



ZAC Départementale Chérioux
Ville de Vitry-sur-Seine

**CAHIER DES CHARGES DE
CESSION DE TERRAINS**

2019

Préambule

Article 1 – Dispositions générales

1.1. Par délibération du Conseil Départemental en date du 15 décembre 2011, passée en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le Département du Val de Marne a confié à SADEV 94 l'aménagement de la zone d'aménagement concerté Départementale Chérioux par l'attribution d'une concession d'aménagement signée le 20 décembre 2011.

Conformément aux dispositions de la concession d'aménagement susvisée et de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, il a été établi un cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

1.2. Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- 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 nombre de m² de Surface de Plancher dont la construction est autorisée sur le terrain vendu, le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations de SADEV 94 et du Constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction ou réhabilitation des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions urbanistiques, techniques et architecturales imposées aux Constructeurs pour la durée de la réalisation de l'opération.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux Constructeurs et promoteurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec SADEV 94. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre SADEV 94 et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec SADEV 94. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, SADEV 94 déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.3. A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, le concédant sera substitué de plein droit à SADEV 94 dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.4. Le présent cahier des charges sera inséré 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, soit de cessions successives. Il sera caduc à la suppression de la ZAC.

1.5. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- On désignera sous l'abréviation « CCCT » le présent Cahier des charges de cession de terrain relatif à la ZAC ;
- On désignera sous l'abréviation « ZAC » la Zone d'aménagement concerté Départementale Chéroux, dont le périmètre est annexé au présent CCCT (**Annexe 1**) ;
- On désignera sous l'abréviation « CLP » le Cahier des limites de prestations Aménageur / Constructeur, et ses annexes a et b, le tout annexé au présent CCCT (**Annexe 3**) ;
- d'une part, on désignera sous le vocable de “ constructeur ” tout assujetti au présent CCCT, 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 bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable “ SEM ” ou “ Société ” ou “ Aménageur ” ou “ SADEV 94 ” la société d'économie mixte (SADEV 94) concessionnaire de l'aménagement de la ZAC.

1.6. Le présent cahier des charges de cession de terrain fera l'objet d'une approbation par le Préfet du Val-de-Marne en application des dispositions de l'article L311-6 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

Cela exposé, SADEV 94 entend diviser et céder les terrains de la ZAC DEPARTEMENTALE CHERIOUX dans les conditions prévues ci-dessous :

Article 2 – Division des terrains par SADEV 94

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 ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R. 315-2b du code de l'urbanisme.

Titre I

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.

La cession, objet du présent CCCT, est consentie au Constructeur en vue de la réalisation du programme énoncé à l'**Annexe 2– Attestation de Surface de Plancher** du présent CCCT, indiquant notamment le nombre de m² de surface de plancher (SDP) et la destination des constructions.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et du présent CCCT et ses annexes.

Article 4 – Respects des délais d'exécution

Cet article est valable pour chaque permis de construire et tous les permis de construire modificatifs qui pourront suivre.

Le Constructeur devra respecter tous les délais d'exécution de son projet tels que définis dans l'acte de vente signé avec SADEV 94 et veillera à respecter les modalités suivantes :

1. Déposer la demande de permis de construire dans les délais précisés dans l'acte de vente ou de tout acte l'autorisant à le faire (promesse de vente, compromis de vente, autorisation du vendeur, etc.) ;
2. Participer à une « réunion de cadrage du dépôt de Permis de Construire » qui rassemblera l'aménageur et l'architecte coordinateur de la ZAC, l'objet de cette réunion étant la bonne prise en compte par le constructeur du règlement d'urbanisme, de la fiche de lot, de la charte et des annexes du présent CCCT, dont les prescriptions architecturales et paysagères et prescriptions environnementales et de développement durable.
3. Participer à la mise au point du projet et du dossier de Permis de construire qui rassemblera l'aménageur et l'architecte coordinateur de la ZAC, le constructeur et son maître d'oeuvre, un représentant du Conseil départemental du Val de Marne et les services de la ville de Vitry-sur-Seine identifiés pour répondre aux questions soulevées par le projet.
4. De présenter le projet architectural au directeur général de SADEV 94 ainsi qu'aux élus du Département et de la commune.
5. Déposer un pré-dossier de permis de construire, un mois avant le dépôt officiel pour recueillir un accord préalable sur le projet de l'aménageur, du Conseil départemental du Val de Marne et de la commune.
6. Déposer le dossier de permis de construire signé après accord de l'aménageur.
7. Entreprendre les travaux de construction dans le délai fixé par l'acte authentique de vente du lot ; et de le justifier auprès de l'aménageur par l'envoi de la copie de l'arrêté de Déclaration d'Ouverture de Chantier signée par le maire,

8. Avoir réalisé les constructions dans les délais définis par l'acte de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'Aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du Constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de l'Aménageur.

Si le Constructeur refuse de souscrire à ses engagements, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à l'Aménageur, ou de les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné, aux prix et conditions définis à l'article 6.

L'Aménageur, avec l'accord du Département pourra accorder des délais différents dans des cas exceptionnels et justifiés. Cet accord devra être sollicité six mois avant l'expiration du délai.

Article 5 – Prolongation éventuelle des délais

5.1. Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou de causes légitimes de suspension définis dans l'acte de vente, 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 ou la constatation de la cause légitime et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

5.2. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure ou de cause légitime de suspension.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement ou la non obtention du titre IOTA. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

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 et leurs annexes, SADEV 94 pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

6.1. Dommages-intérêts

- Si le Constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, SADEV 94 le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 4 mois.
- Si, passé ce délai, le Constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, SADEV 94 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/ 1000ème du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 20/100 (20 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 20 %, SADEV 94 pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

6.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de SADEV 94, 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 SADEV 94, 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 SADEV 94, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 20 % 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 30 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'oeuvre 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 SADEV 94 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 SADEV 94.

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 SADEV 94, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3/ Tous les frais seront à la charge du Constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du Constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

4/ Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Article 7 – Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le Constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété 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 d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

L'aménageur 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 elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire 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 une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur 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 versés à l'aménageur.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'Aménageur et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

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.

L'Aménageur pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

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 1er 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.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par SADEV 94 ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux

Après achèvement des travaux qui lui incombent, ceci constaté par le certificat de conformité, et pendant toute la durée de la concession d'aménagement confiée à Sadev 94, le Constructeur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir demandé l'autorisation au représentant qualifié de l'Aménageur au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'Aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois, et ne soit effectué que si, durant ce 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.

L'expert du Constructeur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal civil à la requête de l'Aménageur.

Si un accord n'est pas trouvé entre le constructeur et l'Aménageur, le changement d'affectation ne sera pas autorisé.

Si l'Aménageur venait à accepter le changement d'affectation, une indemnité lui serait reversée. Elle serait calculée conformément aux modalités de calculs décrites dans les clauses de complément de prix et d'actualisation de prix de l'acte synallagmatique de vente.

Article 10- Contribution au fond culturel

Il a été prévu qu'une ou plusieurs interventions d'artistes soient réalisées dans la ZAC, grâce à la mutualisation des participations des constructeurs.

Le constructeur s'engage à réserver une part du budget de sa construction en accord avec l'aménageur, pour la commande d'une ou plusieurs interventions d'artistes dans la ZAC. Cette participation correspondra à 1% minimum du montant de charges foncières hors taxe cédées par l'aménageur au constructeur.

Le paiement devra être effectué dans un délai d'un mois à compter de la réception par le constructeur de la facture transmise par l'aménageur.

Les contribuables seront copropriétaires de l'œuvre d'art le cas échéant pour une durée de cinq ans puis elle reviendra au gestionnaire de la zone d'activités.

Article 11- Action d'insertion sociale

Le Conseil Départemental du Val de Marne cherche à favoriser toute mesure d'insertion professionnelle des publics éloignés de l'emploi sur son territoire et inscrit des clauses sociales dans sa commande publique.

Dans le cadre du lancement de ses différents marchés, l'acquéreur s'engage à promouvoir l'emploi au bénéfice de personnes rencontrant des difficultés particulières d'insertion. Afin de faciliter la mise en œuvre de l'«Action d'insertion professionnelle », la Délégation Générale à l'Emploi et à l'Insertion du Val-de-Marne et du Territoire GOSB accompagneront l'acquéreur et ses entreprises tout au long de la démarche.

Article 12- Respect des engagements architecturaux

Le Constructeur s'oblige à respecter l'harmonie architecturale et l'image du bâtiment projeté telles qu'elles résultent du dossier de permis de construire et ses modificatifs qui auront été validés par l'Aménageur. A cet égard, le témoin de façade devra être présenté et validé par l'Aménageur. En cas de non respect de ses engagements architecturaux, des pénalités pourront être mises en place conformément aux clauses de l'acte de vente.

Titre II

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

Article 13 – Obligations de SADEV 94

SADEV 94 exécutera, en accord avec le concédant et conformément au Plan Local de l'Urbanisme (P.L.U.), au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par SADEV 94 sont définies dans le « cahier des limites de prestations aménageur/ constructeur » (annexe 3 du CCCT).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, SADEV 94 s'engage à exécuter :

- un accès carrossable à partir de la voirie de desserte et permettant l'accès à la parcelle cédée.
- une desserte convenable des bâtiments construits par le Constructeur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du P.L.U, dans un délai de 3 mois à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre SADEV 94 et le Constructeur à la demande de ce dernier.
- la voirie définitive dans un délai de 6 mois à compter de la signature du procès-verbal de libération des abords prévu ci-dessus. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, ces délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'Aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries, de la non libération des emprises par le Constructeur ou de la non compatibilité des emprises avec les travaux prévus suite à l'intervention du Constructeur.

Article 14 : Obligations respectives

14.1 Etat des sols

Les terrains seront remis à la disposition de l'acquéreur nus et libérés de toutes constructions et de tous obstacles apparents, sans garantie ni sur la qualité des sols en place ni sur l'absence d'ouvrages en fouille dont la démolition, l'enlèvement et leur remplacement incomberaient en tout état de cause à l'acquéreur si son projet de construction l'exige.

L'acquéreur prendra les biens immobiliers vendus dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le vendeur, ni pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, ou de tout autre cause, pour non conformité ou vice caché.

De même, l'acquéreur ne pourra exercer aucun recours en ce qui concerne les remblaiements qui auraient pu être pratiqués à la suite de démolitions d'ouvrages en surface.

14.2 Travaux d'aménagement

L'aménageur fait étudier et réaliser les équipements d'infrastructure nécessaires à l'utilisation des bâtiments réalisés par le Constructeur.

Les prestations à réaliser par l'aménageur d'une part et par le Constructeur d'autre part, ainsi que leurs limites respectives sont définies dans le « cahier des limites de prestations aménageur / constructeur » ci-annexé.

L'aménageur remettra au Constructeur en temps utile tous les plans et documents relatifs à ses travaux d'aménagement dûment tamponnés pour que le Constructeur les intègre à son projet à savoir :

- dossier de VRD (plans des réseaux et des voiries, indiquant le nivellement des voiries en version informatique « dwg » ou papier),
- dossier Loi sur l'eau,
- cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (**annexe 4**),
- Charte chantier à faibles nuisances (**annexe 6 bis**),
- implantation des terrains.

Au moment de la préparation du Permis de Construire, le constructeur devra impérativement vérifier que le nivellement des seuils des entrées piétonnes et entrées au parking soit compatible avec les aménagements de voiries. Un plan de nivellement sera transmis avec le dossier de pré-permis et validé par l'Aménageur. Toute modification de projet donnera lieu à la production d'un nouveau plan par l'Aménageur à sa charge, si les modifications sont de son fait. Si elles sont demandées par le Constructeur, l'Aménageur fournira les plans qui seront à la charge du Constructeur.

Dans un délai maximum de 3 mois à compte de la DROC, le Constructeur devra communiquer par courrier RAR, les plans des travaux d'exécution de ses raccordements aux réseaux et de ses aménagements extérieurs :

- plans à l'échelle faisant apparaître les côtes altimétriques des raccordements et des aménagements de surfaces en version papier et informatique (« pdf » et « dwg »),
- planning prévisionnel des raccordements.

14.3 Incidences de l'application de la loi sur l'eau

L'aménageur déclare :

- Qu'il sera amené, en sa qualité d'aménageur de la ZAC, à réaliser des installations, ouvrages, travaux ou mettre en place des activités (ci-après les IOTA) relevant de la réglementation « Loi sur l'Eau » issues des dispositions des articles L 214-1 et suivants du Code l'Environnement,
- Qu'il a déposé le 30 juin 2015, un dossier déclaratif auprès de la DRIEE Ile de France qui a renvoyé un récépissé de réception précisant le numéro d'enregistrement 75 2015 00214,
- Qu'il a reçu par courrier de la DRIEE Ile-de-France en date du 18 novembre 2015, une information de non opposition au dossier de déclaration IOTA,

Si cela s'avérait nécessaire, l'Aménageur déposera auprès de la DRIEE, en sa qualité d'aménageur de la ZAC, un dossier « loi sur l'Eau » modificatif.

■ Mesures ou travaux prescrits par l'administration

Le Constructeur déclare être parfaitement informé que toute demande de l'Administration survenue dans le cadre de l'instruction du dossier loi sur l'eau pourra faire l'objet d'une modification du cahier des charges de cession de terrain.

A cet égard, le Constructeur s'engage à prendre en charge tant financièrement que matériellement la réalisation des travaux ou mesures complémentaires, affectant son projet de construction, éventuellement prescrites par l'Administration en application de la réglementation IOTA, même après la signature de l'Acte de vente.

De son côté l'Aménageur s'engage à prendre en charge tant financièrement que matériellement la réalisation des travaux ou mesures complémentaires, affectant le programme des équipements publics de la ZAC, éventuellement prescrites par l'Administration en application de la réglementation IOTA.

■ Interdiction de démarrer les travaux du Programme de Construction

Le constructeur s'interdit de commencer tous travaux de construction tant que le Vendeur ne sera pas titulaire du Titre IOTA. En conséquence, pour le cas où le Titre IOTA n'aurait pas été délivré ou obtenu au jour signature de l'Acte de Vente, les délais concernant l'obligation de démarrer et d'achever les travaux du programme de construction seront reportés à la délivrance de ce titre, d'un commun accord entre le Constructeur et l'Aménageur.

En tout état de cause, le Constructeur garantira à l'Aménageur de toute infraction qu'il commettrait au titre de la réglementation loi sur l'eau, pour le cas où le Vendeur serait tenu comme responsable de ces infractions, notamment au regard de l'administration.

Article 15 – Voies, places et espaces libres publics

15.1 Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou éventuellement à une association syndicale, SADEV 94 pourra interdire au public et notamment aux Constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire et si nécessaire, après approbation de l'association syndicale gestionnaire du site.

15.2 Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, chaque Constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de mètres carrés de surface de plancher des édifices construits « hors eau » sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits « hors eau » sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée à l'association et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à SADEV 94 seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans 45 jours suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 19 ci-après.

Dès leur ouverture au public, la collectivité publique intéressée ou l'association syndicale le cas échéant, en assurera l'entretien.

Titre II

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS

Article 16 – Urbanisme et architecture

16.1. Règlement d'urbanisme

Le Constructeur et SADEV 94 s'engagent à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, documents graphiques, etc) et toutes les modifications ou révisions qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

En aucun cas la responsabilité de SADEV 94 ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications ou révisions que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

16.2. Prescriptions urbaines, architecturales et paysagères

Le Constructeur suivra les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales décrites dans le Cahier des prescriptions éponyme annexé aux présentes (**annexe 4**). Celles-ci définissent les intentions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales en matière d'aménagement et d'intégration des projets dans l'environnement urbain de la ZAC.

Ces prescriptions, qui complètent celles inscrites au PLU de la Commune, ont notamment trait à la définition de l'implantation et de la volumétrie future des bâtiments et ouvrages, au traitement des façades, au raccordement avec les espaces publics et aux performances environnementales du bâtiment et des espaces extérieurs privés.

Avant le dépôt des dossiers de permis de construire, les divers éléments précisés dans ce cahier de prescriptions et dans la fiche de lot annexée à la promesse synallagmatique de vente seront soumis à l'agrément de l'Aménageur, qui pourra demander les modifications qui lui paraîtront nécessaires à l'esthétique générale de la ZAC et à l'harmonisation avec les immeubles environnants. Chaque bâtiment devra s'insérer dans le paysage tant au niveau de sa forme et le traitement de ses façades que de son implantation en matière de circulations, seuils et accès.

Le Constructeur devra procéder à la présentation des échantillons de matériaux de façade et au choix des coloris en présence de l'Aménageur.

16.3. Prescriptions environnementales et de développement durable

La ZAC Départementale Chérioux présente l'opportunité de décliner les enjeux du Conseil Départemental du Val de Marne (CD94) en matière de développement durable.

La Charte de développement durable devra être signée par le constructeur. Elle vise à ce que l'ensemble des acteurs impliqués dans l'aménagement de la ZAC, s'inscrivent dans une démarche

globale de développement durable, en mettant en oeuvre les actions qui permettront d'atteindre les objectifs de performance de l'opération dans le temps.

En complément de la dite charte, les acteurs ont notamment obligation de respecter les exigences définies dans le cahier des prescriptions environnementales et de développement durable (CPEDD), **en annexe 5 du CCCT** qui retranscrivent techniquement les actions de la Charte.

Le Constructeur justifier du respect de ces prescriptions lors des différentes phases de l'opération :

- Au dépôt du permis de construire ;
- A la signature de l'acte d'acquisition des terrains ;
- A la livraison des constructions ;
- Dans un délai de deux ans à compter de la livraison des constructions.

En cas de non respect de ces prescriptions, l'Aménageur, le Conseil Départemental ou la Commune pourront mettre en demeure le Constructeur de respecter les engagements pris dans le CPEDD.

16.4. Enseignes et publicité

Tous les projets d'enseignes et de publicité, lumineuses ou non, qui devront être en conformité avec la réglementation nationale en vigueur, ainsi qu'avec la réglementation communale devront être soumis à l'agrément préalable de l'Aménageur puis à celui des services administratifs compétents de la Commune.

Article 17 – Bornage, clôtures

17.1. SADEV 94 procédera, préalablement à l'acte au piquetage ou au bornage du terrain cédé.

17.2. Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par SADEV 94 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.

Article 18 – Desserte des terrains cédés

18.1 Accès aux terrains

La limite des prestations dues par SADEV 94 et la définition des obligations du Constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le « cahier des limites de prestations aménageur/ constructeur » en annexe 3 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de SADEV 94 seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec le Conseil départemental du Val de Marne, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 10 ci-dessus.

18.2 Défense incendie des bâtiments

L'Aménageur ne garantit pas que les bâtiments soient nécessairement desservis par des voies échelle (exemple de la venelle piétonne). Dans ce cas, le constructeur devra prévoir des techniques de défense incendie autres (colonnes sèches).

L'Aménageur réalisera les appareils d'incendie reliés au réseau public d'eau potable sur les espaces situés à proximité immédiate du lot, conformément au dossier de présentation de la défense incendie extérieure de la ZAC approuvé par la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris.

La position précise, les caractéristiques et le nombre exacts d'appareils d'incendie à proximité du lot sont sujets à modification en fonction de l'évolution des projets d'aménagement et de construction. Ils seront communiqués par l'Aménageur au Constructeur préalablement au dépôt du permis de construire. Dans le cadre de la préparation du dossier de permis de construire, le Constructeur devra communiquer à l'Aménageur l'ensemble des éléments nécessaires pour la défense extérieure contre l'incendie de son lot.

Article 19 – Sanctions à l'égard de SADEV 94

En cas d'inexécution par SADEV 94 des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le Constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à SADEV 94 une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de SADEV 94.

Article 20 – Locaux techniques à prévoir dans les bâtiments

Le Constructeur devra, sauf stipulations contraires établies en concertation avec l'Aménageur et les Concessionnaires, prévoir dans le volume de son bâtiment des locaux techniques nécessaires aux équipements tels que, sans que cette liste soit limitative :

- Compteur général d'eau ;
- Surpresseurs (éventuels) ;
- Pompes de relevage (éventuelles) ;
- Electricité local basse tension ;
- Transformateurs (éventuels) ;
- Armoire télécom (éventuelle) ;
- Local de raccordement au réseau de distribution collective de chauffage et d'eau chaude sanitaire (le cas échéant) ;
- Sous-répartiteur télécommunication ;
- Locaux réception déchets ménagers ;
- Sous-station de chauffage urbain (le cas échéant) ;
- Locaux vélos (conformément aux dispositions réglementaires et prescriptions de l'Aménageur)
- Accès piéton au parking souterrain mutualisé, etc.

Ces locaux et leurs aménagements devront être conformes aux normes DTU (Documents techniques unifiés), prescriptions des Concessionnaires ou des gestionnaires et indications des services techniques de la Commune ou le Communauté d'Agglomération dont elle dépend pour la collecte des ordures ménagères.

Article 21 – Branchements et canalisations

Jusqu'à la remise des ouvrages par SADEV 94 à la collectivité intéressée, ou aux sociétés concessionnaires ou éventuellement aux associations syndicales, le Constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, réseau d'assainissement, etc, établis par SADEV 94, et conformément aux avants-projets généraux approuvés par le service compétent et dans les dispositions fixées par le cahier des limites de prestation aménageur / constructeur annexé au présent CCCT.

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, concessionnaires et/ou opérateurs.

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 au réseau d'assainissement susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages par SADEV 94, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

La fourniture de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, s'il en existe, pourra être suspendue ou différée jusqu'à ce que le Constructeur ait acquitté sa participation aux dépenses d'installation du chauffage, si, un mois après mise en demeure restée infructueuse, l'acquéreur n'a pas versé à SADEV 94 la totalité de sa participation aux dites dépenses.

Dans certains cas exceptionnels, des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordées par SADEV 94.

Lorsque des sous-stations de chauffage ou des chaufferies seront prévues sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les Constructeurs devront réserver gratuitement dans leurs immeubles des locaux « ad hoc » conformes aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par SADEV 94 ou le concessionnaire compétent.

Dans la mesure où elles ne seraient pas remises à une collectivité ou à un concessionnaire, les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront transférées gratuitement dès que possible, et au plus tard, à la fin de la concession d'aménagement, à une association syndicale " ad hoc " dont le Constructeur fera partie de plein droit.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces sous-stations ou chaufferies et canalisations de desserte, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement, le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises aux installations en cause et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

Article 21bis - Electricité

21b1. Au titre des dispositions du décret du 20 mars 1970, le Constructeur doit mettre à la disposition d'Enedis les terrains ou locaux destinés aux postes de transformation de distribution publique d'électricité. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci doivent être conformes aux spécifications Enedis qu'il appartient au Constructeur de se faire préciser directement par ces services. La prise en charge de l'équipement électrique intérieur du poste de transformation public revient également au constructeur.

Cette mise à disposition donnera lieu à l'établissement de conventions particulières entre l'acquéreur et Enedis.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à Enedis, exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation.

En particulier :

- celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement au réseau
- de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ces entreprises aux canalisations et aux locaux en cause
- de leur assurer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

21b2. Les engagements du Constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par SADEV 94 tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce 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.

21b3. Des ouvrages à caractère provisoire peuvent être établis en vue, par exemple, de l'alimentation d'un chantier. Les demandes d'alimentation provisoire doivent faire l'objet d'une demande du promoteur auprès d'un fournisseur de son choix. A la réception de cette demande par le fournisseur, Enedis proposera une solution technique en accord avec l'aménageur et le demandeur. Ces travaux seront à charge du Constructeur.

21b4. Dans le cas où une alimentation BT serait à la charge de l'Aménageur, le Constructeur indiquera ses besoins en puissance électrique, à l'aménageur, dans les deux mois suivants la délivrance du permis de construire.

Article 21 ter - Gaz

21t1. 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.

21t2. En temps opportun, et au plus tard avant 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 de 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.

21t3. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par SADEV 94 tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de Gaz de France. 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 21 quater- Chauffage urbain

Dans le cas où l'îlot est desservi par le réseau de chauffage urbain, le Constructeur sera obligatoirement tenu de se brancher au réseau pour le chauffage de tous ses bâtiments et leur desserte en eau chaude. Les travaux de branchements correspondants seront à sa charge entière. Il sera tenu d'établir une convention de raccordement avec CVD et le SICUCV. Le Constructeur s'engage à respecter le cahier des charges de raccordement établi par CVD et le SICUCV et fourni en annexe 3.a du présent CCCT. Le futur gestionnaire de l'immeuble devra souscrire un abonnement auprès de CVD et le SICUCV. Le constructeur indiquera ses besoins quantitatifs, à l'aménageur et à l'exploitant du réseau de chauffage urbain, dans les deux mois suivants la délivrance du permis de construire.

Lorsque des sous-stations de chauffage seront prévues sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les Constructeurs devront réserver gratuitement dans leurs immeubles des locaux « ad hoc » conformes aux spécifications techniques qui sont annexées au cahier des limites de prestations aménageur/constructeur.

Le Constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces sous-stations, et canalisations de desserte, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement, le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises aux installations en cause et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

Cet engagement fera l'objet de conventions particulières entre le Gestionnaire du réseau de distribution collective de chauffage et le Constructeur.

Article 22 - Etablissement des projets du constructeur, coordination des travaux

22.1. Etablissement des projets du Constructeur

SADEV 94 établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés. A cet effet, elle pourra notamment établir des plans-masse définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

SADEV 94 pourra également établir des esquisses de plans-masse, qu'elle fournira au Constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations.

Le Constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec SADEV 94 et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, au moins un mois avant le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

SADEV 94 s'assurera, 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.

Ce dernier devra communiquer à SADEV 94 une copie du dossier complet de demande du permis de construire au moins un mois avant le dépôt du permis de construire auprès de la collectivité, pour que SADEV 94 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). SADEV 94 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 modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Au moment de la préparation du permis de construire, le maître d'œuvre du constructeur devra impérativement vérifier que le nivellement des seuils des entrées piétonnes et entrées au parking ainsi que celui des raccordements des réseaux soit compatible avec les aménagements de voiries. Un plan de nivellement sera transmis avec le dossier de pré-permis de construire et validé par l'Aménageur. L'examen du dossier par SADEV 94 ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

22.2 Démarrage des travaux et planning d'exécution

Un mois minimum avant l'ouverture de son chantier, le Constructeur fournira à l'Aménageur un planning d'exécution des travaux suffisamment détaillé pour qu'apparaissent nettement les périodes et dates de réalisation des phases essentielles suivantes : terrassements, fondations, gros œuvre, étanchéité, mise à disposition des ouvrages publics locaux permettant le raccordement des fluides, aductions du bâtiments aux différents réseaux, livraison du bâtiment, arrivée des occupants.

Le Constructeur devra adresser à l'Aménageur copie de la déclaration d'ouverture de chantier dont l'original est adressé à la Commune.

L'Aménageur indiquera en retour, et le cas échéant, les dates prévisionnelles de réalisation des travaux d'adduction qui sont de sa compétence, et s'engage à respecter le planning du Constructeur qu'il aura préalablement approuvé, SADEV 94 ne pouvant en revanche être tenu responsable d'un retard de planning lié à un concessionnaire.

Le Constructeur devra tenir l'Aménageur informé de toute modification apportée au planning, 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.

Un constat contradictoire entre l'Aménageur et le constructeur doit être établi préalablement au démarrage du chantier et sera annexé à la convention de chantier signée entre les deux parties. A la demande de l'aménageur, il pourra également être annexé, un rapport présentant les passages ITV des réseaux réalisés par l'Aménageur.

Une réunion de démarrage de chantier devra être organisée par le constructeur avec l'aménageur et son maître d'œuvre.

Une convention de chantier sera signée entre l'acquéreur et l'aménageur. Elle contiendra :

- le planning de l'opération transmis par le constructeur,
- le référé préventif ou le constat d'huissier réalisé par le constructeur avant le démarrage des travaux,
- le Plan d'installation de Chantier du constructeur,
- les sens de circulation des véhicules de chantier à respecter,
- les emprises d'occupation précaire éventuellement accordée au constructeur, le montant du dépôt de garantie et/ ou de la redevance d'occupation précaire ainsi que les dates de leurs prises de possession ou de libération et les protections à mettre en place,
- la charte chantier de l'aménageur sur l'opération,
- tous les engagements pris par l'aménageur et le constructeur pour mener à bien les différents chantiers,
- les montants du dépôt de garantie et de la redevance d'occupation précaire des emprises hors du lot du constructeur, qui pourront être versés par le constructeur sur demande de l'aménageur.

22.3 Coordination des travaux

Le constructeur devra en phase de préparation de chantier organiser une réunion concessionnaire en présence de l'aménageur. Un plan de synthèse des réseaux et des besoins sera préalablement retransmis à l'Aménageur.

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.

En aucun cas, SADEV 94 ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans. En cas de force majeure ou d'impossibilités techniques avérées, tous travaux modificatifs (déplacement de mobilier urbain, entrée chartière, etc) ou ouvrages seraient à la charge exclusive du constructeur.

22.4 Rendez-vous de chantier – coordination

Le Constructeur devra adresser à l'Aménageur, à titre d'information les lieux, dates et heures des rendez-vous de chantier. L'Aménageur se réserve le droit d'envoyer un ou plusieurs de ses représentants pour participer aux rendez-vous de chantier organisés par le Constructeur.

L'Aménageur pourra organiser, à son initiative ou à la demande du Constructeur, à des dates fixées en fonction des travaux, des réunions de coordination entre les différents Constructeurs ou leurs techniciens, à tous les stades de l'exécution, tant pour les tenir informés des différents problèmes pouvant se présenter que pour assurer la coordination des chantiers.

La présence du ou des Constructeur(s) à ces rendez-vous est obligatoire.

22.5 Modification en cours d'exécution

Dans le cas où le Constructeur ou son architecte se proposerait d'apporter à ses projets initiaux, des modifications susceptibles d'influer sur l'aspect extérieur, la sécurité, la superficie construite ou les réseaux, l'accord de l'Aménageur devra être obtenu sur ces propositions de modifications avant tout début d'exécution et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, des autorisations réglementaires à obtenir. Le surcoût éventuel impliqué par ces modifications sera à la charge exclusive du Constructeur.

Article 23 : Organisation du chantier

23.1 Signalisation du chantier

Le chantier devra faire l'objet d'une signalisation temporaire relative aux chantiers urbains conformément à la réglementation en vigueur en matière de signalisation des chantiers.

Elle devra être maintenue en bon état pendant toute la durée du chantier.

Elle devra permettre d'informer les riverains du fonctionnement du chantier pendant toute sa durée (plan de circulation du chantier, interdictions de stationnement devant les accès au chantier, etc.). Les heures d'ouverture du chantier devront être signalées par panneaux et être conformes à la législation en vigueur.

23.2 Panneau de chantier et d'information

Le Constructeur devra fournir, poser et maintenir en bon état tout au long du chantier un panneau distinct du panneau de chantier habituel, et de même taille que celui-ci, sur lequel l'Aménageur en accord avec la Commune indiquera les inscriptions qui devront figurer, et qui seront destinées à donner au public les renseignements concernant la ZAC dans son ensemble, et la façon dont chaque phase de construction s'y insère.

Ce panneau devra respecter la Charte d'application de l'identité visuelle de la ZAC.

Le panneau de chantier devra notamment indiquer :

- l'Aménageur ;
- Le maître d'ouvrage ;
- Le maître d'œuvre ;
- Le coût du chantier ;
- Les entreprises ;
- Date de début et durée des travaux.

23.3 Installations de chantier - Aires de stockage

Le plan d'installation de chantier sera soumis à l'accord préalable de l'aménageur, du Département du Val-de-Marne et éventuellement de la Commune. Ce plan mentionnera notamment le positionnement des bungalows, des aires de stockage, des aires de stationnement, le positionnement des raccordements aux réseaux durant toute la phase chantier, hauteurs de grues et prise en compte des hauteurs grues des chantiers ou bâtiments riverains le cas échéant...Le Constructeur devra rester maintenir son chantier dans l'emprise de son lot, sauf impossibilité technique à démontrer à l'Aménageur. Toute occupation précaire hors lot pourra faire l'objet d'une redevance spécifique proportionnelle aux dimensions de l'emprise hors lot, à définir dans la convention de chantier entre le Constructeur et l'Aménageur.

Aucune charge ne devra survoler le domaine public ou les terrains voisins. Toutefois, si pour des impératifs techniques ou d'organisation de chantier, le Constructeur devait utiliser temporairement des emprises du domaine public, il devra en avoir obtenu les autorisations préalables auprès des autorités compétentes et s'acquitter des droits qui lui seraient demandés.

23.4 Clôture et portail

Le Constructeur devra procéder à la clôture de son chantier et prendre toutes dispositions de sécurité relatives à cette clôture. Le Constructeur devra appeler l'attention de ses entreprises sur la nécessité de clore et d'équiper réglementairement leurs chantiers.

a) Les clôtures et portails, en bordure de voie publique devront être de bonne qualité, couvertes d'un grillage ou tout autre procédé destiné à empêcher l'affichage ou la dégradation, et traitées de manière esthétique (suivant la charte graphique de la ZAC).

L'acquéreur devra présenter son projet de clôture et de portail à l'aménageur préalablement à tout commencement des travaux.

Les clôtures et portails devront être conservés par le Constructeur en parfait état d'entretien dès la prise de possession des terrains et de façon continue jusqu'à leur dépose à l'achèvement des travaux ou phases de travaux.

b) Clôture avec les voisins

Si le P.L.U. oblige ou autorise à réaliser une clôture avec les terrains voisins, l'acquéreur devra ou aura la faculté, selon le cas, de réaliser ladite clôture sur son terrain et à ses frais. Il pourra exiger de son voisin, pour la partie de clôture commune à deux lots, le remboursement des frais pour moitié.

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.

Le projet de clôture sera présenté, préalablement à toute exécution.

23.5 Accès circulation

Le plan de circulation sera soumis à l'accord de l'aménageur, du Département et de la Commune.

Le Constructeur devra ensuite se conformer aux instructions et aux schémas de circulation établis avec l'aménageur, le Département et la Ville. Les itinéraires indiqués seront impératifs.

Des réunions de travail spécifiques devront être organisées par le Constructeur de façon à coordonner les livraisons de chantier et éviter ainsi tout encombrement de la voie publique.

Ces mesures pourront être éventuellement aggravées par la Puissance Publique sans que l'aménageur puisse en être rendu responsable.

23.6 Stationnement des véhicules

Des aires de stationnement devront être réservées à l'intérieur des emprises du chantier pendant toute la durée des travaux. Le stationnement sur les voies publiques ne sera toléré qu'exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique avérée et devra faire l'objet d'un accord préalable de SADEV 94.

23.7 Moyens de service

Le Constructeur fera son affaire de l'alimentation de son chantier en moyens de service et définira, en temps utile, auprès des services intéressés les besoins en eau, électricité, lignes téléphonique, etc., nécessaires à la bonne marche du chantier. Les copies de ces demandes seront adressées à l'aménageur.

23.8 Assainissement

L'évacuation des eaux pluviales ou usées du chantier incombera au Constructeur. Cet assainissement devra être effectué dans les conditions réglementaires, à la charge du Constructeur. Les dispositions techniques de l'assainissement devront être soumises à l'agrément de l'aménageur.

Le Constructeur ne pourra déverser, dans les ouvrages publics, que des eaux débarrassées de tous dépôts solides, de tous produits terreux, papiers, sacs, liants hydrauliques ou hydrocarbonés. Le Constructeur ne pourra arguer de l'absence, pendant la construction, du réseau d'assainissement desservant le ou les bâtiments dont il a la charge pour se dérober à ses obligations.

Le constructeur fera réaliser et transmettra une ITV comparative entre le démarrage et la terminaison de son chantier.

23.9 Tenue du chantier

Une parfaite tenue du chantier et de ses abords sera exigée pendant la durée des travaux et durant les 4 mois suivant la fin du chantier justifiée par la DAT. En particulier, le Constructeur devra s'assurer, lors des travaux de terrassement et de construction, qu'aucun véhicule provenant de son chantier n'entraîne ni ne déverse sur les itinéraires empruntés des matériaux sales ou glissants. Si cela se produisait néanmoins, des mesures immédiates devraient être prises pour y porter remède.

Il est d'ores et déjà établi que le Constructeur devra faire passer de façon hebdomadaire, durant toute la durée du chantier, une balayeuse sur les voies adjacentes à l'entrée du chantier.

A défaut, l'aménageur se substituera au Constructeur et lui facturera le coût de son intervention.

L'ensemble des débris assimilés à des débris de chantier et stockés aux abords du chantier devra être évacué sans délais par le constructeur.

Le Constructeur aura l'obligation de mettre en place une ou plusieurs bennes (selon l'importance de l'opération) pour le ramassage des déchets durant toute la période d'emménagement des programmes livrés. Ces bennes seront installées sur le lot du constructeur.

Dans le cas où plusieurs chantiers cohabitent et qu'il s'avère impossible d'attribuer ces déchets à un chantier particulier, l'aménageur se substituera aux Constructeurs et leur facturera au prorata du nombre de chantier sur site le coût de son intervention.

Après une période de travaux, les installations propres à tout bâtiment devront être prévues de façon à ne produire ni bruits, ni vibrations, ni odeurs, ni fumées gênantes pour le voisinage.

L'Aménageur se réserve le droit de demander au Constructeur de faire effectuer dans un délai d'un mois des relevés visant à vérifier l'efficacité des mesures prises pour limiter au maximum les nuisances. En cas d'efficacité insuffisante, le Constructeur sera mis en demeure de parfaire ces mesures.

Il sera mis en place, conformément à la réglementation, un dispositif anti-pollution de type débourbeur déshuileur pour le rejet des eaux polluées.

Ces mesures s'imposeront également aux propriétaires ou locataires pendant toute la durée de la ZAC.

23.10 Sécurité du chantier et des usagers

Le Constructeur veillera à ce que les entreprises travaillant pour son compte observent toutes les dispositions nécessaires à la sécurité et sécurisation du chantier. Il devra veiller à la sécurité des fouilles et excavations, en particulier quand celles-ci seront contiguës à des ouvrages existants ou en cours d'exécution.

Le Constructeur devra, sans préjudice des dispositions réglementaires en vigueur en la matière, prendre toutes les dispositions utiles pour prévenir tout trouble sur les ouvrages du domaine public.

Toutes mesures devront être prises pour que les cheminements des personnels se fassent à travers le chantier, ou au niveau des passages protégés s'ils doivent emprunter la voirie.

La sécurité des piétons et des autres utilisateurs du domaine public et du Domaine Chérioux devra être assurée en permanence. Les aménagements devront être réalisés afin de préserver une largeur protégée minimum de 1,50 m pour les cheminements piétons.

23.11 Limitation des nuisances

Le Constructeur devra veiller à ce que la propreté la plus grande règne à l'intérieur de son chantier et à ce que soient prises toutes précautions pour limiter, dans toute la mesure du possible, la gêne occasionnée aux occupants des immeubles voisins (bruits, vibrations, projections). Le chantier devra, d'autre part, être conduit de sorte qu'aucun trouble ne soit apporté à la tenue des bâtiments et ouvrages voisins.

La circulation routière devra être maintenue et protégée en permanence. La planification des travaux devra limiter au maximum la gêne occasionnée aux usagers de la route en limitant le nombre de points de conflits sur une période donnée.

Si pour des impératifs techniques, la circulation devait être momentanément déviée, le maître d'ouvrage devra préalablement obtenir l'autorisation de la Ville et des administrations compétentes. Cette autorisation ne pourra être délivrée que si aucune solution technique, même si elle est plus onéreuse, ne peut-être mis en oeuvre pour éviter cette interruption de la circulation.

Le Constructeur fournira à l'Aménageur une charte de chantier « vert » ou à faibles nuisances préalablement au démarrage des travaux.

23.12 Affichage publicitaire

L'affichage publicitaire est interdit au Constructeur sur l'emprise mise à sa disposition sauf accord particulier à conclure avec l'aménageur.

Article 24 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur

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 SADEV 94. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et SADEV 94. 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 2 mois, des sommes qui leur sont réclamées par SADEV 94, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de plancher hors oeuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Article 25 - Entretien des espaces libres

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. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits “ privés ” qui seront définis dans l'acte de cession, l'association syndicale compétente prévue à l'article 23 ci-après, assurera, le cas échéant cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de la dite association.

Article 26 - Usage des espaces libres ; servitudes

26.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie, etc.) et sauf d'autre part les parties dites “ espaces privés ” expressément désignées dans l'acte de cession, sont affectées à usage de parc, de passage et groupés en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

26.2. Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

26.3 Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, etc., telles qu'elles seront réalisées par SADEV 94, la commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

Article 27 – 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 modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

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 28 - Association(s) syndicale(s)

28.1 Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de fonds situés dans la ZAC, une ou plusieurs associations syndicales libres.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par SADEV 94 au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement de la zone.

Chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association aux lieux et place de son bailleur.

En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à la dite association syndicale.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura obligatoirement pour objet : la propriété, la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parking, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt collectif appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par SADEV 94 et que cette dernière n'aurait pas, soit cédé aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires. L'association syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la commune ou à l'établissement public compétent (district, communauté urbaine, etc.).

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher (S.D.P.) pouvant être construits sur les parcelles de chacun des Constructeurs.

28.2 Des associations syndicales spécifiques pourront être créées en ce qui concerne certains réseaux (chauffage, télédistribution, etc.) auxquelles le Constructeur adhère définitivement par le seul fait de la vente.

Les voix sont réparties :

- en ce qui concerne le chauffage, proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs :
- en ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne collective, proportionnellement au nombre de m² de planchers hors oeuvre nette construits.

28.3 Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par SADEV 94 ne seront pas pris en compte.

Article 29 - 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 30 – Modification du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 21), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors oeuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Article 31 – Litiges, subrogation

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

La société subroge, en tant que de besoin, chaque Constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout Constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé

A _____, le

Le Préfet du Département du Val-de-Marne

Annexes

- **Annexe n°1 :**
Périmètre de la ZAC
(document commun à l'ensemble de la ZAC)

- **Annexe n°2 :**
Attestation de Surface de Plancher affectée au lot cédé
(document particulier au lot cédé)

- **Annexe n°3 :**
Cahier des limites de prestations aménageur / constructeur
(document commun à l'ensemble de la ZAC)

- **Annexe n°4 :**
Cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères
(document commun à l'ensemble de la ZAC)

- **Annexe n°4 bis :**
Cahier des prescriptions architecturales pour les bâtiments historiques
(document commun à l'ensemble de la ZAC)

- **Annexe n°5 :**
Cahiers des Prescriptions Environnementales et de Développement Durable (CPEDD)
(documents communs à l'ensemble de la ZAC)

- **Annexe n°6 :**
Charte d'objectifs de développement durable
(document commun à l'ensemble de la ZAC)

- **Annexe n°6 bis :**
Charte de chantier à faibles nuisances
(document commun à l'ensemble de la ZAC)

Annexe 1 – Périmètre de ZAC

Le périmètre de la ZAC départementale Chérioux concerne l'ensemble du domaine Chérioux, et se limite à **l'emprise foncière appartenant au Conseil départemental du Val de Marne (94)**.

