

VILLE DE CHÂTENAY-MALABRY
ZAC CHÂTENAY-MALABRY PARC - CENTRALE
Cahier des charges de cession de terrain
du lot O

Etabli le 13 novembre 2017, complété le 21 février 2019

SOMMAIRE

A - Définitions :	5
B - Définition du lot	6
C - Constructibilité du lot	6
<i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	7
A - Nature du présent protocole	7
B - Nature des droits immobiliers cédés par l'aménageur	7
C - Domaine de validité du cahier des charges	7
ARTICLE 1 - Délimitation géographique	7
ARTICLE 2 - Personnes concernées – force obligatoire	7
ARTICLE 3 - Durée d'application des dispositions du cahier des charges	8
ARTICLE 4 - Modifications et compléments du cahier des charges	8
ARTICLE 5 - modalités d'application - sanctions	8
<i>TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE REMISE DES TERRAINS AUX CESSIONNAIRES</i>	9
CHAPITRE I - DROITS DE CONSTRUIRE	9
ARTICLE 6 - Notions générales	9
ARTICLE 7 - Nature des droits de construire	9
CHAPITRE II - DROITS DE PROPRIETE ET SERVITUDES	10
ARTICLE 8 - Propriété des voies de circulation	10
ARTICLE 9 - Stationnement	10
ARTICLE 10 - Propriété des réseaux	11
<i>TITRE 2 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR, DES CONCESSIONNAIRES ET DES UTILISATEURS DES OUVRAGES ET BÂTIMENTS</i>	12
CHAPITRE I - INTERVENTION DE L'AMENAGEUR DANS LE PROCESSUS DE REALISATION DES OUVRAGES ET DES BATIMENTS	12
ARTICLE 11 - Prescriptions d'aménagement et applicables aux bâtiments à construire -	12
ARTICLE 12 - Réalisation des prestations concourant à la qualité de l'environnement	12
CHAPITRE II - REALISATION DES OUVRAGES	13
Section A - - Voiries, réseaux et équipements publics d'infrastructure	13
ARTICLE 13 - Réalisation des voies de circulation	13
ARTICLE 14 - réalisation des réseaux	13
Section B - réseaux et équipements privés	14
ARTICLE 15 - Réalisation d'un réseau de chaleur prive	14
Section C - Bâtiments	14
ARTICLE 16 - Délais d'exécution	14
ARTICLE 17 - Prolongation éventuelle des délais	15
ARTICLE 18 - Sanctions à l'égard des Cessionnaires	15
ARTICLE 19 - PROXIMITE DES VOIES SNCF	17
ARTICLE 20 - Maîtrise d'œuvre	17
ARTICLE 21 - Liens entre l'architecte de l'opération, l'Architecte urbaniste de ZAC, et l'Aménageur	17
ARTICLE 22 - Liens entre le cessionnaire, l'Assistant à maîtrise d'ouvrage de l'aménageur en matière de développement durable et l'Aménageur	18
ARTICLE 23 - Rapports du CESSIONNAIRE avec l'Aménageur	18
ARTICLE 24 - rapports du CESSIONNAIRE avec les organismes extérieurs	20

ARTICLE 25 - Obligation d'assurance	20
ARTICLE 26 - Insertion par l'emploi	20
ARTICLE 27 - Sans Objet	20
Section D - Règles de construction	21
ARTICLE 28 - Mise en état des sols	21
ARTICLE 29 - Fondations	21
ARTICLE 30 - Dispositifs anti-nuisances	21
ARTICLE 31 - Servitudes d'éclairage et de signalisation	21
ARTICLE 32 - Isolation acoustique des bâtiments	21
Section E - Conduite des travaux	22
ARTICLE 33 - Délimitation des emprises des bâtiments - Bornage	22
ARTICLE 34 - Prise de possession des emprises	22
ARTICLE 35 - Reconnaissance du terrain – sondages - essais	22
ARTICLE 36 - Organisation du chantier	22
ARTICLE 37 - Démarrage des travaux - planning	29
ARTICLE 38 - Rendez-vous de chantier / Concertation / Coordination	29
ARTICLE 39 - Modification en cours d'exécution	29
ARTICLE 40 - Réception - Conformité	29
ARTICLE 41 - Sanctions	30
TITRE 3 - CONDITIONS D'UTILISATION ET DE GESTION DES LOTS, OUVRAGES ET ESPACES EXTÉRIEURS	31
CHAPITRE I - UTILISATION DES LOTS	31
ARTICLE 42 - Affectation des lots	31
CHAPITRE II - GESTION	31
ARTICLE 43 - Gestion des équipements d'infrastructure et espaces verts publics	31
ARTICLE 44 - Gestion – Entretien des bâtiments – ouvrages et espaces extérieurs	31
ARTICLE 45 - Collecte des ordures ménagères	31
CHAPITRE III - ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE ou ASL	32
ARTICLE 46 - Participation à une ou plusieurs AFUL ou ASL	32
CHAPITRE IV - VENTE, PARTAGE, LOCATION	32
ARTICLE 47 - Conditions de vente, partage, location	32
ARTICLE 48 - Nullité	33
LISTE DES ANNEXES :	34

Le texte du présent Cahier des Charges s'applique aux terrains ou volumes constituant le lot O cédé dans le cadre de la réalisation de la Zone d'aménagement Concerté « CHÂTENAY-MALABRY PARC - CENTRALE » créée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Châtenay-Malabry en date du 2 Février 2017, dont la réalisation a été confiée par la Ville de Châtenay-Malabry à la SEMOP CHÂTENAY-MALABRY PARC – CENTRALE par une concession d'aménagement en date du 22 Février 2017.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées ou annexées intégralement par les soins du notaire dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains intervenant avant la suppression de la ZAC CHÂTENAY-MALABRY PARC - CENTRALE.

Le présent cahier des charges est complété par :

- la fiche technique du lot O,
- le cahier des limites de prestations entre l'Aménageur et le Cessionnaire,
- le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC – CENTRALE », comprenant les exigences en terme de certification des bâtiments
- le tableau des surfaces de plancher utilisées dans la ZAC,
- le plan parcellaire des lots cédés,
- le plan du lot O,
- la charte Emploi,
- les prescriptions et moyens communs de fonctionnement inter maitres d'ouvrage,
- les prescriptions de chantier (charte Chantier Propre)
- l'arrêté préfectoral sur l'Autorisation Environnementale Unique et les arrêtés complémentaires le cas échéant
- Le cahier des charges de la méthode CIM/BIM
- Le cahier des charges des façades commerciales (à compléter ultérieurement)
- La charte graphique et de communication de la ZAC (à compléter ultérieurement sur la phase chantier)
- Les prescriptions sur les clôtures des ilots.

PREAMBULE

Par délibération du Conseil Municipal en date du 2 Février 2017, la Ville de Châtenay-Malabry a décidé de créer une Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC – CENTRALE » comprenant le projet de programme des équipements publics.

Par délibération du 28 Mars 2017, le Territoire a approuvé la modification du PLU, instaurant notamment le secteur UEC dans lequel s'inscrit en partie le périmètre de la ZAC CHÂTENAY-MALABRY PARC - CENTRALE.

Par délibération du 2 Février 2017 le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à conclure avec la SEMOP CHÂTENAY-MALABRY PARC – CENTRALE une concession d'aménagement. Cette dernière a été signée le 22 Février 2017.

Par délibération du 28 septembre 2017, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics à réaliser dans le cadre de la ZAC.

Par délibération du 7 février 2019, le Conseil Municipal a approuvé la modification du programme des équipements publics et du dossier de réalisation.

Le présent document, approuvé par le Monsieur le Maire de Châtenay-Malabry, détermine les droits et obligations de l'Aménageur et des Cessionnaires des droits immobiliers du lot O défini ci-dessous et indique le nombre de m² dont la construction est autorisée sur ledit lot ainsi que les prescriptions techniques, urbanistiques architecturales, paysagères et environnementales qui s'y appliquent pour la durée de la réalisation de la zone.

A - DEFINITIONS :

Par simplification au cours des présentes certains termes auront une signification particulière.

- **Ville** : désignera la Commune de Châtenay-Malabry
- **Aménageur** : désignera la SEMOP CHÂTENAY-MALABRY PARC – CENTRALE, concessionnaire de la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC – CENTRALE »,
- **Acte de Cession** » : tout acte transférant la propriété d'un Lot situé dans la ZAC, ou conférant des droits réels sur ledit Lot (vente, apport, partage, donation, bail emphytéotique, bail à construction, etc...). Sera également considéré comme Acte de Cession toute promesse préalable aux actes précités.
- **Architecte d'Opération** : désigne tout architecte ou groupement d'architectes intervenant en qualité de maître d'œuvre dans les programmes de constructions des Cessionnaires sur les Lots.
- **Architecte Urbaniste de ZAC** : désigne l'architecte nommé par l'Aménageur pour concevoir et suivre la réalisation des prescriptions urbanistiques et architecturales de la ZAC.
- **Bail** désigne tout acte de location constitutif de droits réels.
- **Cahier des charges / CCCT** : désignera le présent cahier des charges de cession de terrain, en ce compris ses annexes,
- **Cessionnaire(s)** : désignera tout assujetti au présent CCCT, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, de droit public ou privé, qu'il soit l'acquéreur, le propriétaire, ou le locataire, concessionnaire d'usage, le maître d'ouvrage d'un projet de construction ...ainsi que leurs héritiers ou ayants cause,
- **Lot** : désigne tout terrain compris dans le périmètre de la ZAC, et qui fera l'objet d'Acte(s) de Cession(s) ; à chaque lot sera affectée une constructibilité, qui figurera à l'annexe « Clauses particulières » du CCCT. Etant précisé que certains Lots pourront faire l'objet de divisions volumétriques à la requête de l'Aménageur dans l'hypothèse d'ensemble immobilier complexes réalisés par plusieurs Cessionnaires ; dans cette hypothèse, l'Acte de Cession portera sur des volumes.

- **Département** : désignera le Département des Hauts de Seine
- **Territoire** : désigne l'Etablissement Public territorial Vallée Sud – Grand Paris
- **ZAC** : désignera la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC – CENTRALE », constituant le périmètre d'application du CCCT.

B - DEFINITION DU LOT

LOT	ADRESSE	SURFACE AU SOL
0	Avenue Sully Prudhomme Grande Voie des Vignes Avenue de la division Leclerc 92290 Châtenay-Malabry	15 908 m ²

C - CONSTRUCTIBILITE DU LOT

Les nombres de m² de surface de plancher autorisés sur le lot 0 sont les suivants:

AFFECTATION ET CONSTRUCTIBILITE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER	
Logements :	0 m ²
Bureaux	36 306 m ²
Equipement public :....	0 m ²
Commerces	3 193 m ²
Total:.....	39 499 m²

DISPOSITIONS GENERALES

A - NATURE DU PRESENT PROTOCOLE

Le présent document constitue le Cahier des Charges de cession, location ou concession d'usage du lot O de la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC - CENTRALE », tel qu'il est prévu par l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme et les dispositions de l'article 25 de la concession d'aménagement signée le 22 Février 2017 entre la Ville de Châtenay-Malabry et l'Aménageur.

Pour l'application des présentes le Maire pourra se faire représenter par toute personne qu'il désignera.

B - NATURE DES DROITS IMMOBILIERS CEDES PAR L'AMENAGEUR

Les droits immobiliers cédés par l'Aménageur aux constructeurs de bâtiments ne s'identifient pas uniquement à des terrains. Pour chaque lot, l'Aménageur cède des droits et impose des obligations : cet ensemble de droits et obligations est désigné dans le présent Cahier des Charges par l'expression " droits à construire ".

Ces droits autorisent et obligent le Cessionnaire, sous réserve des autorisations administratives à obtenir, à édifier le bâtiment tel qu'il est prévu.

Les conditions et types d'occupation ou d'utilisation des sols se trouvent réglementés par le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Territoire du 28 Mars 2017.

Les Cessionnaires opérant dans le cadre de la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC - CENTRALE » ne sont pas soumis au versement de la part communale de la taxe d'aménagement conformément à l'article 3 de la délibération du Conseil Municipal du 2 Février 2017 de création de la ZAC.

C - DOMAINE DE VALIDITE DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 - DELIMITATION GEOGRAPHIQUE

Le présent Cahier des Charges s'appliquera à tous immeubles situés dans le périmètre de la ZAC.

Son champ d'application se trouverait automatiquement réduit ou étendu en cas de modification régulière du périmètre de la ZAC.

Le présent Cahier des Charges concerne le lot O de la Zone d'Aménagement Concerté « CHÂTENAY-MALABRY PARC - CENTRALE » 7.

Ses dispositions s'appliquent aux aménagements de toute nature, à réaliser sur ce lot, tel qu'il est défini aux plans joints en **annexe**.

ARTICLE 2 - PERSONNES CONCERNEES – FORCE OBLIGATOIRE

Les clauses du présent Cahier des Charges ont été établies pour l'ensemble de l'opération et s'imposent aux Cessionnaires.

Elles ne s'appliquent que sous réserve de l'observation des dispositions légales et réglementaires.

Il devra être annexé à tout Acte de Cession passé tant par l'Aménageur que par les Cessionnaires successifs lors des aliénations ultérieures, pendant toute la durée de la ZAC.

Les dispositions du présent Cahier des Charges et de ses modifications ou compléments à intervenir dans les conditions prévues à l'article 4 s'imposent :

- aux Cessionnaires, y compris la Ville de Châtenay-Malabry;
- à l'Aménageur et à toute personne morale de droit privé ou de droit public qui pourra lui être substituée.

ARTICLE 3 - DUREE D'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges sont applicables pendant la durée d'exécution de l'opération d'aménagement, en vertu de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme. Elles seront caduques à la suppression de la zone.

Les diverses servitudes reçues ou consenties, qui selon la définition donnée à l'article 8 sont attachées au droit de propriété ou au droit de jouissance d'une parcelle de terrain pour composer les droits de construire relatifs à tout lot ont une durée de validité non limitée tant que les bâtiments et ouvrages réalisés dans la Zone d'Aménagement Concerté gardent les caractéristiques qui ont justifié l'institution de ces servitudes.

ARTICLE 4 - MODIFICATIONS ET COMPLEMENTS DU CAHIER DES CHARGES

Si des modifications de texte, rendues nécessaires par des textes législatifs ou réglementaires, étaient demandées par l'Administration, le Cahier des Charges modifié pourrait être substitué immédiatement à tout autre, même déjà entré dans le champ contractuel, sans que les Cessionnaires puissent s'y opposer uniquement jusqu'au dépôt du Permis de Construire.

En outre, et pendant la durée des opérations, l'Aménageur pourra, sous réserve de l'accord de la Ville de Châtenay-Malabry, modifier ou compléter les dispositions du présent Cahier des Charges étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux lots pour lesquels la Promesse de Vente des droits de construire aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des Cessionnaires relatifs à ces lots.

Enfin, le cahier des charges de cession de terrains signé pourra être éventuellement complété de dispositions propres à chacune des opérations. Ces dispositions spécifiques figureront dans la fiche du lot ci-dessous plus amplement définie.

CONTENU DE LA FICHE DU LOT :

- l'emprise du Lot,
- La surface de plancher autorisée, ventilée en fonction de la destination,
- Le cas échéant, l'organisation volumétrique
- Les dispositions relatives à la demande d'autorisation environnementale unique, pour celles concernant le Lot
- Les éventuelles dispositions spécifiques au lot, dont des prescriptions architecturales, paysagères, environnementales ou techniques particulières (locaux techniques, poste de distribution publique en électricité, nombre de niveaux de sous-sol...)

ARTICLE 5 - MODALITES D'APPLICATION - SANCTIONS

Les conventions ou actes notariés passés entre l'Aménageur et les Cessionnaires doivent faire mention de l'acceptation sans réserve par lesdits Cessionnaires du présent Cahier des Charges et de ses modifications ou compléments qui pourront intervenir dans les conditions définies à l'article 4.

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE REMISE DES TERRAINS AUX CESSIONNAIRES

CHAPITRE I - DROITS DE CONSTRUIRE

ARTICLE 6 - NOTIONS GENERALES

Les droits de construire relatifs à un lot sont l'ensemble des droits et obligations qui constituent les dispositions par lesquelles l'Aménageur, selon le cas :

- Cède à un cessionnaire la propriété d'une parcelle de terrain sur laquelle, ou d'un volume immobilier à l'intérieur duquel, doit être édifié tout ou partie d'un bâtiment ou d'un ouvrage ;
- Consent à un cessionnaire le droit de jouissance d'une parcelle de terrain sur laquelle, ou d'un volume immobilier à l'intérieur duquel, doit être édifié tout ou partie d'un bâtiment ou d'un ouvrage.

Ces droits de construire sont conférés par l'Aménageur aux Cessionnaires au moyen d'un acte dénommé « Acte de Cession ».

Il est précisé que dans le présent Cahier des Charges, l'expression " Acte de Cession " désigne aussi bien l'acte authentique de cession des droits à construire proprement dit que les documents qui, en tant que de besoin, seront établis pour le préparer ou le compléter : conventions sous seings privés, le cas échéant cahier des charges particulières...

L'Acte de Cession:

- Définit une parcelle de terrain ou un volume immobilier ; la détermination exacte de la parcelle ou du volume sera effectuée par les soins du Géomètre de l'Aménageur;
- Précise les droits consentis sur cette parcelle de terrain ou ce/ces volume(s) immobilier(s) ;
- Enonce les divers droits et obligations s'attachant obligatoirement à la cession des droits à construire.

ARTICLE 7 - NATURE DES DROITS DE CONSTRUIRE

1/ Les droits consentis sur la parcelle de terrain ou le volume immobilier s'assimilent :

- Soit à une cession de propriété,
- Soit une cession de jouissance.

Dans le cas d'une cession de jouissance, le bénéficiaire des droits de construire devient propriétaire du bâtiment et des ouvrages édifiés par lui au fur et à mesure de leur édification.

L'acte de cession des droits de construire fixe la nature et les conditions du droit de jouissance et notamment :

- La durée.
 - Les modalités de paiement.
 - Les obligations du Cessionnaire et de l'Aménageur ou de leurs ayants cause en ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages tant au cours de la période de jouissance qu'à la fin de celle-ci.
- 2/ Outre le droit de jouissance ou le droit de propriété d'une parcelle de terrain ou d'un volume immobilier déterminé, les droits à construire relatifs à tout lot comprennent en particulier les droits et obligations énumérées ci-après :
- Servitudes nécessaires à la réalisation ou à l'utilisation du lot et des ouvrages sur lequel ils sont édifiés, garanties au Cessionnaire par l'Aménageur.
 - Obligations de consentir, au profit de l'Aménageur et des autres Cessionnaires, les servitudes nécessaires à la réalisation et à l'utilisation des autres bâtiments et ouvrages de la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY – PARC CENTRALE ».

- Obligation pour le Cessionnaire d'édifier le bâtiment conformément au cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales fixées par l'Aménageur en conformité des dispositions législatives et réglementaires.
- Obligation pour le Cessionnaire d'édifier le cas échéant, et de faire utiliser conformément aux prescriptions de l'Aménageur, tous les ouvrages prévus sur la parcelle de terrain acquise ou louée : réseaux, voie privée, parking en sous-sol, dalles de circulation des piétons, espaces verts, etc. ...

Les droits et obligations énumérés ci-dessus sont précisés, en tant que de besoin, dans l'Acte de Cession.

3/ Dans le cas d'une cession de jouissance, après l'achèvement de leurs constructions, les Cessionnaires ne pourront démolir, ni reconstruire tout ouvrage ou bâtiment, même en cas de sinistre :

- qu'avec l'accord du propriétaire du terrain ou du volume d'emprise.
- et, de plus, en stricte conformité :
 - des dispositions convenues contractuellement avec l'Aménageur dans l'acte de cession des droits à construire ;
 - des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière d'urbanisme.

CHAPITRE II - DROITS DE PROPRIETE ET SERVITUDES

ARTICLE 8 - PROPRIETE DES VOIES DE CIRCULATION

1/ Circulation automobile

Les nouvelles voies de circulation automobile desservant les lots de la ZAC appartiendront à la Ville de Châtenay-Malabry et seront classées dans son domaine public. La Ville de Châtenay-Malabry, ou selon le cas, le Territoire, assurera leur gestion et leur entretien.

Avant de devenir propriété de la Ville de Châtenay-Malabry, elles seront la propriété de l'Aménageur ; les Cessionnaires pourront y circuler selon des règles définies par l'Aménageur. Les Cessionnaires devront répondre des dégradations causées aux voies dans les conditions définies à l'article 36 « Organisation du Chantier » ci-après.

Par exception à ce qui précède, pour les voies de circulation automobile qui appartiendront aux Cessionnaires dans les limites du terrain mis à leur disposition par l'Aménageur, ces voies de circulation automobile pourront être frappées d'une servitude de passage au profit du public, ou au profit d'un autre fonds sous réserve de l'accord des parties.

2/ Circulation piétonne

Les nouvelles voies de circulation piétonne desservant les lots de la ZAC appartiendront à la Ville de Châtenay-Malabry et pourront être classées dans le domaine public. La Ville de Châtenay-Malabry, ou selon le cas, le Territoire, assurera leur gestion et leur entretien.

Par exception à ce qui précède, pour les voies de circulation piétonne qui appartiendront aux Cessionnaires dans les limites du terrain mis à leur disposition par l'Aménageur, ces voies de circulation piétonne pourront être frappées d'une servitude de passage au profit du public, ou au profit d'un autre fonds sous réserve de l'accord des parties.

ARTICLE 9 - STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement réalisés par les Cessionnaires des programmes immobiliers seront construits conformément aux dispositions de l'article 12 du règlement du P.L.U. en vigueur sur le terrain d'assiette de leur permis de construire.

Le cas échéant, le programme immobilier intègrera le système d'organisation en foisonnement des stationnements en sous-sol.

ARTICLE 10 - PROPRIETE DES RESEAUX

Les réseaux réalisés par l'Aménageur en exécution de sa mission (assainissement, en ce compris les éventuels bassins de rétention et ouvrages de régulation situés sur le domaine public, eau, électricité (en ce compris les postes de transformation et de distribution publique d'électricité éventuellement réalisés sur le domaine public), de télécommunication, et s'il y a lieu de gaz seront la propriété de la Ville de Châtenay-Malabry ou des services publics et concessionnaires concernés, selon les contrats qui lient ces services à la Ville de Châtenay-Malabry. S'il y a lieu, les branchements d'eau, d'assainissement, de gaz et/ou de chaleur pourront appartenir aux Cessionnaires qui les auront fait réaliser à leur frais.

Les réseaux privés que les Cessionnaires seraient amenés à faire réaliser directement pour leur compte, avec l'accord de l'Aménageur, afin de répondre aux exigences de performances énergétiques stipulées dans le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, visés à l'article 15 pourront être la propriété du ou des gestionnaires de réseaux avec lesquels les Cessionnaires auront contracté, ou à terme d'une structure de type association des propriétaires bénéficiaires desdits réseaux.

TITRE 2 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR, DES CONCESSIONNAIRES ET DES UTILISATEURS DES OUVRAGES ET BÂTIMENTS

CHAPITRE I - INTERVENTION DE L'AMENAGEUR DANS LE PROCESSUS DE REALISATION DES OUVRAGES ET DES BATIMENTS

ARTICLE 11 - PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT ET APPLICABLES AUX BATIMENTS A CONSTRUIRE -

La fiche de lot et le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la Z.A.C « CHÂTENAY-MALABRY PARC - CENTRALE » annexés au présent cahier des charges de cession, définissent les obligations des Cessionnaires, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre en matière d'aménagement et d'intégration de leur projet dans son environnement urbain.

Les prescriptions de ces documents complètent celles issues du strict respect du PLU.

Conformément aux stipulations de l'article 24 du traité de concession, pour les programmes de construction à usage de logement :

1°) ces programmes devront respecter les typologies et surfaces de plancher suivantes :

		T1 Studio	T2 1 chambre	T3 2 chambres	T4 3 chambres	T5 4 chambres et +	Total
Logements libres	%	25%		35%	35%	5%	100%
	Surface	> 30 m ²	> 45 m ²	> 65 m ²	> 80 m ²	> 95 m ²	

2°) Le Cessionnaire s'engage à vendre les lots de son programme « à des particuliers, les ventes en bloc à des investisseurs sont proscrites. Toutefois, les ventes en bloc pourront être exceptionnellement acceptées au cas par cas par la Collectivité sur proposition de l'Aménageur et/ou du preneur. »

3°) La commercialisation des surfaces de plancher destinées aux logements sociaux (accession sociale à la propriété, PLS, PLUS, PLAI...) sera réalisée auprès des bailleurs partenaires de la Collectivité, après accord écrit de la Collectivité.

ARTICLE 12 - REALISATION DES PRESTATIONS CONOURANT A LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

L'opération d'aménagement de la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC - CENTRALE » devant se caractériser par un traitement des espaces au sol de qualité et par la réalisation de programmes s'intégrant de manière harmonieuse, l'Aménageur mettra en œuvre pour les espaces publics, et fera mettre en œuvre pour les espaces privés, l'ensemble des prestations devant contribuer à la qualité de l'environnement (aménagement des espaces libres, plantations, mobilier urbain), afin de garantir l'unité de ces réalisations dans la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC - CENTRALE ».

Un soin particulier devant également être apporté au traitement des façades des immeubles construits dans le périmètre de la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC - CENTRALE », les projets devront être élaborés dans le respect des

clauses du cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales annexé au présent cahier des charges de cession de terrain.

Préalablement au dépôt du permis de construire, le Cessionnaire et son maître d'œuvre s'obligeront à faire valider à l'Aménageur et la Ville de Châtenay-Malabry, avec le concours de l'Architecte Urbaniste de la ZAC le projet architectural afin d'assurer une harmonie à l'échelle du quartier. Ces derniers devront également être associés au choix définitif des matériaux en phase de mise en œuvre.

CHAPITRE II - REALISATION DES OUVRAGES

Section A - - Voiries, réseaux et équipements publics d'infrastructure

ARTICLE 13 - REALISATION DES VOIES DE CIRCULATION

1/ Circulation automobile

L'aménagement des voies de circulation automobiles publiques (chaussées et trottoirs) sera réalisé suivant le cas :

- a/ Directement par l'Aménageur, suivant des dispositions ayant reçu l'accord de la Ville de Châtenay-Malabry pour la voirie de desserte de la ZAC.
- b/ Directement par le Conseil Départemental des Hauts de Seine et/ou la Ville de Châtenay-Malabry pour les raccordements aux voies situées en limite et à l'extérieur du périmètre de la ZAC et à leurs réfections.

Les limites d'intervention entre l'aménageur et le promoteur du lot sont définies dans le CLPT (Cahier des limites de prestations techniques).

2/ Circulation piétonne

- Les voies publiques de circulation piétonne seront réalisées directement par l'Aménageur suivant des dispositions ayant reçu l'accord de la Ville de Châtenay-Malabry,

Les limites d'intervention entre l'aménageur et le promoteur du lot sont définies dans le CLPT (Cahier des limites de prestations techniques).

ARTICLE 14 - REALISATION DES RESEAUX

- 1/ En ce qui concerne les réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunication et d'assainissement :

La création des réseaux d'eau, d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) à l'intérieur de la ZAC, nécessaires à la desserte des bâtiments prévus, sera réalisée par l'Aménageur jusqu'en limite de lot.

La création du réseau d'éclairage public à l'intérieur de la ZAC sera réalisée par l'Aménageur.

L'extension des réseaux d'électricité, de gaz, et de télécommunication (compris réseaux câblés éventuels), sera réalisé jusqu'en limite de lot, par chacun des concessionnaires intéressés dans le cadre des conventions qui seront conclues avec l'Aménageur.

Les services administratifs concernés ou leurs concessionnaires publics auront à réaliser les modifications au système des réseaux publics, c'est-à-dire ceux qui assurent la distribution générale et sont principalement situés sous les voies publiques.

Les cessionnaires réaliseront les raccordements à leur frais sur les attentes mises en limites de propriété par l'Aménageur. Pour ce faire, le promoteur s'engage à donner au dépôt des demandes de Permis de Construire, les besoins précis en matière d'implantation des réseaux en x, y, z et dimensions.

Au cas où la construction des bâtiments se ferait après la réalisation des voiries dans leur état définitif, l'Aménageur aura réalisé une attente par réseaux et par lot. En cas de difficultés de raccordement par le Cessionnaire, l'Aménageur réalisera les branchements pour le compte du preneur, ce dernier devant rembourser sur justificatif l'Aménageur de la dépense supplémentaire engagée.

La responsabilité des services (fourniture ou évacuation des fluides) incombe aux collectivités, organismes ou concessionnaires intéressés : Les Cessionnaires feront leur affaire des contrats à passer, le cas échéant, avec ces organismes et notamment du paiement des sommes qui leur seront demandées à l'occasion du raccordement aux réseaux susvisés.

Lorsque des locaux techniques (postes de transformation électrique, locaux de répartition téléphonique, poste de livraison du réseau de chaleur, poste de détente gaz...) seront prévus sur leurs lots ou dans leurs bâtiments, cette obligation sera indiquée sur la fiche de lot, et les Cessionnaires devront en réaliser le génie civil et les mettront gratuitement à la disposition des exploitants des services publics concernés. Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le Cessionnaire.

Le Cessionnaire s'engage en outre à consentir aux exploitants de service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation des locaux, en particulier leur libre accès permanent, ainsi qu'aux canalisations qui y aboutissent.

- 2/ L'Aménageur s'oblige à prendre les dispositions nécessaires pour qu'il soit possible d'installer un réseau câblé et un réseau de fibre optique permettant de desservir les lots. Toutefois, l'Aménageur ne prend aucun engagement en matière d'abonnement téléphonique. Les Cessionnaires devront faire leur affaire des contrats à passer avec tout opérateur et notamment du paiement des sommes éventuellement demandées à l'occasion de l'installation des équipements de communication.

Concernant la réalisation des réseaux, les limites d'intervention entre l'aménageur et le promoteur du lot sont définies dans le CLPT (Cahier des limites de prestations techniques) fourni en annexe.

Section B - Réseaux et équipements privés

ARTICLE 15 - REALISATION D'UN RESEAU DE CHALEUR PRIVE

Afin d'atteindre les objectifs de 50% d'énergie renouvelable, les Cessionnaires confieront à un prestataire commun qu'ils désigneront collectivement, la création, l'exploitation et maintenance d'un réseau de chaleur géothermique avec appoint gaz. La propriété du réseau se conformera à l'article 10 du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain.

L'Aménageur devra être informé régulièrement de l'avancée du travail des promoteurs, et devra au final donner son accord sur la solution retenue.

Concernant la réalisation des réseaux, les limites d'intervention entre l'aménageur et le promoteur du lot sont définies dans le CLPT (Cahier des limites de prestations techniques) fourni en annexe.

Section C - Bâtiments

ARTICLE 16 - DELAIS D'EXECUTION

Le Cessionnaire s'engage à :

- Déposer :
 - un dossier d'avant-projet, dit « pré-dossier » (cf. article 23) dans le délai stipulé à l'acte de cession ou, à défaut, dans un délai de trois (3) mois maximum à compter de la signature de la promesse de vente,
 - la demande de permis de construire dans le délai stipulé à l'acte de cession ou, à défaut, dans un délai de quatre (4) mois maximum à compter de la signature de la promesse de vente.

- Entreprendre les travaux de construction dans le délai stipulé à l'acte de cession ou, à défaut, dans un délai de six (6) mois maximum à compter de la signature de l'acte authentique de vente.
- Avoir réalisé les constructions dans le délai stipulé à l'acte de cession ou, à défaut, dans un délai de 24 mois maximum à compter du démarrage des travaux ci-dessus fixé, sans pouvoir excéder 30 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement de travaux telle que prévue par l'article L-462-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 17 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

Pour l'application des dispositions qui précèdent seront considérés comme "causes légitimes" pour autant qu'elles aient notoirement perturbé le déroulement du chantier :

- les intempéries déterminées par un relevé de la station météorologique la plus proche dont l'intensité et les effets sont reconnus par la réglementation en vigueur, à savoir l'article L 5424-8 du code du travail ;
- la découverte de roche, massif ou ouvrage enterré, de carrière ou cavité quelconque, ou de tout élément d'infrastructure qui n'aurait pas été révélé par les études de sols préalables nécessitant la suspension des travaux planifiés pendant plus de 5 jours consécutifs ; les travaux de traitement de déchets (en ce compris tout produit explosif), pollution ou de matériaux contaminés qui n'aurait pas été révélé par les études préalables nécessitant la suspension des travaux planifiés pendant plus de 5 jours consécutifs ;
- La grève, (qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment et à ses industries annexes et/ou à ses fournisseurs et/ou aux transporteurs et/ou à un service public et qui perturberait notoirement le déroulement du chantier), à l'exception des grèves spécifiques des entreprises travaillant sur le chantier ;
- Emeute, révolution, guerre, acte de terrorisme ou de sabotage, incendie ou explosion, foudre, cyclones, inondations, tremblements de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique, qui perturberait notoirement le déroulement du chantier;
- Toutes sujétions du sol ou du sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- Les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier, et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant l'achèvement.
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux, sauf faute ou négligence imputable au Cessionnaire; les retards imputables aux services concessionnaires dans la mise à disposition et les branchements de fluides et réseaux divers.
- les découvertes archéologiques et prescriptions archéologiques.

ARTICLE 18 - SANCTIONS A L'EGARD DES CESSIONNAIRES

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du Cessionnaire par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, l'Aménageur pourra, selon la nature de cette inobservation, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente (ou résilier la location) cumulativement dans les conditions suivantes :

- Dommages et intérêts :

Si le Cessionnaire n'a pas respecté certaines dispositions du présent CCCT, notamment les délais prévus par l'article 16, l'Aménageur pourra le mettre en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier de satisfaire à ses obligations dans un délai qu'il fixera et qui ne pourra être inférieur à 10 jours.

Si, passé ce délai, le Cessionnaire n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, il sera redevable de plein droit d'une indemnité dont le montant est fixé à :

- dans l'hypothèse d'une vente : 0,1 % du prix de cession hors taxes par jour avec un maximum de 10 %,
- dans l'hypothèse d'une location : 2 % du prix du loyer annuel par jour, avec un maximum de 400 %

Lorsque le montant de l'indemnité due aura atteint, selon le cas 10 % du prix de cession, ou 200 % du loyer annuel, l'Aménageur pourra en outre se prévaloir selon le cas la résolution ou la résiliation du contrat dans les conditions prévues ci-après.

- Résolution de la vente – Résiliation de la location :

La cession pourra être résolue, ou l'acte de location résilié, de plein droit par décision de l'Aménageur notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation des présentes et après mise en demeure restée au moins un mois sans effets. La mise en demeure devra contenir l'intention de l'Aménageur de se prévaloir de la présente clause.

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

RESOLUTION DE LA VENTE :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite des sommes dues au titre de l'indemnité de retard ci-dessus prévue, ainsi que du montant du préjudice subi par l'Aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de la résolution.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus calculée sera 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 prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.
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 l'Aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

RESILIATION DE L'ACTE DE LOCATION :

- Si la résiliation intervient avant le commencement de tous travaux, aucune indemnité ne sera due, les loyers déjà versés étant par ailleurs définitivement acquis à titre de dommages et intérêts.
- Si la résiliation intervient après le commencement des travaux, l'indemnité sera 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 prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

En toute hypothèse, en cas de contestations sur le montant de l'indemnité, celle-ci résultera de l'évaluation qui en sera faite par un expert, désigné sur ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble saisi à la requête de la partie la plus diligente.

- Frais de résolution ou de résiliation :

En cas de résolution de la vente ou de résiliation de l'acte de location, tous les frais seront à la charge du Cessionnaire. Les éventuelles mains levées des privilèges ou hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du Cessionnaire défaillant seront supportées par ce dernier par imputation sur l'indemnité de résolution ou de résiliation.

S'il y a lieu de faire constater en référé l'application des présentes, l'affaire sera portée devant le référé du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des terrains objets des présentes.

Il ne pourra être fait application de la sanction de résolution ou résiliation à partir du moment où aura été conclue par Acte Authentique une vente d'immeuble à construire, assortie de la mise en place d'une garantie financière d'achèvement, sur tout ou partie du lot concerné par le non-respect des dispositions des présentes.

Si le Cessionnaire n'a pas respecté certaines dispositions du présent CCCT relatives aux règles de construction, il sera fait application des sanctions prévues à l'article 41 du présent CCCT.

ARTICLE 19 - PROXIMITE DES VOIES SNCF

Concernant les lots à proximité des voies ferroviaires, le Cessionnaire s'engage à se soumettre aux contraintes inhérentes aux terrains limitrophes du domaine public ferroviaire et à faire son affaire personnelle des contraintes de toute nature qu'implique, pour la réalisation de son Projet de Construction, cette proximité et contiguïté, sans recours contre le VENDEUR.

En raison de la proximité du terrain aux emprises ferroviaires, le Cessionnaire aura l'obligation de respecter les prescriptions générales en matière de sécurité ferroviaire visant à garantir le maintien de l'exploitation ferroviaire avec sécurité et sans perturbation inopinée du trafic et notamment des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 et des textes subséquents qui l'ont modifiés.

Il est notamment indiqué que, dans le cadre de l'instruction de ses demandes de permis de construire et préalablement au démarrage des travaux afférents à une opération particulière de construction ou d'aménagement aux abords du chemin de fer, le Cessionnaire devra faire établir la notice particulière de sécurité ferroviaire (NPSF) qui est le document rassemblant les exigences que SNCF RESEAU aura à faire prendre en compte par le ou les entrepreneurs en matière de sécurité ferroviaire. Le Cessionnaire s'oblige à respecter et à faire respecter par ses entreprises ladite notice particulière, qui ne pourra fonder aucune réclamation à l'encontre de l'Aménageur à raison des contraintes de toute nature qu'elle leur impose.

Afin de permettre au Cessionnaire de voir élaborée ladite notice particulière (NPSF) dans les meilleurs délais mais également dans les meilleures conditions, l'Aménageur accompagnera le Cessionnaire et apportera son concours et son expérience lors des démarches ou contacts que le Cessionnaire sera amené à entreprendre auprès de l'administration concernée.

ARTICLE 20 - MAITRISE D'ŒUVRE

Le Maître d'Ouvrage de tout ouvrage ou bâtiment devra faire appel au concours d'un architecte ou d'un groupement d'architectes, conformément à la législation en vigueur.

Dans le cas où, pour une raison quelconque, l'architecte primitivement choisi n'accomplirait pas la totalité de sa mission, un autre architecte sera obligatoirement désigné dans les mêmes conditions, pour l'achèvement des travaux. L'Aménageur en sera préalablement avisé.

L'architecte devra signer sa réalisation. Le Cessionnaire ne pourra le lui interdire.

ARTICLE 21 - LIENS ENTRE L'ARCHITECTE DE L'OPERATION, L'ARCHITECTE URBANISTE DE ZAC, ET L'AMENAGEUR

La Ville et l'Aménageur ont fait établir un cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales joint au présent cahier des charges. L'Aménageur se réserve le droit de confier à l'Architecte urbaniste de la ZAC une mission de suivi, de coordination, de conseil architectural sur les bâtiments.

Tout architecte d'opération devra se mettre en rapport avec l'Architecte urbaniste de ZAC, dès la conception du projet. Les observations éventuelles de l'Architecte urbaniste seront notifiées par l'Aménageur; elles s'imposeront au Cessionnaire sauf accord contraire de l'Aménageur.

ARTICLE 22 - LIENS ENTRE LE CESSIONNAIRE, L'ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE DE L'AMENAGEUR EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET L'AMENAGEUR

La Ville et l'Aménageur ont fait établir un cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales joint au présent cahier des charges. L'Aménageur se réserve le droit de confier à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage en matière de développement durable une mission de suivi du respect des prescriptions environnementales inscrites dans les documents précités en phase exécution.

Tout Cessionnaire ou architecte d'opération devra se mettre en rapport avec l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage de l'Aménageur en matière de développement durable dès la conception du projet. Les observations éventuelles de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage de l'Aménageur en matière de développement durable seront notifiées par l'Aménageur. Elles s'imposeront au Cessionnaire à toutes les étapes du projet jusqu'à la livraison (cf CPAUPE – Tableau Eléments justificatifs attendus- Prescriptions environnementales des lots privés); Toutes nouvelles prescriptions ne devront pas remettre en cause de manière substantielle le projet.

ARTICLE 23 - RAPPORTS DU CESSIONNAIRE AVEC L'AMENAGEUR

1/ BIM

L'Aménageur s'est engagé à réaliser la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC – CENTRALE » en BIM (Building Information Modeling). Le cessionnaire devra se conformer à cette démarche dans le cadre des projets immobiliers dont il assurera la maîtrise d'ouvrage. Il devra imposer cette démarche à l'ensemble de ses AMO, maître d'œuvre et bureaux d'études spécialisés.

Sont annexés au présent CCCT les documents organiques de la méthodologie CIM/BIM attendue, à savoir :

1. La charte CIM
2. Le cahier des charges CIM/BIM
3. La convention technique CIM/BIM
4. Le protocole d'échange CIM/BIM

2/ Préparation et instruction des permis de construire

Le Cessionnaire devra faire connaître à l'Aménageur, les personnes ayant mandat pour le représenter et l'engager. Ces personnes devront justifier auprès de l'Aménageur de la régularité de leur mandat. Seuls seront pris en considération les renseignements ou les demandes transmis par ces mandataires nommément désignés.

Le Cessionnaire sera tenu de participer à des réunions périodiques organisées à l'initiative de l'Aménageur en vue du contrôle et du déroulement de l'opération. L'Aménageur informera la Ville de la tenue de ces réunions, cette dernière devra y participer.

L'Aménageur et la Ville de Châtenay-Malabry veilleront à l'intégration technique et architecturale des bâtiments dans le cadre de l'aménagement de chaque îlot et de l'ensemble de l'opération. En conséquence, tout Cessionnaire devra se mettre en rapport avec l'Aménageur, dès les premières études, pour recevoir les indications permettant de mener à bien sa tâche dans les meilleures conditions. Ces indications seront transmises par l'Aménageur au Cessionnaire. Une concertation régulière s'établira entre l'Aménageur et le Cessionnaire pendant toute la durée des études.

Un dossier d'avant-projet, dit " pré-dossier ", se rapportant tant aux ouvrages et bâtiments qu'aux espaces extérieurs, composé des livrables attendus conformément au cahier des charges BIM jointe en annexe et d'un descriptif, devra obligatoirement être remis à l'Aménageur et à la Ville.

Ce pré-dossier devra faire l'objet d'au moins une réunion de travail organisée à l'initiative de l'Aménageur à laquelle participeront :

- l'Aménageur,
- La Ville de Châtenay-Malabry, via ses services ainsi que toutes personnes qu'elle aura mandatées pour la représenter,
- L'Architecte urbaniste de la ZAC,
- Les Cessionnaires et maîtres d'œuvre de l'opération concernée.

Un compte-rendu sera établi par l'Aménageur dans un délai de dix (10) jours intégrant les remarques de l'Aménageur et de la Ville.

Toute demande de permis de construire devra être déposée revêtue d'un visa de l'Aménageur certifiant que ce dernier a été informé de cette demande.

Les observations formulées sur le pré-dossier, comme le visa de l'Aménageur sur la demande de permis de construire ne préjugent pas de la conformité du pré-dossier ni de la demande de permis de construire aux lois et règlements applicables, en ce compris les règles d'urbanisme. En conséquence, le Cessionnaire fera son affaire personnelle de cette conformité.

Le cessionnaire devra, avant mise en œuvre présenté sur le chantier, à l'Architecte urbaniste de la ZAC, à la ville et à l'aménageur, pour avis, les échantillons, et les prototypes des matériaux de façades et revêtements extérieurs qui seront mis en œuvre.

Le Cessionnaire devra, à l'occasion du dépôt du pré-dossier, du permis de construire et suite à l'obtention du permis et in situ en cours de chantier, présenter à l'Aménageur et à la Ville les matériaux de façades et revêtements extérieurs qui seront remis en œuvre.

3/ Réalisation du panneau de communication du projet par le Cessionnaire

Le Cessionnaire est tenu d'apposer un panneau de communication de son projet sur son chantier. Il devra être mis en place au plus tard deux mois après l'obtention du permis de construire sous réserve de la libération du terrain, et devra recevoir obligatoirement l'accord préalable de l'Aménageur. Ce panneau devra notamment préciser que les bâtiments ou ouvrages à édifier sont situés dans la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC-CENTRALE » et porter la mention « SEMOP CHÂTENAY-MALABRY PARC-CENTRALE ». Il précisera également le type de programme à réaliser et le nom de l'architecte d'opération. Le panneau intégrera une vue illustrant les constructions en cours sur le lot.

Le panneau de communication devra respecter les prescriptions de la ZAC établies par l'Aménageur en accord avec la Ville (charte graphique).

4/ Communication

L'Aménageur mettra en place des actions de communication sur la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC-CENTRALE ».

Ces actions ont pour objectif de valoriser le nouveau quartier et l'ensemble de ses composantes, représentés par les différents programmes immobiliers qui s'y réaliseront.

Chaque Cessionnaire devra respecter la Charte Graphique de la ZAC fournie par l'Aménageur, notamment en matière d'affichage des autorisations de Permis de Construire qui devront être intégrées aux palissades chartées situées sur l'Avenue Sully Prudhomme et, si nécessaire, sur l'Avenue de la Division Leclercq et la Grande Voie des vignes.

La nature des actions à engager porte sur :

- La réalisation, la signalétique et l'entretien de la maison du projet (espaces extérieurs, espaces de stationnement et construction)
- La réalisation de maquettes de la ZAC (physique et numérique), et leur mise à jour
- La réalisation d'une plaquette sur le nouveau quartier et sa mise à jour
- L'élaboration et la mise à jour d'un site internet dédié
- L'organisation d'une campagne de presse de lancement du nouveau quartier
- La location d'un stand aux Salons de l'immobilier (SIMI) pour trois ans.

Le cessionnaire versera à l'Aménageur, au jour de la vente des droits à construire, une somme forfaitaire calculée sur la base de 7 Euros Hors Taxes / m² de surface de plancher multipliés par la surface de plancher prévisionnelle attribuée au cessionnaire (TVA en sus, au taux alors en vigueur) afin de couvrir le coût des moyens de communication mis en œuvre par l'Aménageur.

ARTICLE 24 - RAPPORTS DU CESSIONNAIRE AVEC LES ORGANISMES EXTERIEURS

Dans le cas où un Cessionnaire jugerait devoir entreprendre auprès d'une administration une démarche en vue d'une autorisation relative à la réalisation ou à l'utilisation d'un bâtiment, il devra en aviser au préalable l'Aménageur et le tenir informé des résultats obtenus.

Ces démarches ne pourront être faites qu'au nom du Cessionnaire, et ne pourront engager l'Aménageur.

ARTICLE 25 - OBLIGATION D'ASSURANCE

Le Cessionnaire devra imposer aux entrepreneurs, architectes et techniciens travaillant pour son compte une assurance de responsabilité décennale dont les garanties devront être au moins équivalentes à celles qui sont requises par la réglementation en vigueur.

Le Cessionnaire sera tenu de s'assurer pour toutes responsabilités susceptibles de lui incomber du fait de son intervention dans une opération de construction et du fait de l'exécution des travaux de construction du bâtiment ou des ouvrages, pour dommages de toute nature, corporels ou matériels, causés par son fait, par le fait de ses préposés, par la ruine du bâtiment ou des ouvrages, par l'incendie, par la foudre, par l'explosion, par le gaz, par l'électricité, par les eaux, et d'une manière générale, contre tous risques pouvant se présenter au cours de la réalisation du bâtiment ou des ouvrages.

La même obligation d'assurance s'imposera, non seulement au Cessionnaire, mais aussi à toutes personnes physiques ou morales qui interviendront à un titre quelconque, directement ou indirectement, sur un chantier de construction.

Ces interventions ne pourront devenir effectives qu'après justification auprès de l'Aménageur de l'existence de ces assurances. Ces justificatifs ne concernant que les entreprises liées directement au maître d'ouvrage et aux éventuels sous-traitants : terrassier, gros œuvre et VRD.

ARTICLE 26 - INSERTION PAR L'EMPLOI

Dans ce cadre l'Aménageur, la Ville ont convenu de mettre en œuvre un ensemble de dispositions afin que les emplois créés durant la phase travaux dans le domaine du bâtiment et des travaux publics bénéficient en priorité aux demandeurs d'emploi résidant à Châtenay-Malabry

L'aménageur s'est engagé à promouvoir et à faire appliquer ces dispositions auprès des promoteurs et des entreprises de travaux d'aménagement de la ZAC.

Le Cessionnaire sera tenu de respecter la charte Emploi d'insertion et s'engage à promouvoir et à faire appliquer ces dispositions auprès des entreprises intervenant pour son compte.

A ce titre, le Cessionnaire s'engage notamment à imposer aux entreprises travaillant pour son compte qu'un minimum de 5% du total des heures travaillées dans le cadre des chantiers dont il assure la maîtrise d'ouvrage soit proposé aux habitants de la Commune de Châtenay-Malabry ou à défaut du territoire ou à défaut de département.

Le Cessionnaire et les entreprises travaillant pour son compte pourront être invités à participer à des réunions périodiques permettant d'assurer un suivi des dispositions prévues par ladite charte.

ARTICLE 27 - SANS OBJET

Section D - Règles de construction

ARTICLE 28 - MISE EN ETAT DES SOLS

Le terrain sera livré par l'Aménageur :

- après débroussaillage, enlèvement des arbres non conservés au titre du projet,
- débarrassé de toutes constructions et ouvrages à une cote NGF correspondant à la sous-face du plancher bas du premier niveau de sous-sol
- réseaux désactivés,

Lorsque le terrain remis au Cessionnaire est clôturé (mur, grille), il lui appartiendra de démolir cette clôture le moment venu, après accord de l'Aménageur.

Le Cessionnaire fera son affaire personnelle de la reconnaissance des lieux, sol et sous-sol, et sa responsabilité sera pleine et entière, notamment en ce qui concerne les sondages à exécuter, et, d'une manière générale la bonne tenue des bâtiments et ouvrages. Il ne pourra tenir responsable la Ville ou l'Aménageur de la nature du sol ou du sous-sol sauf dispositions particulières en matière de dépollution inscrites dans les Promesses de Vente.

Le Cessionnaire fera son affaire de l'état environnemental du Lot et en particulier :

- (i) de toutes les mesures qui s'avèreraient nécessaires pour placer le terrain dans un état compatible avec la destination des constructions autorisées au titre du présent CCCT, de sorte que ledit terrain ne présente aucun des risques ou inconvénients visés par l'article L 511-1 du Code de l'environnement ;
- (ii) de l'excavation, du transport et du placement en centre d'enfouissement technique approprié de tout déchet sous réserve de ce qui est prévu dans la promesse de vente ;
- (iii) et le cas échéant de l'emploi des techniques constructives particulières qui s'avèreraient nécessaires pour protéger le futur bâtiment contre des agressions extérieures (comme par exemple l'installation d'une paroi moulée, l'emploi de matériau plastique ou résine résistant à d'éventuels composés organiques détectés, l'emploi de béton spécifique) ;
- (iv) le cas échéant de la mise en œuvre de la procédure de changement d'usage prévue à l'article L 556-1 du Code de l'environnement,

ARTICLE 29 - FONDATIONS

Le coût total des fondations de tout bâtiment, y compris les confortations de sol éventuelles, les fondations spéciales et les aménagements nécessaires, quelle que soit leur nature, sera intégralement à la charge du Cessionnaire.

ARTICLE 30 - DISPOSITIFS ANTI-NUISANCES

Les installations propres à tout bâtiment devront être prévues de façon à ne produire ni bruits, ni vibrations, ni odeurs, ni fumées gênantes pour les bâtiments voisins dans le respect des réglementations existantes et les règles de voisinage

ARTICLE 31 - SERVITUDES D'ECLAIRAGE ET DE SIGNALISATION

L'Aménageur pourra imposer au Cessionnaire, sans indemnisation, les servitudes permettant l'accolement ou l'accrochage aux bâtiments de panneaux de signalisation ou de dispositions d'éclairage.

ARTICLE 32 - ISOLATION ACOUSTIQUE DES BATIMENTS

Les Cessionnaires de droits à construire devront respecter les valeurs définies dans le cahier des prescriptions environnementales ci-annexé.

Section E - Conduite des travaux

ARTICLE 33 - DELIMITATION DES EMPRISES DES BATIMENTS - BORNAGE

La délimitation des emprises au sol sera effectuée par le géomètre désigné par l'Aménageur pour effectuer les opérations topographiques générales de la ZAC.

Dans le cas où, par suite de la disparition de bornes ou repères postérieurs à la prise de possession du terrain par le Cessionnaire, une réimplantation serait nécessaire, cette réimplantation sera à la charge du Cessionnaire.

Avant chaque cession de droits à construire, le lot cédé sera borné par l'Aménageur.

En phase chantier, ce géomètre-expert sera chargé d'une mission de suivi et de contrôle de l'implantation des différents bâtiments au regard des limites de lots, aux frais du Cessionnaire du Lot.

ARTICLE 34 - PRISE DE POSSESSION DES EMPRISES

Le Cessionnaire ne pourra prendre possession du terrain sur lequel doit être édifié un bâtiment et ouvrir un chantier ou entreprendre tous les travaux qu'avec l'autorisation écrite de l'Aménageur ou, après passation de l'acte notarié de cession des droits de construire.

Dans le cas où la prise de possession interviendrait avant la passation de l'acte notarié, elle devra être constatée par un procès-verbal contradictoire dressé entre le Cessionnaire et l'Aménageur.

Dès la prise de possession des emprises, le Cessionnaire sera seul responsable de l'état du terrain dont il devra assurer l'entretien et la remise en l'état éventuelle jusqu'au démarrage effectif des travaux.

ARTICLE 35 - RECONNAISSANCE DU TERRAIN – SONDAGES - ESSAIS

Sur tout terrain cédé ou loué en vue de la construction d'un bâtiment, le Cessionnaire fera toutes recherches géologiques ou géotechniques utiles. Si les circonstances le permettent, le Cessionnaire sera autorisé à entreprendre des sondages avant la signature de l'acte notarié de cession des droits de construire.

En cas de pose de piézomètre, le cessionnaire doit donner, préalablement à la pose, les informations nécessaires à l'Aménageur afin que ce dernier puisse les déclarer aux autorités au titre de la loi sur l'Eau.

L'Aménageur communiquera au Cessionnaire, le cas échéant, les résultats de ses propres campagnes de sondages. La responsabilité de l'Aménageur ne pourra être engagée par la suite, du fait de ces communications.

Le Cessionnaire pourra être autorisé à effectuer des sondages au voisinage de son terrain dans les conditions qui seront définies par l'Aménageur.

Le Cessionnaire devra communiquer à l'Aménageur les résultats de ses propres sondages d'essais sans que la responsabilité de ce dernier puisse être engagée de ce fait.

ARTICLE 36 - ORGANISATION DU CHANTIER

1/ Organisation générale

Les dispositions du présent article sont complétées par la Charte Chantier à faibles nuisances, annexée au CCCT.

Installations de chantier - Aires de stockage

Le Cessionnaire mettra en place ses installations de chantier sur son lot.

Toutefois, en cas d'impossibilité totale ou partielle, l'Aménageur étudiera avec le Cessionnaire ou leurs représentants, la possibilité de mettre temporairement à la disposition de ce dernier un ou des terrains pour ses installations de chantier, ses locaux de chantier, ses aires de stockage, ses pistes de circulation propres, et éventuellement pour l'installation d'un bureau de location ou de vente.

Aucun stockage ou aucun dépôt ne sera admis hors de l'emprise mise à disposition. La réutilisation de tous les déblais avant ou après traitement devra être privilégiée à l'intérieur du lot. Les surplus de déblais devront être évacués en décharge dès leur excavation conformément à la charte chantier propre de la ZAC. La gestion des déblais : remblais pourra faire l'objet d'études conjointes entre la SEMOP et le cessionnaire dans le but de limiter l'empreinte carbone.

Le ou les terrains mis à la disposition temporaire du Cessionnaire pourront être la propriété de l'Aménageur ou dépendre du domaine de la Ville de Châtenay-Malabry avec son accord.

Dans les deux hypothèses, le Cessionnaire devra souscrire une convention d'occupation qui donnera lieu au versement d'une redevance selon le cas à l'Aménageur ou à la Ville de Châtenay-Malabry.

La mise à disposition des terrains pour les installations de chantier se fera dans l'état, après démolition jusqu'au niveau du terrain naturel pour ceux qui étaient antérieurement construits, sans que l'Aménageur soit tenu d'effectuer d'autres travaux que ce soit pour les rendre propres à l'utilisation par le Cessionnaire.

Le Cessionnaire devra restituer ou faire restituer dans un délai d'un mois les terrains dans les délais qui seront fixés dans chaque cas particulier et ne pourra entraver les travaux que l'Aménageur pourrait avoir à y faire.

Ces terrains devront être restitués libres de tous dépôts, constructions, installations, massifs d'ancrage ou descellement dont le maintien n'aurait pas reçu l'accord de l'Aménageur, et sans avoir reçu de modifications de nivellement autres que celles qui auraient pu être demandées ou autorisées par l'Aménageur. Si ces terrains ont subi des talutages, la qualité des remblais devra être telle que décrite dans le paragraphe 2.2- terrassements ci-après.

Le Cessionnaire ne pourra procéder à l'implantation de ses installations de chantier qu'après avoir obtenu l'agrément de l'Aménageur, puis celui de la ville ou de la SNCF pour certains lots, en ce qui concerne notamment toutes les autorisations de voiries, d'implantation de grues...

Le Pilote qui sera désigné par l'Aménageur établira dans le cadre de ses missions, des plans de coordination des chantiers portant notamment sur les emplacements des grues, des clôtures, des aires de stationnement, sur les sens de circulation pour piétons et pour véhicules, sur la signalisation.

Ces plans seront établis et mis à jour autant que de besoin et transmis par l'aménageur au Cessionnaire. Ces plans s'imposeront à tous les intervenants sur le site pour le compte du Cessionnaire.

Le Cessionnaire fournira à l'Aménageur le planning prévisionnel de son chantier et un plan d'organisation de chantier faisant apparaître :

- l'emplacement et la surface au sol des bureaux de chantier
- l'emplacement des grues avec l'encombrement de leurs voies et de leur zone de giration possible, la hauteur de la flèche et contre flèche, la hauteur totale, la hauteur sous crochet, la matérialisation des zones d'interférence et des zones de survol interdit. Aucun survol en charge des zones ouvertes au public ne sera admis, sauf autorisation spécifique délivrée par la Ville.
Le plan d'implantation des grues devra tenir compte des indications fournies par l'Aménageur sur l'environnement des autres chantiers (en cours au moment du démarrage ou à venir).
- l'emplacement des clôtures
- l'emplacement des aires de préfabrication, silos à ciment et autres installations
- l'emplacement des fosses de décantation et des réseaux d'évacuation ainsi que les dispositions d'évacuation des eaux résiduelles réalisées conformément aux prescriptions de la Ville ou du Territoire
- Les accès aux chantiers des véhicules et l'emplacement du système de nettoyage
- L'accès pour les piétons
- L'emplacement de la zone réservée aux livraisons, déchargements et chargements des véhicules
- Les zones de tri et stockage des déchets, à éloigner si possible des riverains
- Les zones de stockage des produits polluants
- La signalisation prévue
- L'emplacement des compteurs et électrovannes

- Les limites d'emprise des terrassements.

Le Cessionnaire devra coordonner ce plan et les caractéristiques des grues avec les chantiers voisins, en cours, sur le point de démarrer ou dont le constructeur est connu, puis il devra transmettre obligatoirement à l'Aménageur les éléments qui lui permettront de faire valider le plan d'organisation de chantier par le Pilote et le coordonnateur SPS de la ZAC. Le pilote de ZAC devra gérer l'interférence des grues et héberger le centralisateur.

Suite à cette validation du plan d'organisation de chantier, le Pilote de la ZAC transmettra au Cessionnaire le plan de coordination de la ZAC mis à jour en conséquence et sur lequel il aura donné un numéro à chaque grue.

Le Cessionnaire devra se soumettre au dit plan de coordination de la ZAC.

Enfin, le Cessionnaire devra soumettre aux autorités compétentes pour autorisations réglementaires le plan approuvé par le Pilote et le coordonnateur SPS de la ZAC.

2/ Clôtures - terrassements

2.1 Clôtures

L'Aménageur assurera, dès sa prise de possession des terrains, l'installation de clôtures en limite du périmètre de ZAC, puis pour tout secteur géographique à isoler en attendant son lancement opérationnel.

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

Les clôtures devront être de bonne qualité, conformes aux prescriptions de la ZAC et devront se conformer à la signalétique et la charte graphique définies sur l'opération.

Les clôtures devront être conservées par le Cessionnaire en parfait état d'entretien dès la prise de possession des terrains et de façon continue jusqu'à l'achèvement des travaux. En cas de talutage à l'extérieur du lot cédé suivant les termes du paragraphe 2.2- terrassements ci-après, la clôture sera reportée à l'arrière du talus. Dès ledit talus remblayé, le Cessionnaire devra assurer la bonne remise en place de la clôture en limite du lot cédé.

Lorsqu'une clôture séparera les chantiers de deux Cessionnaires différents, le premier Cessionnaire installé prendra à sa charge la mise en place de la clôture. Par la suite, les frais correspondant aux déplacements éventuels des clôtures séparant deux chantiers seront partagés entre les Cessionnaires intéressés. En cas de litige, le pilote de la ZAC arbitrera le litige.

2.2 Terrassements

2.2.1 Les terrassements proscrits

Les terrassements ou talutages à l'extérieur du lot cédé sont à priori proscrits. Toutefois, sur demande de Cessionnaire, l'Aménageur étudiera la possibilité de mettre à la disposition de ce dernier un terrain destiné à recevoir l'emprise du/des talus.

Lorsque l'emprise allouée par l'Aménageur le long d'une opération ne sera pas de longueur suffisante pour autoriser un talus et une banquette de sécurité réglementaires, le constructeur devra prendre en charge le changement de technique d'excavation (tranchées blindées ou soutènement par exemple) sans invoquer la responsabilité de l'Aménageur pour quelque motif que ce soit. Par ailleurs, le long des espaces publics qui auront d'ores et déjà été réalisés par l'aménageur dans le cadre de la ZAC, ainsi que le long des espaces publics situés en dehors du périmètre de la ZAC, aucun talus ne sera autorisé.

2.2.2 Terrassements en talus sur une emprise extérieure au lot

Prescriptions pour les terrassements réalisés par le cessionnaire sur emprise extérieure au lot avec accord préalable de l'aménageur :

Dans le cas de talus, le Cessionnaire devra missionner un bureau de contrôle, afin de justifier de la stabilité de la pente des talus des terrassements. Le Cessionnaire devra respecter les exigences énoncées dans le rapport établi par ledit bureau de contrôle. Il prendra des mesures pour éviter les effets qui pourraient affecter la tenue de ces talus (pluie, circulation de véhicules et engins de chantier...).

L'Aménageur sera très exigeant quant à la qualité des remblais réalisés au droit des emprises extérieures au lot qui devront être réalisés conformément aux recommandations du maître d'œuvre VRD de la ZAC.

Les remblais devront être réalisés à partir de matériaux sélectionnés (classe A1 ou A2 en état M ou S au sens de la RTR) de bonne qualité, mis en œuvre par couches de 30 cm soigneusement compactées.

Le cessionnaire devra faire réaliser au cours du remblaiement des essais de portance à raison de 1/10ml de façade pour chaque couche de remblai de 1m d'épaisseur, et au droit de tous les points particuliers.

Les résultats minimums à obtenir seront les suivants (essais Proctor)

- remblai sous futur accotement ou trottoir = 90% de l'OPM
- remblai sous future voirie = 95% de l'OPM

Ces essais de compacité seront complétés, à l'achèvement des remblaiements, par des contrôles au pénétromètre sur toute leur hauteur remblayée, à raison de 1 pénétromètre pour 20 ml de façade.

A la remise du terrain extérieur au lot cédé, le Cessionnaire remettra à l'Aménageur le rapport des essais précités.

La réalisation de tirants à l'extérieur du lot cédé est à priori proscrite. Toutefois, sur demande du Cessionnaire, l'Aménageur pourra en étudier la possibilité.

3/ Accès

Le Cessionnaire devra se conformer aux instructions et aux schémas de circulation qui lui seront communiqués par l'Aménageur ou par le Pilote de la ZAC. Les itinéraires imposés seront impératifs.

En complément des moyens communs mis à disposition des Cessionnaires par l'Aménageur, ce dernier pourra imposer au cas par cas au Cessionnaire des mesures de surveillance, de sécurité et de nettoyage appropriées.

Le Cessionnaire devra 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.

Afin de permettre à l'Aménageur de remplir ses obligations de desserte en réseaux sous les voiries, sur avis du pilote de ZAC, le Cessionnaire aura l'obligation de libérer provisoirement, sur demande de l'Aménageur, les abords de chantier avec un délai de prévenance d'au moins 15 jours.

4/ 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 pourra être toléré à titre exceptionnel, sous réserve de l'accord préalable de l'Aménageur et de la Ville de Châtenay-Malabry.

Toutefois, pour les premières phases de construction de la ZAC, en cas d'impossibilité totale ou partielle, l'Aménageur étudiera avec le Cessionnaire ou leurs représentants, la possibilité de mettre temporairement à la disposition de ce dernier un ou des terrains comme aires de stationnement. Ce(s) terrain(s) devront être aménagés et gérés selon les règles établies par l'Aménageur s'appliquant aux moyens communs de la ZAC.

5/ Moyens

5.1 Moyens en fluides

Le Cessionnaire fera son affaire de l'alimentation de son chantier en moyens en fluides, à condition que tous les fluides soient en attente sur la voie desservant la parcelle, eau, électricité, égouts pour l'alimentation « chantier » ; il définira, en temps utile, auprès des services intéressés les besoins en eau, électricité B.T. ou éventuellement M.T. lignes téléphoniques, etc... nécessaires à la bonne marche du chantier. Copies de ces demandes seront adressées à l'Aménageur qui pourra éventuellement grouper les distributions de certains moyens en fluides.

5.2 Moyens communs

Pour les phases de construction de la ZAC, l'Aménageur mettra à la disposition des Cessionnaires, sur l'ensemble de la ZAC, des moyens communs, selon la liste non exhaustive suivante :

- Gardiennage
- Gestion des accès et badges
- Infirmerie de la ZAC uniquement sur la phase 1
- Consommation eau et électricité des moyens communs
- Débourbeur poids lourds en sortie de ZAC
- Curage des réseaux général en fin de chaque phase. Est exclus le curage des réseaux dû à des déversements impropres des lots.
- Nettoyage général des voies de circulation ZAC par balayeuse. Est exclus le nettoyage des voies souillées spécifiquement par un ou plusieurs lots.
- Réfection des voies de chantier dans le cadre de l'entretien général de la ZAC.
- Remise en état de la protection des arbres
- Installation, entretien et démolition d'une zone de parking provisoire
- Frais de tenue de compte

Le coût d'installation et d'utilisation de ces moyens communs est appelé "compte prorata Aménageur".

Le cessionnaire versera à l'Aménageur une somme forfaitaire calculée sur la base de 20 Euros Hors Taxes / m² de surface de plancher multipliés par la surface de plancher prévisionnelle attribuée au cessionnaire (TVA en sus, au taux alors en vigueur) afin de couvrir le coût des moyens communs mis en œuvre par l'Aménageur :

Pour la phase 1 :

- 30%, à la signature de l'acte
- 70% 12 mois après le démarrage des travaux de construction.

Pour la phase 2 :

- 50 %, à la signature de l'acte,
- 50 % 12 mois après le démarrage des travaux de construction.

Pour les phases 3 :

- 70 %, à la signature de l'acte,
- 30 % 12 mois après le démarrage des travaux de construction.

6/ Assainissement

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

Un plan de gestion des eaux d'exhaure (nappe, ruissellement, pluviales accumulées en fond de fouille, etc)des lots en phase chantier sera mis en place par le Maître d'Œuvre VRD. Le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance de ces documents pour en avoir reçu copie dès avant ce jour. Il s'engage à en respecter les dispositions.

Le Cessionnaire ne pourra déverser, dans les ouvrages publics, que des eaux débarrassées de tous dépôts solides (sauf produits terreux), papiers, sacs, liants hydrauliques ou hydrocarbonés. Le Cessionnaire 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 Cessionnaire s'engage à transmettre aux entreprises les prescriptions du concessionnaire du réseau d'assainissement, pour prise en compte par ces dernières en phase chantier.

Pour ce faire, le PGC établi par le Coordonnateur SPS du Cessionnaire doit faire état de ces prescriptions pour que les entreprises en tiennent compte dans leur PPSPS.

7/ Tenue de chantier

Une parfaite tenue de chantier sera exigée pendant la durée des travaux. En particulier, l'Aménageur et les Cessionnaires devront s'assurer, lors des travaux de terrassements, qu'aucun véhicule provenant de leurs chantiers ne déverse sur les itinéraires empruntés des matériaux sales ou glissants (le chantier doit être équipé d'aires de lavage ou débourbeurs, même si une ultime aire de lavage sera mise en place en sortie de Zac). Si cela se produisait néanmoins, des mesures immédiates devraient être prises pour y porter remède par et aux frais de celui qui aura déversé lesdits matériaux.

8/ Prescriptions relatives à l'utilisation des grues

Le Cessionnaire est seul responsable de la sécurité et du fonctionnement de ses grues ainsi que de toutes incidences que celles-ci peuvent entraîner tant sur son chantier et sur le voisinage.

8.1 Coordination des interférences de grues

Dès qu'une interférence existe entre deux grues ou plusieurs grues (flèches ou contre-flèches), l'utilisation d'un système autorisé de gestion des interférences sera obligatoire.

Le système devra, le cas échéant, être compatible avec le système déjà installé sur d'autres grues de la ZAC. Il devra être vérifié par un organisme agréé, à la charge du constructeur, avant la mise en service et suite à toute modification.

Une convention devra être signée entre les entrepreneurs, prévoyant la présence d'un grutier dans la ou les grues basses interférentes, afin que ces dernières ne soient pas en girouette pendant toute la durée des interventions et en particulier en cas d'intervention avec horaires décalés.

Toutes les grues interférentes doivent disposer d'une phonie avec fréquence compatible permettant la communication entre les grutiers.

Le Cessionnaire supportera le coût du personnel et d'équipement de la ou des grues impactées, lié aux problèmes d'interférence, quel que soit l'ordre d'arrivée sur place dans le cadre des horaires de travail en jours ouvrés.

8.2 Survol d'un chantier à l'autre

Chaque grue devra avoir un limiteur de survol interdisant à une charge de survoler le chantier voisin, sauf accord écrit de celui-ci, et dispositions particulières de sécurité.

En cas de non-accord entre deux constructeurs voisins, sur des problèmes d'installation de grues, l'Aménageur se réserve le droit de refuser l'implantation d'une ou plusieurs grues, lorsque cette implantation ne concilie pas au mieux les intérêts des deux opposants.

8.3 Survol des terrains du domaine privé

Pour le survol des propriétés voisines, il est rappelé que les constructeurs devront obtenir l'autorisation des autorités compétentes. Chaque grue devra avoir un limiteur de survol interdisant à une charge de survoler les propriétés voisines. Le survol de la contre-flèche sur les propriétés voisines est possible si les propriétaires donnent leur accord.

8.4 Survol des terrains du domaine public

Pour le survol de ces terrains, il est rappelé qu'il est nécessaire d'obtenir l'autorisation des autorités compétentes.

9/ Sécurité du chantier

Le Cessionnaire veillera à ce que les entreprises travaillant pour son compte observent toutes les dispositions nécessaires à la sécurité du chantier tant à l'égard du personnel qu'à l'égard des tiers.

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 Cessionnaire 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.

En particulier, le Cessionnaire devra strictement appliquer les prescriptions du Code du Travail relatives aux dispositions particulières applicables aux opérations de bâtiment et de génie civil, en matière d'Hygiène, sécurité et conditions de travail (cf. Chapitre V du titre III du livre II du code du travail – articles L 235-1 et suivants). Dans le cadre d'une stratégie de sécurité, l'Aménageur fournira une note d'organisation de la sécurité et de la protection de la santé dont les dispositions s'imposent à l'ensemble des Cessionnaires et de leurs intervenants.

Rappel de l'obligation légale (article L 235-10 du Code du Travail) : "Lorsque sur un même site, plusieurs opérations de bâtiments ou de génie civil doivent être conduites dans le même temps par plusieurs maitres d'ouvrage, ceux-ci sont tenus de se concerter afin de prévenir les risques résultant de l'interférence de ces interventions."

Afin de répondre à cette obligation, les Cessionnaires et l'Aménageur se réuniront régulièrement, avec leurs coordonnateurs SPS, afin de convenir des moyens d'assurer la sécurité sur les points d'interférence. Ces réunions, auxquelles le Cessionnaire a l'obligation d'assister, pourront se tenir dans le cadre des réunions de coordination de chantiers de la ZAC

Enfin, et conformément à l'article R 238-18 4° du Code du Travail, le coordonnateur SPS de chaque chantier tiendra "compte des interférences avec les activités d'exploitation (...) à proximité duquel est implanté le chantier".

A cet effet, l'Aménageur désignera un coordonnateur SPS de la ZAC, chargé de la coordination en matière de Sécurité et Prévention de la Santé des maitres d'ouvrage.

10/ Limitation des nuisances

Le Cessionnaire 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, poussières). A cet effet, un effort particulier devra être apporté sur le respect des horaires de chantiers, notamment le matin. Le chantier devra, d'autre part, être conduit de sorte qu'aucun trouble ne soit apporté à la tenue des bâtiments et ouvrages voisins.

11/ Panneaux

Affichage publicitaire : Tout affichage publicitaire des Cessionnaires sur les emprises mises à leur disposition devra recevoir l'accord préalable de l'Aménageur et, dans certains cas, de la Ville avant mise en œuvre.

Panneaux de chantier – dont panneau d'identification du lot : ils devront être conformes à la Charte Graphique de la ZAC fournie par l'Aménageur.

12/ Désordres

Les entrepreneurs des constructions auront la charge des réparations des dégâts causés aux ouvrages de voirie, réseaux divers et d'aménagement en général exécutés par l'Aménageur, et aux terrains éventuellement mis temporairement à la disposition du Cessionnaire. Si ces dégâts sont causés par eux, ils en supporteront seuls la charge, si ces dégâts sont causés par un auteur non identifié, cette charge sera répartie entre les entrepreneurs intervenant sur le site au moment de la constatation des dégâts.

Les Cessionnaires devront imposer ces obligations et charges à leurs entreprises en insérant les clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les 3 mois des sommes qui leur seront réclamées par l'Aménageur, celui-ci pourra se retourner contre les Cessionnaires qui seront tenus solidairement responsables des dégâts occasionnés par leurs entrepreneurs.

Pour garantir le paiement des sommes visées ci-dessus, le Cessionnaire versera, au jour de la vente des droits à construire, une somme de 10.000 € ou fournira une caution solidaire du même montant émanant d'une banque notoirement solvable, et établie pour une durée venant à expiration un mois suivant l'achèvement de l'immeuble du Cessionnaire, ou la restitution du terrain mis à disposition.

ARTICLE 37 - DEMARRAGE DES TRAVAUX - PLANNING

Pour chaque chantier, avant tout début d'exécution, un planning de réalisation sera arrêté par le Cessionnaire en accord avec l'Aménageur, compte tenu notamment des ouvrages et travaux à exécuter aux environs du bâtiment. Le Cessionnaire devra adresser à l'Aménageur copie de la déclaration d'ouverture de chantier dont l'original est adressé à la Ville de Châtenay-Malabry.

ARTICLE 38 - RENDEZ-VOUS DE CHANTIER / CONCERTATION / COORDINATION

Le Cessionnaire devra adresser à l'Aménageur, les volets OPC du SPS des réunions de chantier à titre d'information

L'Aménageur pourra organiser, à des dates fixées en fonction des travaux, des réunions de concertation et de coordination entre les différents Cessionnaires ou leurs techniciens, à tous les stades de l'exécution, tant pour les tenir informés des différents sujets pouvant se présenter, que pour assurer la coordination et la sécurité des chantiers. L'occurrence de ces réunions sera a priori mensuelle. Le Cessionnaire ou son représentant sera tenu d'assister à chacune de ces réunions. La Ville sera invitée à participer à ces réunions de concertation et de coordination.

Il est convenu, de manière expresse, qu'un bureau de pilotage composé de l'Aménageur, du pilote de ZAC, des Maîtres d'Ouvrage ou leur représentant et de l'OPC du lot, sera désigné par l'Aménageur pour coordonner le bon déroulement des divers chantiers devant se partager les terrains de la Z.A.C.

Par ailleurs, dans le cadre de la stratégie de sécurité, le Coordonnateur SPS (sécurité et de protection de la santé) de l'Aménageur assurera la supervision de la concertation de sécurité conformément à la note d'organisation de la sécurité visée à l'article 36-9.

ARTICLE 39 - MODIFICATION EN COURS D'EXECUTION

Dans le cas où le Cessionnaire 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 et de la Ville de Châtenay-Malabry devra être obtenu sur accord express sur ces propositions de modifications avant tout début d'exécution et avant toute demande d'autorisation(s) administratives à obtenir.

ARTICLE 40 - RECEPTION - CONFORMITE

Le Cessionnaire devra adresser à l'Aménageur et à la Ville une copie de la déclaration d'achèvement des travaux qu'il est tenu de souscrire en vertu de la réglementation relative au permis de construire, le jour même de son dépôt auprès des services administratifs compétents.

Le Cessionnaire devra informer l'Aménageur et la Ville de la date de la visite de conformité des bâtiments et des ouvrages pour leur permettre d'y assister éventuellement.

ARTICLE 41 - SANCTIONS

L'Aménageur ou un de ses assistants (maître d'œuvre des espaces publics, Pilote ou coordonnateur SPS de la ZAC) aura toute légitimité pour constater le non-respect des obligations prévues à la présente section et faire appliquer les sanctions prévues au présent article.

En cas de non-respect des obligations susvisées, les pénalités contractuelles suivantes seront appliquées immédiatement et sans délai au Cessionnaire.

clôtures

- défaut de clôture total ou partiel, dans les 30 jours de la mise à disposition des terrains par jour calendaire : 10 pénalités
- absence de réparation dans les 24 heures de clôture détériorée, par jour calendaire : 10 pénalités
- publicité non autorisée, par jour calendaire : 10 pénalités

voies

- véhicules non nettoyés salissant les voies publiques, par camion et par trajet : 10 pénalités
- voies non nettoyées jusqu'à 300 mètres à partir du chantier, par jour calendaire : 20 pénalités

sécurité piétons

- sortie de chantier non signalée, par jour calendaire : 5 pénalités

hygiène et sécurité

- Non-respect des règles d'hygiène et de sécurité, par jour calendaire : 10 pénalités

bruits

- bruits de chantier, démarrage de chantier ou poursuite du chantier au-delà des plages horaires autorisées, par jour calendaire : 40 pénalités

travaux

- travaux sans signalisation et protection réglementaire, par jour calendaire : 10 pénalités

stockage de matériels, dépôts

- déblais, déchets, gravats en dehors des zones prescrites, par camion : 10 pénalités
- stockage de matériaux en dehors des emprises de chantier autorisées, par jour calendaire : 8 pénalités

circulation

- Non-respect des itinéraires prescrits pour la desserte des chantiers, par camion : 10 pénalités
- Arrêt sur voirie de desserte interne à la ZAC, par camion : 10 pénalités

La valeur de l'unité de pénalité est fixée à 50 Euros HT. Elle sera révisée chaque année par application de l'évolution de l'indice TP 01, l'indice de base étant le dernier publié au 1^{er} janvier 2019, l'indice de calcul étant le dernier publié au 1^{er} janvier de chaque année.

Pour garantir le paiement des sommes visées ci-dessus, le Cessionnaire versera, au jour de la vente des droits à construire, une somme de 10.000 € ou fournira une caution solidaire du même montant émanant d'une banque notoirement solvable, et établie pour une durée venant à expiration un mois suivant l'achèvement de l'immeuble du Cessionnaire, ou la restitution du terrain mis à disposition.

TITRE 3 - CONDITIONS D'UTILISATION ET DE GESTION DES LOTS, OUVRAGES ET ESPACES EXTÉRIEURS

CHAPITRE I - UTILISATION DES LOTS

ARTICLE 42 - AFFECTATION DES LOTS

L'acte de cession des droits de construire relatif à tout lot indiquera son affectation, c'est-à-dire le ou les usages auxquels le lot est destiné : habitation, bureaux, équipements publics...

Le bâtiment à édifier sur le lot ne devra pas faire l'objet d'un changement de destination par rapport à celle(s) indiquée(s) à l'acte de cession des droits de construire, et cela pendant la durée de la ZAC.

CHAPITRE II - GESTION

ARTICLE 43 - GESTION DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE ET ESPACES VERTS PUBLICS

La gestion des équipements d'infrastructure et espaces verts publics sera, selon leur destination finale, prise en charge par la Ville de Châtenay-Malabry ou le Département des Hauts de Seine.

ARTICLE 44 - GESTION – ENTRETIEN DES BATIMENTS – OUVRAGES ET ESPACES EXTERIEURS

Le Cessionnaire puis les propriétaires successifs, devront faire exécuter toutes les prestations nécessaires à l'utilisation normale ou au bon entretien du bâtiment et des ouvrages édifiés et des espaces extérieurs aménagés sur le lot correspondant.

Toutefois, si l'usage d'un ouvrage ou d'un espace extérieur est commun aux utilisateurs de plusieurs bâtiments, les modalités d'usage et la répartition des dépenses afférentes à l'utilisation de cet ouvrage ou espace extérieur entre les Cessionnaires des différents bâtiments pourra être imposé par l'Aménageur. Dans ce cas, l'Aménageur définira dans les actes de cession des droits de construire les modalités d'usage des ouvrages ou espaces concernés et de partage des dépenses y afférentes. Ces modalités de partage seront révisables par un accord entre tous les détenteurs de droits de construire intéressés.

La mise en place de la clause ci-dessus pourra se faire par application de l'article 46.

ARTICLE 45 - COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Le mode de collecte des ordures ménagères est défini par l'Aménageur.

L'élimination des déchets industriels et commerciaux incombe à leurs producteurs. Toutefois, sous réserve que ces déchets puissent être chargés par les bennes et traités dans les usines d'incinération, des contrats d'enlèvement peuvent être souscrits avec les services de la Ville de Châtenay-Malabry ou du Département des Hauts de Seine, le règlement des dépenses d'élimination s'effectuant sur la base des tarifs fixés par arrêté préfectoral tenant compte des frais réels résultant, en particulier, du mode de présentation de la collecte.

CHAPITRE III - ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE OU ASL

ARTICLE 46 - PARTICIPATION A UNE OU PLUSIEURS AFUL OU ASL

Pour ce qui concerne la gestion, l'entretien, les travaux, et le cas échéant la propriété de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun à tout ou partie des propriétaires de lots ou de constructions situés dans la ZAC, une ou plusieurs associations foncières urbaines libres pourront éventuellement être créées.

Le périmètre et l'objet de chaque association pourront résulter d'obligations formulées par la puissance publique et/ou être définis par l'Aménageur au fur à mesure de l'avancement de la zone et au plus tard à la signature des actes de cession pour chaque phase de l'opération. Les statuts seront rédigés par l'Aménageur, ou à tout le moins soumis à son agrément. Ils devront prévoir, notamment, les modalités de répartition des voix et charges.

Chaque Cessionnaire puis chaque propriétaire successif fera partie de plein droit de l'association dans le périmètre de laquelle se trouve son terrain.

En particulier, une ou plusieurs association de propriétaire de type AFUL/ASL pourront, à la diligence de l'Aménageur, être constituées, la propriété, la gestion, et l'entretien d'espaces extérieurs d'intérêt collectif.

La ou les associations foncières, selon le cas, seront automatiquement constituées par la vente du premier lot, de la zone ou du périmètre de l'association.

S'agissant du réseau de chaleur visé à l'article 15, l'association de propriétaires sera constituée à la requête des Cessionnaires.

CHAPITRE IV - VENTE, PARTAGE, LOCATION

ARTICLE 47 - CONDITIONS DE VENTE, PARTAGE, LOCATION

Les terrains et/ou les volumes ne pourront être cédés par le Cessionnaire qu'après réalisation des constructions ou aménagements visés dans son acte de cession.

Toutefois, le Cessionnaire pourra procéder à la cession globale ou partielle des terrains ou la cession du bail ou, si une partie des terrains est non encore utilisée, à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Avant toute cession, le Cessionnaire devra aviser l'Aménageur au moins 2 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 lui.

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 déduction 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.

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

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le Cessionnaire aura la possibilité de consentir des contrats de crédit bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'Aménageur.

L'interdiction de cession visée au présent article n'est pas applicable 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, ni dans le cas de toutes opérations immobilières au sein d'un même groupe de sociétés créées ou à créer.

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

Tout morcellement sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 48 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le Cessionnaire ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées à l'article 47 du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée par l'Aménageur pendant un délai de 2 ans à compter de l'acte de vente conclu par le Cessionnaire sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

LISTE DES ANNEXES :

- la fiche technique du lot O,
- le cahier des limites de prestations entre l'Aménageur et le Cessionnaire,
- le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC « CHÂTENAY-MALABRY PARC – CENTRALE », comprenant les exigences en terme de certification des bâtiments
- le tableau des surfaces de plancher utilisées dans la ZAC,
- le plan parcellaire des lots cédés,
- le plan du lot O
- la charte Emploi,
- les prescriptions et moyens communs de fonctionnement inter maitres d'ouvrage,
- les prescriptions de chantier (charte Chantier Propre)
- l'arrêté préfectoral sur l'Autorisation Environnementale Unique et les arrêtés complémentaires le cas échéant
- Le cahier des charges de la méthode CIM/ BIM
- Le cahier des charges des façades commerciales (à compléter ultérieurement)
- La charte graphique et de communication de la ZAC (à compléter ultérieurement sur la phase chantier)
- Les prescriptions sur les clôtures des ilots.

I

Approuvé par

Monsieur le Maire

