



CAHIER DES CHARGES

DES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

APPLICABLES AUX TERRITOIRES D'EPAMARNE ET D'EPAFRANCE

1^{er} mars 2024

SOMMAIRE GENERAL

1. Les dispositions cadre	4
1.1 Présentation et modalités de lecture du document	4
1.1.1 Définitions	4
1.1.2 Objet du document	4
1.1.3 Domaine d'application	4
1.1.4 Lecture et organisation du document	5
1.2 Dispositions juridiques et administratives	6
1.2.1 Valeur juridique du présent document	6
1.2.2 Responsabilité du Preneur	6
1.2.3 Dépôt au rang des minutes	6
1.2.4 Cahier des charges types pris en application des articles L 411.1 et suivants du code de l'expropriation	6
1.2.5 Durée d'application	7
1.2.6 Dispositions spécifiques au périmètre d'EpaFrance	7
2. Les dispositions opérationnelles	9
2.1 Règles liées aux procédures administratives, à la préparation et à l'exécution du chantier	9
2.1.1 Synthèse de la phase préparatoire au chantier	9
2.1.2 Suivi des procédures administratives du Projet	11
2.1.3 Suivi de la conformité des travaux au Projet	19
2.1.4 Bornage du terrain cédé	20
2.1.5 Élaboration des pièces préparatoires au chantier	22
2.2 Règles de communication de chantier	27
2.2.1 Synthèse des règles de communication	27
2.2.2 Communication in situ	29
2.2.3 Bureaux de ventes	32
2.2.4 Communication papier et numérique des programmes	32
2.2.5 Communication événementielle (pose de première pierre et inauguration)	33
2.3 Règles de vie du chantier	34
2.3.1 Synthèse des règles de vie du chantier	34
2.3.2 Maîtrise de la sécurité du chantier	36
2.3.3 Maîtrise des emprises et responsabilités	39
2.3.4 Maîtrise des nuisances environnementales de chantier	40
2.4 Règles relatives à la livraison des programmes	49
2.4.1 Conditions indispensables à la livraison des programmes	49
2.4.2 Calendrier de la procédure préalable à la livraison	52
2.4.3 Documents à remettre lors de la livraison des programmes	55
2.5 La phase remise en gestion et propriété des ouvrages tertiaires rétrocédables	58
2.5.1 Schéma de synthèse de la phase de remise en gestion et en propriété des ouvrages tertiaires rétrocédables	58
2.5.2 Préalable	60
2.5.3 Remise en gestion des infrastructures tertiaires	60
2.5.4 Remise en propriété des infrastructures tertiaires rétrocédables	61
2.5.5 Contenu des dossiers relatifs aux infrastructures tertiaires rétrocédables à remettre à l'EPA et à la collectivité	61
3. Les dispositions financières	64

3.1 Dispositions relatives aux pénalités	64
3.1.1 Conditions générales.....	64
3.1.2 Liste des infractions passibles de pénalités et barème	65
3.2 Tableau récapitulatif des pénalités exigibles	66
3.3 Dispositions relatives au dépôt de garantie.....	70
3.3.1 Montant du dépôt de garantie.....	70
3.3.2 Versement à l'EPA du dépôt de garantie.....	70
3.3.3 Conditions de remboursement du dépôt de garantie et clôture du dépôt.....	71
3.3.4 Compétence des tribunaux – domiciliation en cas de litige.....	72
3.3.5 Substitution de l'EPA au Preneur dans le respect de ses obligations contractuelles	72

Annexe 1 : modèle type de convention de remise en gestion et en propriété des infrastructures tertiaires	73
Annexe 2 : modèle type de Procès-Verbal des opérations préalables à la remise en gestion d'infrastructures et ouvrages	79
Annexe 3 – modèle de Procès-Verbal de levée des réserves et observations	82
Annexe 4 – modèle d'autorisation de rejet dans les réseaux	84

1. LES DISPOSITIONS CADRE

1.1 Présentation et modalités de lecture du document

1.1.1 Définitions

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**.
- Les Établissements Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée (EpaMarne – EpaFrance) seront dénommés 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'Établissement Public de Coopération Intercommunale éventuellement concerné par l'opération
- EDA : la Société EURO DISNEY ASSOCIES S.A.S (la « Société Pivot »)

1.1.2 Objet du document

Le présent Cahier des Charges, dit Cahier des Prescriptions Générales (CPG), définit les prescriptions générales applicables aux cessions, locations ou cessions d'usage des terrains, réalisées entre l'Établissement Public d'Aménagement des secteurs I,II et III de Marne-la-Vallée (EpaMarne) et l'Établissement Public d'Aménagement du secteur IV de Marne-la-Vallée (EpaAFrance), dénommés « EPA », et toute société ou organisme acquéreur, bénéficiaire de promesses, maître d'ouvrage ou locataire des terrains , dénommé ci-après « le Preneur ». Certaines dispositions concernent uniquement l'EpaFrance et sont précisées à l'article 1.2.6.

Ce document vise à détailler l'ensemble des obligations que l'EPA impose au Preneur dans le cadre des cessions de terrains ou de droits réels. Elles visent à encadrer les responsabilités du Preneur intervenant sur les opérations du périmètre d'intervention de l'EPA, garantir la sécurité des personnes et la qualité environnementale sur l'ensemble des chantiers, contrôler la conformité et qualité des projets avec les engagements pris, jusqu'à la livraison et pleine possession des ouvrages.

1.1.3 Domaine d'application

Le présent CPG s'applique à toutes les opérations portant sur les terrains inclus dans le périmètre de l'EpaMarne créé par décret n° 72.770 du 17 août 1972, modifié par décret n° 2016-1838 du 22 décembre 2016 et dans le périmètre de l'EpaFrance, créé par décret n°87.191 du 24 Mars 1987, modifié par décret 2011-1870 du 13 décembre 2011. Le périmètre d'EpaFrance comprend celui de l'opération EURO DISNEYLAND en FRANCE approuvé et modifié par les décrets précités.

Les prescriptions qu'il contient sont applicables sur l'ensemble des opérations intervenant sur ce périmètre et sont complétées par les prescriptions particulières de l'opération concernée :

- Cahier des charges de cession de terrain pris en application de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 2019-481 du 21 mai 2019
- Cahier des Charges type établi en application des articles L 411-1 à L. 411-6 et R. 411-1 à R. 411-3 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, *le cas échéant*
- Cahiers des prescriptions particulières :
 - Applicable à chacune des opérations d'aménagement du territoire d'EpaMarne ou d'EpaFrance
 - Cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et leurs déclinaisons en fiches de lot, *le cas échéant*
- Charte de qualité environnementale, *le cas échéant*
- Charte BIM-CIM

Les Prescriptions Particulières pourront comporter des précisions, ajustements ou dérogations au présent CPG, étant entendu que :

- ces modifications ou compléments ne pourront porter sur les termes des décrets portant approbation des clauses types rapportés au paragraphe suivant
- les spécifications techniques relevant d'un texte réglementaire ou de la compétence des EPCI, des communes, des concessionnaires, de GRDF, ... pourront être modifiées ou actualisées par les autorités en charge. 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. 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.

1.1.4 Lecture et organisation du document

Le présent CPG s'organise comme suit :

- La présente première partie, définissant les objectifs et la portée juridique du document
- [Une deuxième partie centrale consacrée aux dispositions opérationnelles](#), détaillant les différentes règles, objet du document, à respecter en matière de :
 - [Suivi des projets et préparation des chantiers](#)
 - [Communication de chantier](#)
 - [Vie du chantier](#)
 - [Maîtrise de la sécurité des emprises](#)
 - [Maîtrise des nuisances environnementales](#)
 - [Livraison des programmes](#)
- Une dernière partie [dédiée aux dispositions financières](#) listant les pénalités auxquelles s'expose le Preneur en cas de non-respect des dispositions opérationnelles.

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 parties détaillées ci-avant.

1.2.2 Responsabilité du Preneur

En raison du caractère contractuel du présent CPG, le Preneur est responsable vis-à-vis de l'EPA du respect de l'ensemble des prescriptions. Ainsi, pendant toutes les phases relatives à la réalisation du Projet, le Preneur est personnellement garant du parfait respect de ces prescriptions, ainsi que des prescriptions particulières définies dans le dossier de commercialisation du lot concerné par l'ensemble de ses cocontractants, tels que, sans que cette liste ne soit exhaustive, les maîtres d'œuvres, les entreprises de travaux, les mandataires, etc...

Afin d'assurer la connaissance de ce CPG par les cocontractants du Preneur et d'en garantir le respect par leur soin, ce CPG devra être intégré comme pièce contractuelle aux marchés conclus entre le Preneur et ses cocontractants intervenant dans le cadre du Projet.

1.2.3 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.

Le non-respect des obligations définies à travers les règles de la seconde partie (« dispositions opérationnelles ») 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](#)).

1.2.4 Cahier des charges types pris en application des articles L 411.1 et suivants du code de l'expropriation

Les promesses de vente ou actes notariés passés entre l'EPA et le Preneur pour les cessions incluses dans le périmètre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) 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 411.1 et suivants 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 sur le périmètre de l'EPA sont celles imposées par les décrets de création d'EpaMarne (décret n° 55-216 du 3 février 1955, modifié par décret n° 2016-1838 du 22 décembre 2016) ou d'EpaFrance (décret n° 87-191 du 24 mars- 1987, modifié par décret n° 2011-1870 du 13 décembre 2011)

1.2.5 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...

1.2.6 Dispositions spécifiques au périmètre d'EpaFrance

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 réalisent au sein du périmètre EURO DISNEYLAND. Des avenants du 30 Décembre 1994 et du 6 octobre 2020 à la Convention ont notamment précisé ces modalités.

La Convention distingue le cas où la Société EURO DISNEY ASSOCIES S.A.S.. 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 ASSOCIES S.A.S..

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

1.2.6.1 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. »

1.2.6.2 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. À 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. ».*

2. LES DISPOSITIONS OPERATIONNELLES

2.1 Règles liées aux procédures administratives, à la préparation et à l'exécution du chantier

Le Preneur s'oblige à associer l'EPA d'une part à chaque étape des procédures administratives liées à la définition du Projet (études préliminaires, pré-PC, PC, PCM), et d'autre part, pendant la phase de préparation et d'exécution des travaux, conformément aux process détaillés dans cette partie.

2.1.1 Synthèse de la phase préparatoire au chantier

	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 urbs, 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'EP CI (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'EP CI (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 Suivi des procédures administratives du Projet

2.1.2.1 Suivi des études préliminaires au Permis de Construire

2.1.2.1.1 Données d'entrée

Rappel des éléments principaux sur lesquels le Preneur doit s'appuyer pour élaborer son Projet :

- Les règles d'urbanisme locales et opposables, (PLU ou PLUI, ou POS et PAZ, en vigueur)
- Les autorisations environnementales délivrées dans le périmètre de l'opération d'aménagement (loi sur l'eau, dérogation « espèces protégées », ...)
- Le cahier des prescriptions particulières architecturales, urbaines, paysagères de l'opération d'aménagement concernée
- Les directives d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales de la fiche de lot
- Le plan de délimitation foncière
- Les limites de prestations secondaires et tertiaires et les prescriptions techniques particulières applicables aux lots

2.1.2.1.2 Liste des pièces à remettre et nombre d'exemplaires

- 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...)

Le preneur remet les pièces du Projet sous la forme d'1 exemplaire en format dématérialisé (pdf et DWG) à l'EPA.

2.1.2.1.3 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 93 CC49 pour la planimétrie, et dans le mode de nivellement Normal (IGN69) pour l'altimétrie

2.1.2.1.4 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

Le Preneur ainsi que l'équipe de maîtrise d'œuvre qu'il aura désignée devra être présente à cette réunion. L'EPA transmettra au Preneur l'ensemble des observations émises durant cette réunion.

2.1.2.2 Suivi 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'État le cas échéant.

2.1.2.2.1 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.

2.1.2.2.2 Liste des pièces à remettre et nombre d'exemplaires au stade pré-dossier de PC

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)
- Analyse de la compatibilité du Projet avec les prescriptions des autorisations environnementales

❖ *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 coté 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)
- Études 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 édifices 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
- Étude 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

Le Preneur transmettra à l'EPA le pré-dossier complet de Permis de Construire en 2 exemplaires papier et sous format informatique Dwg, PDF.

2.1.2.2.3 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 soit complet et répond aux exigences demandées.

Dans un délai de deux jours suivant la réception du pré-dossier, l'EPA sollicite l'avis des partenaires (commune, EPCI, État). Ces derniers disposent de 20 jours à compter de la réception du dossier pour formuler leurs remarques. À 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'État : 1 exemplaire
- À l'EPCI le cas échéant : 2 exemplaires
- À 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 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.

À compter du dépôt du Pré-PC, l'EPA doit faire un retour **sous un mois** au Preneur de lot.

2.1.2.3 Suivi du dossier de Permis de construire

2.1.2.3.1 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.

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

Dès réception du dossier, l'EPA vérifiera sous 2 semaines 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

2.1.2.3.3 Liste des pièces à remettre et nombre d'exemplaires au stade PC

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.

Le preneur remet à 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 est transmis à l'EPA (sous format papier et informatique Pdf et Dwg)

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

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.

2.1.2.4 L'élaboration du dossier de Permis de Construire Modificatif

2.1.2.4.1 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, y compris en phase travaux, 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. Toute réalisation de travaux modificatifs devra avoir fait au préalable l'objet d'une demande, sous peine d'application de pénalités (voir 3^{ème} partie Les dispositions financières).

2.1.2.4.2 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

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

2.1.2.4.3 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.

2.1.2.5 Suivi par l'EPA de tout porter à connaissance, déclaration et demande d'autorisation au titre des différentes législations environnementales dans le cadre de ses opérations d'aménagement

En cas de modification de l'impact environnemental des opérations de promotion-construction des Preneurs et/ou des opérations d'aménagement de l'EPA de nature à entraîner un changement notable de la portée juridique des déclarations et autorisations préalablement obtenues au titre des différentes législations environnementales qui ont été délivrée à l'EPA dans le cadre de la réalisation de ses opérations d'aménagement, des informations complémentaires peuvent devoir le cas échéant être portées à la connaissance de l'administration, soit par un porter à connaissance, une déclaration rectificative ou une autorisation rectificative.

Les modifications susceptibles de nécessiter le dépôt d'un tel dossier sont notamment (de manière non exhaustive) :

- La quantité et la nature des surfaces à imperméabiliser ou à déboiser,
- Le mode de gestion des eaux pluviales,
- La nature des mesures compensatoires,
- Les espèces et habitats impactés,

Les informations transmises aux autorités administratives compétentes, une fois instruites, pourront imposer à l'EPA des prescriptions complémentaires ou le dépôt d'une nouvelle déclaration, ou demande d'autorisation.

Les éventuelles prescriptions découlant du retour de l'administration concernée par le porter à connaissance, la déclaration ou l'autorisation, pourront être obtenues avant le commencement des travaux concernés par la modification, ou être pris en cours de chantier du Preneur et/ou de l'EPA.

Ces prescriptions pourront dès lors venir s'appliquer aux Preneurs de lots qui seront tenus de transmettre, sur simple demande de l'EPA, toute information utile, matérialisée par tout document, pièce technique, pièce administrative, élément écrit, rapport, diagnostic, fait ou à faire (ci-après les « Informations Environnementales »). Ces informations seront transmises soit (i) en amont pour la préparation des dossiers de porter à connaissance, déclaration, ou autorisation, soit (ii) en cours de réalisation de leur projet de promotion-construction, afin que l'EPA puisse procéder à un porter à connaissance, une déclaration, ou une demande d'autorisation, qu'elle soit initiale ou rectificative.

La demande de l'EPA sera exprimée par écrit, le cas échéant sous forme électronique. Cette demande précisera le délai dans lequel le Preneur devra y répondre. À défaut de précision ce délai sera d'un mois.

Il est par ailleurs précisé que l'absence de transmission des Informations Environnementales, et/ou toute altération de documents quels qu'ils soient, et/ou la non-prise en compte des prescriptions qui s'imposent au Preneur, sera signalée à la police de l'environnement et pourra donner lieu à l'application de pénalités par l'EPA au titre du présent CPG.

2.1.2.5.1 Liste des pièces à remettre et nombre d'exemplaires

Les pièces réglementaires

Le dossier préparé par l'EPA devra comprendre l'ensemble des pièces techniques réclamées par le législateur, ainsi que celles demandées par l'administration compétente (émanant notamment du code de l'environnement, du code forestier ...). Les pièces administratives seront établies par l'EPA, bénéficiaire de la non-opposition à déclaration ou bénéficiaire de l'autorisation concernée.

Les pièces à fournir par le Preneur

L'ensemble des Informations Environnementales permettant une description la plus complète possible (i) en amont lors de la présentation à l'autorité administrative concernée, (ii) lors de l'élaboration du dossier de porter à connaissance, déclaration ou demande d'autorisation, ou (iii) lors de la réalisation du chantier du Preneur, devront être remises à l'EPA dans un délai précisé par la demande de l'EPA, ou à défaut de précision dans un délai d'un mois.

Le Preneur remet 1 exemplaire officiel de toutes les Informations Environnementales demandées à l'EPA (sous format papier et informatique PDF et Dwg)

2.1.2.5.2 Analyse du dossier, transmission et délais d'analyse

Une fois les Informations Environnementales reçues, l'EPA vérifie que le dossier remis est complet et répond aux exigences demandées. L'EPA dispose d'1 mois à compter de la réception du dossier complet pour formuler ses remarques au Preneur. À défaut de retour dans ce délai, l'avis sera réputé favorable. Les observations de l'EPA seront prises en compte par le Preneur dans un délai de 15 jours, avant transmission des Informations Environnementales définitives à l'EPA. Le dossier complet – Informations Environnementales (pièces techniques et administratives ...) – sera utilisé par l'EPA pour préparer le dépôt du porter à connaissance, déclaration ou demande d'autorisation auprès de l'autorité administrative compétente.

2.1.2.5.3 Prise en compte des prescriptions environnementales s'imposant au Preneur

Le Preneur sera informé des différentes déclarations ou autorisations obtenues dans le cadre de l'opérations d'aménagement de l'EPA. Il s'engage à en prendre pleinement connaissance et à mettre tous les moyens en œuvre pour respecter les prescriptions susceptibles de s'imposer à lui. À ce titre, le Preneur devra remettre à l'EPA à première demande et dans un délai précisé par cette demande, ou à défaut de précision dans un délai d'un mois, toute Information Environnementale permettant de justifier de la prise en compte de ses obligations au titre de la législation environnementale concernée.

Toute absence de communication par le Preneur des Informations Environnementales permettant de justifier de la prise en compte de ses obligations au titre de la législation environnementale concernée sera considérée comme une non-prise en compte des prescriptions qui s'imposent au Preneur.

2.1.2.5.4 Cas des déclarations et demandes d'autorisations effectuées par le Preneur

Dans l'hypothèse où le Preneur devait lui-même déposer une déclaration ou une autorisation au titre d'une législation environnementale, le Preneur et l'EPA devront communiquer entre eux toute Information Environnementale de nature à alimenter à la fois la demande du Preneur sur son lot, mais également tout porter à connaissance ou future demande que pourrait déposer l'EPA.

2.1.3 Suivi de la conformité des travaux au Projet

2.1.3.1 Suivi de la conformité du Projet avant son engagement opérationnel

Afin d'assurer la conformité du Projet aux autorisations administratives avant son engagement opérationnel, le Preneur est tenu de transmettre, à l'EPA, sous forme dématérialisée, son DCE contenant notamment le Projet au stade PRO au moins 20 jours avant le lancement de la procédure de consultation.

L'EPA dispose de 15 jours pour formuler ses observations. Le Preneur s'engage à prendre en compte, dans le DCE, toute observation relative à une non-conformité avec le permis de construire et notamment les aménagements qualitatifs rétrocédables. Le Preneur transmettra à l'EPA, pour information, le marché de travaux relatif à l'exécution du Projet notifié.

2.1.3.2 Suivi de la conformité du Projet au cours de la conduite opérationnelle

2.1.3.2.1 Visites et constats

Le suivi de la qualité et de la conformité des constructions est assuré par l'EPA, également tout au long de la conduite opérationnelle du Projet : au moment de l'achèvement du gros œuvre, des tests in situ, de la mise hors d'eau. La ou les collectivités et partenaires invités par l'EPA pourront participer à ces visites.

2.1.3.2.2 Au stade du gros œuvre

Le Preneur invite, à la fin du gros œuvre, 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

2.1.3.2.3 *Au stade des tests in situ*

Avant toute commande le Preneur présentera à l'EPA les matériaux des tests in-situ suivants :

- Type de matériaux de toiture (tuiles, ardoises, zinc...)
- Type de revêtement de façades, enduits et parements
- Type et couleur de menuiseries
- Type et couleur des serrureries, clôtures, portails et portillons
- Test de coloration et peintures extérieures

2.1.3.2.4 *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

2.1.4 **Bornage du terrain cédé**

2.1.4.1 **Procès-verbal de réception de bornage**

S'agissant des terrains EPAMARNE et des terrains inclus dans le périmètre d'EPAFRANCE hors Disney, préalablement au démarrage des travaux, soit au plus tard au moment de la préparation du Plan d'Installation du Chantier (PIC), l'EPA procédera au bornage du terrain, sur la base d'un plan de délimitation joint à la convention de cession. Dans le cas où les travaux d'infrastructure ou de superstructure empêcheraient le bornage, les limites seront matérialisées par de simples piquets ou des spits ou des marques de peinture ou des tiges de fer.

L'EPA désignera l'expert-géomètre, le convoquera à la date retenue avec le Preneur pour procéder au bornage, et supportera les frais de celui-ci.

S'il le souhaite, le Preneur pourra également demander la présence à cette date d'un géomètre-expert foncier missionné par l'EPA, afin qu'il soit dressé à ses frais, contradictoirement, un acte de bonne exécution de cette opération. **Le Preneur devra livrer des fichiers de plans dans le système de projection en vigueur au moment du relevé par le géomètre agréé et sur la zone concernée.** L'EPA pourra fournir une liste de géomètres experts agréés et fournira les repères de nivellement à indiquer sur plan de bornage sous forme de fichier informatique géoréférencé.

Il sera également procédé, à l'occasion du bornage du terrain, à un recensement de l'ensemble des bornes topographiques, éventuellement déjà positionnées sur l'emprise du plan de délimitation.

S'agissant du périmètre EPAFRANCE inclus dans l'emprise In Disney, l'EPAFRANCE fera procéder au bornage du terrain dans les 30 jours suivants la signature de la promesse unilatérale de vente, en présence d'EDA et de son Substitué, étant précisé que les frais de bornage sont à la charge d'EPAFRANCE dans le cadre des coûts d'aménagement de l'Ilôt concerné.

S'agissant d'EPAMARNE et des terrains inclus dans le périmètre EPAFRANCE hors Disney, le bornage du périmètre du terrain sera réceptionné et donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal de réception de bornage, signé conjointement par l'EPA et le Preneur, transférant la responsabilité du terrain au Preneur, dès lors que l'acte authentique de vente aura été signé sur le lot concerné.

S'agissant du périmètre EPAFRANCE In Disney, assisteront à la réception de bornage avant la signature de l'acte authentique de vente, EDA et son Substitué.

2.1.4.2 Conservation des repères topométriques

Le Preneur devra prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la conservation des bornes topographiques. À cette fin, il est tenu de les protéger et de s'assurer de l'efficacité leur protection.

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 déplacer, 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, aux frais du Preneur.

2.1.4.3 Dispositif de protection et de signalisation des bornes

Les dispositifs de protection des bornes topométriques 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

2.1.4.4 Implantation du bâtiment et respect du plan de délimitation

Dès le commencement du gros œuvre, le Preneur s'engage à fournir à l'EPA, un plan de bornage du ou des lot(s) de l'opération dressé par un Géomètre Expert agréé par l'EPA, permettant de constater le respect et la conformité de l'implantation du ou des bâtiments par rapport au programme et au plan de délimitation.

2.1.4.5 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 de faire contrôler par un géomètre agréé par l'EPA, la conformité de l'implantation avec le plan de bornage, et de transmettre le résultat à l'EPA.

2.1.4.6 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. 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.

2.1.5 Élaboration des pièces préparatoires au chantier

2.1.5.1 Plan d'Installation du Chantier

Le Plan d'Installation du Chantier (PIC) est élaboré à partir des précisions fournies par l'EPA dans le dossier de commercialisation et des prescriptions formulées dans le présent CPG. Le PIC devra être transmis sous forme dématérialisée par mail **à l'ingénieur chargé d'opération de l'EPA, à son OPCIC et à son coordonnateur général, 1 mois avant le début du chantier.** L'EPA et son coordonnateur général disposent de **15 jours** à compter de la réception du PIC pour formuler des remarques, qui devront être prises en compte **par le Preneur**.

L'absence d'observation **dans un délai de 15 jours** suivant sa communication, vaut validation du PIC par l'EPA et son coordonnateur général.

À chaque nouvelle installation, le PIC est actualisé et visé par le SPS du Preneur puis transmis à l'EPA et à son coordonnateur général.

Le PIC doit obligatoirement contenir les informations suivantes :

- **Périmètre de chacune des emprises (emplacement, surface au sol et accès) :**
 - Bureaux de chantier
 - Cantonnements de chantier (réservés au vestiaire, à la cantine des ouvriers, au stockage des matériaux...)
 - Bétonnières, centrales à béton, silos à ciment ou autres installations fixes (notamment grues ainsi que les engins de levage associés)
 - Aires de stockage et de traitement de chaux vive
 - Fosses de décantation de laitance

- Dispositifs de protection des ouvrages publics d'assainissement et au traitement des pollutions accidentelles
- Installations liées à la gestion et au traitement des déchets
- Logement ou matériaux témoin le cas échéant
- Arbres devant être protégés ou conservés, qu'ils soient isolés ou groupés : leur repérage et les mesures de protection envisagées
- **Les clôtures, accès et dispositifs d'affichage (localisation, surfaces au sol) :**
 - 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
 - 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
 - Le PIC décrira l'ensemble des caractéristiques des clôtures de chantier, y compris le nombre et la disposition des « fenêtres de chantier » éventuelles.
 - Panneaux de chantier réglementaires
- **Les réseaux divers (repérage et tracé)**
 - Conduites enterrées
 - Raccordements aux réseaux publics (assainissement, eau, énergie) avec point de comptage

Le PIC doit également détailler l'ensemble des dispositions prises par le Preneur en matière de maîtrise des risques environnementaux et liés à la sécurité des personnes :

- **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
- **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.
- **Dispositions mises en place pour réaliser des économies d'eau et d'énergie**
- **Dispositions envisagées pour protéger les zones voisines et extérieures au chantier des dépôts de chaux**

Le PIC devra s'accompagner des pièces suivantes :

- Le Dossier de consultation des Entreprises (DCE)
- L'annuaire de chantier détaillant nom, adresse mail, et numéro de téléphone des :
 - Maître d'œuvre d'exécution ;
 - CSPS du Preneur
 - Coordonnateur environnemental
 - 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.

2.1.5.2 Planning de travaux

Parallèlement à la préparation du PIC, le Preneur est tenu d'élaborer le planning de travaux, devant faire ressortir les différentes tranches de réalisation des travaux.

Le planning de travaux doit nécessairement indiquer les informations suivantes :

- Les dates d'intervention sur le domaine public et de libération
- 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.

Ce document doit être transmis **à l'EPA** et au coordonnateur général, sous forme dématérialisée **pour validation, 1 mois avant le début du chantier.**

Le planning de travaux pourra faire l'objet de remarques par l'EPA et le cas échéant par le Coordonnateur Général de l'EPA.

En cas d'observations de la part de l'EPA, et le cas échéant du Coordonnateur général, le Preneur doit en tenir compte et les intégrer dans une nouvelle version du planning qui sera à nouveau transmise à l'EPA et au coordonnateur Général.

L'absence d'observation dans un délai de 15 jours suivant sa communication, vaut validation du planning par l'EPA et son coordonnateur général.

Dans le cas où le planning ne serait pas conforme aux engagements pris dans l'acte de cession, le Preneur ne pourrait se prévaloir d'un accord tacite de la part de l'EPA et du coordonnateur général, et ce même en absence d'observation formulées dans le délai de 15 jours précité.

- Ce planning devra régulièrement être tenu à jour et remis à l'EPA au plus tard 6 mois avant l'étape de mise à disposition des opérations immobilières.

2.1.5.3 Plan général de coordination et plan particulier pour la sécurité et protection de la santé

Au titre de la sécurité et protection de la santé des intervenants au chantier, le Preneur est tenu de fournir à l'EPA au moment de la réunion de démarrage du chantier, que l'OPCIC de l'EPA aura convoquée, l'ensemble des documents suivants :

- *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*

Ce document devra mentionner

- Les types de panneaux utilisés (conformément aux prescriptions décrites au [2.2 relative aux règles de communication de chantier](#) 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

2.1.5.4 Dossier d'exécution

Lors de la réunion de préparation au démarrage du chantier, le Preneur est tenu de transmettre un

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

Par ailleurs, pendant toute la durée du chantier, le Preneur devra remettre à l'EPA, à première demande et dans les plus brefs délais, tout document ou information permettant de justifier de la prise en compte de ses obligations au titre des déclarations, autorisations ou dérogations environnementales.

2.1.5.5 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 et de la preuve de son dépôt sera transmise à l'EPA 15 jours au plus tard, avant le début des travaux.

2.2 Règles de communication de chantier

Le Preneur s'oblige à obtenir préalablement à toute communication sur son chantier, la validation de l'EPA, conformément aux process détaillés ci-après.

2.2.1 Synthèse des règles de 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

L'EPA rappelle au Preneur que toute démarche de communication relative à ses programmes et à son chantier, intervenant dans l'espace public est encadrée strictement par la réglementation en matière de publicité, précisée dans le code de l'environnement, le code de l'urbanisme ou encore le code de la route et localement le cas échéant, dans le Règlement Local de Publicité. Le Preneur est tenu de mener sa communication en conformité avec les obligations qui s'imposent à lui, et obtenir l'ensemble des autorisations administratives nécessaires. En complément, il est demandé au Preneur de se mettre en conformité avec les règles énoncées ci-après, applicables au territoire d'intervention de l'EPA.

2.2.2 Communication in situ

Plusieurs règles s'imposent au Preneur en matière de communication in situ (enseignes, pré-enseignes et panneaux), et relativement à la durée d'affichage. Il est rappelé que l'implantation sur le domaine public est interdite sans autorisation préalable. Les frais de conception, de réalisation, de pose et de maintenance des dispositifs d'affichage temporaires ou permanents sont à la charge exclusive du Preneur. Le Preneur s'engage expressément à associer l'EPA dans la réalisation de l'ensemble des dispositifs de communication destinés à promouvoir le Projet.

2.2.2.1 Définitions

2.2.2.1.1 Enseignes et pré-enseignes

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.

2.2.2.1.2 Enseignes permanentes et temporaires

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 3 mois qui signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location et vente (y compris de fonds de commerce). Sont comprises également comme enseignes temporaires, les enseignes de moins de 3 mois qui signalent des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles.

L'enseigne ou la pré-enseigne temporaire a par définition une durée limitée dans le temps. Par conséquent, le Preneur s'engage sur la date de dépose 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 de type kakemono.

2.2.2.2 Règles d'autorisation de l'EPA

2.2.2.2.1 *Promesse de vente signée et acte de vente non signé*

Une demande écrite est faite à l'EPA, 2 semaines 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.

2.2.2.2.2 *Acte de vente signé*

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.

2.2.2.3 Règles d'implantation des enseignes permanentes

Le nombre de dispositifs d'affichage est limité à 2 par lot. Le Preneur s'engage à retirer tout panneau de commercialisation et toute publicité de commercialisation dès lors que celle-ci a été achevée.

2.2.2.3.1 *Pour les activités et commerces*

Les enseignes autorisées pourront être implantées en bandeau ou en drapeau et conformément aux directives d'architecture et d'urbanisme applicables au lot. À l'exception de la raison sociale et du sigle de l'entreprise en charge de la réalisation des travaux (ou du commerce), il est interdit, sauf dérogation expresse de l'EPA d'installer des enseignes sur

- Les façades,
- Les clôtures,
- La toiture des bâtiments.

Les enseignes peintes sur la façade sont également interdites.

2.2.2.3.2 *Pour les logements*

Les enseignes sur les bâtiments sont interdites, jusqu'à la déclaration d'achèvement de travaux.

2.2.2.3.3 *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.

2.2.2.4 Règles graphiques d'affichage

Les caractéristiques d'affichage devront être conformes aux prescriptions de charte graphique de l'EPA.

Pour les panneaux de commercialisation et de chantier, le Preneur s'oblige à respecter le gabarit et le modèle de panneau défini par l'EPA. Le fichier numérique, conforme aux éléments de la charte graphique de l'EPA, sera fourni par l'EPA sur demande du Preneur.

2.2.2.4.1 Logo

Le preneur s'oblige à insérer le logo de l'EPA, conformément à la charte graphique en vigueur, en bas à droite du panneau dans le visuel.

2.2.2.4.2 Dimensions

- Panneaux bureaux de vente : 4x3 (longueur 4m, hauteur plateaux : 3 m) situé au-dessus du bureau de vente.
- Panneaux placés dans les lots : 4x3 (longueur 4 m, hauteur plateau : 3 m) hauteur hors sol : 2 m (si présence de palissades : à raz de ces dernières soit à 2 m du sol). Limités en nombre à 2 par lot.
- 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.

2.2.2.4.3 Support de pose

Les supports doivent être pérennes et sécurisés. La pose doit se faire impérativement sur poteaux métalliques (Moulure alu, RAL 6004 : dimension 10 cm de largeur), et peints dans la même couleur que les palissades. Les supports en bois sont interdits pour des raisons de sécurité.

- Sont interdits :

- Jambes de force en d'autres matériaux que métalliques 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.

Dans tous les cas et pour rappel, l'implantation sur le domaine public est interdite.

Dans tous les cas le Preneur est responsable de leur installation et de leur maintien en bon état.

2.2.3 Bureaux de ventes

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 est interdit au Preneur de lancer la commercialisation avant le dépôt de son permis de construire. Les dimensions maximales autorisées de la bulle de vente sont : 6m x 6m et respecteront les prescriptions de la charte graphique de l'EPA. Le projet de bulle de vente devra préciser :

- La date et la durée souhaitée d'installation,
 - La nature des installations,
 - Un visuel (croquis/coupes/ dimensionnement/ panneaux le cas échéants...).
- 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 3.3.3](#) du présent CPG. Dans le cas où le Preneur n'aurait pas effectué les travaux de remise en état (déconnexion des réseaux et désabonnement aux contrats de concessionnaires) de manière à mettre le terrain dans le même état que lors du constat d'état des lieux, 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, le dit dépôt de garantie spécifique sera conservé par l'EPA afin d'effectuer cette remise en état, comprenant y compris la dépose des raccordements des fluides.

2.2.4 Communication papier et numérique des programmes

Sont considérés ici tous les supports de communication papier ou numérique sur les opérations du Preneur, destinés à fournir des informations sur les programmes de construction, sur l'organisation et l'avancée des chantiers. 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, 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.

Le Preneur s'engage expressément à faire figurer dans tout document d'information ou à vocation publicitaire le logo de l'EPA (voir article 2.2.2.4.1) et la mention correspondant au secteur d'intervention de Marne-la-Vallée (voir article 2.2.2.4.2) .

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.

2.2.5 Communication événementielle (pose de première pierre et inauguration)

Le Preneur s'engage expressément à associer l'EPA, à l'occasion de toute opération de communication événementielle relative à son opération (pose de la première pierre, inauguration) et l'avertir au moins un mois avant le début desdits événements. Le Preneur devra insérer dans les documents (cartons, mails...) d'invitation le logo de l'EPA et le nom de son représentant, le cas échéant.

2.3 Règles de vie du chantier

2.3.1 Synthèse des règles de vie du chantier

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)

Il est rappelé que, conformément à la législation, le Preneur est responsable de tous incidents ou accidents corporels, matériels ou environnementaux survenant sur l'emprise de ses chantiers et à ses abords. Il est également responsable des incidents et accidents intervenus sur le domaine public, qui seraient le fait, la suite ou la conséquence de l'exécution de ses travaux. En aucun cas, la responsabilité de l'EPA ne pourra être mise en cause.

2.3.2 Maîtrise de la sécurité du chantier

2.3.2.1 Co-activité de chantier et CSPS désigné par l'EPA

En cas de co-activité de chantiers, l'EPA désignera un coordonnateur général Sécurité et Protection de la Santé (CSPS), agissant sous sa responsabilité, pour sécuriser les interfaces de chantier entre opérations immobilières et entre ces dernières et les opérations d'aménagement des espaces publics, en lien avec l'OPCIC de l'EPA désigné. Il est rappelé que les comptes-rendus du CSPS et de l'OPCIC deviennent opposables dans les 7 jours ouvrés suivant la diffusion, en absence d'observations. À ce titre, toutes les recommandations y figurant doivent être prises en compte par le Preneur.

Le coordonnateur général est responsable de mettre en œuvre les principes généraux de prévention afin de prévenir et de limiter au maximum les risques d'accidents de travail exportés d'un chantier à un autre. Sa désignation par l'EPA ne modifie en rien la nature et l'étendue des responsabilités qui incombent au Preneur, de désigner un CSPS pour son opération (voir article ci-dessous). L'identité et les coordonnées du coordonnateur général ou CSPS Aménageur sont ainsi communiquées au Preneur et à son CSPS (voir ci-dessous). Afin d'assurer sa mission, le Preneur s'engage à :

- Garantir au Coordonnateur général le libre accès au chantier dès qu'il en formulera la demande, il est ainsi prévu qu'il effectue des visites du quartier inopinément ;
- Respecter et faire respecter les prescriptions du Coordonnateur général, notamment en cas d'injonction à suspendre le chantier. Aucun délai ne pourra être sollicité dans ce cas de figure.
- Communiquer régulièrement au Coordonnateur la liste à jour des intervenants sur le chantier
- Assister à toutes les réunions organisées par le Coordonnateur général, la mission OPCIC le cas échéant, en présence d'autres preneurs ou maîtres d'ouvrage, ou d'organismes de prévention (inspection du travail, CRAM, OPPBTP).

2.3.2.2 CSPS désigné par le Preneur

Conformément à la réglementation (articles R. 4532-4 à R. 4532-10 du Code du travail), le Preneur devra désigner un Coordonnateur SPS pour son chantier. Les coordonnées de ce CSPS devront être communiquées au Coordonnateur général et à l'OPCIC de l'EPA. Le CSPS de l'opération sera responsable de la sécurité des emprises du Preneur et du bon respect des prescriptions de sécurité du présent CPG en lien avec le coordonnateur général. Pour ce faire, le Preneur veillera à annexer le présent CPG dans tous les marchés passés avec ses prestataires et à obtenir toutes autorisations publiques nécessaires pour le démarrage du chantier, telles que les déclarations de travaux à proximité de réseaux (DT-DICT).

2.3.2.3 Clôture du chantier

Le Preneur s'engage à clôturer son chantier, avant tout démarrage des travaux et à maintenir les clôtures en état pendant toute la durée d'exécution des travaux. Il s'engage à les rétablir sous un délai de 24 heures en cas de dégradation. Les chantiers devront être clos en limite du domaine public et des terrains cédés, conformément au plan d'installation de chantier qui aura été validé par l'EPA. Les clôtures de chantier installées en limite du terrain cédé devront être réalisées conformément aux prescriptions particulières décrites par la Charte Graphique de l'EPA en vigueur et, le cas échéant, par les prescriptions particulières de communication de l'opération d'aménagement concernée, afin de déterminer le type de matériaux, la hauteur et les dispositifs d'affichage permis sur la palissade.

Les clôtures de chantier en limite du terrain seront réalisées en bac acier, d'une hauteur de 2 mètres et de couleur verte (RAL 6004). Les poteaux supports seront scellés en béton.

Les clôtures de type « Héras » ne sont pas autorisées.

Dans le respect des règles de sécurité, des « fenêtres » pourront être aménagées sur la clôture, pour permettre au public de suivre l'évolution du chantier. L'ensemble des caractéristiques des clôtures de chantier, y compris le nombre et la disposition des « fenêtres de chantier » seront détaillées dans le plan d'organisation du chantier à la rubrique dédiée (voir article 2.1.5.1).

2.3.2.4 Accessibilité au chantier

Afin de leur permettre d'assurer leur mission, le Preneur s'engage à assurer le libre accès au chantier aux représentants qualifiés de l'administration, aux représentants des récipiendaires ainsi qu'aux représentants de l'EPA et de ses mandataires (CSPS, géomètres, etc...).

2.3.2.5 Sécurisation et accessibilité des abords du chantier

Pendant l'exécution des travaux, le Preneur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires afin de s'assurer que toutes les activités afférentes à son chantier ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques (automobilistes, cyclomotoristes, cyclistes, piétons, etc...)

Le Preneur doit maintenir un passage piétonnier continu tout au long de l'emprise de son chantier. Ce passage aura une largeur au minimum 1,4 mètre, devra être à l'abri des toutes chutes d'objets provenant du chantier (manutention avec des engins levant, chute d'une fenêtre/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 Coordonnateur Général, puis de la Mairie.

2.3.2.6 Signalisation des points d'accès du chantier

Conformément aux stipulations de l'arrêté du 24 novembre 1967, les sorties de chantier seront signalées par des panneaux réglementaires et devront être conservées dégagées afin d'assurer le maximum de visibilité des véhicules sortant de l'emprise du chantier.

Des dispositifs d'affichage réglementaire tels que des feux clignotants orangés seront disposés de part et d'autre des sorties de chantier. Ils devront être maintenus en permanence en bon état d'entretien et de propreté.

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.

2.3.2.7 Servitudes d'accès de secours

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

2.3.2.8 Grues et dispositifs de manutention

Il est rappelé que le Preneur est seul responsable de la sécurité et du fonctionnement des grues intervenant sur son chantier. Pour assurer un contrôle de leur utilisation, il devra :

- Établir un plan de grues pour son chantier en concertation avec l'EPA et le coordonnateur général
- Coordonner ce plan avec les chantiers voisins
- Faire approuver ce plan par les organismes de sécurité OPPBTP, CRAMIF et Inspection du travail.

2.3.2.8.1 Coordination des interférences de grues

L'utilisation d'un système automatisé de gestion des interférences de grues est rendue obligatoire, dès qu'une interférence existe entre deux ou plusieurs grues. Le système devra, le cas échéant, être compatible avec le système déjà installé sur d'autres grues de l'opération d'aménagement. Il devra être vérifié par un organisme agréé avant sa mise en service et à la suite de 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 décalées.
- Toutes les grues interférentes doivent disposer d'une phonie avec fréquence compatible permettant la communication entre les grutiers.

2.3.2.8.2 Survol d'un chantier à l'autre à l'intérieur de l'opération d'aménagement

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'installation 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.

2.3.2.8.3 Survol de voiries provisoires ou des espaces communs intérieurs à l'opération d'aménagement

Pour ces emprises, le survol par des charges est formellement interdit, sauf autorisation exceptionnelle de l'EPA. Dans cette hypothèse, la zone de survol devra être protégée par une clôture de deux mètres de hauteur.

2.3.2.8.4 Dispositif exceptionnel 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).

2.3.3 Maîtrise des emprises et responsabilités

2.3.3.1 Occupation du domaine public

Sans régularisation préalable d'une convention d'occupation précaire, le Preneur n'est pas autorisé à occuper les espaces autres que ceux délimités par le Plan de délimitation. Ces espaces sont notamment le domaine public, espaces, voies et ouvrages appartenant à l'EPA, etc...

La convention d'occupation précaire sera établie nécessairement avant toute implantation du Preneur sur les espaces situés hors du plan de délimitation du lot cédé et sa durée sera déterminée au regard notamment du planning des travaux présenté par le Preneur.

Avant la prise en possession des espaces situés hors du plan de délimitation, le Preneur devra faire établir, contradictoirement avec le gestionnaire de ces espaces, un état des lieux.

Le Preneur a l'obligation d'assurer le maintien de bon état de l'emprise qui lui est concédée temporairement. 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 3ème Partie du présent Cahier des Charges : « Dispositions financières »](#))

Il est impératif que les emprises soient libérées aux dates précisées dans la Convention d'occupation précaire.

En cas de présence de réseaux situés sur les emprises temporairement concédées :

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

2.3.3.2 Ouvrages secondaires de voirie et réseaux divers

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 avant toute intervention l'accord du gestionnaire concerné, de l'EPA et de la collectivité, avant tout raccordement sur un ouvrage public (regard d'eaux pluviales ou usée, canalisation d'eau potable, câble électrique,)

2.3.4 Maîtrise des nuisances environnementales de chantier

Il est rappelé que le Preneur est responsable de la maîtrise de l'ensemble des nuisances environnementales générées par son chantier depuis ses emprises et à ses abords.

Afin de faciliter la maîtrise des différentes atteintes environnementales, il est demandé au Preneur de s'inscrire dans une démarche de chantier à faibles nuisances.

2.3.4.1 Objectifs de chantier à faibles nuisances

Au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement, l'enjeu de la démarche de chantier à faibles nuisances est de limiter l'ensemble des pollutions quelle qu'en soit leur nature (visuelle, atmosphérique, acoustique) générées par la réalisation du chantier.

Sans que cette liste ne soit exhaustive, cette démarche concerne également la quantité de déchets produit et la mise en Centre d'Enfouissement Technique (CET), les risques pour la biodiversité locale (arbres, espèces rares ou protégées), les consommations énergétiques propres à la vie du chantier.

Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale mis en place lors de la conception d'un projet d'aménagement et des différentes opérations immobilières qui le constituent. Si l'on considère le cycle de vie complet d'un bâtiment, la phase de chantier est de courte durée, mais constitue une source importante d'atteinte à l'environnement. L'objectif est d'amener l'ensemble des intervenants à exécuter concomitamment les mêmes impératifs en matière de réduction des impacts environnementaux, pour en garantir la portée.

2.3.4.1.1 Appui de l'OPCIC de l'EPA

Le Preneur veillera au bon respect des clauses réglementaires des autorisations environnementales, pour le périmètre qui le concerne, mais également au contrôle et suivi des prescriptions environnementales détaillées ci-après. L'OPCIC rappellera les règles détaillées ci-après dans l'exécution

de ses missions. L'EPA se laissera la possibilité de demander des justificatifs au preneur pour contrôler la bonne prise en compte des directives environnementales.

2.3.4.1.2 Sensibilisation du personnel

Le Preneur est tenu de sensibiliser ses contractants à sa démarche de chantier à faibles nuisances afin d'en assurer l'efficacité :

- Des séances d'information auprès du personnel devront être organisées en lien avec l'EPA, sur l'ensemble de la démarche environnementale visant à limiter les nuisances, 1 semaine avant le démarrage du chantier, auprès des cadres, et au fil du chantier en fonction de son avancement, auprès des compagnons.
- Des panneaux d'information devront être disposés à l'entrée du chantier et sur les lieux de passage et à proximité de la base vie afin de rappeler l'ensemble des règles de vie du chantier (horaires, circulation sur le chantier...) et les prescriptions environnementales fondamentales (nettoyage des emprises, tri des déchets, limitation du bruit et des rejets atmosphériques...)

2.3.4.1.3 Informations aux riverains

Une information permanente aux riverains doit être assurée par le Preneur sur la démarche environnementale du chantier. Elle se matérialise à *minima* par un panneau à l'entrée du chantier ou sur les clôtures du chantier.

2.3.4.2 Propreté du chantier

2.3.4.2.1 Généralités

Le Preneur devra garantir la propreté la plus grande et une parfaite tenue du chantier pendant la durée des travaux, tant à l'intérieur de l'opération et des emprises, qu'à ses abords. Les exigences de propreté portent par ailleurs, notamment sur les installations, les clôtures, l'affichage, la signalisation, ainsi que sur la voirie, le mobilier urbain et les arbres situés à proximité immédiate de l'opération. L'OPCIC de l'EPA veillera à la bonne exécution de cette prescription.

- Le nettoyage des cantonnements intérieur et extérieur, des accès et des zones de passage, ainsi que des zones de travail, sera effectué régulièrement, soit un minimum d'1 fois par semaine. Les cheminements piétons sur le chantier seront traités de façon à assurer un minimum de confort et de sécurité pour les compagnons (balisage, revêtements durs et propres).
- Le nettoyage des abords du chantier sera effectué autant que de besoin, et au minimum 1 fois par semaine, pendant les phases particulièrement salissantes (travaux de terrassement, fondations et gros œuvre). 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 le domaine public.

- Le Preneur s'engage à maintenir ses clôtures de chantier en état et à les rétablir dans les 24h en cas de dégradation y compris graffiti et affichage non autorisé, quelle qu'en soit la cause.
- En cas d'observation de l'EPA, le Preneur dispose de 48 heures ouvrées pour prendre les mesures adéquates. Après cette mise en demeure, 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 »).
- Le constat de dégradation des abords du chantier sera établi par l'EPA sur simple rapport photographique ou sur la base de photographies communiquées par des riverains, usagers, communes concernées ou sur constat d'huissier en cas de contestation.

2.3.4.2.2 Aire de lavage des engins

Afin de s'assurer qu'aucun encombrement et salissure des voies publiques de circulation, n'a été occasionné par des déblais et matériaux en provenance du chantier, **le Preneur est tenu d'installer une aire de lavage**, pour assurer le décroûtage des rouges des engins, avec un dispositif de décantation ainsi qu'un séparateur d'hydrocarbure avant rejet dans le réseau d'assainissement.

- L'aire de lavage doit être utilisée à chaque sortie de chantier sur la voie publique, en cas de risques avérés de souillure des chaussées.
- L'EPA se réserve le droit de procéder à des contrôles aléatoires de la qualité de l'eau avant rejet au réseau d'assainissement, pour s'assurer du recours à un séparateur d'hydrocarbure.

2.3.4.3 Gestion et valorisation des déchets

2.3.4.3.1 Généralités

Pour rappel, le mélange, l'abandon en pleine nature, le brûlage à l'air libre ainsi que l'enfouissement des déchets est strictement interdit et encadré par la réglementation. Celle-ci impose la collecte et le tri de manière sélective sur les chantiers, en apportant une précaution particulière aux déchets dangereux.

- Le Preneur devra équiper son chantier d'une aire centrale de stockage comprenant des dispositifs adaptés à la quantité et à la nature de chaque déchet généré, nécessaire à trier : bennes, big bag, et bâches pour recouvrir les déchets fins ou pulvérulents. En fonction des contraintes du site, le tri pourra se faire sur une plateforme extérieure ou en centre spécialisé, à condition que la performance du tri et de valorisation soit satisfaisante.
- Il devra imposer une communication permettant d'expliquer le tri des déchets auprès des différents intervenants via par exemple l'utilisation de pictogrammes pour faciliter la compréhension et favoriser le bon tri des déchets.

→

2.3.4.3.2 Objectif de valorisation

En réponse à ses obligations et aux nouveaux impératifs législatifs anti-gaspillage et en faveur de l'économie circulaire, applicables depuis juillet 2021, il est demandé d'avoir au minimum un taux de valorisation de 30% en construction et 40% en déconstruction préalable. L'obligation de collecte et d'acheminement vers les filières de valorisation locales, concerne les déchets suivants :

- Bétons et gravats inertes : concassage, triage, calibrage ;
- Déchets métalliques : ferraille ;
- Bois : tri entre bois traités et non traités, recyclage des bois non traités ;
- Déchets verts : compostage ;
- Plastiques : tri et, selon le plastique, broyage et recyclage en matière première ou incinération
- Peintures et vernis : tri et incinération.

→ Seuls les déchets résiduels non valorisables seront acheminés vers le Centre d'enfouissement technique (CET) adapté au type de déchet.

2.3.4.3.3 Stratégie de valorisation

En vue d'atteindre ces objectifs de valorisation des déchets, le Preneur devra impérativement anticiper leur mode de traitement et proposer une stratégie de valorisation des déchets, en fonction de leur nature (déchets dangereux, déchets inertes, déchets industriels banals, déchets d'emballage...).

À cette fin :

- Le Preneur devra intégrer auprès de sa maîtrise d'œuvre (architecte, OPC, SPS) une mission sur la collecte et le recollement des bordereaux de suivi des déchets ainsi qu'une mission de vérification de l'atteinte des objectifs de valorisation. Le Preneur doit pouvoir justifier à l'EPA que ces missions ont bien été intégrées dans les différents contrats.
- En lien avec son prestataire, le Preneur est tenu d'établir et mettre en œuvre un Schéma d'Organisation de la Gestion des Déchets (SOGED) auprès de ses entreprises, détaillant les points suivants :
 - Le nombre, la nature, la localisation des conteneurs pour la collecte des déchets, leur condition de manutention (grue, monte-charge, camion) en tenant compte de l'évolution du chantier et des flux de déchets générés dans le temps et l'espace ;
 - Les dispositions adoptées pour la collecte intermédiaire, tels que conteneurs à roulettes, petites bennes, goulottes, etc. ;
 - L'information et la formation des compagnons sur le chantier à la gestion des déchets
 - La réalisation et l'entretien de(s) plate(s)-forme(s) de regroupement(s) des déchets, permettant de recevoir les différentes bennes et conteneurs ;

- La mise à disposition de bennes répertoriées par classe de déchets, permettant le tri sélectif sur le site du chantier ;
- La mise en place d'une logistique de tri, par une signalisation appropriée ;
- La mise en place d'une procédure de suivi du remplissage des bennes, afin d'optimiser les rotations ;
- La recherche de filières adaptées pour une valorisation optimale des déchets (analyse des coûts comparés des solutions de valorisation ou d'élimination).

2.3.4.3.4 Traçabilité

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.

2.3.4.3.5 Évacuation des terres excavées

Les dépôts de terre provenant de terrassements de l'opération et ne correspondant pas aux terres destinées à des mouvements de sol prévus pour 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. Aucun dépôt de terre clandestin, hors du terrain cédé ne sera admis, et en aucun cas les déblais ne pourront servir à l'exhaussement des terres agricoles.

En cas d'observation de l'EPA d'un dépôt clandestin notifié au Preneur par une mise en demeure, le Preneur dispose de 48 heures ouvrées pour prendre les mesures adéquates. Après cette mise en demeure, l'EPA se réserve le droit d'une part de faire exécuter cette prestation par un tiers aux frais et aux risques du Preneur, et d'autre part d'appliquer une pénalité (cf. 3ème Partie du présent Cahier des Charges : « Dispositions financières »).

2.3.4.4 Préservation de la qualité de l'air

2.3.4.4.1 Généralités

En complément des normes en vigueur concernant les émissions atmosphériques pour les engins de chantier et des prescriptions liées à la propreté du chantier, le Preneur s'engage à mettre en place toutes les dispositions nécessaires pour limiter la ventilation des poussières et rejets atmosphériques générés par le chantier telles que :

- Aspersion des sols poussiéreux ou collecte dans la benne de déchets inertes
- Fermeture des bennes à déchets légers
- Recours à des appareils de ponçage et de découpe munis d'un aspirateur.

2.3.4.4.2 Protection contre le dépôt de chaux

Le Preneur prendra toutes les mesures préventives pour empêcher le dépôt de chaux sur le terrain, afin de limiter la ventilation et l'épandage sur le terrain voisin. À ce titre, l'épandage ou le traitement des terrains est interdit par grand vent.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour éviter les dépôts de chaux vive sur les terrains extérieurs au lot cédé. 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 »).

2.3.4.5 Réduction des nuisances sonores

2.3.4.5.1 Généralités

Le bruit généré par le chantier est strictement encadré par la réglementation. Le Preneur est tenu de s'y conformer.

2.3.4.5.2 Limitation des niveaux acoustiques et vibratoires

Le Preneur doit procéder à la mesure de l'état initial du niveau de bruit. Pour ce faire sont installés un minimum de 2 sonomètres pendant 15 jours avant le démarrage du chantier. Cela permettra de définir contradictoirement le niveau de bruit ambiant. L'implantation des sonomètres est arrêtée par l'EPA, sur proposition du Preneur.

En phase de préparation du chantier, le Preneur doit évaluer le niveau sonore des engins. Il effectue ensuite un suivi continu journalier des mesures sonores.

L'émergence qui correspond à la différence entre le niveau de bruit en cours de chantier et le niveau de bruit mesuré à l'état initial est limitée à 5 dBA. À cette valeur limite s'ajoute un terme correctif en dBA qui est fonction de la durée cumulée d'apparition du bruit particulier :

- Six pour une durée inférieure ou égale à 1 minute, la durée de mesure du niveau de bruit ambiant étant étendue à 10 secondes lorsque la durée cumulée d'apparition du bruit particulier est inférieure à 10 secondes ;
- Cinq pour une durée supérieure à 1 minute et inférieure ou égale à 5 minutes ;
- Quatre pour une durée supérieure à 5 minutes et inférieure ou égale à 20 minutes ;
- Trois pour une durée supérieure à 20 minutes et inférieure ou égale à 2 heures ;
- Deux pour une durée supérieure à 2 heures et inférieure ou égale à 4 heures ;
- Un pour une durée supérieure à 4 heures et inférieure ou égale à 8 heures ;
- Zéro pour une durée supérieure à 8 heures.

Le Preneur ne peut déroger au respect de ces valeurs limite, sauf après accord écrit de l'EPA et après alerte des riverains sur la date, les horaires et la durée du dépassement. Ces dépassements doivent

rester occasionnels et doivent être anticipés. Les résultats des sonomètres mis en place seront analysés tous les mois par le responsable dédiée à la démarche environnementale du chantier.

2.3.4.5.3 Niveaux sonores des outils et engins

L'EPA et le preneur détermineront conjointement les seuils de nuisances maximales et les mesures préventives et limitatives. Afin de limiter les nuisances acoustiques, les prescriptions suivantes devront être respectées à minima :

- 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.

2.3.4.6 Réduction des impacts sur le milieu naturel

2.3.4.6.1 Généralités

En complément des engagements pris dans les dossiers réglementaires (dossier loi sur l'eau, dossier espèces protégées, ...) de chacune des opérations, le Preneur est tenu de se conformer aux obligations générales suivantes au titre de la protection du biotope et de sa biodiversité :

- Mise en place d'un suivi des dossiers réglementaires par un audit ou accompagnement externe. Le Preneur doit pouvoir justifier à l'EPA que cette mission a bien été commanditée, en assurant une validation du PIC préalablement à sa transmission à l'EPA, intervenant pour rappel 1 mois avant le démarrage du chantier.
- Information du service départemental chargé de l'instruction des dossiers réglementaires environnementaux et de leur suivi, 1 semaine avant le démarrage du chantier et de toute évolution pouvant impacter leur bonne application.

2.3.4.6.2 Protection des espèces protégées

Le Preneur est tenu de se conformer aux dossiers réglementaires et en particulier d'appliquer le cas échéant les obligations déduites des études d'impact, type dérogations « espèces protégées ». Le preneur devra protéger les zones sensibles et les stations d'espèces protégées identifiées dans les déclarations, autorisations ou dérogations environnementales, conformément aux stipulations locales.

2.3.4.6.3 Protection des arbres

Le preneur devra se conformer à la réglementation environnementale en vigueur concernant la protection de la biodiversité. Dans le cas de la présence d'arbres sur la zone de chantier, sur l'emprise ou à ses abords, **aucun abattage ou élagage ne pourra être effectué sans autorisation écrite de l'EPA**. Ce dernier jugera de la nature indispensable de ces opérations, en lien avec la réglementation communale et les prescriptions environnementales attachées à son terrain ou à la ZAC. En complément, le Preneur s'engage à respecter les conditions minimales suivantes :

- Les arbres conservés ne pourront servir en aucun cas de support tant des lignes aériennes de desserte en énergie de chantier qu'à celles de liaisons téléphoniques fixes.
- Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres conservés.
- Pour protéger les arbres conservés sur l'emprise et les abords du chantier, le Preneur devra mettre en place les mesures suivantes :
 - **Pour les arbres isolés**, le tronc devra être protégé par un corset en planches, complété par une ceinture en clôture de 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 de châtaignier de 2 m de hauteur et mise en place à 2m des arbres périphériques. Le Preneur s'engage à maintenir un état de propreté permanent à l'intérieur des bosquets.
- Le preneur s'engage à maintenir en état les dispositifs de protection et ne pas occuper ou détruire ces zones.
- 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.

2.3.4.6.4 Gestion des eaux

Pour rappel, le Preneur est tenu de se conformer à la réglementation environnementale en vigueur concernant la gestion des eaux, précisée localement notamment par les règlements départementaux sanitaires et les arrêtés municipaux. Le rejet direct des effluents est interdit, sauf dérogation expresse de l'EPA ou du gestionnaire de réseau. Ces règles encadrent l'assainissement et l'évacuation des eaux usées et pluviales effectués par le Preneur. Ce dernier doit faire une demande d'**autorisation préalable du gestionnaire de réseau via le formulaire de l'EPA (voir annexe « Autorisation de rejet dans les réseaux »)**. Cette autorisation doit à la suite être transmise à l'EPA, au moment de la transmission du Plan d'Installation de Chantier. Elle sera validée par le maître d'œuvre de la ZAC et par le gestionnaire ou son délégataire. En complément, le Preneur s'oblige à mettre en place dans l'enceinte de son chantier :

A- Pour les eaux usées

- Un dispositif de traitement des eaux usées adapté

B- Pour les eaux pluviales

- Un dispositif pour contrôler l'écoulement pluvial amont
- Des dispositifs de canalisation des eaux de ruissellement du chantier à l'intérieur de celui-ci et un bassin de décantation pour les diriger ensuite vers le réseau public. La qualité et les débits des rejets devront être conformes aux prescriptions applicables à l'opération. Les ouvrages de détournement et décantation doivent être suffisamment dimensionnés pour éviter les

débordements et prendre en compte les contraintes du chantier. Ces bassins doivent être curés régulièrement à l'aide d'engins de chantier.

- Un séparateur d'hydrocarbure pour toutes les eaux de ruissellement provenant de ces zones avant rejet dans le milieu naturel. Le cas échéant, ces eaux doivent être stockées sous un local couvert, la vidange et le traitement doivent être confiés à un prestataire spécialisé

L'EPA se réserve le droit de procéder à des contrôles aléatoires de la qualité de l'eau avant rejet au réseau d'assainissement.

2.3.4.7 Limitation des consommations en ressources épuisables

En complément des mesures limitant l'impact direct du chantier sur l'environnement, le Preneur est tenu de s'assurer de l'approvisionnement mesuré en eau et énergie et des dispositifs qui doivent être mis en place pour limiter et économiser les ressources. À ce titre, il est attendu du Preneur l'installation de sous-comptage pour l'électricité et l'eau, afin de suivre séparément la consommation du chantier et des cantonnements et la diffusion des relevés trimestriels auprès de l'EPA.

2.3.4.7.1 Consommation électrique

- Une optimisation de l'éclairage doit être recherchée au moment du zonage des installations de chantier. Seules les circulations seront éclairées en permanence, l'éclairage du reste du chantier se fera à l'aide d'appareils portatifs.

2.3.4.7.2 Consommation en eau

- Un système de coupure contrôlé par une horloge doit permettre d'interrompre l'alimentation générale du chantier, pour limiter les fuites éventuelles la nuit.
- Des bacs de rétention devront être mis en place au niveau des aires de rinçage du matériel, pour récupérer les eaux de lavage du matériel et des engins de chantier
- Des installations fixes de récupération des eaux de lavage des bennes à béton seront mises en place. Après une nuit de sédimentation, chaque matin, l'eau claire sera rejetée et le dépôt béton extrait des cuves de décantation jeté dans la benne à gravats inertes.

2.4 Règles relatives à la livraison des programmes

La procédure de bon achèvement des chantiers et de livraison des programmes est strictement encadrée par l'EPA, afin de garantir les meilleures conditions d'installation pour les futurs occupants. Il est demandé au Preneur de respecter scrupuleusement la procédure développée ci-après, pour garantir des conditions de livraison correctes et assurer l'atteinte des objectifs de qualité de construction portés au stade de la cession des terrains.

En cas de manquement au respect de ces obligations notifié par l'EPA, le Preneur dispose de 48 heures ouvrées pour prendre les mesures adéquates. Après cette notification et, en absence de mise en conformité, le Preneur s'expose à l'application de pénalités et à une procédure administrative (cf. 3ème Partie du présent Cahier des Charges : « Dispositions financières »). En cas de récidive constatée, l'EPA peut suspendre la livraison des programmes aux futurs occupants.

2.4.1 Conditions indispensables à la livraison des programmes

La première condition indispensable à toute livraison est la libération des emprises de chantier extérieures au lot (« libération des abords »), au plus tard **3 mois** avant la livraison des ouvrages, de manière à permettre la réalisation des espaces publics.

Au-delà et parmi les prérequis indispensables à la livraison, l'EPA distingue les conditions fondamentales à justifier au plus tard 3 semaines avant la date de réception, et les conditions secondaires à atteindre, dans le mois suivant la réception hors plantations.

Le Preneur a l'obligation de s'assurer du respect et de l'atteinte de ces conditions. Chacune de ces conditions détaillées doit être garantie et vérifiée par le Preneur. En cas d'absence, l'EPA ne pourra se substituer à lui pour effectuer ces vérifications à sa place et être tenu responsable des manquements à ses obligations.

2.4.1.1 Conditions fondamentales

→ À justifier 3 semaines avant la réception des ouvrages

2.4.1.1.1 Conformité aux normes

- Production du rapport du Bureau de contrôle attestant de la conformité des installations de protection incendie complémentaires (attestation du SDIS)
- Justification de l'ajout des nouvelles adresses à la convention d'enlèvement des ordures ménagères
- Transmission de l'avis favorable de la commission de sécurité pour les ERP

2.4.1.1.2 Raccordement aux services urbains

- Justification du raccordement aux réseaux (assainissement EP et EU, AEP, Electricité, Gaz, Télécom) en service, réceptionnés et conformes (accord reçu du gestionnaire)
- Liaisons piétonnes internes au lot réalisées et éclairées, et raccordement au domaine public
- Numérotation et adressage réalisés (Voir article ci-après)
- Remise du schéma électrique de l'armoire d'alimentation définissant l'ensemble des départs et du rapport réglementaire du Consuel relatif au réseau d'éclairage public

2.4.1.1.3 Disponibilité des communs

- Réalisation des accès véhicule éclairés, et disponibilité des accès pompiers
- Réalisation des accès PMR
- Mise à disposition d'une benne pour enlèvement des déchets issus des emménagements des occupants
- Finalisation des espaces de stationnement prévus au Projet
- Réalisation de la clôture en limite des espaces publics, et en cas de livraison par tranche clôture entre la tranche livrée et celles en travaux.
- Mise en place de la terre végétale (y compris fosses d'arbres)
- Réalisation et accessibilité des locaux pour la collecte des ordures ménagères
- Installation des boîtes aux lettres
- Réalisation du réseau télécom de télédistribution - Branchements TV

2.4.1.1.4 Libération des emprises

- Nettoyage des abords du chantier, et retrait des installations de chantier correspondant à la tranche d'opération livrable, avec accord de l'EPA
- Remise des dossiers d'ouvrages exécutés sur espaces publics
- Remise en état des zones d'espace public impactées par le chantier
- Si nécessaire, un rapport diagnostic de pollution d'un bureau d'études agréée

2.4.1.1.5 Autres

- Justification de l'adressage

2.4.1.2 Conditions secondaires

→ À justifier dans le premier mois suivant la réception

2.4.1.2.1 Disponibilité des communs

- Paysagement des espaces extérieurs en fonction du planning de plantation et de la saisonnalité

2.4.1.2.2 Libération des emprises

- 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
- Remise du courrier de fin de convention d'occupation précaire (Voir 2.2 relatif aux règles de communication de chantier de la 2^{ème} partie du présent Cahier des Charges « Dispositions opérationnelles ».)

2.4.1.3 Échéance limite pour le repli des installations de chantier

Le Preneur repliera impérativement la totalité des matériels, ouvrages et infrastructures ayant servi au chantier (structures de piste de chantier, fourreaux, fondations diverses...), au plus tard 1 mois avant la réception du premier bâtiment.

Le repli de chantier est constaté par :

- Le retrait des bungalows de chantier,
- Le retrait de tous les matériels, engins et ouvrages utilisés pendant la réalisation des travaux

En cas de non-respect de ce délai, l'EPA se réserve le droit d'appliquer, par jour ouvré, des pénalités, et ce jusqu'au repli complet des installations de chantiers (cf. 3^{ème} Partie du présent Cahier des Charges : « Dispositions financières »)..

2.4.1.4 Échéance limite pour l'adressage

L'adressage du programme et la distribution postale associée font partie des conditions fondamentales. En conséquence, la garantie de leur effectivité devra être confirmée, au plus tard 3 semaines avant la date de la réception.

Pour ce qui est de la distribution postale, le Preneur est tenu de se mettre en contact avec les services postaux concernés, pour établir une demande de raccordement au réseau postal de distribution du courrier, et ce, dès l'obtention du permis de construire. À la suite, la demande officielle de raccordement doit être faite deux mois avant la réception.

2.4.1.4.1 Adresse postale

Pour rappel, l'adresse postale est constituée d'un

- Numéro
- Nom de voie
- Éventuellement du nom de quartier
- Nom de la commune
- Nom de la commune du centre de distribution du courrier quand il est différent de la commune où est situé l'immeuble

- Code postal
- Le cas échéant nom et numéro de CEDEX

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, elle est la seule instance à délivrer les certificats de numérotation.

2.4.1.4.2 Matériel d'adressage

Les plaques de numéros d'immeubles et les plaques de rues seront réalisées selon le modèle agréé par l'EPA. 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.

2.4.1.5 Échéance limite pour la mise en service de l'enlèvement des ordures ménagères

En amont de la livraison des programmes, soit 1 mois avant la date de réception des ouvrages, le Preneur est tenu de prévenir les entreprises en charge de la collecte des ordures ménagères sur le territoire concerné par son opération, pour assurer la collecte des ordures ménagères à partir de cette date.

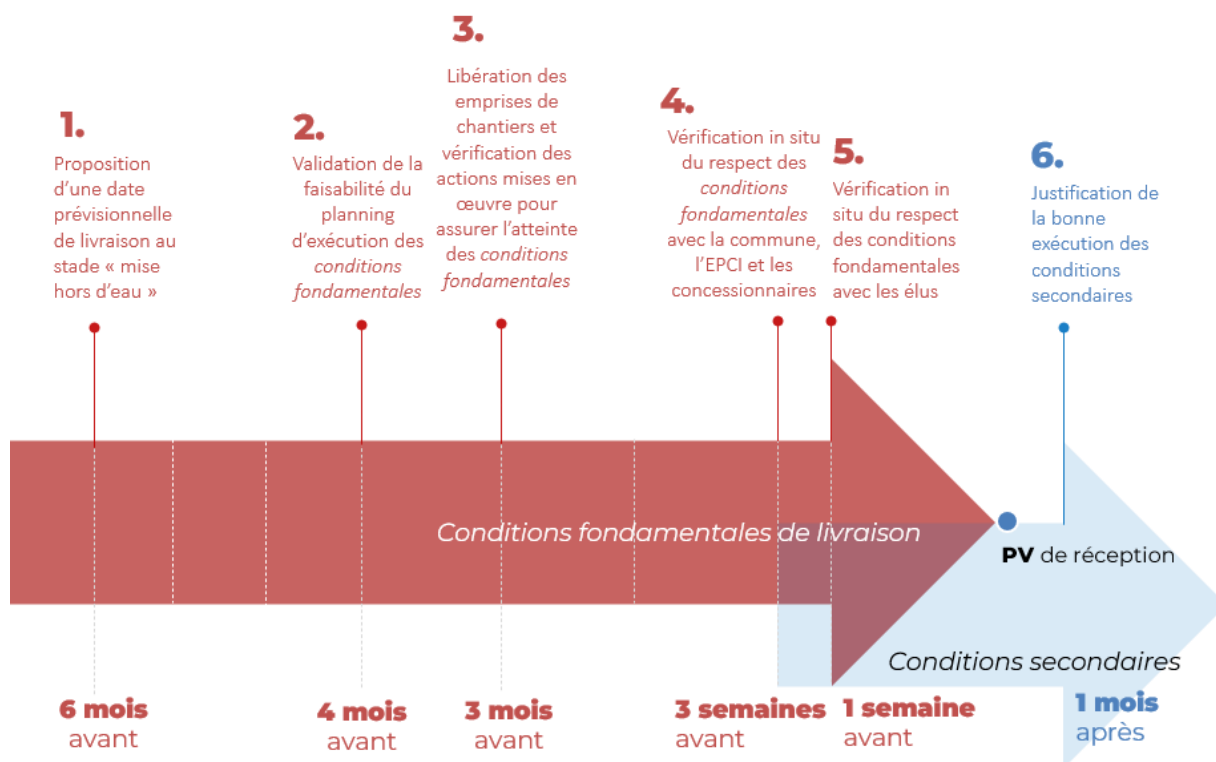
Concernant les programmes résidentiels et dans les 3 mois qui suivent la date de réception des programmes, le Preneur est tenu de contractualiser avec les entreprises en charge de la collecte des déchets, pour mettre à disposition une benne supplémentaire, dédiée pour l'enlèvement des encombrants et déchets issus des emménagements. Cette obligation sera strictement surveillée par l'EPA, qui procédera à des pénalités en cas de non-respect.

Pour les programmes Tertiaires, le preneur aura la charge de mettre en place les contrats nécessaires pour la collecte des déchets en adéquation avec son activité.

2.4.2 Calendrier de la procédure préalable à la livraison

2.4.2.1 Synthèse schématique de la procédure de livraison

L'atteinte de ces conditions dans le temps imparti est rendue possible par le respect des différents jalons de vérification, propres à la livraison des programmes imposés par l'EPA en amont de la réception du programme de construction. Le Preneur s'engage à respecter cette procédure prévue en 6 étapes, correspondant pour chacune à une échéance stricte et le cas échéant, à motiver chacun des retards, auprès de l'EPA.



2.4.2.2 Les obligations étape par étape

Étape 1 : 6 mois avant la date de réception → Validation d'une date prévisionnelle de réception des ouvrages

Le Preneur propose à l'EPA une réunion au cours de laquelle :

- Le Preneur confirmera la date prévisionnelle de livraison du Projet, au regard de l'avancement des travaux et de sa commercialisation.
- L'EPA rappellera au Preneur les exigences en matière de conditions de livraison et les bonnes pratiques.

Étape 2 : 4 mois avant la date de la réception → Transmission d'un planning de garantie des conditions fondamentales et présentation des modalités de communication avec les futurs occupants

Le Preneur partage auprès de l'EPA son planning sur lequel il précise l'ensemble des échéances, lui permettant d'atteindre les conditions fondamentales de livraison. Toutes les conditions listées ci-dessus devront être prises en compte. Le cas échéant, l'EPA peut demander l'organisation d'une réunion de présentation de ce planning et/ou formuler des réserves concernant l'atteinte effective des objectifs et mettre en demeure le Preneur de prendre les mesures adéquates pour y répondre. En retour, le Preneur est tenu de mettre en place un outil de « reporting », concernant le traitement des observations formulées par l'EPA.

L'EPA établira un compte-rendu de cette réunion. Il sera accepté sous 8 jours après l'envoi de celui-ci par toutes les parties obligatoirement. Après analyse des tâches en fonction de l'information échangée lors de la réunion, le preneur transmettra, sous 2 semaines, le planning détaillé des travaux restant à réaliser et plus particulièrement ceux concernés par les conditions fondamentales. Le planning tiendra compte de la libération des emprises à aménager par l'EPA.

De plus, le Preneur doit détailler les modalités de communication qu'il envisage de mettre en œuvre auprès de ses acquéreurs concernant les modalités et le calendrier de livraison : réunion d'information, point d'étape, jusqu'à la levée complète des réserves, mails...

Par ailleurs, l'EPA devra être systématiquement en copie des différentes communications, faites aux acquéreurs ou aux futurs occupants.

Étape 3 : 3 mois avant la date de la réception → Traitement des observations de l'EPA concernant les conditions fondamentales

À cette étape, les emprises de chantier extérieures au lot devront être impérativement libérées, sous peine d'exposition à des pénalités. Dans le même temps, l'EPA s'assure que le Preneur a pris les mesures nécessaires au traitement des observations qu'il a formulées concernant la garantie des conditions fondamentales, conformément aux éléments de « reporting » transmis. Dans le cas contraire, l'EPA se réserve le droit d'appliquer des pénalités et de suspendre la procédure de livraison, en cas de récidive constatée.

Étape 4 : 3 semaines avant la date de la réception → Validation de l'atteinte des conditions fondamentales

Le Preneur sollicite l'EPA pour organiser une réunion de validation du respect des conditions fondamentales et effectuer un point d'avancement sur le planning d'exécution des conditions secondaires. L'EPA s'assure que la totalité des conditions est bien respectée, au regard de la fourniture par le Preneur des pièces de bonne exécution (photographies, attestations, factures, etc...).

En cas de bonne exécution, l'EPA signe un procès-verbal de mise à l'habitation donnant un avis favorable au Preneur pour communiquer auprès de ses futurs acquéreurs une date d'installation, qui aura lieu après la visite de bon achèvement. Cette visite doit convier obligatoirement les élus de la commune concernée. La date de visite de bon achèvement est proposée par le Preneur à l'EPA qui la valide.

Sans respect de ces obligations (PV de mise à l'habitation donnant un avis favorable et organisation d'une visite de bon achèvement), le Preneur s'interdit de communiquer une date d'installation, sans validation et échange préalable avec l'EPA. En cas de défaillance, l'EPA se réserve le droit d'appliquer des pénalités, et ce jusqu'au traitement complet des observations de l'EPA.

Étape 5 : 1 semaine avant la date de la réception → Visite en présence des élus

Le Preneur est tenu d'inviter les élus de la ou des communes concernées, et l'EPA à une visite de bon achèvement du Projet. À cette occasion, l'EPA vérifiera le respect de chacune des conditions fondamentales, ainsi que le caractère fonctionnel.

Si les conditions fondamentales ne sont pas respectées ou si elles ne sont pas fonctionnelles, l'EPA adresse une mise en demeure au Preneur, et se réserve le droit de lui appliquer des pénalités, voire d'enjoindre la suspension immédiate de l'application de son calendrier de livraison.

En cas de non-respect de cette mise en demeure ordonnant la suspension de la mise en habitation, le Preneur se verra appliquer des pénalités, et ce jusqu'au traitement des observations de l'EPA. Le preneur aura l'obligation de communiquer à ses acquéreurs cette décision et devra fournir à l'EPA, une copie des courriers.

L'occupation des lieux sera constatée, soit par un agent de l'EPA, soit par un huissier. Dans ce cas, les frais d'huissier seront ajoutés aux pénalités. Ce constat est avéré dès lors qu'un premier occupant a fait son entrée dans l'immeuble.

Étape 6 : 1 mois après la livraison → Visite en présence des élus 1 mois après la date de réception ; levée des réserves des acquéreurs

Le Preneur est tenu de convoquer un mois après la livraison du Projet, une visite en présence de l'EPA et des élus de la ou des communes concernées, afin de justifier de la bonne exécution des conditions secondaires. En cas de non-exécution de cette obligation, le Preneur s'expose à l'application de pénalités.

L'EPA se réserve la possibilité d'exiger du preneur un état d'avancement synthétique relatif à la levée des réserves formulées par les acquéreurs et / ou la copropriété, et tous comptes-rendus ou échanges de courriers relatifs à la levée des réserves avec les acquéreurs, le cas échéant anonymisés, ou avec le syndic de copropriété.

L'absence de suite donnée aux demandes de l'EPA dans les 48h ouvrées, pourra donner lieu à l'application de pénalités au titre du présent CPG par jour de retard.

2.4.3 Documents à remettre lors de la livraison des programmes

En vue de la réception des ouvrages, soit au plus tard au moment de l'établissement du PV de réception, le Preneur est tenu de transmettre à l'EPA l'ensemble des documents détaillés ci-après, en cherchant autant que possible à les transmettre dans le cadre d'un envoi unique.

2.4.3.1 Dossiers de récolement

2.4.3.1.1 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 son périmètre d'intervention.

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 ou d'ouvrages destinés à être intégrés au domaine public.

L'EPA impose, en conséquence, au Preneur, 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.

2.4.3.1.2 Plans de récolement

Le Preneur sera tenu de lui communiquer gratuitement et systématiquement les fichiers à la norme RG FCC49 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 RG FCC49 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.

2.4.3.2 Document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC)

2.4.3.2.1 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 du Preneur. Des documents d'arpentage seront établis en mode numérique. Le Preneur devra fournir à EPA un fichier (DWG ou DGN) numérique géoréférencé en RGF93CC49, de la subdivision parcellaire numérotée par les services du cadastre.

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.

2.4.3.2.2 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 correspondants réalisés par un géomètre agréé par l'EPA.

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

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

Partie 2 – Chapitre V

REMISE EN GESTION ET PROPRIETE 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 2.3 de la 2ème partie du présent Cahier des Charges « Dispositions opérationnelles », rappelant notamment les obligations du Preneur en phase travaux
- Aux articles du 2.4 de la 2ème 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 selon les conditions définies par ces derniers.

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 en 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/ Éclairage

- 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 RGF93CC49, 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 conformément au décret n°2000-1276 du 26 décembre 2000 en RGF 93CC49. Pour l'altimétrie, il s'agit du nivellement Normal (IGN69).

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.

Le PV est nécessaire pour une acceptation de la mise à l'habitation.

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

À 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.

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)

À la suite de 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 FINANCIERES

3.1 Dispositions relatives aux pénalités

3.1.1 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 ci-après 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 d'un agent assermenté de l'EPA ou un constat établi par huissier de justice, 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), 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.

À 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 100€ 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. Certaines pénalités journalières appliquées à des opérations résidentielles peuvent en outre être fonction du nombre de logements de l'opération.

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 tous les cas, le montant total maximum des pénalités appliquées par l'EPA à une opération ne saurait excéder la plus élevée des deux valeurs suivantes :

500.000€ ou 20% du montant de la charge foncière contractualisée avec l'EPA.

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.

3.1.2 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.

Si les conditions fondamentales ne sont pas respectées ou si elles ne sont pas fonctionnelles, l'EPA adresse une mise en demeure au Preneur, et se réserve le droit de lui appliquer des pénalités, voire d'enjoindre la suspension immédiate de l'application de son calendrier de livraison. En cas de non-respect de cette mise en demeure ordonnant la suspension de la mise en habitation, le Preneur se verra appliquer des pénalités par jour ouvré, et ce jusqu'au traitement des observations de l'EPA :

Récapitulation des retenues pour pénalités :

<i>Niveau et montant de la pénalité correspondante</i>	<i>Retenue forfaitaire globale</i>	<i>Retenue journalière globale</i>	<i>Retenue journalière par logement</i>
Niveau 1	200 €	100 €	
Niveau 2	700 €	350 €	
Niveau 3	2000 €	1000 €	
Niveau 4	13000 €	7000 €	
Niveau 5			200 €
Seuil maximum de retenue	La plus élevée des deux valeurs suivantes : 500 000 € ou 20 % du montant de la charge foncière contractualisée avec l'EPA		

3.2 Tableau récapitulatif des pénalités exigibles

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5
PENALITES APPLICABLES AUX RÈGLES DE SUIVI DES PROCÉDURES ADMINISTRATIVES					
Réalisation de travaux modificatifs sans demande de PC modificatif				X	
Absence de transmission des informations environnementales, par jour de retard			X		
PENALITES APPLICABLES AUX RÈGLES DE COMMUNICATION SUR LES 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 puis à l'acte authentique de vente)				X	
PENALITES APPLICABLES AUX RÈGLES DE VIE DU 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 VÉHICULES ET ACCÈS 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		
Non nettoyage des voies publiques salies du fait du chantier sur une distance minimale de 200 m à partir des sorties de chantiers, par jour		X			
GESTION – ÉVACUATION 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 DÉCHETS 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			

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5
Dépôt de matériaux ou matériels en dehors des limites du terrain cédé, par jour		X			
DÉTÉRIORATION / DÉGRADATION DES ARBRES, ESPACES SENSIBLES, OUVRAGES ET ESPACES PUBLICS					
Détérioration d'ouvrages publics, de bordures trottoirs, d'accotements, candélabres, mobilier...		X			
Abattage d'arbres sans autorisation, l'unité			X		
Élagage 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, HYGIÈNE & SÉCURITÉ 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 AUX RÈGLES DE LIVRAISON DES PROGRAMMES					
Absence de transmission à l'EPA des modalités de communication auprès des acquéreurs ou futurs occupants et/ou absence de communication du Preneur avec les acquéreurs ou futurs occupants				X	
Occupation même partielle d'un programme résidentiel (ou d'une tranche de programme), en violation de l'avis défavorable émis par l'EPA. Pénalité appliquée par jour et par logement sur la totalité du programme (ou de la tranche de programme)					X

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5
Occupation même partielle d'un programme non résidentiel (ou d'une tranche de programme) en violation de l'avis défavorable émis par l'EPA. Pénalité appliquée par jour pour la totalité du programme (ou de la tranche de programme)				X	
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 résidentiels					X
Non-respect des conditions fondamentales de livraison des programmes non résidentiels				X	
Non-respect d'une ou plusieurs des conditions secondaires de livraison des programmes					X
Non-respect d'une ou plusieurs des conditions secondaires de livraison des programmes non résidentiels			X		
Report de livraison non communiqué préalablement à l'EPA, par jour de retard				X	
Absence de transmission à l'EPA des informations relatives à la levée des réserves				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 RGF93CC49 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 pour les programmes résidentiels, par jour de retard			X		
Non repli des installations de chantier pour les programmes non résidentiels, 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		

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5
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 RÉCIDIVE					
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	

3.3 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 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 à la suite de 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.

3.3.1 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.

3.3.2 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 virement au nom de l'Agent comptable de l'EPA 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.

3.3.3 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 RGF93CC49** (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 temporairement 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 demeurées 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 précités débutera seulement lorsque l'EPA sera en possession de l'ensemble des documents requis.

À 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.

3.3.4 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. À défaut, toute notification relative à l'opération lui sera faite en mairie (mairie de la commune concernée par l'opération).

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

Obligations de remboursement des dépenses engagées par l'EPA

À 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.

ANNEXE 1 : MODELE TYPE DE CONVENTION DE REMISE EN GESTION ET EN PROPRIETE DES INFRASTRUCTURES TERTIAIRES

CONVENTION RELATIVE À LA REMISE EN GESTION ET EN PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS 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 PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

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 442-8 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 SUIT :

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. Éclairage 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 29 Avenue Mac-Mahon à Paris (75017).

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 - PROCÉDURE GÉNÉRALE 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 PARTICULIÈRES 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. Éclairage 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 LIÉES À 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 1101 et suivants du code civil, toute action contractuelle sur le fondement des articles 1792 à 1792-7 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,
- une tierce 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 PROPRIÉTÉ

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 PROPRIÉTÉ

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 - EXÉCUTION 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 - ÉLECTION 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

ANNEXE 2 : MODELE TYPE DE PROCES-VERBAL DES OPERATIONS PREALABLES A LA REMISE EN GESTION D'INFRASTRUCTURES ET OUVRAGES

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

Date :

**PV DES OPERATIONS PRÉALABLES
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 :

DÉSIGNATION DES PIÈCES	Nbre d'ex.	REMIS LE	OBSERVATIONS
Éléments 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

ANNEXE 3 – MODELE DE PROCES-VERBAL DE LEVEE DES RESERVES ET OBSERVATIONS

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

Date :

PROCÈS VERBAL DE LEVÉE DES RÉSERVES & 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

ANNEXE 4 – MODELE D'AUTORISATION DE REJET DANS LES RESEAUX

Fiche de demande de raccordement sur collecteur public

EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

Informations relatives au projet

IDENTIFICATION ET LOCALISATION DU PROJET

NOM DU SECTEUR D'AMENAGEMENT

COMMUNE D'IMPLANTATION

CALENDRIER DU PROJET / ECHEANCIER PREVISIONNEL

PERIODE DE RACCORDEMENT

DESCRIPTION DU PROJET / NATURE DES TRAVAUX

Le demandeur sollicite l'autorisation de déversement dans le réseau public d'assainissement des effluents suivants :

SUPERFICIE BRUTE POUR LA REALISATION DE LA ZONE

VOLUME POMPE PAR HEURE

LOCALISATION SUR PLAN

PHOTO DEBIMETRE

Preneur de lot

Entreprise
N° de SIRET
Adresse

Interlocuteur
Coordonnées

Monsieur

Tel:

Responsable de l'aménagement

Maitre d'ouvrage de la ZAC

N° de SIRET

Adresse

8 Avenue Marie-Andrée Ampère
CS 71058
Champs-sur-Marne
77447 Marne-la-Vallée cedex 2

Ingénierie Chargé d'opérations

Coordonnées

*Nota l'exécution des pompages ne peut intervenir qu'à compter de l'obtention de l'accord de l'aménageur.
Fiche à adresser par email à l'aménageur EpaMarne EpaFrance et à l'intercommunalité, gestionnaire du réseau*

Compte tenu de l'analyse des informations présentées,

La maîtrise d'œuvre de la ZAC

autorise le déversement dans le réseau publics d'assainissement.

VISA du maître d'œuvre

La maîtrise d'ouvrage de la ZAC

autorise le déversement dans le réseau publics d'assainissement.

VISA du chargé d'opérations

Le délégataire du réseau de l'intercommunalité

autorise le déversement dans le réseau publics d'assainissement.

VISA du responsable de secteur

l'intercommunalité

autorise le déversement dans le réseau publics d'assainissement :

Le rejet des eaux claires de pompage de la plateforme au réseau d'eaux usées est évidemment interdit.

Avant rejet dans le réseau EP, il faudra de toute façon créer une fosse ou une cuve pour décanter les eaux chargées et ne rejeter que les eaux claires surnageantes.

Le procédé de décantation devra être soumis à SAUR et à VEA pour validation.

*Nota l'exécution des pompages ne peut intervenir qu'à compter de l'obtention de l'accord de l'aménageur.
Fiche à adresser par email à l'aménageur EpaMarne EpaFrance et à l'intercommunalité, gestionnaire du réseau*