grandparis aménagement

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

DE LA CROIX DE L'ORME A BRUYERES-LE-CHATEL

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS
LOTS A BATIR

Juillet 2020

PRÉAMBULE

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions de cession de terrains par Grand Paris Aménagement destinés à la réalisation d'un programme de constructions d'habitation sur la ZAC Croix de l'Orme située sur la commune de Bruyères-le-Châtel.

En tant que tel, il est annexé à l'acte de vente par Grand Paris Aménagement et 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.

-o-

Il se divise en cinq 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.

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 du Cédant, 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.

-o-

MRR

OC

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 au titre notamment de l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

En cas de contradiction entre le contenu de documents, leur hiérachie s'établit comme suit:

Le Plan local d'urbanisme,
Le présent cahier des charges de cession de terrains (CCCT),
Les prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE),
Le règlement de chantier,
Les plans de ventes par lot,
Le plan de masse.

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

Grand Paris Aménagement, vendeur, est désigné par le terme de "Cédant";
L'acquéreur est désigné par le terme "Cessionnaire".

Il est également précisé ici que le présent cahier des charges fera l'objet d'additifs spécifiques à chaque lot individuel cédé afin que soient précisés les éléments suivants : le nom des cessionnaires, le numéro du lot, la superficie du lot et la surface de plancher maximale autorisée.

MRR

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 tout acquéreur de lot à bâtir individuel en vue de la réalisation de d'une maison à usage d'habitation sur un lot à bâtir de la ZAC de la Croix de l'Orme à Bruyères le Châtel.

ARTICLE 2 - CONSISTANCE DE LA CESSION

Le terrain cédé est délimité sur un plan qui sera annexé à un additif au présent cahier des charges et précisera la superficie du lot ainsi que la surface de plancher maximale autorisée.

La surface de plancher maximale dont l'édification est autorisée sur l'ensemble des terrains à bâtir de la ZAC est de 130 M^2.

ARTICLE 3 - DÉLAIS D'EXECUTION

Le Cessionnaire doit :

- déposer la demande de permis de construire dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la promesse de vente

- entreprendre les travaux de construction dans un délai de 2 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

- avoir réalisé les constructions dans un délai de 19 mois à compter la délivrance du permis de construire

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.

MRR

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, le cédant 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, le cédant pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-dessous.

Dans ce cas, le Cédant 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 du cessionnaire, 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 du Cédant 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 du cédant.

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 du Cédant son intention de céder le terrain préalablement à tout engagement oral ou écrit vis-à-vis d'un tiers. Le Cédant 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 le Cédant de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, le Cédant 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.

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, le Cédant 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.

Est annexé au présent cahier, le cahier des prescriptions architecturales urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE) auxquelles le Cédant entend conférer un caractère règlementaire en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 – ACCORD PREALABLE DU CEDANT SUR LA CONCEPTION DU PROGRAMME

Pendant toute la durée de conception de l'opération du Cessionnaire, des réunions de « conception » devront être tenues entre le Cessionnaire dûment représenté, son architecte d'opération pour les objets qui le concernent, le Cédant, le concédant de la ZAC (Coeur d'Essonne Agglomération) et la ville de Bruyères-le-Châtel.

Ces réunions auront pour objet de suivre la conception du projet .

ARTICLE 8.1 Engagement de l'acquéreur en matières de labellisation et de certification du bâtiment :

Dans le cadre de son engagement en faveur du développement durable, Grand Paris Aménagement souhaite assurer de façon systématique la qualité des programmes de logements réalisés au sein de ses opérations d'aménagement. Grand Paris Aménagement souhaite faire partager aux maîtres d'ouvrages auxquels il cède des terrains, une démarche du développement durable qui s'appuie à la fois sur des certifications environnementales et sur des réalisations techniques complémentaires permettant de répondre aux enjeux locaux en recherchant les meilleurs engagements sur la qualité de vie, le respect de l'environnement et la performance économique du bâtiment, le cas échéant au-delà de la règlementation applicable.

Pour répondre aux enjeux locaux de développement durable, l'Acquéreur s'engage à atteindre le niveau RT2012-10% pour l'ensemble des constructions à édifier sur le terrain objet des présentes.

En outre, l'Acquéreur s'engage à respecter, tant sur le plan de la conception que de la réalisation de son projet, l'article 7 du Cahier des Charges de Cession de Terrain ainsi que le cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ci-annexés aux Présentes.

ARTICLE 8.2 Documents à remettre :

La demande de permis de construire sera soumise pour approbation au Cédant par la remise de deux exemplaires complets et un en format électronique, un mois avant son dépôt et devra être déposée auprès de l'autorité compétente en conformité avec le calendrier de l'opération.

Pour permettre le dépôt de la demande de permis de construire, le Cédant, après approbation du dossier de demande de permis de construire, adressera au Cessionnaire l'autorisation de déposer cette demande ainsi qu'une copie du CCCT signée par *le Président de l'établissement public de coopération intercommunale* ou son représentant.

Le Cédant aura quinze (15) Jours Ouvrés pour donner son avis sur ledit dossier de demande de permis de construire. Les demandes de corrections du Cédant devront être motivées par un manquement au présent CCCT, au CPAUPE, à la fiche de lot, 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.

A compter de la réception de l'avis, le Cessionnaire aura quinze (15) Jours Ouvrés pour intégrer les éventuelles demandes de corrections du Cédant et remettre au Cédant un exemplaire corrigé et un en format électronique 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, le Cessionnaire s'exposera aux pénalités exposées dans l'article 24.

Le Cessionnaire fournira au Cédant 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, le Cessionnaire communiquera au Cédant 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 Cessionnaire disposera d'un délai de (5) jours ouvrés pour émettre un avis. Le Cessionnaire fournira également au Cédant un exemplaire signé du dossier de demande de permis de construire dans sa forme définitive.

Le Cessionnaire fournira au Cédant l'arrêté de permis de construire 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 règlementation en vigueur, et ne pourra en aucun cas se retourner contre le Cédant 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 de déclaration préalable sur les terrains cédés.

ARTICLE 9 – CONTROLE PAR LE CEDANT DE LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Pendant toute la durée de réalisation de l'opération par le Cessionnaire, des réunions « de réalisation du programme» devront être tenues entre le Cessionnaire dûment représenté, son architecte d'opération pour les objets qui le concernent, le cédant, la Commune et Coeur d'Essonne Agglomération.

Ces réunions auront pour objet de suivre la conformité de sa réalisation avec les contraintes initiales architecturales, urbaines et environnementales, la livraison du bâtiment avec ses abords, le calendrier de réalisation. Des réunions de chantier seront également tenues.

9.1 – Documents à remettre

Le Cessionnaire remettra au Cédant, en 3 exemplaires papier et en format **électronique** :

les pièces du DCE (2 mois après l'obtention du PC) suivantes :

- Plan d'altimétrie de sol au 1/200 ème
- Plan des réseaux au 1/200 ème et bilan de puissance
- Plan des plantations
- Descriptif des façades
- Descriptif des toitures

Le Cédant pourra dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés formuler des remarques sur la base du permis de construire délivré et de la fiche de lot. A défaut de réponse de sa part dans ce délai, il sera réputé avoir accepté ledit dossier en l'état.
A compter de la réception des remarques, le Cessionnaire aura quinze (15) Jours Ouvrés pour intégrer les éventuelles demandes de corrections du Cédant et remettre au Cédant un exemplaire corrigé et un sous format électronique du dossier de DCE corrigé.

9.2 – Réunion en phase réalisation

Cette ou ces réunions auront notamment 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, de présenter les échantillons de façades (couleurs et matériaux).

9.3 – Permis de construire modificatif

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

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

MRR
OC

TITRE III: CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

ARTICLE 10 – LIMITES DE PRESTATIONS

Le présent article définit les aménagements et ouvrages mis à la charge du Cédant et ceux mis à la charge du Cessionnaire.

De plus, il conviendra de se rapporter au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales du présent cahier des charges.

TABLEAUX DE PRESTATIONS

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

ÉTUDES – PRÉLIMINAIRES

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT	CESSIONNAIRE
Lever topographique et plan topographique au 1/500	X	
Etudes géotechnique préalable de type G1 (Ex G0+G11) à l'échelle de la ZAC	X	
Etudes agro-pédologiques liées à la ZAC, le cas échéant	X	
Etudes de sol propres à chaque lot (géologiques, hydrogéologiques, géotechniques (G2, ex G12))		X
Etudes environnementales à l'échelle de la ZAC	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 esapces publics (voiries...) indiquées au plan des espaces publics ou sur la fiche de lot		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

MRR

OC

PRÉPARATION DU TERRAIN

TACHES	A LA CHARGE DE	
	CEDANT	CESSIONNAIRE
Etat des lieux du terrain et de ses abords avec Huissier lors de la visite de terrain préalable à la signature de l'acte de vente		X
Démolition de toute construction, infrastructure et voirie en dessous du terrain naturel, y compris dallages		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
Dévoiement des réseaux publics non désacffectés 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		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	X

MRR

TERRASSEMENTS - VOIRIES

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT	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	
Bateau d'accès sur trottoir	X	
Bateaux supplémentaires		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

MRR

OC

ASSAINISSEMENT- EU-EP

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT	CESSIONNAIRE
Canalisations EU-EP principales et noues dans l'emprise des voies publiques	X	
Regards de visite sur canalisations principales	X	
Ouvrages de régulation dans les noues EP principales	X	
Canalisations EU-EP de desserte depuis la canalisation principale située sous emprise publique jusqu'à la limite du lot y compris regard de branchement.	X	
Dispositif de retenue des eaux pluviales du lot concerné, avant rejet dans le réseau public, selon les prescriptions du dossier Loi sur l'Eau, le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et les fiches de lots,		X
Canalisations EU et EP (ou noues) internes à chaque lot privatif y compris les dispositifs anti-refoulement		X
Assainissement des sous-sols des constructions, y compris pompes de relevage, débourbeur-deshuileur, etc., quand ceux-ci sont autorisés		X
Dispositifs de traitement des effluents (suivant règlement sanitaire départemental)		X

MRR

(1) EAU POTABLE - DÉFENSE INCENDIE - ARROSAGE

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT	CESSIONNAIRE
Canalisations principales sous l'emprise des voies publiques	X	
Antenne d'alimentation depuis la canalisation principale jusqu'à la limite du lot	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	
Pose tous systèmes anti-retour et Pose compteur		X

* cf fiche de lot

MRR

(1) **Renforcement :** Le niveau de base par rapport auquel un renforcement sera le cas échéant nécessaireest celui prévu au stade AVP/PRO des travaux d'équipements publics de le Cédant.

ALIMENTATION EN ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT	CESSIONNAIRE
Le cas échéant : Réseau Haute Tension aux abords du lot	X	
Réseau HTA sur emprise publique pour raccordement du(des) poste(s) abonnés	x	
Poste de transformation électrique (génie civil, équipement et raccordement au réseau HTA du poste) : - implanté sur une emprise publique (selon fiches de lot) et pour un besoin en puissance électrique inférieur à 250 Kva (et ce pour l'ensemble du ou des programmes compris dans les délimitations du lot)	X	
Fourniture de la demande de raccordement basse tension pour ERDF		X
Demande d'abonnement auprès du fournisseur en énergie de son choix avec pose du compteur		X
Réalisation du réseau Basse Tension depuis le poste de distribution publique jusqu'au (x) coffret (s) en limite de propriété, sur domaine public	x	
Réalisation des réseaux situés dans l'emprise de(s) la parcelle(s) cédée(s)		X

MRR

OC

GAZ

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT et Concessionnaire	CESSIONNAIRE
Réseau de distribution (MP) sous domaine public	X	
Branchement sous domaine public jusqu'en limite du lot*	X	
Réseau intérieur au lot		X
Coffret prééquipé, sauf poste de détente, intégré dans muret technique	X	
Equipement du coffret		X
Réseau intérieur au lot depuis le coffret		X
Fourniture et installation du compteur		X

* Selon plan figurant dans la fiche de lot et suivant les modalités de la convention GRDF / Cédant

ÉCLAIRAGE PUBLIC

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT	CESSIONNAIRE
Réseau d'éclairage public des voies et espaces publics, y compris armoires et raccordement au réseau électrique	X	
Réseau d'éclairage extérieur propre à chaque lot.		X
Comptage sur services généraux ou en coffret individuel extérieur du réseau propre à chaque lot		X

MRR

OC

TELECOMMUNICATIONS (base – cuivre fixe)

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT	CESSIONNAIRE
Génie civil des réseaux extérieurs (fourreaux, armoires de sous répartition et chambres de tirage) depuis les réseaux existants	X	
Branchement ou antenne de desserte sous domaine public jusqu'en limite d'emprise y compris chambre de raccordementet ouverture-fermeture de tranchées.	X	
Coordination de l'implantation des réseaux sous l'emprise publique	X	
Réalisation de la desserte d'alimentation intérieure et installation à l'intérieur des constructions		X
Cablage par un opérateur réseau au choix du Cessionnaire		X

NOTA : Il est ici préciser que les engagements du Cédant se limite à garantir la création dugénie civil d'un réseau permettant l'accès au Service Universel de télécommunication (cf. articleL35-1 du code des Postes et des Communications Electroniques). Pour les services haut débit, lepromoteur doit contacter directement les opérateurs de télécommunications pour connaître leniveau de services offerts (fibre optique, haut débit,...).

TELECOMMUNICATIONS
(FIBRE OPTIQUE)

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT	CESSIONNAIRE
Génie civil (chambre L5T) pour la baie de brassage en entrée de ZAC (hors shelter) pour toute l'opération	X	
Bloc génie civil (3 PVC 42/45 maxi) mutualisé ou non avec réseau cuivre, y compris chambre de tirage tous les 200 ml.	X	
Branchement ou antenne de desserte (2 PVC 42/45) sous domaine public jusqu'en limite d'emprise y compris chambre (L1T) de raccordement et ouverture-fermeture de tranchées.	x	
Coordination de l'implantation des réseaux sous l'emprise publique	X	
Réalisation de la desserte d'alimentation intérieure et installation à l'intérieur des constructions (y compris le raccordement dans la chambre situé à proximité immédiate du lot)		X
Demande d'abonnement à l'opérateur fibre réseau de son choix avec Fourniture et mise en place de la baie de brassage et du câblage optique		X

MRR

AMÉNAGEMENT PAYSAGER - PLANTATIONS

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT	CESSIONNAIRE
Plantations d'arbres le long des voies publiques	X	
Aménagement paysager des espaces libres publics y compris mobilier urbain	X	
Plantations le long des voiries internes au lot		X
Aménagement paysager des espaces collectifs internes à chaque lot, y compris mobilier urbain		X
Aménagement paysager interne au lot ou lié au bâtiment		X
Aménagement des noues privées sur chaque lot nécessaires à l'assainissement des eaux pluviales		X
Aménagement des entrées des parcelles privées**		X

** Dans le cas d'un retrait de clôture par rapport à la limite de propriété

MAÇONNERIES

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT	CESSIONNAIRE
Locaux techniques obligatoirement intégrés aux bâtiments		X
Toutes maçonneries attenantes aux bâtiments : perrons, rampes de sous-sol, etc...		X
Muret technique sur l'emprise du lot devant accueillir les coffrets techniques électrique, gaz et la réservation nécessaire pour la boite aux lettres	X	
Fourniture et pose de la boîte aux lettres	X	
Réalisation des places de jour internes au lot		X

MRR

CLÔTURES

TACHES	Á la charge de	
	CEDANT	CESSIONNAIRE
Réfection, construction des clôtures en limite mitoyenne de la ZAC avec les propriétés riveraines existantes		X
Clôtures mitoyennes entre lots à l'intérieur de la ZAC		X
Clôtures en façade sur rue doublée d'une haie sur l'espace privé	X	
Clotures de chantier		X

ARTICLE 11 - PHASAGE DES TRAVAUX REALISES PAR LE CEDANT

Les travaux réalisés par le Cédant 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 l'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.

Première phase : viabilisation aux abords du lot

- terrassements, nivellement, encaissement des chaussées,

- réseaux d'assainissement EU et EP

- dispositifs visant à recueillir et évacuer les eaux de ruissellement (noues), sur la rive des chaussées,

- infrastructure des chaussées (couche de roulement provisoire et le cas échéant, pose des bordures)

- fourreaux et operculaires destinés au passage ultérieur de certains réseaux (le cas échéant),

- constitution des trottoirs en phase provisoire,

- Eclairage provisoire si nécessaire à la desserte routière et piétonne du chantier

- pose dautres réseaux passant sous trottoirs.

MRR

Deuxième phase : achèvement des travaux d'aménagement du secteur de la ZAC dans lequel se situe les terrains cédés

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 libération devra intervenir au moins 3 mois avant la livraison des logements, et des équipements publics, 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 calendrier du Cessionnaire devra s'intégrer dans le planning de réalisation de l'opération d'aménagement.

le Cédant 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 le Cédant responsable du retard de livraison d'un bâtiment imputable à l'impossiblité de le raccorder à tout ou partie des réseaux ou à l'impossiblité d'y accéder (aménagement des abords).

Le Cessionnaire devra tenir informée le Cédant de toutes modifications apportées à son calendrier de travaux, et en cas de retard dans l'exécution des travaux, de le justifier.

12.2 – Information

Le Cessionnaire devra, préalablement à l'exécution de ses travaux, informer le Cédant des dates et délais prévus pour cette exécution. A cet effet, le Cessionnaire remettra dès que possible au Cédant 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 règlementaires et d'information en général, notamment auprès des concessionnaires de réseaux. La responsabilité du Cédant 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 règlementation en vigueur et notamment de la loi 93-1418 du 31 Décembre 1993.

Pour tous travaux du Cessionnaire dans la ZAC, le Cessionnaire 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 lots, sera exécuté aux frais du Cédant par son géomètre.

Le Cédant se réserve le droit d'effectuer le bornage en deux temps : bornage de fond de parcelle et piquetage. Cependant, dès que possible, le Cédant 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 pénètrera sur les lieux si l'autorisation lui en est donnée avant la signature de l'acte authentique.

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

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 dédiées 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 le Cédant, des voiries internes au lot 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

Le Cédant 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...)

MRR

OC

TITRE IV: GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 17– ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES

Conformément aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la commune, l'enlèvement des ordures ménagères se fera selon les modalités établies par le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés par Cœur d'Essonne Agglomération.
https://www.coeuressonne.fr/fileadmin/user_upload/dechets/Calendrier_de_collecte/Reglement_Collecte_Dechets_CdEA.pdf

Le financement de la fourniture et de la pose des conteneurs de tri sélectif sont inclus dans le prix du terrain.

Ainsi, le Cédant financera la fourniture et la pose des Points d'Apport Volontaire (bornes enterrées), imposés par l'autorité compétente pour les besoins du programme et aux endroits définis sur l'espace public. Pour des raisons d'homogénéité et de responsabilité, les PAV seront réalisés par le Cédant.

La communauté d'Agglomération assurera la garde, l'entretien, le fonctionnement et le renouvellement des ouvrages dès réception desdits ouvrages, le cessionnaire étant par voie de conséquence dégagé de toute obligation à ce titre.

En outre, le cessionnaire mettra en place une benne qui devra être vidée autant que de besoin durant toute la période d'emménagement, au-delà de la livraison des logements.

ARTICLE 18 – OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

Les ouvrages d'infrastructure exécutés par le Cédant seront remis, en fin de travaux, à la collectivité et aux différents concessionnaires.

MRR

TITRE V: DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 19 – DIVISION DE TERRAINS

Toute division de terrain faite par le Cédant 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 conformément à l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 24 – APPLICATION DE PENALITES EN CAS DE NON RESPECT DES OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE

a) En cas de non remise des documents

En cas de non respect des obligations du cessionnaire, le cédant adressera en AR un courrier d'avertissement sur les pénalités avec une application sous 15 jours à compter de la réception.

MRR

OC

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 entraînera l'application d'une pénalité de 2/10.000ème du prix de vente par jour calendaire de retard à compter de la réception de l'avertissement.

b) En cas d'absence au réunion

Toute absence aux réunions prescrites « a minima » pourra entraîner le refus de validation du dossier de demande de permis de construire par le Cédant en phase conception, et en phase réalisation l'application au Cessionnaire d'une pénalité de 1500 (mille cinq cents) 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 du Cédant.

c) En cas de non-conformité

Toutes non-conformités au permis de construire constatés par le cédant 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 dans un délais de 60 jours calendaires à compter de la pré reception.

Ces pénalités seront mises en œuvre après une première mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception.
Les pénalités applicables relatives aux artilces 3, 8 et 9 du présent CCCT, seront imputées sur le dépôt de garantie versé par le Cessionnaire en exécution de la promesse et de l'acte de vente.

Fait à
Le 22 AOUT 2020
(En 4 exemplaires originaux)

Le Cessionnaire	**Le Cédant** MICHÈLE ROCHE ID Signature numérique de MICHÈLE ROCHE ID Date : 2020.07.28 18:07:42 +02'00'

Approbation par
(le Président de l'établissement public de coopération intercommunale,)

Eric BRAIVE,
Le Président
Par délégation, Olivier CORZANI
6ème Vice - Président

CŒUR D'ESSONNE AGGLOMÉRATION

Date : .22 AOUT 2020

Publicité : ..15 SEP. 2020