



CAHIER DES CHARGES
DES PRESCRIPTIONS GENERALES
APPLICABLES AU TERRITOIRE DE L'EPAFRANCE

Septembre 2014

SOMMAIRE GENERAL

1 Les dispositions cadre	4
1.1 Présentation et modalités de lecture du document	4
1.1.1 Objet du document	4
1.1.2 Lecture et organisation du document	4
1.2 Dispositions juridiques et administratives	4
1.2.1 Valeur juridique du présent document	4
1.2.2 Domaine d'application	5
1.2.3 Durée d'application	5
1.2.4 Modification	5
1.2.5 Cahier des charges types pris en application des articles L21.1 et L21.3 du code de l'expropriation	5
1.2.6 Cahier des charges des prescriptions particulières	6
1.2.7 Dépôt au rang des minutes	6
1.2.8 ZAC et intégration des ZAC dans les plans locaux d'urbanisme	7
1.2.9 Dispositions spécifiques au « périmètre DISNEY » prévues par la Convention du 24 mars 1987	7
1.3 Glossaire	8
2 Les dispositions opérationnelles	9
2.1 La phase études	9
2.1.1 Schéma de synthèse de la phase dossiers d'études	9
2.1.2 L'élaboration des études préliminaires au Permis de Construire	11
2.1.3 L'élaboration du pré-dossier de Permis de Construire	12
2.1.4 L'élaboration du dossier de Permis de construire	15
2.1.5 L'élaboration du dossier de Permis de Construire Modificatif	16
2.1.6 Suivi de la qualité et de la conformité de l'opération	18
2.2 La phase Commercialisation / Communication	19
2.2.1 Schéma de synthèse de la phase commercialisation / communication	19
2.2.2 Préambule – Textes en vigueur applicables aux différentes dispositions ci-après et obligation générale du preneur	21
2.2.3 Dispositions applicables aux enseignes temporaires et permanentes	21
2.2.4 Dispositions applicables aux panneaux	23
2.2.5 Dispositions relatives aux bureaux de ventes	24
2.2.6 Plaquette de publicité / promotion des programmes	25
2.2.7 Pose de première pierre et inauguration	25
2.3 La phase Travaux / Chantiers	26
2.3.1 Schéma de synthèse de la phase travaux / chantiers	26
2.3.2 Clauses générales	28
2.3.3 Prescriptions à prendre en compte pour l'organisation du chantier	29
2.3.4 Documents à remettre avant le démarrage du chantier	32
2.3.5 Prescriptions à prendre en compte pendant la durée du chantier	35
2.3.6 Suivi de la qualité et de la conformité des constructions au stade travaux	39
2.3.7 Prescriptions en matière de Sécurité et de Protection de la Santé	41
2.4 La phase de livraison des programmes et de mise à l'habitation	45

2.4.1	Schéma de synthèse de la phase de livraison des programmes et de mise à l'habitation.....	45
2.4.2	Préalable.....	47
2.4.3	Les objectifs relatifs à la livraison des programmes.....	47
2.4.4	Documents à remettre lors de la livraison des programmes	48
2.4.5	Conditions de livraison des programmes résidentiels	49
2.4.6	Conditions de livraison des autres programmes	51
2.4.7	Adressage – distribution postale	52
2.4.8	Enlèvement des ordures ménagères.....	53
2.4.9	Procédure de livraison des programmes et de mise à l'habitation	53
2.4.10	Dispositions particulières relatives à la réservation de l'EPA au titre des logements locatifs aidés (à l'exclusion des opérations mixtes réalisées en VEFA)	56
2.5	La phase remise en gestion et propriété des ouvrages tertiaires rétrocédables	57
2.5.1	Schéma de synthèse de la phase de remise en gestion et en propriété des ouvrages tertiaires rétrocédables	57
2.5.2	Préalable.....	59
2.5.3	Remise en gestion des infrastructures tertiaires	59
2.5.4	Remise en propriété des infrastructures tertiaires rétrocédables	60
2.5.5	Contenu des dossiers relatifs aux infrastructures tertiaires rétrocédables à remettre à l'EPA et à la collectivité	60
3	Les dispositions financières	63
3.1.1	Dispositions relatives aux pénalités.....	63
3.1.2	Dispositions relatives au dépôt de garantie	67
3.1.3	Substitution de l'EPA au Preneur dans le respect de ses obligations contractuelles	69
4	Annexe 1 : modèle type de convention de remise en gestion et en propriété des infrastructures tertiaires	70
5	Annexe 2 : modèle type de Procès Verbal des opérations préalables à la remise en gestion d'infrastructures et ouvrages	76
6	Annexe 3 – Modèle de Procès Verbal de levée des réserves et observations	79

1 Les dispositions cadre

1.1 Présentation et modalités de lecture du document

1.1.1 Objet du document

Le présent Cahier des Charges, dit Cahier des Prescriptions Générales (CPG), définit les PRESCRIPTIONS GENERALES applicables aux cessions, locations ou cessions d'usage des terrains, réalisées entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée (EPAFRANCE), dénommé EPA ci-après dans le texte, et toute société ou organisme acquéreur, bénéficiaire de promesses, maître d'ouvrage ou locataire des terrains qui sont compris dans le périmètre d'intervention de l'EPA (voir ci-après « Domaine d'application »).

1.1.2 Lecture et organisation du document

Le présent CPG s'organise autour de trois grandes parties :

- La première définit les dispositions cadres
- La seconde définit les dispositions opérationnelles
- La troisième définit les dispositions financières

Une quatrième partie est consacrée au recensement des prescriptions techniques existantes et le cas échéant, applicables à l'opération. Le document contient des liens hypertextes qui permettent de se référer directement au contenu des renvois.

1.2 Dispositions juridiques et administratives

1.2.1 Valeur juridique du présent document

Le présent document dispose d'une valeur juridique opposable et s'applique à l'ensemble des champs visés dans les chapitres détaillés ci-après.

Il complète au niveau des Prescriptions Générales, les Cahiers des Charges types annexés aux décrets n° 87-191 du 24 mars 1987 et n° 2011-1870 du 13 décembre 2011 pour le périmètre de l'opération EURO DISNEYLAND en FRANCE, décrets pris en application des Articles L 21.1 et L 21.3 du Code de l'Expropriation visés ci-après à l'Article 1.6 dans les actes authentiques de vente avec chaque Preneur.

1.2.2 Domaine d'application

Le présent CPG s'applique à toutes les opérations portant sur les terrains inclus dans le périmètre de l'EPAFRANCE, créé par décret n° 87.191 du 24 Mars 1987 et modifié par décret 2011-1870 du 13 décembre 2011. Ce périmètre comprend celui de l'opération EURO DISNEYLAND en FRANCE approuvé et modifié par les décrets précités.

Le présent CPG s'applique aux aménagements de toute nature à réaliser sur l'un des terrains quelconque à construire dans le périmètre ci-dessus.

Le non respect des obligations définies à travers les chapitres de la seconde partie (« dispositions cadres ») pourra faire l'objet de pénalités appliquées par l'EPA, le champ d'application de celles-ci étant détaillé dans la troisième partie du document ([3^{ème} Partie Dispositions financières](#)).

1.2.3 Durée d'application

Les dispositions du présent CPG sont applicables pendant toute la durée d'exécution d'une opération de construction et d'aménagement, ou pendant la durée d'existence des bâtiments lorsqu'il s'agit par exemple de servitudes actives ou passives, de propriété des voies et réseaux...

1.2.4 Modification

Des ajustements, compléments ou dérogations pourront être apportés au présent CPG dans le Cahier des Prescriptions Particulières visé ci-après au paragraphe « Cahier des prescriptions particulières », étant entendu :

- Que ces modifications ou compléments ne pourront porter sur les termes des décrets portant approbation des clauses types rapportés au paragraphe suivant.
- Que les spécifications techniques relevant de la compétence des EPCI, des communes, d'ERDF, de GRDF, ... pourront être modifiées ou actualisées par eux. Les modifications ou actualisations visées ci-dessus, s'imposeront à l'EPA et au Preneur ; elles seront portées en annexes à la convention de cession des terrains.

1.2.5 Cahier des charges types pris en application des articles L21.1 et L21.3 du code de l'expropriation

Les promesses de vente ou actes notariés passés entre l'EPA et le Preneur devront faire mention des dispositions des Cahiers des Charges types visées ci-après.

Tous les contrats ayant pour objet de substituer un tiers au signataire initial, devront comporter l'engagement de ce tiers de respecter les dispositions de ces Cahiers des Charges.

Les actes de vente devront obligatoirement contenir les clauses types approuvées par les décrets ci-après visés pris en application des articles L 21.1 et L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Ces clauses types ont essentiellement pour objet de fixer impérativement :

- L'objet de la cession,
- Les délais d'exécution : dépôt du permis de construire et réalisation des travaux,
- Les modalités de vente, partage ou location des terrains cédés,
- Les modalités et indemnités de résolution en cas de non respect des obligations,
- Les obligations de maintien de l'affectation prévue après réalisation des travaux.

Les dispositions applicables aux cessions de terrains situés dans le périmètre EURO DISNEYLAND sont celles imposées par les Décrets n° 87-191 du 24 mars- 1987 et n° 2011-1870 du 13 décembre 2011.

Sont annexés au présent CPG : Les clauses types à insérer dans le Cahier des Charges annexé aux actes de cession des terrains destinés à la réalisation des opérations d'aménagement conduites par l'Etablissement Public d'aménagement du secteur IV de Marne-la-Vallée dans la zone délimitée par le plan prévu à l'article 5 du décret n° 87-191 du 24 mars 1987 puis à l'article 2 du décret n° 2011-1870 du 13 décembre 2011 portant création puis modification du périmètre de l'Etablissement Public chargé de l'aménagement du Secteur IV de Marne la Vallée.

1.2.6 Cahier des charges des prescriptions particulières

Les prescriptions du présent CPG sont des dispositions générales applicables à toutes les opérations à réaliser sur l'ensemble du périmètre comme il a été précisé ci dessus.

Ces dispositions générales seront complétées de Prescriptions particulières propres à chaque programme, qui seront annexées aux conventions de cession de terrains.

Les Prescriptions Particulières pourront comporter des précisions, ajustements ou dérogations au présent CPG.

En cas de contradiction entre le présent CPG d'une part, la convention et le Cahier des Prescriptions Particulières d'autre part, les prescriptions de ces derniers prévaudront sur celles du présent CPG dans la mesure où il en est fait explicitement exception dans les limites de prestations.

1.2.7 Dépôt au rang des minutes

Le présent CPG est déposé au rang des minutes du Notaire de l'EPA. Du fait de ce dépôt, il sera expressément visé dans toutes les conventions ou actes de cession, sans qu'il soit besoin qu'il y demeure annexé.

1.2.8 ZAC et intégration des ZAC dans les plans locaux d'urbanisme

Le Preneur s'engage à respecter les prescriptions des documents d'urbanisme réglementaire, en particulier celles fixées par les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et toutes les modifications qui seraient apportées à ces documents d'urbanisme.

1.2.9 Dispositions spécifiques au « périmètre DISNEY » prévues par la Convention du 24 mars 1987

La Convention du 24 Mars 1987, signée notamment entre EPAFRANCE et la Société EURO DISNEY ASSOCIES S.C.A. (la « Société Pivot ») définit les conditions dans lesquelles la commercialisation des Lots et l'examen préalable des permis de construire se réalise au sein du périmètre EURO DISNEYLAND. Un avenant du 30 Décembre 1994 à la Convention a précisé ces modalités.

La Convention distingue le cas où la Société EURO DISNEY S.C.A. est directement Maître d'ouvrage dudit Lot et le cas où la maîtrise d'ouvrage est assurée par un substitué de la Société EURO DISNEY S.C.A.

Pour la parfaite information de ces substitués, les dispositions de la Convention sont reprises ci-après littéralement :

A - Commercialisation des Lots:

« Pour les lots dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par un substitué de la Société Pivot » :

- *Dès ses premiers contacts avec son substitué, la Société Pivot informera celui-ci de son obligation de disposer du Dossier de Commercialisation de l'EPA avant d'engager toute étude d'architecte et/ou de permis de construire sur le Lot concerné.*
- *Pour les lots de bureaux, de logements, de résidences spécialisées et de commerces, six mois avant la date prévisionnelle de signature par l'EPA de la Promesse de Vente d'un Lot, l'EPA remettra pour ce Lot à la Société Pivot un « Pré dossier de commercialisation » établi d'un commun accord, comportant notamment les directives architecturales et d'urbanisme.*
- *Deux mois avant la date prévisionnelle de signature par l'EPA de la Promesse de Vente d'un Lot, l'EPA remettra, pour ce Lot, un Dossier de Commercialisation à la Société Pivot.*
- *Ce dossier, cohérent avec le Programme Détaillé, sera établi à partir des dispositions de toute nature figurant dans ledit programme et se rapportant au Lot considéré. Il comportera les différentes pièces énoncées dans le modèle de Promesse de Vente ci-annexé. Le contenu de ce dossier devra faire l'objet d'un accord entre l'EPA et la Société Pivot.*
- *La Société Pivot et l'EPA se mettront d'accord sur les directives d'architecture et d'urbanisme à inclure dans le Dossier de Commercialisation du Lot, ainsi que sur les documents qui devront accompagner les permis de construire.*

- Dès ses premiers contacts avec son substitué, la Société Pivot informera celui-ci de son obligation de disposer du Dossier de Commercialisation avant d'engager toute étude d'architecte et/ou de permis de construire sur le Lot concerné.

L'EPA sera invité par la Société Pivot à participer à toute réunion tenue entre la Société Pivot et le substitué ayant pour objet la mise au point de l'avant-projet de l'opération à partir du dossier d'esquisse jusqu'au dépôt du permis de construire. L'EPA sera également invité à toute réunion portant sur des modifications du projet initial. »

B - Examen préalable des permis de construire :

« Deux cas doivent être distingués :

- Dans le cas de l'activité touristique (hors Projet Villages Nature), si la Société Pivot est le pétitionnaire d'un permis de construire ou d'un permis de construire modificatif, ce dossier ne sera pas soumis à l'approbation préalable de l'EPA avant son dépôt officiel. Toutefois, la Société Pivot s'engage à informer l'EPA des projets faisant l'objet de ces permis de construire, à présenter lesdits permis de construire à l'EPA et à remettre également à l'EPA un exemplaire du dossier de permis de construire correspondant qui sera déposé en mairie.
- Dans les autres cas, et si notamment un substitué de la Société Pivot est pétitionnaire d'un permis de construire ou d'un permis de construire modificatif, le dossier de demande de permis de construire sera soumis à un examen et un accord préalable de l'EPA avant son dépôt officiel. Cet examen aura pour objet de vérifier que les prescriptions du Programme Détaillé et du Dossier de Commercialisation du Lot et des documents d'urbanisme en vigueur sont respectées. A cette occasion l'EPA recueillera l'avis de la Société Pivot avant de confirmer son accord. En ce qui concerne le Projet Villages Nature cet accord ne pourra pas être refusé par l'EPA sauf pour un motif tiré de l'inobservation des prescriptions du Programme Détaillé ou du Dossier de Commercialisation du Lot ou encore des documents d'urbanisme en vigueur. ».

1.3 Glossaire

Les termes ci-après seront préférentiellement utilisés dans le texte du présent Cahier des Charges :

- Le présent Cahier des Charges, dit Cahier des Prescriptions Générales, sera dénommé : **le CPG**.
- L'Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée (EPAFRANCE) sera dénommé **l'EPA**
- L'acquéreur, le locataire, le maître d'ouvrage, sera dénommé : **le Preneur**.
- Les termes de droits de construire, droits de volumes, sont équivalents au terme "**terrain**" pour la lecture du présent document.
- Le terme « **récipiendaire** » désigne les structures auxquelles la gestion et la propriété d'ouvrage est transférée
- EPCI : désigne l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale éventuellement concerné par l'opération
- EDA : la Société EURO DISNEY ASSOCIES S.C.A. (la « Société Pivot »)

2 Les dispositions opérationnelles

2.1 La phase études

2.1.1 Schéma de synthèse de la phase dossiers d'études

	LES ETUDES PRELIMINAIRES	LE PRE PC	LE PC	LE PC MODIFICATIF (le cas échéant)	LE SUM DE LA QUALITE ET DE LA CONFORMITE DE L'OPERATION AU STADE DCE
DONNEES D'ENTREE A PRENDRE EN COMPTE POUR L'ELABORATION DU DOSSIER	Des documents sur lesquels s'appuyer : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Règles d'urbanisme opposables ➤ Directives urba. paysages, environnementales ➤ Délimitation foncière ➤ Limites prestations ➤ Dispositions particulières 	Remarques formulées sur les études préliminaires	Remarques formulées sur le pré-pc	(Sans objet)	(Sans objet)
DOCUMENTS A REMETTRE	1 EXEMPLAIRE PAPIER 1 EXEMPLAIRE INFORMATIQUE Voir détail dans le CPG	6 EXEMPLAIRES PAPIER 1 EXEMPLAIRE INFORMATIQUE <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pièces réglementaires ➤ Pièces contractuelles (voir détail dans le CCPG) 	A MINIMA 1 EXEMPLAIRE PAPIER 1 EXEMPLAIRE INFORMATIQUE <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pièces réglementaires ➤ Pièces contractuelles (voir détail dans le CPG) 	A MINIMA 1 EXEMPLAIRE PAPIER 1 EXEMPLAIRE INFORMATIQUE <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pièces réglementaires ➤ Pièces contractuelles (voir détail dans le CPG) 	1 EXEMPLAIRE PAPIER 1 EXEMPLAIRE INFORMATIQUE <ul style="list-style-type: none"> ➤ DCE ➤ DOSSIER MARCHE
INSTRUCTION	(Sans objet)	<p>Une transmission à assurer par l'EPA, sous 1 semaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En 1 exemplaire → à la ville → fait ses remarques à l'EPA sous 1 mois ▪ En 2 exemplaires → à l'EPCL (le cas échéant) → fait ses remarques à l'EPA sous 1 mois ▪ En 1 exemplaire à EDA → fait ses remarques à l'EPA sous 1 mois ▪ En 1 exemplaire → aux services de l'Etat → font leurs remarques à l'EPA sous 1 mois 	<p>Une transmission à assurer par le Preneur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En 1 exemplaire → à l'EPA ▪ Nombre d'exemplaires exigés → à l'autorité compétente pour l'instruction 	<p>Une transmission à assurer par le Preneur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En 1 exemplaire → à l'EPA ▪ Nombre d'exemplaires exigés → à l'autorité compétente pour l'instruction 	<p>Une transmission à assurer par le Preneur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 exemplaire papier et informatique du DCE, 15j avant le lancement de l'Appel d'Offre → à l'EPA ▪ L'EPA dispose de 15 jours pour faire ses observations ▪ 1 exemplaire papier et informatique du dossier marché, après signature → à l'EPA
REUNION	<p>Réunion de présentation</p> <p>Organisateur : EPA</p> <p>Sont présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La ville ➤ L'EPCL (le cas échéant) ➤ EDA <p>L'EPA transmet les observations émises durant la réunion</p>	<p>Commission urbanisme le cas échéant</p> <p>Organisateur : Ville</p> <p>Réunion avec les concessionnaires (si besoin)</p> <p>Organisateur : EPA</p>	(Sans objet)	(Sans objet)	(Sans objet)

2.1.2 L'élaboration des études préliminaires au Permis de Construire

2.1.2.1 Données d'entrée

Rappel des éléments principaux sur lesquels le preneur doit s'appuyer pour élaborer son projet

- **Les règles d'urbanisme opposables, (PLU, POS et PAZ en vigueur)**
- **Les directives urbanistiques et paysagères du quartier le cas échéant**
- **Les directives d'urbanisme, de paysage, et environnementales du lot concerné**
- **La délimitation foncière**
- **Les limites de prestations** secondaires et tertiaires et les prescriptions techniques particulières applicables aux lots
- **Les dispositions particulières** applicables au lot

2.1.2.2 Liste des pièces à remettre et nombre d'exemplaires

Liste des pièces à remettre :

- Note de présentation
- Plan masse
- Plan programme : répartition, typologie...
- Plan de principe de stationnement
- Croquis de façades
- Notice environnementale
- Perspectives d'ambiance
- Plan paysage de principe (ambiances, clôtures...)

Nombre d'exemplaires

Le preneur remet les pièces de son projet sous la forme **d'un exemplaire papier et informatique** (pdf et DWG) à l'EPA.

2.1.2.3 L'analyse du dossier, la transmission aux partenaires et les réunions à prévoir

S'il est jugé satisfaisant, le projet fait l'objet **d'une présentation** à l'initiative de l'EPA dans le cadre **d'une réunion de travail** organisée par celui-ci, à laquelle sont conviés :

- La commune concernée par le projet
- L'EPCI, le cas échéant
- EDA, le cas échéant

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra être présente aux côtés du preneur à cette réunion.

L'EPA transmettra sous 15 jours au preneur l'ensemble des observations émises durant cette réunion.

2.1.3 L'élaboration du pré-dossier de Permis de Construire

Cette étape correspond à l'examen par la ou les collectivités concernées, du dossier déposé et aux mises au point techniques avec les concessionnaires et les services de l'Etat le cas échéant.

2.1.3.1 Données d'entrée :

Le preneur s'appuiera sur les remarques formulées à la suite de la réunion de présentation des études préliminaires pour élaborer le pré-dossier de permis de construire.

2.1.3.2 Les attentes au stade pré-dossier de PC : liste des pièces à remettre et nombre d'exemplaires

Liste des pièces à remettre :

A - Les pièces réglementaires demandées par l'EPA au stade du pré dossier de PC

❖ *Caractéristiques générales :*

- Formulaire de permis de construire
- L'identité du ou des demandeurs
- L'identité de l'architecte auteur du projet
- La localisation et la superficie du ou des terrains
- La nature des travaux
- La destination des constructions (note de présentation du programme, tableau des surfaces, typologies des logements)
- Tableau récapitulatif des surfaces de plancher des constructions projetées, réparti selon les différentes destinations
- Tableau récapitulatif des places de stationnement (véhicules et vélos)

❖ *Notice explicative du projet architectural détaillant :*

- L'état initial du terrain et de ses abords
- Les partis retenus assurant l'insertion du projet dans son environnement :
 - L'aménagement du terrain
 - L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles

- Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain
- Les matériaux et les couleurs des constructions
- Le traitement des espaces libres
- L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

❖ *Les plans*

- Plan de situation
- Plan masse côté en 3 dimensions au 1/500ème, faisant apparaître le cas échéant :
 - Les constructions existantes dont le maintien est prévu
 - Les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut aux équipements publics
 - Les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement
 - L'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'accéder aux voies ouvertes à la circulation lorsque le terrain n'est pas directement desservi
- Plan des façades et des toitures
- Plan en coupe
- Plan de repérage des photos

❖ *Les documents graphiques et photographiques et les études particulières*

- Document permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages
- Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain (sauf en cas d'impossibilité justifiée)
- Etudes thermiques

B- Les pièces contractuelles

L'ensemble de ces pièces devra être conforme au dossier de commercialisation du lot :

- Plan des espaces extérieurs au 1/500ème (des plans des espaces extérieurs pourront être demandés à l'échelle du 1/200ème) indiquant :
 - La nature des revêtements
 - Le plan de nivellement du lot
 - Les plantations (palette végétale, indications de force et de densité)
 - Le mobilier significatif
 - Le principe d'intégration des coffrets techniques
- Plan et note des locaux vélos et poussettes les situant précisément
- Le plan des stationnements prévus
- Le traitement des entrées de lot

- Les systèmes de récupération des eaux pluviales (avec volumes et cotes)
- Prise en compte des servitudes réglementaires et contractuelles dans le cadre du dossier de commercialisation
- Plan des espaces rétrocédables à la collectivité compétente, au 1/500ème (limites d'emprise, implantation des clôtures et haies matérialisant les limites) avec cotes de niveau en limites privé/public.

Nota : *Le plan des espaces rétrocédables devra être annexé à la convention de remise en gestion et en propriété des espaces rétrocédables qu'il appartient au Preneur de conclure avec la collectivité concernée à l'occasion du dépôt du Permis de Construire .Pour information, [un modèle de convention est placé en annexe 1](#) du présent CPG.*

- Plan et note des locaux d'ordures ménagères les situant précisément
- Plan des réseaux indiquant les points de raccordements au 1/500ème ou 1/200ème si demandé
- Coupes paysagères 1/500ème avec indication des niveaux
- Façades des bâtiments : modénature, matériaux, coloration et détails architecturaux
- Plan des façades et coupes (autres constructions 1/100ème) y compris détail et intégration des enseignes, transformateurs, garde-corps et édicules particuliers
- Plan des façades d'ensemble
- Pour les programmes résidentiels :
 - Tableau récapitulatif de la répartition et des surfaces habitables par typologie de logement
 - Statuts d'ASL le cas échéant
- Extrait K bis et statuts du preneur
- Pouvoir
- Engagement sur l'honneur (surface de plancher)
- Notice environnementale et paysagères
- Fiches de renseignement environnementales
- Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie
- Plan de géomètre (délimitation du lot) qui se calera sur la délimitation du lot inscrite au plan de géomètre remis par l'EPA
- VRD : notice descriptive
- Plan des niveaux des constructions

Nombre d'exemplaires

Le pré-dossier complet de Permis de Construire est à transmettre en **6 exemplaires papiers et sous format informatique Pdf et Dwg** par le preneur à l'EPA.

2.1.3.3 L'analyse du pré-dossier, la transmission aux partenaires, et les délais d'analyse

Le preneur remet les dossiers à l'EPA à l'occasion **d'une réunion de relecture interne**.

Une fois le pré-dossier réceptionné, l'EPA vérifie :

- Que le dossier prend bien en compte les observations faites sur le dossier préliminaire,

- Que le dossier remis est complet et répond aux exigences demandées.

Dans un délai d'une semaine suivant la réception du pré-dossier, l'EPA sollicite l'avis des partenaires (commune, EPCI, Etat). Ces-derniers disposent **d'1 mois à compter de la réception du dossier pour formuler leurs remarques**. A défaut de retour dans ce délai, l'avis sera réputé favorable.

Par ailleurs, si la commune le souhaite, **elle pourra dans ce délai d'un mois organiser une commission d'urbanisme ou autre réunion spécifique conjointement avec l'EPA.**

Nombre d'exemplaires transmis pour avis :

- A la commune : 1 exemplaire
- Au représentant de l'Etat : 1 exemplaire
- A l'EPCI le cas échéant : 2 exemplaires
- A EDA le cas échéant : 1 exemplaire

A la réception des avis, l'EPA fait la synthèse des observations internes et externes et les transmet au preneur dans **un délai de 15 jours** pour qu'il les prenne en compte dans son dossier officiel de Permis de Construire. Les observations d'ordre réglementaire seront prises en compte. Les autres observations feront l'objet d'un examen conjoint par l'EPA et le preneur.

2.1.4 L'élaboration du dossier de Permis de construire

2.1.4.1 Données d'entrée

Le preneur intégrera les observations formulées par l'EPA sur le pré-dossier de permis de construire pour élaborer son dossier de permis de construire.

Autorisation du propriétaire à déposer sa demande officielle de permis de construire

Dès réception du dossier, l'EPA vérifiera sous 1 semaine la composition du dossier de PC et la prise en compte de l'ensemble des observations émises sur le pré-dossier. Dans ce cas, deux hypothèses sont à prendre en compte :

- Si le dossier a été complété pour prendre en compte les observations émises sur le pré-dossier, l'EPA délivrera par lettre à l'acquéreur, son autorisation, en tant que propriétaire du terrain, à déposer officiellement la demande de PC en Mairie, pour la réalisation du programme.
- Si en revanche l'EPA constate que le dossier de PC n'a pas été complété au vu des observations émises, l'autorisation de l'EPA, en tant que propriétaire du terrain, pourra être reportée jusqu'à présentation du dossier complet.

2.1.4.2 Les attentes au stade dossier de PC : liste des pièces à remettre et nombre d'exemplaires

Liste des pièces à remettre

A- Les pièces réglementaires

Ce dossier comprendra l'ensemble des pièces demandées par l'administration conformément aux dispositions des textes en vigueur.

B- Les pièces contractuelles

Ce sous-dossier comprendra l'ensemble des pièces demandées au stade du pré-PC.

Nombre d'exemplaires

Le preneur remet :

- A la collectivité instructrice le nombre d'exemplaires nécessaires exigé par le service instructeur. Si la collectivité le demande, le Preneur lui remettra également une version dématérialisée du Permis de Construire.
- 1 exemplaire officiel du dossier à l'EPA (sous format papier et informatique Pdf et Dwg)

2.1.4.3 L'analyse du dossier, la transmission aux partenaires, et les délais d'analyse

Préambule : Il est rappelé que l'EPA n'assure pas l'instruction réglementaire des Permis de Construire.

L'avis officiel de l'EPA est rendu après saisine par le service instructeur.

2.1.5 L'élaboration du dossier de Permis de Construire Modificatif

2.1.5.1 Préambule

Cas de figure pouvant amener à déposer un Permis de construire modificatif

Toute modification sur un programme donnera lieu à un dépôt de permis de construire modificatif et devra respecter les mêmes procédures que pour le dépôt d'un dossier de permis de construire ou d'un pré-dossier de permis de construire si les modifications concernent notamment :

- L'aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement de façade),
- La réduction ou l'augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure,

- Le changement de destination d'une partie des locaux.

Conditions requises pour déposer un Permis de construire modificatif

Une demande de permis modificatif peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Sur le plan contractuel, l'EPA délivrera par lettre à l'acquéreur, son autorisation, à déposer officiellement la demande de Permis de construire modificatif en Mairie, pour la réalisation des modifications.

N.B. : toute réalisation de travaux modificatifs devra avoir fait au préalable l'objet d'une demande, sous peine d'application de pénalités ([Titre III Les dispositions financières](#))

2.1.5.2 Liste des pièces à remettre et nombre d'exemplaires

A- Les pièces réglementaires

Ce dossier comprendra l'ensemble des pièces demandées par l'administration conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.

B- Les pièces contractuelles

- Description la plus complète et détaillée possible sur les raisons qui amènent le preneur à déposer un dossier de permis de construire modificatif
- Pièces graphiques permettant de rendre compte des modifications apportées
- Notice de présentation architecturale et paysagère
- Insertion du projet (perspectives axonométrie, montage photo)
- Tout document nécessaire à la bonne compréhension du permis modificatif

Nombre d'exemplaires

Le preneur remet :

- A la collectivité instructrice le nombre d'exemplaires nécessaires exigé par le service instructeur
- **1 exemplaire officiel** du dossier à l'EPA (sous format papier et informatique Pdf et Dwg)

2.1.5.3 L'analyse du dossier, la transmission aux partenaires, et les délais d'analyse

L'avis officiel de l'EPA est rendu après saisine par le service instructeur.

2.1.6 Suivi de la qualité et de la conformité de l'opération

2.1.6.1 Objectif du suivi de la qualité des constructions

> Assurer la conformité de la réalisation des constructions au stade DCE (Dossier de consultation des entreprises) et du dossier marché au regard des documents administratifs (PC.) et contractuels (D.C.E).

2.1.6.2 Obligations du Preneur

- > Transmission du PRO/D.C.E. à l'EPA au moins 15 jours avant le lancement de la procédure d'appel d'offres.
- > Le preneur transmettra ce dossier sous forme dématérialisée. L'EPA dispose de 15 jours pour formuler ses observations. Le preneur s'engage à prendre en compte, dans le dossier marché, toute observation relative à une non-conformité avec le permis de construire et notamment les aménagements qualitatifs rétrocédables.
- > Transmission du dossier de marché à l'EPA dès signature.

2.2 La phase Commercialisation / Communication

2.2.1 Schéma de synthèse de la phase commercialisation / communication

Partie 2 – Chapitre II

COMMERCIALISATION , COMMUNICATION
ET PANNEAUX DE CHANTIERS

	Enseignes temporaires et permanentes	Panneaux De chantier	Bureaux de ventes et panneaux de commercialisation	Plaquette de publicité Promotion des programmes	Pose de la 1 ^{re} pierre et inauguration
DEMANDE	Quand ? 2 semaines avant la date de pose	Quand ? 3 semaines avant le commencement du chantier	Quand ? 3 semaines avant le début de la commercialisation	Quand ? 3 jours avant le bon à tirer	Quand ? Le preneur avertit l'EPA au moins 1 mois avant le début des événements
	Comment ? Demande écrite à l'EPA	Comment ? Demande écrite à l'EPA	Comment ? Demande écrite à l'EPA	Comment ? Transmission à l'EPA de la maquette de la plaquette de commercialisation	Comment ? Le preneur associe l'EPA dans la réalisation des documents de communication
	Quelles informations ? Localisation, dimension, matériaux et visuels, date de dépose (si enseigne temporaire ou pré-enseigne)	Quelles informations ? Date d'installation, durée et emplacement d'installation, visuels informations liées au maître d'ouvrage et aux entreprises de maîtrise d'œuvre (informations légales)	Quelles informations ? Date d'installation, durée d'installation, nature des installations, visuels	Quelles informations ? Informations fiables sur le projet et son environnement	Quelles informations ? (sans objet)
AUTORISATION	L'EPA accorde une autorisation écrite	Le preneur soumet à l'EPA le visuel du panneau pour accord préalable	Si un accord était trouvé, l'EPA et le preneur passeront une convention d'occupation précaire	(sans objet)	(sans objet)
OBLIGATIONS ET INTERDICTIONS	Se référer au CPG	Se référer au CPG	Se référer au CPG	Se référer au CPG	Se référer au CPG

2.2.2 Préambule – Textes en vigueur applicables aux différentes dispositions ci-après et obligation générale du preneur

2.2.2.1 Textes en vigueur applicables aux différentes dispositions ci-après

A minima, réglementation nationale relative à la publicité et tout texte législatif ou réglementaire en vigueur (Code de la Route, code de l'urbanisme, code de l'environnement...).

Le règlement local de publicité en vigueur, le cas échéant

Les directives d'architecture et d'urbanisme contractuelles, le cas échéant

2.2.2.2 Obligation générale du Preneur

Le Preneur s'oblige à obtenir préalablement à toute diffusion la validation par l'EPA de tout document intégrant le logo de ce dernier.

2.2.3 Dispositions applicables aux enseignes temporaires et permanentes

2.2.3.1 Préambule : Définition de ce qui est entendu par « enseigne » et « pré-enseigne »

Constitue **une enseigne** toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

Constitue **une pré-enseigne** toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. Les pré-enseignes sont soumises aux dispositions applicables à la publicité, hormis les pré-enseignes dérogatoires ou temporaires (notamment le fléchage des opérations immobilières) définies et régies par les textes en vigueur

Les enseignes permanentes sont identifiées dans les directives architecturales et d'urbanisme du lot concerné et doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Sont considérées comme **enseignes et pré-enseignes temporaires** toutes enseignes installées **pour plus de trois mois** qui signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente (y compris de fonds de commerce).

Deux sortes d'enseignes temporaires sont à distinguer :

- a. Les enseignes temporaires qui se définissent comme « *les enseignes installées **pour plus de trois mois**, lorsqu'elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières, de location ou de vente de fond de commerce* ».
- b. Les enseignes temporaires qui se définissent comme « *les enseignes qui signalent **des manifestations exceptionnelles** à caractère culturel ou touristique **ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois*** »,

2.2.3.2 Dispositions applicables en matière d'enseigne temporaire et permanente

La pose d'enseigne sur le terrain cédé est autorisée par l'EPA dans les conditions suivantes :

- **Cas n° 1 : la promesse de vente est signée, et l'acte de vente n'est pas signé :**
 - Une demande écrite est faite à l'EPA, 1 semaine au plus tard avant la date prévisionnelle de pose par le preneur, qui précise l'endroit où il souhaite installer le panneau sur le terrain ainsi que les dimensions, matériaux et visuels, conformément à l'article 2.2.4 du présent CPG relatifs aux dispositions applicables aux panneaux. L'accord de l'EPA sera formalisé par une autorisation écrite.
- **Cas n° 2 : après la signature de l'acte authentique de vente:**
 - Le Preneur s'oblige à respecter le règlement local de publicité en vigueur, les directives d'architecture et d'urbanisme applicables au lot, et les dispositions mises au point avec l'EPA dans le cadre de son dossier de permis de construire.

La prise en charge financière, les frais de conception, la réalisation, la pose et la maintenance des enseignes temporaires ou permanentes sont à la charge du Preneur.

Par ailleurs, le Preneur est tenu d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Règles relatives aux enseignes temporaires et pré-enseignes temporaires

L'enseigne ou la pré-enseigne temporaire a par définition une durée limitée dans le temps. Par conséquent, **le preneur s'engagera sur une date de dépose** qui sera mentionnée dans l'autorisation délivrée par l'EPA. Dans tous les cas l'enseigne ou la pré-enseigne temporaire **devra être démontée au plus tard à la date de livraison de l'opération immobilière**. Il en est de même pour l'ensemble des dispositifs kakemonos.

Règles relatives aux enseignes permanentes

- Pour les activités et commerces :

A l'exception de la raison sociale et du sigle de l'entreprise (ou du commerce), **toute enseigne sur les façades, sur les clôtures, et sur le terrain cédé est interdite**, sauf dérogation expresse de l'EPA.

Aucune enseigne, sauf dérogation expresse de l'EPA, **ne pourra être implantée sur la toiture des bâtiments**.

Les enseignes autorisées pourront être implantées en bandeau ou en drapeau et conformément aux directives d'architecture et d'urbanisme du lot.

Les enseignes peintes sur la façade sont interdites.

- Pour les logements

Les enseignes sur les bâtiments sont interdites.

- Pour les hôtels et résidences assimilées

Sauf dérogation expresse de l'EPA, **toute enseigne est interdite sur les immeubles, terrains et clôtures à l'exception de la dénomination de l'hôtel et des restaurants qui y sont rattachés**.

2.2.4 Dispositions applicables aux panneaux

2.2.4.1 Prescriptions générales relatives aux panneaux de commercialisation

Le preneur s'oblige à insérer le logo de l'EPA dans le visuel du panneau et à soumettre à l'EPA le visuel du panneau pour accord préalable. Le logo de l'EPA devra figurer en bas à droite du panneau.

Le panneau doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur. Dans tous les cas l'implantation sur le domaine public est interdite.

Dimensions

Le nombre de panneaux est limité à 2 par lot.

- Panneaux bureaux de vente : 12 m² maximum (4m x 3m ou 6m x 2m en accord avec l'aménageur), situé au-dessus du bureau de vente.
- Panneaux placés dans les lots : 12 m² maximum (4m x 3m ou 6m x 2m en accord avec l'aménageur), hauteur hors sol : 2 m (si présence de palissades : à raz de ces dernières soit à 2 m du sol). **Limité en nombre à 2 par lot.**

Support de pose

Les supports doivent être **pérennes et sécurisés**. Dans tous les cas le preneur est responsable de son installation.

Pose sur poteaux métalliques peints dans la même couleur que les palissades.

Les supports en bois sont interdits pour des raisons de sécurité.

Contraintes constantes sur les panneaux :

- Moulure alu, RAL 6004 : dimension 10 cm de largeur

- Impression sur la partie supérieure du panneau d'une bande d'une hauteur de 0,40 m et longueur 3,8 m pour le panneau 3m x 4m, entourée par la moulure de 10 cm de largeur.
- Couleur de la bande : bleue 653 cv (Pantone) avec l'inscription en blanc « MARNE-LA-VALLEE » pour le territoire d'EPAMARNE et « MARNE-LA-VALLEE VAL D'EUROPE » pour le territoire d'EPAFRANCE en majuscules, police Bell Gothic.
- Sont interdits :
 - Jambes de force en d'autres matériaux que métallique et autre couleur que RAL 6004
 - Tous autres matériaux non cités ci-dessus (bois, etc...)
 - Toute inscription sur le panneau qui ne soit pas présentée à l'horizontale.

2.2.4.2 Dispositions relatives aux panneaux de chantiers

Le preneur s'oblige à respecter le gabarit et le modèle de panneau défini par l'EPA. Le fichier numérique sera fourni par l'EPA sur demande du preneur au plus tard avant la réunion de démarrage du chantier

Le panneau doit respecter les prescriptions définies ci-avant relatives aux dimensions (pour les panneaux placés dans les lots) et au support de pose. Dans tous les cas l'implantation sur le domaine public est interdite.

2.2.5 Dispositions relatives aux bureaux de ventes

Il est interdit au preneur de lancer la commercialisation avant le dépôt de son permis de construire.

Le Preneur devra demander à l'EPA, par écrit, **au moins 3 semaines avant le début de la commercialisation**, d'implanter dans ou en dehors de son lot, une bulle de vente. **Il devra préciser la date et la durée souhaitée d'installation, la nature des installations, et en fournir un visuel (croquis/coupes/ dimensionnement/ panneaux le cas échéants...).** Les dimensions maximales autorisées de la bulle de vente sont : 6m x 6m.

L'EPA étudiera cette demande et, si la possibilité d'implanter une telle bulle de vente existe, proposera au preneur un ou des emplacements. **Dans la mesure du possible, les bureaux de vente seront implantés sur les plateformes mises à disposition par l'EPA.**

Si le Preneur accepte l'emplacement proposé, l'EPA et le Preneur passeront **une convention d'occupation précaire**, précisant la durée, le montant de l'indemnité d'occupation et les conditions de remise en état du terrain.

A la signature de la convention d'occupation précaire, **le Preneur versera à l'EPA un dépôt de garantie spécifique.** Ce dépôt lui sera restitué dans les conditions définies à l'[article 3.1.2.3](#) du présent CPG.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas effectué les travaux de remise en état à la date convenue comme dans le cas où le Preneur ne se rendrait pas à la réunion de constatation contradictoire de l'état des lieux, ledit dépôt de garantie spécifique sera conservé par l'EPA afin d'effectuer cette remise en état.

2.2.6 Plaquette de publicité / promotion des programmes

Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et pré-enseignes, toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention. Les dispositifs dont le principal objet est de recevoir les dites inscriptions, formes ou images étant assimilés à des publicités.

Le preneur, et/ou ses ayants-droits, **s'oblige à délivrer des informations fiables à ses clients sur le projet et son environnement.**

L'EPA ne pourra être tenu responsable des informations erronées délivrées par le preneur.

L'EPA mettra à la disposition du Preneur, à sa demande, les indications utiles à la commercialisation et la communication de son programme.

Le Preneur s'engage à insérer dans tous ses supports de communication la mention « MARNE-LA-VALLEE » pour le territoire d'EPAMARNE et « MARNE-LA-VALLEE VAL D'EUROPE » pour le territoire d'EPAFRANCE, ainsi que le logo de l'EPA.

La maquette de la plaquette de commercialisation doit être obligatoirement soumise à l'agrément de l'EPA, au minimum **3 jours avant le bon à tirer.**

Le Preneur s'engage expressément à faire figurer dans tout document d'information ou à vocation publicitaire la mention de situation de MARNE LA VALLEE, du secteur et du logo concerné (EPAMARNE ou EPAFRANCE).

Le Preneur s'engage à retirer tout panneau de commercialisation et toute publicité de commercialisation dès lors que celle-ci a été achevée.

2.2.7 Pose de première pierre et inauguration

Le Preneur s'engage expressément :

- A associer l'EPA dans la réalisation des documents de communication destinés à promouvoir le projet ;
- A associer l'EPA à l'occasion de toute opération de communication, pose de la première pierre, inauguration, et l'avertir au moins un mois avant le début desdits événements ;
- A insérer dans les documents (cartons, mails...) d'invitation le logo de l'EPA et le nom du représentant, le cas échéant.

2.3 La phase Travaux / Chantiers

2.3.1 Schéma de synthèse de la phase travaux / chantiers

Partie 2 – Chapitre III

CHANTIER – TRAVAUX

Documents à remettre par le preneur

	Plan d'organisation de chantier & Planning des travaux	Autorisation de démarrage des travaux	Procès verbal de conformité d'implantation des bâtiments livrés avec les emprises prévues	Documents pour le suivi de la qualité et de la conformité des constructions	Documents relatifs à la sécurité et la protection de la santé	Documents à remettre relatifs à la gestion et la valorisation des déchets
DATE DE TRANSMISSION	1 mois avant le démarrage du chantier	Avant tout démarrage des travaux	A la livraison des bâtiments	Au démarrage du gros œuvre	A la réunion de démarrage du chantier	Tous les semestres durant le chantier
DOCUMENTS A REMETTRE	<ul style="list-style-type: none"> • 2 exemplaires papier pour chaque document • 1 exemplaire format informatique pour chaque document 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 copie sera transmise à l'EPA 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 copie sera transmise à l'EPA 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de calage de l'implantation de la construction • Plan de calage altimétrique • Plan de raccordement aux réseaux • Plan de bornage du lot 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan général de coordination (le cas échéant) • Plan particulier pour la sécurité et la protection de la santé (le cas échéant) • Schémas de signalisation 	<ul style="list-style-type: none"> • Déclaration relative à la valorisation des déchets de chantier
AVIS	<p>Non réponse de l'EPA sous 15 jours, vaut accord tacite (sauf dans le cas où le planning ne serait pas conforme aux engagements pris dans l'acte de cession)</p> <p>↓</p> <p>En cas de remarques de l'EPA, ou de son coordinateur général (le cas échéant)</p> <p>↓</p> <p>Nouveau plan à fournir par le preneur</p>	(sans objet)	(sans objet)	<p>En cas de non respect des limites cédées</p> <p>↓</p> <p>Demande écrite de régularisation de la part de l'EPA</p> <p>↓</p> <p>Régularisation sous un mois par le preneur</p>	(sans objet)	(sans objet)

2.3.2 Clauses générales

2.3.2.1 Responsabilités

Le Preneur est responsable devant l'EPA en son nom et celui de ses maîtres d'œuvre, entrepreneurs ou mandataires, de l'application des prescriptions du présent chapitre et des prescriptions particulières définies dans le dossier de commercialisation du lot concerné.

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

Le Preneur est responsable de tous incidents ou accidents corporels ou matériels survenant tant sur le domaine public que sur ses chantiers et qui seraient le fait, la suite ou la conséquence de l'exécution de ses travaux. La responsabilité de l'EPA ne pourra jamais être inquiétée ni recherchée pour quelque raison que ce soit.

Un coordonateur général sécurité et protection de la santé est désigné le cas échéant par l'EPA en cas de co-activité de chantiers. Il est responsable de mettre en œuvre les principes généraux de prévention pour limiter au maximum les risques d'accidents de travail exportés d'un chantier à un autre. Il veille à ce titre à coordonner les différents preneurs intervenant sur le quartier.

2.3.2.2 Obligations des parties

Le Preneur a l'obligation d'annexer le présent CPG dans tous les marchés passés avec ses prestataires et ses entrepreneurs. Le présent CPG a une valeur contractuelle. L'absence éventuelle de référence au présent CPG ne dégage pas le Preneur de la responsabilité de son application.

Le Preneur s'engage à assurer à des fins professionnelles, jusqu'à l'achèvement des constructions prévues, **le libre accès au chantier** des représentants qualifiés de l'administration, des bénéficiaires et de l'EPA.

Le Preneur se doit **d'obtenir l'accord de l'EPA avant toute utilisation des voies et ouvrages appartenant à l'EPA.**

Pour les voies et ouvrages du domaine public, **le Preneur devra obtenir l'autorisation du gestionnaire concerné.**

Le Preneur a l'obligation de faire établir par huissier un état des lieux des abords de son futur chantier.

Le Preneur a l'obligation d'entretenir son chantier et ses abords, notamment les voiries, et réseaux divers en place.

En cas de dégâts causés par le Preneur sur des ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général, **le montant des réparations sera à la charge du Preneur, en sus des pénalités de chantier éventuellement appliquées par l'EPA** (voir la [3^{ème} Partie du présent Cahier des Charges : « Dispositions financières »](#))

Les réparations des dégâts causés par le Preneur ou ses entreprises seront mises à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage à implanter les installations de chantier dans l'emprise du terrain cédé, sauf dérogation expresse de l'EPA.

2.3.3 Prescriptions à prendre en compte pour l'organisation du chantier

Le Preneur doit tenir compte des prescriptions définies ci-après pour l'élaboration de son « **Plan d'organisation de chantier** » ainsi que de son document « **Planning** ».

2.3.3.1 Limitation des nuisances

A - Délimitation du chantier

Règles générales :

- Les chantiers devront être clos en limite du domaine public et en limite des terrains cédés.
- Des « fenêtres » permettant au public de suivre l'évolution du chantier pourront être aménagées à des endroits soumis à l'agrément de l'EPA, mais ne devront pas permettre un accès piétonnier au chantier.
- Les clôtures de chantier en limite du terrain cédé seront réalisées en bac acier, d'une hauteur de 2 m de couleur verte (RAL 6004).
- Les poteaux supports seront scellés en béton.

B - Limitation des nuisances acoustiques

Afin de limiter les nuisances acoustiques les prescriptions suivantes devront être respectées :

- L'ensemble des bruits de chaque chantier ne devra en aucun cas dépasser les prescriptions de la réglementation en vigueur au moment des travaux
- Les origines de bruits ayant un impact sur le personnel et les riverains devront être identifiées et caractérisées
- Le Preneur devra respecter un niveau acoustique maximum en limite de chantier tel que défini dans les prescriptions particulières du dossier de commercialisation du lot, le cas échéant.

C - Propreté du chantier et de ses abords

Le Preneur devra respecter les prescriptions suivantes :

- Mettre en place un dispositif pour le nettoyage ou le décroûtage des roues des camions ou engins à chaque sortie de chantier sur la voie publique et ce avant démarrage du chantier.
- Mettre en place des mesures propres à limiter les émissions de poussières.
- Respecter les itinéraires obligatoires poids lourds imposés pour l'ensemble des dessertes de chantier dans le périmètre couvert par l'EPA.

Nota : L'EPA informera le Preneur des itinéraires poids lourds imposés

2.3.3.2 Gestion et valorisation des déchets

Le Preneur a l'obligation :

- De réduire les déchets à la source, autant que faire se peut.
- De quantifier et de classer les déchets de chantier.
- De préciser le mode de traitement des déchets en fonction de leur nature (déchets dangereux, déchets inertes, déchets industriels banals, déchets d'emballage...).
- De privilégier l'utilisation de pictogrammes pour faciliter la compréhension et favoriser le bon tri des déchets
- De prévoir une aire centrale de stockage comprenant des dispositifs adaptés à la quantité et à la nature de déchets générés sur le chantier (bennes, big bag....).
- De rechercher, pour chaque type de déchet, des filières de traitement et de valorisation à l'échelle locale
- D'assurer un **minimum de 15% de déchets valorisés.**

2.3.3.3 Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées

A - Eaux usées

- Le Preneur prévoira dans l'enceinte du chantier un dispositif de traitement des eaux usées adapté aux utilisations prévues.
- Ce dispositif sera conforme aux prescriptions du Règlement Sanitaire applicable à l'opération.

Le rejet direct des effluents est interdit, sauf dérogation expresse de l'EPA ou du gestionnaire de réseau.

B - Eaux pluviales

- Le Preneur devra tout au long de ses travaux assurer le maintien de l'écoulement pluvial amont.

- Les eaux de ruissellement du chantier seront canalisées à l'intérieur de celui-ci et dirigées vers le réseau public après passage dans des décanteurs. La qualité et les débits des rejets seront conformes aux prescriptions applicables à l'opération.

2.3.3.4 Protection contre le dépôt de chaux

Le Preneur prendra toutes dispositions pour éviter les dépôts de chaux vive sur les terrains extérieurs au lot cédé. L'épandage ou le traitement des terrains est interdit par grand vent.

2.3.3.5 Protection des bornes et sites protégés

Le Preneur devra respecter les prescriptions suivantes relatives à l'abattage et la conservation des arbres, ainsi qu'à la protection des bornes topographiques :

A - Abattage des arbres

- Aucun arbre ne devra être abattu sans autorisation écrite de l'EPA.
- Il en va de même pour les élagages qui s'avéreraient indispensables à la réalisation de l'opération.

B - Conservation des arbres

Pour les arbres isolés :

- Le tronc devra être protégé par un corset en planches, complété par une ceinture en clôture châtaignier de 2m de hauteur mise en place à 2 m du tronc.

Pour les arbres en bosquets :

- L'ensemble devra être ceinturé par une clôture châtaignier de 2 m de hauteur et mise en place à 2m des arbres périphériques.

Distance minimum des réseaux enterrés par rapport aux arbres :

- Les réseaux enterrés destinés à la desserte des bâtiments devront être prévus à plus de 3 m des arbres dont la conservation a été décidée et au minimum à 1,5 m des plantations nouvelles.

Protection des arbres des mouvements de terre :

- Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres conservés

Interdiction de recourir aux arbres comme support tant des lignes aériennes de desserte en énergie de chantier qu'à celles de liaisons téléphoniques fixes.

C - Conservation des repères topo métriques

Obligations du preneur :

- Le Preneur est tenu de conserver la valeur topométrique des bornes de toute nature situées sur son terrain pendant toute la durée du chantier. Ces bornes feront l'objet d'une réception contradictoire et seront figurées sur le plan de réception de bornage. Le Preneur est tenu de protéger les bornes situées sur le terrain et de faire entretenir leur protection.

Dispositif de protection et de signalisation :

Les chaises de protection devront être largement dimensionnées (un mètre minimum) et utiliseront les couleurs :

- Noir et blanc pour les points de canevas géodésiques
- Rouge et blanc pour les points d'axe de voirie
- Bleu et blanc pour les points de limite de propriété

2.3.4 Documents à remettre avant le démarrage du chantier

2.3.4.1 Plan d'organisation de chantier

Ce document sera élaboré à partir des précisions fournies par l'EPA dans son dossier de commercialisation, ainsi qu'à partir des prescriptions générales définies ci-avant.

Ce document devra être accompagné :

- Du Dossier de consultation des Entreprises (DCE)
- Du dossier marché
- Des coordonnées (nom, adresse, et numéro de téléphone) du maître d'œuvre d'exécution ; responsable technique en charge du suivi de l'opération ; paysagiste chargé de l'opération ; responsable chargé du service après-vente auprès des acquéreurs ; de toutes les personnes en charge des astreintes du chantier.

Ce document devra comprendre les informations relatives :

- **Aux bureaux de chantier** : leur emplacement, leur surface au sol, leur accès et la localisation des parkings réservés à ces bureaux
- **Aux cantonnements de chantier** (réservées au vestiaire, à la cantine des ouvriers, au stockage des matériaux...) : leur emplacement, leur surface au sol
- **Aux bétonnières, centrales à béton**, silos à ciment ou autres installations fixes (notamment grues ainsi que les engins de levage associés) : leur emplacement
- **Aux fosses de décantation de laitance** : leur emplacement

- **Aux dispositions d'évacuation des eaux résiduelles** : justification des mesures techniques adoptées pour maintenir une qualité de rejet conforme aux normes en vigueur et aux prescriptions applicables à l'opération.
- Aux dispositions relatives à la **protection des ouvrages publics d'assainissement** et au **traitement des pollutions accidentelles**
- **Aux dispositions mises en place pour réaliser des économies d'eau et d'énergie**
- **Aux aires de stockage de chaux vive** : leur emplacement
- **Aux aires de traitement de chaux vive** : leur emplacement, ainsi que les mesures envisagées pour protéger les zones voisines et extérieures au chantier des dépôts de chaux lors de l'épandage ou du traitement
- **Aux arbres devant être protégés ou conservés**, qu'ils soient isolés ou groupés : leur repérage et les mesures de protection envisagées
- **Aux dispositions mises en place pour garantir la propreté des zones alentours** : localisation de l'accès au chantier des véhicules lourds ; emplacement du dispositif de nettoyage/décrochage des pneus des véhicules lourds avant sortie sur le domaine public ; système retenu pour ce nettoyage ; emplacement et dimensions de la fosse de décantation des boues avant rejet dans le réseau public
- **Aux accès piétonniers et véhicules privés**, dans le cas où une mise en service partielle serait prévue dans le planning de l'opération : ces accès devront être indépendants de ceux du chantier
- **Aux clôtures** :
 - Mises en place en limite séparative : leur emplacement ; leurs types
 - Mises en place en limite du domaine public : leur emplacement
 - Séparant les tranches d'opération (et de livraisons s'il y a lieu), dans le cas où une mise en service partielle serait prévue dans le planning de l'opération : leur emplacement ; leurs types
- **Aux conduites enterrées** : leur repérage
- **Aux raccordements aux réseaux publics** (assainissement, eau, énergie) avec point de comptage
- **Au logement témoin le cas échéant** : son emplacement, et son accès
- **Aux panneaux de chantier** : leur emplacement
- **Aux installations liées à la gestion et au traitement des déchets** : caractérisation et emplacement
- **Aux nuisances acoustiques** qui seront générées par le chantier et les mesures mises en œuvre pour limiter les nuisances. Les amplitudes horaires des chantiers seront notamment précisées.

Date de transmission :

Le document devra être transmis **un mois avant le démarrage du chantier**.

Ce document devra être **visé par le CSPS** de l'opération et **transmis à L'EPA**

Nombre d'exemplaires :

- Le Preneur transmet le document Plan d'organisation du chantier en **2 exemplaires à l'EPA, et le fichier en format informatique**.

Avis sur le document :

Le Plan d'Organisation de Chantier pourra faire l'objet de remarques par l'EPA et le cas échéant par le Coordonateur Général de l'EPA. Dans ce cas un nouveau plan intégrant ces remarques devra être fourni par le Preneur.

A défaut d'observation de la part de l'EPA dans un **délai de 15 jours après réception du plan**, le Preneur pourra considérer que l'accord de l'EPA lui est donné.

2.3.4.2 Planning de travaux

Ce document devra faire ressortir les tranches de réalisation des ouvrages, et indiquera :

- Les dates d'intervention sur le domaine public et de libération de ces espaces
- Les dates de raccordement sur les divers réseaux
- Les dates des demandes d'autorisation de travaux sous domaine public pour les branchements
- Les dates des demandes d'autorisation de raccordement
- Les dates d'enlèvement des dépôts de terre ou matériaux de chantier
- Les dates des demandes d'autorisation de déversement
- La date de mise hors d'eau (puisque cette date est reprise pour les réunions préalables à la mise à l'habitation)
- La date de livraison de l'opération, ou bien les différentes dates en cas de livraison par tranche.

Date de transmission :

Le document devra être transmis **un mois** avant le démarrage du chantier

Ce document devra être visé par le CSPS de l'opération et transmis à L'EPA

Nombre d'exemplaires :

- Le Preneur transmet le Planning des travaux en **2 exemplaires à l'EPA, et le fichier en format informatique**

Avis sur le document :

Le planning de travaux pourra faire l'objet de remarques par l'EPA et le cas échéant par le Coordonateur Général de l'EPA. Dans ce cas un nouveau planning intégrant ces remarques devra être fourni par le Preneur.

A défaut d'observation de la part de l'EPA dans **un délai de 15 jours après réception du planning**, le Preneur pourra considérer que l'accord de l'EPA lui est donné.

Dans le cas où le planning ne serait pas conforme aux engagements pris dans l'acte de cession du terrain, le preneur ne pourrait se prévaloir d'un accord tacite.

2.3.4.3 Autorisation de démarrage des travaux

En application de la législation en vigueur le Preneur exigera de ses maîtres d'œuvres qu'ils établissent **une déclaration d'ouverture de chantier** avant tout démarrage des travaux.

Une copie de cette déclaration sera fournie à l'EPA.

2.3.4.4 Procès verbal de réception de bornage

L'EPA procédera, **préalablement à la cession et au démarrage des travaux**, au bornage du terrain objet des travaux, sur la base d'un **plan de délimitation** joint à la convention de cession. Dans le cas où les travaux d'infrastructure ou de superstructures empêcheraient le bornage, les limites seront matérialisées par de simples piquets ou des spits ou des marques de peinture ou des tiges de fer.

Le bornage du périmètre du lot sera réceptionné et donnera lieu à l'établissement **d'un procès-verbal de réception de bornage**, transférant la responsabilité à l'acquéreur du lot.

Le Preneur pourra désigner un géomètre-expert foncier pour qu'il soit dressé à ses frais, contradictoirement, acte de bonne exécution de cette opération.

2.3.4.5 Canevas et plans

Les travaux topographiques (planimétriques et altimétriques) réalisés par le Preneur seront rattachés au canevas géodésique de Marne la Vallée. Ce canevas est établi dans le système des coordonnées Lambert **Zone I**, mais passera ultérieurement en coordonnées Lambert 93 CC49.

Le Preneur devra livrer **un fichier dans le système de projection en vigueur au moment du levé et sur la zone concernée**. L'EPA fournira les repères de nivellement à indiquer sur plan de bornage sous forme de fichier informatique géo-référencé.

2.3.5 Prescriptions à prendre en compte pendant la durée du chantier

2.3.5.1 Sensibilisation du personnel

Des séances d'information auprès des entreprises et du personnel seront prévues (organisation générale, tri des déchets, mesures en faveur de l'environnement ...)

2.3.5.2 Informations aux riverains

Une information permanente sera affichée sur la démarche environnementale du chantier : panneaux, boîte aux lettres pour recueillir les avis et les réclamations...

2.3.5.3 Construction en limite de propriété

Dans le cas où une construction doit être implantée contre la limite de propriété, le nu du mur (et ses fondations) de cette construction constituera la matérialisation de cette limite.

Le Preneur, sera, à ses frais, tenu :

- Soit d'imposer à son entrepreneur de bâtiment le géomètre chargé du bornage pour réaliser l'implantation des bâtiments
- Soit simplement de faire contrôler par celui-ci la conformité de l'implantation avec le plan de bornage, et de transmettre le résultat à l'EPA

2.3.5.4 Propreté du chantier et de ses abords

Propreté du chantier

Le nettoyage du chantier sera effectué régulièrement.

Salissures des voies du domaine public

Le Preneur sera responsable du nettoyage du domaine public lié à la tenue de son chantier.

Il est de la responsabilité du Preneur de vérifier qu'à l'occasion de toute sortie sur le domaine public d'un véhicule en charge, aucun élément de chargement ne peut tomber du véhicule sur les chaussées ou les trottoirs.

Le Preneur est responsable du nettoyage de la voie publique salie.

Si le Preneur n'assurait pas la propreté de son chantier, ainsi que des abords, l'EPA se réserve le droit d'une part de faire exécuter cette prestation par une société de son choix, au frais du Preneur, et d'autre part d'appliquer une pénalité (cf. [3ème Partie du présent Cahier des Charges : « Dispositions financières »](#)).

2.3.5.5 Maintenance et entretien des installations de chantier

Le Preneur s'oblige pendant toute la durée de son chantier à maintenir en état et entretenir l'ensemble de ses installations de chantier, en particulier le dispositif de décrochage retenu.

En ce qui concerne les clôtures de chantier, le Preneur s'oblige à les rétablir en cas de dégradation, quelle qu'en soit la cause, dans les 24 h.

2.3.5.6 Gestion et valorisation des déchets

Le brûlage ainsi que l'enfouissement sur site des déchets sur le chantier est interdit.

Le Preneur aura l'obligation de fournir tous les semestres une déclaration relative à la valorisation des déchets de chantier et tiendra à disposition sur le chantier un registre indiquant la nature, la

quantité et les filières d'élimination avec les bordereaux de suivi des déchets. Ce registre sera librement consultable par l'EPA.

2.3.5.7 Maîtrise des pollutions et des consommations de ressources

- Les **gestes permettant de réaliser des économies d'eau et d'énergie** devront être favorisés
- **La limitation des émissions de poussières et de boues** ainsi que des pollutions des eaux, du sol, et de l'air sera recherchée.
- **Aucun dépôt de terre hors du terrain cédé** ne sera admis
- **Les dépôts de terre** provenant de terrassements de l'opération et ne correspondant pas aux terres destinées à des mouvements de sol prévus au plan des espaces extérieurs ou à la terre végétale régalée sur les espaces extérieurs **devront être évacués**, en application de la réglementation en vigueur, dans les décharges appropriées au plus tard à l'achèvement des travaux du lot .
- **En aucun cas les déblais ne pourront servir à l'exhaussement des terres agricoles** situées dans le périmètre d'intervention de l'EPA.
- **Le Preneur est responsable de l'évacuation de tout dépôt de terre ou de matériaux** se trouvant sur son terrain, qu'elle qu'en soit la provenance. Il lui appartient en conséquence d'éviter les dépôts clandestins.

2.3.5.8 Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées

Le nettoyage des bassins de rétention du chantier destinés au stockage des eaux pluviales sera prévu en tant que de besoin.

2.3.5.9 Protection contre le dépôt de chaux

- L'usage de la chaux vive est interdit lors de vent violent.
- Si des dépôts de chaux vives étaient constatés hors de l'emprise du terrain cédé, le Preneur sera tenu d'en assurer immédiatement le nettoyage et prendra à sa charge les indemnités qui résulteraient des dommages subis (cf. [3ème Partie du présent Cahier des Charges : « Dispositions financières »](#)).

Le non respect des obligations du Cahier des Charges pourra également faire l'objet de pénalités appliquées par l'EPA

2.3.5.10 Protection des bornes et sites protégés

A - Bornes topographiques

- Le Preneur devra prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter que les bornes topographiques ne disparaissent. Si, en raison des implantations de bâtiment ou de la proximité des travaux, il s'avère impossible de conserver à une borne sa valeur topométrique, le Preneur

pourra demander à l'EPA de faire déporter, dans les meilleurs délais, la borne en cause. Les frais de déport seront à la charge du Preneur. Les points non conservés (c'est-à-dire les bornes disparues ou déplacées) seront rétablis par un géomètre désigné par l'EPA. Les frais de rétablissement et de bornage seront à la charge du Preneur.

- Si une borne topographique disparaissait, ou été déplacée, le Preneur a l'obligation de faire intervenir un géomètre expert à sa charge pour la repositionner.

B – Arbres et bosquets

- Le Preneur s'engage à maintenir un état de propreté permanent à l'intérieur des bosquets.
- En cas de dégradation, ou disparition, d'un arbre, quelle qu'en soit la cause, le Preneur s'oblige à le remplacer dans les délais les plus brefs.

C - Autres zones protégées

Le preneur devra se conformer aux prescriptions environnementales réglementaires attachées au lot. Le preneur s'engage à maintenir en état les clôtures de protection et ne pas occuper ou détruire ces zones.

2.3.5.11 Prescriptions relatives aux logements de chantier

Aucun logement de personnel lié au chantier ne sera autorisé sur l'emprise cédée.

2.3.5.12 Prescriptions relatives aux travaux de réalisation des ouvrages et infrastructures

L'EPA réalisera par lui-même ou fera réaliser tous les ouvrages secondaires de voirie, de réseaux divers destinés à desservir les terrains cédés, ainsi que tous les travaux d'aménagement secondaires des espaces extérieurs au périmètre des terrains cédés ou mis à disposition par l'EPA, conformément aux limites de prestations techniques figurant dans le cahier des prescriptions particulières. Le Preneur aura cependant à charge la réalisation de l'ensemble des infrastructures tertiaires nécessaires aux programmes qu'il réalisera.

Suivant les dispositions de ces limites de prestations, l'EPA pourra réaliser une piste de chantier pour la date d'entrée en jouissance des terrains cédés.

Le Preneur s'engage à respecter les règles de l'art et les prescriptions techniques du dossier de commercialisation relatives aux ouvrages qu'il réalisera.

Le Preneur devra obtenir l'accord de l'EPA sur les besoins qui lui seront nécessaires (puissances électriques, débits d'eau potable, débit d'eaux usées, débit d'eaux pluviales ...). Ces besoins ne devront en principe pas dépasser ceux ayant servi au calcul des avant-projets des réseaux. Au cas où un renforcement serait nécessaire à l'activité du Preneur, le coût de ce renforcement serait supporté par le Preneur.

Le Preneur devra obtenir l'accord du gestionnaire concerné avant tout raccordement sur un ouvrage public (regard d'eaux pluviales ou usée, canalisation d'eau potable, câble électrique,...)

2.3.5.13 Sécurité et sûreté générale

Pendant l'exécution des travaux le Preneur fera prendre toutes mesures nécessaires pour que **toutes les activités afférentes à son chantier ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques** :

- Automobilistes
- Cyclomotoristes et cyclistes
- Piétons

Les sorties de chantier seront signalées par des panneaux réglementaires et nettement dégagées afin de permettre le maximum de visibilité des véhicules sortant de l'opération. **Des feux clignotants orangés** maintenus en bon état d'entretien et de propreté seront disposés de part et d'autre des sorties de chantier.

2.3.5.14 Occupation du domaine public et occupation d'emprise extérieure

Le Preneur pourra être autorisé en fonction du planning fourni au préalable à effectuer des travaux sur ou sous le domaine public, ou à l'occuper temporairement. Tout accord de l'EPA devra être formalisé par une convention d'occupation précaire avant intervention sur l'emprise.

Le Preneur devra libérer les emprises publiques trois mois avant la date de livraison prévisionnelle

2.3.5.15 Repli des installations de chantier

Le Preneur repliera la totalité des installations de chantier correspondant à son opération ou à la tranche d'opération livrable avant la livraison du premier bâtiment.

2.3.6 Suivi de la qualité et de la conformité des constructions au stade travaux

2.3.6.1 Respect des cotes de raccordement

Le Preneur devra respecter les cotes de raccordement au domaine public définies dans les limites de prestations techniques du dossier de commercialisation du lot.

2.3.6.2 Implantation du bâtiment et respect des limites du terrain vendu

Le Preneur s'engage à fournir à l'EPA, **dès le démarrage du gros œuvre de son opération, un plan de bornage du ou des lot(s) de l'opération** dressé par un Géomètre Expert agréé par l'EPA, permettant de constater une réalisation conforme du programme dans le respect des emprises foncières vendues au Preneur.

En cas de non respect des limites cédées, **le Preneur devra faire procéder à cette régularisation dans le délai d'un mois à compter de la réception d'une demande de l'EPA de se conformer à ses obligations.**

2.3.6.3 Documents à transmettre par le Preneur

Le Preneur transmettra à l'EPA lors de la réunion de démarrage du chantier :

- Un Plan de calage de l'implantation de la construction (recul du bâti des limites publiques/privées)
- Un Plan de calage altimétrique (plancher rez-de-chaussée et cote voirie et T.N) réalisé par son géomètre pour validation de l'EPA.
- Un Plan de raccordement aux réseaux

2.3.6.4 Visites et constats

Le suivi de la qualité et de la conformité des constructions est assuré par l'EPA aux trois étapes suivantes :

- Au stade du gros œuvre
- Au stade des tests in situ
- Au stade de la mise hors d'eau

La collectivité pourra participer à ces visites.

A - Au stade du gros œuvre

Le Preneur invite l'EPA à vérifier in-situ la conformité de la réalisation des constructions au regard du dossier de commercialisation contractuel et des documents du permis de construire ou assimilés.

La conformité sera regardée notamment sur les points suivants :

- Percements en façade
- Hauteurs à l'égout du toit
- Raccordements aux réseaux, implantation des regards et des édicules (coffrets EDF/télécom...)
- Aplombs des descentes des eaux pluviales

B - Au stade des tests in situ

Avant toute mise en œuvre le Preneur contactera l'EPA pour l'organisation des tests in-situ suivants :

- Type de matériaux de toiture (tuiles, ardoises, zinc...)
- Type de revêtement de façade, enduits et parements
- Type et couleur de menuiseries
- Type et couleur des serrureries, clôtures, portails et portillons

- Test de coloration et peintures extérieures

C - Au stade de la mise hors d'eau

Le Preneur invite l'EPA à vérifier

- Les gouttières et les descentes des eaux pluviales
- La conformité de la mise en œuvre des matériaux choisis

2.3.7 Prescriptions en matière de Sécurité et de Protection de la Santé

Un coordonnateur général pourra être désigné par l'EPA en cas de co-activité de chantiers.

Le Preneur aura l'obligation de prendre en compte les prescriptions édictées par le coordonnateur général, le cas échéant.

2.3.7.1 Rôle du coordonnateur général

La mission du coordonnateur général consiste à mettre en œuvre les principes généraux de prévention pour limiter au maximum les risques d'accidents de travail exportés d'un chantier à un autre. Il veille à ce titre à coordonner les différents maîtres d'ouvrage intervenant sur le quartier.

Il intervient sous la responsabilité de l'EPA et son intervention ne modifie en rien la nature et l'étendue des responsabilités qui incombent au Preneur en ce qui concerne les mesures de sécurité demandées par l'EPA.

Il lui est donné un libre accès aux quartiers et aux différents chantiers ; il est ainsi prévu qu'il effectue des visites du quartier inopinément.

Il lui est donné l'autorité d'arrêter tout ou partie d'un chantier du quartier en cas de danger grave et imminent. Aucun délai supplémentaire ne pourra être invoqué pour cette raison.

Le coordonnateur général organisera en tant que de besoin **des réunions entre les Maîtres d'Ouvrage** auxquelles pourront être conviés les organismes de prévention (inspection du travail, CRAM, OPPBTP).

2.3.7.2 Tâches du coordonnateur général

- Tenue à jour de la liste des intervenants sur le quartier
- Vérification sur le terrain de la bonne application des consignes de sécurité et de protection de la santé et établissement des comptes-rendus de visite et diffusion aux personnes concernées par les observations éventuelles
- Réunions régulières en fonction du besoin avec le Preneur
- Relations avec les organismes de sécurité, les visites en commun, l'accompagnement des personnes sur le site...

2.3.7.3 Documents à transmettre par le Preneur en matière de sécurité et protection de la santé

Plan Général de Coordination

Ce document devra faire figurer, en plus de toutes les données de nature à avoir une incidence sur l'hygiène et la sécurité du chantier, **les sujétions découlant de l'environnement du chantier, de la simultanéité du chantier avec ceux des ouvrages, terrassements et VRD voisins, et de la gestion des interfaces avec les chantiers voisins.**

Plan Particulier pour la Sécurité et la Protection de la Santé des entreprises ayant une interface directe avec les opérations voisines

Schémas de signalisation

Le Preneur y mentionnera entre autre :

- Les types de panneaux utilisés (conformément aux prescriptions décrites au [chapitre II « Commercialisation/Communication »](#) de la 2^{ème} partie du présent CPG « Dispositions opérationnelles »)
- Les sens de circulation chantier et usagers
- Les balisages
- Les distances entre panneaux
- Les accès des engins de chantier

Ces documents devront être transmis à l'EPA au moment de la réunion de démarrage du chantier.

2.3.7.4 Obligations particulières du Preneur en matière de sécurité et de protection de la santé

Le Preneur s'engage à :

- **Annexer le présent CPG dans tous les marchés passés** avec ses prestataires et ses entrepreneurs
- **Obtenir toutes autorisations publiques nécessaires** pour le démarrage du chantier

Le Preneur devra notamment respecter la réglementation relative aux Déclarations de Travaux nécessaires et aux DICT

Obligations du Preneur par rapport à la circulation piétonne :

Le Preneur **doit maintenir un passage piétonnier continu tout au long de son chantier**. Ce passage aura **au minimum 1,4 m de large**, devra être à l'abri des chutes d'objets à partir d'une manutention avec les grues à tour ou d'une façade d'un bâtiment en construction etc...

En cas d'impossibilité de maintenir un passage continu, le Preneur devra proposer un aménagement des traversées sécurisées qui sera soumis à l'approbation du Maire et du Coordonateur Général.

Obligation du Preneur par rapport à la circulation automobile sur les voies du Domaine public :

- En complément des signalisations temporaires fixes, **le Preneur veillera à mettre en place toutes signalisations de chantier mobiles** en amont et en aval des emprises.

Obligation du Preneur par rapport aux réseaux à conserver, à céder :

- Le Preneur devra garder accessibles les équipements et réseaux des services publics ou concédés.
- **Il organisera des réunions préparatoires avec ces services** pour arrêter des dispositions relatives aux phasages ou au mode d'intervention en cas d'urgence.

Obligation du Preneur par rapport aux servitudes vis-à-vis des services de secours :

- Le Preneur devra assurer, pendant toute la durée des travaux, les accès des secours disponibles de jour comme de nuit.

2.3.7.5 Prescriptions relatives aux appareils de levage et aux dispositifs de manutention

Choix du dispositif de manutention

- **Tout dispositif de manutention exceptionnel**, non prévu dans le Plan d'organisation de chantier et qui interfère avec les autres activités du quartier, **fera l'objet d'une demande auprès de la commune avec copie à l'EPA, avant la mise en service de l'engin** (avec des détails des fixations, des charges, des efforts possibles, des conditions d'emploi, désignation du responsable de l'engin sur site).

Coordination des interférences de grues

- Dès qu'une interférence existe entre deux ou plusieurs grues, l'utilisation d'un système automatisé de gestion des interférences est obligatoire.
- Le système devra, le cas échéant, être compatible avec le système déjà installé sur d'autres grues du quartier. Il devra être vérifié par un organisme agréé avant sa mise en service et suite à toute modification.

En cas d'intervention décalée : matinée, soirée, samedi, congés etc. une convention devra être signée entre les Preneurs des différentes opérations prévoyant la présence d'un grutier dans la ou les grues basses interférentes, afin que ces dernières ne soient pas en girouette pendant toute la durée des interventions en horaires décalés.

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

Survol d'un chantier à l'autre

- Chaque grue devra avoir un limiteur de survol interdisant à une charge de survoler le chantier voisin, sauf accord écrit de la part des responsables de ce dernier et dispositions particulières de sécurité.
- En cas de non-accord entre deux Preneurs voisins, sur des problèmes d'installations de grues, l'EPA se réserve le droit de refuser l'implantation d'une ou de plusieurs grues, notamment, lorsque cette implantation ne concilie pas au mieux les intérêts des deux opposants.

Survol de voiries provisoires ou d'espaces communs intérieurs au quartier

- Pour ces emprises, le survol par des charges est formellement interdit.

2.4 La phase de livraison des programmes et de mise à l'habitation

2.4.1 Schéma de synthèse de la phase de livraison des programmes et de mise à l'habitation

Partie 2 – Chapitre IV

PROCEDURE DE LIVRAISON DES PROGRAMMES ET DE MISE A L'HABITATION

	ETAPE 1	ETAPE 2	ETAPE 2bis (si besoin)	ETAPE 3	ETAPE 4
DATE	A la date de mise hors d'eau , et au plus tard 6 mois avant la livraison	4 mois avant la date prévisionnelle de livraison / mise à l'habitation	3 mois avant la date prévisionnelle de livraison / mise à l'habitation	3 semaines avant la date prévisionnelle de livraison / mise à l'habitation	1 semaine avant la date prévisionnelle de livraison / mise à l'habitation
OBJET	Proposition de date prévisionnelle de livraison / mise à l'habitation	Validation avec ou sans réserve de la date prévisionnelle de livraison / mise à l'habitation	Levée des réserves relatives au planning	Vérification préalable à la livraison / mise à l'habitation <ul style="list-style-type: none"> ➤ vérification des conditions fondamentales ➤ Point sur les conditions secondaires ➤ Vérification de la signature des PV des OPR 	Visite des élus et accord définitif
PARTICIPANTS	(sans objet)	Preneur, EPA, EPCI et/ou Commune (services), Récipiendaires, EDA le cas échéant	Preneur, EPA, EPCI et/ou Commune (services), Récipiendaires, EDA le cas échéant	Preneur, EPA, EPCI et/ou Commune (services), Récipiendaires, EDA le cas échéant	Preneur, EPA, Elu(s), EDA le cas échéant
SUITE DE L'ETAPE	(sans objet)	EPA établit un compte-rendu ↓ Le preneur transmet un nouveau planning (le cas échéant) sous 2 semaines	(sans objet)	(sans objet)	L'EPA établit : <ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 relevé des finitions et 1 planning des conditions secondaires Les travaux correspondant aux conditions secondaires (hors plantation) devront être terminés dans un délai de 2 mois Les plantations devront être terminées au plus tard au mois de décembre de la saison de plantation qui suit

2.4.2 Préalable

La procédure de livraison des programmes nécessite de se référer :

- Aux textes en vigueur
- Aux articles du [Chapitre III « Travaux-Chantiers »](#) de la 2^{ème} partie du présent Cahier des Charges « Dispositions opérationnelles » et rappelant notamment les documents à remettre avant le démarrage du chantier, tel que le planning général des travaux remis un mois avant la réunion de démarrage de l'opération et mentionnant la date de livraison de l'opération, ou bien les différentes dates en cas de livraison par tranche.

La procédure dissocie la livraison des programmes de logements, dite « **procédure de mise à l'habitation** », de la procédure de livraison des autres programmes de constructions (commerces, activités, hôtels, équipements publics ou privés ...).

2.4.3 Les objectifs relatifs à la livraison des programmes

2.4.3.1 Objectifs de la procédure de mise à l'habitation pour les programmes de logements

La procédure de mise à l'habitation pour les programmes de logements vise deux principaux objectifs :

- 1) Permettre l'arrivée de nouveaux habitants dans des conditions convenables d'habitabilité,**
- 2) Assurer pour les différents récipiendaires la fiabilité technique et justifier la conformité technique des ouvrages réalisés par le preneur qu'ils reprennent en gestion.**

2.4.3.2 Objectifs de la procédure de livraison des autres programmes

La procédure de livraison des programmes hors logements vise deux principaux objectifs :

- 1) Permettre l'arrivée de nouveaux utilisateurs dans des conditions convenables d'usage de leurs nouveaux locaux,**
- 2) Assurer pour les différents récipiendaires la fiabilité technique et justifier la conformité technique des ouvrages réalisés par le preneur qu'ils reprennent en gestion.**

Dans ce sens, l'EPA mettra en place un dispositif permettant de faire assurer efficacement de la part du preneur un bon achèvement de son opération.

Ce dispositif suppose :

- La définition d'obligations à respecter de façon à assurer des conditions de livraison correctes. (*conditions de livraison précisées ci-dessous*)

- La définition d'une procédure de travail entre l'EPA, le Preneur et la collectivité précédant l'arrivée des nouveaux habitants dans le cas de programmes de logements et des futurs utilisateurs pour les autres programmes. *(sur la base d'un planning de livraison actualisé remis par le preneur)*
- La mise en place de moyens de suivis :
 - *Des informations données par le Preneur, et de leur actualisation*
 - *De l'avancement des travaux de l'opération.*

2.4.4 Documents à remettre lors de la livraison des programmes

2.4.4.1 Dossiers de récolement

A - Objet du récolement

L'EPA dans le cadre d'un S.I.G. (Système d'Information Géographique) maintient une base de données topographique au 1/200^{ème} permettant l'archivage de tous les réseaux publics des zones d'aménagement concerté de Marne la Vallée.

La mise à jour de la base de données au 1/200^{ème} doit être effectuée de manière systématique à partir des plans de récolement des travaux d'infrastructures publiques, d'ouvrages situés dans le domaine public, d'ouvrages destinés à être intégrés au domaine public.

L'EPA impose, en conséquence, au Preneur et à ses Entrepreneurs, de faire établir les plans de récolement des ouvrages rétrocédables, des ouvrages situés sous le domaine public et des branchements sur les réseaux publics en domaine public selon les modalités particulières indiquées ci-après et ayant pour but de garantir la fiabilité et la qualité des informations fournies.

B - Plans de récolement

Le Preneur sera tenu de lui communiquer gratuitement et systématiquement les fichiers à la norme EDIGEO correspondant aux plans de récolement des ouvrages rétrocédables, des ouvrages réalisés sur, sous ou en limite du lot et des branchements aux réseaux publics qu'il aura fait dresser par des géomètres agréés par l'EPA.

Le Preneur fournira à l'EPA des plans et fichiers informatiques à la norme EDIGEO pour les ouvrages suivants :

- Ouvrages destinés à être rétrocedés à la collectivité locale
- Ouvrages réalisés sur, sous ou en limite de lot du domaine public
- Ouvrages de branchement sur les réseaux publics

Le récolement sera réalisé aux frais du Preneur, suivant les spécifications techniques et informatiques de l'EPA. Ces spécifications sont consultables à l'EPA ainsi que chez les géomètres agréés par l'EPA.

En l'absence de remise des documents précités (plans et fichiers informatiques) et après une mise en demeure établie sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception, l'EPA se réserve la possibilité de faire exécuter en lieu et place du Preneur et à ses frais, le récolement de son opération.

Pour ce faire, le dépôt de garantie versé par le Preneur lors de la signature de l'acte authentique de réitération pourra être utilisé par l'EPA pour établir lesdits documents (voir [3^{ème} Partie du présent Cahier des Charges : « Dispositions financières »](#)).

Un exemplaire du dossier de récolement sera également transmis par le Preneur à la collectivité concernée.

2.4.4.2 Document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC)

A - Documents de cession

Le DMPC préalable ou joint à l'acte authentique de vente sera établi par l'EPA sur la base du plan de délimitation joint à la convention de cession et du bornage réceptionné contradictoirement.

Si la cession est réalisée en plusieurs tranches ou phases ou lot de volume, avec subdivision parcellaire ultérieure : les délimitations, bornages et documents d'arpentage complémentaires seront à la charge de celui-ci. Des documents d'arpentage seront établis en mode numérique. Le Preneur fournira à cette occasion un fichier graphique (DGN) de la subdivision parcellaire à l'EPA. A terme, le Preneur devra fournir un fichier EDIGEO dans le cadre de la mise en place du nouveau système d'information géographique de l'EPA.

Dans le cas d'une subdivision parcellaire, le Preneur s'engage à remettre à l'EPA le certificat de numérotage et d'appellation des voies pour dépôt au cadastre.

Ce certificat doit être sollicité directement par le Preneur auprès de la commune concernée. Il fait l'objet d'une délibération en Conseil Municipal.

B - Documents de rétrocession

Les rétrocessions d'espaces communs par le Preneur donnent également lieu à l'établissement de documents d'arpentage ou d'état descriptif de division en volume, ou de lot de copropriété.

Le Preneur fera établir les documents correspondant en mode numérique par un géomètre expert agréé par le service du cadastre. Le Preneur devra communiquer systématiquement à l'EPA une copie des documents et des fichiers correspondant réalisés par un géomètre agréé par l'EPA

2.4.5 Conditions de livraison des programmes résidentiels

Deux types de conditions sont à considérer :

- **Conditions fondamentales** : le non respect d'une ou plusieurs de ces conditions empêche la mise à l'habitation

- **Conditions secondaires** : elles peuvent rentrer dans le cadre des finitions qui peuvent se réaliser après les premières occupations de logements de l'opération, le délai de réalisation de ces conditions secondaires sera fixé lors de la réunion de mise à l'habitation donnant accord sur les conditions fondamentales

1/ Conditions fondamentales

- Réseaux (assainissement EP et EU, AEP, Electricité, Gaz, Télécom) en service, réceptionnés et conformes (accord reçu du gestionnaire).
- Remise des dossiers d'ouvrages exécutés sur espaces publics
- Conformité des installations de protection incendie complémentaires (attestation du SDIS)
- Liaisons piétonnes internes au lot réalisées et éclairées, et raccordement au domaine public
- Accès véhicule éclairé, réalisé et disponibilité des accès pompiers
- Stationnement pour les habitants et leurs visiteurs réalisé.
- Abords des logements nettoyés, et installations de chantier correspondant à la tranche d'opération livrable retirées
- Mise à disposition d'une benne pour enlèvement des déchets issus des emménagements
- Clôture en limite des espaces publics, et en cas de livraison par tranche clôture entre la tranche livrée et celles en travaux.
- Terre végétale mise en place (y compris fosses d'arbres)
- Numérotation et adressage réalisés (Voir Chapitre V « gestion et remise des ouvrages » de la 2^{ème} partie du présent Cahier des Charges « Dispositions opérationnelles »)
- Réalisation des accès PMR
- Aires de collecte des ordures ménagères réalisées et accessibles
- Ajout des nouvelles adresses à la convention d'enlèvement des ordures ménagères
- Transmission, le cas échéant, de l'avis favorable de la commission de sécurité

2/ Conditions secondaires

- Réalisation du réseau de télédistribution - Branchements TV
- Paysagement des espaces extérieurs
- Repli total des installations de chantier
- Remise de l'ensemble des dossiers de réalisation des infrastructures finalisés (y compris dossiers de récolement au format de l'EPA).
- Clôtures en limite séparative des lots réalisés
- Réparation des zones d'espace public impactées par le chantier
- Courrier de fin de convention d'occupation précaire (Voir [Chapitre II « Commercialisation-Communication »](#) de la 2^{ème} partie du présent Cahier des Charges « Dispositions opérationnelles ».)
- Clôture de l'antenne collective
- Remise du schéma électrique de l'armoire d'alimentation définissant l'ensemble des départs et du rapport du consuel relatif au réseau d'éclairage public

2.4.6 Conditions de livraison des autres programmes

Deux types de conditions sont à considérer :

- **Conditions fondamentales** : le non respect d'une ou plusieurs de ces conditions empêche la mise en service du programme
- **Conditions secondaires** : elles peuvent rentrer dans le cadre des finitions qui peuvent se réaliser après la mise en service du programme. Le délai de réalisation de ces conditions secondaires sera fixé lors de la réunion de mise en service du programme donnant accord sur les conditions fondamentales

2.4.6.1 Conditions fondamentales

- Réseaux (assainissement EP et EU, AEP, Electricité, Gaz, Télécom) en service, réceptionnés et conformes (accord reçu du gestionnaire).
- Remise des dossiers d'ouvrages exécutés sur espaces publics
- Conformité des installations de protection incendie complémentaires (attestation du SDIS)
- Liaisons piétonnes internes au lot réalisées et éclairées, et raccordement au domaine public
- Accès véhicule éclairé réalisé et disponibilité des accès pompiers
- Stationnement pour les utilisateurs
- Abords des bâtiments nettoyés, et installations de chantier correspondant à la tranche d'opération livrable retirées
- Clôture en limite des espaces publics, et en cas de livraison par tranche clôture entre la tranche livrée et celles en travaux.
- Terre végétale mise en place (y compris fosses d'arbres)
- Numérotation et adressage réalisés
- Réalisation des accès PMR
- Aires de collecte des déchets réalisées et accessibles
- Transmission, le cas échéant, de l'avis favorable de la commission de sécurité
- Disponibilité des aires de rassemblement des utilisateurs après évacuation des locaux

2.4.6.2 Conditions secondaires

- Paysagement des espaces extérieurs
- Repli total des installations de chantier
- Remise de l'ensemble des dossiers de réalisation des infrastructures finalisés (y compris dossiers de récolement au format de l'EPA).
- Clôtures en limite séparative des lots réalisés
- Réparation des zones d'espace public impactées par le chantier
- Courrier de fin de convention d'occupation précaire (Voir [Chapitre II « Commercialisation-Communication »](#) de la 2ème partie du présent Cahier des Charges « Dispositions opérationnelles ».)

2.4.7 Adressage – distribution postale

2.4.7.1 Principes

L'adressage des différents lots du programme réalisé par la Preneur devra être réalisé avant la livraison des programmes concernés. L'adressage recouvre deux notions distinctes :

- L'adresse géographique
- L'adresse postale

L'adresse géographique est dépendante de l'urbanisation qui s'organise en quartiers emboîtés dans les communes composantes des secteurs EPAMARNE / EPAFRANCE. La conception des voies et le rapport du bâti à la voie sont des facteurs déterminants dans la lisibilité et le repérage géographique à l'intérieur d'une ville ou d'un quartier pour ses habitants, les visiteurs, les employés et également les entreprises de Travaux Publics pendant la phase de chantier.

L'adresse postale proprement dite permet d'acheminer toutes les lettres et colis. Elle peut être différente de l'adresse géographique. Il est bien entendu souhaitable de confondre l'adresse postale avec l'adresse géographique.

A - Adresse postale

L'adresse postale est constituée :

- D'un numéro
- Du nom de la voie
- Eventuellement du nom de quartier
- Du nom de la commune
- Du nom de la commune du centre de distribution du courrier quand il est différent de la commune où est situé l'immeuble
- Du code postal
- Du nom et du numéro de CEDEX

B - Dénomination et numérotation des voies

La dénomination des voies relève de la responsabilité des Conseils Municipaux des communes. La commune établit un projet de numérotation des voies d'un ensemble immobilier ou d'un quartier, seule instance à délivrer les certificats de numérotation.

C - Le matériel

Les plaques de numéros d'immeubles et les plaques de rues seront réalisées selon le modèle agréé. Le Preneur aura à charge de les faire fabriquer et d'en effectuer la pose avant toute entrée dans les lieux du premier occupant d'un immeuble quelconque. **Il doit remettre un plan d'implantation de ces plaques pour avis à l'EPA et à la collectivité concernée, six mois avant l'entrée prévisionnelle dans les lieux** des occupants des bâtiments.

D - Distribution postale

Dès l'obtention du permis de construire, le Preneur est tenu de se mettre en contact avec les services postaux concernés. En vue d'établir une demande de raccordement au réseau postal de distribution du courrier. **La demande officielle de raccordement doit être faite deux mois avant la première distribution du courrier.**

2.4.8 Enlèvement des ordures ménagères

Selon les secteurs, les collectivités et EPCI précités ont confié l'enlèvement des ordures ménagères à des entreprises privées. L'enlèvement des ordures ménagères doit se faire conformément aux conditions prévues dans les textes en vigueur.

2.4.9 Procédure de livraison des programmes et de mise à l'habitation

Quatre temps sont à distinguer dans le cadre de la réalisation d'une opération :

- Période précédant le lancement de l'opération
- Démarrage de l'opération
- Phase chantier
- Livraison / mise à l'habitation

Dans le cadre du suivi de la procédure de livraison des programmes / mise à l'habitation un certain nombre d'échanges et de jalons de validation seront requis entre le preneur et l'EPA au cours de ces quatre périodes.

S'agissant des 2 premiers temps ces jalons sont décrits dans le [Chapitre III « Travaux-Chantiers »](#) de la 2^{ème} partie du présent Cahier des Charges « Dispositions opérationnelles ». Pour ce qui concerne les 2 derniers temps ces jalons sont détaillés à travers les 4 étapes décrites ci-après.

Le suivi de l'opération devra permettre :

- D'effectuer un point régulier sur les conditions de mise à l'habitation des logements, et le respect des conditions nécessaires à l'installation des futurs utilisateurs s'agissant des autres programmes
- De vérifier la bonne exécution des travaux des ouvrages rétrocédables suffisamment tôt pour que des mesures correctives soient prises si nécessaire. Ce suivi sera donc jalonné par les étapes suivantes :

ETAPE 1 : date prévisionnelle de livraison du programme

Objet : proposition de date prévisionnelle de livraison des programmes / mise à l'habitation par le Preneur

Au stade de la « mise hors d'eau » et en tout état de cause **au plus tard 6 mois avant la livraison de son opération**, le Preneur informera par écrit l'EPA de la date de livraison prévisionnelle de son programme.

ETAPE 2 : 4 mois avant la livraison des programmes / mise à l'habitation

Objet : Validation avec ou sans réserve de la date prévisionnelle de livraison des programmes / mise à l'habitation

Participants : Preneur, EPA, services concernés de l'EPCI et/ou de la commune, récipiendaires, EDA le cas échéant

Les objets de la réunion sont les suivants :

- Vérification du respect du planning et de la libération des emprises EPA
- Décision ou non de report. Si un report est décidé, une nouvelle réunion (étape 2 bis) sera nécessaire et le preneur s'engage à communiquer le report de la date de livraison aux acquéreurs et (ou) locataires (ces dates seront affichées dans le bureau de vente et diffusées aux communes).

Après examen du planning trois types de conclusion peuvent être tirés :

- Le planning n'est pas tendu et les travaux devraient être terminés dans les délais. Pas de report prévu.
- Le planning est très tendu et la décision de maintien est prise sous réserve de la vérification, sous un mois, de l'avancement des travaux.
- Des travaux indispensables ne pourront être terminés à temps et la livraison est reportée d'un délai à convenir.

Suite de la réunion :

L'EPA établira un compte-rendu de cette réunion.

Après analyse des tâches en fonction de l'information échangée lors de la réunion, le preneur transmettra, **sous deux semaines**, le planning détaillé des travaux restants à faire et plus particulièrement ceux concernés par les conditions fondamentales.

Le planning tiendra compte de la libération des emprises à aménager par l'EPA.

Ces emprises devront être libérées 3 mois avant la livraison des programmes /mise à l'habitation.

ETAPE 2 bis : 3 mois avant la livraison des programmes /mise à l'habitation (optionnelle, en cas de réserve de l'EPA sur le planning annoncé à l'étape 2)

Objet : Levée des réserves relatives au planning

Participants : Preneur, EPA, services concernés de l'EPCI et/ou de la commune, gestionnaires et propriétaires des réseaux (récipiendaires), EDA le cas échéant

La réunion a pour objet la vérification de la levée des réserves éventuelles émises sur le planning à l'étape 2. Le Preneur sera tenu de participer à cette réunion. Une pénalité pourra être appliquée au Preneur en cas d'absence (cf. titre III relatif aux [dispositions financières](#)).

ETAPE 3 : 3 semaines avant la livraison des programmes / mise à l'habitation

Objet : Vérifications préalables à la mise à l'habitation / livraison du programme

Participants : Preneur, EPA, services concernés de l'EPCI et/ou de la commune, gestionnaires et propriétaires des réseaux (récipiendaires), EDA le cas échéant

Cette réunion aura pour objet de vérifier que les conditions fondamentales nécessaires à l'installation des futurs habitants pour les programmes de logements et des futurs utilisateurs pour les autres programmes sont (ou seront) satisfaites.

Par ailleurs, un point sera effectué sur l'avancement des conditions dites secondaires.

Il sera rappelé au Preneur que si les conditions fondamentales ne sont pas remplies, la livraison des programmes / mise en habitation sera reportée.

Avant la livraison des programmes / mise à l'habitation, le Preneur devra avoir signé avec les récipiendaires **les procès-verbaux des opérations préalables de réception valant remise en gestion des ouvrages correspondant aux conditions fondamentales** (voir [Chapitre V « gestion et remise des ouvrages »](#) de la 2^{ème} partie du présent Cahier des Charges « Dispositions opérationnelles »), ainsi que le modèle placé en [annexe 2](#) du présent CPG.

ETAPE 4 : 1 semaine avant la livraison des programmes / mise à l'habitation

Objet : Visite des élus et accord définitif sur les conditions de mise à l'habitation et d'occupation des programmes par les futurs utilisateurs.

Participants : Preneur, EPA, élu(s) de la commune concernée, EDA le cas échéant

Cette visite a pour objet de vérifier que les conditions de mise à l'habitation et d'occupation des programmes par les futurs utilisateurs sont remplies.

Au cours de cette visite, **un relevé des finitions avec planning est établi contradictoirement avec l'EPA dans le cadre des conditions secondaires.**

Le preneur est tenu de respecter le planning qui sera établi lors de la visite. Une réunion bimensuelle avec l'EPA sera organisée pour vérifier le respect dudit planning.

Les travaux correspondant aux conditions secondaires (hors plantations) devront être terminés dans un délai maximum de 2 mois.

Les travaux liés aux plantations seront terminés au plus tard au mois de décembre de la saison de plantation qui suit.

→ ***Nota : La procédure détaillée ci-dessus pourra être adaptée au cas par cas par l'EPA lors de la réunion de démarrage de chantier pour les opérations faisant l'objet d'un chantier d'une durée inférieure à 6 mois.***

2.4.10 Dispositions particulières relatives à la réservation de l'EPA au titre des logements locatifs aidés (à l'exclusion des opérations mixtes réalisées en VEFA)

Lorsqu'une opération de logements comporte des logements locatifs aidés par l'Etat, le Preneur s'engage à réserver à l'EPA un quota de logements au profit des catégories de personnes désignées ci-après :

- Familles expropriées dans le cadre des opérations d'aménagement sur le territoire de Marne-la-Vallée
- Fonctionnaires, agents ou ouvriers assurant le fonctionnement de services publics ou sociaux desservant le territoire de Marne-la-Vallée
- Travailleurs indépendants, artisans ou salariés d'entreprises installés ou désirant s'installer sur le territoire de Marne-la-Vallée, au cas où les mécanismes de réservation dans le cadre de la législation sur le 1% patronal se révéleraient insuffisants ou inadaptés pour répondre à leurs besoins

L'EPA disposera du droit, pendant 20 ans, de désigner les locataires successifs d'un nombre de logements déterminé comme suit :

5% du Programme de logements Locatifs Aidés

3 mois avant la première mise en location du programme, le Preneur notifiera à l'EPA la liste des logements sur lesquels portera son droit et lui demandera de **proposer dans les 3 mois ses 3 candidats**.

Passé ce délai, le Preneur reprendra la libre disposition des logements pour lesquels aucun candidat n'aura été désigné.

Lors des vacances, le Preneur s'engage à en informer l'EPA au plus tôt. **L'EPA disposera d'un délai d'1 mois pour proposer 3 nouvelles candidatures** ; passé ce délai le Preneur reprendra la libre disposition du logement.

Nota : En ce qui concerne la taille des logements réservés, le Preneur veillera à mettre à disposition de l'EPA un parc reflétant le parc de l'ensemble de l'opération.

2.5 La phase remise en gestion et propriété des ouvrages tertiaires rétrocedables

2.5.1 Schéma de synthèse de la phase de remise en gestion et en propriété des ouvrages tertiaires rétrocedables

Partie 2 – Chapitre V

REMISE EN GESTION ET PROPRIÉTÉ DES OUVRAGES

	Signature PV des opérations préalables à la remise en gestion des infrastructures tertiaires rétrocédables	Signature d'un PV de levées de réserves	Signature d'un PV de remise en gestion des infrastructures tertiaires rétrocédables	Etablissement et transfert du projet d'acte de cession des infrastructures tertiaires rétrocédables	Signature de l'acte de cession des infrastructures tertiaires rétrocédables	Transfert des dossiers relatifs aux infrastructures rétrocédées
DATE	1 mois avant la réception du chantier	3 mois après la signature du PV de réception assorti de réserves	Suite à la réception du chantier et à la levée des réserves, et sous condition de raccordement au domaine public	Rédaction dès que possible suite à l'achèvement des travaux et après remise en gestion des infrastructures concernées Transmission par le notaire du Preneur du projet d'acte au notaire de la Collectivité dans un délai d'1 an suivant la livraison des programmes	Dès que possible suite à transmission et validation du projet d'acte	Avant le démarrage des travaux pour les dossiers de conception d'infrastructures 6 mois après l'achèvement des travaux pour le dossier de réalisation
OBJET	Constat des opérations préalables à la réception du chantier restant à réaliser ; mention d'éventuels points de réserves	Purge et levée des réserves éventuellement constatées lors de la remise en gestion	Remise en gestion des infrastructures tertiaires rétrocédables	Acte ayant pour objet la remise en propriété des infrastructures tertiaires rétrocédables	Signature de l'acte de cession actant transfert de propriété des infrastructures tertiaires rétrocédables	Transmission des dossiers d'infrastructures (DOE, plans de récolement) – voir chapitre 2.4.4.1 (documents à remettre lors de la livraison des programmes)
PARTICIPANTS	Preneur, récipiendaire(s), EPA (copie)	Preneur, récipiendaire(s), EPA (copie)	Preneur, récipiendaire(s), EPA (copie)	Preneur et son notaire, Collectivité et son notaire	Preneur et son notaire, Collectivité et son notaire	Preneur qui transmet aux Récipiendaires concernés
SUITE DE L'ETAPE	Réalisation des travaux nécessaires	(sans objet)	(sans objet)	Amendements éventuels apportés au projet d'acte par les notaires	(sans objet)	(sans objet)

2.5.2 Préalable

Les procédures relatives à la remise en propriété et/ou gestion des infrastructures tertiaires rétrocédables nécessitent de se référer :

- Aux textes en vigueur
- Aux articles du [Chapitre III « Travaux / Chantiers »](#) de la 2^{ème} partie du présent Cahier des Charges « Dispositions opérationnelles », rappelant notamment les obligations du Preneur en phase travaux
- Aux articles du [Chapitre IV « Livraison des programmes »](#) de la 2^{ème} partie du présent Cahier des Charges « Dispositions opérationnelles », rappelant notamment les documents à remettre à la livraison des programmes : plans de récolement, dossiers des ouvrages exécutés (D.O.E.)

La procédure de remise en gestion et en propriété des infrastructures tertiaires rétrocédables comporte deux étapes principales :

- L'étape de la *remise en gestion* de l'ouvrage au récipiendaire concerné
- L'étape de la *remise en propriété* de l'ouvrage au récipiendaire concerné

Un modèle type de convention de remise en gestion et en propriété des infrastructures tertiaires est joint en [annexe 1](#) du présent CPG.

2.5.3 Remise en gestion des infrastructures tertiaires

2.5.3.1 Travaux à la charge du Preneur – raccordement aux réseaux publics

Les ouvrages de voirie, paysage (trottoirs, accotements, mobilier urbain, espaces paysagers), éclairage public, adduction d'eau potable, assainissement EU, et assainissement EP, seront remis en gestion et en propriété aux récipiendaires selon les conditions calendaires ci-après :

A - Voiries

Les voiries seront rétrocédées par le Preneur à la collectivité à l'achèvement d'un ensemble de travaux comprenant la chaussée et les accotements et trottoirs y compris le stationnement et le paysagement (hors espaces verts, mais y compris mobilier urbain), et le raccordement de cet ensemble au domaine public.

B - Réseaux

Les réseaux seront rétrocédés aux collectivités ou délégataires concernées à l'achèvement des travaux.

C - Paysagement

Après reprise en gestion par la collectivité des infrastructures tertiaires, le Preneur reste tenu d'assurer l'entretien des espaces paysagers et le remplacement des végétaux pendant 1 an à compter de leur plantation.

2.5.4 Remise en propriété des infrastructures tertiaires rétrocédables

Le Preneur s'oblige à faire toute diligence vis-à-vis de la collectivité pour engager les démarches de rétrocession auprès de cette dernière.

En conséquence, le Preneur saisira son notaire dans les meilleurs délais pour :

- Faire établir l'acte de cession des infrastructures tertiaires rétrocédables à la collectivité.
- Transmettre dans le délai d'un an suivant la livraison du programme le projet d'acte de cession à la collectivité et à son notaire.
- Prendre une date de rendez-vous de signature avec la collectivité pour l'intégration de l'assiette foncière dans le domaine public communal.

2.5.5 Contenu des dossiers relatifs aux infrastructures tertiaires rétrocédables à remettre à l'EPA et à la collectivité

2.5.5.1 Dossiers de conception des infrastructures tertiaires rétrocédables

Avant toute mise en œuvre des travaux, le Preneur remettra à la collectivité et à l'EPA les éléments suivants :

Nota : Ce dossier ne concerne que les infrastructures rétrocédables tertiaires (ou situées sous espaces rétrocédables). Les limites de rétrocessions doivent apparaître très clairement sur **le plan de rétrocession joint au dossier de permis de construire**.

1/ Voiries, revêtements minéraux, terrassements

- Plan au 1/200^{ème}, avec cotes de nivellement en limite de lot, panneaux de signalisation, mobiliers urbains.
- Coupes de travers des voiries, trottoirs, placettes... avec dispositif des structures, des revêtements, des bordures et du type de clôture en limite du domaine public / privé
- Notes de calculs des structures et descriptif des essais prévus

2/ Eclairage

- Plan au 1/200^{ème}
- Liste de fournitures
- Niveau d'éclairement. Point de raccordement.
- C.C.T.P.

3/ Arrosage

- Plan au 1/200^{ème} avec localisation des bouches, vannes,...
- Liste des fournitures et modes de remblais
- Note de calcul
- C.C.T.P.

4/ Plantations

- Plan au 1/200ème
- Liste des végétaux
- Caractéristique de la terre végétale et amendements éventuels
- C.C.T.P.

5/ Assainissement

- Plan au 1/200ème avec cote NGF et localisation précise des boîtes de branchement
- Note de calcul et dimensionnement des ouvrages de collecte
- Qualité des effluents rejetés
- Descriptif des fournitures (CCTP, modes de remblais,...)
- Détail des ouvrages types

6/ Eau potable

- Plan au 1/200ème avec localisation des comptages faisant apparaître toutes les vannes et accessoires de réseaux
- Notes de calcul
- Listes des fournitures (C.C.T.P., modes de remblais)

7/ Electricité et gaz

- Plan au 1/200ème avec localisation des comptages faisant apparaître toutes les vannes et accessoires de réseaux
- Notes de calcul
- Liste des fournitures (CCTP, modes de remblais)

8/ Génie civil / Télécom, câblage TV / fibre optique

- Plan au 1/200ème avec localisation des chambres, armoires et bornes, coffrets
- Liste des fournitures et modes de remblais
- Plan au 1/200ème avec localisation des points d'interface
- Liste des fournitures
- Un plan par réseau sera établi. Seuls les réseaux en tranchée commune seront sur un même plan.

2.5.5.2 Dossiers de réalisation des infrastructures tertiaires rétrocédables

Composition du dossier

Pour chacune des infrastructures, le dossier de réalisation comprendra :

- Le résultat des essais
- La liste des matériaux et matériels
- Les procès verbaux de réception

Format d'échange :

Les informations sont fournies au format de la norme EDIGEO, suivant les spécifications informatiques détaillées transmises aux géomètres dans le cadre de leur agrément. Les géomètres sont à même de fournir des fichiers DAO au format DGN, DXF et DWG, ainsi que des fichiers SIG au format Shape (ESRI)

Format de projection et système de nivellement :

Les données sont à fournir dans le système de projection Lambert Zone 1 ou, conformément au décret du 26 décembre 2000 en RGF 93CC49 sur demande de l'EPA.

Les fichiers seront fournis dans le système de nivellement indiqués sur le PV de réception de bornage.

2.5.5.3 Signature d'un procès verbal des opérations préalables à la remise en gestion des ouvrages rétrocédables

1 mois avant la réception du chantier, le Preneur invitera le récipiendaire des ouvrages à réaliser un **constat des opérations préalables à réaliser**. Le récipiendaire précisera dans le cadre d'un procès verbal ses observations et réserves relatives à d'éventuels travaux complémentaires à réaliser en amont de la remise des ouvrages. Les plans de situation et de délimitation des ouvrages concernés devront être joints à ce procès verbal. Le Preneur remettra à l'EPA une copie du procès verbal signé par les deux parties.

Un modèle de PV des opérations préalables à la remise en gestion des ouvrages rétrocédables est placé en [annexe 2](#) du présent CPG.

2.5.5.4 Signature d'un procès verbal de levée de réserves et des observations

A la fin de la période de levée de réserves 3 mois après la réception du chantier, le récipiendaire des ouvrages procédera au constat de levée des réserves et observations éventuellement émises dans le cadre du procès verbal des opérations préalables à la réception. La levée des réserves et des observations sera actée par la signature d'un procès verbal par les deux parties.

La signature de ce procès verbal actera la levée de l'ensemble des réserves éventuellement émises. Le Preneur remettra à l'EPA une copie du procès verbal signé par les deux parties.

Un modèle de PV de levée de réserves et observations est placé en [annexe 3](#) du présent CPG.

2.5.5.5 Signature du procès verbal de remise en gestion (collectivité et ou délégataires, opérateurs privés)

Suite à la réception du chantier, et la levée des réserves, le Preneur procédera au transfert de gestion des ouvrages rétrocédables au récipiendaire. Ce transfert de gestion sera acté par la **signature d'un procès verbal** par les deux parties. Le preneur devra remettre à l'EPA une copie de la convention signée par les deux parties.

3 Les dispositions financières

3.1.1 Dispositions relatives aux pénalités

3.1.1.1 Conditions générales

En cas de manquement du Preneur à certaines de ses obligations, l'EPA se réserve le droit d'exiger des pénalités, dont le montant est détaillé plus loin en fonction de la nature des faits concernés.

Dès qu'une infraction génératrice de pénalité(s) sera constatée (cf liste au sein du tableau récapitulatif présenté ci après) un constat écrit des agents de l'EPA précisant la date, le lieu, l'heure et les faits reprochés sera établi. Ce constat, formalisé par un écrit et communiqué au Preneur (mail, lettre, fax) mettra en demeure ce dernier de respecter ses obligations contractuelles.

Les pénalités encourues au regard de l'infraction seront ensuite notifiées au Preneur par l'EPA par l'envoi d'un **courrier en recommandé avec AR**, courrier qui fera également état des attentes de l'EPA en matière d'action correctrices à mener.

A défaut de réalisation par le Preneur des actions correctrices exigées dans le constat élaboré par l'EPA, et ce dans le délai précisé, **l'EPA établira un constat de carence**. Ce constat de carence entraînera alors l'application des pénalités prévues au présent CPG à compter de la date du constat de l'infraction, précisée dans le constat de carence.

Les pénalités exigibles par l'EPA feront alors l'objet d'un envoi de facture par l'agent comptable de l'EPA au Preneur. Le Preneur sera tenu de régler le montant des pénalités dès réception du courrier.

Deux types de pénalités pourront être appliqués au preneur (détaillées au sein du tableau ci après) :

- Des pénalités forfaitaires
- Des pénalités applicables à la journée (jour calendaire), sur la base d'un montant unitaire fixé à 80€ au minimum. Celles-ci entraînent un coût global de pénalité à charge du preneur correspondant à la somme des pénalités journalières de la période durant laquelle l'infraction aura été constatée.

En cas de récidive, toute pénalité prévue pourra être majorée, qu'elle soit forfaitaire ou à la journée, comme précisé au sein du tableau ci après. Les modalités d'application des pénalités sont similaires à celles de la première infraction.

Dans le cadre de chaque projet, un état des lieux de l'état des terrains, aménagements, éléments paysagers, infrastructures et réseaux déjà présents sur l'emprise sera réalisé avant le démarrage des travaux et/ou l'occupation des emprises par le Preneur. Cet état des lieux interviendra lors de la signature de l'acte authentique ou de la convention d'occupation précaire selon les cas, et sera établi en présence d'un huissier de justice. Cet état des lieux fera foi lors de tout constat d'infractions observées au cours de la phase chantier ou postérieurement à l'achèvement des travaux (notamment

concernant la libération des emprises). Un état des lieux de sortie sera également établi après l'achèvement des travaux selon les mêmes modalités.

3.1.1.2 Liste des infractions passibles de pénalités et barème

Dans l'ensemble des cas de pénalités mentionnés au sein de la grille ci-après, il est à noter que les retenues au titre des pénalités ne viennent pas en substitution des amendes délivrées par les autorités compétentes (Police,...)

L'ensemble des pénalités prévues d'après la grille ci-dessous s'applique en sus des éventuels frais de travaux de réfections qui pourront être refacturés au Preneur, concernant toute dégradation dont il serait tenu responsable.

Récapitulation des retenues pour pénalités :

Niveau de la retenue forfaitaire	Montant correspondant
Niveau 1	150 €
Niveau 2	500 €
Niveau 3	1 500 €
Niveau 4	10 000 €
Niveau de la retenue journalière	Code couleur jaune
Prix unitaire niveau 1	80 €
Prix unitaire niveau 2	250 €
Prix unitaire niveau 3	800 €
Prix unitaire niveau 4	5000 €

3.1.1.3 Tableau récapitulatif des pénalités exigibles

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4
PENALITES APPLICABLES DANS LE CADRE DE LA PHASE ETUDE				
Réalisation de travaux modificatifs sans demande de PC modificatif				X
PENALITES APPLICABLES DANS LE CADRE DE LA COMMERCIALISATION DES PROGRAMMES				
Maintien d'informations erronées sur les panneaux de commercialisation, par jour de publication après réception d'avertissement écrit de la part de l'EPA		X		
Publicité non autorisée, par jour	X			
Non respect des conditions d'implantation des panneaux et enseignes relatives au programme, par jour	X			
Non respect des conditions d'implantation des bureaux de ventes, par jour			X	
Non respect des prescriptions liées aux plaquettes de publicité (soumission des maquettes à l'EPA pour validation, respect des prescriptions graphiques...) par infractions constatées	X			
Non-conformité des emprises avec les emprises foncières cédées par l'EPA (inscrites à la promesse de vente)				X
PENALITES APPLICABLES EN PHASE CHANTIER				
CLOTURES				
Défaut de clôtures sur le domaine public et/ou entre les tranches d'opération partiel ou total, par jour de défaut		X		
Non réparation dans les 24 h de clôtures détériorées, par jour de défaut		X		

NETTOYAGE DES VEHICULES ET ACCES AU CHANTIER				
Défaut de dispositif de décrochage		X		
Véhicules non nettoyés salissant les voies publiques, par infraction constatée	X			
Défaut d'aménagement de piste de chantier conforme au plan d'installation de chantier validé par l'EPA		X	X	
Non nettoyage des voies publiques salies du fait du chantier sur une distance minimale de 200 m à partir des sorties de chantiers, par jours		X		
GESTION – EVACUATION DES EAUX SUR LE CHANTIER				
Absence de bassin de rétention EP en phase chantier, par jour		X		
Prise d'eau sur les réseaux publics sans autorisation, par infraction constatée		X		
Déversement des eaux de ruissellement sur le domaine public ou de l'EPA, par jour	X			
DEPOT DE TERRE ET DECHETS DE CHANTIERS				
Brûlage sur site des déchets sur le chantier	X			
Enfouissement sur site des déchets sur le chantier				X
Non remise d'une déclaration relative à la valorisation des déchets de chantier	X			
Dépôts sauvages de déblais et matériaux sur domaine de l'EPA, par jour			X	
Non évacuation des dépôts de terre ou de matériaux sur zones autorisées par jour de retard		X		
Dépôts et/ou débord de chaux vives liées aux chantiers constatés en dehors de l'emprise du terrain cédé, par jour		X		
Dépôt de matériaux ou matériels en dehors des limites du terrain cédé, par jour		X		
DETERIORATION / DEGRADATION DES ARBRES, OUVRAGES ET ESPACES PUBLICS				
Détérioration d'ouvrages publics, de bordures trottoirs, d'accotements, candélabres, mobilier...		X		
Abattage d'arbres sans autorisation, l'unité			X	
Elagage non autorisé et sauvage		X		
Non protection des arbres conservés, l'unité par jour	X			
Utilisation des arbres comme support de lignes aériennes		X		
Détérioration des clôtures ou autres protections des zones protégées				X
Occupation des zones protégées, par jour			X	
Détérioration ou disparition d'un repère topographique, l'unité	X			
STATIONNEMENT - CIRCULATION				
Véhicules du chantier stationnés sur le domaine public ou de l'EPA, par véhicule et par jour	X			
Sorties de chantier non signalées au plan de chantier		X		
Non respect des itinéraires prescrits pour la desserte des chantiers, par véhicule et par voyage		X		
Bruits de chantier au-delà de la limite prescrite et/ou en dehors des heures tolérées	X			
Non respect des dispositions de l'organisation de chantier (autres que ceux mentionnés par ailleurs)	X			
Trouble à la circulation publique autour du chantier, arrêt ou stationnement interdit (par cas constaté)		X		
Défaut de gestion des flux entrant et sortant du chantier (service trafic représenté par son responsable)	X			

ORGANISATION, HYGIENE & SECURITE DU CHANTIER				
Travaux sur le domaine public ou de l'EPA sans autorisation préalable			X	
Travaux sur le domaine public ou de l'EPA sans signalisation et protection efficace, par jours de défaut			X	
Travaux sur le domaine public sans signalisation et ou/protection efficace avec éclairages diurnes et nocturnes			X	
Défaut d'éclairage de chantier (circulations) par jour	X			
Dégradation des installations communes en bases vie		X		
Défaut de nettoyage des installations communes après utilisation	X			
Non usage des équipements sanitaires prévus au titre des installations de chantier	X			
Défaut d'entretien et de maintenance des installations sanitaires	X			
Employé d'une entreprise en défaut de sécurité quelle qu'en soit la raison		X		
Retard de transmission des documents dans les délais, par jour de retard	X			
PENALITES APPLICABLES DANS LE CADRE DE LA LIVRAISON DES PROGRAMMES				
Retard dans la présentation d'un échantillon in situ, par jour de retard	X			
Retard sur la remise des documents de méthodologie d'exécution, d'ordonnancement et de planification détaillée, par jour de retard	X			
Retard dans la constitution de dossier DOE ou des documents d'exploitation ou de dossiers DIUO : par jours de retard	X			
Défaut de remise des dossiers d'ouvrages exécutés et des dossiers de récolement, par jour de retard	X			
Non respect des conditions fondamentales de livraison des programmes / mise à l'habitation des logements, par jour de non conformité				X
Non respect d'une ou plusieurs des conditions secondaires de livraison des programmes / mise à l'habitation des logements, dont respect des plantations par jour de non-conformité			X	
Report de livraison non communiqué préalablement à l'EPA, par jour de retard			X	
Défaut de production de rapport de sol		X		
Défaut de présence non justifié lors de la ou des réunions de levée de réserves			X	
PENALITES APPLICABLES DANS LE CADRE DE LA GESTION / REMISE DES OUVRAGES RETROCEDABLES				
Non remise des plans de récolement par un géomètre agréé de l'EPA à la norme EDIGEO au plus tard un mois après la mise en service	X			
AUTRES PENALITES APPLICABLES DANS LE CADRE DE LA REMISE DU DEPOT DE GARANTIE				
Retard dans le cadre de l'obligation de reconstitution du dépôt de garantie, par jour de retard	X			
AUTRES PENALITES SPECIFIQUES LIEES A L'OCCUPATION DES TERRAINS / CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE				
Absence d'état des lieux d'entrée sur un terrain mis à disposition par l'EPA		X		
Absence d'état des lieux de sortie sur un terrain mis à disposition par l'EPA		X		
Non repli des installations de chantier par jour de retard		X		
Défaut d'enlèvement des panneaux de commercialisation et des bureaux de vente après échéance de la convention d'occupation temporaire et à défaut de prorogation de celle-ci		X		
Défaut de reconstitution des terrains (portance) après libération de l'emprise		X		
Défaut de production de rapport de sol		X		
Retard dans la libération des emprises extérieures au terrain du preneur occupée par le biais d'une convention d'occupation précaire (par jour de retard eu égard au planning convenu avec l'EPA)			X	

Occupation sans droit ni titre d'un terrain, par infraction et par jour				X
Utilisation du terrain cédé ou mis à disposition pour du logement de personnel de chantier, par infraction et par jour				X
PENALITES APPLICABLES EN CAS DE RECIDIVE				
Récidive sur une pénalité forfaitaire de niveau 1		X		
Récidive sur une pénalité forfaitaire de niveau 2			X	
Récidive sur une pénalité forfaitaire de niveau 3				X

3.1.2 Dispositions relatives au dépôt de garantie

L'ensemble des frais résultant de l'application des clauses du présent CPG sont à la charge directe du Preneur. Le Preneur devra à cet effet effectuer auprès de l'EPA, lors de la mise à disposition du terrain et au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique de vente ou de la convention d'occupation précaire concernée, un dépôt de garantie dont le montant est fixé dans la convention de sous-seing privé (promesse de vente, convention d'occupation précaire...).

Le dépôt de garantie, non soumis à taxation, est notamment destiné à garantir :

- Le paiement des pénalités que le Preneur aurait encouru au titre du présent CPG et qui n'aurait pas été directement payées par le Preneur dans le délai d'un mois suite à facturation de ces dernières
- La réalisation de l'opération conformément aux engagements contractuels liant le Preneur à l'EPA
- Le prélèvement par l'EPA du montant des réparations dont il pourrait avoir la charge et liées à des dégâts causés par le Preneur en cas de non paiement de celle-ci par ce dernier sur envoi de facture de l'EPA.

Enfin, le dépôt de garantie est également destiné à garantir les pénalités non acquittées par le preneur dans les délais impartis.

3.1.2.1 Montant du dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est fixé dans le cadre de la convention sous-seing privé visant la mise à disposition du terrain. Le dépôt de garantie n'est pas soumis à taxation de TVA.

Le montant du dépôt de garantie pourra varier en fonction de la nature de l'opération concernée et du niveau de risque encouru.

3.1.2.2 Versement à l'EPA du dépôt de garantie

A - Versement initial du dépôt de garantie par le Preneur :

Le dépôt de garantie doit être réalisé sous la forme d'un chèque libellé au nom de l'Agent comptable de l'EPA, et qui sera remis à l'EPA à la signature de l'acte authentique de vente ou à la signature de la convention d'occupation précaire.

B- Reconstitution du dépôt de garantie

Si après application de pénalités par l'EPA le solde du Dépôt devait être inférieur de plus de 50% de la somme du dépôt de garantie initial, le preneur sera tenu d'en reconstituer le montant intégral auprès de l'EPA.

3.1.2.3 Conditions de remboursement du dépôt de garantie et clôture du dépôt

Le dépôt de garantie sera remboursé par l'EPA au Preneur sur demande de celui-ci formalisée par écrit, et sous condition de remise d'un certain nombre de pièces et documents qui varient en fonctions des cas (situation de mise à disposition de terrains sous convention d'occupation précaire ou terrains finalement cédés avec signature d'un acte authentique de vente).

A - Pièces à fournir dans l'ensemble des cas

- (1) Le relevé d'identité bancaire du Preneur
- (2) La présentation de la déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux (DACT) établie dans le respect des dispositions des articles R.462-1 à R.462.10 du Code de l'Urbanisme et visée par l'EPA
- (3) La justification du repli total des installations de chantier (y compris alimentations provisoires de chantier) ainsi que du retrait des enseignes temporaires

B - Pièces à fournir lorsqu'il s'agit d'emprises cédées sous acte authentique de vente

- (1) La présentation des justificatifs d'obtention de la certification et ou de la labellisation exigée le cas échéant dans le cadre du cahier des charges contractuel
- (2) La fourniture des récolements informatiques à la norme EDIGEO (réalisés par un géomètre agréé par l'EPA) pour tous les ouvrages réalisés en domaine public ou rétrocédables.

C - Pièces à fournir lorsqu'il s'agit d'emprises mises à disposition temporaire dans le cadre d'une convention d'occupation

- (1) La présentation du constat d'huissier contradictoire, postérieur à l'achèvement des travaux, relatif aux terrains mis à disposition au regard de l'état des lieux initial

Le remboursement du dépôt de garantie dans sa totalité ou déduction faite des éventuelles pénalités encourues et/ou demeures impayées, interviendra dans un délai maximal de trois mois à compter de

la réception de la demande écrite faite par le Preneur à l'EPA. Il est précisé que le délai de trois mois précité débutera seulement lorsque l'EPA sera en possession de l'ensemble des documents requis.

A défaut de demande de remboursement dans un délai de quatre ans à compter de la date de dépôt de la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux (DACT) pour l'ensemble de l'opération, le dépôt de garantie sera définitivement acquis à l'EPA.

3.1.2.4 Compétence des tribunaux – domiciliation en cas de litige

En cas de litige, seront compétents les tribunaux du lieu des travaux.

En aucun cas, les contestations qui pourraient survenir entre l'EPA 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 CPG, sauf décision contraire de l'EPA. Le Preneur a l'obligation d'élire domicile au lieu de son chantier. A défaut, toute notification relative à l'opération lui sera faite en mairie (mairie de la commune concernée par l'opération).

3.1.3 Substitution de l'EPA au Preneur dans le respect de ses obligations contractuelles

Obligations de remboursement des dépenses engagées par l'EPA

A défaut du respect par le preneur de ses obligations contractuelles, l'EPA se réserve le droit d'effectuer, en lieu et place de celui-ci et après mise en demeure restée infructueuse, tous travaux et actions nécessaires (nettoyage de voirie, réfection d'accotement par exemple ou tous aménagements non conformes aux directives environnementales visant à garantir la pérennité des mesures en faveur de la biodiversité et de l'environnement) en sus des pénalités applicables. L'ensemble des frais engagés par l'EPA sera refacturé au preneur qui aura à charge de rembourser l'EPA pour l'ensemble de ses dépenses engagées.

Le remboursement des dépenses engagées n'exonèrera pas le Preneur de l'acquittement des éventuelles pénalités dues au titre des infractions ayant entraîné la substitution de l'EPA.

4 Annexe 1 : modèle type de convention de remise en gestion et en propriété des infrastructures tertiaires

CONVENTION RELATIVE A LA REMISE EN GESTION ET EN PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS DU LOT

ENTRE :

La Commune de....., représentée par son Maire, Monsieur
....., autorisé pour cela par délibération du Conseil Municipal du
.....

ci-après dénommée "le cessionnaire",

d'une part,

ET :

La Société, ayant son siège social à
....., immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de, sous le
numéro....., représentée par son Directeur, Monsieur
....., dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée "la société" ou le « cédant »,

d'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE

La Société envisage de réaliser sur le territoire de la Commune un programme de logements collectifs et/ou individuels. Ce programme implique la réalisation d'équipements communs destinés soit à entrer dans le domaine de la commune, et qui sont dans ce cas l'objet des

présentes, soit de compétence de l'intercommunalité et qui sont l'objet d'une convention du même type à signer entre la Société et l'intercommunalité.

La Commune ne désirant pas voir se constituer sur son territoire d'Associations Syndicales et souhaitant accéder à la propriété des équipements communs de l'opération ainsi que, le cas échéant de leurs emprises foncières, demande aux promoteurs de s'engager à leur céder lesdits équipements réalisés à l'intérieur de leur opération, conformément aux dispositions de l'article R 315-7 du code de l'urbanisme.

Les parties décident par la présente convention de convenir des modalités pratiques de remise en gestion et en propriété desdits équipements, afin qu'elles s'obligent à suivre toutes les procédures ci-après décrites, en temps voulu.

CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIV :

CONVENTION

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention porte sur tout ou partie des équipements communs réalisés par la Société sur le lot, à titre définitif, en sa qualité d'aménageur, destinés à être remis en gestion et en propriété au cessionnaire.

Ces équipements se définissent comme suit :

- a. Chaussée de voirie y compris la signalisation de police et de jalonnement,
- b. Trottoirs, accotements et mobiliers urbains
- c. Ouvrages collectifs (places et placettes, bassins...),
- d. Eclairage public,
- e. Espaces verts.

Pour l'opération concernée par les présentes, la Société s'engage à remettre définitivement à la Commune, les équipements communs tels qu'ils sont décrits en annexe (cf. plan des espaces rétrocédables à la collectivité compétente, au 1/500ème) et tels qu'ils figurent sur les plans de délimitation joints, sachant qu'ils seront réalisés conformément aux prescriptions édictées dans le Cahier des Charges des Prescriptions Générales et ses avenants éventuels déposés au rang des minutes de l'Office Notariale suivante : ETUDE 14 PYRAMIDES dont le siège social est situé 14 Rue des Pyramides à Paris (75001), le.....

ARTICLE 2 - EFFET DE LA REMISE

Le cédant remettra au cessionnaire qui l'accepte à compter de la date fixée à l'article 4 de la présente convention, la gestion de tout ou partie des équipements visés à l'article 1. Il est précisé que la remise en gestion emporte transfert de la responsabilité et des risques, comme défini à l'article 5.

La Commune devra, à compter de cette remise assurer et assumer à ses frais et risques, tous les actes d'entretien, de petites et grosses réparations, de modification, d'adaptation, d'administration et d'exploitation desdits ouvrages, comme si elle en était propriétaire et ce jusqu'au transfert définitif de propriété pour ceux nécessitant une remise foncière et donc un acte authentique pour le transfert foncier.

Pour les équipements n'entraînant de transfert d'assiette foncière, la présente convention vaut transfert de propriété.

ARTICLE 3 - PROCEDURE GENERALE DE REMISE EN GESTION

Le cédant s'oblige à transmettre au cessionnaire, avant le lancement des consultations, les Dossiers de Consultation des Entreprises (ou l'équivalent) chargées de la réalisation des équipements visés en annexe, celui-ci disposant d'un délai de quinze jours pour faire valoir ses observations techniques.

Le cédant s'oblige à informer le cessionnaire à sa demande, du déroulement du chantier, à l'inviter aux réunions de chantier et aux opérations préalables à la réception du marché de travaux, le cessionnaire s'obligeant à assister pour le moins à cette dernière.

Parallèlement à la procédure de réception des travaux ayant lieu entre la Société et la ou les entreprises exécutant les ouvrages, le cédant et le cessionnaire s'accordent sur les étapes suivantes pour la remise en gestion :

1. Lors des opérations préalables à la réception, il est signé entre eux un procès-verbal des opérations préalables à la remise en gestion, ceci attestant de sa présence.

Le cessionnaire pourra à cette occasion faire valoir des observations, pourvu qu'elles s'inscrivent dans le respect du cahier des charges du lot, le respect des règles de l'art et les prescriptions du marché.

Si aucune réserve et observation ne sont formulées à ce moment-là, le procès-verbal des opérations préalables à la remise en gestion vaudra remise en gestion.

2. Dès lors que les réserves émises lors de la réception et les observations inscrites sur le procès-verbal des opérations préalables à la remise en gestion ont été levées ou sont levées, par le cédant, dans les délais précisés dans les différents procès-verbaux et que les pièces suivantes ont été remises au cessionnaire :

- dossier de consultation des entreprises ou équivalent,
- éléments techniques des dossiers de marché et des avenants éventuels,
- notice technique s'il y a lieu,
- plan de récolement, comptes rendus de chantier, PV de réception,
- contrat d'assurance Dommage-Ouvrage éventuellement souscrit,
- contrat de reprise et d'entretien des espaces verts pendant 1 an à compter de la date de plantation

Il est signé un procès-verbal de levée des réserves et observations, valant accord du cessionnaire sur les dispositions techniques de l'ouvrage et équivalent à la remise en gestion.

ARTICLE 4 - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA REMISE EN GESTION

La remise en gestion prendra effet à compter de la date de la signature du PV valant remise en gestion, et sera postérieure à :

- a. Voirie (y compris cheminement piéton) :
 Achèvement d'un ensemble de travaux comprenant au minimum la chaussée et un accotement y compris le stationnement et le paysagement (exception faite des espaces verts), et le raccordement de cet ensemble au domaine public ;

- b. Trottoirs, accotements et mobilier urbain :

Achèvement des travaux liés à la chaussée adjacente, conformément au § a. ;

- c. Ouvrages collectifs :
 Achèvement des travaux et, pour les végétaux, constat de reprise ;

- d. Eclairage public :
 Achèvement des travaux avec raccordement au réseau public existant

- e. Espaces verts

La Société devra l'entretien et la reprise éventuelle des végétaux pendant 1 an à compter de leur plantation

- f. Accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite :

La Société à l'obligation de faire établir par un bureau de contrôle un diagnostic d'accessibilité PMR sur les espaces rétrocédables qui sera remis à la collectivité.

ARTICLE 5-OBLIGATIONS LIEES A LA REMISE EN GESTION

La Société cèdera et transportera en sa qualité de maître d'ouvrage à la Commune qui l'accepte, les droits, actions et garanties qu'elle détient au titre du régime de la responsabilité, et qu'elle pourrait exercer à l'encontre des constructeurs et assimilés au sens de l'article 1792-1 du code civil des équipements visés à l'article 1 ci-avant.

En conséquence, à compter de la date d'effet de la remise en gestion, le cessionnaire, subrogé dans les droits du cédant, devra exercer en son lieu et place, les droits et actions nécessaires à la sauvegarde et à la protection des intérêts et ouvrages du cédant, comme pourrait le faire la Société.

Ainsi le cessionnaire devra exercer toute action contractuelle de droit commun sur le fondement des articles 1134 et suivants du code civil, toute action contractuelle sur le fondement des articles 1792 à 1792-6 et 2270 du code civil.

Il en sera de même pour toute action en responsabilité délictuelle.

En sa qualité de cessionnaire, la Commune devra procéder de sa propre initiative, avec recours possible à la société, à toute expertise, constat, contestation, assignation, répondre à toute conclusion, effectuer tout autre acte nécessaire, et reprendre ou continuer tout acte de poursuite ou de protection qui aurait été initié par la Société avant la remise en gestion des ouvrages et qui n'aurait pas donné lieu à assignation à la date de la remise en gestion.

Sont exclus de la présente cession les droits, actions relatives à des faits de chantiers ou dépendant de contentieux déjà nés, c'est à dire de litiges pour lesquels l'assignation aura été notifiée avant la date d'effet de la remise en gestion desdits ouvrages par :

- la Société à l'encontre des constructeurs et assimilés ou par les constructeurs ou assimilés à l'encontre de la Société,
- un tiers victime de dommages causés par les dits ouvrages à l'encontre de la Société.

Ces contentieux seront conduits par le cédant qui informera le cessionnaire.

ARTICLE 6 - CONDITIONS DE LA REMISE EN GESTION ET EN PROPRIETE

La remise en gestion et en propriété des équipements objets de la présente convention sera consentie et acceptée pour l'€uro symbolique.

Par ailleurs dans les cas où un transfert foncier est nécessaire, les frais de notaire seront à la charge exclusive de la Société.

ARTICLE 7 - TRANSFERT DE PROPRIETE

Les dispositions de la présente convention seront intégrées dans tout acte ou document constatant le transfert de propriété des équipements communs.

Concernant les équipements n'entraînant pas de cession foncière, la remise en gestion vaut transfert de propriété.

Concernant les équipements communs entraînant un transfert d'assiette foncière, la remise en propriété définitive au cessionnaire aura lieu simultanément ou immédiatement après la remise en gestion, toujours dans le souci d'éviter la constitution d'association syndicale.

ARTICLE 8 - EXECUTION DE LA CONVENTION

Aux fins des présentes, le cédant s'engage sur l'étendue des équipements communs à rétrocéder à la collectivité publique qu'est le cessionnaire par les plans annexés ci-après.

Par ailleurs, la présente convention devra être signée à l'occasion du dépôt du (des) permis de construire.

ARTICLE 9 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, les parties font élection de domicile aux adresses sus-indiquées dans la désignation des contractants.

Fait à

Le

En cinq exemplaires originaux

Pour la Société

Pour la Commune ou l'Intercommunalité

5 Annexe 2 : modèle type de Procès Verbal des opérations préalables à la remise en gestion d'infrastructures et ouvrages

Désignation de l'ouvrage : (Section cadastrale, surface, lieu, opération concernée, descriptif sommaire)

Date :

**PV DES OPERATIONS PREALABLES
A LA REMISE EN GESTION D'INFRASTRUCTURES
ET OUVRAGES**

ENTRE :

La Commune ou l'Intercommunalité de, ci après
dénommée "le Cessionnaire",

d'une part,

ET

La Société représentée par
.....ci-après dénommée "la
Société " ou " le cédant ".

d'autre part,

Les deux parties en présence se sont rendues sur les lieux pour procéder au constat de la levée des réserves et à la levée des observations émises le dans le procès-verbal des opérations préalables à la remise en gestion de l'ouvrage désigné ci-dessus.

NOM	FONCTION	SIGNATURE
	Représentant(s) de la Commune ou de l'Intercommunalité	
	Représentant(s) de la Société	

Les parties ont défini par une convention du les modalités de remise en gestion et en propriété des équipements communs des lots cédés par la Société.

L'objet du présent procès-verbal est de constater l'absence de réserves ou d'établir la liste des réserves dans le cadre de la réception des travaux et de toutes les observations du cessionnaire sur l'ouvrage ci-avant désigné dont **les plans de situation et de délimitation sont joints.**

Le cédant a remis au cessionnaire les documents suivants attestant de la conformité de l'ouvrage au projet, à défaut de quoi la remise en gestion ne pourra prendre effet :

DESIGNATION DES PIECES	Nbre d'ex.	REMIS LE	OBSERVATIONS
Eléments techniques des dossiers de marché et avenants éventuels relatifs aux travaux :	3		
Notice technique d'entretien et certificats divers (s'il y a lieu)	3		
DOE et plans de récolement	3		
Compte-rendu de chantier	1		
PV de réception	3		
Contrat d'assurance dommage-ouvrage (éventuellement)	1		

Il est précisé que le présent procès-verbal vaut remise en gestion de l'ouvrage conformément à la convention relative à la remise en gestion, dès notification au cessionnaire de la décision de réception sans réserves du marché de travaux et dès la levée sans réserves des conditions particulières prévues à l'article 4 de cette convention.

Le cas échéant le transfert d'assiette foncière sera réalisé dans un délai d'un an à compter des présentes, à l'€uro symbolique.

Fait en deux exemplaires originaux

A

Le

Le Cédant

L'Elu représentant la Commune ou l'Intercommunalité

6 Annexe 3 – Modèle de Procès Verbal de levée des réserves et observations

Désignation de l'ouvrage : (Section cadastrale, surface, lieu, opération concernée, descriptif sommaire)

Date :

PROCES VERBAL DE LEVEE DES RESERVES & OBSERVATIONS

ENTRE :

La Commune ou l'Intercommunalité de, ci après
dénommée "le Cessionnaire",

d'une part,

ET

La Société représentée par
.....ci-après dénommée "la
Société " ou " le cédant " .

d'autre part,

Les parties en présence se sont rendues sur les lieux pour procéder aux opérations préalables à la remise en gestion de l'ouvrage ci-avant désigné, ce jour.

NOM	FONCTION	SIGNATURE
	Représentant (s) de la Commune ou de l'Intercommunalité	
	Représentant (s) de la Société	

Les parties ont défini par une convention du les modalités de remise en gestion et en propriété des équipements communs des lots cédés par la Société.

L'objet du présent procès-verbal est d'acter la tenue des opérations préalables à la remise en gestion au cessionnaire de l'ouvrage concerné dont les plans de situation et de délimitation sont joints.

A cette occasion, le cessionnaire émet les observations suivantes, étant précisé qu'elles doivent s'inscrire dans le respect du cahier des charges du lot, le respect des règles de l'art et les prescriptions du Permis de Construire et du marché :

.....

.....

La levée de ces observations doit avoir lieu dans un délai de

Si aucune réserve et observation ne sont formulées sur le présent document, il vaut remise en gestion à compter :

- de la date de notification au cessionnaire de la décision de réception du marché de travaux,
- de la levée des conditions particulières prévues à l'article 4 de la convention susvisée,
- de la remise au cessionnaire des documents suivants (les 3 conditions étant cumulatives).

Fait en deux exemplaires originaux

A

Le

Le Cédant

L'Elu représentant la Commune ou l'Intercommunalité