syvil architectures
86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Dispositions du cahier des charges de cession de terrain / PC 30

Transformation et surélévation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'entreprise

Halle Witchitz
32 rue Robert Witchitz
94200 Ivry-sur-Seine
Mars 2022

Demandeur : MANNES

Architecte : syvil architectures

Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 7000€. siège : 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

Département du Val-de-Marne

Commune d'Ivry-sur-Seine

ZAC Ivry Confluences

Cahier des charges de cession de terrains

Aménageur : Sadev 94

Version 20/10/2014

PREAMBULE

Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 3 janvier 2011, passée en application des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'urbanisme, la Commune d'Ivry-sur-Seine (94) a confié à Sadev 94 l'aménagement de la ZAC Ivry Confluences.

Conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article 18 du Traité de concession d'aménagement et de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme, Sadev 94 a établi le présent Cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- On désignera sous l'abréviation « CCCT » le présent Cahier des charges de cession de terrain relatif à la ZAC ;

- On désignera sous l'abréviation « ZAC » la Zone d'aménagement concerté Ivry Confluences, dont le périmètre est annexé au présent CCCT (**Annexe 1**) ;

- On désignera sous l'abréviation « CLP » le Cahier des limites de prestations Aménageur / Constructeur, annexé au présent CCCT (**Annexe 2**) ;

- On désignera sous le vocable de « Cahier des prescriptions architecturales » le Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères ;

- On désignera sous l'abréviation « CPE » le Cahier des prescriptions environnementales ;

- On désignera sous le vocable de « Constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

- On désignera sous le vocable d' « Aménageur » Sadev 94, la Société concessionnaire de l'aménagement de la ZAC.

- On désignera sous le vocable de « Commune » la collectivité concédante de l'aménagement de la ZAC.

- On désignera sous le vocable général de « cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc.

De plus, l'Attestation de Surface de Plancher est constitutive du présent CCCT et est annexée (**Annexe 3**).

Par ailleurs, les documents ci-après listés ne sont pas annexés au présent CCCT. En revanche, ils s'imposeront aux Constructeurs dans le cadre des cessions de droits à construire :

- Fiche de lot, comprenant le plan d'emprise des bâtiments (**Pièce jointe A**);
- Cahier des prescriptions architecturales (**Pièce jointe B**);
- Cahier des prescriptions environnementales (**Pièce jointe C**);
- Charte d'application de l'identité visuelle de l'opération Ivry Confluences (**Pièce jointe D**);
- Charte chantier à faible nuisance (**Pièce jointe E**)
- Règlement sanitaire départemental du Val-de-Marne (**Pièce jointe F**);
- Règlement de publicité et enseignes (**Pièce jointe G**);
- Règlement de voirie de la Commune d'Ivry-sur-Seine (**Pièce jointe H**) ;
- Liste des pièces à fournir par le Constructeur (**Pièce jointe I**) ;
- Charte d'insertion **(Pièce jointe J)**.

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Le présent CCCT est divisé en trois titres :

- **LE TITRE I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux Constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le programme des constructions autorisées sur le terrain vendu, le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations ; il reprend notamment les clauses types approuvées par le Décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

- **LE TITRE II** définit les droits et obligations de l'Aménageur et du Constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments ; il fixe notamment les prescriptions techniques, environnementales, urbanistiques et architecturales imposées aux Constructeurs pour la durée de la réalisation de la ZAC.

- **LE TITRE III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux Constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent CCCT par voie de convention avec l'Aménageur ; il détermine les modalités de gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

Les deux premiers Titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'Aménageur et chaque Constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres Constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des Constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le Titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21-3 (dernier alinéa) du Code de l'expropriation.

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

1.2 A l'expiration du Traité de concession d'aménagement visé au préambule du présent CCCT pour quelque raison que ce soit, la Commune sera substitué de plein droit à l'Aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent CCCT, sans que le Constructeur n'ait le droit de s'y opposer.

1.3 Le présent CCCT sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

1.4 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 18 du Traité de concession d'aménagement, le prix de cession du terrain est fixé par l'Aménageur en accord avec la Commune.

1.5 Le présent CCCT sera caduc à la suppression de la ZAC.

1.6 Le présent CCCT fera l'objet d'une approbation par le Maire en application des dispositions de l'article L 311-6 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux Constructeurs publics ou privés.

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

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3 - OBJET DES CESSIONS ET ATTESTATION DE SURFACE DE PLANCHER

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC feront l'objet de plusieurs cessions. Les dispositions du présent CCCT s'appliquent à chacune d'elles.

La cession, objet du présent CCCT, est consentie au Constructeur en vue de la réalisation du programme énoncé à l'**Annexe 3 – Attestation de Surface de Plancher** du présent CCCT, indiquant notamment le nombre de m² de Surface de Plancher (SP) et la destination des constructions.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 avril 2011 et du Titre II ci-après.

ARTICLE 4 – TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Les dispositions du présent CCCT sont opposables à tout acquéreur, Constructeur, occupant ou utilisateur des parcelles, bâtiments et installations inclus dans la zone. Tout morcellement ultérieur des biens sera soumis à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions du CCCT devront par conséquent être portées à la connaissance de tout titulaire de droit réel ou personnel, et intégralement annexées aux actes translatifs de propriété, locatifs de terrains ou constructions, et plus généralement à tout acte conférant un droit de construire sur un terrain situé dans la zone. Cette formalité sera réalisée par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente.

Les parties qui contractent avec l'Aménageur s'engagent à respecter le CCCT, et le faire respecter par leurs propres ayants droit ou co-contractants, qu'il s'agisse, soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou locations successives.

Les actes de vente, partage, ou location qui seraient consentis par le Constructeur en méconnaissance du présent article seraient nuls et de nul effet.

A l'expiration de la mission de l'Aménageur, les engagements du Constructeur, ou ses ayants droit, demeureront valables à l'égard de la Commune.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

Les terrains d'emprise des bâtiments dont la réalisation est confiée au Constructeur sont délimités au plan de vente.

Ils seront remis par l'Aménageur libres de toute hypothèque, après démolition des ouvrages, selon les modalités décrites au CLP (**Annexe 2**).

ARTICLE 6 – DELAIS D'EXECUTION

Le Constructeur devra :

1. Déposer la demande de permis de construire dans un délai de quatre mois à compter de la signature de l'acte de cession ou de tout acte l'autorisant à le faire (promesse de vente, compromis de vente, autorisation du vendeur, etc.) ;

2. Déposer un pré-dossier de permis de construire, un mois avant le dépôt officiel, pour recueillir un accord préalable sur le projet de la Commune, et de l'Aménageur ;

3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte authentique ;

4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de trois ans à compter de la signature de l'acte de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'Aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du Constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de l'Aménageur.

Si le Constructeur refuse de souscrire à ses engagements, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à l'Aménageur, ou de les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné, aux prix et conditions définis à l'article 8.

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

ARTICLE 7 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au Constructeur dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux logements sociaux ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.

ARTICLE 8 – RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du Constructeur par le présent CCCT, l'acte de vente et leurs annexes, l'Aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1. **Dommages-intérêts :**

- Si le Constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 6, l'Aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai d'un mois en ce qui concerne les délais des § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de six mois en ce qui concerne celui du § 4°.

- Si, passé ce délai, le Constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1.000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 200/1.000 (20 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 20 %, L'Aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'Aménageur notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés au premier alinéa du présent article.

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

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

2.1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'Aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 20 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu quinze jours avant la date de la résolution.

2.2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'Aménageur étant l'Administration des Domaines, celui du Constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance sur la requête de l'Aménageur.

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

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

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

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

ARTICLE 9 – VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

Toutefois, le Constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le Constructeur devra aviser L'Aménageur, au moins deux 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 réduction de 20 %. 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 Constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du Constructeur lui-même.

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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

ARTICLE 10 – NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le Constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le Titre 1er du présent CCCT seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'Aménageur ou à défaut par la Commune, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 11 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux qui lui incombent, ceci constaté par le certificat de conformité, et pendant un délai de cinq ans, le Constructeur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé le représentant qualifié de l'Aménageur au moins deux mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'Aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois, et ne soit effectué que si, durant ce délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds, s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

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

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS

ARTICLE 12 – PROGRAMME ET REALISATION DU PROJET

Le Constructeur s'engage à respecter les dispositions du PLU dans ses documents constitutifs.

En aucun cas, la responsabilité de l'Aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'Administration apporterait, quelles qu'en soient leurs dates.

Le Constructeur ou les ayants droit demeurent seuls responsables des troubles de toute nature causés aux tiers par leurs constructions et ouvrages ou les moyens mis en œuvre pour les réaliser.

La cession des terrains et droits à bâtir est suspendue à l'obtention par le maître d'ouvrage ou son mandataire de permis de construire, conformes au programme défini au PLU approuvé par la Commune.

A partir de ces documents, le Constructeur devra établir ses projets en étroite concertation avec l'Aménageur. A l'issue de cette concertation, il communiquera à l'Aménageur les dossiers de demande de permis de construire pour accord préalable, un mois avant leur dépôt officiel.

L'Aménageur disposera d'un délai d'un mois à compter du dépôt pour faire connaître au Constructeur son accord ou, à défaut, ses observations.

L'Aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, de la conformité du projet au PLU, et que les prescriptions architecturales et techniques ont été observées.

Pendant les périodes de pré-instruction et d'instruction des permis de construire, l'Aménageur s'assurera en outre que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage, etc.).

L'aménageur jugera de la compatibilité du projet architectural avec l'environnement général ; il vérifiera qu'il respecte la vocation de l'opération ainsi que les prescriptions environnementales, urbanistiques et paysagères évoquées à l'article 20. Il pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Tout modificatif de permis de construire éventuellement demandé devra donc se conformer à ce programme et au PLU.

ARTICLE 13 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ESPACES PUBLICS

1. Utilisation

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

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.

2. Entretien

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

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher hors œuvre nette des édifices construits " hors eau " sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher hors œuvre nette de l'ensemble des immeubles construits " hors eau " sur la ZAC. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée à l'association et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

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

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 23 ci-après.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée ou à l'association syndicale, celle-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE I – LIMITES DE PRESTATION ENTRE L'AMENAGEUR ET LE CONSTRUCTEUR

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS RESPECTIVES

1. Etat des sols

Les terrains seront remis à la disposition du Constructeur libres et dégagés de tout obstacle apparent, sans garantie ni sur la qualité des sols en place ni sur l'absence d'ouvrages en fouille dont la démolition, l'enlèvement et leur remplacement incomberaient en tout état de cause au Constructeur si son projet de construction l'exige.

Il prendra les biens immobiliers vendus dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre l'Aménageur pour non conformité ou vice-caché.

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

2. Travaux d'aménagement

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

Les prestations à réaliser par l'Aménageur d'une part, et par le Constructeur d'autre part, ainsi que leurs limites respectives sont définies dans le CLP.

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

- Voiries et réseaux divers (notamment des nouvelles voies) ;
- Prescriptions techniques ;
- Implantation des terrains.

Toute modification de projet donnera lieu à la production d'un nouveau plan par l'Aménageur, à sa charge si les modifications sont de son fait. Si elles sont demandées par le Constructeur, l'Aménageur fournira les plans qui seront alors à la charge du Constructeur.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR – LIVRAISON DES OUVRAGES

L'Aménageur s'engage à réaliser tous les ouvrages de voirie et de réseaux divers qu'il doit, en temps utile compte tenu de leur fonction pour permettre la mise en service des bâtiments, sous réserve que le Constructeur ait communiqué son planning de travaux dans les conditions qui sont précisées à l'article 27 du présent CCCT.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'Aménageur sont définies dans le CLP.

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

- Un accès carrossable à partir de la voirie publique et permettant l'accès à la parcelle cédée ;

- Une desserte convenable des bâtiments construits par le Constructeur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU, dans un délai de 2 mois à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre l'Aménageur et le Constructeur à la demande de ce dernier ;

- La voirie définitive dans un délai de six mois à compter de la signature du procès-verbal de libération des abords prévu ci-dessus.

Toutefois, ces délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'Aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 16 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

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

CHAPITRE II – CONDITIONS GENERALES DE REALISATION

ARTICLE 17 – MAITRISE D'ŒUVRE

Le Constructeur devra faire appel au concours d'un architecte désigné en accord avec l'Aménageur.

Il devra réaliser ses ouvrages conformément aux lois, décrets, règlements en vigueur au moment de leur réalisation.

Le règlement communal concernant les enseignes et la publicité devra être respecté.

ARTICLE 18 – DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Constructeur s'engage à déposer des demandes de permis de construire conformes au programme, au PLU et à son règlement, ainsi qu'à ses annexes, au Cahier des prescriptions architecturales (**Pièce jointe B**), et au CPE (**Pièce jointe C**).

ARTICLE 19 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

1. Desserte des terrains cédés

Les travaux à la charge du Constructeur et ceux à la charge de l'Aménageur sont définis dans le CLP.

Ils devront être conformes aux prescriptions du Règlement du PLU.

Il faut noter qu'en ce qui concerne la défense incendie, l'Aménageur ne garantit pas que les bâtiments seront nécessairement desservis par des voies échelles (cas d'une venelle piétonne par exemple). Dans ce cas, le Constructeur devra prévoir des techniques de défense incendie autres (colonne sèche).

2. Locaux techniques à prévoir dans les bâtiments

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

- Compteur général d'eau ;
- Surpresseurs (éventuels) ;
- Pompes de relevage (éventuelles) ;
- Electricité local borne poste (éventuel) ;
- Electricité local basse tension ;
- Transformateurs (éventuels) ;

- Local de raccordement au réseau de distribution collective de chauffage et d'eau chaude sanitaire (le cas échéant) ;

- Sous-répartiteur télécommunication ;

- Locaux réception déchets ménagers ;

- Locaux vélos (conformément aux dispositions du PLU).

Ces locaux et leurs aménagements devront être conformes aux normes DTU (Documents techniques unifiés), prescriptions des Concessionnaires et indications des services techniques de la Commune pour la collecte des ordures ménagères.

3. Branchements et canalisations

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'Aménageur à la collectivité concernée, aux sociétés concessionnaires ou éventuellement aux associations syndicales, le Constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de chauffage urbain, d'électricité, égouts, etc. établis par l'Aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

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

Le Constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics, concessionnaires et/ou opérateurs.

Le Constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public, concessionnaire et/ou opérateur.

Après remise des ouvrages par l'Aménageur, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

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

Dans certains cas exceptionnels, des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordées par l'Aménageur, en particulier aux propriétaires de lots " individuels ".

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

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

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

Les conditions générales de raccordement en matière d'assainissement sont définies au CLP.

Les conditions particulières de raccordement afférentes à chaque lot (débit de rejet, etc.) sont définies dans la fiche de lot (**Pièce jointe A**).

4. Chauffage urbain et eau chaude sanitaire

Dès lors qu'un îlot est desservi par un réseau de distribution collective de chauffage et d'eau chaude sanitaire (chauffage urbain, géothermie, etc.), le Constructeur sera obligatoirement tenu de se brancher au réseau pour le chauffage de tous ses bâtiments et leur desserte en eau chaude. Les travaux de branchements correspondants seront à sa charge entière. Il sera tenu de souscrire un abonnement auprès du Gestionnaire du réseau.

Dans certains cas exceptionnels où le coût du branchement se révélerait très supérieur à celui d'une installation classique, des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordées par l'Aménageur.

Lorsque des sous-stations de chauffage ou des chaufferies seront prévues sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les Constructeurs devront réserver gratuitement dans leurs immeubles des locaux " ad hoc " conformes aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par le Gestionnaire du réseau ou l'Aménageur.

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

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

5. Electricité

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

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le Gestionnaire et le Constructeur.

Le Constructeur s'engage, en outre, à consentir au Gestionnaire, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

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

ARTICLE 20 – PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

1. Protection de l'environnement

Le constructeur devra appliquer les prescriptions environnementales décrites dans le CPE. Il devra justifier le respect de ces prescriptions lors des différentes phases de l'opération :

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

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

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

L'Aménageur ou la Commune se réservent le droit de demander au Constructeur de faire effectuer dans un délai d'un mois des relevés visant à vérifier l'efficacité des mesures prises pour limiter au maximum les nuisances.

En cas d'efficacité insuffisante, le Constructeur sera mis en demeure de parfaire ces mesures.

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

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

2. Prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères

Le Constructeur suivra les prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères décrites dans le Cahier des prescriptions architecturales. Celles-ci définissent les intentions urbaines et architecturales en matière d'aménagement et d'intégration des projets dans l'environnement urbain de l'opération Ivry Confluences.

Ces prescriptions, qui complètent celles inscrites au PLU de la Commune, ont notamment trait à la définition de l'implantation et de la volumétrie future des bâtiments et ouvrages, au traitement des façades et au raccordement avec les espaces extérieurs. Ces prescriptions traiteront, le cas échéant, de la question des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et dont il conviendra d'étudier la conservation selon le programme et l'état du bâtiment.

Avant le dépôt des dossiers de permis de construire, les divers éléments concourant à l'aspect des façades, des murs pignons, des toitures et éventuellement des espaces extérieurs, seront soumis à l'agrément de l'Aménageur et de la Commune, qui pourront demander les modifications qui leur paraîtront nécessaires à l'esthétique générale de la ZAC et à l'harmonisation avec les immeubles environnants. Chaque bâtiment devra s'insérer dans le paysage ivryen tant au niveau de sa forme que de son implantation en matière de circulations, seuils et accès.

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

3. Enseignes - publicités

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

ARTICLE 21 – IMPLANTATION DES BATIMENTS - BORNAGE

L'Aménageur fait procéder au bornage du bien cédé par un géomètre expert, lequel dresse procès-verbal de cette opération.

Le Constructeur fera établir un plan pour l'implantation générale des bâtiments et l'adressera à l'Aménageur avec le pré-dossier de demande de permis de construire.

Ce plan devra recevoir l'agrément écrit de l'Aménageur et le Constructeur sera tenu de respecter cette implantation.

L'ensemble des relevés géomètre ou des piquetages réalisés par le Constructeur sera effectué, dans un souci de cohérence, par le géomètre de la ZAC, ou par un géomètre agréé par l'Aménageur dans le cas où plusieurs géomètres interviendraient sur la ZAC.

Le piquetage matérialisant sur le terrain les points d'enveloppe de chacun des bâtiments sera déterminé par le Constructeur et exécuté par le géomètre de l'Aménageur, à la charge du Constructeur, préalablement à la déclaration d'ouverture du chantier.

Le Constructeur sera tenu de veiller à la conservation de ces points et, le cas échéant, à leur renouvellement à ses frais par le géomètre de l'Aménageur.

ARTICLE 22 – PANNEAUX DE CHANTIER ET D'INFORMATION

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

Ce panneau devra respecter la Charte d'application de l'identité visuelle de l'opération Ivry Confluences (**Pièce jointe D**).

Le panneau de chantier devra notamment indiquer :

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

ARTICLE 23 – DEGRADATION DES RESEAUX ET OUVRAGES DIVERS

Le Constructeur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes dégradations des ouvrages existants. Il prendra à ses frais les remises en état nécessaires, liées aux dégradations de son fait ou consécutives à ses travaux sur les ouvrages dont il n'est pas propriétaire celles-ci pouvant être exécutées par la Commune ou l'Aménageur aux frais du Constructeur après mise en demeure non suivie d'effet.

ARTICLE 24 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du Constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général. Il sera procédé contradictoirement en présence d'un huissier, à l'entrée dans les lieux par le Constructeur, à un état des lieux entre le Constructeur et l'Aménageur. Le Constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les deux mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'Aménageur ou la Collectivité, ceux-ci pourront se retourner contre le Constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

ARTICLE 25 – OBLIGATIONS D'ASSURANCE

Tout Constructeur dont la responsabilité peut-être engagée sur le fondement de la présomption établie par les article 1792 et suivants du Code civil, que ce soit pour des ouvrages de bâtiment ou de génie civil, doit être couvert par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, le Constructeur doit être en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance le couvrant pour sa responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Il appartiendra au Constructeur de s'assurer que les architectes, entrepreneurs et techniciens travaillant pour son compte respectent les dispositions ci-dessus énumérées.

Outre les obligations résultant pour lui des articles L 241.1 et L 242.1 du Code des assurances, le Constructeur est tenu de s'assurer pour toutes responsabilités susceptibles de lui incomber du fait de son intervention et du fait de l'exécution des travaux pour dommages de toute nature, corporels ou matériels, causés par son fait, par le fait de ses préposés, par le fait des choses qu'il a sous sa garde, par l'explosion, par l'électricité, par le système de réseau de chaleur et, d'une manière générale, contre tous risques pouvant se présenter au cours de la réalisation du programme.

Les mêmes obligations d'assurance s'imposeront non seulement au Constructeur, mais aussi à toute personne physique ou morale qui interviendrait à un titre quelconque, directement ou indirectement sur le chantier de construction.

Il appartient au Constructeur de justifier auprès de l'Aménageur du respect de ces dispositions, avant toute intervention effective sur le terrain.

ARTICLE 26 – ORGANISATION DU CHANTIER

La ZAC fait l'objet d'une Charte chantier à faible nuisance jointe au présent CCCT (**Pièce jointe E**) que le Constructeur devra respecter. En outre :

1. Signalisation du chantier

Le chantier devra faire l'objet d'une signalisation temporaire relative aux chantiers urbains conformément à la réglementation en vigueur en matière de signalisation des chantiers, à savoir à ce jour, l'instruction interministérielle du 15 juillet 1994 relative à la signalisation routière.

Elle devra permettre d'informer les riverains du fonctionnement du chantier pendant toute sa durée (plan de circulation du chantier ; interdictions de stationnement devant les accès au chantier ; etc.).

Elle devra être mise en place par une entreprise possédant une qualification professionnelle en la matière.

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

Les heures d'ouverture du chantier devront être signalées par panneaux et être conformes à la législation en vigueur.

De manière générale, il sera demandé aux entreprises de se conformer strictement à l'article 25 du Règlement de voirie de la Commune d'Ivry-sur-Seine **(Pièce jointe H)**.

2. Installations de chantier - Aires de stockage

Le plan d'installation de chantier sera soumis à l'accord préalable de l'Aménageur et de la Commune.

Aucune charge ne devra survoler le domaine public.

Le Constructeur pourra procéder à l'implantation de ses installations de chantier avant l'obtention du permis de construire. Cette implantation devra être soumise à l'agrément préalable de l'Aménageur.

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

3. Clôture

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

Les clôtures, en bordure de voie publique devront être de bonne qualité, couvertes d'un grillage ou tout autre procédé destiné à empêcher l'affichage ou la dégradation, traitées de manière esthétique, et respectueuse de la Charte d'identité visuelle de l'opération Ivry Confluences. La nature et l'implantation des clôtures seront soumises à l'Aménageur pour validation.

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

Tout Constructeur d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'Aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout Constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au Constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

4. Accès circulation

Le plan de circulation sera soumis à l'accord de l'Aménageur et de la Commune.

Le Constructeur devra ensuite se conformer aux instructions et aux schémas de circulation établis avec l'Aménageur et les collectivités. Les itinéraires indiqués seront impératifs.

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

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

5. Stationnement des véhicules

Des aires de stationnement devront être réservées à l'intérieur des emprises du chantier pendant toute la durée des travaux. Le stationnement sur les voies publiques ne sera toléré qu'exceptionnellement, sans gêne pour la circulation et pour une durée réduite.

6. Moyens de service

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

7. Assainissement

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

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

8. Tenue du chantier

Une parfaite tenue du chantier et de ses abords sera exigée pendant la durée des travaux. En particulier, le Constructeur devra s'assurer, lors des travaux de terrassement et de construction, qu'aucun véhicule provenant de son chantier n'entraîne ni ne déverse sur les itinéraires empruntés des matériaux sales ou glissants. A ce titre, la mise en place de débourbeur et de station de lavage est imposée. Si cela se produisait néanmoins, des mesures immédiates devraient être prises pour y porter remède.

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

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

En cas de carence, l'Aménageur pourra procéder unilatéralement à leur mise en place, leur évacuation et leur facturation auprès du Constructeur.

9. Sécurité du chantier et de ses usagers

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

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

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

10. Limitation des nuisances

Le Constructeur devra veiller à ce que la propreté la plus grande règne à l'intérieur de son chantier conformément aux dispositions du Règlement sanitaire Départemental (**Pièce jointe F**), 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). Ainsi, conformément à l'article 27-2 du Règlement de voirie de la Commune d'Ivry-sur-Seine, les groupes électrogènes devront être insonorisés. Par ailleurs, les feux de chantiers sont interdits.

Le chantier devra, d'autre part, être conduit de sorte qu'aucun trouble ne soit apporté à la tenue des bâtiments et ouvrages voisins.
La circulation routière devra être maintenue et protégée en permanence. La planification des travaux devra limiter au maximum la gêne occasionnée aux usagers de la route en limitant le nombre de points de conflits sur une période donnée.

Si pour des impératifs techniques, la circulation devait être momentanément déviée, le Constructeur devra préalablement obtenir l'autorisation de la Commune et des Administrations compétentes. Cette autorisation ne pourra être délivrée que si aucune solution technique, même si elle est plus onéreuse, ne peut-être mise en œuvre pour éviter cette interruption de la circulation. L'arrêté de circulation ou de stationnement est délivré dans un délai de 3 à 8 semaines selon le type de voie. Concernant son affichage, le Constructeur devra se rapporter à l'article 26 du Règlement de voirie de la Commune d'Ivry-sur-Seine.

11. Sécurité des usagers

La sécurité des piétons et des autres utilisateurs du domaine public devra être assurée en permanence, et dans des conditions permettant l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les aménagements devront être réalisés afin de préserver une largeur protégée minimum de 1,40 mètre pour les cheminements piétons.

Un Homme-trafic pourra, selon les cas, être mis en place par le Constructeur, à la demande de l'Aménageur, afin de garantir la sécurité des riverains au regard des flux de véhicules de chantiers générés par les chantiers.

12. Affichage publicitaire

L'affichage publicitaire est interdit au Constructeur sur l'emprise mise à sa disposition sauf accord particulier à conclure avec l'Aménageur. Dans ce cas, les dispositions du Règlement de voirie de la Ville d'Ivry-sur-Seine s'appliquent.

ARTICLE 27 – DEMARRAGE DES TRAVAUX - PLANNING D'EXECUTION

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

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

L'Aménageur indiquera en retour, et le cas échéant, les dates de réalisation des travaux d'adduction qui sont de sa compétence, et s'engage à respecter le planning du Constructeur qu'il aura préalablement approuvé.

Le Constructeur devra tenir l'Aménageur informé de toute modification apportée au planning, et, en cas de retard dans l'exécution des travaux, lui faire connaître les raisons ne lui permettant pas de tenir les délais initialement prévus.

13. Coordination des chantiers

La réalisation de la ZAC pourra ponctuellement engendrer la coexistence et l'interférence de plusieurs chantiers menés par différents Maîtres d'ouvrage. Afin d'assurer le bon déroulement des travaux de la ZAC, il pourra être mis en place, à l'initiative de l'aménageur, des modalités de coordination des différents chantiers. Ces modalités seront définies en concertation avec les Maîtres d'ouvrage concernés, et s'imposeront à chacun d'entre eux.

Ces modalités pourront concerner les points suivants :

13.1. Protocole de chantier

L'Aménageur pourra mettre en place un Protocole de chantier ayant pour objet de coordonner les travaux de chaque Maître d'ouvrage intervenant dans un périmètre défini dans ledit Protocole. Pour ce faire, l'Aménageur pourra s'assurer l'assistance d'un Bureau de coordination dont la tâche sera d'assurer la tenue de réunions de coordination des chantiers.

Le Protocole de chantier définira les obligations des Constructeurs en matière de communication du plan d'installation de chantier, de gestion des grues, de planning d'intervention, de constat contradictoire, de nuisances et horaires de chantier, de participation aux dépenses communes, de clôtures, de terrassement, de propreté des abords, d'accès au chantier, d'alimentation en fluides et d'assainissement provisoire, de libération et de remise en état des abords, de fonctionnement des voiries, d'Homme-trafic, etc.

Le Protocole de chantier définira également les obligations de l'Aménageur en matière de gestion des délais et du phasage des opérations, de gestion des documents, de coordination générale des chantiers, etc.

13.2. Conventions de participation

L'Aménageur pourra mettre en place des Conventions de participation aux frais inhérents à la coordination de plusieurs chantiers.

Sans que cette liste soit limitative, ces conventions pourront concerner :

- Le gardiennage ;
- La gestion des accès aux chantiers et les circulations (mise en place d'un Homme-trafic) ;
- La mise en place d'un système anticollision des grues ;
- Etc.

ARTICLE 28 – RENDEZ-VOUS DE CHANTIER - COORDINATION

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

L'Aménageur assistera aux rendez-vous de chantier organisés par le Constructeur et sera chargé de le représenter, dans la limite de sa mission.

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

ARTICLE 29 – MODIFICATION EN COURS D'EXECUTION

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

ARTICLE 30 – RECEPTION - CONFORMITE

Les représentants de l'Aménageur seront conviés à une réception des travaux de construction. Ils pourront constater la conformité des constructions édifiées aux plans et documents approuvés ainsi qu'aux prescriptions du présent CCCT.

Le Constructeur devra informer l'Aménageur de la date fixée pour la réception au moins deux semaines à l'avance.

Le Constructeur devra adresser à l'Aménageur 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 Constructeur devra informer l'Aménageur au moins deux semaines à l'avance de la date de la visite de conformité des bâtiments et des ouvrages pour lui permettre d'y assister éventuellement.

Le plan de récolement définitif devra être remis à l'Aménageur à la fin des travaux.

TITRE III – CONDITIONS D'UTILISATION ET DE GESTION DES CONSTRUCTIONS ET DES ESPACES EXTERIEURS

ARTICLE 31 – AFFECTATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

L'acte de cession des droits à construire relatifs au programme défini dans la ZAC, indiquera les usages auxquels les différentes constructions sont destinées.

Le cessionnaire des droits à construire relatifs au programme à réaliser s'oblige à faire en sorte que ceux-ci ne puissent pas être utilisés d'une manière différente de celle qui résultera des affectations indiquées à l'acte de cession des droits à construire, et cela pendant une durée de cinq années à compter de l'acte de cession. Passé ce délai les modifications pourraient intervenir dans les conditions prévues à l'article 11, titre 1 du présent CCCT.

Chaque demande d'implantation sera portée à l'information de la Commune.

ARTICLE 32 – GESTION – ENTRETIEN DES BATIMENTS, OUVRAGES ET ESPACES EXTERIEURS

Le Constructeur devra faire exécuter toutes les prestations nécessaires à l'utilisation normale ou au bon entretien des constructions et des ouvrages qu'il a édifiés et des espaces extérieurs qu'il a aménagés sur le terrain dont la propriété lui a été consentie.

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits " privatifs " qui seront définis dans l'acte de cession, l'association syndicale compétente prévue à l'article 35 ci-après, assurera, le cas échéant cet entretien pour le compte de l'ensemble des Constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de la dite association.

ARTICLE 33 – USAGE DES ESPACES LIBRES – SERVITUDES

1. Les parties non construites des terrains qui font l'objet du présent CCCT, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, etc.) et sauf d'autre part les parties dites " espaces privatifs " expressément désignées dans l'acte de cession, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira indistinctement à l'utilité de tous les autres fonds riverains aux terrains concernés.

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

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, les jeux d'enfants, les pelouses et bassins ou les décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur les dits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

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

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

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

ARTICLE 34 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

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

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

ARTICLE 35 – ASSOCIATIONS(S) SYNDICALES(S)

1. Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de fonds situés dans la ZAC, à l'exception des Administrations pour leurs bâtiments, une ou plusieurs associations syndicales libres.

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

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

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

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

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

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la Commune.

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher hors œuvre nette pouvant être construits sur les parcelles de chacun des Constructeurs.

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

Les voix sont réparties :

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

3. La ou les association(s) syndicale(s), selon le cas, sera automatiquement constituée dès la première vente ou location par l'Aménageur d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical.

Les statuts-types de l'association, qui demeurent ci-annexés (annexe 3), précisent notamment que, dans le cas de copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par le syndic.

4. Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'Aménageur ne seront pas pris en compte.

ARTICLE 36 – ELECTION DE DOMICILE

Tous les propriétaires, locataires ou occupants à quelque titre que ce soit des divers locaux de la zone sont soumis, pour les effets du présent CCCT et des règles générales de servitudes d'usage et de jouissance, à la juridiction des Tribunaux civils du lieu des immeubles.

Chaque propriétaire, locataire ou occupant, sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant ou dont il a la jouissance.

ARTICLE 37 – ASSURANCES

Tout Constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

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

ARTICLE 38 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le Titre III du présent CCCT, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 33), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors œuvre net que chaque Constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 39 – LITIGES SUBROGATIONS

Les dispositions contenues dans le troisième Titre du présent CCCT feront loi tant entre l'Aménageur et le Constructeur qu'entre les différents autres Constructeurs.

L'Aménageur subroge en tant que de besoin tout acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que l'acquéreur d'une parcelle puisse exiger des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Lu et approuvé

A , le

Le Maire

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 – PERIMETRE DE LA ZAC IVRY CONFLUENCES

ANNEXE 2 – CAHIER DES LIMITES DE PRESTATION AMENAGEUR CONSTRUCTEUR

ANNEXE 3 – ATTESTATION DE SURFACE DE PLANCHER

LISTE DES PIECES JOINTES

PIECE JOINTE A – FICHE DE LOT

PIECE JOINTE B – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES ET PAYSAGERES

PIECE JOINTE C – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

PIECE JOINTE D – CHARTE D'APPLICATION DE L'IDENTITE VISUELLE DE L'OPERATION IVRY CONFLUENCES

PIECE JOINTE E – CHARTE CHANTIER A FAIBLE NUISANCE

PIECE JOINTE F – REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE

PIECE JOINTE G – REGLEMENT DE PUBLICITE ET ENSEIGNES

PIECE JOINTE H – REGLEMENT DE VOIRIE ET COORDINATION DE TRAVAUX DE LA VILLE D'IVRY-SUR-SEINE

PIECE JOINTE I – LISTE DES PIECES A FOURNIR PAR LE CONSTRUCTEUR

PIECE JOINTE J – CHARTE D'INSERTION

Département du Val-de-Marne

Commune d'Ivry-sur-Seine

ZAC Ivry Confluences

Cahier des charges de cession de terrains – ANNEXE 1

Périmètre de la Zac Ivry Confluences

Aménageur : Sadev 94

Version 14/05/2012

OPERATION IVRY-CONFLUENCES

VITRY-SUR-SEINE

LEGENDE

Périmètre de l'opération Ivry-Confluences

Périmètre de la zone d'aménagement concerté Ivry-Confluences

Plan de délimitation des périmètres de ZAC et d'opération

IVRY s/SEINE

Date : 23 Juin 2010 Ech : 1/6000

Direction des Bâtiments Communaux - B.E. - Base de Données SIG .

Département du Val-de-Marne

Commune d'Ivry-sur-Seine

ZAC Ivry Confluences

Annexe 2 – Cahier des limites de prestation

Aménageur : Sadev 94

20/10/2014

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
IMPLANTATION	
- Implantation planimétrique des ouvrages effectués par le géomètre de l'aménageur. - Piquetage matérialisant sur le terrain, les points d'enveloppe de chacun des bâtiments par le géomètre de l'Aménageur. - Les bâtiments devront se raccorder aux côtes NGF du projet d'aménagement de voiries communales existantes ou à créer.	- Plan de bornage.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
INSTALLATION DE CHANTIER	
- Etablissement d'un plan d'installation de chantier (précisant la position des grues, baraques de chantier, zone de stockage, dates de prise de possession et libération des zones de terrain) établi par l'entreprise du Constructeur devant recevoir, avant le démarrage du chantier, l'approbation de l'Aménageur. - Dans le cas où le Constructeur empiéterait sur le Domaine public pour ses installations de chantier, il s'acquittera des droits et taxes afférents à cette occupation. - Une convention d'occupation temporaire devra être établie systématiquement (précisant : dates d'occupation/plan d'emprise/redevance ou non, etc…) entre le constructeur et l'aménageur pour tout besoin d'installation de chantier sur un terrain appartenant à l'aménageur. - Palissade de chantier à la charge du constructeur (hauteur de deux mètres et jointive). Accord préalable de l'Aménageur impératif sur type de clôture, couleur, anti-graffiti, etc. - Entretien des clôtures périmétriques. - Réalisation des voies provisoires de chantier éventuellement nécessaires. - Nettoyage général du terrain, hors emprise cédée, avant remise à l'organisme aménageur (comprenant la démolition et l'évacuation des dallages au sol, longrines de grues et ouvrages divers). - Abonnements et raccordements provisoires (eau, électricité, téléphone, etc.). - Raccordement provisoire au réseau d'assainissement. - Constat contradictoire entre le Constructeur et l'Aménageur en présence des services communaux de l'état de la voirie et des trottoirs, avant et après travaux. Remise en état en fin d'opération. - Aucun talutage ne sera admis en dehors de l'emprise des terrains du Constructeur. Celui-ci ne devra en aucune façon taluter en dehors de ses futures emprises.	- Approbation du plan d'installation de chantier soumis par le Constructeur. - Accès de chantier carrossable.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

MISE EN ETAT DES SOLS - TERRASSEMENTS

- Exécution des sondages et essais de sol nécessaires à la construction de bâtiments et transmission des rapports à l'Aménageur.	- Communication des études de sol réalisées par l'Aménageur (étude géotechnique type G11 ; Diagnostic du sol et du sous-sol sur la compatibilité avec l'usage prévu à la Fiche de lot).
- Réalisation (après l'acquisition du terrain par le Constructeur) des débroussaillages éventuels et du décapage de la terre végétale sur l'emprise du terrain et stockage éventuel de cette terre pour mise à disposition de l'Aménageur à un emplacement situé dans le périmètre de l'opération.	- Démolition des bâtiments existants et fondations, jusqu'à moins 0,50 mètre par rapport au niveau des dallages intérieurs ou du terrain extérieur et évacuation des produits en résultant.
- Réalisation de l'ensemble des terrassements nécessaires aux rampes d'accès et à l'exécution des bâtiments, des fondations et ouvrages divers dans l'emprise des constructions. Envoi en décharges des terres et gravats excédentaires.	- Maintien des éperons (ou bouts de murs, dallages, etc.) éventuels s'il s'avère que la destruction de ceux-ci peut entraîner des désordres sur les mitoyens.
- Terrassement pour la réalisation des infrastructures des constructions. Le Constructeur fera son affaire des sujétions dues à la présence des constructions ou voiries existantes ou en cours de réalisation dans la ZAC et sa périphérie.	- Réalisation (avant cession du terrain) de l'ensemble des éventuels débroussaillages.
- Démolition définitive des éperons de mur éventuels laissés en attente par l'Aménageur et traitement définitif des héberges conservées avec les protections définitives.	- Suppression des réseaux sur le terrain jusqu'à moins 0,5 mètre par rapport au niveau des dallages intérieurs ou du terrain extérieur.
- Démolitions et remblaiement des caves, massifs, murs, et réseaux enterrés, etc. non visibles lors des démolitions et mise hors service effectuées par l'Aménageur.	- Travaux de consolidation des carrières selon prescriptions du service des carrières.
- Remblaiement, dans les règles de l'art en la matière, autour de tous les ouvrages réalisés par le Constructeur. Nettoyage et décapage des terrains qui sont destinés aux espaces extérieurs publics.	- Fourniture du plan général de nivellement des voiries.
- Mise en place d'une station de lavage (débourbeur) en phase de terrassement.	
- Rabattement, s'il y a lieu, de la nappe phréatique avec protection si nécessaire.	
- Réalisation, s'il y a lieu, de fondations spéciales.	
- Mise à la côte définitive des emprises des voies selon le plan de nivellement établi par l'aménageur.	

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

VOIRIE ET TRAITEMENT DES SOLS

- Exécution des rampes d'accès aux parkings en sous-sol ainsi que des emmarchements et ouvrages divers nécessaires au raccordement du bâtiment aux voiries et espaces piétonniers.

- Réalisation des étanchéités et de la protection d'étanchéité complète pour les dalles de couverture de construction avec si nécessaire prise en compte au niveau des planchers, des plus-values voiries lourdes (voies pompier, déménagement, livraisons, etc.) ou surcharges pour passage public piétonnier et espaces verts n'ayant pas un caractère privatif.

- Réalisation des espaces extérieurs privatifs (terrasses, jardins, y compris clôtures, etc.) ou privés avec servitude d'usage public (square) sur dalle avec traitement paysager suivant le projet en accord avec l'Aménageur : y compris complexe d'étanchéité, protection, terre végétale, revêtement de sols et plantations et mobilier urbain.

- Réalisation du traitement des sols, murs et plafonds dans le cas de circulations communes couvertes.

- Clôtures en limite de propriété suivant projet à soumettre pour avis à l'Aménageur.

- Clôtures en fond de parcelles.

- Remise en l'état des trottoirs, voiries et abords constituant, ou devant constituer, le domaine public.

- Réalisation de locaux spécifiques et identifiés (ventilés et lavables) permettant la collecte et le traitement des déchets et ordures hors emprises publiques et à l'intérieur des bâtiments ou intégrés au projet d'ensemble.

- Signalétique : en accord avec l'Aménageur et la Commune.

- Clôture en limite de propriété.

- Définition et prescription du type de clôture en accord avec la Commune.

- Protection des façades et/ou pieds de façades lors de la réalisation des voiries périphériques par l'aménageur.

- Réalisation de bateaux pour accès parkings. (nombre à définir en fonction des projets d'aménagements et des autorisations de l'Aménageur, selon les préconisations en vigueur sur la Commune).

- Aménagement des espaces, des ouvrages et voiries sur l'ensemble des espaces publics futurs. Ces espaces sont destinés à être remis aux collectivités territoriales.

- Aménagement de dalles de couverture de construction au dessus de la protection lourde de l'étanchéité dans le cas de circulations communes non couvertes ayant le statut d'espace public.

- Transmission des données techniques, quantitatives et autres prescriptions des services communaux ou concessionnaire assurant la collecte.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

ASSAINISSEMENT

- Réalisation des réseaux en séparatif intérieurs aux constructions et sorties à un mètre de la façade environ et raccordement sur le regard visitable. - Nombre de sorties à arrêter suivant le projet en accord avec l'Aménageur et le Concessionnaire des réseaux publics (un seul raccordement pour les eaux usées, et un seul raccordement pour les eaux pluviales étant financés par l'aménageur). - Gaines et galeries techniques dans le cas de passage de réseaux réalisés par l'Aménageur. - Tous travaux de drainage, de protection drainante et de relevage éventuel des eaux sur le pourtour des bâtiments y compris le raccordement du réseau de drainage au réseau d'assainissement public. - Réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales enterrées ou intégrés aux bâtiments. - Tous ouvrages de traitement des eaux avant rejet à l'égout (séparateur d'hydrocarbure, séparateur à graisse, fosse de décantation). - Fourniture et mise en œuvre de dispositif de relevage s'il y a lieu. - Assainissement de surface sur sol artificiel. - Grilles et siphons divers sur dalle et débords de dalle de parking et d'ouvrages à raccorder au réseau intérieur du bâtiment. - Taxes d'assainissement décidées par les Collectivités locales.	- Réalisation des réseaux d'assainissement depuis les réseaux concessionnaires jusqu'au regard de branchement compris (à environ un mètre de la limite de propriété). - Réalisation d'un branchement par lot pour les eaux usées et d'un branchement par lot pour les eaux pluviales, établi selon les plans des réseaux de la ZAC (à environ 1 m de la limite de propriété). - En secteur unitaire, l'aménageur prévoit un seul raccordement au réseau. Les boites de branchements EP et EU en limite de lot seront placées cote à cote.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

ADDUCTION D'EAU POTABLE

- Fourniture des renseignements nécessaires à la réalisation du branchement dans des délais compatibles avec l'exécution des ouvrages.
- Génie civil du local comptage ou chambre enterrée si nécessaire, selon les prescriptions du concessionnaire.
- Réalisation des réservations nécessaires au passage de la canalisation et rebouchement.
- Demandes de raccordement et d'abonnement.
- Fourniture et mise en place du robinet avant compteur, du compteur et des éventuels disconnecteurs et surpresseurs.
- Réalisation de tous les réseaux en aval du comptage, y compris RIA.
- Prise en charge des frais de raccordement, d'abonnement et de désinfections.

- Tous travaux de conduites principales en accord avec les prescriptions du SEDIF.
- Tous travaux de raccordement entre la conduite principale sous voie publique et la limite publique privée.
- Réalisation des ouvrages de défense incendie extérieurs aux emprises cédées (conduites adaptées et bouches d'incendie) selon directives des services de sécurité.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
ELECTRICITE	
- Demande de raccordement et abonnement auprès du fournisseur d'électricité dans des délais compatibles avec l'exécution des ouvrages. - Mise en place des coffrets de coupure extérieurs, à l'altimétrie conforme avec la cote PPRI au droit du branchement et dispositions d'accessibilité suivant les prescriptions d'ERDF. - Génie civil du poste de transformation intérieur aux bâtiments si prévus, suivant les prescriptions du concessionnaire dans le cadre du PPRI. Participation du Constructeur d'un programme voisin, qui viendrait le cas échéant se raccorder sur ce poste, au prorata des surfaces ou autre mode de calcul à définir entre les Constructeurs. - Equipement électrique sous directives du fournisseur d'électricité du poste de transformation public et/ou privé si le poste est prévu dans le lot. - Si le poste de distribution publique est dans l'emprise du lot, et qu'un sous-sol commun permet le cheminement des câbles depuis le poste jusqu'au raccordement, réalisation de la liaison basse tension entre le poste et le coffret de branchement. - Génie civil du local basse tension si nécessaire. - Coffrets de branchement en façade : fourniture, réservation et pose. - Réalisation des colonnes montantes depuis le distributeur et coupe circuit de pieds de colonnes compris. - Création de toutes réservations et rebouchement de ces réservations pour passages des câbles de l'Aménageur ou du fournisseur d'électricité. - Fourniture et mise en place de fourreaux et chemins de câbles pour le passage des réseaux jusqu'aux pieds de colonnes, au local basse tension, et pour le passage des réseaux publics. - Prise en charge des frais de raccordement et d'abonnement en électricité.	- Réseau de Haute Tension jusqu'au poste transformation situé le cas échéant dans le bâtiment. - Si le poste de distribution publique est hors emprise du lot, réalisation de la liaison basse tension entre le poste et le coffret de branchement en limite public / privé. - Si le poste de distribution publique est dans l'emprise du lot, et qu'aucun sous-sol ne permet le cheminement des câbles depuis le poste jusqu'au raccordement, réalisation de la liaison basse tension entre le poste et le coffret de branchement en limite public / privé. - Le nombre de branchement et leur emplacement seront arrêtés en accord avec le fournisseur d'électricité et l'Aménageur.

Nota : Si l'opération nécessite l'adduction de plusieurs coffrets de branchements en limite public / privé, l'aménageur prévoit la réalisation de l'adduction la plus longue depuis le poste et le constructeur réalise les raccordements et extensions complémentaires suivant projet d'adduction ERDF.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

GAZ

- Sans objet	- Sans objet

CHAUFFAGE URBAIN ET EAU CHAUDE SANITAIRE

- Raccordement obligatoire dès lors que l'îlot est desservi, ou susceptible de l'être au cours du chantier, par un réseau de distribution de chauffage urbain et d'eau chaude sanitaire. - Demande de branchement et abonnement ; - Construction et aménagement du local technique dédié à la réalisation et l'exploitation du poste de livraison : génie civil, ventilation, amenée des fluides techniques (électricité, eau), évacuation d'eau. - Réalisation des équipements secondaires à partir des brides aval du poste pour la distribution de chauffage et pour le stockage et la distribution de l'eau chaude sanitaire. - Prise en charge des frais de raccordement et d'abonnement au réseau de chauffage urbain.	- Sous les voiries concernées par la création du réseau de chauffage urbain, réalisation des antennes depuis le feeder. - Sous les voiries concernées par la création de réseaux de distribution de chauffage urbain et d'eau chaude sanitaire, autres que le réseau de chauffage urbain, réalisation des antennes depuis la source de fourniture (centrale géothermique, etc.).

Nota : Les prescriptions techniques relatives à l'aménagement des locaux et la réalisation des équipements nécessaires permettant le raccordement des constructions au réseau de distribution de chauffage urbain et d'eau chaude sanitaire seront remises par l'Aménageur au Constructeur.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

TELECOMMUNICATIONS

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
- Demandes de lignes. - Génie civil du local ou emplacement pour le sous-répartiteur éventuel, au plus près des façades côté voie publique. - Equipement du local sous-répartiteur éventuel. - Liaisons câbles entre le local sous-répartiteur et pieds de colonnes compris. Raccordement au réseau Aménageur ou liaison premier pied de colonne autres et réseau aval. - Création de toutes réservations et rebouchement de ces réservations pour passages de câbles de l'Aménageur ou du fournisseur de télécommunications. - Fourniture et mise en place de fourreaux, et chemins de câbles nécessaires au cheminement intérieur pour le passage des réseaux jusqu'au premier pied de colonne, ou local sous-répartiteur et pour le passage des réseaux publics.	- Tous travaux de génie civil à l'extérieur des bâtiments. - Réalisation de tous travaux d'adduction jusqu'au local sous-répartiteur ou jusqu'au premier pied de colonne (sur réglettes à la charge du Constructeur).

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

TELECOMMUNICATIONS

Prescriptions SIPPEREC :

- L'adduction des immeubles au RIP est réalisée à partir du réseau sur le domaine public ; elle est constituée de canalisations, de chambres ; le dimensionnement des canalisations est déterminé en fonction des besoins en câblage, eux-mêmes définis selon l'importance de l'opération immobilière (étude de câblage à réaliser) ;

- L'adduction entre immeubles d'un même ensemble immobilier (dimensionnement dans le cadre de l'étude de câblage) ;

- Les pénétrations d'adduction dans les immeubles sont matérialisées par le point d'arrivée de la canalisation d'adduction dans l'immeuble, et constituées par un « masque » adapté au dimensionnement des tubes ; elles sont situées en sous-sol ou a défaut au rez-de-chaussée de l'immeuble ; elles doivent :
  - Arriver dans les parties communes de l'immeuble ;
  - Assurer la continuité du câblage à l'intérieur de l'immeuble sans contraintes excessives ;
  - Etre étanches aux écoulements.
- Local technique en immeuble :
  - La prévision d'un local technique dépend de l'importance en nombre de logements de l'ensemble immobilier ;
  - Dimensionnement : superficie au sol de 4 m² minimum, forme la plus proche possible du carré ; hauteur libre sous tout obstacle de 2,30 m ;
  - Aisément accessible à tous moments de la journée et de la nuit, soit par des parties communes, soit par un accès indépendant ;
  - Protégé des inondations, aéré ;
  - A proximité de la pénétration des conduites de l'immeuble ;
  - Peut être colocalisé avec d'autres opérateurs.

-

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
ECLAIRAGE EXTERIEUR	
- Eclairage extérieur des espaces privés d'usage privatif ou public, à partir des services généraux, y compris fourniture, pose et raccordement des équipements liés au programme sur les emprises cédées. Les prescriptions sur les matériels et les modalités de fonctionnement seront à définir avec la Commune dans le cas d'espaces privés d'usage public. - Toutes attentes, fourreaux et réservations permettant le passage des réseaux desservant l'ensemble de la ZAC et les différents programmes.	- Transmission au Constructeur des besoins en puissance nécessaires.
ARROSAGE	
- Réseaux liés au programme y compris les espaces privés destinées à un usage public. - Création si nécessaire de toutes réservations et rebouchement de ces réservations pour le passage de réseaux de l'Aménageur. - Fourniture et mise en place de fourreaux si nécessaires au cheminement intérieur pour le passage de réseaux publics.	- Réalisation de l'ensemble du réseau d'arrosage des espaces publics de la ZAC, jusqu'en limite des bâtiments ou d'emprises privées.
MOBILIER URBAIN	
- Signalisation des sorties de parkings. - Numérotation des halls des bâtiments.	

Nota : Pour l'ensemble des réseaux et aménagements réalisés par le Constructeur, il sera remis à l'Aménageur tous les plans de récolement en 2 exemplaires et sur support informatique au format "autocad", qui respecteront le bon géo-référencement en coordonnées Lambert 93 CC 49, ainsi que les études géotechniques réalisées sur le site.

ANNEXE 3 – ATTESTATION DE SURFACE DE PLANCHER

La cession, objet du présent cahier des charges, est consentie au Constructeur en vue de la réalisation des travaux de réhabilitation de la halle et de l'immeuble de bureau existants et de l'aménagement des espaces extérieurs :

- Sur le terrain de 9 395 m² environ issu des parcelles Section AR 44 partielle ;
- Situé à Ivry-sur-Seine (94), au 32 rue Robert Witchitz.

Vincennes, le 13/09/21

Christophe RICHARD