

ARRETE DU PRESIDENT

**MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N°AP2020-066 DU 15 SEPTEMBRE 2020
MODIFIE APPROUVANT LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN DU
LOT N°2 DE LA ZAC DE LA CHARMERAIE À BOISSY-SAINT-LÉGER**

Le Président,

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

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

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

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger n°29 du 7 février 2014 créant la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Charmeraie ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger n°12 du 21 septembre 2017 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Charmeraie ;

VU l'arrêté du Président n°AP2020-066 du 15 septembre 2020 modifié approuvant le cahier des charges de cession de terrain du lot n°2 de la ZAC de la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger ;

VU le traité de concession d'aménagement conclu entre la SADEV 94 et la commune de Boissy-Saint-Léger le 23 septembre 2015 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2018.5/096 du 26 septembre 2018 ;

VU la promesse de vente conclue entre la SADEV 94 et Nexity le 21 décembre 2018 ;

CONSIDERANT que par arrêté du Président n°AP2020-066 du 15 septembre 2020 susvisé, Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé le cahier des charges de cession du lot n°2 de la ZAC de la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger ; que la constructibilité de ce lot a été fixée à 9 577 m² de surface de plancher sur une emprise foncière de 5 639 m² environ ;

CONSIDERANT que par arrêté du Président n°AP2021-091 du 26 octobre 2021, la constructibilité du lot n°2 a été portée à un maximum de 8 219,30 m² de surface de plancher développés comprenant :

- 5291,34 m² de surface de plancher à usage d'habitation ;
- 2927,96 m² de surface de plancher à usage de commerce ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	30/03/22
Accusé réception le	30/03/22
Numéro de l'acte	AP2022-012
Identifiant télértransmission	094-200058006-20220103-lmc133543-AU-1-1

CONSIDERANT que le promoteur a revu sa programmation ; que l'emprise foncière du lot n°2 est désormais diminuée de 110 m² pour exclure l'emprise du poste de transformation du centre commercial de Boissy 2 ;

CONSIDERANT que la surface de l'emprise foncière du lot est désormais de 5 529 m² ;

CONSIDERANT qu'il convient en conséquence de modifier l'arrêté du Président n°AP2021-091 du 26 octobre 2021 modifié susvisé ;

ARRETE

ARTICLE 1 : L'article 1^{er} de l'arrêté du Président n°AP2021-091 du 26 octobre 2021 susvisé est modifié comme suit :

« La constructibilité du lot n°2 de la ZAC de la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger est fixée à un maximum de 8 219,30 m² de surface de plancher développés (comprenant 5291,34 m² de surface de plancher à usage d'habitation et 2927,96 m² de surface de plancher à usage de commerce) sur une emprise foncière de 5 529 m². »

ARTICLE 2 : Les annexes n°3 et n°6 du cahier des charges de cession de terrain sont modifiées conformément aux documents annexés au présent arrêté.

ARTICLE 3 : Les autres dispositions de l'arrêté du Président n°AP2021-091 du 26 octobre 2021 susvisé ainsi que les autres annexes du cahier des charges de cession de terrain restent inchangées.

ARTICLE 4 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne ;
- Monsieur le Maire de la commune de Boissy-Saint-Léger ;
- Monsieur le Directeur Général de la SADEV 94 ;
- Monsieur le Président Directeur Général de Nexity.

Fait à Créteil, le 30 mars 2022

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	30/03/22
Accusé réception le	30/03/22
Numéro de l'acte	AP2022-012
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220103-lmc133543-AU-1-1

Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	30/03/22
Accusé réception le	30/03/22
Numéro de l'acte	AP2022-012
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220103-lmc133543-AU-1-1



MAITRISE D'OUVRAGE



MAITRISE D'ŒUVRE

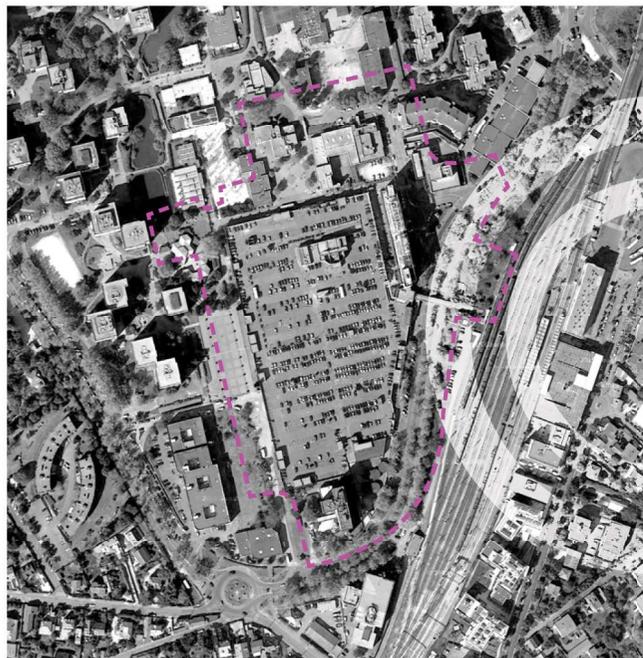


PAYSAGE
agence **babylone**
URBANISME
ENVIRONNEMENT



Projet de renouvellement urbain ZAC de la Charmeraie

Boissy-Saint-Léger (94)



FICHE DE LOT
Lot N°2

17 mars 2022
indice H

1. Localisation

1.1 LOCALISATION DU LOT N°2

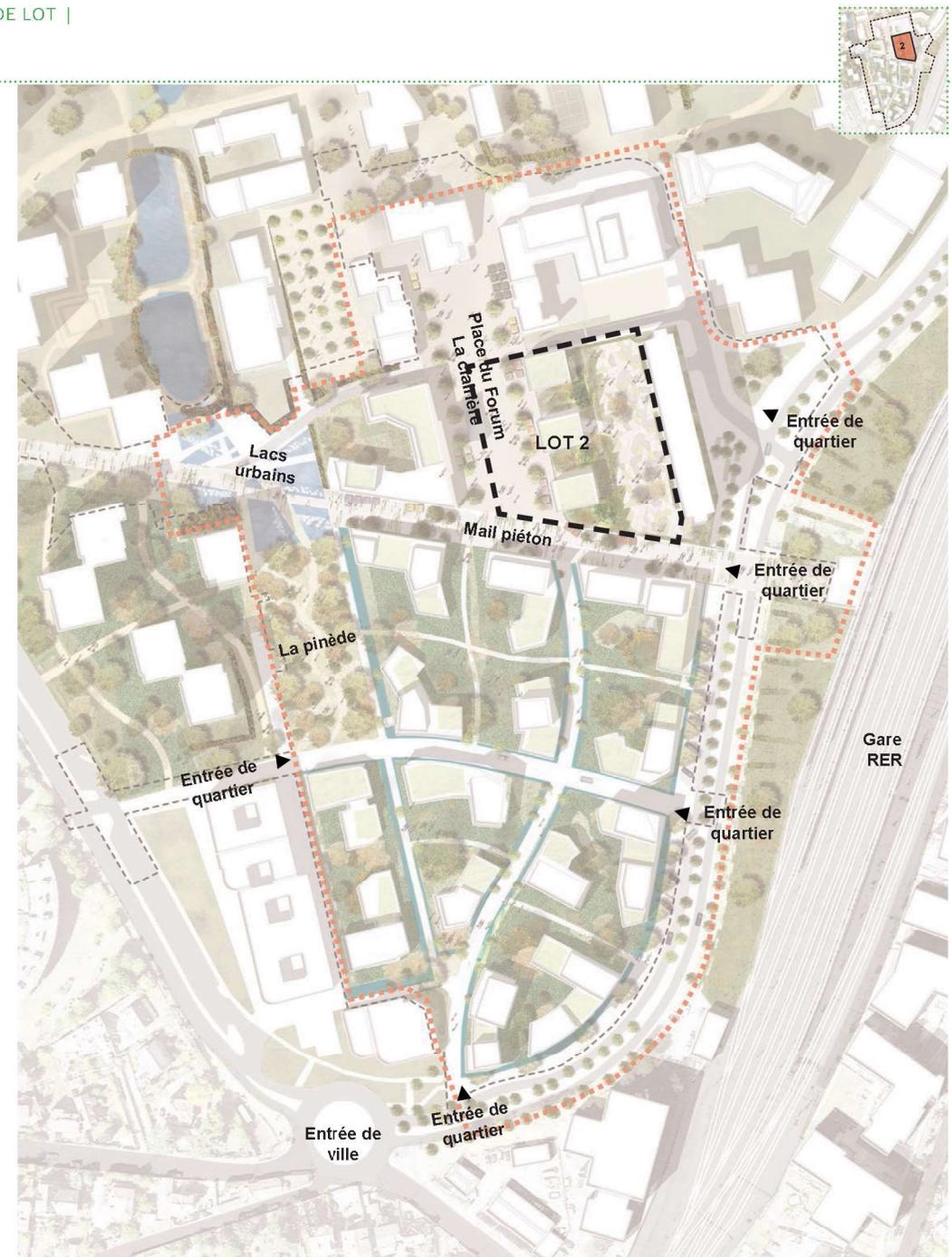
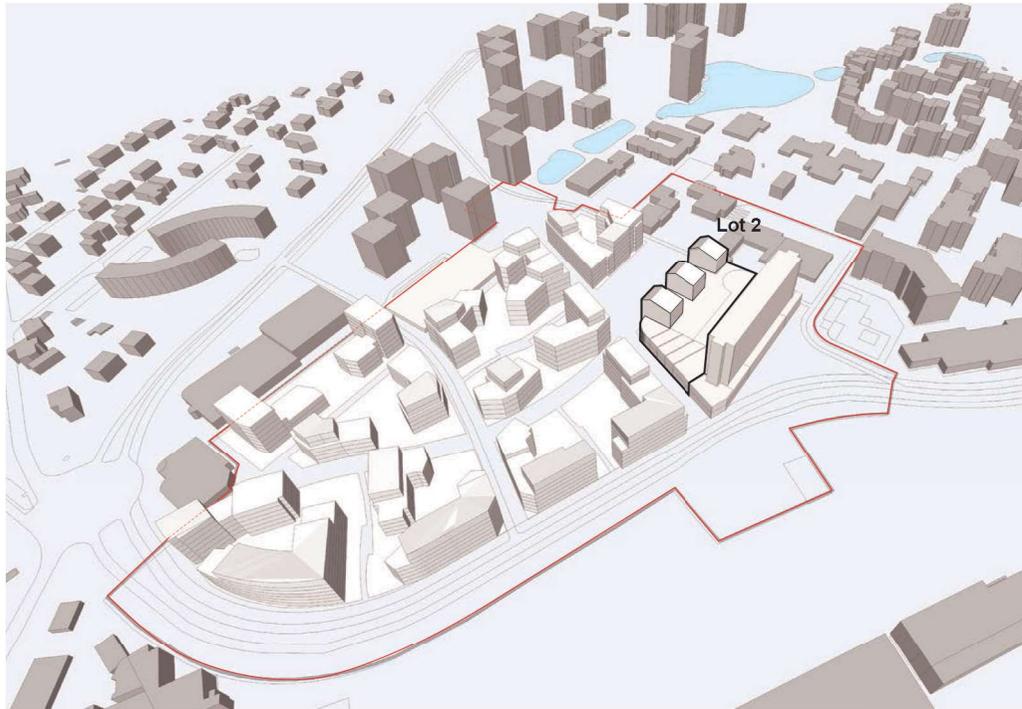
Le lot 2, situé au Nord Est de la ZAC de la Charmeriaie, constitue à la fois un **signal bâti** à l'**interface entre le quartier existant et le nouveau quartier**, ainsi qu'une des portes d'entrée principale du quartier de la Haie Griselle. Cette position lui confère un rôle important : il s'agit de transformer l'entrée de quartier tout en annonçant son renouveau et notamment par l'intégration de la barre de bureaux (en R+9) dans un ensemble plus valorisable, un pôle d'activités.

Situé le long du boulevard urbain à proximité des nœuds routiers et directement visible à la sortie du RER, l'ilot doit permettre d'impulser une nouvelle image du quartier grâce à une programmation et une forme architecturale qui deviendra la nouvelle vitrine, le symbole de la ZAC de la Charmeriaie.

Le pôle d'activités est le support d'une programmation mixte avec notamment une **locomotive commerciale** qui assurera la continuité du Géant Casino démolì, et des commerces de proximité venant animer la place du Forum et le Mail piéton. Pour faire écho à l'immeuble de bureaux, des émergences de logements viennent compléter le long de la place ce lot.

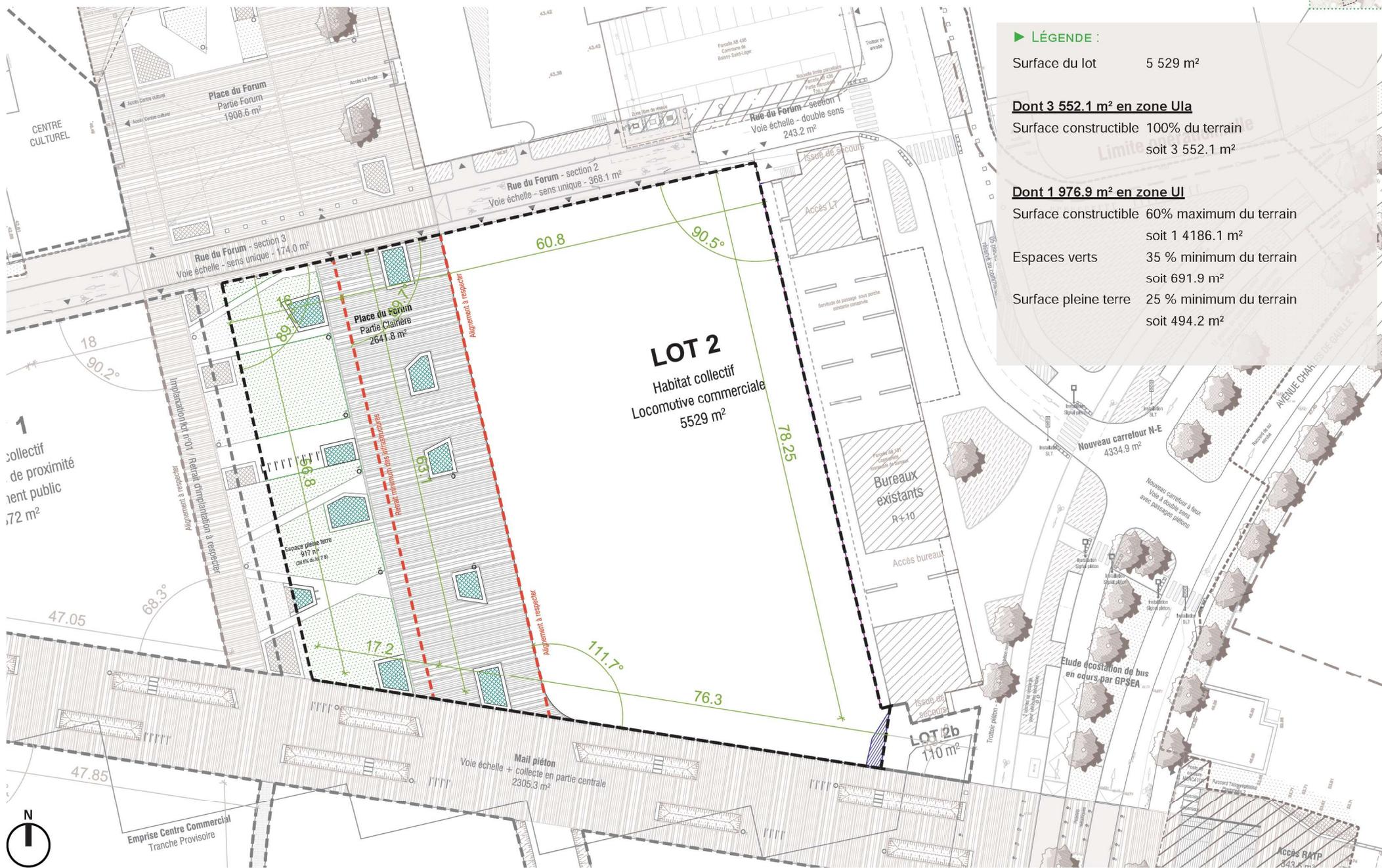
Une attention particulière est portée sur le traitement de la toiture du socle, qui doit être largement paysagé. Cette toiture à usage privé constitue un véritable jardin d'agrément pour les logements.

Un parking en sous-sol d'un maximum de 400 places, dont une partie est accessible au public, vient s'implanter sous le pôle d'activités afin de répondre aux besoins en stationnement des commerces et des nouveaux logements.



1. Localisation

1.2 EXTRAIT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT 1/500^E



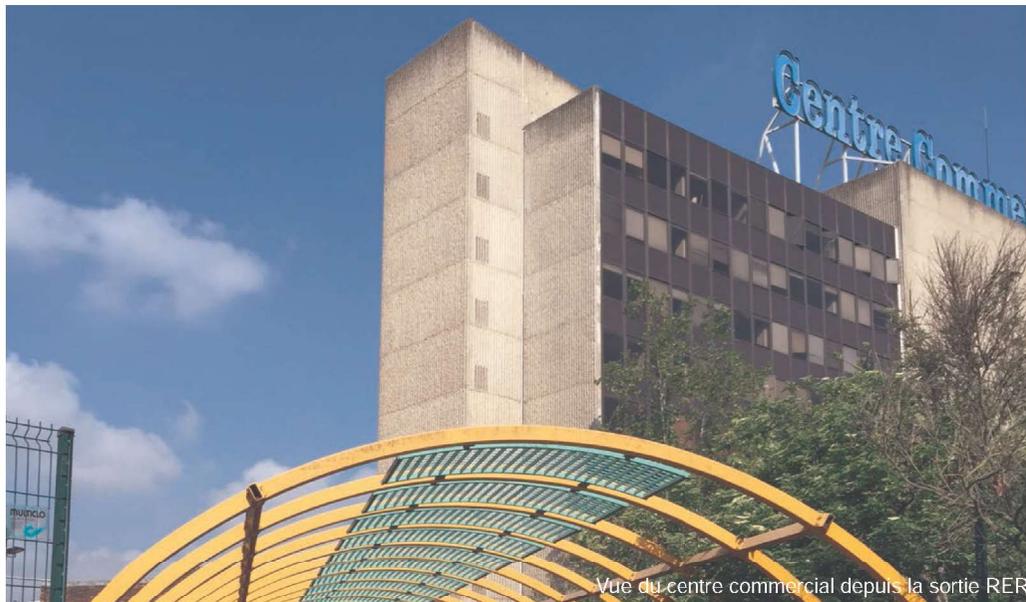
▶ LÉGENDE :

Surface du lot	5 529 m ²
Dont 3 552.1 m² en zone U1a	
Surface constructible	100% du terrain soit 3 552.1 m ²
Dont 1 976.9 m² en zone UI	
Surface constructible	60% maximum du terrain soit 1 4186.1 m ²
Espaces verts	35 % minimum du terrain soit 691.9 m ²
Surface pleine terre	25 % minimum du terrain soit 494.2 m ²

1
collectif
de proximité
ent public
72 m²

1. Localisation

1.3 LE BÂTIMENT DE BUREAUX EXISTANT CONSERVÉ



Vue du centre commercial depuis la sortie RER

Le projet est également l'opportunité d'intégrer, d'englober l'immeuble de bureaux, unique bâtiment conservé dans le périmètre de la ZAC, au sein d'une véritable pièce urbaine.

En proue de quartier, le nouveau traitement de socle de l'immeuble marquera fortement l'entrée du quartier de la Haie Griselle, et sera l'un des symboles du renouveau de Boissy-Saint-Léger.

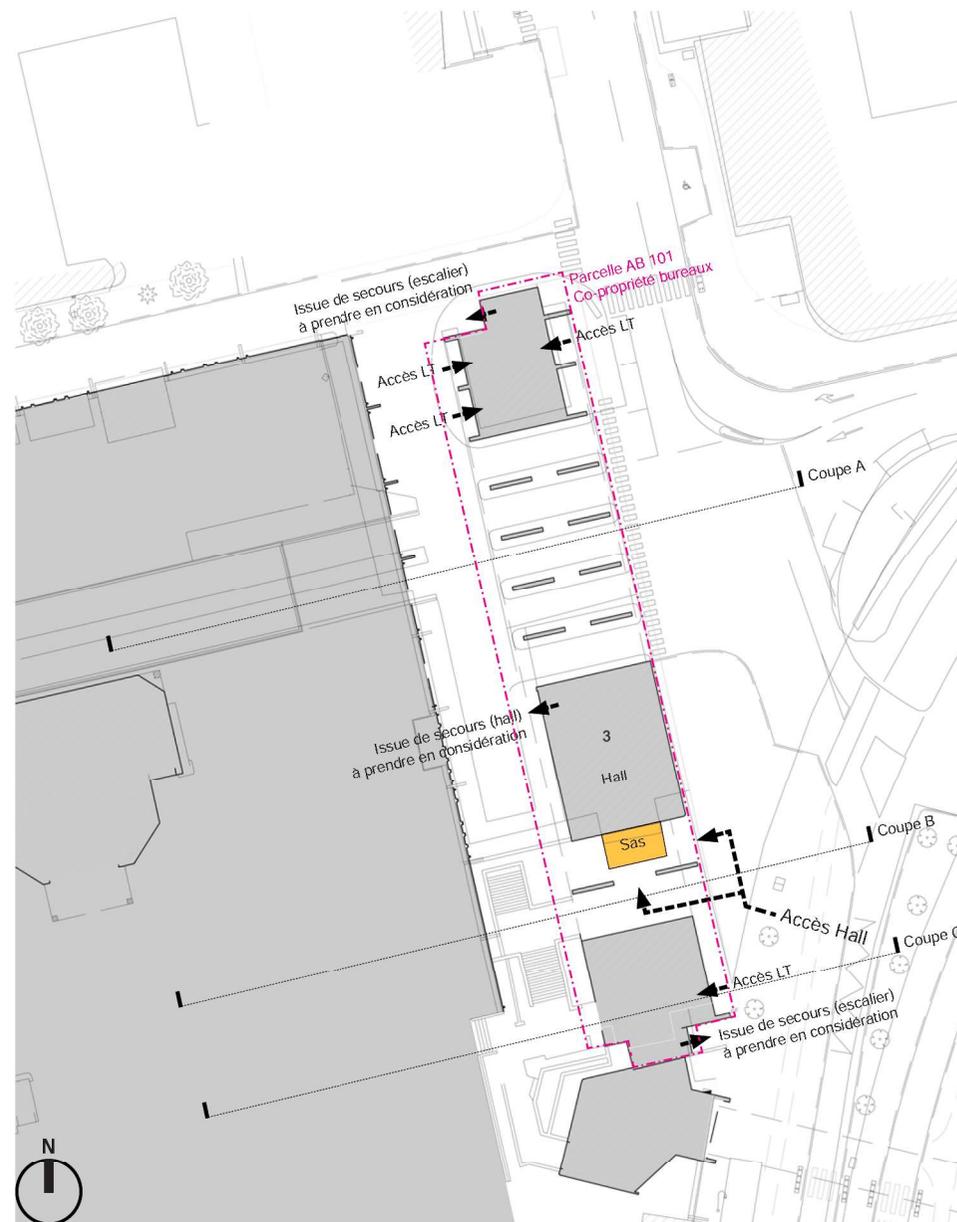


Accès aux bureaux depuis le parking



Accès aux bureaux depuis la rue Jacques Prévert

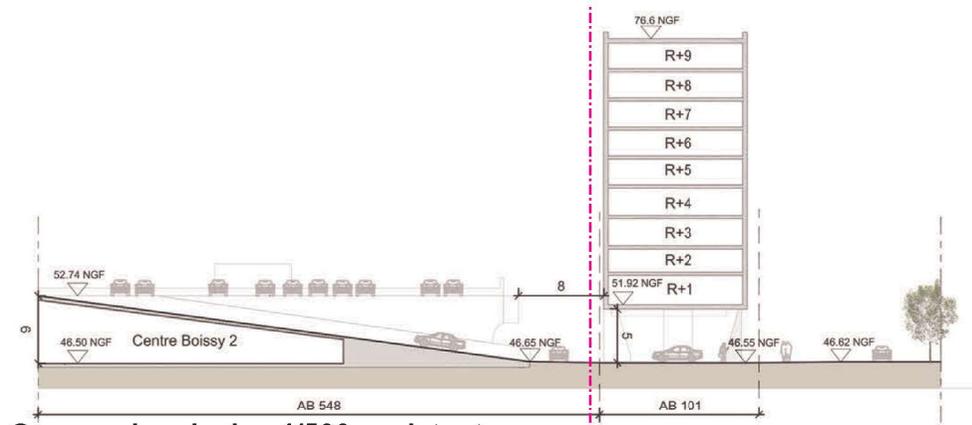
Plan existant 1/500



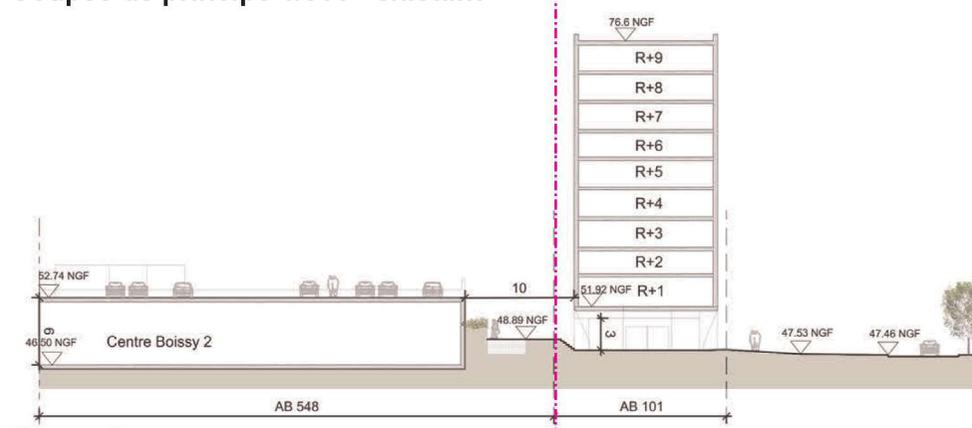


1. Localisation

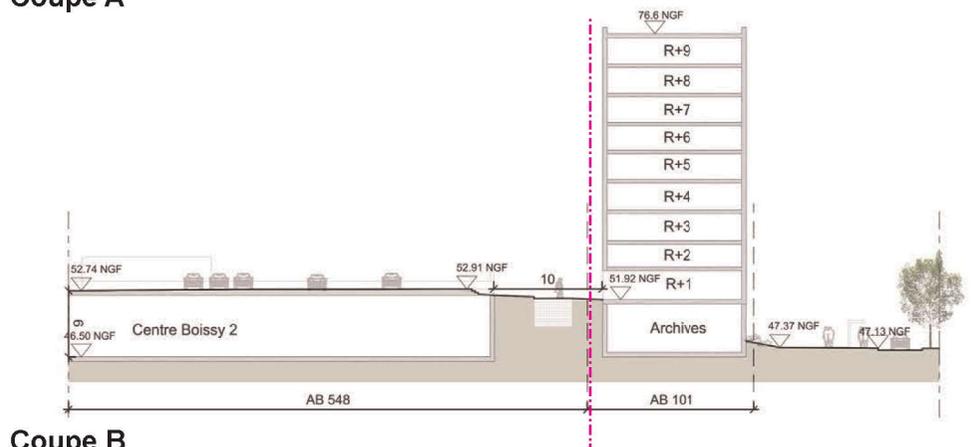
1.3 LE BÂTIMENT DE BUREAUX EXISTANT CONSERVÉ



Coupes de principe 1/500 - existant



Coupe A



Coupe B



Vue depuis l'avenue Charles de Gaulle



Passage piéton existant

2. Contraintes règlementaires

2.1 EXTRAIT DU PLU DU 01/03/2018



SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UI.3 : Volumétrie et implantation des constructions

UI.3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60 %.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

- Dans le secteur U1a :

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 100%.

UI.3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée pour une nouvelle construction ne devra pas dépasser 25 m.

Une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être autorisée afin de pouvoir intégrer les garde-corps ainsi que l'ensemble des édicules et ouvrages techniques à l'arrière de l'acrotère.

Dans tous les cas, la hauteur à l'égout du toit est ramenée à 2,60 m pour les bâtiments annexes.

Une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas, la hauteur maximale est augmentée de 1 m.

Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.

UI.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées. Ce retrait sera au minimum de 5 m.

Les accès aux parkings, et si possible leurs rampes d'accès, devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie publique.

Les nouvelles constructions devront, par leur implantation, contribuer à maintenir l'ordonnancement architectural déjà constitué et l'aspect général du quartier.

UI.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative seront, si possible, accolées aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

En cas de retrait, celui-ci sera calculé selon les cas de la façon suivante :

- si la façade comporte des vues directes : le retrait correspondra à la hauteur de la façade du bâtiment ;
- si la façade ne comporte pas des vues directes : le retrait correspondra à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment.

La largeur des vues directes à réserver par rapport aux limites séparatives est d'au moins 8 m.

UI.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Ceci n'est pas valable pour les annexes.

NOTE FICHE DE LOT : une distance d'au moins 8 m est à favoriser dans le cas de vues directes entre bâtiments.

UI.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

Article UI.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI.4.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

NOTA BENE

Les extraits du PLU présentés dans cette présente fiche de lot ainsi que dans le CPAUP font référence au PLU de la ville en vigueur depuis septembre 2018. Ils sont précisés à titre d'information. Il conviendra de vérifier leur exactitude et leurs éventuelles mises à jour auprès de la mairie de Boissy-Saint-Léger.

Les prescriptions de la présente Fiche de Lot ne prévalent pas sur les contraintes règlementaires ou les préconisations émises par les services instructeurs (mairie, Architecte des Bâtiments de France, services de sécurité incendie, commission pour l'accessibilité aux personnes handicapées...) qu'il conviendra d'intégrer au projet.

2. Contraintes règlementaires

2.1 EXTRAIT DU PLU DU 01/03/2018



UI.4.2. Composition des constructions

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction seront interdits.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

NOTE FICHE DE LOT : l'ensemble de ces prescriptions sont complétées dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP)

UI.4.3. Clôtures

Les clôtures ne seront autorisées que si elles s'insèrent dans l'environnement et le paysage urbain du parc habité de la Haie Griselle. Elles devront se fondre dans le paysage urbain et respecter les principes d'aménagement du parc habité existant.

Les clôtures végétales et paysagères seront à privilégier.

Dans le cas où les clôtures végétales ne seraient pas suffisantes, une clôture composée d'un mur bahut surmonté par des éléments à claire voie doublés ou non d'une haie végétale pourrait être autorisée. Les éléments en claire voie seraient alors composés de matériaux naturels.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 1,80 m et le mur bahut ne mesurera pas plus d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

NOTE FICHE DE LOT : se référer en complément aux coupes / détails des limites de propriété développées dans le CPAUP.

UI.4.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

NOTE FICHE DE LOT : l'ensemble de ces prescriptions sont complétées dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP)

Article UI.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UI.5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de circulation seront obligatoirement traitées en espaces verts.

Les surfaces affectées au stationnement, aux aires de stabulation des containers OM et aux cheminements des piétons ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.

Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordant en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

NOTE FICHE DE LOT : pour rappel, les aires de stationnement extérieures sont interdites dans la ZAC de la Charmerie.

NOTA BENE

Les extraits du PLU présentés dans cette présente fiche de lot ainsi que dans le CPAUP font référence au PLU de la ville en vigueur depuis septembre 2018. Ils sont précisés à titre d'information. Il conviendra de vérifier leur exactitude et leurs éventuelles mises à jour auprès de la mairie de Boissy-Saint-Léger.

Les prescriptions de la présente Fiche de Lot ne prévalent pas sur les contraintes règlementaires ou les préconisations émises par les services instructeurs (mairie, Architecte des Bâtiments de France, services de sécurité incendie, commission pour l'accessibilité aux personnes handicapées...) qu'il conviendra d'intégrer au projet.

2. Contraintes règlementaires

2.1 EXTRAIT DU PLU DU 01/03/2018

UI.5.2. Espaces verts

La surface des espaces verts représentera au moins 35 % de la surface totale du terrain. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 25 % de la surface totale du terrain.

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts. Les arbres devront être implantés en pleine terre ou à défaut dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20 m.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur U1a :

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas.

NOTE FICHE DE LOT : 50 % minimum de la toiture terrasse devra être végétalisée avec végétation intensive. Une partie de la toiture sera accessible et aménagée pour l'usage des bureaux existants conservés.



Article UI.6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

Les espaces à réserver devront être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

NOTE FICHE DE LOT : une aire de stationnement en RDC dans la stricte emprise du bâtiment pourra être acceptée si ce socle fait l'objet d'un traitement architectural de qualité avec un filtre ou une résille cohérente avec la composition générale du bâtiment et qu'elle occupe moins de 50% de l'emprise du RDC.

Dans le cas d'un tel traitement de socle, les détails de finitions, fixations, percements... devront être soumis régulièrement en phase de conception à l'avis de l'architecte coordinateur.

Ce traitement de parking ne sera pas accepté sur la Place de la Clairière (Place du Forum agrandie) ou sur le mail piéton.

NOTA BENE

Les extraits du PLU présentés dans cette présente fiche de lot ainsi que dans le CPAUP font référence au PLU de la ville en vigueur depuis septembre 2018. Ils sont précisés à titre d'information. Il conviendra de vérifier leur exactitude et leurs éventuelles mises à jour auprès de la mairie de Boissy-Saint-Léger.

Les prescriptions de la présente Fiche de Lot ne prévalent pas sur les contraintes règlementaires ou les préconisations émises par les services instructeurs (mairie, Architecte des Bâtiments de France, services de sécurité incendie, commission pour l'accessibilité aux personnes handicapées...) qu'il conviendra d'intégrer au projet.



2. Contraintes règlementaires

2.1 EXTRAIT DU PLU DU 01/03/2018

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place maximum de stationnement par logement ²⁰
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place maximum de stationnement par logement ²¹
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place maximum de stationnement par logement ²²
Bureaux et professions libérales	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place maximum de stationnement pour 45 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher < 200 m ²	1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher, ou 1 place minimum pour 40 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2
200 m ² < surface de plancher < 5 000 m ²	1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place minimum pour 80 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 4
Hôtels	1 place pour 4 chambres

Places de stationnement pour les aires de livraison	
Commerces	1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente
Bureaux	1 aire de livraison de 100 m ² pour 6 000 m ² de surface de plancher

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules non motorisés sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m ² par logement dans les autres cas avec un local de 5 m ² minimum L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m ² par 100 m ² de surface de plancher et un local de 3 m ² minimum.
Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher	Pour les commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du code de la construction et de l'habitation, 1 place minimum par tranche de 300 m ² de surface de plancher. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Locaux d'activités	<u>Pour les activités</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

NOTA BENE

Les extraits du PLU présentés dans cette présente fiche de lot ainsi que dans le CPAUP font référence au PLU de la ville en vigueur depuis septembre 2018. Ils sont précisés à titre d'information. Il conviendra de vérifier leur exactitude et leurs éventuelles mises à jour auprès de la mairie de Boissy-Saint-Léger.

Les prescriptions de la présente Fiche de Lot ne prévalent pas sur les contraintes règlementaires ou les préconisations émises par les services instructeurs (mairie, Architecte des Bâtiments de France, services de sécurité incendie, commission pour l'accessibilité aux personnes handicapées...) qu'il conviendra d'intégrer au projet.



3. Programmation

3.1 IMPLANTATION DE LA PROGRAMMATION

Le projet prévoit pour le lot 2 la construction de surface SDP répartie de la façon suivante :

PHASE 1	LOT 2	SDP		Logements	TOTAL
		Logements	5 292 m ²	77	8 220 m ²
		Locomotive commerciale	2 928 m ²		
		Bureaux existants (hors lot)			
		Parking public de 100 places			

Les logements sont positionnés sur la Place de la Clairière (Place du Forum agrandie) dans des émergences architecturales selon le principe de composition développé plus loin. Leur adressage est localisé également sur la place, en pied de chaque émergence de logements.

La locomotive commerciale est implantée dans l'intégralité du socle à l'exception des halls d'accès aux logements. La plupart des façades sont traitées en vitrines largement transparentes, conformément aux préconisations développées dans le CPAUP.

Une option envisageable est l'implantation d'une zone de stockage d'environ 500 m² au 1^{er} sous-sol.

Deux à quatre niveaux de sous-sol, selon leur géométrie, répondent aux besoins en **stationnement** du projet. Le sous-sol est implanté, dans la mesure du possible, en dehors de l'emprise des bureaux existants.

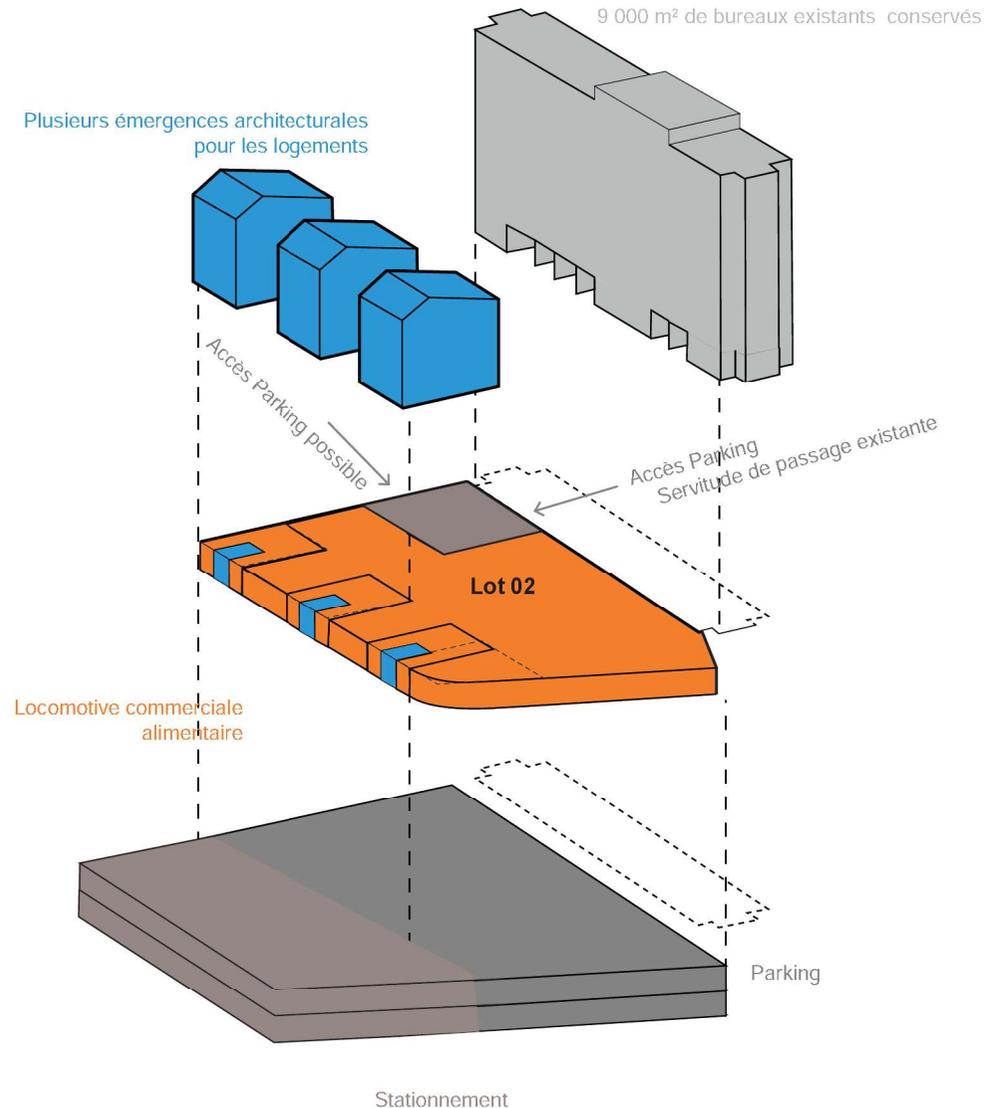
Nombre de places prévues au programme est réparti comme suit :

PHASE 1	LOT 2	SDP		Parkings		TOTAL
		Logements	5 292 m ²		77	77
		Locomotive commerciale	2 928 m ²	29		
		Bureaux existants (hors lot)		100	180	
		Parking public de 100 places				
						257 places

La barre de bureaux reste implantée au même endroit ; l'accès au hall, aux différents locaux techniques et aux issues de secours existants doivent être préservés et réaménagés si besoin dans la cohérence globale du projet. Un accès direct au parking souterrain est à imaginer.

L'implantation de la programmation devra s'accorder avec la programmation générale de la ZAC notamment pour les commerces de proximité ainsi que la locomotive commerciale.

Un équilibrage du nombre de logements et de SDP est acceptable entre les lots 1 et 2 dans la mesure où cet équilibrage permet une meilleure intégration architecturale des volumes dans le quartier et reste dans les mêmes approches de surfaces et de nombre de logements.



3. Programmation

3.2 QUALITÉ DES LOGEMENTS

Répartition des logements

La répartition du programme de logements est prévue comme suit :

Type de logements	Répartition %	Surface SHAB moyenne	Surface moyenne séjour hors cuisine
T1	3 à 7%	25 - 30 m ²	Sans objet
T2	23 à 27%	40 - 45 m ²	Pas de surface minimale
T3	43 à 47%	58 - 65 m ²	> à 20 m ²
T4	18 à 22%	75 - 85 m ²	> à 25 m ²
T5	3 à 7%	95 - 100 m ²	> à 30 m ²

Prestations intérieures garantissant la qualité des logements

- ▶ Des rangements intégrés devront être aménagés à l'entrée des logements.
- ▶ Des emplacements pour des espaces de rangement devront être prévus dans les chambres.
- ▶ 70% des appartements devront être dotés d'espaces extérieurs.
- ▶ Dès le T3, les cuisines ouvertes seront conçues de manière à pouvoir être fermées en fonction des souhaits des futurs propriétaires. Plus précisément, elles ne pourront être en second jour et devront bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation naturels directs.
- ▶ Il sera recherché des solutions pour assurer une ventilation naturelle de l'ensemble des pièces du logement (dont les pièces d'eau).
- ▶ Dès le T3, les WC seront séparés des salles-de-bain. Les T2 devront privilégier, dans la mesure du possible, des WC séparés des salles-de-bain.
- ▶ Dans la mesure du possible, dès le T3, un cellier ou une cave devra accompagner le logement. Cette prestation peut être prévue en option.
- ▶ A partir du T4, une seconde pièce d'eau devra être aménagée dans le logement.



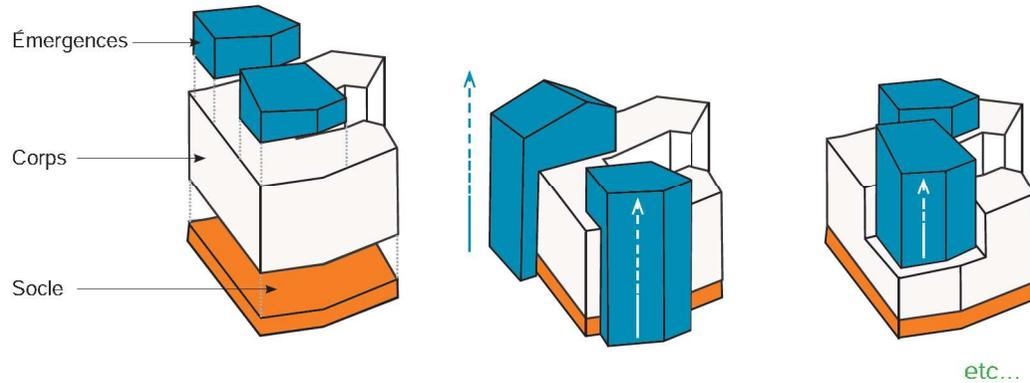


4. Composition

4.1 PRINCIPE DE COMPOSITION

Selon les préconisations générales du CPAUP, la composition générale des nouvelles formes bâties s'organise avec :

- Un socle d'activités en RDC (ou dédié aux logements en cœur de quartier)
- Un corps de bâtiment qui accueille les logements
- Des émergences qui viennent rappeler la verticalité du quartier.



Néanmoins, le lot 2 se distingue de la composition socle / corps / émergence qui régit le principe de composition de la ZAC.

En effet, en tant que pôle d'activités, son socle, plus important, se confond avec le corps classique du bâtiment et offre directement plusieurs émergences. Ainsi, le socle en RDC dispose d'une double hauteur pour accueillir la nouvelle locomotive commerciale et les commerces de proximité.

Répondant aux besoins des habitants tout en animant les espaces publics attenants, ce socle à un véritable rôle à jouer dans la transformation du quartier. Le bâtiment de bureaux joue d'ores et déjà le rôle d'émergence et vient marquer la dimension urbaine de l'avenue Charles-de-Gaulle à l'Est.

De nouveaux plots de logements viendront faire écho à la barre de bureaux tout en soulignant cette fois-ci le nouveau lieu fédérateur du quartier de la Haie Griselle, la place de la Clairière (Place du Forum agrandie). Les attiques donneront soit sur le mail piéton soit sur la toiture terrasse de la locomotive commerciale.

Le toit du socle est aménagé en une large toiture terrasse majoritairement paysagée à usage privé. Une végétation intensive doit représenter 75% à minimum de sa surface. Une attention toute particulière doit être portée à son aménagement paysager.

Une partie de la toiture du socle est accessible et aménagée pour l'usage des bureaux existants conservés ; l'accès direct depuis les bureaux au R+1 est à conserver et à valoriser.

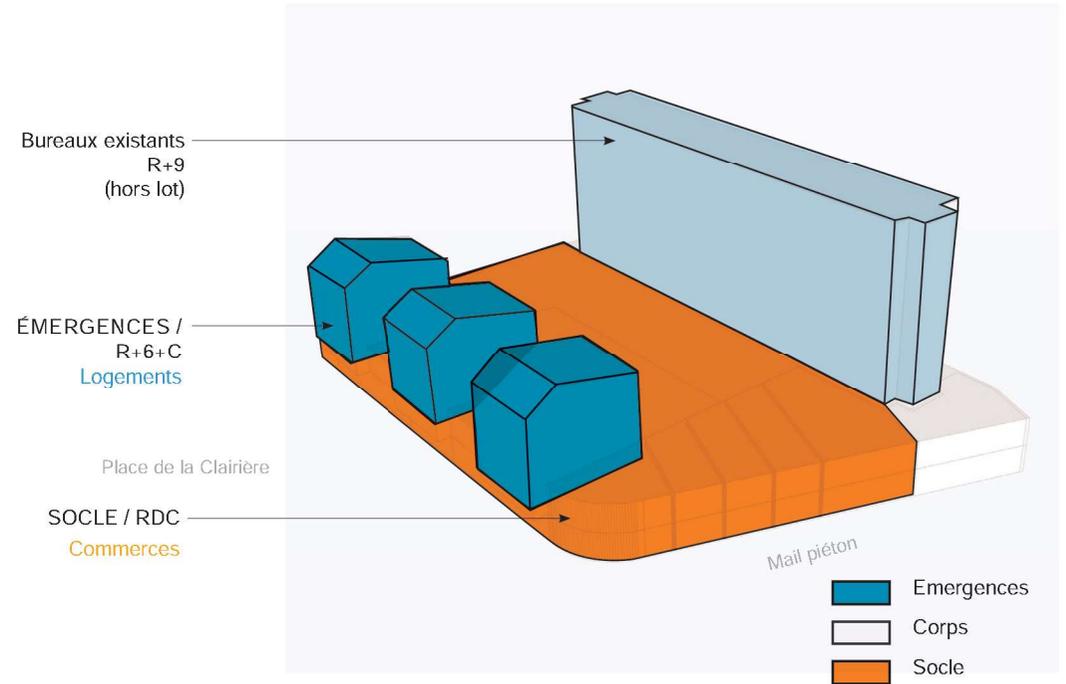
La toiture constitue ainsi un véritable jardin d'agrément pour les usagers des bureaux et les habitants. Visible depuis la plupart des tours du quartier, ce jardin d'agrément profitera également au reste du quartier.

L'ensemble des édifices et éléments techniques (ventilation, rafraîchissement de la locomotive commerciale...) doivent être intégrés et traités dans une continuité architecturale globale du lot.

Hauteur de bâtis

Concernant les hauteurs, le socle est limité à une double hauteur pour les commerces afin de mettre en valeur des émergences en R+3 + Attique et l'immeuble de bureaux tout en respectant les limites imposées par le PLU.

Le Lot 2 assurera la transition entre les volumes bâtis existants et les gabarits de la ZAC.



Les émergences doivent se différencier architecturalement du corps ou du socle du bâtiment et exprimer d'avantage de légèreté et de transparence, par un jeu de composition ou d'autres dispositifs architecturaux :

- Retrait, débord, rupture d'alignement
- Joint creux, bandeau
- Matérialité
- ...

Des exceptions pourront être autorisées pour assurer la cohérence architecturale du projet. Chaque exception devra être clairement justifiée et accompagnée de documents graphiques explicatifs.



4. Composition

4.3 PRÉCONISATIONS D'ALIGNEMENT

Alignement spécifique au lot 2

L'alignement détaillé propose le gabarit constructible maximal sur un linéaire de façade localisé. **Le projet devra respecter le principe de composition général du bâtiment et le principe générale d'implantation et d'alignement détaillés au CPAUP.**

Le **SOCLE RDC** est occupé par la locomotive commerciale, en alignement sur l'espace public. Le socle peut être de hauteur variable ; mais l'effet de socle est continu sur l'ensemble du lot.

La façade est largement vitrée et transparente.

Les enseignes ou signalétiques sont à prévoir dans la bande supérieure du RDC, sur une hauteur 60 cm. Cette bande est continue sur le linéaire de RDC commercial. Les enseignes en débord sur l'espace public sont de même hauteur : 60 cm.

Les parties vitrées sont à prévoir sur la hauteur totale restante du RDC, avec un rythme et des proportions verticales (largeur de baie de 0.90 à 1.20m environ).

La hauteur sous poutre du RDC est fixée à 3.50m minimum.

Sur les limites Nord Est et Sud, des reculs ou des retraits architecturaux sont acceptés sur 20 % maximum du linéaire de la construction. En limite Ouest (sur la place de la Clairière), un retrait minimum de 17m est à respecter

Le niveau fini de la toiture terrasse permet un accès possible depuis le R+1 des bureaux existants à +51.92 NGF, selon le plan topographique du géomètre. Les mesures conservatoires pour permettre cet accès sont à intégrer au projet.

Sur cette portion de parcelle, la composition du lot est réalisée sans **CORPS** de bâtiment.

Implantée directement au-dessus du socle, les **ÉMERGENCES** sont implantées en retrait ou à l'alignement.

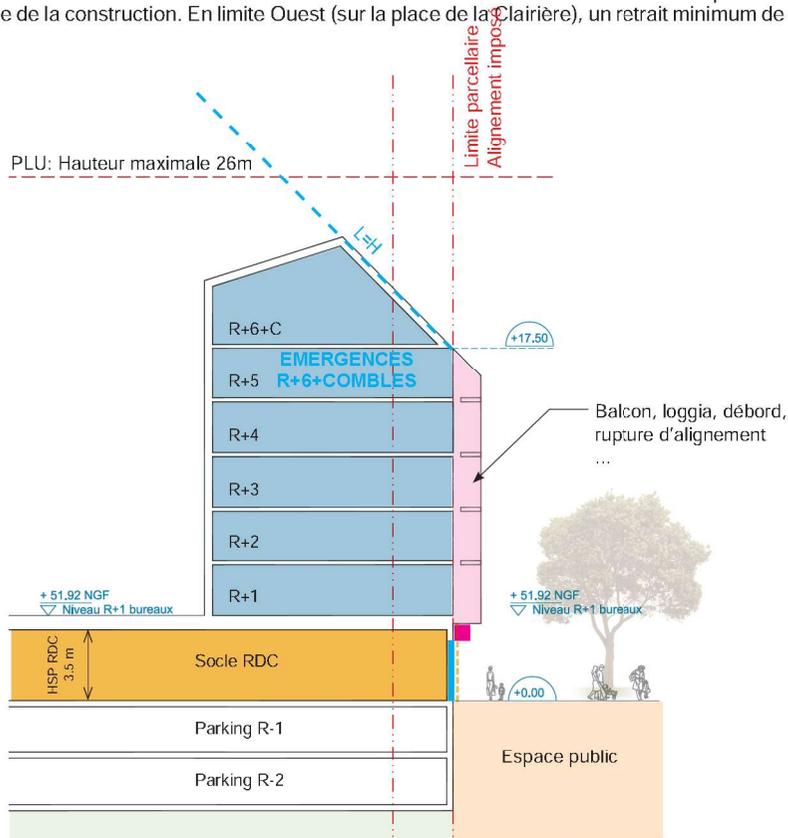
Des débords de balcons sur l'espace public sont autorisés jusqu'à 1,00m.

Au-delà de 17,50m par rapport au sol public fini, un recul égal à la hauteur du bâtiment depuis ces 17,50m (recul L=H) est imposé.

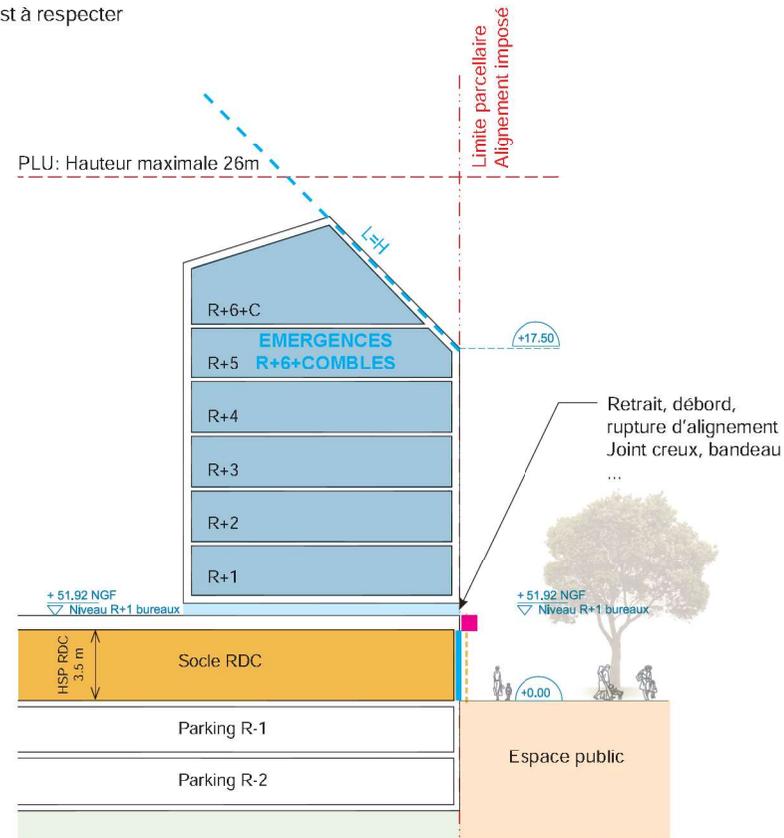
Les émergences se différencient architecturalement du socle du bâtiment et affirment un décalage (par débord de loggia ou balcons, joint creux, bandeaux, rupture d'alignement, rupture de matériau, etc...)

La **HAUTEUR** de l'émergence est limitée à R+6+Combles.

Les RDC étant occupés par des commerces ou des locaux mixtes d'activités, la hauteur maximale, conformément au PLU, est amenée à 26m.



Coupe de principe - variante 1



Coupe de principe - variante 2

► LÉGENDE :

- - - Limite parcellaire
- Emprise parcelle privée
- Espace public
- Commerces ou locaux mixtes d'activités
- Balcon : débord 1.00m maxi
- Vitrine toute hauteur
- Hauteur d'enseigne 60cm

5. Fonctionnement du lot

5.1 COLLECTE - POINTS D'APPORT VOLONTAIRES ENTERRÉS

PAVE

GPSEA souhaite développer un réseau de Points d'Apports Volontaires Enterrés (PAVE) sur le territoire, et notamment sur la ZAC de la Charmeriaie.

Les prescriptions de dimensionnement des conteneurs enterrés et des fréquences de collecte sont :

- Résiduels : 1 conteneur de 5 m³ pour 60 logements – 2 collectes hebdomadaire
- Emballages / papiers : 1 conteneur 5 m³ pour 90 logements – 1 collecte hebdomadaire
- Verre : 1 conteneur 3 m³ pour 135 logements – 1 collecte mensuelle

Préconisations d'implantation

- Distance entre le hall d'immeuble inférieure à 25 m ou 50 m si dans le cheminement piétons
- Aucun obstacle vertical à moins de 10 m des conteneurs : câble électrique, arbres, candelaire, balcon, ...
- Sous-sol exempt de réseau souterrain
- Revêtement du sol à 1 cm en dessous de la partie haute du cadre supérieur métallique : nous préconisons la pose de bordure (type granit) pour une finition parfaite.
- La finition au sol doit être effectuée au plus près du cadre métallique, ne pas laisser d'espace si possible.

Les travaux de terrassement et de génie civil pour l'implantation des PAVE sont à la charge de l'aménageur ; l'achat et la pose des cuves sont à la charge du promoteur. En complément de ces PAVE, un local encombrant doit être aménagé en RDC des bâtiments, à la charge des promoteurs.

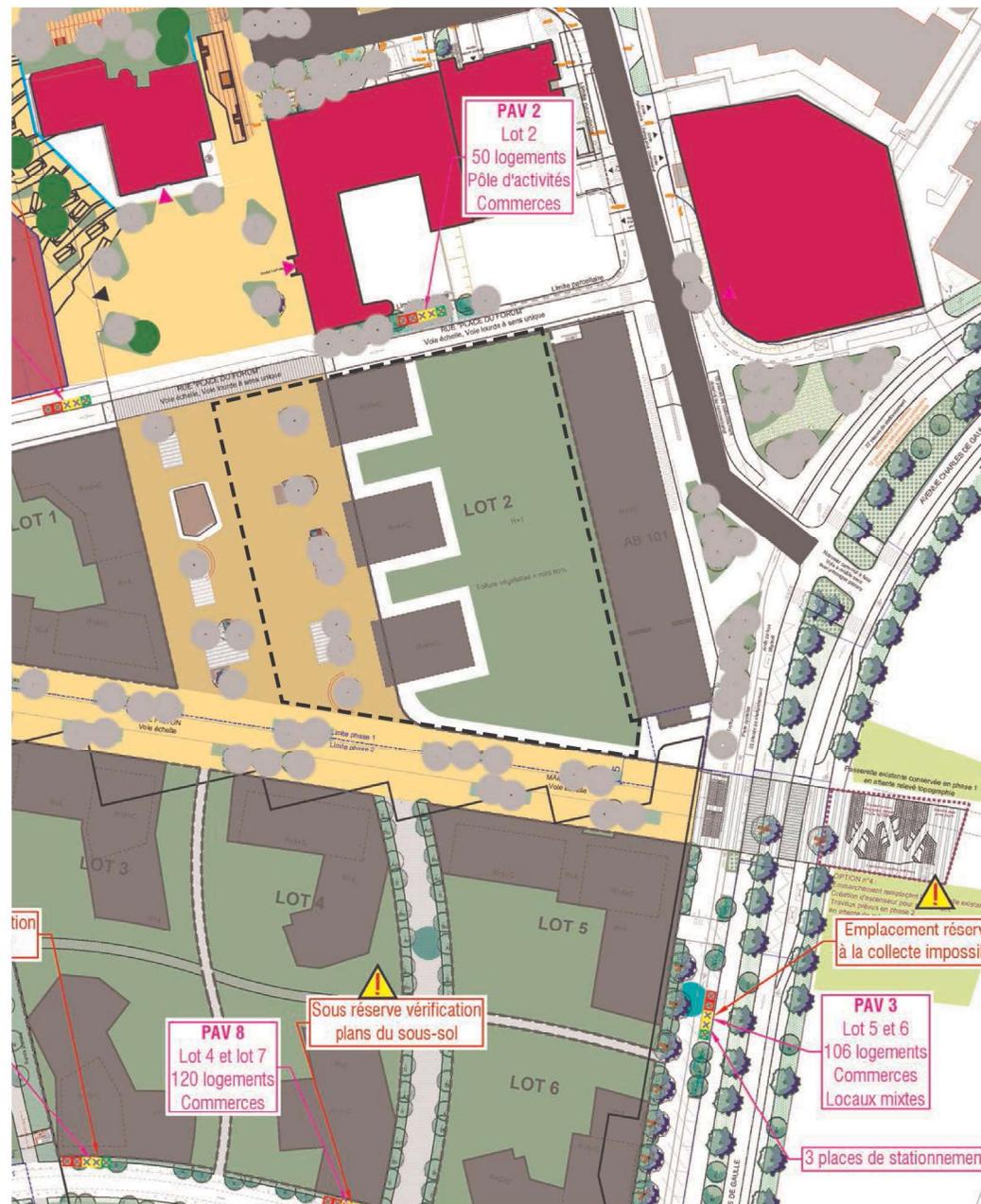
Des réunions sont à prévoir avec GPSEA en amont des phases d'études, dès que la programmation et la répartition des logements sont stabilisées et avant l'établissement des plans DCE pour finaliser les solutions techniques.

LEGENDE

- Ordures ménagères résiduelles total : 15 conteneurs
- Emballages journaux magazines total : 15 conteneurs
- Verres : total : 8 conteneurs

Dimensionnement réalisé en tenant compte des logements
équipement public, commerces, et locaux mixtes

Extrait du plan de localisation des PAVE - 1/1000^{ème} - Etudes préliminaires

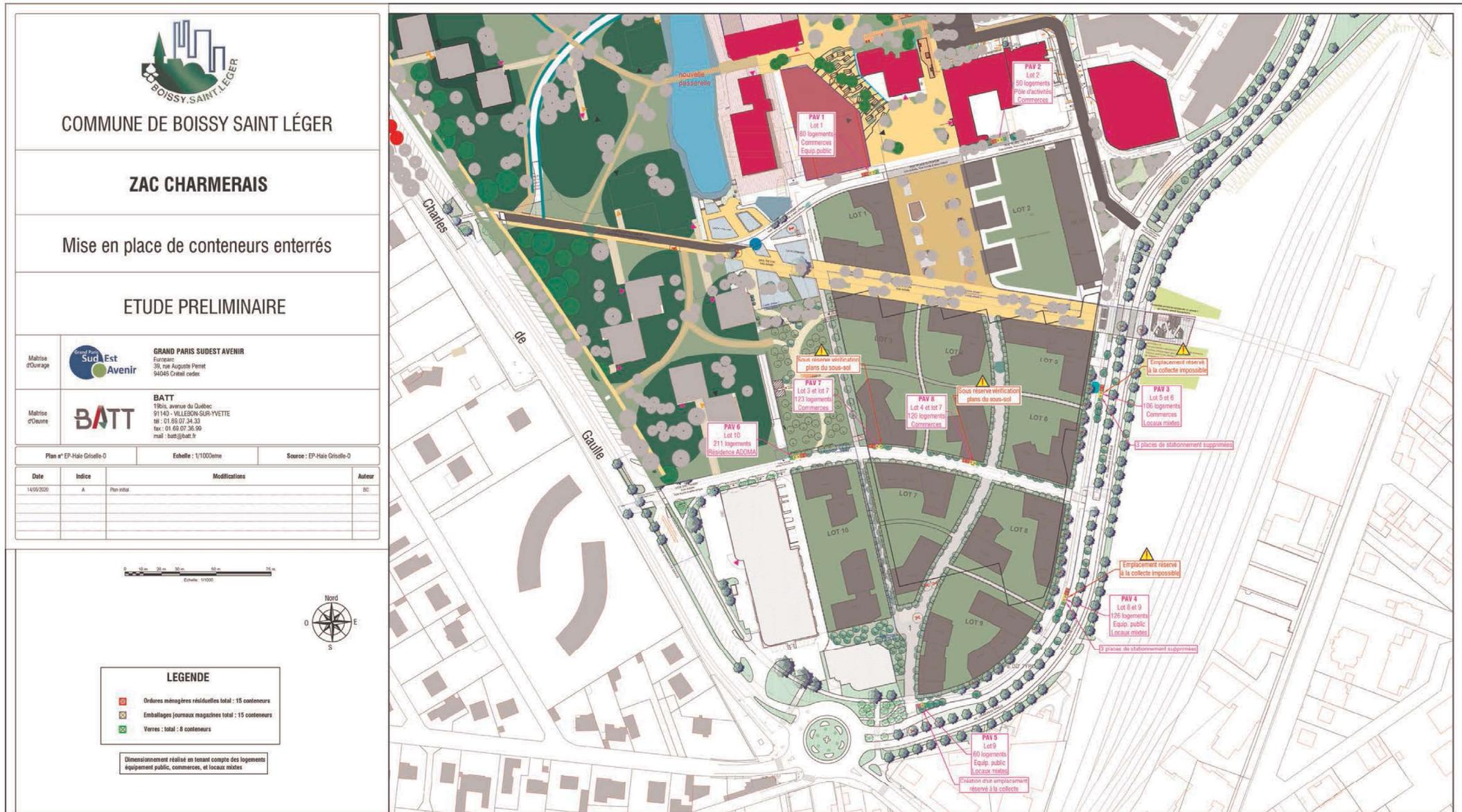


5. Fonctionnement du lot

5.1 COLLECTE - POINTS D'APPORT VOLONTAIRES ENTERRÉS

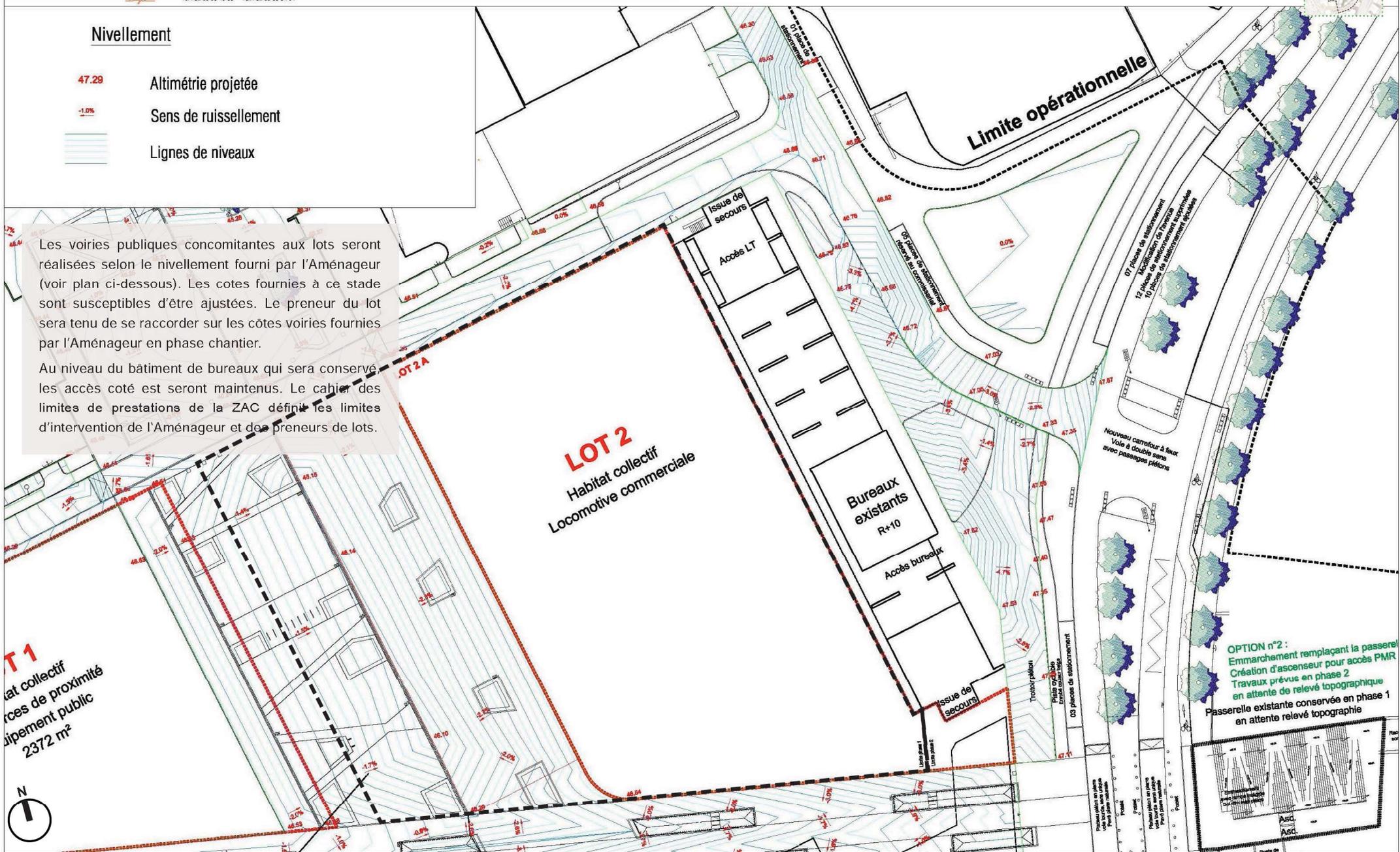


Plan de localisation des PAVE - Etudes préliminaires



6. Données techniques

6.1 PLAN DE NIVELLEMENT 1/500^E



Lot 2 - Plan de Nivellement - Ech : 1/500ème - Format : A3 - Indice C

03-02

6. Données techniques

6.2 PLAN DES RÉSEAUX 1/500^E



BOISSY-SAINT-LEGER – ZAC LA CHARMERIE
CLP Branchements réseaux – Lots 1 et 2
Septembre 2020

1. DEFINITION DES BRANCHEMENTS RESEAUX

1.1. GENERALITES

Le présent chapitre a pour but de préciser la limite des prestations dues par SADEV94, l'Aménageur, au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés. Afin de garantir une cohérence entre les projets de l'Acquéreur, tous les projets concernant les réseaux seront soumis à SADEV94, en particulier en ce qui concerne les localisations et les cotes altimétriques des branchements.

D'une manière générale, un seul branchement par réseau est prévu pour chaque lot de la ZAC.

Dans le cas où un élément constituant le branchement est utilisé par plusieurs acquéreurs (ex : câble électrique BT), le coût de cet élément est réparti entre les acquéreurs au prorata de leur utilisation.

Les éléments constituant un branchement au réseau public situés dans l'emprise publique seront réalisés par l'Aménageur aux frais de l'Acquéreur.

1.2. EAUX PLUVIALES

Le projet prévoit un réseau d'eaux pluviales sur la ZAC constitué :

- D'ouvrages de surface (noues paysagères et espaces verts inondables), raccordés entre eux au moyen de siphons. Pour information, un siphon est constitué d'une canalisation reliant deux grilles avaloirs.

Le promoteur se raccordera sur le réseau public eaux pluviales, tout en respectant la limitation de débit en vigueur sur la ZAC.

Cas d'un branchement sur une canalisation

Travaux à la charge de l'Aménageur	Limites de prestation	Travaux à la charge de l'Acquéreur
<p>Tous travaux de canalisations EP principales dans l'emprise des voies publiques, selon schéma d'ensemble approuvé par la Ville et les concessionnaires réseaux.</p> <p>Tous travaux d'aménagement des noues paysagères et des siphons raccordant les noues entre elles.</p> <p>Grilles avaloirs nécessaires à la récupération des eaux de surface des espaces publics.</p> <p>Regards de visite sur le réseau EP.</p>	<p>Regard de visite sur les canalisations principales EP.</p>	<p>Regard visitable sur les canalisations principales EP, y compris raccordement des conduites sur le regard.</p> <p>La liaison par conduite entre le regard visitable du réseau public et la boîte de branchement située en limite d'emprise foncière.</p> <p>La fourniture et pose de la boîte de branchement et les raccordements des conduites sur cette boîte.</p> <p>Tous les travaux de raccordement à l'intérieur de l'îlot jusqu'à la boîte de branchement.</p> <p>Ces travaux comprennent, entre autres tâches :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pénétration dans la construction - La mise en œuvre d'un réseau éventuel de desserte à l'intérieur de l'îlot jusqu'à la surverse - Les systèmes de relevage éventuels - Le dispositif permettant l'infiltration ou la régulation du débit d'EP <p>Branchement provisoire de chantier éventuel.</p>

Les ouvrages situés sur l'espace public et constituant le branchement présenteront les caractéristiques suivantes :

- La boîte de branchement (surverse):
 - o Située en limite d'emprise foncière et sur l'espace public
 - o Constituée d'un regard en béton de dimensions variables suivant la hauteur :
 - Profondeur < 1m : 0,60 x 0,60 m
 - 1m < profondeur < 2m : 0,80 x 0,80 m
 - Profondeur > 2m : 1,00 x 1,00 m
- Fermée par un tampon en fonte ou à remplissage (selon la zone) avec une ouverture articulée

6. Données techniques

6.2 PLAN DES RÉSEAUX 1/500^E

BOISSY-SAINT-LEGER – ZAC LA CHARMERAIE
CLP Branchements réseaux – Lots 1 et 2
Septembre 2020



Cas d'un branchement dans une noue paysagère

Travaux à la charge de l'Aménageur	Limites de prestation	Travaux à la charge de l'Acquéreur
Tous travaux d'aménagement des noues paysagères et espaces verts inondables.	Noue paysagère.	La fourniture et pose de la boîte de branchement et les raccordements de la conduite de branchement sur cette boîte. Tous les travaux de raccordement à l'intérieur de l'îlot jusqu'à la boîte de branchement. Ces travaux comprennent, entre autres tâches : <ul style="list-style-type: none"> - La pénétration dans la construction ; - La mise en œuvre d'un réseau éventuel de desserte à l'intérieur de l'îlot jusqu'à la boîte de branchement ; - Les systèmes de relevage éventuels ; - Le dispositif permettant la régulation du débit d'EP ; - La pose d'un clapet anti-retour en limite de propriété, dans le domaine privé.

Les ouvrages situés sur l'espace public et constituant le branchement présenteront les caractéristiques suivantes :

- La boîte de branchement :
 - o Située en limite d'emprise foncière et sur l'espace public ;
 - o Constituée d'un regard en béton de dimensions 0,30 x 0,30 m ;
 - o Fermée par une grille en fonte.
- La conduite de raccordement :
 - o Conduite enterrée en béton série 135 A et de pente minimale 1%.

Pour les différents cas :

D'une façon générale, la position des branchements (emplacement et cote radier) est fixée par l'Aménageur et établie d'après les plans des réseaux et plans d'altimétrie des noues. Une des difficultés que pourra rencontrer le promoteur concerne la cote radier minimale de raccordement sur le réseau public ou dans la noue. Le réseau privé situé en amont de cette boîte ne devra pas être trop profond afin d'assurer l'écoulement gravitaire des eaux jusqu'au réseau public ou la noue. Dans le cas contraire, un relevage des eaux sera nécessaire et prévu à la charge du promoteur.

Dans le cas où le regard de branchement est utilisé par plusieurs acquéreurs, le coût de cet élément est réparti entre les acquéreurs.

Les types des regards et conduites devront être d'un modèle agréé par l'Aménageur.

1.3. EAUX USEES

Le promoteur se raccordera sur le réseau public eaux usées, caractérisé par un réseau enterré sous les voies publiques.

Travaux à la charge de l'Aménageur	Limites de prestation	Travaux à la charge de l'Acquéreur
Tous travaux de canalisations EU principales dans l'emprise des voies publiques, selon schéma d'ensemble approuvé par la Ville et les concessionnaires réseaux. Regards de visite sur le réseau EU.	Regard de visite sur les canalisations principales EU.	Regard visitable sur les canalisations principales EU, y compris raccordement des conduites sur le regard. La liaison par conduite entre le regard visitable du réseau public et la boîte de branchement située en limite d'emprise foncière. Tous les travaux de raccordement à l'intérieur de l'îlot jusqu'à la boîte de branchement. Ces travaux comprennent, entre autres tâches : <ul style="list-style-type: none"> - La pénétration dans la construction - La mise en œuvre d'un réseau éventuel de desserte à l'intérieur de l'îlot jusqu'à la boîte de branchement. - Les systèmes de relevage éventuels - La pose d'un clapet anti-retour en limite de propriété, dans le domaine privé Branchement provisoire de chantier éventuel.

6. Données techniques

6.2 PLAN DES RÉSEAUX 1/500^E



BOISSY-SAINT-LEGER – ZAC LA CHARMERIAIE

CLP Branchements réseaux – Lots 1 et 2

Septembre 2020

Les ouvrages situés sur l'espace public et constituant le branchement présenteront les caractéristiques suivantes :

- La boîte de branchement :
 - o Située en limite d'emprise foncière et sur l'espace public
 - o Constituée d'un regard en béton de dimensions variables suivant la hauteur :
 - Profondeur < 1m : 0,60 x 0,60 m
 - 1m < profondeur < 2m : 0,80 x 0,80 m
 - Profondeur > 2m : 1,00 x 1,00 m
 - o Fermée par un tampon en fonte ou à remplissage (selon la zone) avec une ouverture articulée.
- La conduite de raccordement :
 - o Raccorde la boîte de branchement au regard de branchement
 - o Conduite enterrée en fonte de pente minimale 1%.
- Le regard de branchement :
 - o Situé sur le réseau principal public, permet le raccordement de la conduite précédemment décrite à l'égout public.
 - o Constitué d'un regard visitable en béton de dimensions 0,80 x 0,80 m.

D'une façon générale, la position des branchements (emplacement et cote radier) est fixée par l'Aménageur et établie d'après les plans des réseaux. Une des difficultés que pourra rencontrer le promoteur concerne la cote radier minimale de raccordement sur le réseau public. Le réseau privé situé en amont de cette boîte ne devra pas être trop profond afin d'assurer l'écoulement gravitaire des eaux. Dans le cas contraire, un relevage des eaux sera nécessaire et prévu à la charge du promoteur.

Dans le cas où le regard de branchement est utilisé par plusieurs acquéreurs, le coût de cet élément est réparti entre les acquéreurs.

Les types des regards et conduites devront être d'un modèle agréé par l'Aménageur.

6. Données techniques

6.2 PLAN DES RÉSEAUX 1/500^E

BOISSY-SAINT-LEGER – ZAC LA CHARMERIE
CLP Branchements réseaux – Lots 1 et 2
Septembre 2020

1.4. EAU POTABLE

Travaux à la charge de l'Aménageur	Limites de prestation	Travaux à la charge de l'Acquéreur
Tous travaux de canalisations principales dans l'emprise des voies publiques. Bouches incendies et raccordement de ces dernières sur le réseau principal. Aménagement de l'emplacement du compteur.	Pièces de raccordement sur la conduite principale.	Tous travaux de raccordement entre la conduite principale (y compris pièces de raccordement) et la distribution intérieure. Mise en place d'un robinet de branchement enterré et de sa bouche à clé. Réservation et calfeutrement de la pénétration des branchements. Surpresseurs selon les pressions fournies par le concessionnaire. Désinfection de toute la desserte eau potable. Réseau d'arrosage des emprises privées. Branchement provisoire de chantier éventuel.

La pression du réseau ne permet pas nécessairement la desserte totale en eau potable des étages supérieurs de certains immeubles projetés. Des surpresseurs seront donc à prévoir par les promoteurs en fonction des pressions disponibles.

La position et le nombre de branchements par immeuble sont à définir par SUEZ et l'Aménageur. La position des branchements (emplacement et cote radier) est fixée par l'Aménageur et établie d'après les plans des réseaux. La qualité des réalisations et accessoires sera conforme aux prescriptions de l'Aménagement général et concessionnaires concernés.

1.5. RESEAU HTA

Travaux à la charge de l'Aménageur	Limites de prestation	Travaux à la charge de l'Acquéreur
Tous travaux de pose de câbles haute tension nécessaire à l'alimentation des postes de transformation. Equipement des postes de distribution publics suivant convention établie entre l'Aménageur et ENEDIS.	Réseau HTA en limite d'emprise foncière.	Génie civil des postes de transformation intégrés dans les bâtiments. Tous travaux de maçonnerie (réservation et calfeutrement) nécessaires au passage de câble dans les bâtiments. Dans le cas où l'Acquéreur opte pour un poste privé, réalisation du génie civil, de l'équipement et du raccordement au réseau HTA.

La position des postes de distribution publics est fixée par l'Aménageur et établie d'après les plans des réseaux. Les postes de transformation (publics et privés) seront intégrés dans les bâtiments. L'accessibilité aux transformateurs depuis le domaine viaire devra être assurée quelle que soit leur situation.

Le dimensionnement des locaux accueillant les postes de transformation, la qualité des réalisations et accessoires sera conforme aux prescriptions de l'Aménagement général et concessionnaires concernés.

6. Données techniques

6.2 PLAN DES RÉSEAUX 1/500^E

BOISSY-SAINT-LEGER – ZAC LA CHARMERIE
CLP Branchements réseaux – Lots 1 et 2
Septembre 2020

1.6. RESEAU BT

Travaux à la charge de l'Aménageur	Limites de prestation	Travaux à la charge de l'Acquéreur
Tranchées et fourreaux nécessaires pour la réalisation du réseau basse tension dans l'emprise publique de la ZAC, depuis le poste DP jusqu'en limite du lot.	Tableau de départ BT.	Tous travaux de pose de câble BT du départ tableau BT du transfo à l'alimentation des bâtiments. Raccordement des câbles au transfo, câblerie, coffret de coupure. Tous travaux intérieurs à partir des coffrets de coupure. Fourniture et pose du compteur. Alimentation de chantier. Frais d'accès au tarif du fournisseur d'électricité.

Dans le cas où le câble BT est utilisé par plusieurs acquéreurs, le coût de cette prestation est réparti entre les acquéreurs au prorata de leur utilisation (distance du branchement par rapport au poste de distribution public).
La qualité des réalisations et accessoires sera conforme aux prescriptions de l'Aménagement général et concessionnaires concernés.

1.7. RESEAU ECLAIRAGE

Travaux à la charge de l'Aménageur	Limites de prestation	Travaux à la charge de l'Acquéreur
Tous travaux de pose et raccordement de câbles au départ des tableaux d'éclairage public, y compris tranchées et fourreaux. Tous travaux de pose et raccordement des appareils d'éclairage le long des voies publiques. Tous travaux de pose et raccordement des armoires de commande d'éclairage public		Tous travaux de réservation dans l'emprise privée (fourreaux, ancrage) pour passage du câble BT d'alimentation des armoires d'éclairage public et matériel. Réservation en façade pour l'intégration d'une armoire d'éclairage public. Tous travaux d'installation d'éclairage de l'ensemble du domaine privé.

La position des armoires d'éclairage public est fixée par l'Aménageur et établie d'après les plans des réseaux. Les armoires seront intégrées dans les bâtiments concernées et accessibles depuis l'espace public.
Le dimensionnement de ces armoires sera communiqué par la Maîtrise d'œuvre des espaces publics de la ZAC.
La qualité des réalisations et accessoires sera conforme aux prescriptions de l'Aménagement général et concessionnaires concernés.

6. Données techniques

6.2 PLAN DES RÉSEAUX 1/500^E



BOISSY-SAINT-LEGER – ZAC LA CHARMERIE
CLP Branchements réseaux – Lots 1 et 2
Septembre 2020

1.8. TELECOMMUNICATIONS

Un seul réseau de télécommunications est prévu sur la ZAC :

- Un réseau assurant la distribution téléphonie universelle et câble (télévision), ;
- Un réseau de télécommunications « haut débit », mis à disposition des différents opérateurs de télécommunications.

Réseau haut débit :

Travaux à la charge de l'Aménageur	Limites de prestation	Travaux à la charge de l'Acquéreur
Tous travaux de génie civil, mise en place de fourreaux chambres de tirage concernant le réseau principal dans l'emprise du domaine public.	Armoire de répartition.	Chambre de tirage sur le réseau principal. Tous travaux de pose de câble de télécommunication (cuivre et fibre optique) du départ armoires de répartition à l'alimentation des bâtiments. Tous travaux de génie civil, mise en place de fourreaux, câblage et chambres de tirage d'antennes, depuis le réseau principal, y compris raccordements sur la chambre. Les réservations pour pénétrations dans les bâtiments (à prévoir en accord avec les concessionnaires concernés).

Pour les bureaux, l'Acquéreur devra prévoir deux branchements distincts pour des raisons de sécurisation.

D'une façon générale, la position des branchements est fixée par l'Aménageur et établie d'après les plans des réseaux. Dans le cas où une chambre de tirage est utilisée par plusieurs acquéreurs, le coût de cet élément est réparti entre les acquéreurs. La qualité des réalisations et accessoires sera conforme aux prescriptions de l'Aménagement général et concessionnaires concernés.

1.9. GAZ

Dans le cas où l'acquéreur se raccorderait sur le réseau gaz, il devra prévoir les prestations suivantes.

Travaux à la charge de l'Aménageur	Limites de prestation	Travaux à la charge de l'Acquéreur
Tous travaux de conduites principales et de distribution suivant convention établie entre l'Aménageur et GRDF.	Bride de sortie du robinet chef.	Coffret et tous travaux de distribution intérieure des immeubles. Réservation et calfeutrement divers nécessaires au passage de la conduite. Détendeurs éventuels. Frais d'accès aux tarifs GRDF suivant convention.

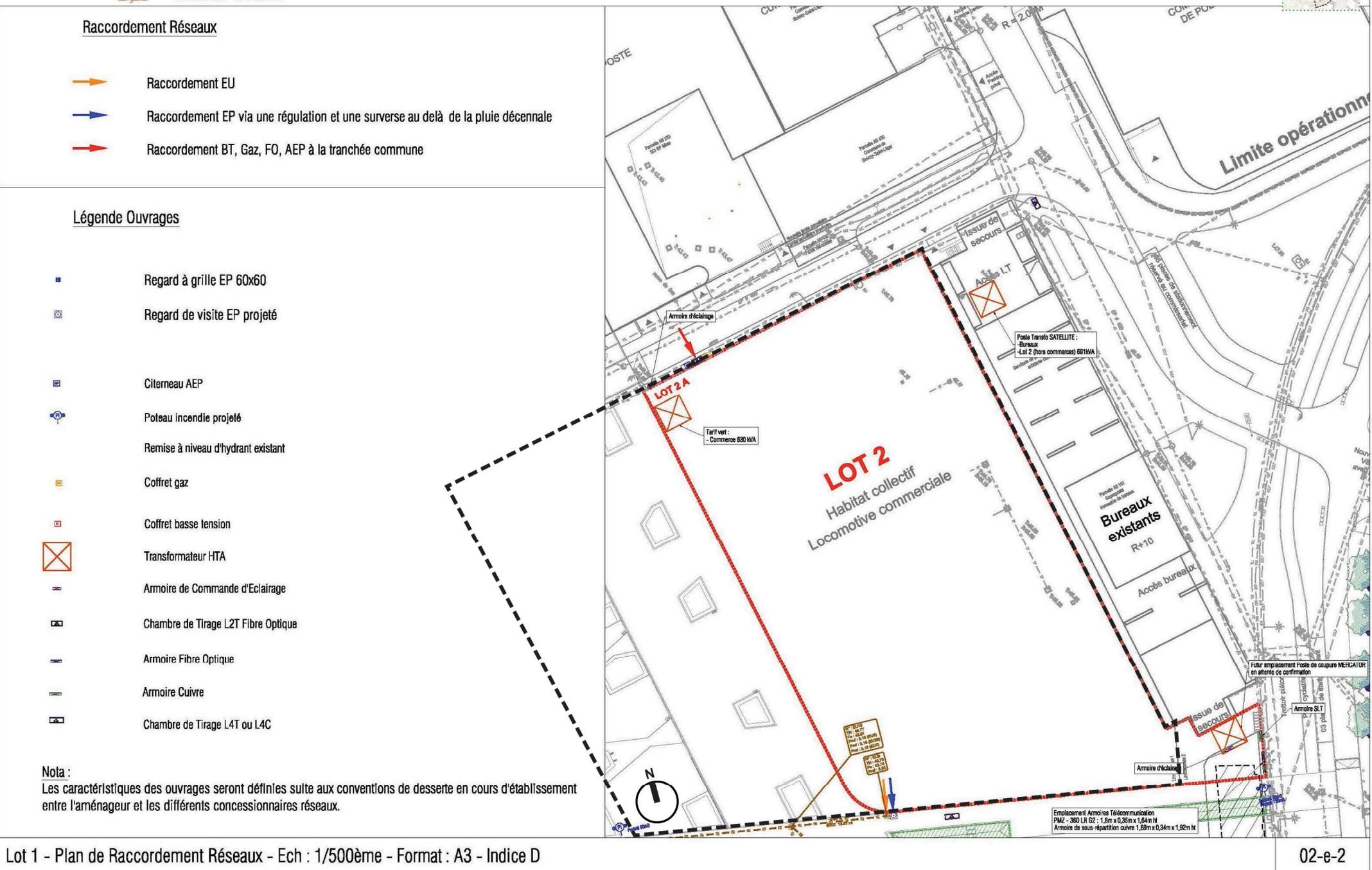
La position et le nombre de branchements par immeuble sont à définir par GRDF et l'Aménageur.

1.10. SERVITUDES

Le cas échéant, l'Acquéreur aura obligation de supporter une servitude de passage de réseaux en provenance de lots voisins, pour permettre le raccordement de ces lots aux réseaux principaux.

6. Données techniques

6.2 PLAN DES RÉSEAUX 1/500^E

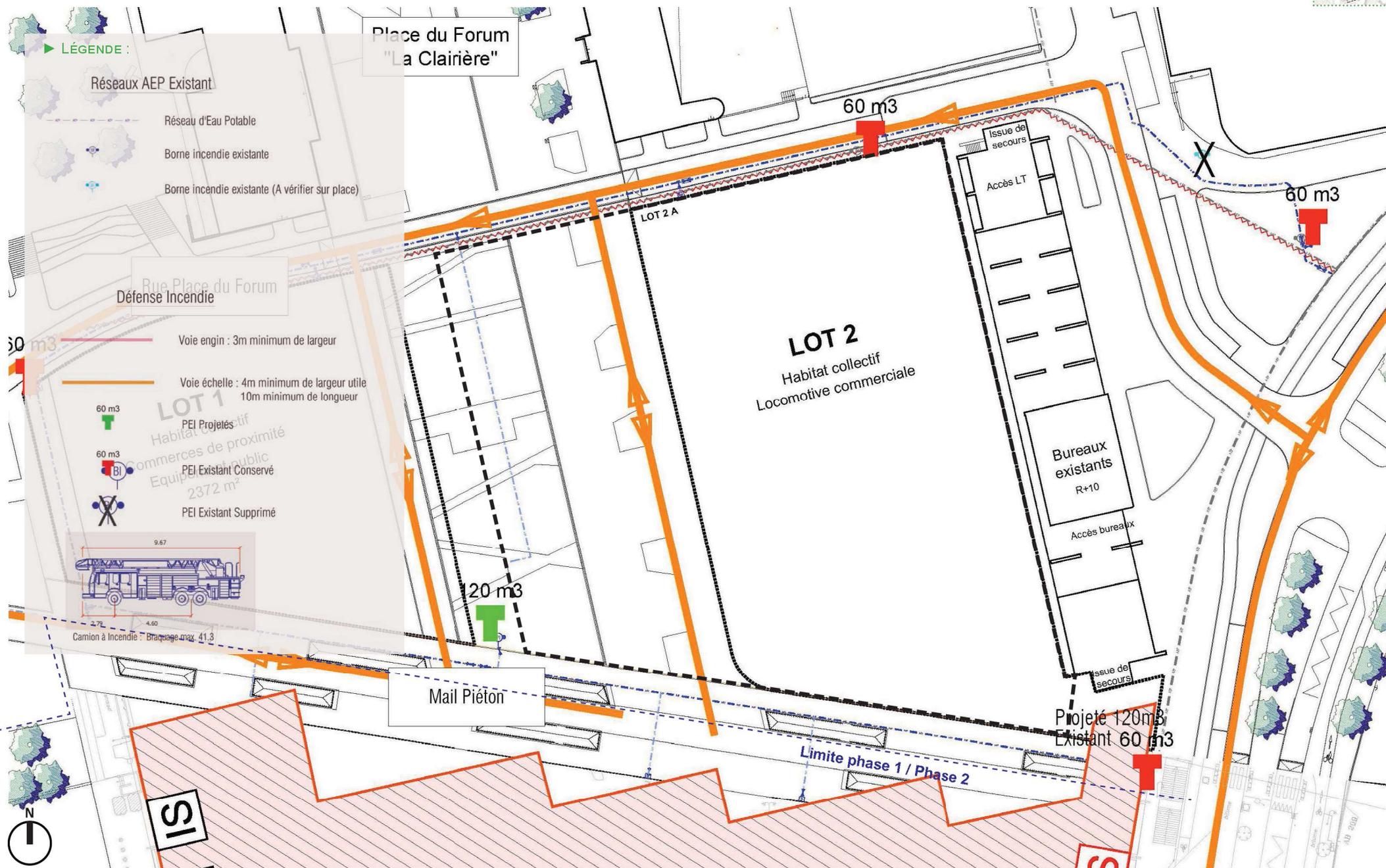


Lot 1 - Plan de Raccordement Réseaux - Ech : 1/500ème - Format : A3 - Indice D



6. Données techniques

6.3 PLAN DE DEFENSE INCENDIE 1/500^E - PHASE 1 - PROVISOIRE





7. Limite de propriété

7.1 PARKING SOUTERRAIN - PLACE DE LA CLAIRIÈRE

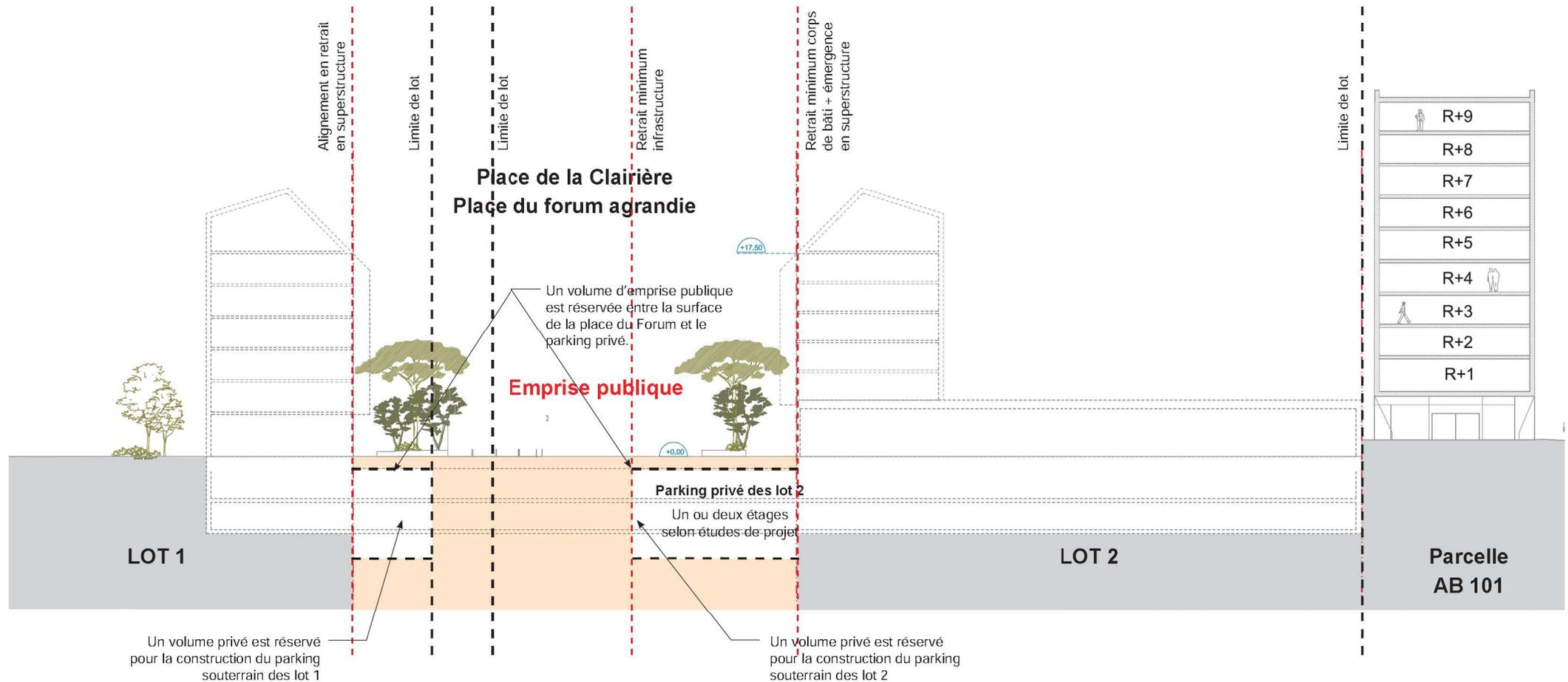
Cas d'un parking souterrain privé sous la place de la Clairière (ou Place du Forum agrandie)

Le promoteur acquéreur des lots 1 et 2 a la possibilité d'aménager un parking souterrain sous la place de la Clairière. L'emprise maximale du parking souterrain est limitée à l'emprise du lot, défini par le plan de bornage du géomètre.

Le parking souterrain serait constitué de 1 à 2 niveaux, que les études de projet développées par le promoteur confirmeront.

Les limites de prestations et les niveaux NGF définitifs pour la limite de propriété en volume, sous la place de la Clairière, place du Forum agrandie, seront établis dans un cahier des charges avec limites de prestation qui sera établis par SOGETI en mars 2020.

Schéma de principe sur la séparation en volume sous la place de la Clairière





MAITRISE D'OUVRAGE



MAITRISE D'ŒUVRE

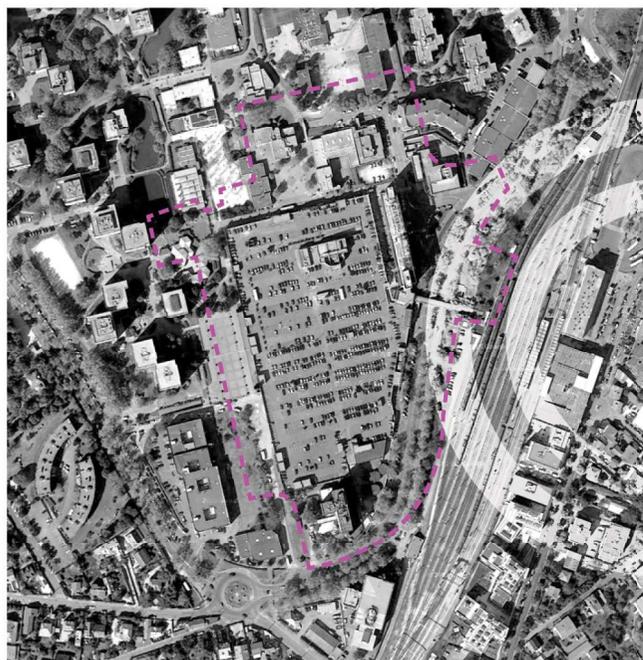


PAYSAGE
agence BABYLONE
URBANISME
ENVIRONNEMENT



Projet de renouvellement urbain ZAC de la Charmeraie

Boissy-Saint-Léger (94)



FICHE DE LOT

Lot N°2

Lu et approuvé
Le 30 mars 2022 à Créteil

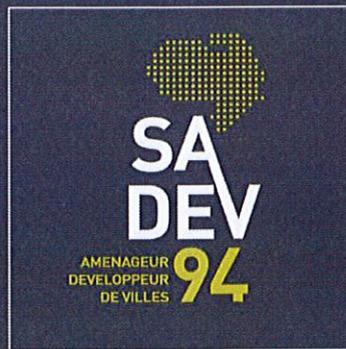
Le Président de Grand Paris Sud Est Avenir

Laurent CATHALA

17 mars 2022
indice H

Département du Val-de-Marne
Commune de Boissy-Saint-Léger
EPT Grand Paris Sud Est Avenir

ZAC la Charmeraie
Annexe 3 – Attestation SDP



Aménageur : Sadev 94

ANNEXE 3 – ATTESTATION DE SURFACE DE PLANCHER LOT 2

La cession, objet du présent cahier des charges, est consentie au Constructeur en vue de la réalisation du programme suivant :

- Création d'un maximum d'environ **8 219,30 m²** Surface de Plancher répartis comme suit :
 - **5 291,34 m²** SDP pour du logement
 - **2 927,96 m²** SDP de commerces
- Sur le terrain de **5 529 m²** environ issu de la parcelle AB 548 ;
- Situé à Boissy-Saint-Léger.

Lu et approuvé

A _____, le

Le Président de Grand Paris Sud Est Avenir