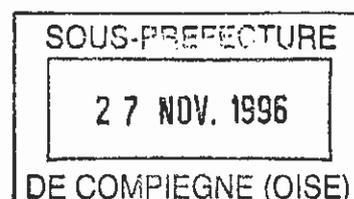


CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN



CHAPITRE I - CARACTERISTIQUES DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 : OBJET DU C.C.C.T.

Le présent document est le C.C.C.T de l'opération de la ZAC PARIS-OISE. Il détermine les droits et obligations de l'AMENAGEUR et des MAITRES D'OUVRAGE, acquéreurs de droits immobiliers cédés ou concédés par l'AMENAGEUR, et ce en matière technique, juridique, administrative et financière.

Ce document est destiné à être annexé aux actes de vente notariés signés entre l'AMENAGEUR et les MAITRES D'OUVRAGE acquéreurs de droits à construire tels que définis au Chapitre II.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION DU C.C.C.T

Le présent C.C.C.T s'applique à tous les immeubles situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC PARIS-OISE, à l'exception des immeubles destinés à être conservés en leur état actuel tels qu'ils figurent au PAZ.

ARTICLE 3 : EFFET DU C.C.C.T

Les dispositions du présent C.C.C.T et de ses modifications ou compléments à intervenir dans les conditions prévues à l'article 4, s'imposent :

- aux MAITRES D'OUVRAGE, acquéreurs de droits de construire tels que définis au Chapitre II, ainsi qu'à leurs ayants-droit ;

- à l'AMENAGEUR et à toute personne morale de droit privé ou de droit public qui pourra lui être substituée.

Ainsi, à l'expiration de la convention d'aménagement ou en cas de retrait ou de résiliation de la convention d'aménagement pour quelque cause que ce soit, la Ville de LONGUEIL SAINT MARIE se substituera à l'AMENAGEUR dans tous les droits et obligations de ce dernier résultant du présent C.C.C.T, sans que les MAITRES D'OUVRAGE aient le droit de s'y opposer, dans les cas suivants :

- - A l'expiration de la convention, l'ensemble des travaux mis à la charge de l'aménageur par la convention et par le présent C.C.C.T. ayant été achevé ;

- A la suite de la résiliation de la convention d'aménagement, par la ville, pour quelque cause que ce soit.

Les conventions ou les actes de ventes signés entre l'AMENAGEUR et les MAITRES D'OUVRAGE, doivent faire mention de l'acceptation sans réserve par lesdits MAITRES D'OUVRAGE du présent C.C.C.T et, dans les conditions définies à l'article 5, de ses modifications ou compléments.

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 de l'AMENAGEUR seront indivisibles à leur égard ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers ou représentants.

ARTICLE 4 : DUREE DU C.C.C.T

Les dispositions prévues audit C.C.C.T sont applicables jusqu'à l'achèvement de la ZAC PARISOISE, c'est à dire la vente du dernier terrain.

Les diverses servitudes, reçues ou consenties, qui s'ajoutent au droit de propriété ou au droit d'occupation d'une parcelle de terrain pour composer les droits à construire relatifs à tout bâtiment, ont une durée de validité non limitée, tant que les bâtiments et ouvrages réalisés dans la zone d'aménagement gardent les implantations et les caractéristiques géométriques que l'AMENAGEUR a fixées au cours de la période d'exécution de l'opération d'aménagement.

Le tout sauf convention expresse contraire.

Les dispositions des articles 28 et 29 sont applicables pendant la durée d'existence des bâtiments et ouvrages concernés.

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS

Pendant la durée de l'opération d'aménagement, l'AMENAGEUR pourra modifier ou compléter les dispositions du présent C.C.C.T, étant entendu que ces modi

fications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte de cession ou de concession des droits à construire aura déjà été signé, sauf à obtenir l'accord des acquéreurs de droits de construire relatifs à ces bâtiments, ou si les réglementations ou les lois à venir l'exigent.

ARTICLE 6 : ORDRE DES DOCUMENTS

Le présent C.C.C.T est applicable à tous les îlots définis au PAZ et pour le compléter est rédigé un C.C.P par îlot ou fractions d'îlots situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC. En cas de contestation ou de difficultés d'interprétation, le C.C.P primera le C.C.C.T.

CHAPITRE II : DROITS A CONSTRUIRE CEDES PAR L'AMENAGEUR .

ARTICLE 7 : DEFINITION DES DROITS A CONSTRUIRE

Les droits à construire cédés par l'AMENAGEUR aux MAITRES D'OUVRAGE pourront revêtir les natures suivantes :

- Vente de terrains en pleine propriété,
- Vente en état futur d'achèvement ou vente à terme,
- Cession de droits à construire sur des terrains dont l'AMENAGEUR ou ses ayants-droit conserveraient la propriété. Ces droits à construire pourront correspondre :
 - . soit à des droits de superficie s'exerçant dans les limites de volumes immobiliers,
 - . soit à des baux conférant la propriété temporaire des ouvrages à édifier notamment bail à construction ou bail emphytéotique.

Indépendamment des droits à construire ci-dessus définis, l'AMENAGEUR 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 à la Ville de LONGUEIL SAINTE-MARIE 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 cette collectivité locale, à l'expiration des droits temporaires, de bénéficier desdits droits à construire.

La cession à la Ville de LONGUEIL SAINTE-MARIE de ces parcelles de terrains et volumes immobiliers et le droit d'accession à la propriété des constructions au profit de la Ville de LONGUEIL-SAINTE MARIE, ne donneront lieu au versement par celle-ci d'aucun prix, ni d'aucune indemnité tant au profit de l'AMENAGEUR 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 C.C.C.T et dans les actes de cession.

ARTICLE 8 : LIMITES DE PRESTATIONS INCOMBANT A L'AMENAGEUR.

L'AMENAGEUR s'engage à réaliser les travaux d'équipement qui lui incombent dans des délais compatibles avec la mise en service des bâtiments.

A l'égard du MAITRE D'OUVRAGE, les prestations auxquelles est tenu l'AMENAGEUR seront exécutées dans les conditions et limites ci-après.

8 - 1. AMENAGEMENT DES SOLS - TERRASSEMENT

L'AMENAGEUR livre le lot aux cotes naturelles du terrain débarrassé des bâtiments existants et des réseaux le traversant (sauf spécification particulière de servitude de passage de réseaux).

Les cotes naturelles de terrain peuvent être différentes des cotes de voiries de la ZAC les bordant, charge au Maître d'Ouvrage de réaliser les adaptations nécessaires. Le cas échéant, les terres végétales peuvent être regroupées en tas et non réglées en place.

8 - 2. VOIRIE - AIRES DE STATIONNEMENT

L'AMENAGEUR réalise tous travaux de voirie lourde publique de la ZAC prévue par le PAZ et le programme des équipements publics.

L'AMENAGEUR réalise un bateau d'accès à l'opération du MAITRE D'OUVRAGE, jusqu'à la limite de propriété privée, et facture au MAITRE D'OUVRAGE cette réalisation.

Les éventuels accès supplémentaires à la propriété à partir de la chaussée sont à la charge de l'acquéreur en accord avec l'AMENAGEUR et sous son contrôle, et sous réserve des autorisations administratives.

Aucune aire de stationnement n'est prévue sur la voie publique.

Aucun stationnement, même temporaire, sur la voie publique ou sur les voies communes de la ZAC, ne sera toléré.

8 - 3. ASSAINISSEMENT

Il est prévu en système séparatif eaux usées, eaux pluviales. L'AMENAGEUR de la ZAC réalise les réseaux principaux d'assainissement, jusque et y compris regards, bouches d'égout, bouches à grilles de caniveaux ou culottes de branchement.

L'AMENAGEUR réalise les branchements eaux usées sur les réseaux publics et la liaison jusqu'en limite de propriété privée et les facture au Maître d'Ouvrage. L'AMENAGEUR réalise le réseau d'eaux pluviales en surface. Le branchement eaux pluviales, coté de la voirie opposé au fossé est réalisé par l'AMENAGEUR, jusqu'en limite de propriété. Ce branchement est facturé au Maître d'ouvrage. Le branchement eaux pluviales, coté fossé, est réalisé directement, à ses frais, par le Maître d'ouvrage, y compris toutes ~~sujétions~~ ^{suggestions} d'adaptation au fossé (tête de buse...).

Le réseau eaux pluviales permet d'évacuer l'orage décennal calculé suivant la circulaire 1977 :

- Côté fossé, le réseau intérieur sera raccordé sur celui-ci soit par canalisation soit par fossé latéral ;

- Côté opposé, le réseau intérieur sera raccordé sur le regard en attente.

L'acquéreur fera également son affaire du traitement de toutes les pollutions spécifiques par la mise en place de débourbeurs séparateurs d'hydrocarbures ou tout traitement nécessaire.

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau EU est interdit. Elles devront subir un traitement approprié soumis à l'accord de l'AMENAGEUR avant de pouvoir être rejetées dans les réseaux eaux pluviales (normes de rejet en milieu naturel ENK 1).

L'acquéreur contrôlera périodiquement la qualité des eaux rejetés après traitement et sera responsable de ses rejets.

Le rejet d'eaux usées (sanitaire) est du type gravitaire et l'acquéreur s'impose de n'évacuer dans le réseau EU que des débits inférieurs à 0,22 l/s par ha en pointe.

8 - 4. EAU POTABLE

L'AMENAGEUR réalise les conduites principales de distribution d'eau potable et eau incendie avec les poteaux d'incendie implantés sur les voiries publiques.

L'AMENAGEUR réalise les branchements sur les canalisations principales d'eau potable et la liaison jusqu'à un regard ou un local compteur à la charge du MAITRE D'OUVRAGE. Le branchement est facturé par l'AMENAGEUR au MAITRE D'OUVRAGE.

Le réseau est prévu pour une consommation moyenne de 10 m³ par ha et par jour répartis en 10 heures.

Au cas où les besoins de l'acquéreur dépasseraient le débit ci-dessus défini, l'acquéreur s'engage à participer aux éventuels renforcements du réseau qui pourraient s'avérer nécessaires.

L'acquéreur fait son affaire des nécessités de surpression ou réduction de pression qui lui sont nécessaires.

8 - 5. RESEAU DE PROTECTION-INCENDIE

L'Aménageur réalise les conduites principales de protection incendie avec les poteaux d'incendie implantés sur les voiries publiques.

Ce réseau est dimensionné pour permettre la protection des bâtiments par sprinklers.

L'AMENAGEUR réalise les branchements sur les canalisations principales jusqu'à un regard ou un local compteur à la charge du MAITRE D'OUVRAGE. Le branchement est facturé par l'AMENAGEUR au MAITRE D'OUVRAGE.

L'acquéreur fait son affaire des nécessités de surpression ou réduction de pression qui lui sont nécessaires.

L'acquéreur fait également son affaire des nécessités de stockage eau- incendie, nécessaires à une protection particulière de son site, pour des débits supérieurs à 270 l/s.

8 - 6. GAZ

L'AMENAGEUR réalise la conduite principale de distribution à 4 bars sous le domaine public à proximité du lot.

L'ACQUEREUR fait son affaire, en accord avec l'AMENAGEUR et les Services G.D.F du branchement sur la conduite principale et du poste de détente et de comptage.

8 - 7. P.T.T

L'AMENAGEUR ne réalise que les chambres principales nécessaires au tirage des câbles. L'administration des P.T.T peut toutefois exiger de l'acquéreur la construction d'une chambre secondaire de raccordement. Celle-ci est à sa charge ainsi que le raccordement de ses bâtiments au réseau téléphonique et la réservation des numéros.

8 - 8. ELECTRICITE

Concernant l'électricité, l'AMENAGEUR aura à sa charge l'équipement des postes de transformation de distribution publique qui devront être situés en limite du domaine public, ainsi que l'alimentation moyenne tension (20 KV) de ces postes (branchements et raccordement).

Dans le cas où une opération serait alimentée à partir d'un poste de transformation de distribution publique ne se situant pas sur son terrain, l'AMENAGEUR devra au MAITRE D'OUVRAGE l'alimentation basse tension depuis le poste de transformation de distribution publique soit jusqu'à un organe de coupure situé en limite de propriété, soit jusqu'à un local basse tension suivant les directives des services de la SICAE.

L'AMENAGEUR facture au MAITRE D'OUVRAGE cette liaison basse-tension.

Dans le cas où le MAITRE D'OUVRAGE demande pour ses besoins un poste de transformation de distribution privée (poste abonné) alimenté en moyenne tension (20 KV), l'AMENAGEUR aura à sa charge le branchement et le raccordement des câbles au poste de livraison EDF sur la ou les cellules d'arrivée dont la fourniture et la mise en place seront à la charge du MAITRE D'OUVRAGE.

8 - 9. PROTECTION CONTRE LES CRUES

L'AMENAGEUR a, à sa charge la protection générale de la ZAC PARIS OISE, selon le procédé défini par le dossier de réalisation de la ZAC approuvé, ainsi que les "compensations" qui en découlent. Restent à la charge des Maîtres d'Ouvrage les protections supplémentaires particulières à l'établissement, qui découleraient de son activité.

8 - 10. REMISE DES RESEAUX

Les réseaux primaires et secondaires d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de téléphone, seront la propriété des Services Publics et Concessionnaires intéressés ou de la Ville de LONGUEIL SAINTE MARIE selon les contrats qui lient ces services à la Ville.

Le réseau incendie et le système de protection contre les crues sont à la charge des Maîtres d'Ouvrage, par l'intermédiaire de l'Association Foncière Urbaine des Industriels de la ZAC PARIS OISE.

Les réseaux seront entretenus par l'aménageur pendant deux ans après leur réception par la ville de LONGUEIL SAINTE MARIE, puis ultérieurement par la ville ou le Département pour ce qui le concerne, ou les services concessionnaires liés par contrat avec ces collectivités locales.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE

9 - 1. REALISATION DU PROGRAMME

Le MAITRE D'OUVRAGE a l'obligation de réaliser le programme de construction correspondant aux droits à construire qui lui sont cédés conformément aux documents organiques de la ZAC (le PAZ et son règlement) et en respectant les dispositions particulières du C.C.C.T, du C.C.P et de l'acte de vente.

Cette obligation implique celle d'édifier et de faire utiliser, conformément aux prescriptions de l'AMENAGEUR, tous les ouvrages prévus sur la parcelle de terrain acquise ou occupée : réseaux secondaires, voies privées, parking, dalles de circulation de piétons, espaces verts ...

9 - 2. DISPOSITIONS DECOULANT DU DECRET DU 3 FEVRIER 1955.

La ZAC PARIS-OISE ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, en vue de l'expropriation des terrains situés dans son périmètre, le présent cahier des charges comporte les dispositions types prescrites dans le décret n° 55 216 du 3 Février 1955 ci-après indiquées.

Art. A - Objet de la cession

La présente cession est consentie au MAITRE D'OUVRAGE en vue de réaliser le programme de construction défini à l'acte de vente.

Le programme devra être édifié conformément aux dispositions du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC FRONT DE SEINE approuvé, du présent C.C.C.T et C.C.P.

Art. B - Délais d'exécution

Dans les délais fixés par le C.C.P ou l'acte de cession, le MAITRE D'OUVRAGE doit :

- déposer la demande de permis de construire.
- terminer la réalisation de son programme et présenter le Certificat de Conformité.

Art. C - Prolongation éventuelle des délais.

Les délais d'exécution prévus au présent C.C.C.T seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le MAITRE D'OUVRAGE 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 MAITRE D'OUVRAGE.

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

Art. D - Résolution en cas d'inobservation des délais.

La cession pourra être résolue par décision de l'AMENAGEUR notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

Le MAITRE D'OUVRAGE aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1°) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 P. 100 à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

2°) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'AMENAGEUR tant

l'administration des Domaines, celui du MAITRE D'OUVRAGE pouvant, si le MAITRE D'OUVRAGE ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du tribunal Civil sur la requête de l'AMENAGEUR.

Tous les frais seront à la charge du MAITRE D'OUVRAGE.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du MAITRE D'OUVRAGE défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L. 21-3 du Code de l'expropriation.

Art. E - Vente, location, partage des terrains cédés.

Les terrains ne pourront être vendus par le MAITRE D'OUVRAGE qu'après réalisation des travaux d'équipements et des constructions prévues au projet d'aménagement de l'ensemble immobilier et en conformité des dispositions dudit projet d'aménagement.

Toutefois, le MAITRE D'OUVRAGE pourra procéder dans le cadre de la loi 6703 du 03.01.1967 à la vente en l'état futur d'achèvement des immeubles ou fractions d'immeubles qu'il doit réaliser à charge pour lui d'effectuer ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Dans le cas où le MAITRE D'OUVRAGE procéderait à la vente globale des terrains, il devrait aviser au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec A.R l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un MAITRE D'OUVRAGE désigné ou agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un MAITRE D'OUVRAGE désigné ou agréé par l'AMENAGEUR de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, l'AMENAGEUR pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'il n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par le MAITRE D'OUVRAGE en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.

Art. F - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.

Après achèvement des travaux, l'AMENAGEUR pourra imposer au MAITRE D'OUVRAGE de ne pas modifier l'affectation du ou des bâtiments sans l'aviser au moins deux mois à l'avance par lettre recommandée avec A.R. L'AMENAGEUR pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée éventuellement précisée dans le C.C.P ou l'acte decession et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert du MAITRE D'OUVRAGE, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil à la requête de l'AMENAGEUR.

9 - 3. OBLIGATIONS DIVERSES

Le MAITRE D'OUVRAGE sera tenu :

- de subir le passage, sur son emprise et même dans les bâtiments, des réseaux de gaines, d'eau, d'électricité, moyenne et basse tension, de télécommunications, de chauffage urbain ainsi que les réseaux divers suivant prescriptions du C.C.C.P.

- d'accepter l'installation dans ses bâtiments, de locaux techniques nécessaires à l'aménagement de la zone. Aucun loyer ne sera exigible pour l'utilisation de ces locaux.

- de laisser le libre passage des équipes chargées de la pose, de l'entretien et de la réparation de tous les ouvrages réalisés par l'AMENAGEUR et, en général, de tous services chargés de la gestion et de l'entretien des éléments d'intérêt collectif de la ZAC.

- d'accepter dans l'intérêt général, sans pouvoir réclamer d'indemnité à ce titre, les plaques des panneaux de signalisation non publicitaires et l'implantation des lampadaires ou appareils d'éclairage à la demande de l'AMENAGEUR ou de la commune de LONGUEIL SAINTE MARIE dans son fonds ou sur ses bâtiments.

9 - 4. TRAVAUX DE VIABILITE ET D'AMENAGEMENT A REALISER PAR LE MAITRE D'OUVRAGE.

Le MAITRE D'OUVRAGE aura à sa charge :

- Tous les travaux de viabilité et d'aménagement des espaces libres à l'intérieur des limites de son opération.

- Ses branchements particuliers sur les réseaux et ouvrages publics réalisés par l'AMENAGEUR à partir de la limite de propriété du MAITRE D'OUVRAGE sauf pour l'assainissement :

*Eaux usées dont la limite d'intervention est située à l'extérieur de la limite de propriété, sur le regard en attente, jusqu'à un mètre de la limite de propriété.

*Eaux pluviales, dont la limite d'intervention est située au fossé eaux pluviales s'il est coté de la parcelle du Maître d'ouvrage, au regard en attente, jusqu'à un mètre de la limite de propriété, si le fossé eaux pluviales est de l'autre coté de la voie.

a) Voirie : Le MAITRE D'OUVRAGE réalisera à sa charge toute la voirie intérieure à son opération.

L'attention du MAITRE D'OUVRAGE est attirée particulièrement sur l'obligation de respecter la législation et la réglementation concernant l'accessibilité des handicapés aux voiries de son opération.

b) Assainissement : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.

Les réseaux d'eaux usées, d'eaux vannes et d'eaux pluviales des bâtiments ainsi que ceux d'eaux en provenance de la nappe phréatique devront être

raccordés aux réseaux ; aucune desserte d'eaux pluviales ne devra s'écouler sur des parties publiques ; aucun regard de branchement à la sortie d'une opération (regard de pied de chute) ne pourra se situer sous l'emprise publique.

Le MAITRE D'OUVRAGE réalisera à sa charge tout le réseau d'assainissement à l'intérieur de son opération ; les installations et les ouvrages devront satisfaire aux prescriptions des règlements départementaux.

Le MAITRE D'OUVRAGE sera tenu d'installer à ses frais, à l'intérieur de son terrain, les ouvrages d'épuration ou de neutralisation dans le cas où la qualité des effluents ne correspondrait pas aux prescriptions réglementaires.

c) Electricité : Conformément à la convention passée entre SICAE et l'AMENAGEUR, l'opération sera desservie en moyenne tension ou en basse tension tel que défini dans le C.C.P.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra la réalisation du génie-civil du ou des postes abonnés aux dimensions des normes SICAE.

Les câbles SICAE devront être sous fourreaux dans les parties privatives des parkings souterrains.

Le MAITRE D'OUVRAGE aura à sa charge l'équipement des postes abonnés.

Le MAITRE D'OUVRAGE fera son affaire, auprès de la SICAE, de son projet basse tension.

d) Gaz : Sans objet, sauf dérogation stipulée dans le C.C.P pour les R.I.E.

e) Télécommunications : Le MAITRE D'OUVRAGE aura à sa charge la desserte de son opération, à savoir :

- le génie-civil du réseau, en souterrain à l'extérieur des bâtiments à partir de la limite de propriété, et, tous les parcours à l'intérieur des bâtiments (fourreaux, chemins de câbles, colonnes montantes, etc...) jusqu'à la prise téléphonique comprise, depuis les canalisations du réseau PTT.

- le câblage du réseau à partir du point de raccordement prévu par les PTT (soit chambre sur réseau principal PTT, soit plus vraisemblablement local sous-répartiteur).

- Le MAITRE D'OUVRAGE des bâtiments et des équipements devra faire son affaire des contrats à passer avec l'Administration des P et T, et notamment du paiement des sommes demandées par cette Administration à l'occasion de l'installation de lignes téléphoniques.

f) Espaces piétonniers et espaces verts : Le MAITRE D'OUVRAGE aura à sa charge la réalisation de tous les espaces verts à l'intérieur de limites de son opération.

g) Eclairage : Le MAITRE D'OUVRAGE aura à sa charge l'éclairage privé de la voirie des chemins piétonniers et espaces libres de son opération.

h) Pré-terrassement/Terrassement : En règle générale, les pré-terrassements ne sont pas autorisés. Si des terrassements en déblais sont nécessaires à la réalisation de la construction, ces derniers ne pourront être évacués hors de la ZAC ; ils seront mis en dépôt à un emplacement indiqué par l'AMENAGEUR.

Les terrains recevant une installation classée, soumise à autorisation, seront aménagés par le Maître d'Ouvrage, avec un merlon périmétral dont la cote sera d'au moins 10 centimètres supérieure aux cotes définies au PPR pour ces terrains.

De plus, les bâtiments recevant une installation classée, soumise à autorisation, visée au plan de nomenclature dans les catégories suivantes :

- 1.1 - "Toxiques"
- 1.2 - "Corrosives"
- 1.7 - "Radioactives"
- 2.7 - "Déchets"

devront avoir des cotes de dallage supérieures d'au moins 10 centimètres à celles des cotes définies au PPR sur les terrains correspondants ou être pourvus d'une structure étanche au sens du DTU 14.01 chapitre 3 pour les parties inférieures à ces cotes.

Enfin, pour toutes les installations classées soumises à autorisation, un dispositif sera aménagé pour permettre de recueillir les eaux d'extinction d'incendie ou tout autre liquide provenant des installations. Ce dispositif sera équipé de vannes assurant la rétention des eaux ou liquides dans l'enceinte de l'établissement.

L'entretien des ouvrages cités ci-dessus sera à la charge des Maîtres d'Ouvrage. Ceux-ci seront tenus de se soumettre à toute visite de contrôle effectuée par les services communaux, départementaux, régionaux ou nationaux. Ils seront tenus de prévenir immédiatement, en cas d'incident, le service chargé de l'exploitation des installations de sécurité collective de la ZAC.

i) Pré-chargement : En règle générale, les pré-chargements sont admis. Avant d'en envisager la réalisation, le Maître d'Ouvrage devra avoir obtenu l'accord écrit de l'Aménageur et des Services Techniques de la Ville de LONGUEIL SAINTE MARIE dans le cas où celui-ci serait voisin des voiries publiques. Pour cela, il devra transmettre un plan précisant la localisation, une coupe en travers cotée par rapport à la limite de propriété, ainsi que le calcul de stabilité du talus.

j) Viabilité de chantier : Le MAITRE D'OUVRAGE aura à sa charge la desserte de son chantier tel que défini dans le C.C.P ; il aura en outre à sa charge l'entretien de ses branchements.

k) Conformité des travaux : A l'achèvement des travaux, les représentants de la Direction Départementale de l'Equipement procéderont à une visite détaillée de l'opération aux fins de vérifier la conformité des bâtiments édifiés aux plans et documents antérieurement approuvés ainsi qu'aux prescriptions du présent Cahier des Charges.

Cette visite sera le préalable à la délivrance du certificat de conformité.

Ce certificat de conformité délivré par la Direction Départementale de l'Equipement ne couvre en rien la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs pour les vices apparents ou cachés. Il ne constitue même pas une présomption de preuve.

Ce certificat de conformité devra être transmis à l'AMENAGEUR par le MAITRE D'OUVRAGE dès sa réception.

1) Recolement des ouvrages : Le MAITRE D'OUVRAGE devra fournir à l'AMENAGEUR, dans un délai de 3 mois à compter de l'achèvement des travaux, un plan de récolement, établi par un géomètre agréé par l'AMENAGEUR, indiquant l'emprise au sol de ses bâtiments à l'intérieur de son terrain ; ce plan devra fournir les coordonnées des points caractéristiques du bâtiment.

9 - 5. PANNEAU DE CHANTIER ET SIGNALISATION.

Le MAITRE D'OUVRAGE est tenu d'apposer sur son terrain un panneau qui devra être mis en place dès l'obtention du Permis de Construire. Ce panneau devra notamment préciser que les bâtiments ou ouvrages à édifier sont situés dans la ZAC PARIS-OISE dont l'aménagement est confié à SODEDAL par la Ville de LONGUEIL SAINTE MARIE. La même précision devra obligatoirement figurer dans toute publication faite par le MAITRE D'OUVRAGE, le Maître d'Oeuvre, les Techniciens et Entreprises travaillant pour son compte.

Dans un souci d'esthétique, les panneaux de chantier, et d'une manière générale, toute la signalisation, devront respecter le modèle-type imposé par l'AMENAGEUR à tous les MAITRES D'OUVRAGE. Aucune publicité d'entreprise ne sera admise en plus de la mention qui figurera pour chacune d'elle sur le panneau de chantier.

CHAPITRE III : REALISATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 - ARCHITECTE DE L'AMENAGEUR

Pour assurer la qualité architecturale et l'harmonisation des constructions qui seront édifiées dans la ZAC PARIS-OISE, une mission de coordination des opérations et de contrôle des travaux exécutés par les MAITRES D'OUVRAGE d'équipements et/ou privés) en ce qui concerne les aspects architecturaux et qualitatifs (couleur des façades, respect des matériaux, etc...) a été confiée par l'AMENAGEUR à un Architecte.

- Au cours de l'élaboration de l'avant-projet, l'Architecte apportera son conseil aux Architectes des MAITRES D'OUVRAGE.

- Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, il donnera son avis et conseillera l'AMENAGEUR sur les projets présentés par les MAITRES D'OUVRAGE. L'Architecte informera l'AMENAGEUR de toute infraction commise par les MAITRES D'OUVRAGE vis à vis des prescriptions qui leur sont imposées par la réglementation de la ZAC (PAZ et son règlement) et par les dispositions du cahier des charges.

L'AMENAGEUR transmettra l'avis de l'architecte aux MAITRES D'OUVRAGE en vue de leur permettre d'insérer correctement leurs constructions dans le plan général du secteur, dans lequel ils interviendront.

- En cours d'exécution des travaux, l'Architecte contrôlera la conformité des ouvrages en cours de réalisation par rapport au plan masse et au plan des façades tels qu'ils avaient été définis au permis de construire ainsi que par rapport aux prescriptions du Règlement d'Aménagement Zone.

Les décisions de l'Architecte seront notifiées par l'AMENAGEUR au MAITRE D'OUVRAGE qui devra les respecter impérativement.

ARTICLE 11 - ARCHITECTE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le MAITRE D'OUVRAGE devra faire appel au concours d'un Architecte ou d'un groupement d'Architectes solidairement responsables et d'un Architecte d'opération conformément à la législation en vigueur.

Tout Architecte d'opération devra se mettre en rapport avec l'Architecte de l'AMENAGEUR dès ses premières études et demeurera son interlocuteur privilégié jusqu'à l'achèvement des travaux.

ARTICLE 12 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Avant tout dépôt de permis de construire ou de modificatifs de permis de construire, le MAITRE D'OUVRAGE remettra deux exemplaires de son dossier à l'AMENAGEUR.

L'AMENAGEUR disposera d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ce dossier pour l'instruire et faire part de ses remarques au MAITRE D'OUVRAGE.

L'absence de réponse de l'AMENAGEUR dans le délai de 15 jours équivaudra à un accord tacite sur le dossier.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra tenir compte impérativement des remarques formulées avant le dépôt définitif aux autorités administratives compétentes.

En même temps que le dépôt du dossier de permis de construire définitif, le MAITRE D'OUVRAGE remettra à l'AMENAGEUR, si ce dernier l'estime nécessaire, une maquette au 1/200ème de son projet et les échantillons des différents matériaux à mettre en oeuvre.

ARTICLE 13 - ASSURANCES

L'AMENAGEUR a souscrit les contrats d'assurances nécessaires à la garantie des diverses responsabilités qu'il peut encourir en sa qualité d'AMENAGEUR.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra satisfaire aux obligations d'assurances découlant de la loi 78-12 du 4 Janvier 1978.

Il devra justifier à l'AMENAGEUR de la souscription des polices d'assurances auprès de compagnies notoirement solvables.

CHAPITRE IV - REGLES DE CONSTRUCTION

En matière de règles de construction et indépendamment des stipulations du présent C.C.C.T, le MAITRE D'OUVRAGE sera tenu au strict respect des prescriptions figurant au Plan et au Règlement d'aménagement de Zone.

ARTICLE 14 - IMPLANTATION DES BATIMENTS

Avant le démarrage de ses travaux, le MAITRE D'OUVRAGE devra avoir obtenu l'accord de l'AMENAGEUR sur le plan masse de calage, établi dans un système de coordonnées locales par un géomètre expert agréé par l'AMENAGEUR.

Ce plan atestera que le projet d'architecte s'inscrit bien dans les limites foncières du terrain.

L'AMENAGEUR s'engage à répondre au MAITRE D'OUVRAGE dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de réception de ce plan masse de calage.

L'implantation des bâtiments devra être effectuée par un géomètre expert agréé par l'AMENAGEUR.

Dans le cas où l'implantation sur le site des ouvrages ne serait pas conforme aux plans précédemment approuvés par l'AMENAGEUR, le MAITRE D'OUVRAGE devra à ses frais démolir les bâtiments mal implantés.

ARTICLE 15 - ASPECT DES FACADES

Avant le dépôt du dossier de Permis de Construire, les divers éléments concourant à l'aspect des façades, des toitures et éventuellement des espaces extérieurs, des clôtures sur rue et des murs pignons, seront soumis à l'agrément de l'AMENAGEUR qui, après avis de son Architecte Conseil, pourra demander les modifications qui lui paraîtront nécessaires pour veiller à l'esthétique générale du secteur considéré et à l'harmonisation des différents bâtiments entre eux.

Avant la mise en oeuvre du projet, l'AMENAGEUR pourra demander que des échantillons grandeur nature des principaux matériaux à utiliser lui soient fournis sur le site, tant en ce qui concerne les façades (y compris les fenêtres, les vitrages et les murs rideaux) que les toitures et, éventuellement, les espaces extérieurs (minéraux et végétaux).

Le MAITRE D'OUVRAGE sera responsable de la conformité des matériaux ci-dessus énumérés avec les échantillons présentés. S'il n'y a pas conformité, l'AMENAGEUR sera en droit de contraindre le MAITRE D'OUVRAGE par la voie judiciaire de réaliser sous astreinte les travaux propres à en assurer le respect.

Les représentants de l'AMENAGEUR seront habilités à exercer les contrôles correspondants, assistés éventuellement de tout expert qualifié. Le MAITRE D'OUVRAGE et ses représentants ou entrepreneurs ne pourront s'opposer à ce contrôle.

ARTICLE 16 - 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 présence des opérations voisines ou de toute autre construction d'infrastructure ou de superstructure sera intégralement à la charge du MAITRE D'OUVRAGE.

ARTICLE 17 - RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations propres à tout bâtiment devront être réalisées conformément au Règlement Sanitaire Départementale de l'Oise et aux impositions annexées à l'arrêté d'autorisation d'exploiter.

D'une façon générale, le MAITRE D'OUVRAGE ne devra diminuer, en aucune manière, la constructibilité des parcelles voisines et ne créer aucune servitude à la charge desdites parcelles ou de la voirie.

Pour ce faire, il devra, par exemple, soit édifier ses constructions en respectant un recul nécessaire avec la limite séparative de propriété, soit employer des procédés de protection et de sécurité rendant ledit recul inutile. Le tout, de manière à ne causer aucune contrainte de recul, ou autre, pour l'implantation de constructions sur les parcelles voisines, ou pour l'utilisation des voies.

CHAPITRE V - CONDUITE DES TRAVAUX**ARTICLE 18 - BORNAGE**

Le MAITRE D'OUVRAGE devra faire réaliser, le bornage de son terrain par un géomètre expert agréé par l'AMENAGEUR. Il sera dressé un procès verbal de cette opération dont une copie sera remise à l'AMENAGEUR.

ARTICLE 19 - PRISE DE POSSESSION DES EMPRISES

La prise de possession interviendra au jour de la signature de l'acte authentique et devra être constatée par un procès-verbal contradictoire dressé entre le MAITRE D'OUVRAGE et l'AMENAGEUR.

Dès la prise de possession des emprises, le MAITRE D'OUVRAGE 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 la "squatterisation" des emprises.

ARTICLE 20 - RECONNAISSANCE DU TERRAIN

L'AMENAGEUR a procédé à ses propres études quant à la nature du sol et la hauteur de la nappe phréatique des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC PARIS OISE.

Ces études ont été relatées dans le dossier d'étude d'impact de la ZAC produit avec le dossier de création de la zone opérationnelle.

Elles ont été réalisées par le Cabinet ROC SOL à PARIS (13ème).

Toutefois, les MAITRES D'OUVRAGE devront apprécier eux-mêmes par voie de sondage in situ la nature des couches sous-jacentes du terrain ainsi que le niveau probable de la nappe phréatique et en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre l'AMENAGEUR.

20.1 - Sondages

Le MAITRE D'OUVRAGE devra faire toutes recherches géologiques ou géotechniques utiles. Si les circonstances le permettent le MAITRE D'OUVRAGE sera autorisé par l'AMENAGEUR à entreprendre des sondages avant signature de l'acte de cession des droits à construire sur les emprises de son futur terrain ou au voisinage de celui-ci sous des conditions qui seront définies par l'AMENAGEUR.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra communiquer à l'AMENAGEUR les résultats de ses propres sondages d'essais sans que la responsabilité de l'AMENAGEUR puisse être engagée de ce fait.

L'AMENAGEUR communiquera au MAITRE D'OUVRAGE, et sur sa demande, les résultats de ses propres campagnes de sondages. La responsabilité de l'AMENAGEUR ne pourra être engagée en aucun cas, du fait de ces communications.

ARTICLE 21 - ORGANISATION DU CHANTIER

21.1 - Installations de chantier et aires de stockage

En principe, et sauf accord particulier de l'AMENAGEUR, le MAITRE D'OUVRAGE ne pourra utiliser d'autres terrains que celui ou ceux faisant l'objet de la cession de droits à construire.

Dans le cadre d'un accord particulier, les représentants de l'AMENAGEUR détermineront avec le MAITRE D'OUVRAGE, ou les techniciens travaillant pour son compte, les emprises au sol temporairement mis à la disposition du MAITRE D'OUVRAGE pour ses installations de chantier, locaux de chantier, aires de stockage et éventuellement bureaux de vente ou de location. Cette mise à disposition sera effectuée en tenant compte des nécessités du chantier et des disponibilités de l'AMENAGEUR. Cette mise à disposition pourra s'effectuer à titre onéreux, suivant spécifications du C.C.P.

Les terrains seront mis à disposition dans l'état où ils se trouveront sans que l'AMENAGEUR soit tenu d'effectuer quelques travaux que ce soit, pour les rendre propres à l'utilisation par le MAITRE D'OUVRAGE.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra restituer les terrains mis à disposition par l'AMENAGEUR dans les délais qui seront fixés dans chaque cas particulier, afin de ne pas entraver les travaux que l'AMENAGEUR pourrait avoir à y faire en particulier ceux concernant les branchements de l'opération, les réseaux situés sur les accotements près de la limite de propriété ainsi que les revêtements de ces accotements.

Ces terrains devront être restitués libres de tous dépôts, constructions, installations, massifs d'ancrage ou de scellement dont le maintien n'aurait pas reçu l'accord de l'AMENAGEUR, et sans avoir reçu de modifications de nivellement autres que celles qui auraient pu être demandées ou autorisées par l'AMENAGEUR.

Le MAITRE D'OUVRAGE pourra procéder à l'implantation de ses installations de chantier après avoir obtenu l'agrément de l'AMENAGEUR, et celui de la Mairie de LONGUEIL SAINTE MARIE en ce qui concerne toutes les autorisations de voiries, d'implantations de grues, etc...

21.2 - Clôture de chantier

Le MAITRE D'OUVRAGE devra procéder, dès la prise de possession de son terrain, à la clôture de son chantier et prendre toutes dispositions de sécurité relative à cette clôture.

21.3 - Police et gardiennage

Le MAITRE D'OUVRAGE sera responsable de la police de son chantier.

Il lui appartiendra en outre d'en assurer ou de faire assurer le gardiennage.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra notamment faire poser un nombre suffisant de panneaux interdisant l'accès du public du chantier.

21.4 - Accès

Le MAITRE D'OUVRAGE devra se conformer aux instructions et aux schémas de circulation qui lui seront communiqués par l'AMENAGEUR. Les itinéraires imposés seront impératifs. Ces itinéraires devront être imposés par le MAITRE D'OUVRAGE à ses entreprises.

21.5 - Circulation et stationnement des véhicules

Toutes les circulations sur les voies et parkings ne pourront se faire que par engins à pneus aux charges admises par la réglementation du Code de la Route.

La circulation d'engins à chenille est interdite sur la totalité des voies publiques actuelles et des voies futures aménagées.

Tout dépôt de produits pétroliers et dérivés est formellement proscrit sur les voies, revêtues ou non. Il en est de même en ce qui concerne le béton.

L'AMENAGEUR aura la faculté de limiter la circulation sur certaines voies.

Des aires de stationnement devront être réservées à l'intérieur des emprises du chantier pendant toute la durée des travaux. Le stationnement en dehors de ces emprises ne sera pas toléré.

21.6 - Moyens de service

Le MAITRE D'OUVRAGE aura à sa charge financière l'alimentation de son chantier en moyens de service et définira, en temps utile, auprès des services intéressés, les besoins en eau, électricité M.T., ou éventuellement B.T., lignes téléphoniques, etc... nécessaires à la bonne marche du chantier. Copies de ces demandes seront adressées à l'AMENAGEUR, qui pourra grouper les distributions de certains moyens de service.

Dès l'ouverture du chantier, le MAITRE D'OUVRAGE devra installer à ses frais dans ses locaux de chantier, une télécopie équipée d'une ligne téléphonique exclusivement réservée à cet usage.

21.7 - Assainissement et voirie

L'évacuation des eaux remontées de la nappe phréatique et des eaux pluviales ou usées du chantier incombera au MAITRE D'OUVRAGE. Cet assainissement devra être effectué dans les conditions réglementaires. Les dispositions techniques de l'assainissement devront être soumises à l'agrément de l'AMENAGEUR ou des Services Techniques de la Ville pour tout rejet sur le réseau existant classé dans le domaine public.

Dans le cas où le MAITRE D'OUVRAGE aurait la possibilité, pendant son chantier, de rejeter les eaux de la nappe phréatique dans les réseaux d'assainissement existants, il aurait alors l'obligation de le faire sous réserve de l'accord cde l'AMANAGEUR et des Services Techniques de LONGUEIL SAINTE MARIE.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra faire prendre par ses entreprises, toutes dispositions utiles pour éviter l'écoulement et la stagnation de l'eau hors de l'emprise de son chantier.

Les tampons de regard, y compris ceux des bouches d'égout, seront protégés contre les chocs.

En cas de franchissement d'ouvrages divers (canalisations d'eau, caniveaux, etc...), le MAITRE D'OUVRAGE sera tenu d'assurer la protection de ceux-ci par tout dispositif agréé par l'AMENAGEUR.

Le MAITRE D'OUVRAGE ne pourra déverser dans les ouvrages publics, que les eaux débarrassées de tous dépôts solides, et en particulier de tous produits terreux, papiers, sacs, liants hydrauliques ou hydrocarbonnés.

Le MAITRE D'OUVRAGE ne pourra arguer de l'absence, pendant la construction du réseau d'assainissement desservant le ou les bâtiments dont il a la charge pour se dérober à ses obligations.

21.8 - Tenue et environnement des chantiers

Une parfaite tenue du chantier sera exigée pendant la durée des travaux. En particulier, le MAITRE D'OUVRAGE devra s'assurer, lors des travaux de terrassement, qu'aucun véhicule provenant de son chantier ne déversés, sur les itinéraires empruntés, des matériaux sales ou glissants. Du personnel devra être affecté à l'enlèvement immédiat de ces dépôts. Le MAITRE D'OUVRAGE sera responsable de tout accident ou dommage qui sera provoqué par ces dépôts.

Les terres provenant des fouilles ainsi que les gravois devront être évacués aux décharges. Toute mise en dépôt de terres ne pourra se faire à l'intérieur du périmètre de la ZAC qu'avec l'accord préalable et écrit de l'AMENAGEUR.

Toutefois, il est signalé au MAITRE D'OUVRAGE que si les véhicules sortant du chantier entraînaient des salissures, importantes et jugées dangereuses pour la circulation, sans que remède y soit porté immédiatement par le MAITRE D'OUVRAGE après mise en demeure de l'AMENAGEUR, ce dernier pourra alors sans que le MAITRE D'OUVRAGE ne puisse se prévaloir de préjudice, interdire l'accès et la sortie du chantier jusqu'à ce que les mesures imposées soient appliquées.

Le nombre important de chantiers simultanés ouverts dans le périmètre de la ZAC PARIS-OISE conduit l'AMENAGEUR à mettre à la disposition des MAITRES D'OUVRAGE, en tant qu'obligation de moyens, l'organisation sommaire définie ci-dessous.

21.9 - Sécurité et hygiène du chantier

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

Le MAITRE D'OUVRAGE devra, sans préjudice des dispositions réglementaires en vigueur en la matière, prendre toutes les dispositions utiles pour prévenir tous troubles sur les ouvrages du domaine public.

Le MAITRE D'OUVRAGE, pour tout chantier de plus de 12 millions de francs TTC, devra se conformer aux dispositions de la loi 76-1106 du 6 Décembre 1976 et de ses décrets d'applications des 9 juin et 19 Août 1977 sur les problèmes d'hygiène et de sécurité des chantiers ; il devra inclure dans les cahiers des charges passés avec ses entreprises les clauses stipulant de l'application de cette loi.

21.10 - Limitation des nuisances

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

21.11 - Démarrage des travaux - Planning

L'AMENAGEUR indiquera dans le C.C.P les contraintes particulières que le MAITRE D'OUVRAGE devra prendre en compte concernant son opération.

Pour chaque chantier et avant tout début d'exécution, un planning de réalisation sera soumis par le MAITRE D'OUVRAGE à L'AMENAGEUR, tenant compte notamment de ces contraintes et des ouvrages et travaux à exécuter aux environs du bâtiment. Le MAITRE D'OUVRAGE devra adresser à l'AMENAGEUR copie de la déclaration d'ouverture de chantier, dont

l'original sera adressé à la Mairie de LONGUEIL
SAINTE MARIE.

21.12 - Achèvement des travaux

Avant l'achèvement de ses travaux, le MAITRE D'OUVRAGE devra faire libérer et nettoyer les emplacements (en particulier ceux éventuellement accordés en dehors du terrain sur les futurs emprises publiques) nécessaires à la réalisation par l'AMENAGEUR des travaux de viabilité et d'aménagement extérieurs dans les délais prévus.

21.13 - Engagement vis-à-vis des tiers

Le MAITRE D'OUVRAGE sera tenu de porter à la connaissance des tiers avec lesquels il sera appelé à traiter : hommes de l'art, entrepreneurs, commettants, chargés d'études de direction et d'exécution des travaux (sans que cette liste soit limitative), les obligations, sujétions et servitudes contenues dans le présent C.C.C.T., le C.C.P. et éventuellement l'acte de vente.

ARTICLE 22 - MODIFICATIONS EN COURS D'EXECUTION

Dans le cas où le MAITRE D'OUVRAGE 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 de l'AMENAGEUR l'accord écrit de ces propositions de modifications, avant tout début d'exécution, et ce, sans préjudice s'il y a lieu, des autorisations réglementaires.

ARTICLE 23 - RECEPTION - CONFORMITE

L'AMENAGEUR pourra imposer au MAITRE D'OUVRAGE une réception de ses travaux de construction afin de constater la conformité du bâtiment ou des ouvrages édifiés aux plans et documents ainsi qu'aux prescriptions du présent C.C.C.T.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra adresser à l'AMENAGEUR une copie de la déclaration d'achèvement des travaux qu'il est tenu de souscrire en vertu de la réglementation relative au permis de construire en même temps qu'il en fera le dépôt auprès des services administratifs compétents.

Le MAITRE D'OUVRAGE devra informer l'AMENAGEUR de la date de visite de conformité des bâtiments et des ouvrages pour lui permettre d'y assister éventuellement.

CHAPITRE VI : UTILISATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 24 - ENSEIGNES ET PUBLICITE DE JOUR ET DE NUIT

Tous les projets d'enseignement et de publicité, lumineuses ou non, devront être soumis à l'agrément préalable de l'AMENAGEUR, en plus de leur conformité avec le règlement de la ZAC et la réglementation en vigueur, notamment, la réglementation de la SNCF liée à la ligne à grande vitesse (interdiction des feux de couleur rouge et des feux clignotants).

Ces éléments devront être intégrés dans des ensembles architecturaux spécifiques.

Les emplacements des enseignes devront être dessinés sur les plans (élévations) joints aux demandes de permis de construire.

ARTICLE 25 - GESTION ENTRETIEN

Le MAITRE D'OUVRAGE de tout bâtiment ou ses ayants-droit devra :

. faire exécuter toutes les prestations nécessaires à l'utilisation normale et au bon entretien du bâtiment et des ouvrages qu'il a édifiés et des espaces extérieurs qu'il a aménagés sur la parcelle de terrain dont la propriété ou la jouissance fait partie des droits de construire,

. prendre en charge les dépenses d'utilisation et d'entretien correspondantes.

La gestion et l'entretien des équipements et espaces publics seront pris en charge par la Ville de LONGUEIL SAINTE MARIE, à l'exception du réseau de défense incendie, sources comprises (stations de pompage et réservoirs) et du système commun de protection contre les crues (digues, ouvrages divers, volumes de compensation) dont l'entretien est à la charge de l'Association Foncière Urbaine de la ZAC PARIS OISE dès leur réception. Tout utilisateur

(acquéreur ou locataire de terrain ou de bâtiment inclus dans la ZAC) a l'obligation d'adhérer à l'A.F.U. et de se conformer en tout point à ses Statuts.

ARTICLE 26 - INTERDICTION DE STATIONNEMENT ET DE STOCKAGE EXTERIEUR

Le stationnement, même de courte durée, de tout véhicule ou partie de véhicule (remorques, conteneurs, etc...) est interdit sur les voies communales de la ZAC PARIS OISE.

Ce stationnement est interdit tant sur les chaussées que sur les accotements.

Tout stockage ou dépôt extérieur, non couvert par un bâtiment conforme au règlement de la ZAC est interdit dans la ZAC PARIS OISE, même dans les emprises privées, clôturées ou non. Sont interdits en particulier les dépôts extérieurs de matériaux en vrac ou sur palettes, les palettes vides, le stationnement de véhicules ou engins divers sur cales.

CHAPITRE VII - DEGRADATION DES OUVRAGES

Par le seul fait d'utiliser les ouvrages publics de la Ville, ceux aménagés par l'AMENAGEUR ou en cours d'aménagement, le MAITRE D'OUVRAGE sera réputé avoir reconnu le bon état de ces ouvrages et en connaître les caractéristiques limites d'utilisation.

La dégradation de ceux-ci entrainera l'application de sanctions par l'AMENAGEUR selon les modalités suivantes.

ARTICLE 27 - LES RESPONSABLES SONT IDENTIFIES

Dans le cas où le MAITRE D'OUVRAGE responsable est identifié, celui-ci fera procéder à ses frais et dans les plus brefs délais aux travaux de réfection par des entreprises agréées par l'AMENAGEUR.

A défaut, l'AMENAGEUR fera procéder huit jours après une mise en demeure restée sans effet à la réfection des ouvrages pour le compte et aux frais du MAITRE D'OUVRAGE responsable.

ARTICLE 28 - LES RESPONSABLES NE SONT PAS IDENTIFIES

Dans le cas où les responsables de dégradations n'auraient pu être déterminés, le montant de la réparation sera réparti entre tous les MAITRES D'OUVRAGE ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégradations auraient été constatées et ce, au prorata de la SHON des programmes alloués à chacun.

ARTICLE 29 - RECOUVREMENT DES FRAIS

Le montant des frais découlant des articles 27 et 28 fera l'objet d'appels de fonds par l'AMENAGEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le règlement devra intervenir dans les 30 jours francs qui suivent la réception de la lettre d'appel de fonds.

Les sommes non payées après ce délai portent intérêt au taux d'escompte de la Banque de France, applicable du jour de l'appel de fonds, majoré de deux points.

Pour garantir le paiement de ces frais, le Maître d'Ouvrage s'oblige à fournir dans les quinze jours de la demande par l'AMENAGEUR, une garantie de paiement à première demande émanant d'un établissement bancaire.

FAIT A

Le

L' AMENAGEUR

SODEDAL
31, rue Pouchet
75017 Paris

tél. 42.29.45.00 - fax 42.29.21.50