

**ARRETE DU PRESIDENT**

**APPROUVANT LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN DU LOT A DE LA  
ZAC DES PORTES DE SUCY II**

Le Président,

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L.311-6 ;

**VU** le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Créteil ;

**VU** la délibération du conseil municipal de Sucy-en-Brie du 5 octobre 1989 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Portes de Sucy II ;

**VU** la délibération du conseil municipal de Sucy-en-Brie du 5 octobre 1990 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Sucy II ;

**VU** la délibération du conseil municipal de Sucy-en-Brie du 29 mars 1990 désignant la société d'économie mixte pour l'aménagement et l'environnement de Sucy-en-Brie (SEMAES) aménageur de la ZAC des Portes de Sucy II ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne n°DC2005-13 du 30 juin 2005 déclarant d'intérêt communautaire la ZAC des Portes de Sucy II ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne du 12 décembre 2013 adoptant la concession d'aménagement des Portes de Sucy II avec la société publique locale d'aménagement (SPLA) Haut Val-de-Marne Développement ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/129-1 du 11 décembre 2019 adoptant l'avenant n°2 à cette concession d'aménagement qui en prorogea la durée jusqu'au 31 décembre 2022 ;

**VU** le plan local d'urbanisme de Sucy-en-Brie approuvé par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2012 et modifié par délibération du conseil de territoire n°CT2017.7/012-1 du 13 décembre 2017 ;

**VU** le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu le 17 décembre 2013 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	29/03/22
Accusé réception le	29/03/22
Numéro de l'acte	AP2022-010
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220103-lmc130929-AU-1-1

VU la promesse de vente conclue entre la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement et ATREALIS le 8 juillet 2021 ;

**CONSIDERANT** que la ZAC des Portes de Sucy II a pour objet l'accueil d'activités économiques, avec la construction de 50 000 à 63 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités, bureaux, commerces et services, ainsi que la réalisation d'équipements publics et aménagements nécessaires au fonctionnement du parc d'activités et à la vie des usagers ;

**CONSIDERANT** que, conformément aux dispositions des articles L.5219-1 et L.5219-5 du code général des collectivités territoriales susvisés, Grand Paris Sud Est Avenir est compétent en matière de zones d'aménagement concerté ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme susvisé, le Président de l'établissement public territorial peut approuver le cahier des charges de cession de terrain à l'intérieur des zones d'aménagement concerté ;

**CONSIDERANT** que dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Portes de Sucy II, il convient d'approuver le cahier des charges de cession de terrain du lot A conformément à l'article 12.3 du traité de concession d'aménagement susvisé ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1** : Le cahier des charges de cession de terrain du lot A de la ZAC des Portes de Sucy II, ci-annexé, portant prescriptions relatives à l'utilisation des terrains, cahier de prestations techniques et cahier des prescriptions architecturales et d'aménagement est approuvé.

**ARTICLE 2** : La constructibilité du lot A de la ZAC des Portes de Sucy II est fixée pour une surface minimum de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une surface maximum de 7 000 m<sup>2</sup> développés sur une emprise foncière de 3200 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 3** : Le présent cahier des charges sera annexé à l'acte de vente dudit lot.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	29/03/22
Accusé réception le	29/03/22
Numéro de l'acte	AP2022-010
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220103-lmc130929-AU-1-1

**ARTICLE 4 :** Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne ;
- Madame le Maire de Sucy-en-Brie ;
- Monsieur le Directeur du développement de la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement ;
- Monsieur le Directeur Général d'ATREALIS

Fait à Créteil, le 25 mars 2022

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	29/03/22
Accusé réception le	29/03/22
Numéro de l'acte	AP2022-010
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220103-lmc130929-AU-1-1

## **ZAC LES PORTES DE SUCY II**

# **CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN**

---

## **CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER IMPLANTATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX SUR LE LOT A**

## SOMMAIRE

1.	EXPOSE .....	3
2.	OBJET DU C.C.C.T.P. ....	3
3.	EXPOSE D'APPLICATION DU C.C.C.T.P. ....	3
4.	EFFET DU C.C.C.T.P. ....	4
5.	MODIFICATION DU PRESENT C.C.C.T.P. ....	4
6.	DUREE DU C.C.C.T.P. ....	4
7.	OBJET DE LA CESSION .....	4
8.	SURFACES DE PLANCHER CONSTRUCTIBLES .....	5
9.	DELAJ DE REALISATION DES ETUDES .....	5
10.	DELAJ DE REALISATION DU PROGRAMME .....	5
11.	INEXECUTION DES OBLIGATIONS .....	6
12.	COORDINATION DES PROJETS .....	6
13.	DELAIS DE REALISATION DES TRAVAUX DE VIABILITE EXTERIEURE.....	7
14.	AUTRES DISPOSITIONS IMPOSEES AU CESSIONNAIRE .....	7
15.	LIMITES DE PRESTATIONS.....	8
	TABLEAUX DE SYNTHESE : Limites de prestations entre l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE .....	9
	V.R.D. NECESSAIRES A L'ALIMENTATION DU CHANTIER .....	9
	DEMOLITIONS - TERRASSEMENTS - CLOTURES DE CHANTIER .....	10
	ASSAINISSEMENT .....	12
	VOIRIES.....	14
	EAU POTABLE .....	15
	GAZ.....	17
	ELECTRICITE.....	18
	TELECOMMUNICATION .....	19
	ECLAIRAGE PUBLIC.....	20
	ESPACES VERTS – AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	21
	AMENAGEMENT QUALITATIFS – MOBILIER URBAINS - SIGNALIETIQUE.....	22
A.	RAPPEL DES MODALITES DE LA CESSION.....	23
B.	LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS URBAINES.....	24
C.	LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.....	24
D.	LES RECOMMANDATIONS PAYSAGERES .....	26
E.	LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE.....	27

# 1

## EXPOSE

Le présent document est annexé au contrat de vente signé entre :

- ⇒ la Société Publique Locale d'Aménagement Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEAD) désignée ci-après l'AMENAGEUR de la ZAC des Portes de Sucy II et vendeur des parcelles AZ n°424
- ⇒ Le promoteur ATREALIS désigné ci-après le CESSIONNAIRE, acquéreur de l'ensemble des parcelles susvisées définissant le lot A de la ZAC "Les Portes de Sucy II" à SUCY-EN-BRIE (Val de Marne)

# 2

## OBJET DU C.C.C.T.P.

Conformément à l'article 34 du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT dans la suite du texte), le présent document dénommé annexe 7 « Cahier des Charges de Cession de Terrain Particulier » (C.C.C.T.P. dans la suite du texte) détermine, en complément du CCCT et de ses annexes 1 à 5 approuvés le 19 janvier 2009, les droits et obligations du VENDEUR, de l'AMENAGEUR et du CESSIONNAIRE, en matière technique, juridique, administrative, financière, architecturale, paysagère et environnementale.

Sont applicables aux dispositions de la présente cession :

- ⇒ L'annexe 1 « Cahier des limites de prestations techniques » du CCCT général de la ZAC;
- ⇒ L'annexe 2 « Règlement de chantier » du CCCT général de la ZAC ;
- ⇒ La présente annexe « Cahier des Charges de Cession de Terrain Particulier »

Par dérogation au Cahier des Charges de Cession de Terrains, sont supprimés :

- ⇒ L'annexe 3 « Statuts de l'association foncière urbaine libre des propriétaires du leader club de Sucy en Brie »

# 3

## EXPOSE D'APPLICATION DU C.C.C.T.P.

Le présent C.C.C.T.P. s'applique exclusivement au lot A situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC "Les Portes de Sucy II", tel que figuré au plan ci-dessous.

DEPARTEMENT				
Section	N°	Contenance (m²)	Propriétaire (part)	Situation
AZ	538	135	Département	Vaine
AZ	562	36	Département	Vaine
AZ	960	3	Département	Vaine
AZ	962	1552	Département	T.C.S.P. Espace extérieur
AZ	578	243	Département	Vaine
TOTAL		2339		

Société Française de Reconstitution immobilière				
Section	N°	Contenance (m²)	Propriétaire (part)	Situation
AZ	550	134	SFR	lot C2
TOTAL		134		

GPIEA (Grand Plans Sud Est Avenir)				
Section	N°	Contenance (m²)	Propriétaire (part)	Situation
AZ	424	3541	CA.H.M.	lot A
AZ	448	2195	CA.H.M.	lot B2
AZ	462	3836	CA.H.M.	lot C
AZ	488	1	CA.H.M.	lot C
AZ	492	3	CA.H.M.	lot C
AZ	498	540	CA.H.M.	lot C
AZ	524	188	CA.H.M.	lot C
AZ	540	213	CA.H.M.	lot C2
AZ	552	174	CA.H.M.	lot C2
AZ	588	15	CA.H.M.	Espace extérieur
AZ	588	1300	CA.H.M.	lot E
AZ	572	3880	CA.H.M.	lot C
AZ	578	134	CA.H.M.	T.C.S.P.
AZ	628	2511	CA.H.M.	lot C2
AZ	628	253	CA.H.M.	lot C2
AZ	628	8	CA.H.M.	lot C2
TOTAL		28184		

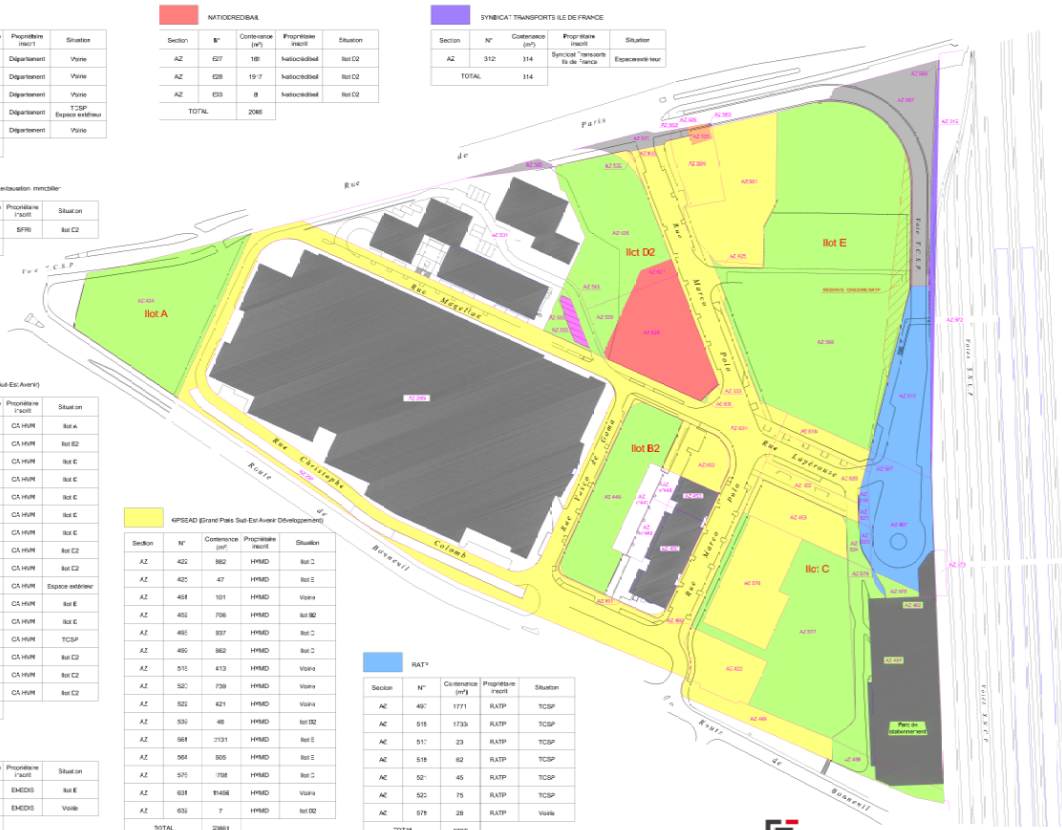
EMEDS				
Section	N°	Contenance (m²)	Propriétaire (part)	Situation
AZ	528	79	EMEDS	lot E
AZ	528	22	EMEDS	Vaine
TOTAL		92		

NATOCREDIAB				
Section	N°	Contenance (m²)	Propriétaire (part)	Situation
AZ	627	18	Natocredib	lot C2
AZ	628	19-7	Natocredib	lot C2
AZ	628	8	Natocredib	lot C2
TOTAL		206		

SYNICA TRANSPORTS LE DE FRANCE				
Section	N°	Contenance (m²)	Propriétaire (part)	Situation
AZ	312	314	Synical Transport Le de France	Espace extérieur
TOTAL		314		

GPIEAD (Grand Plans Sud Est Avenir Développement)				
Section	N°	Contenance (m²)	Propriétaire (part)	Situation
AZ	422	882	H.M.S.D.	lot 2
AZ	422	47	H.M.S.D.	lot 2
AZ	468	101	H.M.S.D.	Vaine
AZ	451	708	H.M.S.D.	lot B2
AZ	495	837	H.M.S.D.	lot 2
AZ	495	862	H.M.S.D.	lot 2
AZ	515	413	H.M.S.D.	Vaine
AZ	520	739	H.M.S.D.	Vaine
AZ	522	421	H.M.S.D.	Vaine
AZ	530	46	H.M.S.D.	lot C2
AZ	584	2131	H.M.S.D.	lot E
AZ	584	805	H.M.S.D.	lot E
AZ	575	778	H.M.S.D.	lot 2
AZ	638	81456	H.M.S.D.	Vaine
AZ	638	7	H.M.S.D.	lot C2
TOTAL		20861		

RAT				
Section	N°	Contenance (m²)	Propriétaire (part)	Situation
AZ	490	1771	RATP	T.C.S.P.
AZ	518	1733	RATP	T.C.S.P.
AZ	517	23	RATP	T.C.S.P.
AZ	518	62	RATP	T.C.S.P.
AZ	521	45	RATP	T.C.S.P.
AZ	522	75	RATP	T.C.S.P.
AZ	578	28	RATP	Vaine
TOTAL		3737		



Echelle : 1 / 1000

## 4

### EFFET DU C.C.C.T.P.

Les dispositions du présent C.C.C.T.P. s'imposent :

- ⇒ Au CESSIONNAIRE de droits à construire ou de terrains, ainsi qu'à ses ayant-droits et acquéreurs successifs.
- ⇒ A l'AMENAGEUR et à toute personne morale de droit public qui pourrait lui être substituée.

Ainsi, à l'expiration du traité de concession d'aménagement ou en cas de résiliation de ce dernier pour quelque cause que ce soit, l'E.P.T. Grand Paris Sud Est Avenir (G.P.S.E.A.) ou le nouvel aménageur qu'elle pourrait désigner, se substituera à l'AMENAGEUR GPSEAD dans tous les droits et obligations de ce dernier résultant du présent C.C.C.T.P., sans que le CESSIONNAIRE ait le droit de s'y opposer.

La signature d'un contrat de vente, comme la signature de l'acte de vente entre le VENDEUR, l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE entraîne l'acceptation sans réserve par ce dernier et ses ayants droit du présent C.C.C.T.P..

Au cas où les droits à construire seraient acquis conjointement par plusieurs personnes physiques et/ou morales, il y aura solidarité entre elles. Les droits et actions, tant personnels que réels, du VENDEUR et de l'AMENAGEUR seront indivisibles à leur égard, ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers, ayant-droits ou représentants.

## 5

### MODIFICATION DU PRESENT C.C.C.T.P.

Le CESSIONNAIRE pourra solliciter auprès de l'AMENAGEUR la modification du présent C.C.C.T.P. Toutefois, l'AMENAGEUR pourra refuser cette modification sans qu'il ait à en justifier la raison.

## 6

### DUREE DU C.C.C.T.P.

Les dispositions prévues au présent C.C.C.T.P. sont applicables pendant toute la durée de réalisation de la ZAC.

## 7

### OBJET DE LA CESSION

#### 7.1. Description du programme

La cession est consentie au CESSIONNAIRE en vue de la réalisation sur le lot du programme suivant :

- ⇒ Un ensemble immobilier à usage de bureaux, réparti sur le lot a, d'une surface de plancher d'environ 6 200 m<sup>2</sup>, ainsi que les aires de circulation et de stationnement nécessaires à son exploitation.

Le tout tel que ce programme sera plus amplement défini par le permis de construire déposé.

#### 7.2. Affectation des constructions

Le CESSIONNAIRE s'engage à attribuer aux constructions définies au 7.1. ci-dessus l'affectation suivante :



⇒ Locaux à des activités autorisées par le règlement du PLU applicable à la Zone UFA de la Commune de SUCY en BRIE

## 8

### SURFACES DE PLANCHER CONSTRUCTIBLES

La surface de plancher développée (SdP) maximale des locaux que le CESSIONNAIRE est autorisé à construire sur le lot A est défini comme suit :

#### Lot A

Parcelles	: AZ n°424
Superficie du terrain	: 3 200m <sup>2</sup> environ
Secteur P.L.U.	: UFa
<b>SDP minimale autorisée</b>	<b>: 6000 m<sup>2</sup> SdP</b>
<b>SDP maximale autorisée</b>	<b>: 7 000 m<sup>2</sup> SdP</b>

Aucune modification du cadrage minimal et maximal des SDP n'est autorisée. Toutefois, sur la base d'un argumentaire circonstancié, le CESSIONNAIRE pourra solliciter auprès de l'AMENAGEUR la modification en plus ou en moins des droits à construire sous réserve du respect des dispositions du P.L.U. et de l'obtention par le CESSIONNAIRE de toutes les autorisations administratives requises.

Il sera alors établi un acte de vente, qui précisera la contrepartie financière mise à la charge de l'ACQUEREUR, conformément aux termes de l'acte de vente signé.

## 9

### DELAI DE REALISATION DES ETUDES

Le CESSIONNAIRE s'engage à déposer une demande de permis de construire dans le délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente, par dérogation à l'article 3.2 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT)

## 10

### DELAI DE REALISATION DU PROGRAMME

Par dérogation à l'article 3.3 du CCCT général de la ZAC les travaux de construction devront démarrer au plus tard dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique sous réserves que les engagements pris par le VENDEUR et l'AMENAGEUR sur les traitements préalables des terrains (dépollution et, terrassement/nivellement qui s'ensuivent) soient réalisés et acceptés par le CESSIONNAIRE.

Le CESSIONNAIRE s'engage à réaliser les travaux de construction et d'aménagement intérieur du lot considéré dans leur aspect définitif dans le délai prévu à l'article 3.4 du CCCT général de la ZAC.

Ce délai est un délai maximum. Cependant, la date prévisionnelle de mise en service des bâtiments à laquelle il est fait référence ci-après sera donnée par le CESSIONNAIRE à l'issue du DCE (Dossier de consultation des entreprises). Cette date sera définitivement fixée dans les deux mois après le démarrage des travaux. Le CESSIONNAIRE s'engage à informer l'AMENAGEUR, dès qu'il en a connaissance, de toute modification de cette date prévisionnelle.

Les articles suivants précisent les différents cas où l'inobservation de ces délais sera de nature à entraîner des sanctions à l'égard du CESSIONNAIRE.

Par dérogation à l'article 4.3 du CCCT général de la ZAC, l'AMENAGEUR ou le VENDEUR n'exigeront aucune garantie de parfait achèvement.

## 11

### INEXECUTION DES OBLIGATIONS

En cas d'inexécution par le CESSIONNAIRE de l'une quelconque des obligations mises à sa charge par le présent Cahier des Charges de Cession Particulier ou le Cahier des Charges de Cession de Terrains, et ce un mois après une simple mise en demeure d'exécuter faite par lettre recommandée restée sans effet, l'AMENAGEUR pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, obtenir des dommages et intérêts selon les dispositions ci-après

Dommages et intérêts : Le CESSIONNAIRE sera redevable à l'égard de l'AMENAGEUR et par jour de retard, d'une indemnité forfaitaire et définitive de 1/1500ème du montant du prix de vente hors taxes, et ce jusqu'à complète exécution de ladite obligation ; le paiement de cette indemnité ne supprimant pas le droit pour l'AMENAGEUR de suspendre l'exécution des travaux à sa charge.

## 12

### COORDINATION DES PROJETS

#### 12.1 Visa préalable au permis de construire

Pour rappel, l'article 21 du CCCT stipule que la demande de permis de construire et tous les documents qui l'accompagnent soient obligatoirement visés par l'Aménageur préalablement à l'envoi à l'autorité instructrice compétente

Par dérogation à l'article 21 du CCCT, le visa apporté sur les documents du permis de construire avant dépôt sera effectué par l'AMENAGEUR.

#### 12.2 Intervenants

AMENAGEUR	GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT	Pierre-Yves MALQUIER 01.41.94.28.91/ 06.02.71.66.41 pymalquier@gpsead.fr
CONCEDANT	Grand Paris Sud Est Avenir	Standard 01 41 94 30 00
BET ETUDE DE SOLS	SEFIA	Florent BELIN (01) 48 53 62 40 contact@sefia.fr
GEOMETRE	CABINET SOGEFRA	Camille MAISSA 01.60.43.62.12 c.maissa@sogefra.com
BE POLLUTION	ANTEAGROUP	Martin JUNQUET (01) 57 63 14 00 martin.junquet t@anteagroup.com

## 13

### DELAIS DE REALISATION DES TRAVAUX DE VIABILITE EXTERIEURE

L'AMENAGEUR s'engage à réaliser conformément au PLU, aux clauses du CCCT, au dossier de réalisation, à leurs éventuelles modifications et aux limites de prestations de la présente vente, tous les travaux de voirie et de réseaux divers, d'aménagement des espaces extérieurs aux lots cédés, destinés à être rétrocédés à la Collectivité ou aux concessionnaires.

Le CESSIONNAIRE s'engage au respect des conditions suivantes :

- ⇒ Au plus tard lors du démarrage de ses travaux, le CESSIONNAIRE communiquera à l'AMENAGEUR un planning détaillé d'exécution de ses ouvrages. Ce planning fera ressortir notamment la période de réalisation du gros-œuvre et celle de réalisation des travaux extérieurs (VRD, terrassements, branchements, espaces verts, qualitatifs), la date prévisionnelle de réception des travaux et celle de livraison de l'immeuble.
- ⇒ Toute autorisation d'occuper des emprises situées hors de son lot qui pourrait être consentie par l'AMENAGEUR ou la Commune sera donnée à titre précaire et révocable et le CESSIONNAIRE sera tenu de libérer sous une semaine ces emprises à partir de la demande qui lui en sera faite. Chaque libération d'emprise donnera lieu à une réception contradictoire. Ces emprises devront être restituées dans leur état initial. À défaut, le coût de remise en état sera supporté par le CESSIONNAIRE

## 14

### AUTRES DISPOSITIONS IMPOSEES AU CESSIONNAIRE

**14.1.** Tous les équipements techniques annexes, tels que compteur, local poubelles, locaux techniques divers, etc., seront dans la mesure du possible intégrés dans le bâtiment de manière à éviter tout édicule ou construction ou coffret à l'extérieur des constructions.

#### **14.2. Servitudes**

Si la demande lui en est faite, le CESSIONNAIRE s'engage à :

- ⇒ consentir une servitude publique d'apposition sur les façades de son bâtiment des noms de plaques de rues ainsi que du compteur, de l'armoire et des appareils nécessaires à l'éclairage public et d'accès des services d'entretien à ces installations ;
- ⇒ consentir une servitude publique pour la pose sur son terrain à proximité de la limite de propriété, de panneaux de signalisation routière, de signalétique ou d'appareils d'éclairage public nécessaires au fonctionnement de la ZAC, et excluant toute publicité ;
- ⇒ à consentir toutes servitudes nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier à réaliser sur le terrain jouxtant celui objet des présentes dénommé A, sous réserves que lesdites servitudes ne fassent pas obstacle à la réalisation du programme de construction ni à son utilisation en fonction de sa destination.

Les engagements qui précèdent devront être réalisés à première demande des bénéficiaires, le tout devant être constaté par actes à recevoir par l'Office Notarial ayant reçu l'acte authentique de vente, et ce aux frais du CESSIONNAIRE.

## 15

## LIMITES DE PRESTATIONS

Cet article définit les limites techniques d'exécution des travaux entre le CESSIONNAIRE et l'AMENAGEUR dans les domaines suivants :

- ⇒ VRD nécessaires à l'alimentation du chantier
- ⇒ Démolitions — Terrassements
- ⇒ Assainissement
- ⇒ Voirie
- ⇒ Eau potable
- ⇒ Gaz
- ⇒ Électricité
- ⇒ Télécommunications
- ⇒ Éclairage public
- ⇒ Espaces verts et aménagements extérieurs
- ⇒ Aménagements qualitatifs, mobilier urbain, Signalétique

NOTA : Les spécifications techniques des prestations à la charge de l'AMENAGEUR sont susceptibles de subir des modifications tant qu'elles n'ont pas reçu l'accord définitif des concessionnaires et services publics concernés. Cependant, le principe selon lequel l'AMENAGEUR s'engage à réaliser tous les réseaux secondaires sur lesquels le CESSIONNAIRE viendra réaliser ses branchements à proximité de son lot ne pourra pas être remis en cause.

ZAC DES PORTES DE SUCY II - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER ES - LOT A

TABLEAUX DE SYNTHESE : Limites de prestations entre l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE

V.R.D. NECESSAIRES A L'ALIMENTATION DU CHANTIER

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE	OBSERVATIONS
<p><b>VOIRIE, ASSAINISSEMENT, RESEAUX DIVERS</b></p> <p><u>Voiries et réseaux divers</u></p> <p>Voirie et réseaux existants à la date d'ouverture du chantier.</p> <p><u>Assainissement :</u></p> <p>Réseaux existants (cf. plan des réseaux communiqué par l'AMENAGEUR)</p>	<p><b>VOIRIE, ASSAINISSEMENT, RESEAUX DIVERS</b></p> <p>Toutes voiries, alimentations et réseaux nécessaires au fonctionnement du chantier</p>	<p><b>VOIRIE, ASSAINISSEMENT, RESEAUX DIVERS</b></p> <p>Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'annexe 2 du CCCT, le CESSIONNAIRE devra impérativement fournir dans les délais impartis avant le démarrage du chantier, le plan d'organisation de chantier</p> <p>L'accord formel de l'AMENAGEUR sur le plan d'organisation du chantier sera nécessaire avant tout démarrage de travaux.</p> <p>Les emprises sur voirie secondaire qui pourraient être mises à la disposition du CESSIONNAIRE pour la réalisation de ses ouvrages devront être libérées sous une semaine après toute demande écrite (lettre ou CR de réunion), que celle-ci émane de l'AMENAGEUR, d'un concessionnaire, ou d'un service public.</p>

**ZAC DES PORTES DE SUCY II - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER - LOT A**  
**TABLEAUX DE SYNTHESE : Limites de prestations entre l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE**  
**DEMOLITIONS - TERRASSEMENTS - CLOTURES DE CHANTIER**

DEMOLITION

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE	OBSERVATIONS
<p><u>Par dérogation à l'article 4 de l'annexe 1 du CCCT général de la ZAC :</u></p> <p>⇒ L'AMENAGEUR s'engage à évacuer tout vestige d'infrastructure enterré remettant en cause, au-delà de 15%, l'équilibre économique des travaux du lot ou corps d'état considéré par rapport à des travaux de même nature et fonction réalisés sans les vestiges d'infrastructure susvisés.</p>	<p>Le CESSIONNAIRE s'engage à faire son affaire de tout vestige d'infrastructure enterré se rapportant à des ouvrages de type réseaux ou apparentés qui, en sujétions particulières, ne remettent pas en cause, au-delà de 15%, l'équilibre économique des travaux du lot ou corps d'état considéré</p>	<p>SANS OBJET</p>

## TERRASSEMENTS / NIVELLEMENT

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE	OBSERVATIONS
<p><b><u>Par dérogation à l'article 4 de l'annexe 1 du CCCT :</u></b></p> <p>⇒ Pollution : Le Plan de Gestion a été mis à jour en février 2018 pour tenir compte des travaux de réhabilitation réalisés en 2011. L'Analyse des Risques Résiduels indique que les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés dans la méthodologie de gestion des sites et sols pollués (rédigée par le Ministère en charge de l'Environnement, avril 2017).</p> <p>Après la mise en œuvre des mesures de gestion, l'état environnemental du site est compatible avec un usage tertiaire.</p>	<p>⇒ Le CESSIONNAIRE fera son affaire des travaux de terrassement et de nivellement pour fondations, drainage et réalisation des infrastructures. Les évacuations des déblais excédentaires s'effectueront en décharge, aucun dépôt n'étant autorisé à l'extérieur du lot.</p> <p>Le niveau de nivellement est fixé à la cote ngf</p>	<p style="text-align: center;"><b>TERRASSEMENT/NIVELLEMENT</b></p> <p>Le ou les rapports géotechniques éventuellement transmis au CESSIONNAIRE n'engagent pas la responsabilité de l'AMENAGEUR</p> <p>L'AMENAGEUR se réserve la possibilité d'indiquer éventuellement au CESSIONNAIRE les lieux, droits et conditions de décharge praticables au moment de la réalisation de son chantier</p>

## CLOTURES

CLOTURES DE CHANTIER	CLOTURES DE CHANTIER	CLOTURES DE CHANTIER
<p>Sans objet</p>	<p>Les clôtures seront :</p> <p>⇒ Soit de type anti-affichage (modèle Cisabac ou équivalent) Hauteur 2m couleur Blanc/bleu alternés</p> <p>⇒ Soit de type ajouré</p> <p>⇒ Tout affichage ou publicité sera enlevé</p>	<p>Elles seront maintenues en bon état et propres pendant toute la durée du chantier.</p>

**ZAC DES PORTES DE SUCY II - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER - LOT A**  
**TABLEAUX DE SYNTHÈSE : Limites de prestations entre l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE**

**ASSAINISSEMENT**

<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR</b>	<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
<p>Réseaux EU et EP sous voiries secondaires et regards de branchements en limite de propriété.</p>	<p>Réseau séparatif EU et EP à l'intérieur du lot et raccordement sur les regards de branchements, y compris mise à niveau de ces regards si nécessaire.</p> <p>Avant tout raccordement, le cessionnaire devra faire une demande de raccordement auprès du futur gestionnaire et prendre en compte ses préconisations techniques.</p> <p>Nettoyage des réseaux existants et des réseaux neufs d'eaux pluviales et d'eaux usées avant mise en service</p>	<p>Les projets (dimensionnement, notes de calcul, profils en long, tracé, détail des branchements) seront présentés à l'AMENAGEUR et au gestionnaire des réseaux et devront recevoir leur accord avant toute exécution.</p> <p>La gestion des eaux pluviales devra être conforme au SAGE Marne Confluence.</p> <p>Le zéro rejet dans les réseaux d'eaux pluviales est demandé. En cas d'impossibilité technique de rétention totale à la parcelle, et quelles que soient les contraintes du site, le pétitionnaire devra conserver intégralement les petites pluies (à savoir les 10 premiers millimètres) sur la parcelle. Au-delà des 10 premiers millimètres, les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une régulation limitée à 2 l/s/ha, avant rejet au réseau public d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra justifier par une note technique détaillée de la démarche engagée. Cette notice technique sera transmise à l'AMENAGEUR pour validation avant mise en œuvre.</p>



		Toutes indications devront être mentionnées à cet effet au dossier de permis de construire.
--	--	---

**ZAC DES PORTES DE SUCY II - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER - LOT A**  
**TABLEAUX DE SYNTHÈSE : Limites de prestations entre l'AMÉNAGEUR et le CESSIONNAIRE**

**VOIRIES**

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE	OBSERVATIONS
<p>Voirie secondaire et trottoirs jusqu'en limite foncière du lot, hors sujétions d'accès au lot</p>	<p>À l'achèvement de ses travaux, réfection des trottoirs, voiries et ouvrages attenants à l'opération, s'il y a lieu</p> <p>Bateaux d'accès au lot à partir de la voirie secondaire, s'il y a lieu.</p> <p>Voiries tertiaires, s'il y a lieu.</p>	<p>A l'achèvement des travaux, le cessionnaire devra réaliser les réfections qui seraient nécessaires selon les préconisations de l'aménageur.</p> <p>Dans l'un et l'autre cas, le CESSIONNAIRE en supportera la charge financière</p>

**ZAC DES PORTES DE SUCY II - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER - LOT A**  
**TABLEAUX DE SYNTHESE : Limites de prestations entre l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE**

**EAU POTABLE**

<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR</b>	<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
<p>Canalisation sous pression située sous voirie secondaire, rue Marco Polo</p>	<p><u>Travaux réalisés par le CESSIONNAIRE :</u></p> <p>Réseau interne de desserte du lot nécessaire à l'alimentation en eau et secours incendie y compris compteur et regard compteur. Ce regard sera obligatoirement situé dans l'emprise foncière du lot cédé et accessible pour les opérations d'entretien du concessionnaire.</p> <p><u>Travaux réalisés par le concessionnaire pour le compte et à la charge du CESSIONNAIRE :</u></p> <p>Réalisation du branchement par piquage réalisé sur la conduite située sous voirie secondaire, jusqu'au compteur posé par le concessionnaire y compris réfection du trottoir. Pour les traversées des chaussées l'utilisation des fourreaux prévus à cet effet par l'Aménageur est obligatoire. En cas d'impossibilité technique, une solution technique devra être proposée en concertation avec l'aménageur.</p> <p>Dispositifs d'arrosage des espaces verts et plantations à l'intérieur du lot, éventuellement.</p>	<p>Le projet sera présenté pour accord à l'AMENAGEUR et au concessionnaire, la Société :</p> <p align="center"><b>LYONNAISE DES EAUX</b>  <b>Direction Régionale Parisienne</b>  <b>BP n° 29</b>  <b>51 avenue de Sénart</b>  <b>91230 MONTGERON</b></p> <p>Cette dernière déterminera précisément les travaux qu'elle réalisera pour le compte du CESSIONNAIRE</p> <p>Cette société perçoit à l'occasion de la demande de branchement, une participation forfaitaire au renforcement des réseaux instituée par le Syndicat des Eaux d'Ile de France.</p>

**ZAC DES PORTES DE SUCY II - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER - LOT A**  
**TABLEAUX DE SYNTHESE : Limites de prestations entre l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE**

**GAZ**

<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR</b>	<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
Réseau sous voirie secondaire	<p>Réseau de desserte intérieure du lot et coffret de comptage.</p> <p>Le CESSIONNAIRE fera son affaire avec le fournisseur de gaz qu'il aura choisi et avec GDF du branchement sur la conduite principale y compris tranchées, réfections de chaussées et trottoirs</p> <p>GDF réalisera ces travaux pour le compte et à la charge du CESSIONNAIRE, selon la demande qui lui en sera faite par celui-ci.</p> <p>Pour les traversées de chaussée l'utilisation des fourreaux prévus à cet effet par l'Aménageur est obligatoire</p>	<p><b>Utilisation du gaz obligatoire pour les locaux d'activités (cf. art. 16 ci-avant)</b></p> <p>Le CESSIONNAIRE soumettra à l'AMENAGEUR en temps utile et en tout état de cause avant toute réalisation, le projet de branchement de son lot.</p> <p>Le CESSIONNAIRE obtiendra, en temps utile l'accord de GDF sur son projet, en prenant contact dès que possible avec :</p> <p align="center"><b>GRDF</b>  <b>6 rue de la Liberté 93691 PANTIN CEDEX : 01 49 42 52 54</b></p>

**ZAC DES PORTES DE SUCY II - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER - LOT A**  
**TABLEAUX DE SYNTHESE : Limites de prestations entre l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE**

**ELECTRICITE**

<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR</b>	<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
<p><b>L'AMENAGEUR fait son affaire avec EDF des travaux suivants :</b></p> <p>Réseaux MT sous l'emprise des voies secondaires et jusqu'au poste de distribution publique.            Equipement du poste (matériel).</p> <p>Travaux de raccordement de la MT au poste</p> <p>Fourreaux pour traversées de chaussée ainsi que les tranchées nécessaires à ces travaux.</p>	<p><b>Le CESSIONNAIRE fait son affaire avec le fournisseur d'électricité qu'il aura choisi et avec EDF des travaux suivants :</b></p> <p>Réseaux tertiaires constitués par les réseaux basse tension.</p> <p>Pour les traversées de chaussées, il utilisera obligatoirement les fourreaux posés sous chaussée par l'Aménageur.</p> <p>Alimentation en BT de l'opération et pose des compteurs.</p> <p>Transformateur abonné si nécessaire.</p>	<p>Le CESSIONNAIRE soumettra à l'AMENAGEUR en temps utile et en tout état de cause avant toute réalisation, le projet de branchement de son lot.</p> <p align="center"><b>ENEDIS</b>  <b>ENEDIS - DR IDF Est</b>  <b>AET Agence Sud</b>  <b>3, Place Arthur Chaussy</b>  <b>77002 MELUN CEDEX</b>  <b>0969 321 899</b>  <b>ure-idf-est-moad-melun@enedis-grdf.fr</b></p> <p>Dans le cas d'un besoin d'une puissance égale ou supérieure à 240 KVA le CESSIONNAIRE fera son affaire avec son fournisseur d'électricité et avec EDF, de son alimentation en électricité, à partir d'un transformateur abonné dont le coût total sera à la charge du CESSIONNAIRE, et dont le génie civil sera obligatoirement intégré au bâti de l'ouvrage décrit à l'article 7.1 ci-avant</p>

**ZAC DES PORTES DE SUCY II - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER - LOT A**  
**TABLEAUX DE SYNTHESE : Limites de prestations entre l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE**

**TELECOMMUNICATION**

<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR</b>	<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
<p align="center"><b>TELEPHONE</b></p> <p>Réseau sous l'emprise des voies secondaires y compris les chambres de tirage.</p>	<p align="center"><b>TELEPHONE</b></p> <p>Réseau tertiaire à partir de la chambre de tirage la plus proche située sur le réseau secondaire, rue Marco Polo.</p> <p>Pour les traversées de chaussées, l'utilisation des fourreaux posés sous chaussée par l'Aménageur, sont obligatoires.</p>	<p align="center"><b>TELEPHONE</b></p> <p>Dès la conception de son projet le CESSIONNAIRE fera part de ses besoins à ORANGE avec qui le projet sera établi.</p> <p align="center"><b>ORANGE</b>  <b>Négociatrice collectivités locales et immo</b>  <b>Orange/OF/DTSI/DTRS/UPR IDF/NAR/IGB</b></p> <p align="center">Téléphone fixe : +33 1 55 89 83 05  Téléphone mobile : +33 6 31 23 30 53  lea.lim@orange.com</p> <p>Toute installation d'antenne extérieure devra au préalable requérir l'accord écrit de l'AMENAGEUR ou, à défaut, de l'AFUL des Propriétaires du Leader Club de Sucy-en Brie.</p>
<p align="center"><b>RESEAU CABLE</b></p> <p>Réseau secondaire comprenant 5 fourreaux Ø 42/45 et pose de chambres de tirage et bornes de répartition sous l'emprise des voies secondaires.</p>	<p align="center"><b>RESEAU CABLE</b></p> <p>Réseau tertiaire : à poser de la chambre de tirage la plus proche situé sur le réseau secondaire, rue Magellan</p>	<p align="center"><b>RESEAU CABLE</b></p> <p>Le projet sera présenté pour accord à l'AMENAGEUR.</p>

**ZAC DES PORTES DE SUCY II - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER - LOT A**  
**TABLEAUX DE SYNTHESE : Limites de prestations entre l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE**

**ECLAIRAGE PUBLIC**

<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR</b>	<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
Eclairage public des voies secondaires.	Eclairage des voies tertiaires et des espaces libres, à l'intérieur du lot	Le choix de l'appareillage sera soumis à l'accord de l'AMENAGEUR et ne devra apporter aucune gêne à l'environnement immédiat

**ZAC DES PORTES DE SUCY II - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER - LOT A**  
**TABLEAUX DE SYNTHESE : Limites de prestations entre l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE**

**ESPACES VERTS – AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR</b>	<b>PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
Espaces verts et aménagements extérieurs en dehors des lots cédés.	Espaces verts et aménagements extérieurs à l'intérieur du lot cédé.	Le projet du CESSIONNAIRE devra être soumis à l'AMENAGEUR lors du dépôt de la demande de permis de construire et être approuvé par ce dernier avant l'ouverture du chantier.  L'implantation des espèces végétales ne devra pas risquer d'entraîner des désordres sur les réseaux



ZAC DES PORTES DE SUCY II - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER - LOT A

TABLEAUX DE SYNTHESE : Limites de prestations entre l'AMENAGEUR et le CESSIONNAIRE

AMENAGEMENT QUALITATIFS – MOBILIER URBAINS - SIGNALÉTIQUE

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE	OBSERVATIONS
<p>Études de conception des aménagements qualitatifs, de la signalétique et du mobilier urbain sur l'ensemble de la ZAC.</p> <p>Réalisation de ces aménagements sur l'emprise des voies et espaces extérieurs dont la réalisation est à la charge de l'AMENAGEUR.</p> <p>L'AMENAGEUR assurera la signalisation des voies secondaires (signalisation horizontale et verticale).</p> <p><b>Signalétique, mobilier urbain</b></p> <p>L'AMENAGEUR assurera la signalétique commune à plusieurs opérations.</p>	<p><b>Aménagements qualitatifs :</b></p> <p>Aménagements qualitatifs au droit des voiries et espaces extérieurs dont l'aménagement est à sa charge</p> <p><b>Signalisation routière :</b></p> <p>Le CESSIONNAIRE assurera la signalisation des voiries tertiaires et de leurs accès sur les voiries secondaires (signalisation horizontale et verticale).</p> <p><b>Signalétique, mobilier urbain :</b></p> <p>Propres à son opération.</p>	<p>Le choix des aménagements qualitatifs des espaces extérieurs, du mobilier urbain et de toute la signalétique visible de l'extérieur des bâtiments, devra requérir l'accord de l'AMENAGEUR et s'inscrire en cohérence avec les aménagements, le mobilier et la signalétique de l'ensemble de la ZAC.</p>

## RAPPEL DES MODALITES DE LA CESSION

### Rappel des modalités principales de la cession

- Disponibilité et viabilisation de l'emprise foncière : le terrain est nu, libre de toute occupation, cédé en l'état, accessible par voie routière, aménagé avec les réseaux de distribution et d'assainissement en périphérie d'emprise permettant tout branchement.
- Parking : Il est prévu la réalisation de place de stationnement en surface et en sous-sol. Le plancher bas pourra comprendre un vide sanitaire, s'édifier sur pilotis ou se réaliser directement par un dallage sur terre-plein si l'analyse de sol et le plan de gestion l'autorisent. Le stationnement est extérieur et en dehors de l'emprise des surfaces de plancher. Néanmoins, si l'intérêt du projet le justifie, il peut être envisagé de le traiter entre un rez-de-chaussée surélevé d'1/2 niveau et un sous-sol enterré d'1/2 niveau également. Cette disposition pourra être concertée avec l'AMENAGEUR.
- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) : Les terrains peuvent être partiellement concernés par le PPRI du Val de Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007, en aléa compris entre 0 et 1 m. Toutefois ce document qui définit les prescriptions techniques est à prendre en compte par les constructeurs. La notice hydraulique vérifiant l'adaptabilité du projet par rapport aux contraintes du PPRI est produite par l'AMENAGEUR aux fins d'obtention du permis de construire.

## B

### LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS URBAINES

Le projet devra être conforme en tout point aux documents réglementaires et contractuels suivants et prendre en compte l'ensemble des servitudes s'appliquant à la zone dont :

- ⇒ Le SAGE Marne Confluence, les règlements d'assainissement DDEA et SIAAP ;
- ⇒ La servitude de réseau d'assainissement ;
- ⇒ Le plan local de l'urbanisme de la ville de Sucy-en-Brie ;
- ⇒ Le règlement d'aménagement de zone [secteur ZA] ;
- ⇒ Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation dans le Val de Marne approuvé par arrêté municipal en date du 12 novembre 2007 ;
- ⇒ Mise à jour du Plan de Gestion et ARR réalisée le 21 février 2018 ; Le plan d'exposition au bruit (aéroport d'Orly) et des mesures acoustiques liées à la proximité des voies SNCF ;
- ⇒ La présence de vestiges archéologiques : L'Aménageur interrogera la D.R.A.C. afin de savoir si le site est recensé comme étant susceptible de posséder des vestiges archéologiques.

Les bâtiments devront si possible présenter une forte visibilité et un traitement urbain :

- ⇒ Sur la rue de Paris et la route de Bonneuil
- ⇒ Par un traitement fort de l'angle des rues de Paris et route de Bonneuil
- ⇒ L'entrée des parkings aériens devra être positionnée route de Bonneuil. La sortie sera positionnée sur la rue Magellan. Des arbres doivent être plantés dans les parkings.

## C

### LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Les prescriptions architecturales mentionnées ci-dessous ont pour objet de préciser les dispositions applicables à la zone UFa où se situe l'îlot cession, dans le but d'obtenir une cohérence au sein du quartier et d'éviter des écritures architecturales contradictoires au parti d'aménagement envisagé.

Le projet sera conforme en tout point aux documents contractuels suivants :

- ⇒ Le plan local de l'urbanisme de la ville de Sucy-en-Brie ;
- ⇒ Le règlement d'aménagement de zone ;
- ⇒ Les prescriptions architecturales et paysagères [chapitre 2 du cahier des charges de cession de terrains général de la ZAC] ;
- ⇒ Les prescriptions fournies par l'AMO environnement
- ⇒ Les recommandations mentionnées ci-dessous.

#### **Caractéristiques d'implantation du bâtiment**

Le bâtiment sera avec ou sans sous-sol, .Il aura un usage tertiaire. Son implantation s'effectuera en limite de parcelle.

#### **Expression architecturale**

Une écriture architecturale raffinée et plutôt contemporaine est souhaitée pour garantir une image harmonieuse et de qualité à l'entrée et au sein de la Z.A.C. L'expression retenue devra être en adéquation avec la vocation tertiaire du site. Elle devra également marquer le caractère écologique du bâtiment et pourra se distinguer de son environnement urbain.

### **Les façades**

Les façades pourront être composées d'un matériau écologique et s'inscrire dans la réflexion environnementale actuelle. Néanmoins, l'aspect visuel devra être en harmonie avec l'environnement alentour. Toutes les façades feront l'objet d'un traitement de qualité jusque dans leurs éléments ponctuels. Elles devront permettre une lecture du programme aussi bien depuis la rue de Paris que de la route de Bonneuil par des transparences marquées sur les espaces intérieurs. Les façades contiguës à l'espace public seront traitées comme des façades à part entière et non comme des pignons. Le soubassement devra être traité avec des matériaux pérennes et durables.



### **Les toitures**

Les toitures terrasses pouvant être vues de l'extérieur pourront être préférentiellement végétalisées. Les exutoires, sorties de toiture et éléments techniques apparents depuis l'espace public ou depuis tout bâtiment en étage comportant des vues, seront intégrés et feront partie du projet architectural global. Ces édicules techniques feront l'objet d'une déclaration au stade du permis de construire. On veillera particulièrement à diminuer l'impact visuel et phonique des centrales de traitement d'air (si présentes) avec, par exemple, un habillage esthétique et efficace.

### **Les gabarits**

Les compositions architecturales pourront marquer l'espace urbain par une émergence significative à l'angle des rues afin de marquer l'identité programmatique du projet et en affirmer le caractère autonome et singulier.

### **Alignement/recul**

Le bâtiment sera implanté selon les dispositions réglementaires en vigueur. Il devra intégrer à l'angle des rues une placette ou square accessible le jour au public. Des alignements partiels seront respectés le long des rues.

### **Nivellement et altimétrie**

L'implantation altimétrique du bâtiment et du terrain sera en concordance avec les niveaux des espaces publics réalisés longeant l'îlot. Tout rattrapage de niveau ainsi que les rampes de parkings seront prévus à l'intérieur de la parcelle. Aucun rattrapage ne sera effectué sur l'espace public. Le constructeur s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour que les documents transmis à GPSEAD répondent à cette attente. GPSEAD se réserve le droit de faire reprendre les aménagements qui ne seraient pas conformes à ces directives.

### **Les éléments techniques**

Les gardes de corps des toitures terrasses seront parfaitement intégrés dans le projet architectural.

### **Les locaux poubelles**

Qu'ils soient dans la construction ou détachés de celle-ci, ils seront parfaitement intégrés dans le projet urbain, architectural et paysager. La localisation et le dimensionnement des locaux poubelles seront définis suivant les prescriptions édictées par Grand Paris Sud Est Avenir, Etablissement Public Territorial, compétent en matière de gestion des déchets et décrites dans l'annexe 4..

### **Accessibilité**

Le bâtiment répondra aux normes d'accessibilité en vigueur.

## **D**

### **LES RECOMMANDATIONS PAYSAGERES**

Les recommandations paysagères mentionnées ci-dessous ont pour objet de préciser les dispositions applicables à la zone UFa où se situe l'îlot cessible, dans le but de sensibiliser le constructeur à une démarche paysagère qualitative. Dans cette perspective, l'équipe de conception de l'opération est invitée à se rapprocher d'un paysagiste.

Le projet sera conforme en tout point aux documents contractuels suivants :

- ⇒ Le plan local de l'urbanisme de la ville de Sucy-en-Brie ;
- ⇒ Le règlement d'aménagement de zone du CCCT général de la ZAC ;
- ⇒ Les prescriptions contenues dans la Mise à jour du Plan de Gestion et ARR réalisée le 21 février 2018 concernant la présence de pollution
- ⇒ Les prescriptions architecturales et paysagères [chapitre 2 du cahier des charges de cession de terrain général de la ZAC] ;
- ⇒ Les recommandations mentionnées ci-dessous.

Le projet d'aménagement des espaces extérieurs fera l'objet d'un plan particulier joint au dossier de demande de permis de construire.

Sous réserves des prescriptions du plan de gestion, le recouvrement du site pourra être assuré par :

- ⇒ La mise en place des bâtiments, voiries, parkings (dalle de béton, d'enrobé ou de tout autre matériau sain et stable sur au moins 10 cm).

- ⇒ Un aménagement de matériau sain ou de terre végétale sur au moins 30 cm (aménagements paysagers) avec mise en place d'un grillage avertisseur entre les terres en place et les terres apportées.
- ⇒ Par tout autre dispositif d'efficacité équivalente.

### **Les accès piétons**

Les accès piétons seront traités dans la gamme de matériaux présente sur la ZAC, principalement dans la continuité des aménagements de la ZAC.

### **Les accès aux personnes à mobilité réduite**

Les accès des personnes à mobilité réduite seront ceux des accès piétons. Si cela est impossible, un traitement particulier permettra d'intégrer cet accès au projet architectural global et au projet d'aménagement des espaces extérieurs.

### **L'accès automobiles**

Les accès au programme de construction se feront obligatoirement par la Route de Bonneuil pour l'entrée et par la Rue Magellan pour la sortie. L'accès livraison se fera par la rue Magellan.

### **Les aménagements paysagers des espaces non bâtis [stationnement extérieur compris]**

Les espaces extérieurs non bâtis feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Un effort qualitatif devra tout particulièrement être fait sur le parking. La vue des voitures depuis la rue devra être atténuée par un aménagement soigné, notamment par la plantation d'arbres.

**Le mobilier urbain** retenu devra être présenté à l'AMENAGEUR pour accord.

### **Les clôtures en limite d'espace publique**

Les clôtures feront l'objet d'un traitement qualitatif approprié soumis à l'approbation de l'AMENAGEUR. Toute référence à un environnement résidentiel ou non tertiaire est à proscrire.

### **Les clôtures en limite d'espace privé**

Sans objet.

### **La trame paysagère**

Une attention particulière sera portée aux plantations et aux revêtements de surface. Les plantations sur de la terre saine sont autorisées sous réserve :

- ⇒ Qu'il n'y ait ni jardins potagers, ni arbres fruitiers comestibles ;

Le forage de la nappe souterraine pour l'arrosage des plantations et la consommation d'eau potable est interdit.

## **E**

## **LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE**

Il est demandé que le projet s'inscrive dans une démarche environnementale en vue d'une certification. Dans cette perspective, l'AMENAGEUR souhaite que le CESSIONNAIRE contracte auprès d'un bureau d'études spécialisé en la matière et l'intègre dans l'équipe de conception dès l'origine du projet.

Dans ce cadre, le profil environnemental de l'opération sera défini en accord avec l'AMENAGEUR.

## ZAC LES PORTES DE SUCY II

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

---

## CAHIER GENERAL



*Image non contractuelle*

APPROUVE PAR  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU HAUT VAL DE MARNE



## SOMMAIRE

### PREAMBULE

### TITRE I – CONDITIONS DE CESSION ET PROGRAMME DE L'OPERATION

- ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION & DIVISION DES TERRAINS
- ARTICLE 2 - DEFINITION DES DROITS A CONSTRUIRE
- ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION
- ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS
- ARTICLE 5 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS & SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR
- ARTICLE 6 - VENTES, PARTAGES, LOCATIONS DES TERRAINS CEDES OU LOUES
- ARTICLE 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUS APRES LA REALISATION DES TRAVAUX
- ARTICLE 8 - NULLITE

### TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

#### CHAPITRE 1 – CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

- ARTICLE 9 - DUREE D'APPLICATION DU PRESENT TITRE
- ARTICLE 10 - LIMITES DES PRESTATIONS EXECUTEES PAR L'AMENAGEUR
- ARTICLE 11 - PHASAGE DES TRAVAUX REALISES PAR L'AMENAGEUR
- ARTICLE 12 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR
- ARTICLE 13 - OBLIGATIONS GENERALES DU CESSIONNAIRE
- ARTICLE 14 - COORDINATION DES TRAVAUX
- ARTICLE 15 - INTERVENTION DU GEOMETRE DE L'AMENAGEUR ET CONCORDANCE DU PROJET
- ARTICLE 16 - TERRAINS PUBLICS
- ARTICLE 17 - TERRAINS PRIVES
- ARTICLE 18 - ADHESION A UNE ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

#### CHAPITRE 2 – PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- ARTICLE 19 - EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 20 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR
- ARTICLE 21 - MISSION DE L'ARCHITECTE-URBANISTE EN CHEF DE L'OPERATION
- ARTICLE 22 - PLANNING D'EXECUTION
- ARTICLE 23 - DOCUMENTS DE RECOLEMENT
- ARTICLE 24 - MOBILIER URBAIN
- ARTICLE 25 - CLOTURES
- ARTICLE 26 - ESPACES NON CLOS
- ARTICLE 27 - SERVITUDES RECIPROQUES
- ARTICLE 28 - SERVITUDES DE PASSAGE
- ARTICLE 29 - CIRCULATION ET POLICE
- ARTICLE 30 - TENUE DES PROPRIETES

### TITRE III – DISPOSITIONS D'INTERET GENERAL

- ARTICLE 31 - ENTRETIEN DES BATIMENTS ET DES ESPACES LIBRES NON PUBLICS
- ARTICLE 32 - USAGE DES ESPACES LIBRES ET SERVITUDES
- ARTICLE 33 - ASSURANCE INCENDIE, SECURITE, RESPONSABILITES
- ARTICLE 34 - MODIFICATIONS DU CCCT
- ARTICLE 35 - LITIGE ENTRE CESSIONNAIRES – SUBROGATION
- ARTICLE 36 - PUBLICITE DES SERVITUDES - OBLIGATIONS ET SUJETIONS
- ARTICLE 37 - INSERTION
- ARTICLE 38 - SUBSTITUTION
- ARTICLE 39 - TAXES ET CHARGES

ANNEXE 1 – CAHIER DES LIMITES DES PRESTATIONS TECHNIQUES

ANNEXE 2 – REGLEMENT DE CHANTIER

ANNEXE 3 – STATUTS DE L'AFUL DES PROPRIETAIRES DU LEADER CLUB DE SUCY-EN-BRIE

ANNEXE 4 – STATUTS DE L'AFUL DE L'ESPACE DE RESTAURATION DU LEADER CLUB DE SUCY-EN-BRIE

ANNEXE 5 – STATUTS DE L'AFUL DES UTILISATEURS DE L'ESPACE DE RESTAURATION DU LEADER CLUB DE SUCY-EN-BRIE

## PREAMBULE

Aux termes d'une concession d'aménagement de la ZAC « Les Portes de Sucy » en date du 29 mars 1990, passée en application de l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Sucy-en-Brie a confié à la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Environnement de Sucy-en-Brie [SEMAES], la mission de réaliser, d'aménager et d'équiper la ZAC.

Par avenant n°3 en date du 17 décembre 1998, la ZAC « Les Portes de Sucy II », dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 1998, se substitue à la ZAC « Les Portes de Sucy ».

Par avenant n°6 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2006, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Commune de Sucy-en-Brie, la ZAC ayant été déclarée d'intérêt communautaire. La SEMAES est, quant à elle, renommée HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT [HVMD].

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

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains [CCCT] a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession par HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT de terrains destinés à la réalisation d'un programme de constructions. Il fixe les droits et obligations de l'Aménageur et du Cessionnaire des différents lots ou îlots à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

En tant que tel, il est annexé à l'acte de vente par HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT et il sera transcrit simultanément au fichier immobilier.

**Le CCCT sera obligatoirement annexé par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente à tous actes translatifs de propriété, tous actes constitutifs de droits réels, tous actes de location ou translatifs de jouissance consentis par le ou les ayants-droits et ces dispositions seront opposables à tous propriétaires et titulaires successifs. Il sera caduc à la suppression de la ZAC.**

Chaque Cessionnaire, par le seul fait de son acquisition, est tenu d'accepter les dispositions du présent CCCT.

Le 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, lorsque des immeubles bâtis ou non bâtis ont été acquis dans ce cadre ; elles précisent notamment : le nombre de m<sup>2</sup> de SHON dont la construction est autorisée sur le terrain vendu, le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L. 21-3 du Code de l'Expropriation.
- Le **titre II** définit les droits et obligations de HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions urbanistiques,

architecturales, paysagères, environnementales et techniques imposées aux constructeurs, pour la durée de réalisation de l'opération.

- Le **titre III** fixe le cas échéant 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 cahier des charges par voie de convention avec HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT. Il détermine notamment les modalités de la gestion des installations communes et des ouvrages d'intérêt collectif.

Les titres I & II contiennent des dispositions purement bilatérales entre HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT et chaque Cessionnaire. 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 Cessionnaires, 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 Cessionnaires 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, jusqu'à la fin de l'opération. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

A l'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque raison que ce soit, la collectivité sera substituée de plein droit à HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » ou « preneur » ou « cessionnaire » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « SEM » ou « Société » ou « Aménageur » la SEM HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT, aménageur de la ZAC Les Portes de Sucy II.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément aux dispositions de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SEM en accord avec le concédant.

Il est précisé que le présent CCCT actualise, modifie, complète le CCCT initial approuvé par Délibération du Conseil Municipal de Sucy-en-Brie en date du 18 juillet 1991 et s'y substitue, étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux Cessionnaires pour lesquels l'acte de cession ou de concession de droits à construire aura

déjà été signé à la date de son approbation, sauf à obtenir leur accord ou si les réglementations ou les lois à venir l'exigent.

Le présent CCCT, répondant aux exigences du Code de l'Urbanisme, a **été approuvé par la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne, comme indiqué en titre des présentes, par Décision du Bureau Communautaire.**

Pendant la durée de l'opération d'aménagement, l'Aménageur pourra modifier ou compléter les dispositions du CCCT. Le document modifié sera établi selon les mêmes modalités que le document initial.

Chaque cession fera l'objet d'un **Cahier des Charges de Cession de Terrain Particulier [CCCTP]** qui sera obligatoirement annexé au document général. Cet additif mentionnera les indications suivantes :

- nom du constructeur ;
- adresse, références cadastrales, superficie du lot ou de l'îlot cédé ;
- le programme de construction envisagé ;
- la surface hors œuvre nette maximum autorisée sur le lot ou l'îlot cédé ;
- les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales ;

Et, éventuellement, en complément des dispositions prévues notamment aux articles 3, 4 et 5 :

- les délais de réalisation des études ;
- les délais de réalisation du programme, y compris en cas de réalisation par tranches ;
- les pénalités encourues par le Constructeur en cas de retard dans l'exécution du programme immobilier ;
- les prescriptions particulières relatives à la coordination des projets de constructions à réaliser dans le périmètre de la ZAC ;
- les prescriptions techniques éventuellement complémentaires opposables au Constructeur en matière d'alimentation et d'équipement énergétique ;
- toutes autres dispositions qui s'avèrent nécessaires à la vente en question.

Cet additif devra être signé par le Président de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne en application de l'article L 311-6 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

La procédure de Z.A.C. engendrant divers documents réglementaires, il est rappelé que dans l'éventualité de prescriptions qui viendraient à se contredire, la hiérarchie des documents graphiques et des textes s'établit dans l'ordre suivant :

- la législation en vigueur (code de l'urbanisme, code de la construction et de l'habitation, etc.)
- le plan et cahier des servitudes d'utilité publique (sans préjuger des textes réglementaires en vigueur) ;
- le plan et le règlement d'aménagement de la ZAC, puis le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Sucy-en-Brie dès son entrée en vigueur ;
- le Cahier des Charges de Cession de Terrain Particulier ;
- le Cahier des Charges de Cession de Terrain – cahier général et ses annexes, dont :
  - o Cahier des limites des prestations techniques ;
  - o Règlement de Chantier ;
- le plan de masse de principe.

## **TITRE I**

### **CONDITIONS DE CESSION & PROGRAMME DE L'OPERATION**

#### **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION & DIVISION DES TERRAINS**

La présente cession est consentie en vue de la construction d'un immeuble, défini dans le cadre général de la ZAC.

La consistance de la cession est détaillée dans un additif particulier obligatoirement annexé au présent CCCT et arrêté par le Président de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne. Cet additif pourra éventuellement comporter des dispositions particulières dérogeant au CCCT général.

Le programme de constructions devra être réalisé conformément aux dispositions réglementaires de la ZAC et du Plan d'Occupation des Sols, puis du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Sucy-en-Brie et des autres documents contractuels détaillés en préambule du présent cahier.

Le terrain objet de la cession a fait ou fera l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés au domaine public, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés. Il est précisé que 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.

Toutefois, pour des raisons liées à l'homogénéité des voiries et des espaces publics, l'Aménageur pourra être amené à céder des emprises de voirie ou d'espace public au Cessionnaire, à la charge de ces derniers de rétrocéder gratuitement ces emprises une fois équipées à une AFUL ou, le cas échéant, à la collectivité concernée.

#### **ARTICLE 2 – DEFINITION DES DROITS A CONSTRUIRE**

Les droits à construire cédés par l'Aménageur aux Cessionnaires pourront revêtir les natures suivantes :

- la vente de terrain en pleine propriété ;
- la cession de droits à construire sur des terrains dont l'Aménageur ou ses ayant droits conserveraient la propriété.

Ces droits à construire pourront correspondre :

- soit à des droits de superficie s'exerçant dans des limites de volumes immobiliers ;
- soit à des baux conférant la propriété temporaire des ouvrages à édifier notamment bail à construction ou bail emphytéotique.

En outre, l'Aménageur pourra vendre en état futur d'achèvement ou à terme, divers ouvrages qu'il aura réalisés.

Indépendamment des droits à construire ci-dessus définis, l'Aménageur se réserve la possibilité de consentir de simples droits de jouissance dans le cadre de baux, concessions ou convention de mise à disposition gratuite ou à titre onéreux.

La cession par l'Aménageur à la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne des parcelles de terrains sur lesquelles auront été consentis des droits à construire conférant la propriété temporaire des ouvrages à édifier par les Cessionnaires, permettra à la collectivité locale, à l'expiration des droits temporaires, de bénéficier desdits droits à construire.

La cession à la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne de ces parcelles de terrain et volumes immobiliers et le droit d'accession à la propriété des constructions au profit de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne ne donneront lieu au versement

par celle-ci d'aucun prix, ni aucune indemnité tant au profit de l'Aménageur qu'au profit du Cessionnaire des droits à construire.

Toutefois, cette cession ne pourra intervenir que dans des conditions garantissant qu'il ne sera pas porté atteinte aux droits à construire tels qu'ils sont définis dans le présent CCCT et dans l'acte de cession.

### **ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION**

Le Cessionnaire s'engage à :

- 3.1** commencer sans délai, à compter de la signature de la convention de vente, les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SEM son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire pour avis ; le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la SEM un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;
- 3.2** déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à compter de la date de signature de la promesse ou du compromis de vente ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;
- 3.3** entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à dater de la signature de l'acte authentique de la tranche considérée ;
- 3.4** avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter du lancement des travaux de construction. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SEM d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SEM.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location ou dans le CCCTP. Un délai de réalisation global sera fixé en fonction des prévisions relatives au développement du programme immobilier.

La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés [cas de force majeure ou de cause légitime de suspension de délai].

### **ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

- 4.1** Les délais fixés 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 Cessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du Cessionnaire.
- 4.2** 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 Cessionnaire dans l'octroi de financements publics. Mais, dans ce cas, le Cessionnaire ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

- 4.3** L'Aménageur pourra exiger à tout moment une garantie d'achèvement que le Cessionnaire devra lui fournir dans les quinze jours de la demande.

## **ARTICLE 5 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS ET D'INEXECUTION DES CHARGES & SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR**

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

### **5.1 Dommages et intérêts (cas particuliers)**

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3, la SEM le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 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, la SEM pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la SEM pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.
- Des montants d'indemnités spécifiques pourront être fixés dans le CCCTP.

### **5.2 Résolution de la vente**

La cession pourra être résolue par décision de la SEM, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 3 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la SEM, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une 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, du CCCTP, 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 :

- 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 la SEM, 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 la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, le Cessionnaire s'oblige en outre à remettre le terrain dans l'état où il se trouvait au moment de la prise de possession ou, à défaut, à indemniser l'Aménageur du montant correspondant à cette remise en état. Ce montant se cumulerait alors à l'indemnité forfaitaire définie au paragraphe précédent du présent article.

Si l'Aménageur décide de conserver la construction en l'état, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux

terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SEM 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 la SEM.

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 la SEM, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.



### 5.3 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

**5.4** Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail 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.

**5.5** 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 6 - VENTES, PARTAGES ET LOCATIONS DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le Cessionnaire qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 1 ci-dessus et au cahier des charges de cession de terrain particulier.

Toutefois, le Cessionnaire pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Dans le cas d'une vente (et quelles que soient les modalités de celle-ci), de plus d'1/4 de la SHON de l'opération de construction, à un même acquéreur ou à un investisseur institutionnel, le Cessionnaire devra aviser, au moins trois mois à l'avance, le représentant qualifié de l'Aménageur de ses intentions afin d'obtenir au préalable l'agrément de l'Aménageur sur cette vente.

Si l'acquéreur ne présente pas les garanties suffisantes, (et notamment dans la mesure où le sous-acquéreur présenté par le cessionnaire ne paraît pas susceptible de réaliser l'objet de la vente et d'achever l'opération) ou procède à un changement de la destination initiale de la construction contraire au programme d'aménagement global, **l'Aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger par une décision motivée que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui**, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas d'agrément par l'Aménageur, les actes de cessions de tout ou partie de terrains que le Cessionnaire consentira dans le cadre de l'opération définie ci-dessus devront comporter en annexe des cahiers des charges conformes à ceux annexés dans le présent CCCT.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la SEM, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SEM pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SEM.

Le Cessionnaire 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 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 les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de la SEM.

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.

Tout morcellement ultérieur, quelle qu'en soit la cause, des biens et droits immobiliers cédés est interdit, sans autorisation spéciale et expresse accordée par l'Aménageur. En cas d'autorisation, le morcellement sera soumis à la réglementation en vigueur.

Toutefois, le Cessionnaire, après la réalisation de la première tranche des travaux prévus pourra vendre la partie du terrain non encore utilisée par lui, à condition d'en avoir avisé l'Aménageur 6 mois à l'avance. Celui-ci pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

## **ARTICLE 7 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES LA REALISATION DES TRAVAUX**

Après achèvement des travaux qui lui incombent, ceci constaté par le certificat de conformité et pendant une durée de 25 années, le Cessionnaire sera tenu de ne pas modifier l'affectation du ou des bâtiments sans en avoir avisé l'Aménageur au moins 3 mois à l'avance, puis après la fin de la concession d'aménagement, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne.

L'Aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de 6 mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pas été 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 Cessionnaire, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil à la requête de l'Aménageur.

Cette clause est expressément applicable en cas de changement de classement d'établissement industriel.

## **ARTICLE 8 - 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 dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L. 21-3 du Code de l'Expropriation.

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

## TITRE II DROITS & OBLIGATIONS DES PARTIES

### CHAPITRE 1 CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

#### ARTICLE 9 - DUREE D'APPLICATION DU PRESENT TITRE

Il est rappelé que les prescriptions contenues dans le présent titre ne sont applicables que pendant la durée de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté et cesseront de produire effet dès que son achèvement aura été constaté.

#### ARTICLE 10 - LIMITES DES PRESTATIONS EXECUTEES PAR L'AMENAGEUR

La SEM exécutera, en accord avec la collectivité et conformément aux dossiers régissant la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

D'une manière générale, les travaux à la charge de l'Aménageur correspondent aux infrastructures primaires et secondaires ainsi qu'aux aménagements qualitatifs.

Les aménagements à la charge du Cessionnaire sont ceux prévus à l'intérieur de son ou de ses îlots y compris les raccordements aux antennes de desserte lorsqu'elles sont prévues à l'extérieur de l'îlot.

La limite des prestations dues par la SEM et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un **« cahier des limites des prestations techniques »** annexé au présent CCCT et qui fera foi entre les parties.

#### ARTICLE 11 - PHASAGE DES TRAVAUX REALISES PAR L'AMENAGEUR

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

- dans les trois mois au plus tard de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle, selon les limites de prestations techniques définies.
- une desserte convenable des bâtiments construits par le constructeur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PAZ / PLU, dans un délai de quatre mois au plus tard à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre la SEM et le constructeur à la demande de ce dernier.
- **La voirie définitive sera exécutée dans son intégralité dans un délai de 4 mois après la libération totale des abords du programme de construction par les entreprises du**

**Cessionnaire et la signature d'un procès-verbal d'état des lieux.** A cet effet, le Cessionnaire s'engage à informer l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, 4 mois avant, la date d'achèvement de son opération. En cas de non libération des terrains dans les délais fixés ci-dessus, l'Aménageur ne pourra être tenu responsable en cas de retard dans la livraison de l'opération du Cessionnaire.

La voirie définitive comprend, si besoin est :

- la réparation de la chaussée et des ouvrages d'assainissement réalisés en première phase, aux frais du Cessionnaire
- l'arasement des fonds de forme de trottoirs
- la pose des bordures de trottoirs dans la cunette des caniveaux et la finition des avaloirs
- la pose des réseaux passant sous trottoirs
- la constitution des places de stationnement et des trottoirs
- l'exécution des revêtements définitifs de chaussées, après remise à niveau des regards de visite des réseaux d'assainissement
- les plantations et l'engazonnement
- l'installation des appareils d'éclairage public
- la signalisation définitive

Les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la SEM si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

## **ARTICLE 12 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM**

En cas d'inexécution par la SEM 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 la SEM une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de la SEM.

## **ARTICLE 13 – OBLIGATIONS GENERALES DU CESSIONNAIRE**

Le Cessionnaire s'engage à :

- Réaliser le programme de construction correspondant aux droits à construire qui lui sont cédés et à faire utiliser les constructions conformément à la réglementation locale en vigueur, en respectant le CCCT, le CCCTP, l'acte de cession, ainsi que conformément aux plans qui auront été donné à la délivrance du permis de construire ou des autorisations qui en tiennent lieu ;
- Réaliser les ouvrages et aménagements annexes prévus : réseaux tertiaires, voies privées, voies piétonnes, parking, espaces verts, etc. pour la date de mise en service des constructions.

Le Cessionnaire devra brancher sa construction à ses frais sur les réseaux divers : assainissement, canalisation d'eau, électricité, télécommunications, gaz, etc. en conformité aux lois et règlements qui leur sont applicables et qu'il est réputé connaître. Il fera son affaire de toute demande de branchement, de tout contrat et abonnement à passer avec les services publics et les concessionnaires.

Le Cessionnaire devra obtenir l'accord de l'Aménageur sur la puissance et les besoins en divers réseaux qui lui seront nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts. Ils

ne devront pas, en principe, être supérieurs aux puissances et débits moyens ayant servi au calcul des capacités de la ZAC.

Tout dépassement ne pourra être effectué qu'avec l'accord préalable de l'Aménageur, des concessionnaires et des services concernés. Au cas où un renforcement des réseaux se révélerait nécessaire, le Cessionnaire en supportera le coût.

## **ARTICLE 14 - COORDINATION DES TRAVAUX**

La coordination et le phasage des travaux réalisés par le Cessionnaire et l'Aménageur devront être établis en concertation, sachant que le planning général d'aménagement de la ZAC est prioritaire.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, la SEM ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

## **ARTICLE 15 - INTERVENTION DU GEOMETRE DE L'AMENAGEUR ET CONCORDANCE DU PROJET**

Excepté pour les bornages des îlots ou lots, il n'est prévu aucune intervention du géomètre de l'Aménageur sur la propriété du Cessionnaire, sauf nécessité de vérification expresse.

En effet, le géomètre de l'Aménageur pourra contrôler l'implantation des bâtiments et des voiries par rapport aux projets du cessionnaire, avant tout commencement des travaux correspondants.

De même, le géomètre de l'Aménageur pourra vérifier les plans de récolement dus par le Cessionnaire pour les ouvrages réalisés par lui. Ces plans nécessaires à la constitution du dossier des ouvrages exécutés seront fournis à l'Aménageur par le Cessionnaire au plus tard à l'issue des travaux.

Le contrôle du géomètre de l'Aménageur s'exercera aux frais de ce dernier.

Durant la phase chantier, l'Aménageur pourra se faire communiquer, à tous moments, toutes pièces descriptives ou graphiques qu'elle juge nécessaires au contrôle de l'exécution.

## **ARTICLE 16 - TERRAINS PUBLICS**

Dans l'esprit commun des parties, les voies et les espaces libres ouverts ou à ouvrir au public, destinés à être incorporés au domaine public ou privé de la Commune, du Département et/ou de l'Etat, seront remis au gestionnaire dans les meilleurs délais possibles, sans préjudice de la cession de l'emprise foncière y afférent qui peut être concomitante ou ultérieure.

Il reste entendu que le futur gestionnaire aura le droit d'utiliser ces voies et réseaux dès leur achèvement avant même leur réception et leur remise aux différentes collectivités.

### **16.1. OBLIGATIONS ET DROITS DU CESSIONNAIRE**

#### **a) Voies de communication - Accès**

Jusqu'à leur classement, les voies et places réalisées par l'Aménageur seront affectées à la circulation publique. Le Cessionnaire aura sur ces voies les droits de jour, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée.

Il est interdit au Cessionnaire d'ouvrir sur son terrain des voies autres que celles prévues dans la ZAC sans autorisation spéciale et expresse de l'Aménageur ou de la collectivité publique intéressée lorsque les voies lui appartiennent ou lui auront été remises.

**b) Circulation - Police**

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, la SEM 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.

**c) Entretien des espaces publics et collectifs**

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

Les sommes dues, à ce titre, à la SEM seront comptabilisées par l'AFUL sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois 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 14 du Règlement de Chantier ci-annexé.

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

**d) Nom des voies**

La dénomination des voies de l'opération sera effectuée par la Commune de Sucy-en-Brie.

**16.2. REMISE DES OUVRAGES REALISES PAR LE CESSIONNAIRE**

Ce paragraphe s'applique lorsque le principe d'incorporation d'ouvrages réalisés par le Cessionnaire dans le domaine public ou privé communal aura été préalablement décidé par la Commune.

**a) Création d'un dossier des ouvrages exécutés**

A l'issue des travaux de viabilité et d'aménagement réalisés par le Cessionnaire et destinés à être remis à la Commune, le Cessionnaire fournira les plans de recollement des voiries, espaces libres et réseaux, afin de créer un dossier des ouvrages exécutés, et ce, antérieurement à la remise des ouvrages. Ces documents devront pouvoir être intégrés aux données informatiques de la Commune de Sucy-en-Brie et/ou de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne.

De même, un contrôle des réseaux d'assainissement devra être réalisé par un système de télécontrôle, conformément aux prescriptions en vigueur.

**b) Processus de remise**

Ensuite, et lorsque le Cessionnaire juge que les ouvrages peuvent être remis, il en avise, par lettre recommandée avec avis de réception, la Communauté d'Agglomération et l'Aménageur. Celui-ci organise dans le délai d'un mois après réception de la demande, s'il la juge recevable, les opérations préalables à la remise. A l'issue de ces opérations, il est proposé à la Communauté d'Agglomération de faire valoir des réserves éventuelles ou accepter sans réserves la remise des ouvrages.

**c) Réserves éventuelles**

A l'issue de la levée des réserves par le Cessionnaire, celui-ci réitère les opérations prévues au § b) ci-dessus. L'entretien des ouvrages est à la charge du Cessionnaire jusqu'à la levée des réserves.

#### **d) Cession**

Leur cession devra être faite concomitamment ou ultérieurement selon les accords particuliers conclus avec la collectivité.

## **ARTICLE 17 - TERRAINS PRIVÉS**

### **17.1. PROPRIETE**

Dans l'esprit commun des parties, les lots cédés en pleine propriété aux Cessionnaires le sont dans le seul but de la réalisation sur les terrains, du programme envisagé pour ces lots, dans les formes et conditions prescrites par le Plan d'Aménagement de Zone, puis par le Plan Local d'Urbanisme et le présent document.

### **17.2. BORNAGE**

L'Aménageur procédera au bornage des terrains cédés ou loués, préalablement à la signature de l'acte authentique. Le Cessionnaire fera dresser, à ses frais, contradictoirement s'il le souhaite, acte de cette opération par un géomètre de son choix.

L'Aménageur se réserve le droit d'effectuer le bornage en deux temps. En effet, dans le cas où des travaux de voirie ou réseaux divers empêcheraient la mise en place immédiate des bornes de façade, l'Aménageur procéderait au bornage des fonds de parcelles. Pour ce qui concerne la façade, l'implantation de piquets serait effectuée à une distance connue des bornes prévues pour permettre de procéder à toutes opérations d'arpentage ou d'implantation.

Dès achèvement des travaux de voirie ou réseaux en bordure du terrain, l'Aménageur fera mettre en place les bornes définitives.

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

### **17.3. NATURE DU SOL**

Avant d'entreprendre tous travaux de construction, le Cessionnaire sera réputé avoir pris lui-même connaissance des lieux, sol et sous-sol et sa responsabilité sera pleine et entière, notamment en ce qui concerne les études de sol, les sondages à exécuter, les fondations à prévoir et d'une manière générale, la bonne tenue des bâtiments et des ouvrages.

Le Cessionnaire devra faire exécuter à ses frais toutes les études géologiques et hydrogéologiques nécessaires à la bonne conception et à la bonne implantation de ses ouvrages (notamment les ouvrages souterrains) de façon à ne pas dégrader le fonctionnement et la circulation des nappes phréatiques éventuelles.

Les études géotechniques permettant la conception et le dimensionnement des fondations des ouvrages seront réalisées par le Cessionnaire, à ses frais.

Les travaux spéciaux (travaux préparatoires de mise en état des sols, travaux éventuels de confortement des sols, etc.) et les sujétions techniques découlant de la nature du sous-sol ou



de la présence de nappes phréatiques à protéger seront pris en charge par chaque maître d'ouvrage.

#### **17.4. PLANTATIONS**

Les arbres existants à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. lorsqu'ils sont à conserver, seront inscrits sur un procès-verbal contradictoire, dressé préalablement aux travaux. Leur maintien est de la responsabilité du Cessionnaire et de ses commettants.

Les arbres arrachés ou ayant subi des dommages seront remplacés par des sujets de même valeur par leurs soins et à leurs frais.

### **ARTICLE 18 – ADHESION A UNE ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE**

L'ensemble des terrains cédés à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Les Portes de Sucy II » partagera un certain nombre d'ouvrages d'intérêt collectif à toutes les opérations ou à certaines d'entre elles.

C'est pourquoi, dès la première cession intervenant dans le périmètre de la ZAC, il sera constitué une ou plusieurs Associations(s) Foncière(s) Urbaine(e) Libre(s), dont les statuts sont annexés au présent CCCT.

Ces AFUL ont pour objet de procéder à la gestion, l'entretien et au remplacement, si nécessaire, des ouvrages d'intérêt collectif communs à tous les programmes inclus dans le périmètre de la ZAC ou à certains d'entre eux, qu'il s'agisse des ouvrages destinés à être rétrocédés gratuitement à la collectivité concernée ou qu'il s'agisse d'ouvrages non rétrocédables.

Ces ouvrages sont remis gratuitement par l'Aménageur à l'AFUL dès leur ouverture au public, qu'elle soit expresse ou de fait, étant entendu que l'AFUL pourra exercer son objet qu'elle ait ou non la propriété des ouvrages et équipements dont elle a la charge.

La répartition des charges communes à tous les propriétaires de terrains ou de droits à construire dans le périmètre de la ZAC sera déterminée dans les statuts des AFUL ci annexés.

L'acquisition du terrain par le Cessionnaire entraînera de plein droit l'adhésion à ou aux dites AFUL, sans qu'il lui soit possible d'y renoncer ou de le contester. Son adhésion vaut également l'acceptation des statuts des AFUL.

## CHAPITRE 2 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES

### ARTICLE 19 – EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront **obligatoirement** édifiées suivant les dispositions prévues :

- au Plan d'aménagement de Zone, au Plan d'Occupation des Sols ou du Plan Local d'Urbanisme, dans l'ensemble de leurs éléments constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à ces documents par la Collectivité<sup>1</sup> ;
- au présent CCCT ;
- au cahier des charges de cession de terrain particulier, incluant des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales, paysagères et techniques, précisant les éléments suivants :
  - L'expression architecturale souhaitée
  - Les gabarits
  - Le traitement des façades
  - L'aspect des toitures
  - Les matériaux à employer
  - L'intégration des éléments et locaux techniques
  - Le traitement des accès piétons
  - Le traitement des accès aux personnes à mobilité réduite
  - L'accès automobiles et la voie de desserte interne
  - Les aménagements paysagers des espaces non bâtis [stationnement extérieur compris]
  - Les rampes de parkings
  - Les cibles environnementales retenues et le niveau de performance à atteindre. Ces cibles devront être adaptées et traitées de manière performante selon l'implantation et l'usage des bâtiments.
- au cahier des limites des prestations techniques annexé ;
- et au permis de construire qui devra obligatoirement être délivré et faire l'objet de la publicité d'usage, permettant de faire courir le délai de recours, avant tout début d'exécution de travaux. Ceux-ci auront dû être, par ailleurs, approuvés par l'autorité compétente.

Le Cessionnaire devra faire appel, conformément à la législation en vigueur, au concours d'un architecte ou d'un groupement d'architectes solidairement responsables dit « architecte d'opération ». L'Aménageur a, quant à lui, confié à un architecte-urbaniste la coordination urbaine, architecturale et paysagère des projets.

En conséquence, tout architecte d'opération devra se mettre en rapport avec l'architecte de l'Aménageur dès ses premières études et demeurera son interlocuteur privilégié jusqu'à l'achèvement des travaux.

En outre, le Cessionnaire s'engage à inscrire son projet immobilier dans une démarche environnementale. Une certification des bâtiments est demandée. Dans cette perspective, un bureau d'études spécialisé dans ce domaine fera obligatoirement partie de l'équipe de conception de l'opération et ce dès l'origine du projet.

### ARTICLE 20 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR

<sup>1</sup> En aucun cas la responsabilité de la SEM ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

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

La SEM pourra également établir des esquisses de plans masse, qu'elle fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations conformément au cahier de limites de prestations techniques.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SEM et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 3 ci-dessus.

La SEM s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Il devra communiquer à la SEM une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 2 ci-dessus, pour que la SEM puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SEM pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par la SEM ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

## **ARTICLE 21 - MISSION DE L'ARCHITECTE-URBANISTE EN CHEF DE L'OPERATION**

Cette mission a une portée très générale sur la conception des options d'urbanisme, la coordination et le contrôle des études de plan de masse et des travaux propres à chaque lot avec les autres interventions.

L'architecte-urbaniste en chef agira, ainsi, comme conseil du Cessionnaire et des architectes d'opération<sup>2</sup>. En conséquence, le Preneur s'engage à respecter impérativement les observations et décisions de l'architecte-urbaniste en chef, prise en accord avec l'Aménageur. En outre, la demande de permis de construire et tous les documents qui l'accompagnent seront obligatoirement visés par l'architecte-urbaniste et l'Aménageur préalablement à l'envoi à l'autorité instructrice compétente<sup>3</sup>.

### **21.1. La mise au point du projet**

Une fois désigné, le Cessionnaire s'engage à présenter à l'Aménageur et à l'architecte-urbaniste en chef, pour accord, les esquisses de son opération de construction. Cette étape vise :

- à s'assurer du respect des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, environnementales et techniques du lot ;

<sup>2</sup> La responsabilité professionnelle de l'architecte-urbaniste en Chef ne pourra être engagée dans l'exécution des ouvrages réalisés par le Cessionnaire.

<sup>3</sup> La rémunération correspondant à la mission ci-dessus définie sera versée à l'architecte-urbaniste en chef par la SEM. Il ne sera pas demandé au Cessionnaire le remboursement de cette rémunération.

- à assister et conseiller le Cessionnaire afin de garantir une bonne insertion dans l'environnement urbain de son opération et éviter des écritures architecturales contradictoires au parti d'aménagement projeté.

### 21.2. Le pré-dossier de permis de construire

Après la mise au point du projet, le Cessionnaire aura pour obligation de transmettre, pour accord, à l'Aménageur et à l'architecte-urbaniste en Chef de la ZAC un **pré-dossier de permis de construire**. Ce pré-dossier devra comprendre :

- un descriptif technique détaillé du programme de construction, précisant le phasage prévisionnel en cas de réalisation par tranche et le nombre d'emplois prévus
- un plan masse
- un plan des espaces extérieurs comprenant :
  - délimitation des espaces communs privatifs
  - principes d'aménagement des espaces communs avec plantations (à l'intérieur du lot)
  - plan des voiries, de stationnement et réseaux
- un plan de délimitation des espaces publics rétrocédés à l'Aménageur ou la collectivité
- des élévations en couleur des façades
- des coupes types
- un plan des parkings en sous-sol, par niveau
- un volet paysager, mentionnant le traitement des clôtures, le principe d'éclairage et l'installation des enseignes en façade
- une notice environnementale

Ces documents devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire définitif.

L'Aménageur pourra éventuellement demander au Cessionnaire une maquette des constructions projetées.

Si le pré-dossier de permis de construire n'appelle pas d'observation de la part de l'Aménageur et de l'architecte-urbaniste en chef, une autorisation de dépôt du permis de construire, ainsi qu'une attestation de SHON, seront transmises au Cessionnaire. Le cessionnaire s'engage à transmettre un exemplaire du permis de construire définitif déposé en Mairie à l'Aménageur.

Toutefois, l'accord de l'Aménageur sur le pré-dossier de permis de construire qui lui est présenté préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ne préjuge ni de la recevabilité du dossier, ni de l'obtention du permis de construire.

### 21.3. Autres obligations

En outre, le Cessionnaire aura pour obligations :

- de remettre à la Commune une copie des accords établis par les différents concessionnaires et les services techniques concernés relatifs aux structures de voiries et à la conformité des installations d'assainissement d'eau, d'électricité avec les règlements ou les règles de l'Art.
- d'informer l'Aménageur de l'obtention du permis de construire.
- d'aviser l'Aménageur de toute modification de conception, notamment de nature à influencer sur l'aspect urbanistique, architectural et paysager de l'îlot.

Le Cessionnaire donnera toutes les instructions utiles à cet effet à ses architectes, B.E.T., ou autres hommes de l'Art et devra supporter les conséquences de tout retard, erreurs ou

dommages qui pourraient survenir, pour lui ou pour les tiers, de l'inobservation de cette clause.

## **ARTICLE 22 - PLANNING D'EXECUTION**

Dans le même esprit et pour le même but, le Cessionnaire devra, préalablement à l'exécution de ses travaux V.R.D. informer l'Aménageur des dates et délais prévus pour cette exécution.

**Le planning du Cessionnaire devra être établi en concertation avec l'Aménageur afin de permettre la réalisation de son programme de construction par rapport à l'aménagement général de l'opération.**

A cet effet, le Cessionnaire remettra dès que possible à l'Aménageur le planning réel précisant les périodes d'intervention des différents corps d'Etat sur ses chantiers, en particulier le calendrier de leur démarrage et les dates auxquelles les bureaux, les locaux commerciaux, d'activités ou artisanaux ou pour tout autre usage, pourront être mis à la disposition de leurs futurs occupants.

Par ailleurs, le Cessionnaire devra informer les concessionnaires de son intention de travaux. Toute omission ne saurait engager la responsabilité de l'Aménageur.

Le Cessionnaire devra tenir l'Aménageur informé de toutes modifications apportées 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 et vice et versa.

L'attention du Cessionnaire est attirée sur la nécessité, le cas échéant, de fixer, en accord avec l'Aménageur, l'ordre dans lequel seront construits et livrés les divers bâtiments.

La mise en service de la voirie et des différents réseaux est étroitement liée à cet ordre.

## **ARTICLE 23 - DOCUMENTS DE RECOLEMENT**

Le Cessionnaire sera tenu de remettre à la Commune et dans la forme exigée par elle, en fin de travaux, les dossiers de recolement de tous les ouvrages destinés à être incorporés dans le domaine public ou privé de la collectivité. La réception des ouvrages sera subordonnée à la remise de ces documents.

En cas de difficultés, l'Aménageur pourra utiliser le dépôt de garantie prévu pour faire réaliser ces dossiers de recolement.

## **ARTICLE 24 - MOBILIER URBAIN**

Le choix du mobilier urbain (candélabres, luminaires, boîtes aux lettres, bancs, corbeilles à papier, signalisation, etc.) devra être arrêté en accord avec l'Aménageur et la Collectivité.

## **ARTICLE 25 - CLÔTURES**

Les seules clôtures autorisées seront celles prévues dans le règlement d'urbanisme en vigueur : elles seront réalisées en tenant compte des indications contenues dans le Plan d'Aménagement de Zone, le Plan Local d'Urbanisme, aux prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et techniques et éventuellement aux recommandations complémentaires des maîtres d'œuvre de la ZAC.

Le type de clôture envisagé aura dû recevoir préalablement à toute exécution, l'accord de l'Aménageur.

Tout Cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par la SEM ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

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

## **ARTICLE 26 - ESPACES NON CLOS**

Les parties non construites et non closes des terrains de chaque lot, et, sauf pour certains cas, les parties expressément désignées dans l'acte de cession, sont affectées à usage de parc et de passage groupés en un ensemble dont chaque partie servira indistinctement à l'utilité de tous les fonds qui pourraient être créés à la construction sur lesdits lots.

Les propriétaires de chaque fonds auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains composant lesdits lots. Il sera établi sur ces parties toutes les voies qui pourront être utiles à l'usage normal de chacun des fonds dont il s'agit, sous réserve des seules autorisations administratives réglementaires.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds.

## **ARTICLE 27 - SERVITUDES RECIPROQUES**

Les prescriptions générales du présent CCCT notamment les conditions générales d'aménagement et d'utilisation des lots, sont édictées à titre de servitudes réciproques entre les différents lots.

En conséquence, chacun des Cessionnaires des lots ci-dessus créés sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives aux effets ci-dessus et découlant du Plan Local d'Urbanisme et de son Règlement.

Dans le cas où le Plan Local d'Urbanisme l'impliquerait, les divers lots seraient grevés de servitudes de prospect et de vue profitant aux bâtiments à édifier quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds et lots grevés.

Le Cessionnaire devra supporter toute la gêne susceptible de résulter ultérieurement de ces servitudes. Aucune indemnité ne lui sera due à ce titre.

## **ARTICLE 28 - SERVITUDE DE PASSAGE**

Les principales voies créées sur les lots ne pourront jamais être interdites à l'usage public. A cet effet, les lots seront grevés de servitudes perpétuelles de passage public pour la circulation des véhicules sur les voies carrossables et pour la circulation des piétons sur les allées et voies réservées à cet effet.

## **ARTICLE 29 - CIRCULATION ET POLICE**

A l'intérieur des espaces délimités par les voies publiques sauf sur les voies d'accès aux parkings couverts et au sol, aucune circulation automobile ne sera autorisée, sauf pour les véhicules des pompiers, d'ordures ménagères et des urgences.

Le stationnement des véhicules devra être interdit aux endroits non réservés à cet effet. En conséquence, des servitudes de circulation publique visée ci-dessus, la police des voies et espaces ouverts au public, sera assurée dans les mêmes conditions et par les mêmes autorités que celles des voies publiques.

La signalisation réglementaire des voiries secondaires sera mise en place et à ses frais par l'Aménageur. La signalisation, imposant à l'intérieur des lots des règlements de police propres au Cessionnaire, sera mise en place aux frais de celui-ci.

Il en sera de même de la numérotation des bâtiments, des plaques de rue et des plans de repérage éventuels.

### **ARTICLE 30 - TENUE DES PROPRIETES**

**Il ne pourra être établi ni 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 bâtiments.** 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 auront été autorisés par le présent CCCT et par le permis de construire et modificatifs éventuels.

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 non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

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

## **TITRE III DISPOSITIONS D'INTERET GENERAL**

### **ARTICLE 31 - ENTRETIEN DES BATIMENTS ET ESPACES LIBRES NON PUBLICS**

Chaque constructeur, ses ayants droits et les utilisateurs du terrain cédé maintiendront les bâtiments et les espaces libres privatifs dont ils ont la charge dans un parfait état d'entretien, de façon permanente et à leur frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Ils auront la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Dans le cas où il serait constaté des négligences d'entretien risquant de porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble, l'Aménageur, l'AFUL ou à défaut la Collectivité, 15 jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire, à l'utilisateur ou à leur représentant, et restée sans effet, intervenir pour le compte et au frais du défaillant.

Pour garantir le parfait entretien des espaces libres privatifs non clos, le Cessionnaire accepte que l'entretien des espaces extérieurs de son lot soit assuré, si besoin est, par l'AFUL.

## **ARTICLE 32 - USAGE DES ESPACES LIBRES – SERVITUDES**

**32.1** Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrains, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

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

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, pelouses et bassins ou 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.

**32.2** 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.

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

## **ARTICLE 33 - ASSURANCE INCENDIE - SECURITE - RESPONSABILITES**

Haut Val de Marne Développement a souscrit les contrats d'assurances nécessaires à la garantie des diverses responsabilités qu'elle peut encourir en sa qualité d'Aménageur.

Le Cessionnaire prendra à sa charge les responsabilités de toutes natures découlant de la prise de possession et de l'utilisation des terrains cédés.

Le Cessionnaire devra obligatoirement souscrire une assurance pour les constructions élevées sur son terrain, à une compagnie solvable, pour leur valeur réelle. La police d'assurance devra contenir les clauses d'assurance contre le recours des voisins et dommages aux tiers.

Les polices d'assurance seront communiquées à l'Aménageur sans que celle-ci ait à en faire la demande. L'omission de la communication de documents ne saurait engager la responsabilité de l'Aménageur.

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

## **ARTICLES 34 – MODIFICATIONS DU CCCT**

Les dispositions contenues dans le présent CCCT feront la loi entre l'Aménageur et le Cessionnaire et prévaudront sur les stipulations de l'acte ou des actes de cession.



Jusqu'à la cession du dernier lot, l'Aménageur se réserve le droit de modifier ou compléter les dispositions du plan masse relative aux lots autres que ceux objets des présentes sans que l'un des cessionnaires, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation.

### **ARTICLE 35 - LITIGE ENTRE CESSIONNAIRES – SUBROGATION**

L'Aménageur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.

L'aménageur déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur les lots, sauf celles qui découlent des présents programmes, et du CCCT ou des mitoyennetés indiquées aux actes de cession. Elle subroge le Cessionnaire dans tous ses droits ou actions de façon que tous les Cessionnaires puissent exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent CCCT.

Tout litige entre propriétaires doit se résoudre directement entre eux sans que jamais et sous aucun prétexte l'Aménageur puisse être mis en cause.

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

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

Les litiges qui pourront survenir à l'occasion de l'application du présent CCCT seront de la compétence du Tribunal de Grande Instance de Créteil.

### **ARTICLE 36 - PUBLICITE DES SERVITUDES - OBLIGATIONS ET SUJETIONS**

Le Cessionnaire s'engage à porter à la connaissance de ses hommes de l'Art, entrepreneurs, commettants chargés des études, direction ou exécution des travaux, les obligations, sujétions et servitudes contenues dans le présent CCCT, en vigueur au moment de la cession.

### **ARTICLE 37 - INSERTION**

Le présent CCCT sera intégralement annexé, par les soins du Cessionnaire, dans les actes de vente et lors des aliénations successives de telle sorte que le Cessionnaire, ses ayants droits et en général chaque titulaire d'acte transférant un droit de propriété, de jouissance ou d'occupation de terrain, logements ou autres constructions, sera de plein droit tenu d'exécuter les charges et conditions stipulées aux présentes. Cette obligation se transmettra à tous les titulaires successifs d'actes ou de conventions ayant le même effet et en cas de décès à leurs héritiers, représentants ou ayants droits.

### **ARTICLE 38 - SUBSTITUTION**

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

Aussi, dans le cas d'une cession partielle avant la réalisation de l'ensemble de ses obligations, le Cessionnaire restera tenu envers l'Aménageur de l'exécution des obligations prises au termes des présentes, l'Aménageur n'ayant pas à connaître d'autres interlocuteurs au cas où

la responsabilité du premier cessionnaire serait engagée du fait d'un des cessionnaires successifs.

### ARTICLE 39 - TAXES ET CHARGES

	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE
> Taxe Locale d'Equipement (TLE)	sans objet	sans objet
> Taxe de raccordement à l'égout	sans objet	sans objet
> Participation aux renforcements des réseaux	NON	OUI
> Taxe Départementale du CAUE	NON	OUI
> Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (T.D.E.N.S.)	NON	OUI
> Taxe Complémentaire (T.C.) destinée à la Région Ile de France	NON	OUI
> Autres taxes	NON	OUI
> Frais de bornage du lot	OUI (uniquement pour la cession)	OUI (sauf pour la cession)

Lu et approuvé  
A Sucy-en-Brie, le

Le Président de la Communauté d'Agglomération  
du Haut Val de Marne

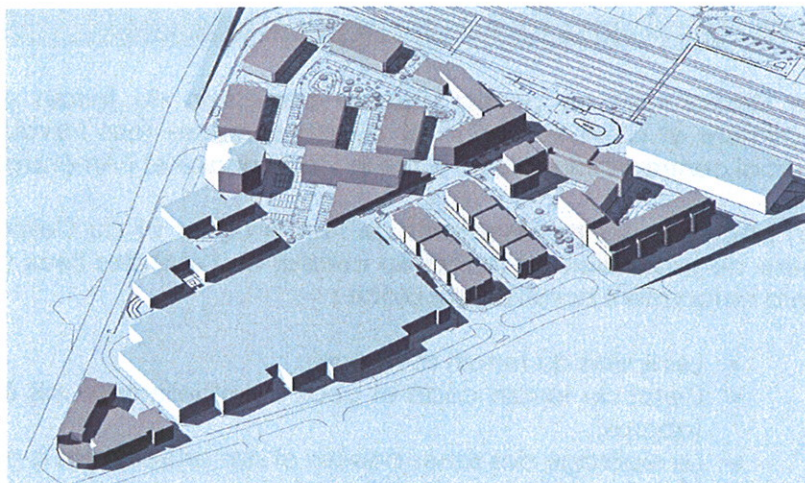
## ZAC LES PORTES DE SUCY II

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Annexe 1

---

## CAHIER DES LIMITES DES PRESTATIONS TECHNIQUES



*Image non contractuelle*

APPROUVE PAR  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU HAUT VAL DE MARNE

## SOMMAIRE

### PREAMBULE

- ARTICLE 1 - PRISE DE POSSESSION DU TERRAIN
- ARTICLE 2 - ETUDES DE SOL
- ARTICLE 3 - FONDATIONS
- ARTICLE 4 - ETAT DU TERRAIN CEDE
- ARTICLE 5 - VOIRIE
- ARTICLE 6 - ASSAINISSEMENT
- ARTICLE 7 - ALIMENTATION EN ELECTRICITE
- ARTICLE 8 - ALIMENTATION EN GAZ
- ARTICLE 9 - TELEPHONE
- ARTICLE 10 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE
- ARTICLE 11 - AMENAGEMENTS PAYSAGERS, MOBILIER URBAIN & ECLAIRAGE PUBLIC
- ARTICLE 12 - ORDURES MENAGERES
- ARTICLE 13 - ACCES & BRANCHEMENTS DE CHANTIER PROVISOIRES

### TABLEAU DE SYNTHESE

#### PREAMBULE

Le présent Cahier de Limites de Prestations Techniques (CLPT) définit et fixe les travaux à la charge de l'Aménageur et ceux à la charge du Cessionnaire (réalisation et coût).

Les limites de prestations techniques de l'Aménageur sont susceptibles de subir des modifications tant qu'elles n'ont pas reçu l'accord définitif des entreprises concessionnaires et des services publics concernés. Cependant, le principe selon lequel l'Aménageur s'engage à réaliser tous les réseaux secondaires sur lesquels le Cessionnaire viendra réaliser ses branchements ne pourra être remis en cause.

L'exécution de l'ensemble des travaux décrits ci-après à la charge du Cessionnaire sont de son seul ressort. Le Cessionnaire ne pourra exercer aucun recours contre l'Aménageur si ces travaux ne sont pas exécutés dans des délais compatibles avec la mise en service de son programme immobilier.

#### ARTICLE 1 – PRISE DE POSSESSION DU TERRAIN

Le Cessionnaire ne pourra prendre possession du terrain sur lequel doit être édifié son bâtiment et ouvrir son chantier ou entreprendre tous travaux qu'une fois signé le procès-verbal contradictoire dressé entre le Cessionnaire et l'Aménageur.

En présence des représentants de l'Aménageur et du Cessionnaire, **il sera procédé avant prise de possession du terrain au constat de l'état des lieux** [procès-verbal de réception]. Il sera notamment constaté, sur place :

- Les limites du terrain (bornage).
- L'état du terrain cédé et ceux éventuellement mis à la disposition du Cessionnaire (abords).
- Le repérage des zones boisées et des arbres isolés à protéger.
- L'état du revêtement de la voirie.
- L'état des bouches d'égout.
- L'état de tous les accessoires des canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, et de télécommunications, s'ils sont réalisés.

**Les constatations visées ci-dessus seront consignées en un procès-verbal signé conjointement.** Pour la réception du bornage, le Cessionnaire pourra désigner un géomètre expert foncier pour qu'il soit dressé à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération.

L'utilisation par le Cessionnaire des ouvrages VRD avant que l'état des lieux ne soit établi, dégage HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT de toutes responsabilités. Dans le cas où des dégradations seraient faites par lui, le Cessionnaire aura la charge des frais de remise en état, les travaux étant faits par l'entreprise de HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT dans les conditions fixées dans le présent CCCT – Règlement de Chantier.

Dès la prise de possession du terrain, le Cessionnaire sera le seul responsable de l'état du terrain dont il devra assurer l'entretien jusqu'au démarrage effectif des travaux. Il lui appartiendra en particulier de prendre toutes mesures propres à éviter toute occupation illicite du terrain et assurer la protection et la signalisation des repères topométriques.

Pour constater l'état des constructions mitoyennes, un **référé préventif** devra obligatoirement être réalisé, à la charge du Cessionnaire.

## **ARTICLE 2 – ETUDES DE SOL**

L'Aménageur ayant procédé, pour les besoins des travaux qu'il réalise, à ses propres études de sol, s'engage à les communiquer à titre d'information aux différents Cessionnaires. Sa responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée du fait de ces communications.

Le Cessionnaire est tenu de faire toutes recherches géologiques et géotechniques utiles à la réalisation de son projet.

Si les circonstances le permettent, il pourra être autorisé par l'Aménageur à entreprendre des sondages, avant la signature de l'acte de cession, sur le terrain à céder et au voisinage de ce dernier, sous des conditions à définir par l'Aménageur.

Le Cessionnaire communiquera à l'Aménageur les résultats de ses propres sondages sans que sa responsabilité puisse être engagée de ce fait. Ce dernier sera autorisé à les communiquer à des tiers dans les conditions ci-dessus définies.

## **ARTICLE 3 – FONDATIONS**

Le coût total des fondations de tout bâtiment, y compris les aménagements nécessaires de quelque nature que ce soit et notamment ceux liés à la nature du sous-sol ou à la présence des opérations voisines ou de toute autre construction d'infrastructure ou de superstructure sera intégralement à la charge du Cessionnaire.

Les principes de fondations, et notamment la possibilité de travail sous un rabattement de nappe provisoire ou définitif, risquant d'entraîner des risques d'affouillement devront recueillir un avis favorable de la part du bureau d'études de sol et du bureau de contrôle du cessionnaire. Ces accords seront transmis à l'Aménageur avant toute intervention.

## **ARTICLE 4 – ETAT DU TERRAIN CEDE**

- **DEMOLITIONS**

L'Aménageur s'engage à démolir l'ensemble des ouvrages (hors ouvrages enterrés) existant sur le terrain et à procéder à l'enlèvement des éventuels encombrants, gravas, etc. avant la prise de possession du terrain par le Cessionnaire.

- **TERRASSEMENT / NIVELLEMENT**

Le Cessionnaire prendra possession du terrain cédé en l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance et sans garantie n'y réserve concernant l'état du sol et du sous-sol.

L'ensemble des travaux de terrassements et de nivellement et l'évacuation des déblais excédentaires en décharge sont à la charge du Cessionnaire.

L'implantation physique et altimétrique des bâtiments et des espaces non construits devra être en concordance avec la limite foncière et les niveaux des espaces publics longeant l'îlot, réalisés ou futurs. Tout rattrapage de niveau ainsi que les rampes de parkings devront être prévus à l'intérieur de la parcelle. Aucun rattrapage ne sera effectué sur l'espace public.

Avant le démarrage des travaux, le Cessionnaire s'engage transmettre pour accord à l'Aménageur un plan de masse attestant que son programme immobilier s'inscrit bien dans les limites foncières du terrain et à la bonne altimétrie. Après la livraison, l'Aménageur se réserve le droit de faire reprendre les aménagements qui ne seraient pas conformes à ces directives et à demander la démolition des bâtiments mal implantés, au frais du Cessionnaire.

- **SERVITUDES**

Le Cessionnaire supportera, sans indemnité toutes les servitudes de passage sur son terrain et même dans ses bâtiments des réseaux nécessaires à l'équipement de la ZAC et à en supporter toute la gêne susceptible d'en résulter ultérieurement.

- **CLOTURES DE CHANTIER**

Le Cessionnaire aura la charge de clôturer son terrain, dès sa prise de possession, sur la totalité de l'emprise, ainsi que les installations et dépôts autorisées par l'Aménageur hors de l'emprise du terrain cédé.

Les clôtures, d'une hauteur de 2 m, seront soit de type anti-affichage, soit ajourées. Aucune publicité n'y est autorisée à l'exception de celles liées au chantier et à la commercialisation du programme immobilier.

Le Cessionnaire pourra éventuellement reprendre les clôtures mises en place par l'Aménageur.

Les clôtures devront être conservées par le Cessionnaire en parfait état d'entretien dès la prise de possession du terrain et de façon continue jusqu'à l'achèvement des travaux. Tout déplacement de clôture de chantier par rapport à son implantation initiale devra faire l'objet d'un accord de l'Aménageur.

## **ARTICLE 5 – VOIRIE**

Les voies primaires et secondaires seront réalisées par l'Aménageur. Les voies tertiaires seront réalisées par le Cessionnaire depuis la chaussée de la desserte secondaire jusqu'à l'accès de son terrain. La position exacte des accès du terrain sera définie d'un commun accord entre l'Aménageur et le Cessionnaire.

Le Cessionnaire devra respecter les contraintes résultant des aménagements qualitatifs prévus par l'Aménageur et particulièrement lorsque les accès tertiaires sont traversés par des chemins piétons et des pistes cyclables.

Le cessionnaire communiquera, pour accord, à l'Aménageur, un mois avant le début d'exécution des travaux, un dossier technique complet des voies et des réseaux dont la

réalisation lui incombe. Il aura auparavant obtenu les accords des sociétés concessionnaires et des services publics concernés, notamment le service de défense incendie, selon la nature des travaux. Ce dossier devra comporter :

- les plans cotés des voies ;
- les profils en long, en travers et les coupes ;
- les détails (seuils, bateaux, protection des canalisations existantes, signalisation, etc.) ;
- les plans des fourreaux, des réseaux, des regards ou différents ouvrages de branchements ;
- les spécifications techniques détaillées définissant la nature et la composition des ouvrages à réaliser ;
- les notes de calcul pour les réseaux.

En présence des représentants de l'Aménageur et du Cessionnaire, **il sera procédé après achèvement de l'opération de construction à un second constat de l'état des lieux**. Les constatations éventuelles seront consignées en un procès-verbal signé conjointement.

Dans le cas où des dégradations seraient faites par lui, le Cessionnaire assurera les travaux de réfection des trottoirs, voiries et ouvrages attenants à son opération. Dans le cas où l'Aménageur procéderait à ces travaux, le Cessionnaire en supportera la charge financière dans les conditions fixées dans le présent CCCT – Règlement de Chantier.

## **ARTICLE 6 – ASSAINISSEMENT**

La ZAC Les Portes de Sucy II est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Marne et de la Seine dans le Département du Val de Marne, arrêté par M. le Préfet en date du 12 novembre 2007. Le Cessionnaire s'engage à prendre en compte les prescriptions du PPRI.

Le réseau d'assainissement primaire et secondaire sera réalisé par l'Aménageur, y compris le regard de branchement en limite du terrain cédé. L'assainissement est réalisé par réseaux séparatifs Eaux Pluviales / Eaux Usées.

Le réseau d'assainissement tertiaire et à l'intérieur du terrain cédé, le raccordement sur le regard de branchement réalisé par l'Aménageur, y compris sa mise à niveau si nécessaire, l'installation de débourbeurs – déshuileurs, le nettoyage des réseaux avant la mise en service, l'inspection télévisée et les essais à l'air sont à la charge du Cessionnaire.

Le cessionnaire communiquera, pour accord, à l'Aménageur et au gestionnaire du réseau concerné, un mois avant le début d'exécution des travaux, un dossier technique complet (dimensionnement, notes de calcul, profils en long, tracé, détail des branchements, etc.).

La limitation des débits de rejet des eaux pluviales sera obtenue par tout moyen utile, au choix du Cessionnaire, sous réserve de l'accord de l'Aménageur et de l'agrément du gestionnaire du réseau concerné.

## **ARTICLE 7 – ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

L'alimentation électrique sera assurée en moyenne tension.

L'Aménageur assurera :

- la réalisation du réseau moyenne tension sous l'emprise des voies principales et secondaires, jusqu'au poste de distribution électrique ;
- l'équipement du poste public de transformation électrique (matériel) ;
- la mise en place de fourreaux pour les traversées de chaussée.

Le Cessionnaire fera son affaire avec le fournisseur d'électricité qu'il aura choisi et Electricité de France des travaux de raccordement à sa charge :

- le raccordement basse tension sur les câbles moyenne tension. Le branchement comprendra tous les ouvrages nécessaires au branchement proprement dit, ainsi que la liaison entre celui-ci et le terrain du Cessionnaire, quelle que soit la position des réseaux ;
- l'alimentation en basse tension de son programme immobilier et la pose des compteurs ;
- Certains Cessionnaires pourront se voir imposer la réalisation du génie civil de postes publiques de transformation électrique ou la réalisation de leur propre poste « abonné ». Le coût total de ce dernier sera à la charge du Cessionnaire. Dans ce cas, l'implantation et les caractéristiques de ce poste devront être conformes aux spécifications d'Electricité de France, qu'il appartient au cessionnaire de se faire préciser directement par ces services. Cette mise à disposition donnera lieu à l'établissement de conventions particulières entre le Cessionnaire et Electricité de France, précisant notamment, les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ce poste de transformation.

Toute demande d'énergie complémentaire sera subordonnée à l'accord d'Electricité de France. Le surcoût d'aménagement en résultant sera supporté par le Cessionnaire.

Dans tous les cas, le Cessionnaire devra se conformer aux prescriptions édictées par Electricité de France.

**Electricité de France Services**

Opérateur de réseaux en électricité

5, rue de la Commune

94808 VILLEJUIF CEDEX

Guichet de raccordement

01.49.58.51.11.

## **ARTICLE 8 – ALIMENTATION EN GAZ**

L'alimentation en gaz sera assurée en moyenne pression (4 bars).

L'utilisation du gaz est obligatoire pour les constructions à usage de locaux d'activités. En cas de non respect de cette obligation, le Cessionnaire sera redevable d'une pénalité égale à celle que Gaz de France fera supporter à l'Aménageur au titre de la convention qui les lie.

Le Cessionnaire fera son affaire avec le fournisseur de gaz qu'il aura choisi et Gaz de France des travaux de raccordement à sa charge. Le raccordement sur la conduite moyenne pression sera exécutée par Gaz de France à la charge du Cessionnaire. Le branchement comprendra tous les ouvrages nécessaires au branchement proprement dit, ainsi que la liaison entre celui-ci et le terrain du Cessionnaire, quelle que soit la position des réseaux, le coffret de comptage et sa pose, les tranchées et travaux de réfection si nécessaire.

Le projet sera établi avec les services concernés de l'entreprise concessionnaire et devra obtenir l'accord de l'Aménageur.

**Gaz de France**

57, rue du Comandant René Mouchotte

94160 SAINT-MANDE

## **ARTICLE 9 - TELEPHONE**



Le réseau de téléphonie primaire et secondaire, y compris les chambres de tirage, sera réalisé par l'Aménageur.

La distribution téléphonique sera assurée à partir des fourreaux placés en bordure des voies. Le raccordement à la chambre de tirage la plus proche sera exécuté par l'entreprise concessionnaire à la charge du Cessionnaire. Le branchement comprendra tous les ouvrages nécessaires au branchement proprement dit, en particulier la chambre de tirage supplémentaire à créer éventuellement sur le réseau existant ainsi que la liaison entre celui-ci et le terrain de Cessionnaire. Ce dernier sera établi avec les services concernés de l'entreprise concessionnaire et devra obtenir l'accord de l'Aménageur.

Il en est de même pour le réseau câblé.

**France Télécom**  
Centre de construction de lignes  
75, rue des Fusillés de Châteaubriant  
94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

## **ARTICLE 10 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le réseau d'alimentation en eau potable, sous pression, primaire et secondaire sera réalisé par l'Aménageur.

Le Cessionnaire aura à sa charge la réalisation du réseau interne à son terrain, nécessaire à l'alimentation en eau et à la défense incendie de son programme immobilier, ainsi que le dispositif d'arrosage automatique, si nécessaire. Le branchement aux conduites réalisées par l'Aménageur, le compteur et la pose du compteur, les tranchées et travaux de réfection si nécessaire seront réalisés par l'entreprise concessionnaire, aux frais du Cessionnaire.

**Suez – Lyonnaise des eaux**  
Direction Régionale Parisienne  
BP 29  
51, avenue de Sénart  
91230 MONTGERON

## **ARTICLE 11 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS, MOBILIER URBAIN & ECLAIRAGE PUBLIC**

Les études de conception des aménagements qualitatifs et paysagers et de définition du mobilier urbain et de la signalétique sont menées par l'Aménageur. L'Aménageur assurera leur réalisation sur l'emprise des voies principales et secondaires et sur les espaces extérieurs.

Le Cessionnaire aura à sa charge l'aménagement des voies tertiaires, des accès et des espaces libres à l'intérieur de son terrain, sur la base des choix retenus par l'Aménageur. Le choix des aménagements qualitatifs, des espaces verts, du mobilier urbain et des appareils d'éclairage devra requérir, avant toute exécution, l'accord de l'Aménageur et ne devra apporter aucune gêne à l'environnement immédiat, ni risquer d'entraîner des désordres sur les réseaux.

## **ARTICLE 12 – ORDURES MENAGERES**

L'enlèvement et le transport en décharge des ordures ménagères sont assurés par l'Association Foncière Urbaine, en charge de la gestion de la zone d'activités « les Portes de Sucy II ».

Chaque cessionnaire devra assurer les conditions de la pré-collecte des ordures ménagères dans l'ensemble immobilier qu'il réalisera. Le Cessionnaire devra se conformer aux prescriptions en vigueur édictées par l'AFU et/ou la collectivité pour :

- La nature et le stockage des bacs roulants ;
- La superficie et l'équipement du local ordures ménagères
- Les caractéristiques techniques de l'accès privé au local OM, si cet accès est autorisé par l'Aménageur.

Ne sont pas compris dans la dénomination « ordures ménagères » les déchets et produits spécifiques de toutes sortes provenant de l'activité des entreprises et dont elles devront assurer elles-mêmes le stockage, l'enlèvement et le traitement.

### **ARTICLE 13 – ACCES & BRANCHEMENTS DE CHANTIER PROVISOIRES**

En dehors des voies ouvertes à la circulation réalisées par l'Aménageur, le Cessionnaire aura l'obligation de construire et entretenir ses voies d'accès chantiers et ses voies intérieures de circulation. Il aura pour obligation de rendre le terrain nécessaire à ces accès en son état primitif, sauf accord contraire de l'Aménageur.

L'ensemble des branchements provisoires nécessaires à l'exécution du chantier sont à la charge du Cessionnaire (réalisation et coût).

**TABLEAU DE SYNTHESE**

<b>PRESTATIONS TECHNIQUES</b>	<b>A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR</b>	<b>A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE</b>
> <b>Bornage</b>	Avant prise de possession du terrain	Après prise de possession du terrain
> <b>Etudes de sol</b>	Etudes générales	Etudes spécifiques au programme immobilier projeté
> <b>Fondations</b>		A la charge intégrale
> <b>Terrains</b>	Le terrain sera livré nu et libre de construction	Démolition des ouvrages enterrés Nivellement et terrassements Clôtures
> <b>Voiries</b>	Voies primaires et secondaires	Voies tertiaires
> <b>Assainissement - EP</b>	Réseau principal et secondaire Regard de branchement	Réseau tertiaire Branchement au réseau secondaire
> <b>Assainissement - EU</b>	Réseau principal et secondaire Regard de branchement	Réseau tertiaire Branchement au réseau secondaire
> <b>Electricité</b>	Réseau MT	Branchement BT au réseau MT [y compris génie civil poste]
> <b>Gaz</b>	Réseau principal et secondaire	Branchement au réseau
> <b>Téléphone</b>	Réseau principal et secondaire	Branchement au réseau
> <b>Eau potable</b>	Réseau principal et secondaire	Branchement au réseau secondaire
> <b>Aménagements extérieurs</b>	Aménagements principaux et secondaires	Aménagements tertiaires et privés
> <b>Ordures ménagères</b>		A la charge intégrale
> <b>Accès et branchements de chantier</b>		A la charge intégrale



## ZAC LES PORTES DE SUCY II

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Annexe 2

---

## REGLEMENT DE CHANTIER



*Image non contractuelle*

APPROUVE PAR  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU HAUT VAL DE MARNE

## SOMMAIRE

### PREAMBULE

- ARTICLE 1 - OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE ET DE SES ENTREPRENEURS
- ARTICLE 2 - UN CHANTIER A FAIBLES NUISANCES
- ARTICLE 3 - OUVERTURE DU CHANTIER
- ARTICLE 4 - ORGANISATION ET INSTALLATION DU CHANTIER DU CESSIONNAIRE
- ARTICLE 5 - AUTRES DOCUMENTS A TRANSMETTRE
- ARTICLE 6 - REGLEMENTATION DE L'UTILISATION DES VOIRIES ET RESEAUX DIVERS
- ARTICLE 7 - CIRCULATION DE CHANTIER
- ARTICLE 8 - ENTRETIEN DES VOIRIES
- ARTICLE 9 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS
- ARTICLE 10 - POLICE DES CHANTIERS ET DE LA CONSERVATION DES OUVRAGES VRD
- ARTICLE 11 - REMISE EN ETAT DES OUVRAGES VRD
- ARTICLE 12 - ACHEVEMENT DES TRAVAUX
- ARTICLE 13 - RECEPTION ET CONFORMITE
- ARTICLE 14 - DEPOT DE GARANTIE
- ARTICLE 15 - SECURITE ET RESPONSABILITE
- ARTICLE 16 - GARDIENNAGE
- ARTICLE 17 - CONTROLE DE L'EXECUTION DES TRAVAUX
- ARTICLE 18 - CONVENTION INTER MAITRES D'OUVRAGES
- ARTICLE 19 - COMPETENCES DES TRIBUNAUX

### PREAMBULE

Le présent Règlement de Chantier fixe les obligations de cessionnaire et de ses entrepreneurs réalisant des travaux de toute nature et précise les modalités pratiques d'utilisation des ouvrages V.R.D., la conduite et la police des chantiers sur la ZAC. Il complète les dispositions du cahier de limites de prestations techniques.

**Les marchés passés entre le cessionnaire et ses entrepreneurs feront obligatoirement référence au présent document qui aura entre eux une valeur contractuelle.** L'absence éventuelle de référence à ce règlement de chantier, dans les pièces contractuelles du marché, ne dégagera cependant pas le cessionnaire de la responsabilité de son application.

Ces prescriptions s'appliquent de même à tous les sous-traitants, tâcherons, fournisseurs et plus généralement à toute personne intervenant sur le chantier à quelque titre que ce soit, la responsabilité de leur application incombant dans tous les cas au cessionnaire.

### ARTICLE 1 – OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE ET DE SES ENTREPRENEURS

Le Cessionnaire est seul responsable devant l'Aménageur en son nom et en celui de ses maîtres d'œuvre et de ses entrepreneurs ou mandataires, de l'application du présent règlement de chantier.

Le Cessionnaire sera tenu de porter à la connaissance de l'ensemble des tiers avec lesquels il est appelé à traiter les obligations, suggestions et servitudes contenues dans le présent document ainsi que dans l'acte de cession et tous documents annexes.

Le Cessionnaire s'engage à permettre l'accès de son chantier à l'Aménageur ou à ses représentants habilités, chargés du contrôle de l'application des présentes prescriptions et de celles qui seront éventuellement définies en complément.

L'Aménageur pourra organiser des réunions entre les différents cessionnaires, à tous les stades de l'exécution, pour assurer la coordination générale des chantiers, et ce autant que de besoin, le tout de façon à assurer la bonne exécution des travaux pour la date de livraison de chacun des programmes immobiliers.

Le Cessionnaire s'engage à se faire représenter à ces réunions par une personne compétente.

Toute décision visant à améliorer l'organisation, la sécurité, le fonctionnement des chantiers et leur coordination pourra être prise par l'Aménageur. Le non-respect par le Cessionnaire de ces décisions dégagerait l'Aménageur de toute responsabilité, en cas de retard dans la mise en service de son programme immobilier

Le Cessionnaire est responsable de la tenue de ses chantiers, du respect des règles de sécurité et d'hygiène, conformément à la législation en vigueur.

Sans préjudice de l'application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, lorsque les travaux sont exécutés à proximité de lieux habités ou fréquentés, ou méritant une protection au titre de la sauvegarde de l'environnement, le Cessionnaire devra veiller à ce que la propreté la plus grande règne à l'intérieur de son chantier et à ses abords et à ce que soient prises toutes les précautions pour limiter la gêne occasionnée aux riverains et aux usagers des voies publiques. Le chantier devra être conduit de sorte qu'aucun trouble ne soit apporté à la tenue des bâtiments et ouvrages voisins.

Pendant l'exécution des travaux, le Cessionnaire prendra toutes mesures nécessaires à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et permette leur circulation à l'intérieur de la ZAC. Si en cours des travaux, les dispositions retenues par le Cessionnaire s'avèrent insuffisantes à assurer la sécurité, celui-ci ne pourra s'opposer à mettre en œuvre, à ses frais, des dispositions complémentaires à la demande de l'Aménageur ou de la puissance publique.

## ARTICLE 2 - UN CHANTIER A FAIBLES NUISANCES

Le cessionnaire doit s'engager à réaliser un chantier à faible nuisance visant :

- à limiter les nuisances, bruits, pollutions et risques apportés lors du chantier auprès des riverains, des ouvriers du chantier et sur l'environnement.  
La question du bruit, des poussières, des heures de livraison des approvisionnements, de la qualité visuelle des clôtures et des abords du chantier, de l'information des usagers est incontournable.
- à mettre en œuvre des exigences réglementaires pour organiser le tri sélectif des déchets de chantier.

A ce titre, le cessionnaire mettra en place une **charte de chantier à faible nuisance**, à un niveau d'exigence très performant selon le « référentiel de la qualité environnementale du bâtiment » du CSTB. Cette charte définira :

- la démarche d'information des riverains et du personnel de chantier ;
- les moyens mis en œuvre pour limiter les nuisances sonores à l'intérieur et à l'extérieur du chantier ;
- les moyens mis en œuvre pour limiter les émissions de poussières et de boue ;
- la procédure de gestion des déchets de chantier en détaillant les filières de valorisation mises en place et le devenir des déchets.

Cette charte sera obligatoirement communiquée à l'Aménageur et fera partie des pièces contractuelles du DCE.

## ARTICLE 3 – OUVERTURE DE CHANTIER

En aucun cas le cessionnaire ne pourra commencer ses travaux avant la mise à disposition du terrain. Seules les études de sol pourront être effectuées avant cette mise à disposition, après autorisation écrite de l'Aménageur.

## ARTICLE 4 – ORGANISATION & INSTALLATION DES CHANTIERS DU CESSIONNAIRE

Pour l'installation de chantier, le Cessionnaire ne pourra utiliser d'autres terrains que ceux qui lui sont cédés pour :

- l'accès de ses chantiers ;

- l'édification de constructions provisoires ;
- l'aménagement des dépôts pour les engins, l'outillage et les matériaux de ses entreprises.

**Le Cessionnaire devra, préalablement à l'exécution des travaux, fournir à HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT pour examen et accord, en 4 exemplaires, le plan d'organisation et d'installation de chantier de ses entreprises, et ce au moins trois semaines avant la date de l'installation de chantier.**

L'Aménageur en retournera un exemplaire signé avec ses éventuelles observations dont le cessionnaire devra tenir compte. Le défaut de réponse de l'Aménageur dans le délai de trois semaines après réception vaut accord sur le projet.

Ce plan d'organisation et d'installation du chantier indiquera d'une façon précise l'emplacement :

- des seuls accès autorisés, avec la localisation du dispositif de décrottage des pneus avant sortie sur le domaine public
- de la signalétique du chantier et des panneaux de chantiers
- de la zone de cantonnement [bureaux, cantine, vestiaires, accès, stationnement, etc.]
- des centrales à béton, bétonnières ou autres installations fixes
- des grues, avec l'ensemble des renseignements susceptibles d'intéresser l'organisation générale de chantier. Pour cela, seront précisées les dates prévisionnelles d'implantation et de démontage
- des aires de stockage, y compris celles réservées aux dépôts de terre végétale
- des ateliers de ferrailage, de menuiserie, de coffrage, etc.
- des branchements de chantier, avec leurs tracés à l'extérieur de l'emprise chantier
- des clôtures, selon le modèle agréé par l'Aménageur

... ainsi que les mesures envisagées pour la protection des ouvrages VRD :

- protection des réseaux enterrés aux droits des accès de chantier et ceux traversant le terrain [servitudes]
- maintenance de l'écoulement des eaux de surface
- protection des arbres isolés ou des zones boisées qui doivent être conservés
- etc.

... et les dispositions prévues pour le respect de la réglementation en vigueur concernant le survol des grues à proximité des voies ferrées.

Dans le cas où le Cessionnaire 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, il devra obtenir l'accord écrit de l'Aménageur sur ses propositions de modifications, avant tout début d'exécution, et ce, sans préjudice s'il y a lieu, des autorisations règlementaires à obtenir.

Dans le cas où une mise en service partielle des bâtiments serait prévue dans le planning de l'opération, le plan d'organisation figurera les accès des piétons et des véhicules privés qui seront indépendants de ceux du chantier ainsi que le tracé des clôtures séparant les parties en service des zones de chantier.

En cas de nécessité pour le Cessionnaire d'installer son chantier sur un autre terrain (y compris emprise de voirie) appartenant à HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT, une **convention d'occupation temporaire** sera signée entre HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT et le Cessionnaire. Celle-ci précisera le montant et les modalités du versement du loyer. Elle fera l'objet d'un état des lieux dressé contradictoirement entre les parties le jour de la mise à disposition.

## ARTICLE 5 – AUTRES DOCUMENTS A TRANSMETTRE

- **DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER [DROC]**

Le Cessionnaire établira avant tout démarrage de travaux, une déclaration règlementaire d'ouverture de chantier visée par son maître d'œuvre. Cette déclaration sera soumise au visa de l'Aménageur avant envoi au service administratif compétent.



- **PLANNING DES TRAVAUX**

Le Cessionnaire adressera, 8 jours avant l'ouverture du chantier, un planning général de réalisation des ouvrages tenant compte notamment des contraintes dues aux ouvrages et travaux à exécuter par l'Aménageur aux environs du bâtiment ou du terrain cédé. Toutes les modifications au planning de base devront être communiquées à l'Aménageur.

- **ORGANIGRAMME DE CHANTIER**

Le Cessionnaire remettra à l'Aménageur un organigramme détaillé de chantier qui devra préciser, afin de permettre toute communication urgente, les raisons sociales de chacun des intervenants, les adresses et numéros de téléphones et les noms des personnes responsables.

- **NOTICE DE SECURITE**

Pour les chantiers d'un montant supérieur à 2.000.000 € TTC, le Cessionnaire transmettra à l'Aménageur une copie de la notice de sécurité établie par son maître d'œuvre en application de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 6 - REGLEMENTATION DE L'UTILISATION DES VOIRIES ET RESEAUX DIVERS PAR LE CESSIONNAIRE**

Les conditions d'utilisation de toutes les voiries par le cessionnaire sont fixées par arrêtés municipaux. Le Cessionnaire ne peut utiliser :

- les ouvrages et les voies que dans le cadre de la réglementation en vigueur et notamment du Code de la Route.
- les réseaux que dans le cadre des prescriptions et réglementations édictées par les différents concessionnaires et services publics concernés.

## **ARTICLE 7 - CIRCULATION DE CHANTIER**

Toutes les circulations sur les voies et parkings ne pourront se faire que par des engins à pneus. La circulation d'engins à chenille est interdite. Tout dépôt de produits pétroliers et dérivés, de béton ou de divers matériaux de construction est formellement proscrit sur les voies et trottoirs. Les itinéraires pour poids lourds sont imposés par l'Aménageur au Cessionnaire.

En cas de difficultés (propreté, circulation, dangers divers, etc.) provoquées par le chantier du Cessionnaire, HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT ou la Commune de Sucy-en-Brie pourra prescrire l'interruption des travaux jusqu'à l'acceptation par HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT des nouvelles dispositions qu'il conviendra de présenter pour pallier aux observations.

Cette mesure, acceptée par le cessionnaire, n'autorisera aucune réclamation. En cas d'inobservation de cette mesure par le Cessionnaire, une pénalité de 150 € par jour sera appliquée. Cette pénalité sera déduite du dépôt de garantie.

## **ARTICLE 8 - ENTRETIEN DES VOIRIES**

Le Cessionnaire donnera à ses entreprises des instructions précises afin d'obtenir qu'elles ne salissent la ZAC qu'au minimum. **Le Cessionnaire imposera donc tout moyen qui favorise le maintien de la propreté des voies et en particulier des lave-roues à la sortie des engins de chantier et l'enlèvement des matériaux de chantier entreposés volontairement et involontairement.**

La voirie sera nettoyée aussi souvent que cela sera nécessaire de façon à assurer une bonne circulation des usagers et le bon écoulement des eaux de surface. A défaut, après demande ou mise en demeure restée infructueuse,

HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT fera procéder au nettoyage aux frais du Cessionnaire, sur les fonds constitués par le dépôt de garantie.

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, à proximité, des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

## ARTICLE 9 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par la SEM à la collectivité intéressée, ou aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le Cessionnaire 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 gaz, d'électricité, égouts, etc., établis sur le réseau public ou par la SEM, et conformément aux avants-projets généraux approuvés par le service compétent.

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

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Le Cessionnaire 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.

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

## ARTICLE 10 - POLICE DES CHANTIERS ET DE LA CONSERVATION DES OUVRAGES VRD

Le Cessionnaire est tenu de se soumettre aux décisions, arrêtés, interdits édictés par la Communauté d'Agglomération du Haut Val de marne, la Commune de Sucy-en-Brie ou HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT.

Il prendra toutes dispositions pour protéger les ouvrages établis dans son emprise de chantier et ses abords.

L'Aménageur, ou ses mandataires, sont chargés de veiller au respect de cette réglementation ainsi qu'à la conservation des ouvrages VRD jusqu'à leur remise, soit aux collectivités publiques, soit aux sociétés concessionnaires. Les infractions à ces dispositions et celles notamment qui auront pour effet de détériorer ces ouvrages, seront constatées par des procès-verbaux établis par le représentant de HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT ; ceux-ci feront foi jusqu'à preuve du contraire. En aucun cas, cette surveillance ne déchargera le Cessionnaire de sa responsabilité.

En cas d'inobservation de ces décisions, arrêtés ou interdits par le Cessionnaire, une pénalité de 150 € par jour sera appliquée. Cette pénalité sera déduite du dépôt de garantie (art. 14).

## ARTICLE 11 - REMISE EN ETAT DES OUVRAGES VRD

En cas de dégradations des ouvrages VRD dues aux travaux sur ses chantiers de construction, le Cessionnaire devra faire procéder au fur et à mesure, à ses frais, aux réfections nécessaires dans les délais les plus brefs, par l'entreprise de VRD de HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT.

A défaut, **après demande ou mise en demeure restée infructueuse, HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT procédera aux réfections nécessaires, aux frais du Cessionnaire**, et lui fournira les montants des dépenses correspondantes :

- Avant le début de la deuxième phase d'exécution des travaux VRD réalisés par l'Aménageur,
- En règle générale à la fin des travaux réalisés par le Cessionnaire sur son lot, il est procédé, à l'initiative de l'Aménageur, à un constat contradictoire entre les représentants du Cessionnaire et de l'Aménageur. Cet acte permettra de constater le bon état de fonctionnement des ouvrages VRD qui ont été utilisés par le Cessionnaire.

Dans le cas où des dégradations de ces ouvrages n'apparaîtraient qu'à ce constat ou n'auraient pas fait l'objet des réfections nécessaires en cours de chantier, l'Aménageur fera procéder aux travaux nécessaires par son entreprise VRD aux frais du Cessionnaire, et ce dans les conditions définies à l'alinéa ci-après. A cet effet, un dépôt de garantie est constitué par le Cessionnaire.

Chaque Cessionnaire est responsable, en ce qui le concerne, de l'activité de ses entreprises, et des fournisseurs de celles-ci. Le Cessionnaire devra avertir de ces obligations et charges les entreprises participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés.

## ARTICLE 12 – ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le Cessionnaire ne pourra livrer les bâtiments à leurs usagers avant que ses travaux soient totalement achevés, notamment tous les travaux relatifs aux aménagements à la charge de l'Aménageur. Pour cela, l'environnement du bâtiment devra être libéré et nettoyé par le Cessionnaire, au plus tard trois mois avant l'achèvement de ses propres travaux.

Si le Cessionnaire ne respecte pas ce délai, l'Aménageur différera d'autant ses propres travaux, sans que le Cessionnaire puisse réclamer auprès de l'Aménageur, supportant seul les conséquences de son retard.

Le Cessionnaire ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part de l'Aménageur pour les aménagements qu'il aurait pu réaliser et qui seraient conservés.

## ARTICLE 13 – RECEPTION & CONFORMITE

L'Aménageur pourra imposer au Cessionnaire une réception de ses travaux de construction afin de constater la conformité du bâtiment ou des ouvrages édifiés aux plans et documents approuvés ainsi qu'aux prescriptions du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Le Cessionnaire devra informer l'Aménageur de la date de la visite de conformité des bâtiments et des ouvrages effectuée par l'Administration pour lui permettre d'y assister.

## ARTICLE 14 - DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie, non soumis à taxation, destiné à garantir l'Aménageur du respect des présentes prescriptions sera constitué lors de l'acquisition du terrain.

Le montant de ce dépôt de garantie est calculé en multipliant le nombre de mètres carrés de surface de plancher cédée par le prix unitaire fixé ci-dessous : **50 Euros / m<sup>2</sup> SdP**.

Ce dépôt de garantie sera obligatoirement versé par chèque à l'aménageur, le jour de la signature de l'acte authentique. Il sera restitué à l'acquéreur après visa de HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT, de la déclaration d'achèvement des travaux du programme de construction, déduction faite des sommes éventuellement engagées par HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT aux frais du Cessionnaire.

**Toutefois, si pendant le cours des travaux, le solde du dépôt se révélait inférieur de plus de 50% à la somme initiale, l'acquéreur serait tenu d'en reconstituer le montant intégral à due concurrence.**

## ARTICLE 15 - SECURITE - RESPONSABILITE

Le Cessionnaire prendra à sa charge les responsabilités de toutes natures découlant de la prise de possession et de l'utilisation des terrains cédés. Il devra se soumettre à toutes les obligations mises à sa charge par les lois, décrets et arrêtés en vigueur et tous règlements de police, de voirie et autre. (Sécurité et hygiène des travailleurs, panneaux « interdit au public », polices d'assurance, etc.)

L'emprise du chantier devra être séparée tant des espaces publics que des autres îlots par une clôture définie en accord avec l'Aménageur. Lorsque les bâtiments seront construits par tranches successives, le Cessionnaire devra isoler du reste du chantier, par une clôture provisoire, les bâtiments mis en service.

Le Cessionnaire sera responsable de tout incident et accident corporel ou matériel qui serait le fait ou la conséquence de l'exécution de ses travaux, et qui surviendrait à toute personne quelle qu'elle soit. Il en supportera, à ce titre, toutes les conséquences pécuniaires en vertu du droit commun et de la législation en vigueur. Dans tous les cas, le Cessionnaire s'assurera de la souscription par ses entreprises de polices d'assurances couvrant les ces risques.

## ARTICLE 16 - GARDIENNAGE

Le gardiennage des chantiers du Cessionnaire est de sa responsabilité et à sa charge. HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT ne saurait être tenue responsable en cas de vol ou d'accident sur les terrains du cessionnaire et ceux ayant faits l'objet d'une convention d'occupation temporaire.

## ARTICLE 17 - CONTROLE DE L'EXECUTION DES TRAVAUX

Pour l'exécution de la mission de HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT, ses agents dûment mandatés, pourront se rendre à tout moment (en présence d'un représentant du Cessionnaire dûment averti) dans tous les lieux et constructions de la ZAC. Ils pourront se faire communiquer tous les plans et pièces de détail établis pour l'exécution des travaux.

Les représentants de la Commune seront autorisés à suivre les chantiers et pourront y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne pourront présenter leurs observations qu'à HAUT VAL DE MARNE DÉVELOPPEMENT et non directement aux entrepreneurs.

## ARTICLE 18 – CONVENTION INTER MAITRES D'OUVRAGES

En cas chantiers simultanés et de dépenses communes de chantier, une convention inter maîtres d'ouvrages sera signée entre les Cessionnaires concernés et l'Aménageur. Cette convention précisera les règles de fonctionnement et de gestion du compte de dépenses communes de chantier entre les maîtres d'ouvrage de la ZAC « Les portes de Sucy II », à savoir :

- le paiement des dépenses ;
- le recouvrement des recettes ;
- l'exécution de toutes les opérations nécessaires à la bonne gestion du compte de dépenses communes.

## ARTICLE 19 – COMPETENCES DES TRIBUNAUX

En cas de litige, seront compétents les tribunaux du lieu des travaux. Toutefois, les parties s'interdisent de saisir la juridiction compétente sans avoir, au préalable, sollicité l'avis d'arbitres.

En aucun cas, les contestations qui pourraient survenir entre l'Aménageur et le Preneur ne pourront être invoquées par ce dernier comme motif d'arrêt ou de suspension des mesures à prendre en application du présent Règlement de Chantier, sauf décision contraire de l'Aménageur.

## ZAC LES PORTES DE SUCY II

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Annexe 3

---

STATUTS DE  
L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE  
DES PROPRIETAIRES DU LEADER CLUB  
DE SUCY-EN-BRIE

La Soussignée,

La Société dénommée "**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET L'ENVIRONNEMENT DE SUCY-EN-BRIE - SEMAES**" Société d'Economie Mixte (S.E.M.) au capital de 1.500.000 Francs, dont le siège est à SUCY-EN-BRIE (Val de Marne) en l'Hotel de Ville, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro B 354 049 918.

Représentée par Madame Laurence VERAS, demeurant à PARIS (8ème Art) 25, Rue François 1er.

Madame VERAS ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Dominique BAMATTER, Directeur Général de la **SEMAES** aux termes d'une procuration sous seing privés en date à PARIS du \_\_\_\_\_ dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu ce jour par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

LAQUELLE, a ci-après établi les statuts de L'"ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DES PROPRIETAIRES DU LEADER CLUB DE SUCY EN BRIE".

#### PREAMBULE

La Ville de SUCY EN BRIE, à l'intérieur du territoire de la Commune a conçu la création de Z.A.C. dénommées "**LES PORTES DE SUCY**" et "**LE PETIT MARAIS**" d'une surface de \_\_\_\_\_ hectares environ.

L'ensemble des formalités de création ont été régulièrement poursuivies et la **SEMAES**, Société d'Economie Mixte (S.E.M) au capital de 1.500.000 francs dont le siège est fixé à l'Hôtel de Ville de SUCY EN BRIE (Val de Marne) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro B 354 049 918 aux termes d'une convention de concession a été déclaré aménageur desdites ZAC.

La **SEMAES** en sa dite qualité a souhaité que l'ensemble des propriétaires desdites Z.A.C soit réuni dans une AFUL, notamment en vue de la gestion des intérêts collectifs de l'ensemble immobilier, ce qui va être fait de la manière ci-après.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DES  
PROPRIETAIRES DU LEADER CLUB DE SUCY EN BRIE

—  
CHAPITRE PREMIER

CONSTITUTION ET DENOMINATION - OBJET -  
SIEGE - DUREE

Article 1 - CONSTITUTION ET DENOMINATION

Il est formé une Association Foncière Urbaine libre régie par la loi du 21 Juin 1865.

L'Association sera dénommée "**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DES PROPRIETAIRES** DU LEADER CLUB DE SUCY EN BRIE".

Article 2 - OBJET

L'Association a pour objet la mission générale suivante :

- Accueillir à titre gratuit de l'AMENAGEUR tous les éléments d'équipements communs en ce compris les locaux à usage de services.
  
- Assurer la préservation, la gestion et la surveillance des éléments d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier des ZAC "LES PORTES DE SUCY" et du "PETIT MARAIS, tout particulièrement pour ceux de ces éléments qui concourent au caractère spécifique du parc d'activités.

L'Association a, en outre, la charge de veiller à ce que chacun de ses membres respecte les obligations qui lui incombent aux termes de son acte d'acquisition et des différents cahiers des charges, ceci dans un intérêt collectif des propriétaires des ZAC.

Les éléments d'intérêt collectif non publics dont l'association a la charge sont les suivants :

## I - MAINTENANCE - ENTRETIEN

L'Association assurera la maintenance et l'entretien des ouvrages suivants qu'elle en soit ou non propriétaire :

- les réseaux communs d'assainissement,
- les voiries d'usage commun y compris les espaces réservés au stationnement,
- les espaces verts qu'ils soient privatifs ou non,
- les réseaux d'éclairage communs,
- les réseaux de distribution d'arrosage,
- la signalisation collective,
- les locaux à usage de services.

et d'une manière générale tout ouvrage ou équipement d'intérêt collectif.

## II - SERVICES

L'Association assurera, directement ou par l'intermédiaire d'une société sous-traitante, la mise en oeuvre et l'exploitation des services d'intérêt collectif suivants :

- collecte des ordures ménagères, y compris la mise à disposition de conteneurs à déchets nécessaires,
- mise à disposition et exploitation d'un local de collecte et de distribution du courrier des membres de l'association,
- mise à disposition d'un local et exploitation d'un service d'accueil, d'information et de conciergerie à la disposition des utilisateurs et des visiteurs des ZAC.
- mise en location de certains locaux, dont elle serait propriétaire (notamment crèche, salles de réunions, bureaux polyvalents etc...).

Les services exploités dans ces locaux seront réservés en priorité aux membres de l'AFUL.



Pour accomplir ces différentes missions, l'AFUL effectuera les opérations suivantes :

- établissement de budgets annuels de fonctionnement regroupant les dépenses communes aux deux ZAC pour les services et les dépenses propres à la ZAC des PORTES DE SUCY, d'une part, et du PETIT MARAIS d'autre part, pour les dépenses de maintenance et d'entretien.
- tenue de la comptabilité de l'association syndicale,
- rédaction d'un rapport annuel sur l'exploitation et l'amélioration des services dont elle a la charge,
- établissement d'un programme annuel d'entretien, de réparation ou d'amélioration des équipements communs,
- négociation de tous les contrats de sous-traitance, d'entretien, maintenance ou services concernant les équipements communs,
- paiement des travaux et contrats d'entretien,
- suivi des recours en garantie biennale et décennale des ouvrages et équipements gérés par l'Association,
- organisation des assemblées générales de l'association et représentation de celle-ci auprès des organismes tiers ou des services publics,
- gestion du personnel d'accueil, conciergerie et du personnel que l'Assemblée aurait décidé d'engager,
- souscription de toute police d'assurance nécessaire à la garantie des responsabilités et des biens de l'association, paiement des primes afférentes à ces polices,
- répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association syndicale, leur recouvrement,

Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment, la réception de toutes dotations et subventions et la conclusion de tous emprunts et de toutes acquisitions.

### **Article 3 - SIEGE**

Le siège de l'Association est fixé provisoirement  
25 Rue François 1er -  
PARIS 8eme.

Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision du Directeur de l'Association.

### **Article 4 - DUREE**

La durée de la présente A.F.U.L est illimitée.

### **Article 5 - COMPOSITION DE L'ASSOCIATION**

Fait partie de plein droit de la présente association, tout propriétaire ayant acquis de la "SEMAES", ou de tout autre vendeur en cas de mutations successives, un des lots constituant l'ensemble immobilier des ZAC ou de ses futures extensions (terrain, droit à construire, bâtiments).

L'adhésion automatique à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2 de la loi du 21 juin 1865, résultent :

- soit de la participation du propriétaire au présente acte,
- soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur, de toute mutation à titre gratuit d'un des lots de l'ensemble immobilier constituant les **ZAC DES PORTES DE SUCY ET DU PETIT MARAIS**.

Le périmètre s'étendra progressivement aux lots effectivement vendus à des utilisateurs ayant une activité conforme aux documents organiques desdites ZAC.

Il est par ailleurs stipulé que les propriétaires de lots de terrains non compris dans le périmètre juridique des ZAC DES PORTES DE SUCY ET DU PETIT MARAIS, mais jouxtant les voies ou équipements, pourront adhérer à la présente association sur décision de l'assemblée générale dans les conditions définies à l'article 11, alinéa A à la condition qu'ils exercent une activité conforme aux documents organiques des ZAC et qu'ils acquittent régulièrement les redevances mises à leur charge par l'assemblée lors de leur adhésion.

#### Article 6 - PERTE DE LA QUALITE DE MEMBRE

La qualité de membre se perd à l'occasion de tout acte de mutation ou de tout apport d'un des lots des ZAC LES PORTES DE SUCY ET LE PETIT MARAIS et de leurs extensions futures.

Pour ceux qui auront adhéré à la présente association sur décision de l'assemblée générale, une simple décision d'une nouvelle assemblée prononçant leur exclusion, leur fera perdre la qualité de membre de la présente association.

## CHAPITRE TROISIEME

### ASSEMBLEE GENERALE

#### Article 7 - COMPOSITION

Tous les membres définis à l'article 5 ont le droit d'assister à l'Assemblée Générale de l'Association sur simple justification de leur identité et de leur qualité de membre.

Chacun d'eux participe aux délibérations et aux votes, personnellement ou par mandataire.

Les membres peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association. Toutefois, seront dispensés de cette dernière obligation et pourront donc être mandataires du propriétaire, les locataires titulaire d'un bail, d'une durée supérieure à neuf ans, ou assorti d'une promesse de vente.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire. Si l'un des lots vient à faire l'objet d'une copropriété, conformément à la loi 65.557 du 10 Juillet 1965, Chaque copropriétaire sera membre de l'Association et sera représenté par le Syndic de copropriété, les voix qui seront émis par ou pour le syndic de copropriété seront, en toute hypothèse, considéré comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente. Le vote du syndic sera indivisible. Toutes dispositions d'un règlement de copropriété qui subordonneraient le vote du Syndic à une consultation préalable du syndicat serait innopposables à l'Association.

Dans le cas d'indivision de l'un desdits lots, chacun des co-indivisaires sera membre de l'Association.

Avant chaque Assemblée Générale, le Directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif de l'Association.

#### Article 7bis - ASSEMBLEE RESTREINTE

Les éléments communs propres à chacune des ZAC DES PORTES DE SUCY ET DU PETIT MARAIS (voiries, réseaux, éclairage etc...) n'ayant d'intérêt que pour les propriétaires de chacune desdites ZAC, leur gestion ne sera assurée que par les membres concernés, c'est-à-dire les propriétaires de chacune des ZAC DES PORTES DE SUCY ET DU PETIT MARAIS. Par suite, l'assemblée devant délibérer sur la gestion desdits biens, ne sera composée que des propriétaires de chacune des ZAC.

Lors de ces assemblées restreintes, la réglementation établie aux termes de l'article 7 à 28 des présents statuts sera applicable dans le cas où, aux termes d'une assemblée générale seraient abordés des problèmes de gestion concernant l'une des deux ZAC seulement. Lors d'une telle assemblée, seules les voix des memcres concernés seront prises en considération.

#### Article 8 - POUVOIRS

L'Assemblée Générale des membres de l'AFUL DU LEADER CLUB DE SUCY EN BRIE-----statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessous évoquées, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association.

Elle approuve le projet de budget. Elle nomme le Directeur et, le cas échéant, le Directeur adjoint.

Elle se prononce sur les modifications à apporter aux statuts de l'Association et cahier des règles d'usage et d'occupation.

Les décisions régulièrement prises, obligent tous les membres, même ceux qui ont voté contre la décision, ou qui n'ont pas été présentes ou représentés à la réunion. Elles obligent de même tout occupant à quelque titre que ce soit.

### **Article 9 - CONVOCATION**

L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Directeur le juge nécessaire.

Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elle contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'Association ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Directeur par les membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble. Dans ce cas, ces membres indiquent au Directeur les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.

Dans cette même éventualité, le Directeur peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

### **Article 10 - VOIX**

Chaque membre de l'Assemblée, sauf ce qui a été dit à l'article 7bis ci-dessus, dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans la répartition des charges, tel qu'il résulte des dispositions de l'article 19 des présents statuts.

Toutefois, en ce qui concerne les propriétaires hors ZAC ayant adhéré sur décision de l'assemblée, cette même assemblée déterminera le nombre de voix qui leur sera accordé.

Le Directeur de l'Association établit et tient à jour le tableau portant définition du nombre des voix des membres.

En cas de différent, le bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre.

### **Article 11 - MAJORITE**

A - Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des 2/3 des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

B - Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins de tous les membres détenant ensemble les trois quarts des voix au moins.

C - Les modifications concernant la clef de répartition des charges d'entretien des éléments communs ne pourront être décidées qu'avec le consentement du ou des membres dont les charges se trouveraient augmentées.

## **Article 12 - TENUE DES ASSEMBLEES**

L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur, ou à son défaut, par son représentant, assisté d'un Secrétaire choisi par elle. Elle nomme plusieurs scrutateurs. Il est tenu une feuille de présence contenant l'identification des membres présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit.

Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre qui en fait la demande.

## **Article 13 - ORDRE DU JOUR**

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres, au Directeur de l'Association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par des membres de l'Association, représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

## **Article 14 - DELIBERATION**

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le Directeur de l'Association ou par le Secrétaire permanent s'il en existe un.

Les décisions sont notifiées aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Directeur ou par un fondé de pouvoirs :

1° - adressée sous pli simple aux membres ayant participé eux-mêmes aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenu.

2° - adressée sous pli recommandé avec avis de réception, aux membres n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

L'Assemblée générale pourra, en outre, décider si elle y voit un intérêt, qu'une copie du procès-verbal certifiée sera adressée ou notifiée aux occupants de la ZAC LES PORTES DE SUCY et de la ZAC LE PETIT MARAIS, ou aux seuls occupants de chacune desdites ZAC en cas d'assemblée restreinte.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Directeur.

## **CHAPITRE QUATRIEME**

### **DIRECTION**

#### **Article 15 - PRINCIPE**

L'Association est administrée par un Directeur, personne physique ou morale, assisté le cas échéant d'un Directeur Adjoint.

#### **Article 16 - NOMINATION**

Le Directeur est désigné par l'Assemblée Générale pour une période de deux ans. Si le Directeur demande à être assisté d'un Directeur Adjoint et d'un Secrétaire, ceux-ci sont nommés par l'Assemblée Générale sur la présentation du Directeur. Ils sont tous rééligibles.

Dans l'attente de la première assemblée générale, la Société HELVIM, dont le siège social se situe 25 Rue François 1er à PARIS 8ème, est nommée Directeur de l'AFUL.

#### **Article 17 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU DIRECTEUR**

Le Directeur est l'Agent Officiel et exclusif de l'Association Syndicale. Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il entretient tous les biens faisant partie de l'objet de l'Association,
- aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités,
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds,
- il fait toutes opérations avec l'administration des PTT, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association Syndicale,
- il conclut toutes conventions avec tous administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,
- il a le pouvoir d'accepter les cessions gratuites des équipements, d'intérêts collectifs dont l'association a la charge,
- il procède à l'appel auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds,

- il représente l'Association en justice, tant en demandant qu'en défendant, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions,

- il consent, sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs,

- il peut consentir une délégation à un Directeur Adjoint désigné pour un temps illimité,

- en cas de décès ou d'incapacité du Directeur, le Directeur-Adjoint exerce ses pouvoirs jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale.

## **CHAPITRE CINQUIEME**

### **FRAIS ET CHARGES**

#### **Article 18 - DEFINITION**

Seront supportés par les membres, dans les proportions déterminées à l'article 19, tous les frais et charges relatifs à l'accomplissement de l'objet de l'association et à son fonctionnement

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux, etc ... desservant chaque lot, et, généralement, tout ce qui est spécial à chacun desdits lots, restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'un occupant de son chef, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un d'eux est légalement responsable.

#### **Article 19 - REPARTITION**

Les membres de l'Association sont redevables des charges proportionnellement à la surface HON des constructions de chacun, telle qu'elle résultera du permis de construire correspondant à partir du jour de la réception de l'immeuble construit et au plus tard dans la date indiquée dans l'acte de vente.

Néanmoins, en cas d'augmentation de la surface HON, c'est la dernière surface construite qui serait prise en compte dans le calcul de la répartition des charges.

Les charges afférentes au paragraphe I "maintenance-entretien" de l'article 2 "Objet" seront calculées et réparties indépendamment pour les ZAC DES PORTES DE SUCY ET DU PETIT MARAIS entre les occupants de chacune desdites ZAC.

Enfin, pour les membres extérieurs aux ZAC, les charges seront fixées par l'Assemblée ayant décidé de leur adhésion.

## **Article 20 - PAIEMENT DES CHARGES**

Les charges définies en l'article 18 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Directeur à chaque membre. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'article ci-après, laquelle constitue la trésorerie de l'Association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Directeur, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

## **CHAPITRE SIXIEME**

### **Article 21 - BUDGET - PROVISION**

Le Directeur doit faire approuver par l'Assemblée en réunion ordinaire, le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'Association avec la convocation.

L'Assemblée Générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide des appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

— Pour tous travaux ou dépenses prévus ou non, spécialement dans le budget, le Directeur ne peut dépasser, sans l'autorisation de l'Assemblée, les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut, après consultation de deux membres au moins de l'Association syndicale, prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai de 15 jours.

### **Article 22 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES**

Le Directeur est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association. Il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres.

Trente jours après la mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement se verra appliquer des pénalités de retard sous forme d'intérêts qui courent sur les sommes dues par lui au taux de base de la Banque de France + 2% par mois, dans l'attente de son règlement et des intérêts. Le membre se verra retirer son droit de vote, sa voix étant retirée du total des voix pour le calcul de la majorité.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de , statuant en référé, pour autoriser le Directeur, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.



Les propriétaires d'immeubles soumis à la Loi du 10 Juillet 1965 régleront comme ils l'entendront dans le règlement de copropriété la répartition des charges mises en recouvrement par l'Association. Les appels de charges seront adressés au seul syndicat de la copropriété qui aura l'obligation de procéder, sous sa responsabilité, à la répartition et au recouvrement des charges en cause.

Tout propriétaire est responsable, tant de sa propre cotisation que de celle incombant à ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés par ses auteurs.

### **Article 23 - EXERCICE DE GESTION**

Chaque exercice de gestion commence le premier Janvier et se termine le trente et un décembre de la même année.

### **Article 24 - MUTATION**

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association. Il est tenu de faire connaître au Directeur, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé financièrement envers l'Association.

### **Article 25 - CARENCE DE L'ASSOCIATION**

En cas de carence de l'Association pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête des membres.

### **Article 26 - MODIFICATION / DISSOLUTION**

A - Les modifications aux présentes statuts pourront intervenir dans les conditions fixées à l'article 11.

B - La dissolution de l'Association ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité renforcée des 4/5èmes de voix de tous les membres. Tout projet de dissolution sera soumis à l'approbation préalable de la **SEMAES** ou à défaut de la Commune de SUCY EN BRIE qui pourra dans cette hypothèse subordonner son accord à la mise en oeuvre de dispositions individuelles permettant de garantir un niveau satisfaisant de gestion et d'entretien des éléments d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier et ce afin de satisfaire aux obligations particulières prises à cet égard par chaque membre de l'Association dans son acte d'acquisition.

### **Article 27 - PUBLICATION**

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865, les pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

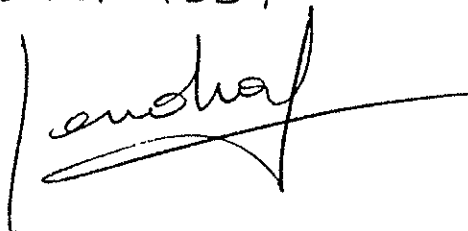
Article 28 - ELECTION DE DOMICILE

Les membres demeureront soumis, pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles.

Etabli en quatre exemplaires

Fait à Sucey en Brie

Le 18 juillet 1991

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lanchat', with a long horizontal stroke extending to the right.

***PRESCRIPTIONS CONCERNANT LA GESTION DES DÉCHETS  
POUR BUREAUX***

## 1. Les locaux de stockage intérieurs

Le stockage des déchets est encadré par différents textes réglementaires.

A noter que les prescriptions à venir ne concernent que l'habitat collectif. En effet, il n'existe pas de prescriptions en matière de stockage en habitat pavillonnaire. Toutefois, il convient de prendre les dispositions nécessaires pour que les bacs ne soient pas en permanence sur le domaine public.

Par ailleurs, ces prescriptions sont valables pour les locaux de stockage des déchets ménagers, des encombrants et des Déchets d'Équipements Électriques Électronique.

### 1.1 Prescriptions générales

L'aménagement des locaux déchets doit permettre :

- ✓ d'optimiser le cheminement des bacs à l'intérieur des locaux,
- ✓ de garantir l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ou mal voyantes,
- ✓ d'inciter les habitants et utilisateurs des locaux à limiter et trier leurs déchets par la mise à disposition de structures adaptées avec un emplacement pour la signalétique (affiches ou panneaux) leur expliquant l'utilisation du local, les consignes de tri,
- ✓ d'aménager un espace consacré à la collecte des encombrants afin d'éviter l'abandon chronique de déchets sur la voie publique, notamment à proximité des logements.

### 1.2 Les textes de référence

- ✓ **Le règlement sanitaire départemental du Val-de-Marne** pris par l'arrêté préfectoral du 24 février 1985 article 77 à 96.
- ✓ **Le code de la construction et de l'habitation**, art. R 111-3 : "... Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement." et R 111-12 : "... Lorsqu'il est prévu des vide-ordures, ceux-ci doivent satisfaire aux règles sanitaires et de sécurité fixées par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et de la santé."
- ✓ **L'arrêté ministériel du 31/01/1986** - norme de résistance au feu : elle régit la durée de résistance au feu de chaque matériau,
- ✓ **Le code du travail-manutention des bacs** : art. R231-66 et suivants : qui concerne la manutention des bacs par le gardien, ces articles visent à prévenir d'éventuels accidents du travail.

### **1.3 Le local en pratique**

La mise en place d'un local type s'appuie en grande partie sur le **règlement sanitaire**.

#### **1.3.1 Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères est au moins égale à :

- 3 m<sup>2</sup> pour les locaux dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- 4 m<sup>2</sup> pour les locaux dont la surface de plancher est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> ;
- 6 m<sup>2</sup> pour les locaux dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, plus 1 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au sein d'une même construction, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des commerces en rez-de-chaussée sont séparés des locaux destinés au stockage des ordures ménagères des autres destinations de la construction.

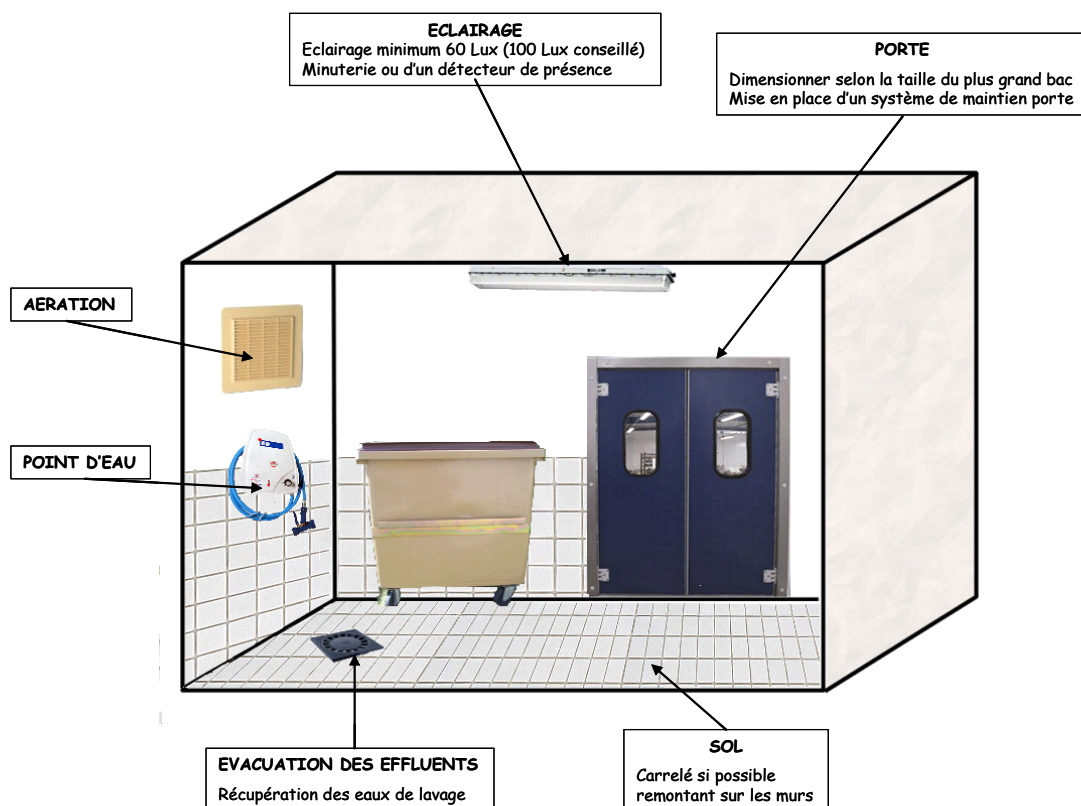
#### **1.3.2 Bureau**

La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 3 m<sup>2</sup>, plus 1 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **1.3.3 Autres destinations et sous-destinations**

La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 4 m<sup>2</sup>, plus 1 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Il peut être situé au rez-de-chaussée ou au sous-sol\* de la construction\*

- ✓ **L'accès des locaux** : les portes de ces locaux doivent fermer hermétiquement et s'ouvrir vers l'extérieur, avec une largeur minimum d'1m20.
- ✓ **La ventilation** : la présence d'un système de ventilation haute et basse est obligatoire. De plus, le système de ventilation doit être indépendant et ne pas être la cause de propagation d'odeurs. Il doit également être compatible avec celui de la colonne de vides ordures y débouchant éventuellement.
- ✓ **Sols et parois** : ils doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles.
- ✓ **L'éclairage** : il doit être mis sous hublot étanche et être au minimum de 60 LUX, de plus il doit être muni d'une minuterie ou d'un détecteur de présence.
- ✓ **Isolation** : la manutention des récipients ne doit occasionner aucune gêne sonore.
- ✓ **Hygiène** : toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'intrusion des rongeurs et insectes. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être installés afin de faciliter l'entretien dans des conditions telles que ni odeur ni émanation gênante ne puissent pénétrer à l'intérieur des habitations. Le système d'évacuation des eaux doit comporter un dispositif empêchant le passage des déchets solides à l'égout public.
- ✓ **Sécurité** : ils doivent répondre aux normes de sécurité en vigueur.



## 2. Les abris extérieurs

Selon le règlement sanitaire départemental, dans le cas où les conteneurs doivent être stockés dans des locaux extérieurs :



- ✓ les récipients doivent être installés dans des coffres spécialement conçus et aménagés en vue d'éviter la dispersion des déchets,
- ✓ l'aire de stockage doit être recouverte d'un revêtement imputrescible et imperméable,
- ✓ les abris doivent être dimensionnés de manière à pouvoir accueillir la totalité de la dotation en bacs.