



C A B I N E T
E G E T O

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

ILOT AFRIQUE

Aménageur :

*Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines
Rue des Pierrettes, 78200 MAGNANVILLE*

DOSSIER DE PERMIS D'AMÉNAGER

**CAHIER DES
CHARGES DE CESSION
DE TERRAIN**

PA.11

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

Article 1 — Dispositions générales	3
Article 2 — Division des terrains par la CAMY Aménageur	4

TITRE 1

Article 3 — Objet de la cession	5
Article 4 — Délais d'exécution.....	5
Article 5 — Prolongation éventuelle des délais	6
Article 6 — Sanctions à l'égard du constructeur.....	6
Article 7 — Vente, location, morcellement des terrains	7
Article 8 — Nullité	8

TITRE 2

Article 9 — Obligations de l'aménageur	9
Article 10 — Voies, places et espaces libres	9
Article 11 — Urbanisme.....	9
Article 12 — Bornages; clôtures	10
Article 12bis — Aspect paysager.....	10
Article 12ter — Aspect architectural du bâtiment.....	11
Article 13 — Desserte des terrains cédés ou loués.....	11
Article 14 — Branchements et canalisations.....	11
Article 14bis — Electricité.....	13
Article 14ter — Gaz.....	13
Article 15 — Etablissement des projets du constructeur	14
Article 16 — Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	16

TITRE 3

Article 17 — Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	17
Article 18 — Usage des espaces libres ; servitudes	17
Article 19 — Assurances	17
Article 20 — Litiges ; subrogation.....	17
Annexe 1 — Cahiers des Prestations Techniques.....	19

PRÉAMBULE

• ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1- 1 Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement sis sur la commune de ROSNY-SUR-SEINE.

1- 2 Le présent cahier des charges est divisé en trois parties.

Le titre 1 :

Détermine les prescriptions réglementaires imposées aux constructeurs des terrains. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le titre 2 :

Définit les droits et obligations réciproques de la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines et du constructeur pendant la durée des travaux de la zone et de la construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.

Le titre 2 est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la CAMY et le cocontractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emportent toujours sur celles de ce titre 2.

Le titre 3 :

Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec la commune ou avec l'aménageur.

Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1 - 3 Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1 - 4 Par ailleurs, le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes du notaire de l'opération, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

1 - 5 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

D'une part on désignera sous le vocable de « constructeur » tous les assujettis au présent cahier des charges de cession de Terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

D'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. que ce

C.C.C.T.

soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc... et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la CAMY. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la CAMY entend diviser et céder les terrains du lotissement dans les conditions prévues ci-après :

- **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA CAMY AMÉNAGEUR**

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme « constructeur ».

Cette division sera soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions du code de l'Urbanisme.

TITRE 1

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU de Rosny-sur-Seine et du dossier de permis d'aménager

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXÉCUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la CAMY son projet définitif de construction, conformément à l'article 15.1, un mois avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;
Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la CAMY un programme échelonné de réalisation par tranche annuelle.
2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;
3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois au plus tard, à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers ;
4. avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la CAMY d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La CAMY pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

Seule la CAMY, après consultation de la ville, sera habilitée pour apprécier la validité du cas de force majeure.

• **ARTICLE 6 - SANCTIONS À L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la CAMY, pourra selon la nature de la faute commise, résoudre la vente ou résilier l'acte de location dans les conditions suivantes :

1. Dommages-intérêts (cas particulier)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la CAMY le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1, 2 et 3 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la CAMY pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10%). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, la CAMY pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de la CAMY, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la CAMY, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la CAMY, 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 15 jours avant la date de la résolution.
2. 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 aux terrains 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 la CAMY étant l'administration des domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la CAMY.

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

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la CAMY, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Résiliation de l'acte de location
En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.
4. Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevés l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21 -3 du code de l'expropriation.

- **ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS**

Les terrains ou les baux, ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la CAMY et la commune au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

La CAMY, pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que :

- les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un concessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la CAMY de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la CAMY pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versé à la CAMY.

- **ARTICLE 8 - NULLITÉ**

Les actes de vente, de partage, de location 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 titre I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

TITRE 2

TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE INCORPORÉS À LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

- **ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR**

La CAMY exécutera, conformément au PLU, au dossier de permis d'aménager et à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie d'équipements collectifs et de réseaux.

Les limites des prestations dues à ce titre par la CAMY, sont définies dans le « cahier des prestations techniques » annexé au présent cahier des charges. (Annexe 1).

- **ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES**

Jusqu'à leur achèvement, la CAMY pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur toutes ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE VENDUS OU DONNÉS À BAIL

- **ARTICLE 11— URBANISME**

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, etc) et toutes les modifications qui pourraient être apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé, à ce sujet, que le PLU est un document réglementaire et que les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable ainsi que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de la CAMY ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

- **ARTICLE 12 — BORNAGE CLÔTURES**

12.1 La CAMY déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

12.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la CAMY ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.
En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà

existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

- 12.3** Conformément au PLU, l'édification des clôtures est soumise à déclaration (Art R.441-1 du Code de l'Urbanisme), et il est prévu de n'utiliser que des clôtures de couleur verte.
- 12.4** Il ne sera pas réalisé de mur de soubassement pour ces clôtures. La clôture pourra être doublée d'éléments végétalisés.

• **ARTICLE 12bis — ASPECT PAYSAGER**

Conformément à l'article UI. 3 du PLU :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) Les espaces non bâtis doivent être plantés avec au minimum un arbre pour 4 places de stationnements.
- c) Lorsque la superficie des aires de stationnement excédera 2.000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales, notamment pour les arbres sur parking.

Des écrans de verdure ou brise vue doivent être aménagés autour des dépôts et autres stockages. Toutefois, ces dispositions doivent être compatibles avec les impératifs techniques de l'activité de l'acquéreur.

De plus, l'emploi de certains végétaux est à rejeter : Thuyas en haie et assimilés, Lauriers, etc.

• **ARTICLE 12ter — ASPECT ARCHITECTURAL DU BÂTIMENT**

L'aspect architectural du bâtiment sera simple et sans artifice inutile ou gratuit.
On préférera les descentes d'EP intégrées dans le bâtiment plutôt qu'en façade.
Les excroissances en toiture (groupes froids, clim. VMC, etc.), seront autant que possible cachées à la vue principale ; par vue principale, on entendra la vue depuis la voirie ou l'entrée sur la façade principale du bâtiment. Les excroissances plus importantes (cheminées...) seront traitées architecturalement et avec soin dans les choix des formes et des matériaux.

D'une manière générale toutes les façades du bâtiment devront être traitées également, de manière à ce que l'on ne puisse sentir de façade délaissée. A noter que les parpaings non enduits utilisés pour la construction du bâtiment sont interdits.

Les couleurs des bâtiments devront rester neutres.

• **ARTICLE 13 — DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS**

La limite des prestations dues par la CAMY et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans l'annexe au présent cahier des charges, dite « cahier des prestations générales et particulières » ou dans l'acte de cession lui-même le cas échéant. En tout état de cause, la CAMY s'engage à réaliser l'ensemble des réseaux jusqu'à la limite des parcelles vendues. Les prestations réalisées par la CAMY au-delà du programme des équipements publics seront expressément écrites dans les actes de cession de terrain.

• **ARTICLE 14 — BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, d'eaux usées, d'eaux pluviales et de télécommunications.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

Le constructeur 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.

a) Rejet des eaux d'activité

Le rejet des eaux d'activité devra être réalisé en conformité avec les dispositions fixées dans le dossier de lotissement et les dispositions législatives réglementaires en vigueur que le constructeur est réputé connaître.

Une convention spéciale de déversement pourra être demandée au pétitionnaire. Tout rejet de procès est soumis à autorisation de la CAMY.

b) Branchements des eaux

Le projet s'inscrit dans le périmètre de protection rapproché du forage eau potable de « Malassis », le périmètre reprend entre autres, les prescriptions suivantes :

- Les excavations de plus de 5 mètres de profondeur seront interdites (hormis pour le passage des réseaux),
- Les nouveaux bâtiments à usage d'habitation et industriel devront impérativement être raccordés au réseau d'assainissement.

b.1) Pour le raccordement des eaux usées

- Les eaux usées des bâtiments seront raccordées au branchement assainissement à créer, en limite de chacun des lots, dans le cadre de l'aménagement de la zone.

b.2) Pour la gestion des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement issues des toitures des bâtiments seront collectées et retenues sur la parcelle par infiltration.
- Les eaux de voirie et de toutes surfaces imperméabilisées non couvertes, seront collectées, traitées au besoin, puis infiltrées à la parcelle (débourbeur, déshuileur, séparateur à hydrocarbures). Le pétitionnaire devra privilégier la gestion et la maîtrise des eaux de ruissellement à la source par des techniques d'infiltrations diffuses, noues à faibles profondeurs, fossés, plantations.
- Le pétitionnaire devra fournir les notes de calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention/infiltration, pour validation par les services de la CAMY. Les calculs devront prendre en compte une période de retour de pluie de 20 ans,
- Pour le rejet des eaux de voirie, un trop plein pourra être toléré sur le branchement assainissement, pour des pluies supérieures à 20 ans, après avis techniques des services de la CAMY. Le trop plein doit servir uniquement en cas de saturation des ouvrages d'infiltration.

La séparation devra être réalisée entre les eaux :

- eaux pluviales : filtrées à la parcelle mais seulement après traitement. Les calculs de dimensionnement de rétention sont à soumettre à la CAMY pour avis.
- assainissement et usées : réseau séparatif jusqu'au rejet dans le regard de branchement - pluviales, toiture : infiltrée fournir les notes de calculs
- voirie : autorisées à être rejetées dans le réseau collectif après traitement. Le constructeur peut infiltrer ces eaux après traitement sur sa parcelle

Conformément au PLU, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement.

Le constructeur soumettra à la CAMY, les plans des dispositifs de traitement, avant tout commencement des travaux. La CAMY donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

Par ailleurs, un contrôle des branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales sera réalisé après aménagement des réseaux par les services techniques de la CAMY.

Les installations classées susceptibles de générer une pollution d'ordre chimique (hydrocarbures, huiles et composés divers) devront s'équiper de systèmes de rétention et de dépollution adéquats avant tout rejet dans les ouvrages collectifs en lien avec les services de l'État DRIEE.

c) Branchements aux réseaux électriques

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur le réseau électrique, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

d) Branchement au réseau gaz

Une tranchée sur le domaine public est prévue par la CAMY dans le cadre des travaux de viabilisation pour une éventuelle extension du réseau GDF, ceci en fonction du nombre de demandeurs.

e) Branchements télécommunications

Cinq réseaux sont prévus dans l'espace public dont celui de Télécommunication. La CAMY réalisera le réseau principal, la pose d'une boîte 30x30 à l'intérieur de la propriété (en limite). Le constructeur, quand à lui, aura à sa charge la réalisation de son réseau intérieur.

• ARTICLE 14bis ÉLECTRICITÉ

14b1. Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans un cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui

d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

- 14b2.** Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la CAMY tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, le service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

• **ARTICLE 14ter — GAZ**

- 14t1.** Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

- 14t2.** En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux ad-hoc, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage...etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

- 14t3.** Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la CAMY tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GRDF. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

• **ARTICLE 15 - ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ;
COORDINATION DES TRAVAUX**

15.1 Établissement des projets du constructeur

La CAMY met à la disposition de l'acquéreur, outre le cahier des charges, les documents suivants :

- le plan d'aménagement de zone et son règlement,
- un plan topographique,
- les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voirie situés ou prévus à proximité du terrain cédé,
- divers autres documents si nécessaire.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la CAMY et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus. Le dossier comportera :

- un plan d'ensemble indiquant : les bâtiments, les voiries internes, les parkings, les espaces verts, les réseaux et branchements divers, l'implantation des luminaires externes, l'implantation des enseignes, toutes les informations avec les cotes de niveaux, l'emplacement des clôtures et portail,
- un plan de chaque bâtiment avec les indications des surfaces hors œuvre pour chaque local, clôtures et un calendrier des travaux,
- les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries avec mention des abords et points de niveaux,
- l'élévation des façades,
- un dessin faisant apparaître les bâtiments, les parkings, les voies, espaces verts principaux, couleurs des façades, emplacement de la clôture, du portail et des enseignes,
- l'indication précise du COS et des surfaces imperméabilisées externes,
- les mesures prises contre l'incendie,
- un descriptif des caractéristiques techniques et architecturales, avec nature, couleur des façades et des autres éléments externes ; localisation des équipements externes (ventilateur, compresseur...),
- une notice technique VRD précisant les aménagements projetés pour les voies et parkings ; pour la collecte et le traitement des eaux usées s'ils s'avèrent nécessaires ; pour la collecte, le stockage et la dépollution des eaux pluviales s'ils s'avèrent nécessaires,
- un plan de présentation des espaces verts distinguant les arbres et arbustes avec une note indiquant les espèces envisagées, les mesures d'entretien envisagées, les dépenses envisagées pour la réalisation et l'entretien des espaces verts,
- un plan d'installation de chantier et une note indiquant : l'emprise du chantier délimitée par une clôture, l'emplacement des cabanes de chantier et autres locaux nécessaires, l'emplacement des déblais de terre, de stockage de matériaux et des bennes, l'emplacement prévu pour le stockage des déchets triés, les voies et circulation des engins et stationnement prévu, le nombre de véhicules ou engins estimés, les conditions de livraison, les obligations de chaque entreprise pour la gestion des moyens de levage commun,
- l'échéancier de réalisation,
- une notice de présentation des mesures prises en faveur de la maîtrise des consommations en eau, des consommations en énergie, de la maîtrise des eaux usées.

L'acquéreur peut réaliser, à ses frais, durant la période entre la signature de la promesse de vente et de l'acte authentique, une étude de sol, des sondages de sol, et toutes investigations, qu'il estimerait nécessaires à la détermination des fondations de la construction dont il envisage la réalisation. Il répond de la remise en état du terrain après la réalisation de ces opérations

La CAMY ne prendra pas en charge l'évacuation d'éventuels objets, débris ou gravats enterrés éventuellement trouvés lors de cette réalisation d'études ou lors du chantier.

La CAMY s'assurera et sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Il devra communiquer à la CAMY une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la CAMY puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La CAMY pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone, et pourra subordonner son accord aux

C.C.C.T.

modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par la CAMY ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

L'acquéreur sera tenu d'apporter les modifications demandées par le maître d'ouvrage et de les transmettre par écrit sous 1 mois.

15.2 Suivi et coordination des travaux

L'acquéreur s'engage à réaliser les travaux conformément aux informations fournies. Le maître d'ouvrage doit pouvoir accéder au chantier ou obtenir des informations qu'il souhaite pour suivre les travaux si nécessaire.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

La CAMY n'est pas tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Une visite sera réalisée en fin de travaux pour vérifier leur conformité avec le permis de construire.

• ARTICLE 16 — EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

16.1 Réparation des dégâts

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations, des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la CAMY. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la CAMY. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leurs sont réclamées par la CAMY, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

16.2 Prescriptions relatives au chantier

Le plan d'installation de chantier et la note décrivant les conditions de réalisation et de respect des prescriptions relatives au chantier devront être soumis à la CAMY, et obtenir son consentement avant tout commencement du chantier. L'acquéreur s'engage à fournir toutes les informations dont la CAMY pourrait avoir besoin.

- a) respect de la réglementation en vigueur relative :
 - au bruit (normes d'émission sonores des engins de chantier ; favoriser les engins de nouvelles conception...)
 - sanitaire
 - poussières : limiter les envols des poussières (arrosage)

- b) panneaux de chantier, affichage
- c) clôture du chantier obligatoire
- d) accès au chantier : prendre les mesures de surveillance, de sécurité et de nettoyages appropriés à proximité de la voie publique.

- e) propreté du chantier : l'acquéreur s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour maintenir le chantier propre ainsi que les abords. Les mesures seront prises pour éviter le dépôt de boues sur les voies publiques. L'acquéreur s'engage à faire nettoyer les abords du chantier si nécessaire (boues sur voie publique...)
- f) stockages, chargements et déchargements interdits en dehors des emprises prévues
- g) déchets : interdiction de brûler, d'abandonner ou d'enfouir les déchets. L'acquéreur est responsable de l'évacuation et du traitement de ses déchets de chantier ; de l'organisation du tri de ses déchets.

TITRE 2

RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

- **ARTICLE 17 — ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10**

Chaque constructeur devra 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. Le constructeur s'engage à ne pas stocker de déchets ou résidus sur les terrains à l'air libre, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

- **ARTICLE 18 — TENUE GÉNÉRALE**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierai l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire. Il s'engage à entretenir et repeindre autant que de besoin les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties extérieures des bâtiments qui sont ou devraient être peintes, sauf si elles font l'objet d'un traitement inaltérable

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

- **ARTICLE 19 — ASSURANCES**

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

- **ARTICLE 20 — LITIGES ; SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le titre 3 du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la CAMY et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La CAMY subroge, en tant que besoin, chaque constructeur dans tout ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Fait à Magnanville, le

lu et approuvé par le constructeur

CAHIER DES PRESTATIONS TECHNIQUES

Répartition des prestations à la charge de l'aménageur et du constructeur

Réseaux	Aménageur	Constructeur
EAUX USÉES		– Réseau à raccorder sur le regard de branchement
EAUX PLUVIALES	<ul style="list-style-type: none"> – Réseau unitaire, branchement unitaire pour chaque parcelle – Pose d'un seul regard en domaine privé, (Ø 1000) 	<ul style="list-style-type: none"> – Eau de toiture à infiltrer sur la parcelle – Eaux de voirie raccordées sur le regard (raccordement séparé), débit Max 21/s/ha, avec séparateur hydrocarbures avant raccordement
EAU POTABLE	<ul style="list-style-type: none"> – Réalisation du réseau principal (canalisation de branchement) – Pose du citerneau dans la propriété (en limite) 	<ul style="list-style-type: none"> – Demande de branchement auprès de Veolia (pose du compteur) – Réalisation du réseau intérieur
GAZ	– Génie Civil	– Réseau intérieur à réaliser jusqu'au coffret
ÉLECTRICITÉ	<ul style="list-style-type: none"> – Réalisation du réseau principal – Pose de coffret et branchements en limite de propriété 	– Réseau intérieur à réaliser jusqu'au coffret
TÉLÉPHONE	<ul style="list-style-type: none"> – Réalisation du réseau principal et fourreaux de branchement (génie civil) – Pose d'une boîte 30x30 à l'intérieur de la propriété (en limite) 	– Réalisation du réseau intérieur
HAUT DÉBIT	– Pose du réseau principal pour 4 opérateurs, boîte 30x30 (génie civil)	– Réseau intérieur à réaliser

PA. 12



C A B I N E T
E G E T O

**Mantes-la-Jolie, le
Permis d'Aménager n°**

OBJET : Engagement du Lotisseur (Art R442-7)

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR
(Articles R442-7 et R442-8 du Code de l'Urbanisme)

Je soussigné :

Monsieur :

Représentant : **la Communauté d'Agglomération de mantes en Yvelines (C.A.M.Y.)**
Siège social est situé : **Rue des Pierrettes – 78200 MAGNANVILLE**
Aménageur du terrain : **Lieu-dit « L'Afrique » cadastré section K n° 306p, 825p, 826p, 828, 829p, 831, 832p, 834, 835p, 837, 838p, 840, 841p, 1445p, 1447p, 1453, 1454 et 1467p (PA n°.....)**

Prend engagement, conformément à l'Article R442-7 du Code de l'Urbanisme :

- De constituer une « Association syndicale des acquéreurs de lots », à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le Domaine Public pour l'opération « ILOT AFRIQUE »
- De provoquer la réunion d'une assemblée de l'Association Syndicale, dans le mois suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association, un organe désigné par cette assemblée

Il est toutefois à noter que, conformément à l'Article R442-8 du Code de l'Urbanisme, cet engagement de constitution d'Association Syndicale des Acquéreurs de lots ne donnera pas lieu à application si les terrains et équipements communs sont attribués en propriété aux acquéreurs des lots de l'opération, ou si les terrains et équipements communs restent propriétés de la C.A.M.Y. une fois les travaux achevés

Fait à :

Le :