

Direction Territoriale Grand Paris Ouest

Paris, le 14 juin 2023

Affaire suivie par : Christine GEROME
Ligne directe : 01 40 04 58 85
E-mail : christine.gerome@grandparisamenagement.fr

Madame Cécile Zammit-Popescu
Présidente de la Communauté Urbaine Grand
Paris Seine et Oise
Rue des Chevries,
78410 AUBERGENVILLE

CU GPSEO 23 JUIN 2023
Direction Générale des Services
Reçu le

Original : DGA AT / DEJECO
Cc : CAB + DGS + SG

Affaire suivie par Madame Sophie Nicolas
Direction du Développement Economique

Référence : ZAC LES CETTONS II – CHANTELOUP LES VIGNES

CVC2/2023- 103

OBJET : Approbation du CCCT du lot 1, dans le cadre de la cession à venir avec Terrasse et Jardin de Paris

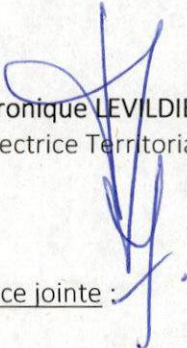
Madame la Présidente,

Dans le cadre de la cession à venir avec Terrasse et Jardin de Paris sur le lot 1 de la ZAC des Cettions à Chanteloup les Vignes, nous vous prions de trouver ci-joint le cahier des charges de cession (CCCT) qui sera annexé à l'acte de vente.

La décision d'attribution du lot 1 à Terrasse et Jardin de Paris est intervenue en comité de commercialisation du 29 mars 2023, conformément au choix pris d'un commun accord avec la Direction du Développement Economique de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise à l'issue des auditions des porteurs de projets, le 17 mars 2023.

Nous vous prions de bien vouloir inscrire l'approbation de ce CCCT à l'ordre du jour du conseil communautaire du 12 octobre prochain, étant entendu que l'équipe opérationnelle de Grand Paris Aménagement reste à votre disposition pour toute précision nécessaire.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de notre considération distinguée.


Véronique LEVILDIER
Directrice Territoriale Grand Paris Ouest

Pièce jointe :

Projet de CCCT du lot 1



GPSEO-012884





**DEPARTEMENT DES YVELINES
COMMUNE DE CHANTELOUP-LES-VIGNES**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« LES CETTONS II »**

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

CESSIONNAIRE :

LOT : n°1

Opération n° 2007050G

Sommaire

TITRE I : PROGRAMME DE CONSTRUCTION - OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE RELATIVES AUX DELAIS DE CONSTRUCTION ET AU TERRAIN CEDE	5
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION	5
ARTICLE 2 - CONSISTANCE DE LA CESSION.....	5
ARTICLE 3 - DÉLAIS D'EXECUTION	5
ARTICLE 4 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS	5
ARTICLE 5 - RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS ET D'INEXÉCUTION DES CHARGES.....	6
ARTICLE 6 - VENTES, PARTAGES ET LOCATIONS DES TERRAINS CÉDÉS	6
TITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES.....	8
ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES.....	8
ARTICLE 8 – ACCORD PREALABLE DE Grand Paris Aménagement SUR LA CONCEPTION DU PROGRAMME	8
ARTICLE 9 – CONTROLE PAR GRAND PARIS AMÉNAGEMENT DE LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION	10
TITRE III: CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	12
ARTICLE 10 – LIMITES DE PRESTATIONS.....	12
ARTICLE 11 - PHASAGE DES TRAVAUX REALISES PAR L'AMENAGEUR	28
ARTICLE 12 – CALENDRIER D'EXECUTION	29
ARTICLE 13 – COORDONNATEURS	29
ARTICLE 14 – BORNAGE	29
ARTICLE 15 – CIRCULATION ET POLICE DE VOIRIE	30
ARTICLE 16 – REGLEMENT DE CHANTIER.....	30
TITRE IV: GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS.....	31
ARTICLE 17– ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES	31
ARTICLE 18 – OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE	31
TITRE V: DISPOSITIONS DIVERSES	31
ARTICLE 19 – DIVISION DE TERRAINS.....	31
ARTICLE 21 – OPPOSABILITE DU CAHIER DES CHARGES	31
ARTICLE 22 – SUBROGATION	32
ARTICLE 23 – DUREE D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN	32
ARTICLE 24 – APPLICATION DE PENALITES EN CAS DE NON RESPECT DES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR	32

PRÉAMBULE

Le présent Cahier des Charges a pour objet de définir les conditions de cession ou concession par Grand Paris Aménagement, d'immeubles destinés à la réalisation d'un programme de constructions.

En tant que tel, il est annexé à l'acte de vente par Grand Paris Aménagement et il sera transcrit simultanément au fichier immobilier.

Il sera obligatoirement annexé par l'acquéreur à tous actes translatifs de propriété, tous actes constitutifs de droits réels, tous actes de location ou translatifs de jouissance consentis par le ou les ayants-droits, et ses dispositions seront opposables à tous propriétaires et titulaires successifs jusqu'à ce que la ZAC soit supprimée.

-0-

Il se divise en trois titres dont la teneur est décrite ci-après :

Le TITRE I définit le programme des constructions à réaliser sur les terrains cédés, les obligations du Cessionnaire relatives aux délais de construction, et à la vente, la location ou le partage des terrains cédés, ainsi que les conditions dans lesquelles les cessions sont résolues en cas d'inexécution des charges.

Si le terrain cédé a été acquis dans le cadre d'une procédure d'expropriation, le **TITRE I** comprend les clauses types prévues par l'article L 21-4 du code de l'expropriation.

Le TITRE II définit les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales à respecter jusqu'à la suppression de la ZAC .

Le TITRE III traite des droits et obligations de l'Aménageur, de ses concessionnaires ou utilisateurs pendant la durée des travaux.

Le TITRE IV détermine les conditions de gestion des installations communes et ouvrages collectifs.

Le Titre V contient diverses dispositions complémentaires.

-0-

Par application des dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges est approuvé par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Il fait l'objet d'une mesure de publicité par l'autorité qui l'a approuvé : affichage réglementaire de la page de signature et de la page comprenant les articles 1 et 2.

Pour le cas où des documents viendraient à se contredire quant à leur contenu, il est indiqué que leur hiérarchie s'établit ainsi que suit :

Le Plan local d'urbanisme,
Le présent cahier des charges de cession de terrains,
Les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales à valeur contractuelle,
Le règlement de chantier,
Les plans de découpage en lots,
Le plan de masse.

Il est précisé pour la bonne compréhension du présent cahier des charges, que :

GRAND PARIS AMÉNAGEMENT est désignée par son sigle "GRAND PARIS AMÉNAGEMENT" ou « Aménageur » ;

Si la concession de la réalisation de la ZAC est attribuée conjointement à Grand Paris Aménagement et à un autre opérateur, les concessionnaires conjoints sont désignés sous la dénomination « Aménageur » ;
L'Acquéreur est désigné par le terme "Cessionnaire".

TITRE I : PROGRAMME DE CONSTRUCTION - OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE RELATIVES AUX DELAIS DE CONSTRUCTION ET AU TERRAIN CEDE

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à TERRASSE ET JARDIN DE PARIS en vue de la réalisation d'un bâtiment d'activités et bureaux d'accompagnement sur le lot dit « 1 » de la ZAC « Les Cetton II ».

ARTICLE 2 - CONSISTANCE DE LA CESSION

Le terrain cédé ou concédé est délimité sur le plan annexé et défini comme suit :

- Sa superficie est de 3.630 m² environ.
- La surface de plancher maximale dont l'édification est autorisée est de 2.700 m².

ARTICLE 3 - DÉLAIS D'EXECUTION

Le Cessionnaire doit :

- déposer la demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente
- entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente ;
- avoir réalisé les constructions dans un délai de 12 mois à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

ARTICLE 4 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges de cession seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le Cessionnaire aura 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 Cessionnaire.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure, à l'exception des retards non imputables au Cessionnaire, dans l'octroi des divers prêts et aides à la construction, notamment en cas de construction à caractère social ou soumise à des autorisations administratives spécifiques.

ARTICLE 5 - RÉSOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS ET D'INEXÉCUTION DES CHARGES

Article 5.1- Mise en œuvre de la résolution

Si le Cessionnaire ne respecte pas les délais ci-dessus prévus, Grand Paris Aménagement le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations, dans un délai d'un mois pour le délai relatif au dépôt du permis de construire et au démarrage des travaux, et de trois mois pour l'achèvement des travaux. Passé ce délai, si aucune suite n'est donnée par le Cessionnaire aux prescriptions de la mise en demeure, Grand Paris Aménagement pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-dessous.

Dans ce cas, Grand Paris Aménagement notifiera par avis extra-judiciaire sa décision.

Article 5.2- Conditions de la résolution

Le Cessionnaire aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- si la résolution intervient après le commencement des travaux de l'Aménageur, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisés. L'indemnité pourra également être diminuée d'une somme égale à la moins-value subie par le terrain du fait des travaux réalisés par le Cessionnaire.

La plus-value ou la moins-value seront fixées par voie d'expertise contradictoire. L'expert de Grand Paris Aménagement est l'Administration des Domaines. Celui du Cessionnaire pourra, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur requête de Grand Paris Aménagement.

Tous les frais sont à la charge du Cessionnaire.

ARTICLE 6 - VENTES, PARTAGES ET LOCATIONS DES TERRAINS CÉDÉS

Les terrains ne pourront être vendus par le Cessionnaire qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévus à sa charge.

Toutefois, le Cessionnaire pourra procéder à la vente globale des terrains, à charge pour l'acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction initialement à charge du Cessionnaire. Cependant, le Cessionnaire devra notifier par courrier recommandé avec accusé de réception au représentant qualifié⁽³⁾ de Grand Paris Aménagement son intention de céder le terrain préalablement à tout engagement oral ou écrit vis-à-vis d'un tiers. GRAND PARIS AMÉNAGEMENT pourra, dans un délai de 6 mois à compter de cette notification, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par elle

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à réduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par Grand Paris Aménagement de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, Grand Paris Aménagement pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le cahier des charges sont nuls et de nul effet.

Par exception à ce qui précède, toute vente en l'état futur d'achèvement, conforme à la loi du 3 janvier 1967, pourra être consentie par le Cessionnaire pour tout ou partie des immeubles qu'il édifiera sur les terrains par lui acquis.

Il en sera de même pour les opérations d'acquisition et de vente réalisées dans le cadre de la législation sur le crédit-bail immobilier.

BROUILLON

TITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Les constructions seront obligatoirement édifiées dans le respect des dispositions prévues :

- par les documents d'urbanisme en vigueur,
- par les prescriptions du présent cahier des charges de cession de terrain.

Jusqu'à la cession du dernier lot de la ZAC, Grand Paris Aménagement se réserve le droit de modifier ou compléter les dispositions du plan masse de l'opération, relatives aux lots non cédés, sans que le Cessionnaire, quelle que soit la date de son acquisition, ne puisse élever de contestation.

ARTICLE 8 – ACCORD PREALABLE DE Grand Paris Aménagement SUR LA CONCEPTION DU PROGRAMME

Pendant toute la durée de conception de l'opération du Cessionnaire, des réunions de projet devront être tenues entre le Cessionnaire dûment représenté, son architecte d'opération pour les objets qui le concernent, Grand Paris Aménagement et la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise.

Ces réunions auront pour objet de suivre la conception du projet, la conformité de sa réalisation avec les contraintes initiales architecturales, urbaines et environnementales, l'avancement de la commercialisation, la livraison du bâtiment et de ses abords, au-delà de ses aspects techniques pour lesquels des réunions de chantier seront tenues conformément à l'article 11 du présent cahier des charges.

8.1 – Documents à remettre :

La demande de permis de construire sera soumise pour approbation au Vendeur par la remise d'un exemplaire numérique complet, un mois avant son dépôt et devra être déposée auprès de l'autorité compétente en conformité avec le calendrier de l'opération visé à l'Article 12 des Présentes.

Pour permettre le dépôt de la demande de permis de construire, le Vendeur, après approbation du dossier de demande de permis de construire, adressera à l'Acquéreur l'autorisation de déposer cette demande ainsi qu'une copie du CCCT signée par le Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise ou son représentant.

Le Vendeur aura quinze (15) Jours Ouvrés pour donner son avis par mail sur ledit dossier de demande de permis de construire. Les demandes de corrections de l'aménageur devront être motivées par un manquement au présent CCCT, au CPAUP, au PLU ou aux obligations réglementaires, A défaut de réponse de sa part dans ce délai, il sera réputé avoir accepté ledit dossier en l'état.

L'Acquéreur aura quinze (15) Jours Ouvrés pour intégrer les éventuelles demandes de corrections de l'aménageur émises dans le délai précité et remettre au Vendeur un exemplaire du dossier de permis de construire corrigé.

En cas de manquement constaté à la prise en compte des corrections engendrant un retard dans le dépôt du permis de construire l'acquéreur s'exposera aux pénalités exposés dans l'article 24.

L'Acquéreur fournira au Vendeur le récépissé du dépôt de son permis de construire dans le délai de cinq (5) Jours Calendaires de ce dépôt auprès de l'autorité administrative compétente.

En cours d'instruction, l'Acquéreur communiquera au Vendeur toute demande de pièce complémentaire de la part de l'autorité compétente, ainsi que tous projets de pièces déposés en compléments ou en substitution au dossier déposé initialement. Le Vendeur disposera d'un délai de (5) jours ouvrés pour émettre un avis. L'Acquéreur fournira également au Vendeur un exemplaire signé du dossier de demande de permis de construire dans sa forme définitive.

L'Acquéreur fournira au Vendeur l'arrêté de permis de construire et l'ensemble de ses attendus dans le délai de dix (10) Jours Calendaires de sa délivrance.

Il est précisé que, nonobstant les dispositions du présent article, le Cessionnaire conserve l'entière responsabilité de la conformité de son projet à la réglementation en vigueur, et ne pourra en aucun cas se retourner contre le Vendeur en cas de non obtention du permis de construire.

Il en sera de même pour toute demande de permis modificatif, demande ultérieure de permis de construire, demande de permis d'aménager ou déclaration préalable sur le terrain cédé.

8.2 – Réunions en phase conception :

- a. Présentation au Cessionnaire du cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du présent cahier des charges.
- b. Présentation par le Cessionnaire de son APS – **A minima**

ARTICLE 9 – CONTROLE PAR GRAND PARIS AMÉNAGEMENT DE LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Pendant toute la durée de réalisation de l'opération du Cessionnaire, des réunions de projet devront être tenues entre le Cessionnaire dûment représenté, son architecte d'opération pour les objets qui le concernent, Grand Paris Aménagement et la Collectivité.

Ces réunions auront pour objet de suivre la conformité de sa réalisation avec les contraintes initiales architecturales, urbaines et environnementales, la livraison du bâtiment et de ses abords, au-delà de ses aspects techniques pour lesquels des réunions de chantier seront tenues conformément à l'article 11 du présent cahier des charges.

9.1 – Documents à remettre :

Le Cessionnaire remettra à Grand Paris Aménagement, en un exemplaire numérique :

- a) 2 mois après l'obtention du PC, les pièces du DCE suivantes :
- Plan d'altimétrie de sol au 1/200 ème
 - Plan de voirie au 1/200 ème
 - Plan de terrassement au 1/200 ème
 - Plan des réseaux au 1/200 ème et bilan de puissance
 - Plan des plantations et mobilier urbain au 1/200 ème avec descriptif
 - Plan d'éclairage interne à l'ilot pour mise en cohérence avec l'espace public en cas d'ouverture de l'ilot aux piétons par la mise en place de servitudes de passage
 - Plan des espaces rétrocedables avec servitude de passage
 - Descriptif des façades
 - Descriptif des toitures

L'Aménageur se réservera un délai de 15 jours pour formuler des remarques sur la base du permis de construire délivré et du CPAUP.

- b) les marchés signés (sans bordereaux de prix) *composés des pièces* suivantes :
- Plan d'altimétrie de sol au 1/200 ème
 - Plan de voirie au 1/200 ème
 - Plan de terrassement au 1/200 ème
 - Plan des réseaux au 1/200 ème
 - Plan des plantations et mobilier urbain au 1/200 ème avec descriptif
 - Plan d'éclairage public interne à l'ilot pour mise en cohérence avec l'espace public en cas d'ouverture de l'ilot aux piétons par la mise en place de servitudes de passage
 - Plan des espaces rétrocedables avec servitude de passage
 - Descriptif des façades
 - Descriptif des toitures

L'Aménageur examinera dans un délai de 2 semaines, la conformité des pièces. Au regard de ses remarques, il se réserve la possibilité d'appliquer des pénalités conformément à l'article 24 des présentes.

- a) 1 mois avant le démarrage des travaux VRD, le dossier d'exécution V.R.D. complet .

Ces pièces devront être conformes aux prescriptions du maître d'œuvre VRD de Grand Paris Aménagement et transmises par lui.

- b) Les documents liés au suivi environnemental spécifique à l'opération.

9.2 – Réunions en phase réalisation :

- a. Présentation des échantillons de façades (couleurs et matériaux). **A minima.**
- b. Pré-réception des façades.
- c. Réunion d'avancement trois mois avant la livraison **A minima.**
- d. Pré-réception des abords et espaces extérieurs. **A minima.**

Ces réunions auront également pour objet d'examiner le calendrier de réalisation du programme du Cessionnaire et ses éventuelles évolutions, conformément à l'article 11 du présent cahier des charges ainsi que l'avancement de la commercialisation (le cas échéant) .

9.3 – Permis de construire modificatif :

Toute demande de permis de construire modificatif sera soumise pour approbation au Vendeur selon les dispositions prévues pour la demande permis de construire initial, telles que décrites à l'article 8 du présent CCCT.

Le Cessionnaire n'engagera la réalisation des ouvrages concernés par le dit permis de construire modificatif qu'après approbation de ce dernier.

TITRE III: CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

ARTICLE 10 – LIMITES DE PRESTATIONS

Le présent article définit les aménagements et ouvrages mis à la charge de Grand Paris Aménagement et ceux mis à la charge du Cessionnaire (1).

TABLEAUX DE PRESTATIONS

Les tableaux ci-après sont destinés à préciser les prestations et formeront loi entre les parties.

ÉTUDES – PRÉLIMINAIRES

TACHES	À la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT	CESSIONNAIRE
Lever topographique et plan topographique au 1/500	X	
Localisation indicative des réseaux existants sur le plan topographique (par enquêtes)	X	
Localisation précise des réseaux existants (par sondages) dans les emprises publiques	X	
Localisation précise des réseaux existants (par sondages) dans les lots		X
Etudes de sol propres à chaque lot (géologiques, hydrogéologiques, géotechniques (G2, ex G12))		X
Coordination architecturale des projets des divers Cessionnaires	X	
Calage graphique et altimétrique des ouvrages de bâtiment. Respect du nivellement et des pentes régulières des espaces publics (voiries...) indiquées au plan des espaces publics		X
Planning d'exécution des travaux de construction		X
Plan de bornage et bornage du lot	X	
Piquetage et implantation des voiries extérieures au lot en phase exécution	X	
Piquetage et implantation des voiries intérieures au lot et des bâtiments		X
Entretien, conservation, rétablissement des bornages provisoires et définitifs		X

PRÉPARATION DU TERRAIN

TACHES	A LA CHARGE DE	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT	CESSIONNAIRE
Etat des lieux contradictoire du terrain et de ses abords lors de la visite de terrain préalable à la signature de l'acte de vente	X	X
Démolitions des bâtis jusqu'au niveau des terrains naturels.	X	
Démolition de toute construction, infrastructure et voirie en dessous du terrain naturel, y compris dallages		X
Comblement des caves, ou parkings, avec des matériaux inertes, sans garantie de portance.		X
Remblaiement des tranchées et des fouilles archéologiques existantes ou à réaliser sur le lot		X
Suppression de réseaux désaffectés sous emprise publique (si nécessaire)	X	
Suppression de réseaux désaffectés dans l'emprise du lot (si nécessaire)		X
Dévoisement des réseaux publics non désaffectés dans l'emprise du lot	X	
Travaux spéciaux éventuels de préparation liés à la nature du sous-sol sous emprise publique	X	
Travaux spéciaux éventuels de préparation liés à la nature du sous-sol du lot (voir condition promesse de vente)		X
Accès au chantier jusqu'à la limite de lot		X
Nettoyage général du lot après cession et clôtures de chantier autour du lot considéré		X
Débroussaillage du lot et abattage des arbres		X
Décapage de la terre végétale du lot		X
Dépollution : selon les modalités prévues par la promesse de vente et l'acte de vente		X

TERRASSEMENTS - VOIRIES

TACHES	À la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT	CESSIONNAIRE
Terrassements sous emprises publiques	X	
Voiries et tous espaces publics extérieurs au lot	X	
Trottoirs, places et placettes publiques	X	
Cheminements piétons sur emprise publique	X	
Stationnements éventuels faisant partie de l'emprise de la voirie publique	X	
Carrefours aux débouchés des voiries de la ZAC sur les voiries existantes	X	
Accès au lot depuis la voie principale		X
Terrassements à l'intérieur du lot (y compris évacuation aux décharges et toutes sujétions)		X
Voiries internes au lot		X
Cheminements piétons internes au lot		X
Stationnements nécessaires au lot, externe ou interne.		X

ASSAINISSEMENT- EU-EP

TACHES	Á la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT T	CESSIONNAIRE
Noues et bassins de rétention dans les emprises publiques, destinées à la collecte et au stockage des eaux pluviales des emprises publiques avant infiltration	X	
Canalisations EU principales et regards sous l'emprise des voies et espaces publics	X	
Canalisations EU de desserte depuis la canalisation principale située sous emprise publique jusqu'à la limite du lot y compris regard de branchement.	Réalise	Finance
Ouvrages de rétention des EP à l'intérieur du lot, destinés à la collecte, au stockage et à l'infiltration des eaux de toiture et de voirie des emprises privées		X
Canalisations EU de desserte du lot dans le domaine privatif (réseaux et branchements) et internes à celui-ci, jusqu'aux regards de branchement		X
Lorsque les sous-sols des constructions sont autorisés, assainissement de ceux-ci y compris pompes de relevage		x
Vannes de coupure en sortie des cours camions et des zones de stockage avant infiltration		X
Station d'épuration pour traitement des EU provenant du lot (le cas échéant, suivant nature des rejets et règlement sanitaire départemental)		X

EAU POTABLE - DÉFENSE INCENDIE - ARROSAGE

TACHES	À la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT	CESSIONNAIRE
Canalisations principales sous l'emprise des voies publiques	X	
Antenne d'alimentation depuis la canalisation principale jusqu'à la limite d'emprise ; Les travaux seront réalisés par une entreprise agréée par le concessionnaire du réseau		X
Raccordement sur l'antenne		X
Réseau intérieur au lot		X
Regard compteur, génie civil du local compteur d'eau dans le cas d'un local intégré à l'immeuble		X
Essais et désinfection du réseau principal sous domaine public.	X	
Essais et désinfection du réseau réalisé par le Cessionnaire et les antennes de branchement sous le domaine public.		X
Bouche d'arrosage des espaces publics	X	
Bouche d'arrosage des espaces plantés internes au lot, y compris disconnecteur		X

Poteaux ou bouches incendie installés sur emprise publique dans le cadre de la validation générale de la défense incendie de la ZAC en accord avec les services de la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris (BSPP) ou les services exerçant la même compétence sur le territoire concerné.	X	
Renforcement des réseaux, poteaux ou bouches incendie installés sur emprise publique dans le cadre du programme du Cessionnaire (attendus PC, colonne sèche, etc...). Dans ce cas, les travaux seront réalisés par l'entreprise mandatée par Grand Paris Aménagement puis remboursés à Grand Paris Aménagement par le Cessionnaire.	Réalise	Finance
Protections incendie complémentaires éventuelles à l'intérieur du lot.		X
Pose tous systèmes anti-retour et Pose compteur		X

ALIMENTATION EN ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

TACHES	À la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT	CESSIONNAIRE
Tranchées, fourreaux et câbles pour réseaux HTA <u>sous emprise publique</u>	X	
Tranchées, fourreaux et câbles éventuels pour réseaux HTA structurant de la ZAC, posés en servitude dans l'emprise du lot	X	
Tranchées, fourreaux et câbles pour autres réseaux HTA complémentaires, réalisés par ENEDIS pour les besoins spécifiques du Cessionnaire, <u>dans les emprises du lot</u>		X
Tranchées, fourreaux et câbles HTA complémentaires, réalisés par ENEDIS sous emprise publique pour les besoins spécifiques du Cessionnaire, en vue de l'alimentation des postes situés dans l'emprise du lot		X
Génie civil et équipement de poste client dans les emprises du lot, y compris intégration au bâtiment et amélioration architecturale éventuelle		X
Tranchées, fourreaux et câbles BT dans les emprises publiques ou à l'intérieur du lot, depuis le poste transformateur public jusqu'au point de comptage à l'intérieur du lot, avec reconstitution à l'identique des trottoirs et espaces verts après travaux		X
Fourniture et pose des armoires de comptage BT y compris équipement et raccordements		X
Installation des téléports de comptage, y compris câblage et raccordements		X
Pose des compteurs (réalisée par ENEDIS)		X

- Alimentation en énergie électrique :
 - les raccordements >250kVA relèvent d'un raccordement direct et particulier sur le réseau HTA par l'intermédiaire d'un poste Privé.
 - les raccordements < 250 kVA relèvent d'un raccordement BT, sur le réseau existant ou au poste BT existant ou à construire via un départ direct.
 - Si la puissance est \geq à 120 kVA, un départ direct entre le point de livraison et le poste BT est nécessaire (respect du plan de protection précisé à la NF C14-100).
 - Si la puissance est < 120 kVA le raccordement peut être effectué sur le réseau BT desservant les utilisateurs soutireurs, dans le respect du plan de tension. On peut considérer que ces installations peuvent généralement être raccordées dans un rayon de 150 mètres autour du poste BT sur le réseau BT prévu pour le soutirage.

G A Z

TACHES	Á la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT et Concessionnaire	CESSIONNAIRE
Tranchées et fourreaux pour réseau gaz MP <u>sous emprise publique</u>	X	
Tranchées et fourreaux éventuels pour réseau gaz MP structurant de la ZAC, posés en servitude <u>dans l'emprise du lot</u>	X	
Tranchées et fourreaux éventuels pour autres réseaux gaz MP et BP <u>dans l'emprise du lot</u>		X
Branchement gaz MP, depuis le réseau gaz MP jusqu'au coffret ou armoire de comptage-coupe-détente MP/BP en entrée de lot ou bâtiment, y compris tranchées et raccordement sur les canalisations de réseau gaz MP, avec reconstitution à l'identique des trottoirs et espaces verts après travaux		X
Coffrets ou armoires de comptage/coupe/détente MP/BP sur branchement en entrée de lot ou de bâtiment		X
Équipement de coffret ou armoire d'entrée de lot ou de bâtiment		X
Fourniture et installation du compteur		X
Installation basse pression à l'intérieur du lot ou de bâtiment		X

ECLAIRAGE PUBLIC

TACHES	Á la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT T	CESSIONNAIRE
Réseau d'éclairage public des voies et espaces publics situés dans les emprises publiques, y compris armoires de commande et de comptage et raccordement au réseau électrique BT	X	
Réseau d'éclairage des aménagements extérieurs situés à l'intérieur du lot, y compris armoires de commande et raccordement sur le TGBT du lot		X
SLT des carrefours dans l'emprise publique	X	
SLT des carrefours dans l'emprise privée		X

TELEPHONE – TELECOMMUNICATIONS – HAUT DEBIT

TACHES	À la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT	CESSIONNAIRE
Génie civil des réseaux extérieurs principaux (fourreaux et chambres de tirage) situés sous l'emprise des voies publiques	X	
Génie civil du réseau de distribution et des branchements du lot, situés dans les emprises publiques ou à l'intérieur du lot, depuis les réseaux extérieurs principaux jusqu'aux bâtiments, y compris raccordements sur les réseaux extérieurs, avec reconstitution à l'identique des trottoirs et espaces verts après travaux		X
Bornes de distribution sous voie publique		X
Câblage du réseau et des branchements à l'intérieur du lot		X
Réalisation de l'installation de distribution à l'intérieur des bâtiments		X

TELEDISTRIBUTION

TACHES	Á la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT	CESSIONNAIRE
Antenne collective sur un bâtiment à l'intérieur du lot, alimentée depuis un TGBT		X
Génie civil du réseau (fourreaux, chemins de câbles...) à l'intérieur du lot		X
Réalisation de l'installation de distribution à l'intérieur du lot		X
Câblage complet du réseau y compris tout matériel actif et passif du réseau		X

AMÉNAGEMENT PAYSAGER - PLANTATIONS

TACHES	À la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT	CESSIONNAIRE
Plantations d'arbres le long des voies publiques	X	
Aménagement paysager des espaces libres publics y compris mobilier urbain	X	
Plantations internes au lot *		X
Aménagement paysager des espaces libres internes au lot, y compris mobilier urbain *		X

* Pour lesquels, il conviendra de se reporter au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

MAÇONNERIES

TACHES	Á la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT T	CESSIONNAIRE
Locaux techniques pour les besoins du cessionnaire		X
Toutes maçonneries attenantes aux bâtiments : perrons, rampes de sous-sol, etc...		X
Tous murets, bacs, jardinières ou autres ouvrages maçonnés à l'intérieur du lot		X
Génie civil des transformateurs HTA/BT sur domaine privé, intégrés aux constructions		X

CLÔTURES

TACHES	À la charge de	
	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT	CESSIONNAIRE
Réfection, construction des clôtures en limite mitoyenne de la ZAC avec les propriétés riveraines existantes		X
Clôture du lot		X
Clôtures mitoyennes entre lots à l'intérieur de la ZAC		X
Clôtures, murs en gabions, portails, portillons en façade sur voirie publique*		X
Portiques de limitation de gabarit		X

*Il conviendra de se rapporter au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

ARTICLE 11 - PHASAGE DES TRAVAUX REALISES PAR L'AMENAGEUR

Les travaux réalisés par l'Aménageur peuvent être exécutés en deux phases. Les ouvrages concernés sont ceux stipulés à l'article 10 « limites de prestations »

Ainsi, la voirie publique sera réalisée au minimum en deux phases et ce indépendamment du planning longitudinal imposé par les impératifs d'avancement de chantier. Cependant, certains éléments de chaque phase pourront être réalisés suivant les nécessités de coordination entre travaux de viabilité et travaux de construction des bâtiments. L'installation du chantier Cessionnaire s'effectuera avec un état des lieux contradictoire avec huissier, comme stipulé à l'article 10.

Première phase : viabilité aux abords du lot

- terrassements, nivellement, encaissement des chaussées,
- réseaux d'assainissement EU et EP
- sur la rive des chaussées, réalisation des dispositifs visant à recueillir et évacuer les eaux de ruissellement (noues),
- l'infrastructure des chaussées jusque et y compris la couche de roulement provisoire et le cas échéant, la pose des bordures
- les fourreaux et operculaires destinés au passage ultérieur de certains réseaux (le cas échéant),
- la constitution des trottoirs en phase provisoire,
- Eclairage provisoire si nécessaire à la desserte routière et piétonne du chantier
- pose de réseaux passant sous trottoirs.

Deuxième phase : achèvement des travaux d'aménagement du secteur de la ZAC dans lequel se situe le terrain cédé

Les travaux de réalisation de la voirie définitive ne pourront être engagés qu'après la libération totale d'un secteur par le Cessionnaire du chantier. La dite libération devra intervenir au moins 3 mois avant la livraison des logements, des équipements publics et des commerces, après qu'un état des lieux contradictoire aura été réalisé. S'il s'avère nécessaire de procéder à des réparations de la chaussée et des ouvrages d'assainissement réalisés en première phase en raison des travaux du Cessionnaire, celui-ci en supportera le coût conformément aux dispositions du règlement de chantier.

Les travaux de voirie définitive comprennent :

- la pose des bordures et l'exécution des revêtements définitifs de voiries,
- la constitution des trottoirs et les revêtements définitifs des trottoirs (le cas échéant),
- la réalisation des espaces verts publics et du mobilier urbain,

- l'installation des appareils d'éclairage publics,
- la signalisation définitive.

ARTICLE 12 – CALENDRIER D'EXECUTION

12.1 – Dispositions générales

Le planning du Cessionnaire devra s'intégrer dans le planning de réalisation de l'opération d'aménagement.

GRAND PARIS AMÉNAGEMENT pourra, le cas échéant, demander au Cessionnaire de soumettre à son accord préalable l'ordre dans lequel seront construits et livrés les divers bâtiments constituant son opération, de façon à prévoir la mise en service de la voirie et des différents réseaux desservant le programme. A défaut, le Cessionnaire ne pourra en aucune manière rendre Grand Paris Aménagement responsable du retard de livraison d'un bâtiment imputable à l'impossibilité de le raccorder à tout ou partie des réseaux ou à l'impossibilité d'y accéder (aménagement des abords).

Le Cessionnaire devra tenir Grand Paris Aménagement informée de toutes modifications apportées à son calendrier de travaux, et en cas de retard dans l'exécution des travaux, lui faire connaître les raisons ne lui permettant pas de tenir les délais initialement prévus.

12.2 – Le Cessionnaire devra, préalablement à l'exécution de ses travaux, informer Grand Paris Aménagement des dates et délais prévus pour cette exécution. A cet effet, le Cessionnaire remettra dès que possible à Grand Paris Aménagement le calendrier des travaux précisant les périodes d'intervention des différents corps d'état, et la date précise de libération des abords.

Le Cessionnaire fera son affaire personnelle, sous sa responsabilité exclusive, de toutes déclarations réglementaires et d'information en général, notamment auprès des concessionnaires de réseaux. La responsabilité de Grand Paris Aménagement ne pourra être engagée à ce titre.

ARTICLE 13 – COORDONNATEURS

Le Cessionnaire devra procéder à la désignation d'un coordonnateur SPS et / ou CGSPS dans les conditions de la réglementation en vigueur et notamment de la loi 93-1418 du 31 Décembre 1993.

Les travaux du Cessionnaire se réalisant dans le cadre d'une ZAC, il devra se rapprocher du coordonnateur SPS et / ou le cas échéant de l'OPC-IC de la ZAC, sans que celui-ci ne puisse intervenir pour son compte.

ARTICLE 14 – BORNAGE

Le bornage des îlots ou lots, sera exécuté aux frais de Grand Paris Aménagement par son géomètre.

GRAND PARIS AMÉNAGEMENT se réserve le droit d'effectuer le bornage en deux temps : bornage de fond de parcelle + piquetage. Cependant, dès que possible, Grand Paris Aménagement fera mettre en place les bornes définitives.

Le Cessionnaire sera responsable du maintien en place des bornes et des éventuels piquets, à dater du jour de la signature de l'acte de cession ou du jour où il pénétrera sur les lieux si l'autorisation lui en est donnée avant la signature de l'acte authentique.

A tout moment le géomètre de Grand Paris Aménagement aura la possibilité de contrôler l'implantation des ouvrages du Cessionnaire. Cette intervention sera exécutée aux frais de Grand Paris Aménagement.

ARTICLE 15 – CIRCULATION ET POLICE DE VOIRIE

Sauf nécessité liée à la défense-incendie, à la collecte d'ordures ménagères et services de secours, la circulation automobile est seulement autorisée sur des voiries et voies dédiés à cet effet.

Tout stationnement des véhicules est interdit en dehors des parkings.

En cas de création de voies nouvelles, et dans l'attente de la mise en œuvre par la Commune de la procédure de dénomination des dites voies et de la numérotation des constructions qui y sont rattachées:

- La signalisation des voiries secondaires est assurée par l'Aménageur, des voiries tertiaires par le Cessionnaire et ce, à leurs frais respectifs.
- Il en sera de même pour les plaques de rue et plans de repérage éventuels.

La numérotation immeubles conformément aux prescriptions communales est à la charge exclusive du Cessionnaire.

Le cessionnaire ou ses ayants droits ne sauraient s'opposer à la fixation de la plaque de rue sur le mur de clôture ou sur la façade de l'immeuble le cas échéant.

ARTICLE 16 – REGLEMENT DE CHANTIER

L'Aménageur a édicté un "règlement de chantier" joint à la promesse de vente. Ce règlement de chantier précise les modalités pratiques d'utilisation des ouvrages VRD, la conduite et la police des chantiers de la ZAC.

Il est tant opposable au Cessionnaire qu'à ses commettants et doit être systématiquement annexé aux marchés de ces derniers (maîtrise d'œuvre, entreprises...)

TITRE IV: GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 17– ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES

Le Cessionnaire aura à sa charge la fourniture et pose des conteneurs de tri sélectif imposée par l'autorité compétente pour les besoins du programme. Si la collecte en "porte à porte" était impossible, le Cessionnaire aurait à sa charge l'amenée de ses poubelles ou conteneurs en un lieu de stockage en limite du domaine privé à l'endroit défini avec le concessionnaire du service de collecte des ordures ménagères.

En outre, le cessionnaire mettra en place une benne qui devra être vidée autant que de besoin durant toute la période d'emménagement des programmes

ARTICLE 18 – OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

Les ouvrages d'infrastructure exécutés par Grand Paris Aménagement seront remis, en fin de travaux, à la collectivité, aux différents concessionnaires, ou à une association syndicale libre (ASL) constituée en vue d'en assurer la gestion .

TITRE V: DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 19 – DIVISION DE TERRAINS

Toute division de terrain faite par l'Aménageur à la demande du Cessionnaire et à effectuer avant la cession sera exécutée aux frais du Cessionnaire.

ARTICLE 20– PUBLICITE DES OBLIGATIONS ET SUJETIONS

Le Cessionnaire s'engage à porter à la connaissance de ses hommes de l'Art, entrepreneurs, commettants, chargés d'études, direction ou exécution des travaux, les obligations et sujétions contenues dans le présent cahier des charges de cession de terrains.

ARTICLE 21 – OPPOSABILITE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges de cession de terrains sera intégralement annexé à l'acte de vente lors des aliénations successives, de telle sorte que le Cessionnaire, ses ayants-cause et en général chaque titulaire d'acte constatant le transfert de droits de propriété, de jouissance ou d'occupation de terrain, logements ou autres constructions, sera de plein droit tenu d'exécuter celles des charges et conditions stipulées aux présentes qui lui seront opposables.

ARTICLE 22 – SUBROGATION

Chaque lot de terrain ou ensemble de droits immobiliers, cédé par le Cessionnaire dans le cadre de l'opération d'aménagement, forme un tout indivisible pour l'application du présent cahier des charges de cession de terrains.

Néanmoins, après que le Cessionnaire aura satisfait à ses obligations, s'il s'avère nécessaire pour la bonne poursuite de son opération de procéder à une cession partielle, celui-ci demeurera subrogé dans les droits de son Cessionnaire à l'égard de Grand Paris Aménagement.

ARTICLE 23 – DUREE D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Sous réserve de son approbation par l'autorité compétente, le présent cahier des charges de cession de terrain prend effet à la date de sa signature par les parties et devient caduc à la date de suppression de la ZAC.

ARTICLE 24 – APPLICATION DE PENALITES EN CAS DE NON RESPECT DES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Tout retard dans la remise des documents précisés dans le cadre des articles 8 et 9 du présent CCCT, dont l'établissement est dû par le Cessionnaire dans le cadre de ses obligations contractuelles et plus particulièrement des prescriptions du présent C.C.C.T., entraînera l'application immédiate d'une pénalité de 2/10.000ème du prix de vente par jour calendaire de retard, dans la limite du montant de la garantie chantier.

Toute absence aux réunions prescrites « a minima » pourra entraîner le refus de validation du dossier de demande de permis de construire par Grand Paris Aménagement en phase conception, et en phase réalisation l'application au Cessionnaire d'une pénalité de 1 500 (mille cinq cent) euros H.T. par réunion non tenue. Chaque réunion prescrite « à minima » et non tenue fera l'objet d'une nouvelle convocation de la part de Grand Paris Aménagement.

Toutes non-conformités au permis de construire constatés lors de la réunion de pré-réception des façades et de la pré-réception des abords et espaces extérieurs entraînera l'application d'une pénalité de 2/10.000ème par jour calendaire de retard en cas de non mise en conformité dans un délais de 60 jours calendaires faisant suite à la pré réception.

Ces pénalités seront mises en œuvre après une première mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception.

Les pénalités applicables relatives aux articles 3, 8 et 9 du présent CCCT, seront imputées sur le dépôt de garantie versé par l'Acquéreur en exécution de la promesse et de l'acte de vente.

ARTICLE 25 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le Cessionnaire devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle par infiltration jusqu'à une pluie de retour 20 ans. Aucun rejet vers le réseau public ne sera admis.

Le Cessionnaire devra s'assurer que l'infiltration des eaux pluviales se fera dans des sols non pollués. Les terres polluées seront excavées et mises en décharge appropriée.

Le choix des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera laissé aux soins du Cessionnaire.

Le Cessionnaire devra gérer les eaux pluviales issues des cours camion et des zones de stockage dans des ouvrages à ciel ouvert de manière à détecter toute anomalie ou pollution évidente. En cas de pollution accidentelle, la pollution sera confinée puis un curage des sols pour traitement sera effectué. Le Cessionnaire devra installer des vannes de coupure avant rejet vers les ouvrages d'infiltration.

Le Cessionnaire aura la charge du dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle. Pour ce faire, le tableau ci-après fournit les formules permettant au Cessionnaire de calculer, pour différents temps de vidange, le volume d'eau pluviale à stocker ainsi que la surface d'infiltration, ceci pour une pluie de retour 20 ans.

	Vidange en 24 heures	Vidange en 48 heures	Vidange en 96 heures
Volume à stocker (en m³)	$0,053 \times Sa + 2,662$	$0,060 \times Sa - 0,327$	$0,068 \times Sa - 0,103$
Surface d'infiltration (en m²)	$0,626 \times Sa - 181$	$0,35 \times Sa$	$0,2 \times Sa$

Tableau : formules des volumes à stocker et des surfaces d'infiltration (valable pour $Sa > 500 \text{ m}^2$)

L'encadré suivant propose un exemple de dimensionnement.

Etape n°1 : calcul de la surface active

La surface active S_a est égale à :

$S_a = \text{Surface totale de la parcelle} \times \text{coefficient d'imperméabilisation}$

Exemple : prenons une parcelle de 5 000 m² avec un coefficient d'imperméabilisation de 75%, la surface active est donc de 3 750 m².

Etape n°2 : choix du temps de vidange

Trois possibilités sont données aux acquéreurs : 24 h, 2 jours (48 h) ou 4 jours (96h).

Il est recommandé une vidange en moins de 48h. Toutefois, si les contraintes d'occupation du sol sont défavorables, il pourra être envisagé une vidange ne dépassant pas 4 jours, soit 96 heures.

Exemple : l'acquéreur choisit un temps de vidange de 96 heures.

Etape n°3 : calcul du volume à stocker et de la surface d'infiltration

Pour chaque temps de vidange, le tableau ci-dessus donne les fonctions permettant de calculer le volume à stocker et la surface d'infiltration pour une protection 20 ans.

Exemple : pour une vidange en 96 heures, le tableau ci-dessus donne le calcul suivant :

Volume à stocker = $0,060 \times 3\,750 - 0,327 = 255 \text{ m}^3$

Surface d'infiltration = $0,35 \times 3\,750 = 750 \text{ m}^2$

Fait à Paris

Le

(En 3 exemplaires originaux)

	GRAND PARIS AMÉNAGEMENT
--	--------------------------------

Approbation par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale	
---	--

Date : ..

Publicité : ..