



**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

31 Décembre 2021

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N° Spécial DRIEAT du 31 décembre 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 des terrains (CCCT) de l'opération Défense 2, sur le secteur du boulevard de la Défense dans la ZAC Seine Arche et du lot CG1 -6/8 rue de Lens, dans le secteur Garenne de la ZAC des Groues à Nanterre.	3
ANNEXE	10.11.2021	Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC SEINE-ARCHE –secteur du boulevard de la Défense – Opération Défense 2 - NANTERRE	4
ANNEXE	24.11.2021	Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC des Groues – Secteur Garenne- Lot CG1- 6/8 de Lens - NANTERRE	31

DIRECTION REGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE
L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS:

Les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) de l'opération Défense 2, sur le secteur du boulevard de la Défense dans la ZAC Seine Arche et du lot CG1 -6/8 rue de Lens, dans le secteur Garenne de la ZAC des Groues à Nanterre ont été approuvés 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 SEINE-ARCHE

Secteur du boulevard de la Défense

Opération Défense 2

Etabli dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée ZAC Seine Arche
Pour la réalisation du programme « Défense 2 ».

VERSION DU 10 NOVEMBRE 2021

Sommaire

1. TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES	4
A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques	4
B - Organisation du C.C.C.T.	4
C - Cadre juridique et objet du C.C.C.T.	5
Délimitation géographique du C.C.C.T.	5
Fondements juridiques des dispositions du C.C.C.T.	6
Dispositions relevant de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme	6
Dispositions relevant des articles L 411-1 et suivants du Code de l'expropriation	6
Caractère obligatoire des dispositions du C.C.C.T.	6
L'opposabilité des dispositions du C.C.C.T.	6
D - Durée du C.C.C.T.	7
E - Expiration ou transfert de la Z.A.C.	8
F - Division des terrains de la Z.A.C.	8
2. TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES PAR LE CCCT	9
ARTICLE 1 – Objet de la cession et nature du projet immobilier de l'acquéreur	9
ARTICLE 2 – Délais d'exécution des ouvrages à réaliser	9
ARTICLE 3 – Prolongation éventuelle des délais	10
ARTICLE 4 – Résolution en cas de non-respect des engagements de l'acquéreur	10
ARTICLE 5 – Vente, location, partage de chaque ilot	11

ARTICLE 6 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après la réalisation des travaux	13
3. TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T.	13
A. Obligations de l'Etablissement Public chargé de l'aménagement de la ZAC	13
ARTICLE 7 – Rôle de l'aménageur	13
ARTICLE 8 – Mesures de police, réglementation de la circulation, entretien des terrains destinés à être incorporés au domaine public	13
ARTICLE 9 – Implantation du projet	14
ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés – limite de prestations	15
ARTICLE 11 – Modalités d'exécution des ouvrages à réaliser par l'Aménageur	15
ARTICLE 12 – Sanctions de l'inexécution contractuelle des obligations de l'aménageur	16
B - Obligations de l'acquéreur	16
ARTICLE 13 – Respect des documents applicables	16
ARTICLE 14 - Servitudes	16
ARTICLE 15 - Prescriptions urbaines et architecturales	17
ARTICLE 16 – Obligation générale de raccordement aux réseaux publics	19
ARTICLE 17 – Travaux à réaliser par l'Acquéreur	19
17.2 Conditions d'exécution des travaux incombant à l'ACQUEREUR	20
ARTICLE 18 – Organisation des chantiers	23
ARTICLE 19 – Obligations de communication de documents	23
ARTICLE 20 - Clôture	26
ARTICLE 21 - Sanctions à l'égard de l'acquéreur	26
4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES	26
Article 22 – Référé préventif	26
Article 23 – Modification du cahier des charges	26
Article 24 – Règlement des différends	27
Article 25 – Assurances	27

1. TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES

A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

On désignera le présent **Cahier des Charges de Cession de Terrains de location ou concession d'usage** de terrains ou volumes immobiliers sis à l'intérieur de la Z.A.C., indifféremment sous les vocables « **C.C.C.T.** » ou « **Cahier des Charges** ».

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

On désignera indifféremment sous le vocable « **PARIS LA DEFENSE** » ou « **AMENAGEUR** », l'établissement public aménageur chargé de l'aménagement conformément aux dispositions des articles L 328-1 et suivants et R 328-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, de la **Z.A.C. Seine-Arche**, dans laquelle le **C.C.C.T.** a vocation à s'appliquer, 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. Seine-Arche**.

On désignera sous le vocable « **îlot** », indifféremment les terrains, assiettes foncières ou volumes composant chaque îlot objet de la cession, de la location ou de la concession.

On désignera sous le vocable « **Terrain** », « **lot** », « **îlot** » ou « **assiettes foncières** », indifféremment les **terrains** et, le cas échéant, les **volumes** cédés, loués ou concédés par le présent **Cahier des charges**.

Enfin, on désignera indifféremment sous les vocables « **acte de vente** » ou « **cession** » et sous réserve des dérogations prévues dans le corps du présent **Cahier des Charges**, tout acte conclu entre l'**AMENAGEUR** et l'**ACQUEREUR** transférant la propriété des **Terrains** situés dans le périmètre de la **Z.A.C.** 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 approuvées par le Décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014, en application des dispositions de l'article L 411-2 du Code de l'Expropriation.

Le **Titre II** définit les droits et obligations respectifs de **Paris la Défense** et du constructeur 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.

Délimitation géographique du C.C.C.T.

Le présent **Cahier des Charges de Cession de Terrain** porte sur l'emprise globale du projet Défense 2, située sur le secteur du boulevard de la Défense au sein de la Z.A.C. Seine-Arche à Nanterre.

Cette emprise se répartit entre les deux unités foncières suivantes :

- 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'**AMENAGEUR**, définie ci-après :

Section	N°	Lieudit	Surface
AJ	495	25-31 boulevard des Bouvets	5044 m ² environ

- Une unité foncière « B » dont les m² construits font l'objet d'une cession par Paris La Défense car localisés sur une emprise que l'**ACQUEREUR** acquiert auprès de l'**AMENAGEUR**, d'une surface de 742 m² à détacher des parcelles cadastrées suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AJ	444	LES SORINS	0ha01a38ca
AJ	446	LES SORINS	0ha00a73ca
AK	266	CHEMIN LATERAL	0ha01a33ca
AK	267	CHEMIN LATERAL	0ha16a96ca
AK	268	CHEMIN LATERAL	0ha18a01ca
AK	269	CHEMIN LATERAL	0ha01a66ca

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.

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 2014.

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

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

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

Conformément aux dispositions ci-dessus, le présent C.C.C.T., approuvé par le Préfet et ayant fait l'objet des mesures de publicité mentionnées aux dispositions de l'article D. 311-11-1 du Code de l'urbanisme, sera inséré ou annexé intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif de l'Unité foncière, qu'il s'agisse, soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives pendant toute la durée de réalisation de la Z.A.C.

Documents obligatoires pris pour l'application des dispositions du C.C.C.T.

Les documents suivants, qui s'imposent à l'ACQUEREUR pour l'élaboration et la réalisation de son PROJET IMMOBILIER dans son ensemble, sont annexés au présent Cahier des Charges :

- la **fiche de lot** actualisée en date du 20/11/2019. Ce document impose à l'**ACQUEREUR** les prescriptions architecturales, urbanistiques environnementales et de développement durable à respecter 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 l'**ACQUEREUR** et l'**AMENAGEUR**, le nivellement projeté et les raccordements prévisionnels aux réseaux.

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 annexé au CLPT et, entre deux côtes, la géographie de l'espace public.

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

Suivi des dispositions du C.C.C.T.

Le présent **C.C.C.T.** sera inséré ou annexé intégralement dans les conditions suivantes, par les soins du notaire de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des **Terrains**, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives et pendant toute sa durée de validité. En conséquence:

1. en premier lieu, pour la présente cession, le **C.C.C.T.** :
sera, une fois complété et approuvé dans sa version définitive par Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, annexé à l'acte de vente, sans préjudice des dispositions de l'article 25. Le **C.C.C.T.** est également annexé à la convention de participation portant sur le foncier propriété du **BENEFICIAIRE**.
2. en deuxième lieu, pour les cessions ou baux ultérieurs transférant un droit réel, le **C.C.C.T.** :
 - a. sera inséré dans le corps de l'acte authentique de vente ou du bail et également annexé à ce dernier, dans sa version originale, telle qu'approuvée par M. Le Préfet des Hauts-de-Seine.
3. en troisième lieu, pour les baux ne transférant aucun droit réel, le présent **C.C.C.T.** est annexé à ces derniers, dans sa version originale, telle qu'approuvée par M. Le Préfet des Hauts de Seine.

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 directement par **Paris la Défense** ce dernier étant à l'initiative de la création de cette zone d'aménagement concerté. 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 autre aménageur, à l'expiration de cette dernière pour quelque raison que ce soit, **PARIS LA DEFENSE** 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 l'**ACQUEREUR** 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.

En tout état de cause, toute conclusion d'une concession d'aménagement ayant pour objet de transférer l'aménagement de la Z.A.C. de **PARIS LA DEFENSE** à un autre aménageur ou tout transfert de cette convention au profit d'un autre aménageur ne saurait remettre en cause les droits déjà acquis par l'**ACQUÉREUR**, soit au titre de la promesse de vente, soit au titre d'un acte authentique de vente signé, et dans lesquels le présent **Cahier des Charges** est inséré ou annexé conformément aux dispositions du paragraphe « *Suivi des dispositions du C.C.C.T* ».

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

Les terrains de la **Z.A.C.** font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics ou tout autre domaine public de la collectivité, et, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux **Acquéreurs**, publics ou privés.

Cette division sera effectuée par **Paris la Défense** en sa qualité d'**Aménageur** de la **Z.A.C.** Ce dernier procédera, au fur et à mesure de l'aménagement de cette Z.A.C., au détachement des parcelles de terrains et des droits immobiliers qui leurs sont affectés.

Du fait de l'existence de la **Z.A.C.**, cette division ne constitue pas un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme.

2. TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES PAR LE CCCT

ARTICLE 1 – Objet de la cession et nature du projet immobilier de l'acquéreur

Le Programme de construction du projet Défense 2 est constitué d'environ 30 587 m² SDP :

- 29 713,0 m² SDP à usage principal de bureaux
- 874 m² SDP à usage principal de commerces (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services).

Il est précisé que le projet de construction implique la démolition au préalable du bâtiment Défense 2 d'une surface SDP de 15.374,4 m² SDP. La constructibilité nette du projet EDENN est donc de 15.212,7 m² SDP (répartie en 14.338,6 m² SDP de bureaux et 874,1 m² SDP de commerces).

Comme indiqué précédemment, le 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 ;
- Une unité foncière « B » dont les m² construits font l'objet d'une cession car localisés sur une emprise que l'**ACQUEREUR** acquiert auprès de l'**AMÉNAGEUR**.

La cession de l'unité foncière « B » 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 bureaux et de commerces. Un programme de construction d'environ 4650m² de Surface de Plancher (SDP) est autorisé sur l'Unité foncière, réparti comme suit :

- 4175 m² SDP à usage principal de bureaux ;
- 475 m² SDP à usage principal de commerce (commerce de détail, restauration, activités de services).

Il est rappelé que tous les travaux et constructions entrepris par le **BÉNÉFICIAIRE** sur le projet immobilier dans son ensemble 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 – Délais d'exécution des ouvrages à réaliser

L'**ACQUEREUR** s'engage à :

- 2-1. Commencer les études de la totalité du programme autorisé sur l'unité foncière.
- 2-2. Déposer, dans les délais définis à la promesse de vente, un dossier recevable de demande de permis de construire au sens du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, de démolir. Les modalités de mise au point de ces demandes sont définies à l'article 15 du présent **C.C.C.T.**
- 2-3. Soumettre à l'approbation de l'**AMÉNAGEUR**, lors de la signature de l'acte authentique de vente, un programme échelonné prévisionnel de réalisation, tel que défini à l'article 17.2.e ci-dessous,
- 2-4. Avoir démarré la construction du programme dans le délai de SIX (6) mois suivant la signature de l'Acte authentique de vente, et avoir achevé la construction de la totalité du programme dans le délai de CINQUANTE-SEPT (57) mois à compter de la délivrance du récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier,

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

ARTICLE 3 – Prolongation éventuelle des délais

Les délais fixés à l'article 2 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'**ACQUEREUR** a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Les casés légitimes de suspension de délai sont précisées dans la promesse de vente entre l'**AMENAGEUR** et l'**ACQUEREUR**.

ARTICLE 4 – Résolution en cas de non-respect des engagements de l'acquéreur

1. Résolution de la cession

La cession à laquelle le présent **C.C.C.T** est annexé pourra être résolue par décision de l'**AMENAGEUR**, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 2 « *Délai d'exécution des ouvrages à réaliser* » ci-dessus, le cas échéant prorogé dans les conditions fixées par l'article 3 « *Prolongation éventuelle des délais* » des présentes.

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

En complément et afin de justifier de l'Achèvement du Projet Edenn, l'**ACQUEREUR** s'engage à produire à l'**AMENAGEUR** avant l'expiration du délai de réalisation de la condition résolutoire :

- la copie de l'attestation d'Achèvement des biens objets de la cession établie par le Maître d'Œuvre,
- le procès-verbal de réception avec les entreprises,
- le récépissé en Mairie de la Déclaration d'Achèvement des Travaux et de Conformité des Travaux (DACT) ou l'avis de réception en cas d'envoi par lettre recommandée.

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

En conséquence de la résolution :

- (i) L'**ACQUEREUR** supportera la totalité des coûts (taxes, droits, émoluments, contribution etc ...) qui seront la conséquence de la résolution de la cession, ainsi que son représentant s'y oblige.
- (ii) l'**AMENAGEUR** restituera le prix de vente dans un délai de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés à compter de la signature de l'acte authentique de vente constatant la résolution ainsi que le dépôt de garantie au titre du CCFN déduction faite de toutes pénalités qui seraient dues le cas échéant au titre dudit CCFN.
- (iii) L'**ACQUEREUR** pourra prétendre à une indemnisation au titre des travaux réalisés sur la seule partie correspondant aux biens objets de l'acte authentique de vente résolu, égale à la valeur des matériaux et au coût de la main d'œuvre.

ARTICLE 5 – Vente, location, partage de chaque ilot

5-1. Principe

Les actes de vente, de partage, ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par l'**ACQUEREUR** 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 ANS** à compter de l'acte de cession entre l'**AMENAGEUR** et l'**ACQUEREUR** par l'**AMENAGEUR** ou le concédant ou, à défaut, par le Préfet du Département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

5-2. Vente

Il est interdit à l'**ACQUEREUR** de mettre en vente tout ou partie de l'**unité foncière** avant l'achèvement de la totalité des constructions prévues sans en avoir, au moins **TROIS MOIS** à l'avance, avisé l'**AMENAGEUR** et obtenu son agrément.

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. Commerces

a) Cohérence de l'offre commerciale

Il est rappelé que la programmation et un schéma d'implantation des commerces, services et activités non tertiaires du **Programme de construction** sont indiqués dans la **fiche de lot** ainsi que le Programme Fonctionnel et technique en date du 20/11/2019.

b) Commercialisation des locaux de commerces du programme de construction

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle et sous son entière responsabilité de la commercialisation des locaux commerciaux compris dans le Programme de construction, en adéquation avec les activités commerciales déjà présentes dans le quartier.

Cette commercialisation devra se faire en cohérence avec la programmation et le schéma d'implantation indiqués dans la **fiche de lot** et la notice programmatique.

Dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) des locaux commerciaux, compris dans le programme de construction, l'**ACQUEREUR** aura l'obligation de soumettre à l'agrément de l'Aménageur toute personne, physique ou morale, pressentie comme utilisateur de ces locaux.

Cette demande d'agrément devra comporter l'identité de l'utilisateur pressenti (en cas de personne morale, un extrait k-bis et les statuts de la société, les activités projetées, la surface concernée).

Toutefois, il est d'ores et déjà expressément accepté par l'**AMENAGEUR** que les activités suivantes pourront être exercées dans ces locaux sans avoir à obtenir un agrément de l'**AMENAGEUR** :

- vente au détail de produits alimentaires et/ou non alimentaires, restauration sur place ou à emporter, traiteur.

Les activités suivantes sont interdites :

- activités contraires aux bonnes mœurs ;
- discothèques

L'**ACQUEREUR** fera ses meilleurs efforts pour que les futurs exploitants des cellules commerciales exercent leurs activités les soirs et les week-ends, afin d'apporter de l'animation en pieds d'immeuble de ce futur projet.

L'**AMENAGEUR** disposera d'un délai de quinze (15) jours, à réception de toute demande, pour donner son agrément sur l'utilisateur pressenti, faute de quoi celui-ci sera réputé acquis. En cas de refus d'agrément de l'**AMENAGEUR**, celui-ci devra rendre une décision motivée et circonstanciée.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à répercuter ces obligations à ses acquéreurs dans les actes de vente des locaux concernés, en retranscrivant strictement les obligations susmentionnées.

Dans un délai de trois (3) ans suivant l'achèvement des locaux compris dans le programme de construction, l'**ACQUEREUR** aura l'obligation de soumettre à l'agrément de l'**AMENAGEUR** toute personne, physique ou morale, à laquelle il entend céder les murs des locaux commerciaux dans le cas où l'assiette des locaux cédés ne porterait que sur un seul local commercial.

5-4. Division

Sans objet

5-5. Vente, partage et concession d'usage

Toute mutation respectera les dispositions du paragraphe: « *Suivi des dispositions du C.C.C.T* ».

Les actes de vente, de partage, ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le présent article seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L. 411-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de **CINQ ANS** à compter de l'acte par l'**AMENAGEUR** ou le concédant ou, à défaut, par le Préfet du Département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

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

Après achèvement des travaux, l'**ACQUEREUR** sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé l'**AMENAGEUR** au moins **DEUX MOIS** à l'avance, et ceci pendant **CINQ ANS** à compter de la DAACT.

L'affectation des ouvrages est définie au paragraphe « Objet de la cession et nature du projet immobilier de l'Acquéreur ».

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

A. Obligations de l'Etablissement Public chargé de l'aménagement de la ZAC

ARTICLE 7 – Rôle de l'aménageur

L'**AMENAGEUR** exécutera, conformément au **Plan Local d'Urbanisme**, au **Dossier Réalisation** et au **Programme des Équipements Publics**, 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 terrains destinés à être incorporés au domaine public

8-1. Utilisation

Jusqu'à leur affectation à l'usage public, l'**AMENAGEUR** pourra, notamment :

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 l'**ACQUEREUR**, 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.,

Ces règles devront tenir compte de la nécessité de permettre l'accès aux chantiers ou aux bâtiments des engins et véhicules des entreprises, des véhicules de déménagement ainsi que de tous les véhicules assurant un service public.

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 espaces publics 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, l'**ACQUEREUR** a une obligation d'entretien des voies ouvertes à la circulation aux abords de son chantier.

ARTICLE 9 – Implantation du projet

L'article L 115-4 du Code de l'Urbanisme, dispose :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. »

Le descriptif du Terrain résulte en premier lieu d'un **plan d'implantation périmétrique** établi par un géomètre expert pour servir de base aux études préalables d'autorisation de construire. Au moment de la vente, ces plans seront réactualisés en fonction de l'autorisation de construire obtenue et les cotes de seuils du bâtiment seront matérialisées. Par ailleurs, ces plans seront établis sur un fond de plan cadastral.

Le bornage sera établi par le géomètre expert de l'**AMENAGEUR** antérieurement à l'acte authentique de vente.

Ce bornage et sa réactualisation sont établis aux frais et charges de l'**AMÉNAGEUR**.

La réception de tout bornage fait l'objet d'un procès-verbal signé par l'**ACQUEREUR**, l'**AMENAGEUR** et le géomètre ayant effectué ledit bornage.

Pendant la réalisation de son opération immobilière, et notamment de ses travaux, l'**ACQUEREUR** aura la responsabilité de la conservation des bornes d'implantation réceptionnés et de l'implantation de ses constructions par rapport au **plan d'implantation périmétrique** sus-mentionné.

ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés – limite de prestations

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**.

ARTICLE 11 – Modalités d'exécution des ouvrages à réaliser par l'Aménageur

11-1. Mise à jour du planning échelonné 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 de l'**ACQUEREUR** 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. Exécution des ouvrages

L'**AMENAGEUR** s'oblige expressément à exécuter les ouvrages définis au **cahier de limite de prestations techniques** et dans les délais définis pour chacun d'eux dans le **Cahier de phasage prévisionnel**, le cas échéant, lorsqu'il s'agit de desserte, au moyen d'ouvrages provisoires de qualité pour ne pas gêner la livraison de l'immeuble.

Lorsque la restitution des terrains d'emprise mis à la disposition de l'**ACQUEREUR** est nécessaire à la réalisation des obligations contractuelles de l'**AMENAGEUR**, ce dernier est exonéré de toute responsabilité contractuelle si l'**ACQUEREUR** ne respecte pas les conditions de restitution définies au **cahier de limites des prestations techniques** ainsi qu'au **Carnet de Principe de phasage du lot B**. Il en va de même en cas de toute action ou inaction de la part de l'**ACQUEREUR** qui conduirait à entraver directement ou indirectement la réalisation, dans les délais stipulés au présent **C.C.C.T.** et au **cahier de limites des prestations techniques**, des travaux à réaliser par l'**AMENAGEUR**.

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 l'**ACQUEREUR**, 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 l'**ACQUEREUR** dans la forme d'un courrier recommandé avec avis de réception postal resté sans effet à l'expiration d'un délai de **UN MOIS**, l'**ACQUEREUR** sera autorisé, sur les emprises mises à sa disposition et qui n'ont pas le caractère de dépendances du domaine public, à exécuter lui-même les travaux provisoires de desserte et d'accessibilité nécessaires à la réalisation du programme autorisé. Ces travaux seront exécutés aux frais de l'**AMENAGEUR**.

Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** 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, l'**ACQUEREUR** s'oblige à obtenir, de ladite collectivité, tout accord, permission de voirie ou autorisation d'occupation domaniale,

B - Obligations de l'acquéreur

ARTICLE 13 – Respect des documents applicables

Pour la réalisation de son **PROJET IMMOBILIER**, l'**ACQUEREUR** respectera les prescriptions du P.L.U. et de la fiche de lot ainsi que toutes dispositions de documents d'urbanisme en tenant lieu ou le complétant.

Il respectera également les autorisations administratives qui lui auront été données pour la réalisation de son **PROJET IMMOBILIER** telles que : autorisation de construire et/ou de démolir. Toute rectification ou modification à apporter à ces autorisations devra avoir été soumise préalablement à l'**AMENAGEUR**.

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.

Ces servitudes seront connues lors de l'élaboration du projet de construction de l'**ACQUEREUR** ; elles sont de droit et ne donnent pas lieu à indemnisation.

ARTICLE 15 - Prescriptions urbaines et architecturales

15-1. Respect de l'unité architecturale

L'**ACQUEREUR** édifiant des bâtiments dans une opération qui vise à la création d'un ensemble architectural coordonné doit établir son projet en conformité avec les règles d'urbanisme applicables à la Z.A.C. Le **PROJET IMMOBILIER** de l'**ACQUEREUR** doit donc être élaboré en liaison étroite avec l'**AMENAGEUR** afin d'aboutir à un projet de qualité visant à bien s'insérer dans le cadre général de la Z.A.C.
Les stipulations ci-après définissent les obligations architecturales de l'**ACQUEREUR** :

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 l'**ACQUEREUR** 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.

L'**ACQUEREUR** communiquera à l'**AMENAGEUR** les pièces du dossier de la demande d'autorisation de construire et /ou de démolir. Il remettra à l'**AMENAGEUR** un dossier final complet de la demande en un exemplaire. L'**AMENAGEUR** fera connaître à l'**ACQUEREUR** 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 de la fiche de lot. Cet avis ayant principalement pour objet :

- a. le respect de l'affectation de la SDP maximale autorisée,
- b. le respect des objectifs environnementaux,
- c. les prescriptions techniques mentionnées au document décrit au paragraphe «
- d.
- e. »
- f. la compatibilité avec les contraintes du site,
- g. l'unité architecturale de l'ensemble de la Z.A.C. A ce titre l'**AMENAGEUR** pourra donner son avis sur la disposition des constructions prévues par le maître d'œuvre sur le traitement et les couleurs de leurs façades, généralement sur toutes dispositions concernant l'aspect des bâtiments, ainsi que sur les aménagements extérieurs. Aussi, est-il vivement recommandé à l'**ACQUEREUR** et à ses maîtres d'œuvre de se mettre en rapport avec lui dès les premières études, et de lui fournir les documents au fur et à mesure de leur réalisation afin de mener à bien le projet dans les meilleures conditions.

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**.

Dépôt des dossiers d'autorisation de construire ou démolir

Une fois l'avis de l'**AMENAGEUR** délivré, l'**ACQUEREUR** pourra déposer son dossier en mairie après avoir, le cas échéant, modifié son dossier pour tenir compte des observations émises par l'**AMENAGEUR**. Il adressera, sous **15 jours** une copie papier du dossier définitif à ce dernier ainsi que les fichiers en version Autocad ® et PDF pour les documents graphiques, et PDF pour les pièces écrites du dossier.

Instruction des autorisations de construire ou de démolir

L'**ACQUEREUR** tiendra informé l'**AMENAGEUR** de l'instruction de son dossier.

Visite des lieux et suivi du chantier

L'**ACQUEREUR** devra fixer un rendez-vous en accord avec l'**AMENAGEUR** et la Ville afin de présenter les choix de matériaux et de couleurs de façade par des échantillons. Ce rendez-vous devra se tenir au plus tard à la fin de la phase terrassements afin de permettre la prise en compte des remarques éventuelles de la Ville et de l'**AMENAGEUR**. L'**ACQUEREUR** devra fixer un second rendez-vous afin de présenter les échantillons assemblés sous forme de prototype afin de matérialiser le plus fidèlement possible les façades résultant du permis de construire en vigueur. Ce rendez-vous devra se tenir à compter de huit mois du démarrage des travaux.

Afin de permettre à l'**AMENAGEUR** de vérifier le respect, par l'**ACQUEREUR**, 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 elle. Cette visite sera faite, après dépôt d'un préavis de 72 heures. Dans les mêmes conditions, il s'engage à permettre à Paris la Défense d'assurer une ou plusieurs visites décidées dans le cadre des réunions de coordination prévues au paragraphe « 19-3.Planning travaux et coordination des chantiers AMENAGEUR et ACQUEREUR » ou bien rendues nécessaires dans le cadre de l'avancement de son projet. L'effectif des visiteurs devra être raisonnable et l'accès au chantier pourra être limité voire refusé pour des motifs de sécurité.

15-2. Prescriptions Urbanistiques

Le **PROJET IMMOBILIER** devra respecter la « fiche de lot urbaine » en date du 20/11/2019 correspondante élaborée par l'**AMENAGEUR**.

15-3. Reconstruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages

En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages si l'**ACQUEREUR** 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.

15-4. 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 – Obligation générale de raccordement aux réseaux publics

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'**AMENAGEUR** à la collectivité intéressée, ou aux sociétés concessionnaires, l'**ACQUEREUR** devra, conformément aux dispositions des plans obligatoires mentionnées au paragraphe «

» joints :

- à la promesse de vente, et/ou à l'acte authentique de vente,
- à l'autorisation de construire ou de démolir,
- au **Cahier de limites des prestations techniques**,

se brancher à ses frais sur tous branchements, canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc., établis et mis à sa disposition par l'**AMENAGEUR** ou tout autre concessionnaire.

Le cas échéant, l'**ACQUEREUR** aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront être soumis à l'accord préalable de l'**AMENAGEUR** et respecter les lois et règlements qui sont applicables en la matière et que l'**ACQUEREUR** est réputé connaître.

En outre, en cas d'installation spécifique des concessionnaires et à réaliser à l'intérieur du bâtiment de l'**ACQUEREUR**, ce dernier s'engage à prendre tous les contacts nécessaires avec les concessionnaires intéressés afin que ces installations soient réalisées dans le respect des normes spécifiques imposées par lesdits concessionnaires. Il en va ainsi, notamment des postes transformateurs EDF.

Sur la Z.A.C, sont interdites les lignes aériennes de quelque nature que ce soit et tout branchement aérien à l'exception de ceux temporaires rendus nécessaires pour les besoins des chantiers de constructions.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics. L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout, susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages par l'**AMENAGEUR**, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 17 – Travaux à réaliser par l'Acquéreur

Les obligations de l'**ACQUEREUR** au titre des divers réseaux de desserte des **Terrains** cédés sont mentionnées dans le **cahier de limite des prestations techniques**. Il s'oblige par ailleurs à respecter les documents obligatoires prévus au paragraphe « *Documents obligatoires pris pour l'application du C.C.C.T* ».

17.1 Définition des travaux incombant à l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR 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, l'ACQUEREUR devra respecter le nivellement des espaces publics visé aux articles C et 18.

L'ACQUEREUR a en charge la réalisation des ouvrages spécifiques visés au C.L.P.T.

L'ACQUEREUR 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.

L'ACQUEREUR 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 de l'ACQUEREUR, 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 de l'ACQUEREUR. Il est précisé que ces branchements de chantier sont intégralement à la charge de l'ACQUEREUR, et devront être réalisés conformément au C.L.P.T.

17.2 Conditions d'exécution des travaux incombant à l'ACQUEREUR

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

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

L'ACQUEREUR 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

L'**ACQUEREUR** 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 à l'**ACQUEREUR** 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

L'**ACQUEREUR** 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, l'**ACQUEREUR** 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 de l'**ACQUEREUR** 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 dernier indice annexé au CLPT**, 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, l'**ACQUEREUR** 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 18 – Organisation des chantiers

L'organisation et la gestion de chantier sont régies par le **Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances** annexé, à la promesse de vente et à l'acte authentique de vente. 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.

L'**ACQUEREUR** s'engage expressément et sans réserve à le respecter 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 19 – Obligations de communication de documents

19-1. Composition du dossier des plans intérieurs et des plans des espaces publics

a Plans intérieurs

L'ACQUEREUR transmettra les plans de niveaux détaillés : étages courants, rez-de-chaussée, parkings souterrains. Ces plans devront notamment faire apparaître :

- Les typologies de produits ;
- Les locaux techniques ;
- Les circulations et cloisonnements ;
- Les baies et ouvertures ;
- L'accessibilité des espaces aux personnes à mobilité réduite ;
- Les dispositifs techniques relatifs au respect des performances environnementales.

b Plans des espaces extérieurs – plan masse

L'ACQUEREUR transmettra aussi un plan masse faisant notamment apparaître :

- Le traitement des toitures ;
- Le traitement, l'organisation des espaces privatifs et leur jonction avec les espaces publics ;
- L'accessibilité des espaces aux personnes à mobilité réduite ;
- Les dispositifs relatifs au respect des performances environnementales.

19-2. Composition du dossier voirie et raccordement aux réseaux divers

Un dossier est constitué par l'ACQUEREUR et sera transmis à l'AMENAGEUR dans les délais figurant au **Cahier de Limites de Prestations Techniques**. Il comprendra les éléments décrits ci-après, tels qu'ils sont mentionnés dans le **Plan de synthèse des réseaux**, à savoir :

c Pour les voiries et aménagements du sol

Les cotes finies des entrées des bâtiments, des accès et des dalles parkings (confirmation des indications mentionnées dans la demande d'autorisation 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** de l'ACQUEREUR devra respecter les cotes de seuil indiquées sur le plan de nivellement et, entre deux côtes, la géographie de l'espace public. A cette fin, l'ACQUEREUR fera procéder, lors des phases de la construction déterminantes pour l'implantation précise du bâtiment futur par rapport à l'espace public à un piquetage qui devra être validé formellement par un géomètre expert mandaté par l'AMENAGEUR.

En cas de doute, il incombe à l'ACQUEREUR de se rapprocher de l'AMENAGEUR. En cas de non-respect des dispositions sus décrites et de mauvaise implantation du bâtiment, il incombera à l'ACQUEREUR de trouver, à ses frais et charges, les solutions techniques adéquates sur son emprise ou son bâtiment notamment afin de récupérer les eaux pluviales et sécuriser les espaces publics.

d Pour l'assainissement

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 **Paris la Défense**.

Les notes de calcul démontrant le respect des débits de rejet maximum autorisés pour les eaux pluviales. L'implantation des points de raccordement (fils d'eau) en coordonnées X, Y, Z dans le repère de la ZAC au droit des branchements.

e Pour l'eau potable

Les débits nécessaires.

Les points de branchement en coordonnées X, Y, Z dans le repère de la ZAC.

L'installation éventuelle de surpresseurs est à la charge de l'**ACQUEREUR**

La position des colonnes sèches.

f Pour l'électricité

Les puissances nécessaires.

Les plans des postes de distribution publique et privé.

Les points de branchement en coordonnées X, Y, Z dans le repère de la ZAC.

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

g Pour l'eau pluviale

Les points de branchement établis par **Paris La Défense** et niveaux des fils d'eau au droit des branchements.

h Pour les télécommunications

Les besoins prévus pour chaque élément de programme (bureaux, commerces, etc.) 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.

19-3.Planning travaux et coordination des chantiers AMENAGEUR et ACQUEREUR

Sauf mention spéciale dans l'acte de vente ou ses annexes, afin de permettre à l'**AMENAGEUR** de respecter ses obligations fixées par le **cahier de limites des prestations techniques**, l'**ACQUEREUR** fournira **TROIS MOIS** au plus tard après l'ouverture de ses chantiers, un échéancier d'exécution de ses travaux faisant apparaître, en particulier, les dates :

- des raccordements et des branchements demandés,
- de la libération des sols extérieurs à son terrain, éventuellement mis à disposition par l'**AMENAGEUR**, et nécessaires notamment au passage des réseaux de l'**AMENAGEUR**,
- de l'exécution des travaux extérieurs sur son terrain et des clôtures permettant l'aménagement des espaces publics riverains.

Cet échéancier sera en accord avec les dates figurant dans les plannings constituant le **Cahier de Phasage** joint à l'Acte de Vente. Toute réactualisation devra faire l'objet d'un accord exprès donné dans les conditions du paragraphe 12-1 « *Mise à jour du planning échelonné prévisionnel* ».

19-4.Autres documents

L'**ACQUEREUR** 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. sur demande motivée de l'**AMENAGEUR**.

19-5. Documents de récolement

L'ACQUEREUR sera tenu de fournir à l'AMENAGEUR, les plans de récolement suivants :

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

L'ACQUEREUR fournira un support informatique sous Autocad ® des plans conformes à l'exécution concernant :

1. principaux aménagements de surface et altimétries
2. les réseaux enterrés,
3. les fondations,
4. les constructions au niveau du sol,
5. les constructions en surplomb.

Dans la mesure du possible, lesdits plans seront établis selon le système LAMBERT 1 Nord et IGN 69.

L'ACQUEREUR fournira également un extrait de sa maquette BIM permettant d'appréhender le gros œuvre du projet et l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment (façade, accès, sortie de secours et tous les éléments en interface avec l'espace public).

Ces documents sont à fournir au plus tard lors de la remise par l'ACQUEREUR à l'AMENAGEUR des espaces environnant son opération, pour que ce dernier puisse réaliser les travaux d'aménagement extérieur autour de l'opération.

ARTICLE 20 - Clôture

Sans objet

ARTICLE 21 - Sanctions à l'égard de l'acquéreur

L'AMENAGEUR pourra, en cas de manquement à l'une des obligations prévues au présent Cahier des Charges, ou dans l'acte de vente, 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 de l'ACQUEREUR :

- réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains,
- exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'ACQUEREUR, étant précisé que la défaillance est matérialisée par courrier AR adressé par Paris la Défense à l'ACQUEREUR restée sans effet pendant **UN MOIS**.

En cas de non-respect des délais, l'ACQUEREUR se verra imputer, après l'expiration d'un délai de **TRENTE JOURS** courant à compter de la date de réception d'un acte extra-judiciaire de mise en demeure resté infructueux, des pénalités à hauteur de **200 €** par jour calendaire de retard.

4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 22 – Référé préventif

L'**ACQUEREUR** devra initier un référé préventif.

Dans le cadre de ce référé, l'**ACQUEREUR** 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 23 – 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 résultant 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 de 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 24 – 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 l'**ACQUEREUR** et l'**AMENAGEUR**, la partie la plus diligente expose dans un mémoire les motifs du différend et toutes les conséquences de nature administrative, technique et/ou financière qui en résultent selon lui. Ce mémoire est transmis par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie. Dans tous les cas, et notwithstanding l'existence de ce différend, les parties doivent exécuter fidèlement les dispositions relevant de la présente convention.

La partie qui a reçu le mémoire mentionné à l'alinéa ci-dessus notifie à l'autre partie sa proposition pour le règlement du différend dans un délai d'**un 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 25 – Assurances

L'**ACQUEREUR** devra justifier d'une assurance en responsabilité civile en cours de validité. A ce titre, il remettra à l'**AMENAGEUR**, sur sa demande, une attestation d'assurance originale de moins de deux mois précisant :

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

L'**ACQUEREUR** 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 garantie décennale.

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



Signature numérique de
Guillaume MANGIN
guillaume.mangin
Date : 2021.12.22
15:13:22 +01'00'

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN
(CCCT)**

ZAC DES GROUES

Secteur Garenne – Lot CG1 - 6/8 rue de Lens

Établi dans le cadre de la ZAC des Groues à Nanterre – Secteur Garenne

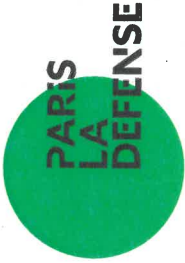
VERSION DU 24 NOVEMBRE 2021

Sommaire

TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES	1
A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques	1
B - Organisation du CCCT	1
C - Cadre juridique et objet du CCCT	2
C.1. Délimitation géographique du CCCT	2
C.2. Fondements juridiques	2
D - Durée du CCCT	4
E - Expiration ou transfert de la ZAC	4
F - Division des terrains de la ZAC	4
TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE	5
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CESSION ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION	5
ARTICLE 2 – DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES À RÉALISER	5
ARTICLE 3 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS	5
ARTICLE 4 – RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS	6
ARTICLE 5 – VENTE, LOCATION, PARTAGÉ DE L'UNITE FONCIERE	7
5.1 Principe	7
5.2 Vente	7
5.3 Location	7
ARTICLE 6 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES LA REALISATION DES TRAVAUX	8
TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU CCCT	8
A. Obligations de l'Aménageur	8
ARTICLE 7 – ROLE DE L'AMENAGEUR	8
ARTICLE 8 – MESURES DE POLICE, REGLEMENTATION DE LA CIRCULATION, ENTRETIEN DES VOIES, PLACES, ESPACES VERTS ET ESPACES LIBRES PUBLICS	8

8.1 Utilisation	8
8.2 Entretien	9
ARTICLE 9 - DELIMITATION DE L'UNITE FONCIERE	9
ARTICLE 10 - DESSERTE DE L'UNITE FONCIERE	9
ARTICLE 11 - MODALITES D'EXECUTION DE LA DESSERTE DE L'UNITE FONCIERE	9
11.1 Cahier de phasage prévisionnel	9
11.2 Desserte en voirie	10
ARTICLE 12 - SANCTIONS DE L'INEXECUTION CONTRACTUELLE DES OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR	10
B - Obligations du bénéficiaire	10
ARTICLE 13 - RESPECT DES DOCUMENTS APPLICABLES	10
ARTICLE 14 - SERVITUDES	11
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	13
15.3 Prescriptions techniques particulières	13
ARTICLE 16 – TRAVAUX A REALISER PAR LE BENEFICIAIRE	13
16.1 Définition des travaux incombant au BENEFICIAIRE	13
16.2 Conditions d'exécution des travaux incombant au BENEFICIAIRE	14
ARTICLE 17 – ORGANISATION DES CHANTIERS	16
ARTICLE 18 – COORDINATION AVEC L'AMENAGEUR	17
18.1 Dossier VRD	17
18.2 Modification du dossier VRD et autres documents	20
18.3 Documents de récolement	20
18.4 Autres documents	20
ARTICLE 19 - SANCTIONS A L'EGARD DU BENEFICIAIRE	20
TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES	21
ARTICLE 20 - REFERE PREVENTIF	21
ARTICLE 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES	21
ARTICLE 22 – REGLEMENT DES DIFFERENDS	22
ARTICLE 23 – ASSURANCES – DECLARATION DES INCIDENTS	22

23.1 Assurances	22
23.2 Déclaration des incidents ou accidents en matière d'environnement	23



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 « **CCCT** » ou « **Cahier des Charges** ».

On désignera sous le vocable « **BENEFICIAIRE** », tout assujéti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, sous-acquéreur, constructeur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, constructeur, concessionnaire d'usage, ayant droit ou ayant cause, etc. **A ce titre, le CCCT s'applique à la fois pour la construction, à long terme, d'un poste source d'électricité et pour la mise en œuvre, à moyen terme, d'un projet transitoire sur cette parcelle.**

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 **ZAC 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 « **ZAC** », la **ZAC des Groues**.

On désignera sous le vocable « **Terrain** », « **lot** », « **ilot** », « **Unité foncière** » ou « **assiette foncière** » indifféremment les **terrains** et, le cas échéant, **les volumes** cédés, bâtis ou non, ou loués ou concédés nus par le présent **Cahier des charges**.

Enfin, on désignera sous le vocable « **Acte de vente** » ou « **cession** », l'Acte conclu entre l'**AMENAGEUR** et l'**ACQUEREUR** transférant la propriété des **Terrains** et objet du présent **CCCT** 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 CCCT

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

- Le **Titre Préliminaire** comprend des **dispositions générales relatives au CCCT lui-même**, telles que : la désignation des intervenants, le fondement juridique du **CCCT**, 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 ZAC. 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 CCCT

C.1. Délimitation géographique du CCCT

Le présent Cahier des Charges porte sur les **parcelles de terrain situées 6-8 rue de Lens à Nanterre**, au sein du secteur Garenne de la ZAC des Groues, qui figurent au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	572	6 Rue de Lens	00ha 07a 81ca
AH	582	6 Rue de Lens	00ha 33a 40ca
AH	573	6 Rue de Lens	00ha 00a 26ca

C.2. Fondements juridiques

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

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

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

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

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

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

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

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

Caractère obligatoire des dispositions du CCCT

- **L'opposabilité des dispositions du CCCT**

Conformément aux dispositions ci-dessus, le présent **CCCT**, 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 **ZAC**.

- **Documents obligatoires pris pour l'application du CCCT**

Le CCCT tient compte des prescriptions résultant de **l'arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 en date du 8 juin 2021 portant autorisation environnementale pour l'aménagement de la ZAC des Groues au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques** qui impose tant à l'**AMENAGEUR** qu'au **BENEFICIAIRE** des prescriptions environnementales à respecter en phase chantier comme en phase exploitation.

Ces prescriptions ainsi que celles visées au présent CCCT s'imposent au **BENEFICIAIRE** pour l'élaboration et la réalisation de son projet de construction, à savoir un poste source d'électricité, à long terme, et un projet transitoire, à moyen terme.

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

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

Le **BENEFICIAIRE** sera tenu tant en phase chantier qu'en phase exploitation de son **PROJET IMMOBILIER**, conformément aux dispositions de **l'arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021**, de transmettre, dans les délais fixés par l'arrêté préfectoral, au service chargé de la police de l'eau (uosa.dile.sppe.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr) les éléments listés dans l'arrêté préfectoral, en mettant obligatoirement en copie Paris La Défense.

D - Durée du CCCT

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 ZAC

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 ZAC. 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 **BENEFICIAIRE** ait le droit de s'y opposer. A l'expiration de cette concession pour quelque raison que ce soit, **PARIS LA DEFENSE** 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 **BENEFICIAIRE** 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 ZAC

Lorsque des terrains sont divisés par l'**AMENAGEUR** de la **ZAC**, 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 I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CESSION ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION

La cession est consentie à l'**ACQUEREUR** en vue de la réalisation dans les conditions définies au présent **CCCT** d'un poste source d'électricité de 2500 mètres carré de Surface de Plancher (SDP) au titre d'une « Construction et Installation Nécessaire Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » (CINASPIC) sur l'Unité foncière.

Le CCCT prévoit également la mise en œuvre d'un projet d'urbanisme transitoire sur l'Unité foncière dans le cadre de la restructuration du bâtiment existant d'environ 3500 m².

ARTICLE 2 – DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES À RÉALISER

Le **BÉNÉFICIAIRE** à soumettre à l'approbation de l'**AMENAGEUR** le calendrier :

- 2-1 Des études de la totalité du programme autorisé sur l'unité foncière.
- 2-2 De dépôt d'un dossier recevable de demande de permis de construire au sens du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, de démolir. Les modalités de mise au point de ces demandes sont définies à l'article 15 du présent **CCCT**
- 2-3 Du programme échelonné prévisionnel de réalisation, tel que défini à l'article 16.2.c ci-dessous.

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

ARTICLE 3 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais fixés à l'« **ARTICLE 2** » ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le **BÉNÉFICIAIRE** a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai et de la durée de l'empêchement est à la charge du **BÉNÉFICIAIRE**.

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

ARTICLE 4 – RÉSOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS

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

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

Dans tous les cas, la résolution n'interviendra qu'**UN (1) MOIS** après une mise en demeure notifiée par acte extrajudiciaire, restée sans effet.

L'**ACQUEREUR** aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession hors taxes ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'**AMENAGEUR**, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu quinze jours avant la date de la résolution.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'**AMENAGEUR** étant l'Administration des Domaines, celui de l'**ACQUEREUR** pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal compétent.

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

Tous les frais seront à la charge du **BÉNÉFICIAIRE**.

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

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

5.1 Principe

Les actes de vente, de partage, ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par le **BENEFICIAIRE** ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées au présent **CCCT** seraient nuls et de nul effet.

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

5.2 Vente

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

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

5.3 Location

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

L'éventualité de la création à terme, par le **BENEFICIAIRE**, d'un poste source sur l'emprise des Biens, n'étant gouvernée que par l'importance des besoins ultérieurs en électricité dudit secteur, ENEDIS consentit à Paris La Défense, à compter de la cession des Biens, un bail emphytéotique d'une durée de vingt (20) ans, et ce afin d'assurer à l'**AMENAGEUR**, la faculté d'organiser sur les Biens la préfiguration urbaine du nouveau quartier des Groues.

Le Bail Emphytéotique sera régi par les dispositions des articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime. En aucun cas, le Bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction, en application des dispositions de l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 6 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES LA REALISATION 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 **CCCT**, sans en avoir avisé l'**AMENAGEUR** au moins **DEUX (2) MOIS** à l'avance, et ceci pendant toute la durée de la ZAC.

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.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU CCCT

A. Obligations de l'Aménageur

ARTICLE 7 – ROLE DE L'AMENAGEUR

L'**AMENAGEUR** exécutera, conformément au **plan local d'urbanisme (PLU)**, au **dossier réalisation**, au **programme des équipements publics (PEP)**, le cas échéant modifiés, **ainsi qu'à l'arrêté préfectoral DCCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021 portant sur l'autorisation environnementale de la ZAC des Groues**, 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.

Le projet d'aménagement de la ZAC prévoit que l'**AMENAGEUR** intervienne sur la rue de Lens aux abords de l'Unité foncière ; ces travaux seront achevés avant le délai de vingt ans au bout duquel le poste source doit être édifié par ENEDIS.

ARTICLE 8 – MESURES DE POLICE, REGLEMENTATION DE LA CIRCULATION, ENTRETIEN DES VOIES, PLACES, ESPACES VERTS ET ESPACES LIBRES PUBLICS

8.1 Utilisation

Les voies, places et aires de stationnement limitrophes de l'unité foncière font partie du domaine public communal. Les pouvoirs de police sont assurés par la personne publique compétente, conformément aux dispositions légales.

8.2 Entretien

La collectivité publique intéressée assure l'entretien des terrains ci-dessus évoqués. En application de l'**arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021**, toutes mesures conservatoires devront être prises par la collectivité concernée pour limiter lors de l'entretien de ces espaces (voies, places, espaces verts et espaces libres publics) les impacts sur l'eau et les milieux aquatiques. Un cahier de suivi de l'exploitation de ces espaces devra être établi par la collectivité concernée. Ce cahier devra être tenu à la disposition du service chargé de la police de l'eau.

Il est en outre précisé que, conformément aux dispositions du **CCFN**, et dans le cadre de la réalisation de son projet, le **BENEFICIAIRE** a une obligation de maintien en état de propreté des voies ouvertes à la circulation aux abords de son chantier.

ARTICLE 9 - DELIMITATION DE L'UNITE FONCIERE

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'UNITE FONCIERE

La desserte de l'unité foncière et son raccordement aux réseaux dans des délais compatibles avec la mise en service du bâtiment sont à la charge du **BÉNÉFICIAIRE**, qui doit tenir informés l'**AMENAGEUR** et la Ville de Nanterre, gestionnaire de la Voirie publique, des études et démarches engagées.

ARTICLE 11 - MODALITES D'EXECUTION DE LA DESSERTE DE L'UNITE FONCIERE

11.1 Cahier de phasage prévisionnel

Le **BENEFICIAIRE** doit partager avec l'**AMENAGEUR** le Cahier de phasage prévisionnel de son opération et informer l'**AMENAGEUR** de toute modification de planning susceptible d'impacter ce Cahier de phasage.

11.2 Desserte en voirie

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

ARTICLE 12 - SANCTIONS DE L'INEXECUTION CONTRACTUELLE DES OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

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

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

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

B - Obligations du bénéficiaire

ARTICLE 13 - RESPECT DES DOCUMENTS APPLICABLES

Le **PLU** définit de manière réglementaire les grandes lignes de l'organisation urbaine recherchée. Le dossier de réalisation de la ZAC présente les aménagements prévus sur le secteur. **Le CPAUP, le CPEDD et la fiche de lot** définissent en détail les prescriptions relatives à l'unité foncière.

En cas de contradiction entre les documents ci-avant cités, les dispositions du **PLU** s'appliqueront.

Si l'**AMENAGEUR** est le bénéficiaire de l'**autorisation environnementale accordée par arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021**, le **BENEFICIAIRE**, et tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, sous-acquéreur, constructeur, cessionnaire, ayant droit ou ayant cause, etc., devront impérativement se conformer aux prescriptions dudit arrêté préfectoral.

Le **BÉNÉFICIAIRE** s'engage à respecter l'ensemble de ces documents, tant pour l'élaboration de son projet que pour sa réalisation ou encore l'exploitation des ouvrages à créer, leur entretien, la maintenance, etc.

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 (prescriptions du présent CCCT, 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.

Une attention particulière devra être accordée par le **BÉNÉFICIAIRE** à l'intégration architecturale et paysagère du poste source d'électricité à ériger sur l'Unité foncière : cet ouvrage ne devra pas dépasser une hauteur de construction de 10/12 mètres à partir du nivellement des espaces publics attenants.

a) 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 (15) 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 **PLU** et des prescriptions du présent CCCT.

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**.

b) 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 des fichiers en version Autocad ® 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.

c) Instruction des autorisations de construire ou de démolir

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

d) 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 dans des délais permettant 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 11** ».

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 A REALISER PAR LE BENEFICIAIRE

16.1 Définition des travaux incombant au BENEFICIAIRE

a) Prescriptions générales

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 à l' « ARTICLE 7 » et à l' « ARTICLE 10 ». En particulier, le **BÉNÉFICIAIRE** devra respecter le nivellement des espaces publics visé à l' « ARTICLE C » et à l' « ARTICLE 18 ».

Le **BÉNÉFICIAIRE** a en charge la réalisation des ouvrages spécifiques visés au **CLPT**.

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** devra se raccorder à ses frais aux différents réseaux. 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 leur implantation devra être validée par l'**AMENAGEUR** et le gestionnaire de la voirie.

b) Prescriptions liées aux carrières

Les travaux de confortement du sous-sol et de fondations sont réalisés conformément aux Notices Techniques de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) et notamment celle du 6 janvier 2003, aux Documents techniques unifiés et aux Cahiers des clauses techniques générales en vigueur.

Si des injections gravitaire, clavage et traitement des fontis, préalables à la mise en œuvre de fondations profondes sont réalisés, des contrôles rigoureux sont effectués suivant la notice technique de l'IGC du 6 janvier 2003 et par un géotechnicien indépendant de l'entreprise ayant réalisé ces travaux.

Les dossiers de récolement des travaux sont transmis conformément aux notices citées ci-avant à l'IGC de Paris et à la ville de Nanterre.

Conformément aux dispositions de l'**arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021**, le **BENEFICIAIRE** devra transmettre, dans les délais fixés par l'arrêté préfectoral, au service chargé de la police de l'eau (uosa.dile.sppe.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr) les éléments listés dans l'arrêté préfectoral, en mettant obligatoirement en copie Paris La Défense.

16.2 Conditions d'exécution des travaux incombant au BENEFICIAIRE

a) Préliminaire à l'exécution des travaux

En application des dispositions de l'**arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021**, le **BENEFICIAIRE** devra transmettre à l'**AMENAGEUR**, avant le démarrage des travaux, une note présentant la description définitive des ouvrages qui seront réalisés, dans les délais et les conditions fixés par l'arrêté préfectoral.

Cette note inclut notamment un bilan des surfaces imperméabilisées avant et après aménagement permettant de justifier de la réduction de ces surfaces. Elle présente également les dispositifs de décantation et de filtration adaptés aux surfaces à traiter.

b) 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 en bonne et due forme.

c) Nature du sol

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

Conformément aux dispositions de l'**arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021**, le **BENEFICIAIRE** devra transmettre, dans les délais fixés par l'arrêté préfectoral, au service chargé de la police de l'eau (uosa.dile.sppe.driest-if@developpement-durable.gouv.fr) les éléments liés aux forages en phase chantier, notamment pour la réalisation de piézomètres, listés dans l'arrêté préfectoral, en mettant obligatoirement en copie Paris La Défense.

d) Implantation du programme de construction

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

A cette fin, le **BÉNÉFICIAIRE** fera procéder par un géomètre expert, à ses frais et charges, à un piquetage lors des phases de la construction déterminantes pour l'implantation précise du bâtiment par rapport à l'espace public. Ce piquetage devra être soumis à l'**AMENAGEUR** pour validation.

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

e) **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.

f) **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** » des présentes, 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 l'**arrêté préfectoral DCPAT du 8 juin 2021 arrétant les prescriptions de l'autorisation environnementale de la ZAC des Groues** et par la **Charte des Chantier à Faibles Nuisances**. Ce cahier comporte les prescriptions à respecter préalablement au démarrage du chantier (actions et autorisations préalables) et tout au long de sa mise en œuvre.

Le **BÉNÉFICIAIRE** s'engage expressément et sans réserve à respecter ces deux documents pour la réalisation de son projet.

L'**AMENAGEUR** veillera à l'organisation de l'activité des chantiers dans le périmètre de la ZAC.

Toutes les dispositions de l'**arrêté préfectoral précité** et du **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. A cet égard, et conformément aux dispositions de l'**arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021**, le **BENEFICIAIRE** devra transmettre, dans les délais fixés par l'arrêté préfectoral, au service chargé de la police de l'eau (uosa.dile.sppe.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr) les éléments relatifs aux chantiers garantissant le respect des prescriptions listés dans l'arrêté préfectoral, en mettant obligatoirement en copie Paris La Défense.

ARTICLE 18 – COORDINATION AVEC L'AMENAGEUR

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 au point « Documents obligatoires pris pour l'application des dispositions du CCCT », en page 6 des présentes.

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 – eaux pluviales

i. Prescriptions générales

Il est précisé que l'assainissement est séparatif.

Les ouvrages liés au **PROJET IMMOBILIER** doivent être conformes aux dispositions du **PLU**, du règlement d'assainissement de l'**EPT Paris Ouest La Défense (EPT POLD)** ainsi qu'à l'**arrêté préfectoral DCPAT du 8 juin 2021** fixant les prescriptions relatives à la conception et au dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales afin d'éviter tout rejet au réseau d'assainissement, et a minima d'infiltrer les 8 premiers millimètres de pluies en 24h.

Il est également rappelé que « pour les terrains situés à l'intérieur du périmètre de risques défini par l'arrêté du 7 août 1985, la gestion des eaux pluviales ne doit pas aggraver le risque de mouvement de terrain. Dans ce périmètre, le rejet au réseau des pluies courantes n'est envisagé qu'en dernier recours après que l'impossibilité ou la dangerosité des autres techniques a été démontrée. Le cas échéant, le rejet des eaux pluviales se fait conformément aux modalités prévues par les conventions de rejet des gestionnaires de réseaux ». (**Arrêté préfectoral DCPAT du 8 juin 2021**)

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 **CPEDD** pour les eaux pluviales.
- L'implantation des points de raccordement (fils d'eau) en coordonnées X, Y, Z dans le repère de la ZAC ;
- Les bilans des surfaces imperméabilisées avant et après aménagement permettant de justifier de la réduction de ces surfaces ;
- Les dispositifs de décantation et de filtration adaptés aux surfaces à traiter.

En application de **l'arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 en date du 8 juin 2021**, il est rappelé que les notices d'assainissement des permis de construire sont transmises à **l'AMENAGEUR 2 (DEUX)** mois avant le dépôt de la demande de permis de construire. Ces notices doivent respecter les prescriptions prévues par l'autorisation environnementale. A cet égard, et conformément aux dispositions de **l'arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021**, le **BENEFICIAIRE** devra transmettre, dans les délais fixés par l'arrêté préfectoral, au service chargé de la police de l'eau (uosa.dile.sppe.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr) les éléments listés dans l'arrêté préfectoral, en mettant obligatoirement en copie Paris La Défense.

ii. Entretien et suivi des ouvrages de gestion des eaux pluviales

En fonction des ouvrages de gestion des eaux pluviales mis en œuvre, un entretien régulier et adapté devra être assuré par le **BENEFICIAIRE** dans les conditions visées à **l'arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 en date du 8 juin 2021**.

Les modalités et fréquences d'entretien des ouvrages devront être précisées par le bénéficiaire dans un cahier de vie. Conformément à **l'arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021**, chaque propriétaire consignera l'ensemble des opérations réalisées et des enregistrements associés dans un cahier de vie des ouvrages tenu à la disposition du service chargé de police de l'eau.

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.

f) Pour les espaces verts et espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 8

Chaque **BENEFICIAIRE** devra, conformément au CPAUP, réaliser et entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Par ailleurs, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et de l'entretien des ouvrages hydrauliques privés, le constructeur sera soumis au respect strict de l'arrêté portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement.

g) Biodiversité

Dans l'ensemble de la ZAC des Groues, pour établir une continuité des espaces aménagés avec les trames vertes et bleues à l'échelle de la ville et ainsi favoriser le développement des milieux écologiques, permettre la circulation de la faune et supprimer les obstacles et pièces, le **BENEFICIAIRE** doit faire ses meilleurs efforts pour atteindre les prescriptions en matière de biodiversité telles que fixées par l'**arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021**.

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 A L'EGARD DU BENEFICIAIRE

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

- appliquer les pénalités prévues au **Cahier des Chantiers à Faible Nuisance**,
- réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains,
- exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance du **BÉNÉFICIAIRE**, étant précisé que la défaillance est matérialisée par courrier AR adressé par l'**AMENAGEUR** au **BÉNÉFICIAIRE**

En cas de non-respect par le **BÉNÉFICIAIRE** des obligations à sa charge, et en particulier des dates de libérations des emprises nécessaires aux travaux de desserte de l'**AMENAGEUR** mentionnées au cahier de phasage prévisionnel, l'**AMENAGEUR** sera dégagé de l'obligation de faire exécuter aux dates prévues les ouvrages nécessaires à la mise en service du bâtiment du **BÉNÉFICIAIRE**. Il sera également dégagé des sanctions pour défaut d'exécution, telles que prévues à l'« **ARTICLE 12** » du présent **CCCT**.

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 calendrier de retard.

TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 20 - REFERE PREVENTIF

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 **CCCT** les modifications ou ajustements de détail nécessaires à la réalisation du programme général de l'aménagement de la ZAC 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 de 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 **CCCT** 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 – REGLEMENT DES DIFFERENDS

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 – DECLARATION DES INCIDENTS

23.1 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.

23.2 Déclaration des incidents ou accidents en matière d'environnement

Les accidents ou incidents affectant le **PROJET IMMOBILIER** et présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la circulation, la conservation des eaux ou de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement, doivent être portés à la connaissance de l'**AMENAGEUR** ainsi que du Préfet, conformément à l'article L.211-5 du code de l'environnement et à l'**arrêté préfectoral DCPAT n°2021-80 du 8 juin 2021**.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le préfet, le **BENEFICIAIRE** devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le **BENEFICIAIRE** demeurera responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement lié au **PROJET IMMOBILIER**.

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



Signature numérique de
Guillaume MANGIN
guillaume.mangin
Date : 2021.12.22 15:17:53
+01'00'

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/>