

ARRETE DU PRESIDENT

**APPROUVANT LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN DES LOTS N°C1
ET C2 DE LA ZAC NOTRE DAME À LA QUEUE-EN-BRIE**

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 ensemble, les délibérations du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2003-83 du 6 novembre 2003 déclarant d'intérêt communautaire l'ensemble de la zone d'activité Notre Dame à La Queue-en-Brie et n°DC2005-8 du 15 décembre 2005 modifiant le périmètre de la déclaration d'intérêt communautaire de la zone ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2009-05 du 12 février 2009 portant création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Notre Dame à La Queue-en-Brie ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2010-100 du 9 décembre 2010 désignant la SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie ;

VU le traité de concession d'aménagement signé le 4 février 2011 entre la SADEV 94 et la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de La Queue-en-Brie approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2017.1/005-1 du 1^{er} février 2017 ;

VU les promesses de vente conclues entre la SADEV 94 et les sociétés Mc Donald's et Grand Frais le 3 novembre 2020 ;

CONSIDERANT que le projet de ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie prévoit la réalisation d'un parc économique mêlant commerces et activités, avec pour principal objectif la réalisation d'une entrée de ville requalifiée, bien insérée dans son environnement ;

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions des articles L.5219-1 et L.5219-5

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/05/22
Accusé réception le	16/05/22
Numéro de l'acte	AP2022-015
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220103-lmc134534-AR-1-1

du code général des collectivités territoriales susvisés, Grand Paris Sud Est Avenir est compétent en matière de zones d'aménagement concerté ;

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

CONSIDERANT que dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la Ballastière Nord, il convient d'approuver le cahier des charges de cession de terrain des lots n°C1 et C2 conformément à l'article 17 du traité de concession d'aménagement susvisé ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le cahier des charges de cession de terrain, ci-annexé, des lots n°C1 et C2 de la ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie, est approuvé.

ARTICLE 2 : La constructibilité des lots n°C1 et C2 de la ZAC Notre Dame est fixée à 2 067,50 m² de surface de plancher développés sur le lot n°C1 et 520 m² de surface de plancher développés sur le lot n°C2, sur un terrain d'une superficie totale de 16 056 m².

ARTICLE 3 : Le cahier des charges sera annexé aux actes de vente desdits lots.

ARTICLE 4 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne ;
- Monsieur le Maire de la commune de La Queue-en-Brie ;
- Monsieur le Directeur Général de la SADEV 94 ;
- Monsieur le Directeur Général de Mc Donald's ;
- Monsieur le Directeur Général de Grand Frais.

Fait à Créteil, le 16 mai 2022

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/05/22
Accusé réception le	16/05/22
Numéro de l'acte	AP2022-015
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220103-lmc134534-AR-1-1

Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/05/22
Accusé réception le	16/05/22
Numéro de l'acte	AP2022-015
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220103-lmc134534-AR-1-1

Département du Val-de-Marne

GPSEA

ZAC Notre Dame

Cahier des charges de cession de terrains



Aménageur : Sadev 94

PREAMBULE

Par délibérations des 6 novembre 2003 et 15 décembre 2005, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a reconnu d'intérêt communautaire le secteur Notre Dame à La Queue-en-Brie. La ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie a été créée par délibération du Conseil communautaire en date du 12 février 2009. Suite à la consultation d'aménageurs lancée le 30 octobre 2009, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a désigné Sadev 94 comme aménageur de la ZAC Notre Dame par délibération en date du 9 décembre 2011.

L'article 59 de la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) prévoit que dans le périmètre de la métropole du Grand Paris sont créés, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération intercommunale dénommés « établissements publics territoriaux ». D'un seul tenant et sans enclave, d'au moins 300 000 habitants, ces établissements regroupent l'ensemble des communes membres de la métropole du Grand Paris, à l'exception de la commune de Paris.

Le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris a fixé le périmètre de l'établissement public territorial 11 dénommé Grand Paris Sud Est Avenir. Cet EPT, dont le siège est à Créteil, regroupe les communes appartenant aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants à la date de promulgation de ladite loi à savoir la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, la Communauté de Communes du Plateau Briard, ainsi que la commune de Bonneuil-sur-Marne. Au 1er janvier 2016, l'EPT exerce en lieu et place des EPCI précédemment cités les compétences que ceux-ci exerçaient précédemment.

Conformément aux dispositions de l'article 17 du Traité de concession d'aménagement et de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme, Sadev 94 a établi le présent Cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- On désignera sous l'abréviation « CCCT » le présent Cahier des charges de cession de terrain relatif à la ZAC ;
- On désignera sous l'abréviation « ZAC » la Zone d'aménagement concerté Notre Dame, dont le périmètre est annexé au présent CCCT (**Annexe 1**) ;
- On désignera sous l'abréviation « CLP » le Cahier des limites de prestations Aménageur / Constructeur, annexé au présent CCCT (**Annexe 2**) ;
- On désignera sous le vocable de « Constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.
- On désignera sous le vocable de « Aménageur » Sadev 94, la Société concessionnaire de l'aménagement de la ZAC.
- On désignera sous le vocable de « GPSEA » l'établissement public territorial n° 11 concédant de l'aménagement de la ZAC.
- On désignera sous le vocable général de « cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc.

De plus, l'attestation de Surface de Plancher est constitutive du présent CCCT et est annexée en Annexe 3.

Par ailleurs, les documents ci-après listés ne sont pas annexés au présent CCCT. En revanche, ils s'imposeront aux Constructeurs dans le cadre des cessions de droits à construire :

- Fiche de lot,

1.1 Le présent CCCT est divisé en trois titres :

- **LE TITRE I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux Constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le programme des constructions autorisées sur le terrain vendu, le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations ; il reprend notamment les clauses types approuvées par le Décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.
- **LE TITRE II** définit les droits et obligations de l'Aménageur et du Constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments ; il fixe notamment les prescriptions architecturales, urbaines, techniques, paysagères et environnementales imposées aux Constructeurs pour la durée de la réalisation de la ZAC.
- **LE TITRE III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux Constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent CCCT par voie de convention avec l'Aménageur ; il détermine les modalités de gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

Les deux premiers Titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'Aménageur et chaque Constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres Constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des Constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le Titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L 21-3 (dernier alinéa) du Code de l'expropriation.

Le Titre III s'impose à tous les Constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au CCCT par voie de convention avec l'Aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième Titre à l'encontre des autres assujettis, l'Aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.2 A l'expiration du Traité de concession d'aménagement visé au préambule du présent CCCT pour quelque raison que ce soit, GPSEA sera substitué de plein droit à l'Aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent CCCT, sans que le Constructeur n'ait le droit de s'y opposer.

1.3 Le présent CCCT sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

1.4 Le présent CCCT sera caduc à la clôture de la ZAC.

1.5 Le présent CCCT fera l'objet d'une approbation par le Président de GPSEA en application des dispositions de l'article L 311-6 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux Constructeurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3 - OBJET DES CESSIONS ET ATTESTATION DE SURFACE DE PLANCHER

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC feront l'objet de plusieurs cessions. Les dispositions du présent CCCT s'appliquent à chacune d'elles.

La cession, objet du présent CCCT, est consentie au Constructeur en vue de la réalisation du programme énoncé à l'annexe 3 – attestation de Surface de Plancher du présent CCCT, indiquant notamment le nombre de m² de Surface de Plancher (SdP) et la destination des constructions.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

ARTICLE 4 – TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Les dispositions du présent CCCT sont opposables à tout acquéreur, Constructeur, occupant ou utilisateur des parcelles, bâtiments et installations inclus dans la zone. Tout morcellement ultérieur des biens sera soumis à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions du CCCT devront par conséquent être portées à la connaissance de tout titulaire de droit réel ou personnel, et intégralement annexées aux actes translatifs de propriété, locatifs de terrains ou constructions, et plus généralement à tout acte conférant un droit de construire sur un terrain situé dans la zone. Cette formalité sera réalisée par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente.

Les parties qui contractent avec l'Aménageur s'engagent à respecter le CCCT, et le faire respecter par leurs propres ayants droit ou co-contractants, qu'il s'agisse, soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou locations successives.

Les actes de vente, partage, ou location qui seraient consentis par le Constructeur en méconnaissance du présent article seraient nuls et de nul effet.

A l'expiration de la mission de l'Aménageur, les engagements du Constructeur, ou ses ayants droit, demeureront valables à l'égard de GPSEA.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

Les terrains d'emprise des bâtiments dont la réalisation est confiée au Constructeur sont délimités au plan de vente.

Ils seront remis par l'Aménageur libres de toute hypothèque, après démolition des ouvrages, selon les modalités décrites au CLP (**Annexe 2**).

ARTICLE 6 – DELAIS D'EXECUTION

Le Constructeur devra :

1. Entreprandre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente ;
2. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 2 ans à compter de la signature de l'acte de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'Aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du Constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de l'Aménageur.

Toutefois, si ces délais diffèrent de ceux inscrits dans la Promesse de Vente et l'Acte Authentique, ce sont ces derniers qui prévalent sur les délais stipulés dans le présent article du CCCT.

Si le Constructeur refuse de souscrire à ses engagements, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à l'Aménageur, ou de les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné, aux prix et conditions définis à l'article 8.

L'Aménageur, avec l'accord de GPSEA pourra accorder des délais différents dans des cas exceptionnels et justifiés. Cet accord devra être sollicité six mois avant l'expiration du délai.

ARTICLE 7 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent CCCT seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le Constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge du Constructeur.

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au Constructeur dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.

ARTICLE 8 – RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du Constructeur par le présent CCCT, l'acte de vente et leurs annexes, l'Aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1. Dommages-intérêts :

- Si le Constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 6, l'Aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai d'un mois en ce qui concerne les délais des § 1° et 2°.
- Si, passé ce délai, le Constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1.000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 200/1.000 (20 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 20 %, l'Aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'Aménageur notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés au premier alinéa du présent article.

La cession pourra également être résolue par décision de l'Aménageur notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le Constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 2.1.** Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'Aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 20 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu quinze jours avant la date de la résolution.
- 2.2.** Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'Aménageur étant l'Administration des Domaines, celui du Constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance sur la requête de l'Aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'Aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

- 2.3.** Tous les frais seront à la charge du Constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du Constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.
- 2.4.** Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments.

ARTICLE 9 – VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ne pourront être cédés par le Constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, en cas de force majeure (exemple, incapacité financière à réaliser), le Constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le Constructeur devra aviser l'Aménageur, au moins deux mois à l'avance, de ses intentions.

L'Aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 20 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'Aménageur de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'Aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Le Constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du Constructeur lui-même.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'Aménageur et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le Constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'Aménageur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

ARTICLE 10 – NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le Constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le Titre 1^{er} du présent CCCT seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'Aménageur ou à défaut par l'EPT 11, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 11 – OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux qui lui incombent, ceci constaté par le certificat de conformité, et pendant un délai de cinq ans, le Constructeur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé le représentant qualifié de l'Aménageur au moins deux mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'Aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois, et ne soit effectué que si, durant ce délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds, s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

L'expert du Constructeur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal civil à la requête de l'Aménageur.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS

ARTICLE 12 – PROGRAMME ET REALISATION DU PROJET

Le Constructeur s'engage à respecter **les dispositions du PLU révisé, purgé de tout recours, dans ses documents constitutifs** ». **Lorsque le PLU révisé sera approuvé par le Conseil municipal et publié, il deviendra exécutoire et opposable même en cas de recours.**

En aucun cas, la responsabilité de l'Aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'Administration apporterait, quelles qu'en soient leurs dates.

Le Constructeur ou les ayants droit demeurent seuls responsables des troubles de toute natures causés aux tiers par leurs constructions et ouvrages ou les moyens mis en œuvre pour les réaliser.

La cession des terrains et droits à bâtir sont suspendus à l'obtention par le maître d'ouvrage ou son mandataire d'un permis de construire, conforme au programme défini par le dossier de réalisation de la ZAC approuvé par GPSEA.

A partir de ces documents, le Constructeur devra établir ses projets en étroite concertation avec l'Aménageur. A l'issue de cette concertation, il communiquera à l'Aménageur les dossiers de demande de permis de construire pour accord préalable, de 2 semaines avant leur dépôt officiel.

L'Aménageur disposera d'un délai de 2 semaines à compter de cette transmission pour faire connaître au Constructeur son accord ou, à défaut, ses observations.

L'Aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, de la conformité du projet au PLU, et que les prescriptions architecturales et techniques ont été observées.

Pendant les périodes de pré-instruction et d'instruction des permis de construire, l'Aménageur s'assurera en outre que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage, etc.).

L'aménageur jugera de la compatibilité du projet architectural avec l'environnement général ; il vérifiera qu'il respecte la vocation de l'opération ainsi que les prescriptions environnementales, urbanistiques et paysagères évoquées à l'article 20. Il pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Tout modificatif de permis de construire éventuellement demandé devra donc se conformer à ce programme et au PLU.

ARTICLE 13 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ESPACES PUBLICS

1. Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou éventuellement à une association syndicale, l'Aménageur pourra interdire au public et notamment aux Constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi. Les voies internes resteront en responsabilité à l'investisseur gestionnaire de l'ensemble ou de la copropriété commerciale.

1. Entretien

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

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² SDP/temporis des édifices construits sur la parcelle cédée. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée à l'association et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à l'Aménageur seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans un délai de 45 jours suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 23 ci-après.

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

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS RESPECTIVES

1. Etat des sols

Les terrains seront remis à la disposition du Constructeur libres et dégagés de tout obstacle apparent y compris d'arbres, sans garantie ni sur la qualité des sols en place ni sur l'absence d'ouvrages en fouille dont la démolition, l'enlèvement et leur remplacement incomberaient en tout état de cause au Constructeur si son projet de construction l'exige.

Il prendra les biens immobiliers vendus dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre l'Aménageur pour non-conformité ou vice-caché.

De même, le Constructeur ne pourra exercer aucun recours en ce qui concerne les remblaiements qui auraient pu être pratiqués à la suite de démolitions d'ouvrages en surface.

2. Travaux d'aménagement

L'Aménageur fait étudier et réaliser les équipements d'infrastructure nécessaires à l'utilisation des bâtiments réalisés par le Constructeur.

Les prestations à réaliser par l'Aménageur d'une part, et par le Constructeur d'autre part, ainsi que leurs limites respectives sont définies dans le CLP.

L'Aménageur remettra au Constructeur en temps utile tous les plans et documents relatifs à ses travaux d'aménagement dûment tamponnés pour que le Constructeur les intègre à son projet à savoir :

- Voiries et réseaux divers (notamment des nouvelles voies) ;
- Prescriptions techniques ;
- Implantation des terrains.

Toute modification de projet donnera lieu à la production d'un nouveau plan par l'Aménageur, à sa charge si les modifications sont de son fait. Si elles sont demandées par le Constructeur, l'Aménageur fournira les plans qui seront alors à la charge du Constructeur.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR – LIVRAISON DES OUVRAGES

L'Aménageur s'engage à réaliser tous les ouvrages de voirie et de réseaux divers qu'il doit, en temps utile compte tenu de leur fonction pour permettre la mise en service des bâtiments, sous réserve que le Constructeur ait communiqué son planning de travaux dans les conditions qui sont précisées à l'article 28 du présent CCCT.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'Aménageur sont définies dans le CLP.

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

- Un accès carrossable à partir de la voirie publique et permettant l'accès à la parcelle cédée,
- Pour le lot C1, l'élargissement et l'aménagement du chemin des Marmousets au droit du lot cédé, un mois avant l'ouverture de l'enseigne,

Toutefois, ces délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'Aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 16 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par l'Aménageur des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus à l'Article 15 du présent CCCT, l'acte de vente et leurs annexes, le constructeur pourra selon la nature de l'infraction commise résoudre la vente, dans les conditions suivantes :

1. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision du promoteur notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés au premier alinéa du présent article.

La cession pourra également être résolue par décision du promoteur notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le promoteur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- a. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par le promoteur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 20 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu quinze jours avant la date de la résolution.
- b. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'Aménageur étant l'Administration des Domaines, celui du Constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance sur la requête de l'Aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix du constructeur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

- c. Tous les frais seront à la charge du Constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du Constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

- d. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments.

CHAPITRE II – CONDITIONS GENERALES DE REALISATION

ARTICLE 17 – MAITRISE D'ŒUVRE

Le Constructeur devra faire appel au concours d'un architecte désigné en accord avec l'Aménageur.

Il devra réaliser ses ouvrages conformément aux lois, décrets, règlements en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Le règlement communal concernant la publicité devra être respecté.

ARTICLE 18 – DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Constructeur s'engage à déposer des demandes de permis de construire conformes au programme, au PLU et à son règlement, ainsi qu'à ses annexes, à la fiche de lot.

ARTICLE 19 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

1. Desserte des terrains cédés

Les travaux à la charge du Constructeur et ceux à la charge de l'Aménageur sont définis dans le CLP.

Ils devront être conformes aux prescriptions du Règlement du PLU.

Il faut noter qu'en ce qui concerne la défense incendie, l'Aménageur ne garantit pas que les bâtiments seront nécessairement desservis par des voies échelles (cas d'une venelle piétonne par exemple). Dans ce cas, le Constructeur devra prévoir des techniques de défense incendie autres (colonne sèche).

2. Locaux techniques à prévoir dans les bâtiments

Le Constructeur devra, sauf stipulations contraires établies en concertation avec l'Aménageur et les Concessionnaires, prévoir dans le volume de son bâtiment des locaux techniques nécessaires aux équipements tels que, sans que cette liste soit limitative :

- Compteur général d'eau ;
- Surpresseurs (éventuels) ;
- Pompes de relevage (éventuelles) ;
- Electricité local borne poste (éventuel) ;
- Electricité local basse tension ;
- Transformateurs (éventuels) ;
- Local de raccordement au réseau de distribution collective de chauffage et d'eau chaude sanitaire (le cas échéant) ;

- Sous-répartiteur télécommunication ;
- Locaux réception déchets ménagers.

Ces locaux et leurs aménagements devront être conformes aux normes DTU (Documents techniques unifiés), prescriptions des Concessionnaires et indications des services techniques de la Commune pour la collecte des ordures ménagères.

3. Branchements et canalisations

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'Aménageur à GPSEA, aux sociétés concessionnaires ou éventuellement aux associations syndicales, le Constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, etc. établis par l'Aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

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

Le Constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics, concessionnaires et/ou opérateurs.

Le Constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public, concessionnaire et/ou opérateur.

Après remise des ouvrages par l'Aménageur, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

La fourniture de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, s'il en existe, pourra être suspendue ou différée jusqu'à ce que le Constructeur ait acquitté sa participation aux dépenses d'installation du chauffage, si, un mois après mise en demeure restée infructueuse, l'acquéreur n'a pas versé à l'Aménageur la totalité de sa participation aux dites dépenses.

Dans certains cas exceptionnels, des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordées par l'Aménageur, en particulier aux propriétaires de lots " individuels ".

Lorsque des sous-stations de chauffage ou des chaufferies seront prévues sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les Constructeurs devront réserver gratuitement dans leurs immeubles des locaux " ad hoc " conformes aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par l'Aménageur.

Dans la mesure où elles ne seraient pas remises à une collectivité ou à un concessionnaire, les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront transférées gratuitement dès que possible, et au plus tard, à la fin de la concession d'aménagement, à une association syndicale " ad hoc " dont le Constructeur fera partie de plein droit.

Le Constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces sous-stations ou chaufferies, et canalisations de desserte, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement, le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises aux installations en cause et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

Les conditions générales de raccordement en matière d'assainissement sont définies au CLP.

Les conditions particulières de raccordement afférentes à chaque lot (débit de rejet, etc.) sont définies dans la fiche de lot.

4. Chauffage urbain et eau chaude sanitaire

Sans objet

5. Electricité

Au titre des dispositions du décret du 20 mars 1970, le Constructeur doit mettre à la disposition d'ERDF les terrains ou locaux destinés aux postes de transformation de distribution publique d'électricité. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci doivent être conformes aux spécifications ERDF qu'il appartient au Constructeur de se faire préciser directement par ces services.

Cette mise à disposition donnera lieu à l'établissement de conventions particulières entre l'acquéreur et ERDF.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à ERDF, exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation.

En particulier :

- celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement au réseau
- de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ces entreprises aux canalisations et aux locaux en cause
- de leur assurer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

Les engagements du Constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'Aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du Gestionnaire. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le Constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

Des ouvrages à caractère provisoire peuvent être établis en vue, par exemple, de l'alimentation d'un chantier. Les demandes d'alimentation provisoire doivent faire l'objet d'une demande du promoteur auprès d'un fournisseur de son choix. A la réception de cette demande par le fournisseur, ERDF proposera une solution technique en accord avec l'aménageur et le demandeur. Ces travaux seront à charge du demandeur.

Le constructeur devra envoyer sa demande de raccordement (définitif) à ERDF de manière anticipée afin de définir ses besoins.

6. Gaz

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux ad-hoc, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui qu'au profit du gestionnaire du réseau. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 20 – PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

1. Protection de l'environnement

Le constructeur devra appliquer les prescriptions environnementales décrites dans le cahier des prescriptions architecturales. Il devra justifier le respect de ces prescriptions lors des différentes phases de l'opération :

- Au dépôt du permis de construire ;
- A la signature de l'acte d'acquisition des terrains ;
- A la livraison des constructions ;
- Dans un délai de deux ans à compter de la livraison des constructions.

En cas de non-respect de ces prescriptions, l'Aménageur ou GPSEA pourront mettre en demeure le Constructeur.

Après une période de travaux, les installations propres à tout bâtiment devront être prévues de façon à ne produire ni bruits, ni vibrations, ni odeurs, ni fumées gênantes pour le voisinage.

L'Aménageur ou l'EPT 11 se réservent le droit de demander au Constructeur de faire effectuer dans un délai d'un mois des relevés visant à vérifier l'efficacité des mesures prises pour limiter au maximum les nuisances.

En cas d'efficacité insuffisante, le Constructeur sera mis en demeure de parfaire ces mesures.

Il sera mis en place, conformément à la réglementation, un dispositif anti-pollution de type débourbeur déshuileur pour le rejet des eaux polluées.

Ces mesures s'imposeront également aux propriétaires ou locataires pendant toute la durée de la ZAC.

2. Prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales

Le Constructeur suivra les prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales décrites dans le Cahier des prescriptions architecturales. Celles-ci définissent les intentions urbaines et architecturales en matière d'aménagement et d'intégration des projets dans l'environnement urbain de l'opération Notre Dame.

Ces prescriptions, qui complètent celles inscrites au PLU de la Commune, ont notamment trait à la définition de l'implantation et de la volumétrie future des bâtiments et ouvrages, au traitement des façades et au raccordement avec les espaces extérieurs.

Des zones de haies bocagères seront à conserver. Cf. plan joint en annexe

Un plan de gestion des espaces verts extérieurs de la zone en lisière de la future voie au sud sera à fournir.

Avant le dépôt des dossiers de permis de construire, les divers éléments concourant à l'aspect des façades, des murs pignons, des toitures et éventuellement des espaces extérieurs, seront soumis à l'agrément de l'Aménageur et de GPSEA, qui pourront demander les modifications qui leur paraîtront nécessaires à l'esthétique générale de la ZAC et à l'harmonisation avec le paysage environnant.

Le Constructeur devra procéder à la présentation des échantillons de matériaux de façade et au choix des coloris en présence de l'Aménageur.

3. Enseignes - publicités

Tous les projets d'enseignes et de publicité, lumineuses ou non, qui devront être en conformité avec la réglementation nationale en vigueur, ainsi qu'avec la réglementation communale devront être soumis, à première demande, à l'agrément préalable de l'Aménageur et de GPSEA puis à celui des services administratifs compétents de la Commune.

ARTICLE 21 – CONTRAINTES PARTICULIÈRES LIÉES AU SITE

Sans objet

ARTICLE 22 – IMPLANTATION DES BATIMENTS - BORNAGE

L'Aménageur fait procéder au plan de piquetage ou bornage du bien cédé par un géomètre expert, lequel dresse procès-verbal de cette opération.

Le Constructeur fera établir un plan pour l'implantation générale des bâtiments et l'adressera à l'Aménageur avec le pré-dossier de demande de permis de construire.

Ce plan devra recevoir l'agrément écrit de l'Aménageur et le Constructeur sera tenu de respecter cette implantation.

L'ensemble des relevés géomètre ou des piquetages réalisés par le Constructeur sera effectué, dans un souci de cohérence, par le géomètre de la ZAC, ou par un géomètre agréé par l'Aménageur dans le cas où plusieurs géomètres interviendraient sur la ZAC.

Le piquetage matérialisant sur le terrain les points d'enveloppe de chacun des bâtiments sera déterminé par le Constructeur et exécuté par le géomètre de l'Aménageur, à la charge du Constructeur, préalablement à la déclaration d'ouverture du chantier.

Le Constructeur sera tenu de veiller à la conservation de ces points et, le cas échéant, à leur renouvellement à ses frais par le géomètre de l'Aménageur.

ARTICLE 23 – PANNEAUX DE CHANTIER ET D'INFORMATION – BUREAUX DE VENTE - COMMERCIALISATION

Le Constructeur devra fournir, poser et maintenir en bon état tout au long du chantier un panneau distinct du panneau de chantier habituel, et de même taille que celui-ci, sur lequel l'Aménageur en accord avec GPSEA indiquera les inscriptions qui devront figurer, et qui seront destinées à donner au public les renseignements concernant la ZAC dans son ensemble, et la façon dont chaque phase de construction s'y insère.

Le panneau de chantier devra notamment indiquer :

- l'Aménageur ;
- Le maître d'ouvrage ;
- Le maître d'œuvre ;
- Le coût du chantier ;
- Les entreprises ;
- Date de début et durée des travaux.

Concernant l'installation sur site de bureaux de vente, le Constructeur devra, le cas échéant, recevoir l'aval de l'aménageur sur leur implantation.

Les demandes d'adresses des immeubles seront effectuées auprès de l'aménageur. Les noms du programme immobilier seront proposés à l'aménageur, avant toute commercialisation, qui les soumettra à l'accord de la Ville.

ARTICLE 24 – DEGRADATION DES RESEAUX ET OUVRAGES DIVERS

Le Constructeur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes dégradations des ouvrages existants. Il prendra à ses frais les remises en état nécessaires, liées aux dégradations de son fait ou consécutives à ses travaux sur les ouvrages dont il n'est pas propriétaire celles-ci pouvant être exécutées par GPSEA ou l'Aménageur aux frais du Constructeur après mise en demeure non suivie d'effet.

ARTICLE 25 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du Constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général. Il sera procédé contradictoirement en présence d'un huissier, à l'entrée dans les lieux par le Constructeur, à un état des lieux entre le Constructeur et l'Aménageur. Le Constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les deux mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'Aménageur ou GPSEA, ceux-ci pourront se retourner contre le Constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

ARTICLE 26 – OBLIGATIONS D'ASSURANCE

Tout Constructeur dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, que ce soit pour des ouvrages de bâtiment ou de génie civil, doit être couvert par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, le Constructeur doit être en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance le couvrant pour sa responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Il appartiendra au Constructeur de s'assurer que les architectes, entrepreneurs et techniciens travaillant pour son compte respectent les dispositions ci-dessus énumérées.

Outre les obligations résultant pour lui des articles L 241.1 et L 242.1 du Code des assurances, le Constructeur est tenu de s'assurer pour toutes responsabilités susceptibles de lui incomber du fait de son intervention et du fait de l'exécution des travaux pour dommages de toute nature, corporels ou matériels, causés par son fait, par le fait de ses préposés, par le fait des choses qu'il a sous sa garde, par l'explosion, par le gaz, par l'électricité et, d'une manière générale, contre tous risques pouvant se présenter au cours de la réalisation du programme.

Les mêmes obligations d'assurance s'imposeront non seulement au Constructeur, mais aussi à toute personne physique ou morale qui interviendrait à un titre quelconque, directement ou indirectement sur le chantier de construction.

Il appartient au Constructeur de justifier auprès de l'Aménageur du respect de ces dispositions, avant toute intervention effective sur le terrain.

ARTICLE 27 – ORGANISATION DU CHANTIER

Le Constructeur devra mettre en place une charte de chantier à faible nuisance. En outre :

1. Signalisation du chantier

Le chantier devra faire l'objet d'une signalisation temporaire relative aux chantiers urbains conformément à la réglementation en vigueur en matière de signalisation des chantiers, à savoir à ce jour, l'instruction interministérielle du 15 juillet 1994 relative à la signalisation routière.

Elle devra permettre d'informer les riverains du fonctionnement du chantier pendant toute sa durée (plan de circulation du chantier ; interdictions de stationnement devant les accès au chantier ; etc.).

Elle devra être mise en place par une entreprise possédant une qualification professionnelle en la matière.

Elle devra être maintenue en bon état pendant toute la durée du chantier.

Les heures d'ouverture du chantier devront être signalées par panneaux et être conformes à la législation en vigueur.

2. Installations de chantier - Aires de stockage

Le plan d'installation de chantier sera soumis à l'accord préalable de l'Aménageur et GPSEA.

Aucune charge ne devra survoler le domaine public.

Le Constructeur pourra procéder à l'implantation de ses installations de chantier avant l'obtention du permis de construire. Cette implantation devra être soumise à l'agrément préalable de l'Aménageur.

Toutefois, si pour des impératifs techniques ou d'organisation de chantier, le Constructeur devait utiliser temporairement des emprises du domaine public, il devra en avoir obtenu les autorisations préalables auprès des autorités compétentes et s'acquitter des droits qui lui seraient demandés.

3. Clôture

Le Constructeur devra procéder à la clôture de son chantier et prendre toutes dispositions de sécurité relatives à cette clôture. Le Constructeur devra appeler l'attention de ses entreprises sur la nécessité de clore et d'équiper réglementairement leurs chantiers.

Les clôtures, en bordure de voie publique devront être de bonne qualité, couvertes d'un grillage ou tout autre procédé destiné à empêcher l'affichage ou la dégradation, traitées de manière esthétique. La nature et l'implantation des clôtures seront soumises à l'Aménageur pour validation.

Les clôtures devront être conservées par le Constructeur en parfait état d'entretien dès la prise de possession des terrains et de façon continue jusqu'à leur dépose à l'achèvement des travaux ou phases de travaux.

4. Accès circulation

Le plan de circulation sera soumis à l'accord de l'Aménageur et de GPSEA.

Le Constructeur devra ensuite se conformer aux instructions et aux schémas de circulation établis avec l'Aménageur et GPSEA. Les itinéraires indiqués seront impératifs.

Des réunions de travail spécifiques devront être organisées par le Constructeur de façon à coordonner les livraisons de chantier et éviter ainsi tout encombrement de la voie publique.

Ces mesures pourront être éventuellement aggravées par la Puissance publique sans que l'Aménageur puisse en être rendu responsable.

Il est à noter que le chemin des Marmousets est actuellement utilisé par les nombreux usagers du parc Départemental, du château des Marmousets et du centre de modélisme.

5. Stationnement des véhicules

Des aires de stationnement devront être réservées à l'intérieur des emprises du chantier pendant toute la durée des travaux. Le stationnement sur les voies publiques ne sera toléré qu'exceptionnellement, sans gêne pour la circulation et pour une durée réduite.

6. Moyens de service

Le Constructeur fera son affaire de l'alimentation de son chantier en moyens de service et définira, en temps utile, auprès des services intéressés les besoins en eau, électricité basse tension ou éventuellement moyenne tension, lignes téléphonique, etc. nécessaires à la bonne marche du chantier. Copies de ces demandes seront adressées à l'Aménageur.

7. Assainissement

L'évacuation des eaux pluviales ou usées du chantier incombera au Constructeur. Cet assainissement devra être effectué dans les conditions réglementaires, à la charge du Constructeur. Les dispositions techniques de l'assainissement devront être soumises à l'agrément de l'Aménageur et de la Collectivité concernée.

Le Constructeur ne pourra déverser, dans les ouvrages publics, que des eaux débarrassées de tous dépôts solides, de tous produits terreux, papiers, sacs, liants hydrauliques ou hydrocarbonés. Le Constructeur ne pourra arguer de l'absence, pendant la construction, du réseau d'assainissement desservant le ou les bâtiments dont il a la charge pour se dérober à ses obligations.

8. Tenue du chantier

Une parfaite tenue du chantier et de ses abords sera exigée pendant la durée des travaux. En particulier, le Constructeur devra s'assurer, lors des travaux de terrassement et de construction, qu'aucun véhicule provenant de

son chantier n'entraîne ni ne déverse sur les itinéraires empruntés des matériaux sales ou glissants. A ce titre, la mise en place de débourbeur et de station de lavage est imposée. Si cela se produisait néanmoins, des mesures immédiates devraient être prises pour y porter remède.

A défaut, l'Aménageur se substituera au Constructeur et lui facturera le coût de son intervention.

Le Constructeur aura l'obligation de mettre en place une ou plusieurs bennes (selon l'importance de l'opération) pour le ramassage des déchets durant toute la période d'emménagement des programmes livrés.

En cas de carence, l'Aménageur pourra procéder unilatéralement à leur mise en place, leur évacuation et leur facturation auprès du Constructeur.

9. Sécurité du chantier et de ses usagers

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

Le Constructeur devra, sans préjudice des dispositions réglementaires en vigueur en la matière, prendre toutes les dispositions utiles pour prévenir tout trouble sur les ouvrages du domaine public.

Toutes mesures devront être prises pour que les cheminements des personnels se fassent à travers le chantier, ou au niveau des passages protégés s'ils doivent emprunter la voirie.

10. Limitation des nuisances

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

La circulation routière devra être maintenue et protégée en permanence. La planification des travaux devra limiter au maximum la gêne occasionnée aux usagers de la route en limitant le nombre de points de conflits sur une période donnée.

Si pour des impératifs techniques, la circulation devait être momentanément déviée, le Constructeur devra préalablement obtenir l'autorisation de la Commune et des Administrations compétentes. Cette autorisation ne pourra être délivrée que si aucune solution technique, même si elle est plus onéreuse, ne peut être mise en œuvre pour éviter cette interruption de la circulation.

11. Horaires de Chantier

Les chantiers devront respecter l'arrêté pris sur la commune où se déroule l'opération.

12. Sécurité des usagers

La sécurité des piétons et des autres utilisateurs du domaine public devra être assurée en permanence, et dans des conditions permettant l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les aménagements devront être réalisés afin de préserver une largeur protégée minimum de 1,40 mètre pour les cheminements piétons.

Un Homme-traffic pourra, selon les cas, être mis en place par le Constructeur, à la demande de l'Aménageur, afin de garantir la sécurité des riverains au regard des flux de véhicules de chantiers générés par les chantiers.

13. Affichage publicitaire

L'affichage publicitaire est interdit au Constructeur sur l'emprise mise à sa disposition sauf accord particulier à conclure avec l'Aménageur.

ARTICLE 28 – DEMARRAGE DES TRAVAUX - PLANNING D'EXECUTION

Un mois minimum avant l'ouverture de son chantier, le Constructeur fournira à l'Aménageur un planning d'exécution des travaux suffisamment détaillé pour qu'apparaissent nettement les périodes et dates de réalisation des phases essentielles suivantes : terrassements, fondations, gros œuvre, étanchéité, mise à disposition des ouvrages publics locaux permettant le raccordement des fluides, livraison du bâtiment.

Le Constructeur devra adresser à l'Aménageur copie de la déclaration d'ouverture de chantier dont l'original est adressé à la Commune.

L'Aménageur indiquera en retour, et le cas échéant, les dates de réalisation des travaux d'adduction qui sont de sa compétence, et s'engage à respecter le planning du Constructeur qu'il aura préalablement approuvé.

Le Constructeur devra tenir l'Aménageur informé de toute modification apportée au planning, et, en cas de retard dans l'exécution des travaux, lui faire connaître les raisons ne lui permettant pas de tenir les délais initialement prévus.

14. Coordination des chantiers

La réalisation de la ZAC pourra ponctuellement engendrer la coexistence et l'interférence de plusieurs chantiers menés par différents Maîtres d'ouvrage. Afin d'assurer le bon déroulement des travaux de la ZAC, il pourra être mis en place, à l'initiative de l'aménageur, des modalités de coordination des différents chantiers. Ces modalités seront définies en concertation avec les Maîtres d'ouvrage concernés, et s'imposeront à chacun d'entre eux.

Ces modalités pourront concerner les points suivants :

13.1. Protocole de chantier

L'Aménageur pourra mettre en place un Protocole de chantier ayant pour objet de coordonner les travaux de chaque Maître d'ouvrage intervenant dans un périmètre défini dans ledit Protocole. Pour ce faire, l'Aménageur pourra s'assurer l'assistance d'un Bureau de coordination dont la tâche sera d'assurer la tenue de réunions de coordination des chantiers.

Le Protocole de chantier définira les obligations des Constructeurs en matière de communication du plan d'installation de chantier, de gestion des grues, de planning d'intervention, de constat contradictoire, de nuisances et horaires de chantier, de participation aux dépenses communes, de clôtures, de terrassement, de propreté des abords, d'accès au chantier, d'alimentation en fluides et d'assainissement provisoire, de libération et de remise en état des abords, de fonctionnement des voiries, d'Homme-traffic, etc.

Le Protocole de chantier définira également les obligations de l'Aménageur en matière de gestion des délais et du phasage des opérations, de gestion des documents, de coordination générale des chantiers, etc.

13.2. Conventions de participation

L'Aménageur pourra mettre en place des Conventions de participation aux frais inhérents à la coordination de plusieurs chantiers.

Sans que cette liste soit limitative, ces conventions pourront concerner :

- Le gardiennage ;
- La gestion des accès aux chantiers et les circulations (mise en place d'un Homme-traffic) ;
- La mise en place d'un système anticollision des grues ;
- Etc.

ARTICLE 29 – RENDEZ-VOUS DE CHANTIER - COORDINATION

Le Constructeur devra adresser à l'Aménageur, à titre d'information les lieux, dates et heures des rendez-vous de chantier. L'Aménageur se réserve le droit d'envoyer un ou plusieurs de ses représentants pour participer aux rendez-vous de chantier organisés par le Constructeur.

L'Aménageur pourra organiser, à son initiative ou à la demande du Constructeur, à des dates fixées en fonction des travaux, des réunions de coordination entre les différents Constructeurs ou leurs techniciens, à tous les stades de l'exécution, tant pour les tenir informés des différents problèmes pouvant se présenter que pour assurer la coordination des chantiers.

ARTICLE 30 – MODIFICATION EN COURS D'EXECUTION

Dans le cas où le Constructeur ou son architecte se proposerait d'apporter à ses projets initiaux, des modifications susceptibles d'influer sur l'aspect extérieur, la sécurité, la superficie construite ou les réseaux, l'accord de l'Aménageur devra être obtenu sur ces propositions de modifications avant tout début d'exécution et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, des autorisations réglementaires à obtenir.

ARTICLE 31 – RECEPTION - CONFORMITE

Les représentants de l'Aménageur seront conviés à une réception des travaux de construction. Ils pourront constater la conformité des constructions édifiées aux plans et documents approuvés ainsi qu'aux prescriptions du présent CCCT.

Le Constructeur devra informer l'Aménageur de la date fixée pour la réception au moins deux semaines à l'avance.

Le Constructeur devra adresser à l'Aménageur une copie de la déclaration d'achèvement des travaux qu'il est tenu de souscrire en vertu de la réglementation relative au permis de construire, le jour même de son dépôt auprès des services administratifs compétents.

Le Constructeur devra informer l'Aménageur au moins deux semaines à l'avance de la date de la visite de conformité des bâtiments et des ouvrages pour lui permettre d'y assister éventuellement.

Le plan de récolement définitif devra être remis à l'Aménageur à la fin des travaux.

TITRE III – CONDITIONS D'UTILISATION ET DE GESTION DES CONSTRUCTIONS ET DES ESPACES EXTERIEURS

ARTICLE 32 – AFFECTATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

L'acte de cession des droits à construire relatifs au programme défini dans la ZAC, indiquera les usages auxquels les différentes constructions sont destinées.

Le cessionnaire des droits à construire relatifs au programme à réaliser s'oblige à faire en sorte que ceux-ci ne puissent pas être utilisés d'une manière différente de celle qui résultera des affectations indiquées à l'acte de cession des droits à construire, et cela pendant une durée de cinq années à compter de l'acte de cession. Passé ce délai les modifications pourraient intervenir dans les conditions prévues à l'article 11, titre 1 du présent CCCT.

Chaque demande d'implantation sera portée à l'information de GPSEA.

ARTICLE 33 – GESTION – ENTRETIEN DES BATIMENTS, OUVRAGES ET ESPACES EXTERIEURS

Le Constructeur devra faire exécuter toutes les prestations nécessaires à l'utilisation normale ou au bon entretien des constructions et des ouvrages qu'il a édifiés et des espaces extérieurs qu'il a aménagés sur le terrain dont la propriété lui a été consentie.

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits "privatifs" qui seront définis dans l'acte de cession, l'association syndicale compétente prévue à l'article 35 ci-après, assurera, le cas échéant cet entretien pour le compte de l'ensemble des Constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association.

ARTICLE 34 – USAGE DES ESPACES LIBRES – SERVITUDES

1. Les parties des terrains qui ne feront pas l'objet d'une acquisition par un constructeur du présent CCCT, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, etc.) et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira indistinctement à l'utilité de tous les autres fonds riverains aux terrains concernés.

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

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, les jeux d'enfants, les pelouses et bassins ou les décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur les dits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

2. Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

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

ARTICLE 35 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

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

ARTICLE 36 – ASSOCIATIONS(S) SYNDICALES(S)

1. Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de fonds situés dans la ZAC, à l'exception des Administrations pour leurs bâtiments, une ou plusieurs associations syndicales libres.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par l'Aménageur au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement de la ZAC.

Chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association au lieu et place de son bailleur.

En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à ladite association syndicale.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura obligatoirement pour objet : la propriété, la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des

réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt collectif appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par l'Aménageur et que ce dernier n'aurait pas, soit cédé aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires. L'association syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la Commune.

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher pouvant être construits sur les parcelles de chacun des Constructeurs.

2. Des associations syndicales spécifiques seront créées en ce qui concerne certains réseaux (chauffage, télédistribution, etc.) auxquelles le Constructeur adhère définitivement par le seul fait de la vente.

Les voix sont réparties :

- En ce qui concerne le chauffage, proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs ;
- En ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne collective, proportionnellement au nombre de m² de planchers hors œuvre nette construits.

3. La ou les association(s) syndicale(s), selon le cas, sera automatiquement constituée dès la première vente ou location par l'Aménageur d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical.

Les statuts-types de l'association, qui demeurent ci-annexés (annexe 3), précisent notamment que, dans le cas de copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par le syndic.

4. Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'Aménageur ne seront pas pris en compte.

ARTICLE 37 – ELECTION DE DOMICILE

Tous les propriétaires, locataires ou occupants à quelque titre que ce soit des divers locaux de la zone sont soumis, pour les effets du présent CCCT et des règles générales de servitudes d'usage et de jouissance, à la juridiction des Tribunaux civils du lieu des immeubles.

Chaque propriétaire, locataire ou occupant, sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant ou dont il a la jouissance.

ARTICLE 38 – ASSURANCES

Tout Constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

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

ARTICLE 39 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le Titre III du présent CCCT, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 33), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque Constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 40 – LITIGES SUBROGATIONS

Les dispositions contenues dans le troisième Titre du présent CCCT feront loi tant entre l'Aménageur et le Constructeur qu'entre les différents autres Constructeurs.

L'Aménageur subroge en tant que de besoin tout acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que l'acquéreur d'une parcelle puisse exiger des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Lu et approuvé

A _____, le

Le Président de GPSEA

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 – PERIMETRE DE LA ZAC NOTRE DAME

ANNEXE 2 – CAHIER DES LIMITES DE PRESTATION AMENAGEUR CONSTRUCTEUR

ANNEXE 3 – FICHE DE LOT

ANNEXE 4 – ATTESTATION DE SURFACE DE PLANCHER

ANNEXE 5 – LISTE DES PIECES A FOURNIR PAR LE CONSTRUCTEUR

ANNEXE 6 – REGLEMENT COMMUNAL RELATIF A LA PUBLICITE AUX ENSEIGNES ET AUX PREENSEIGNES

Département du Val-de-Marne

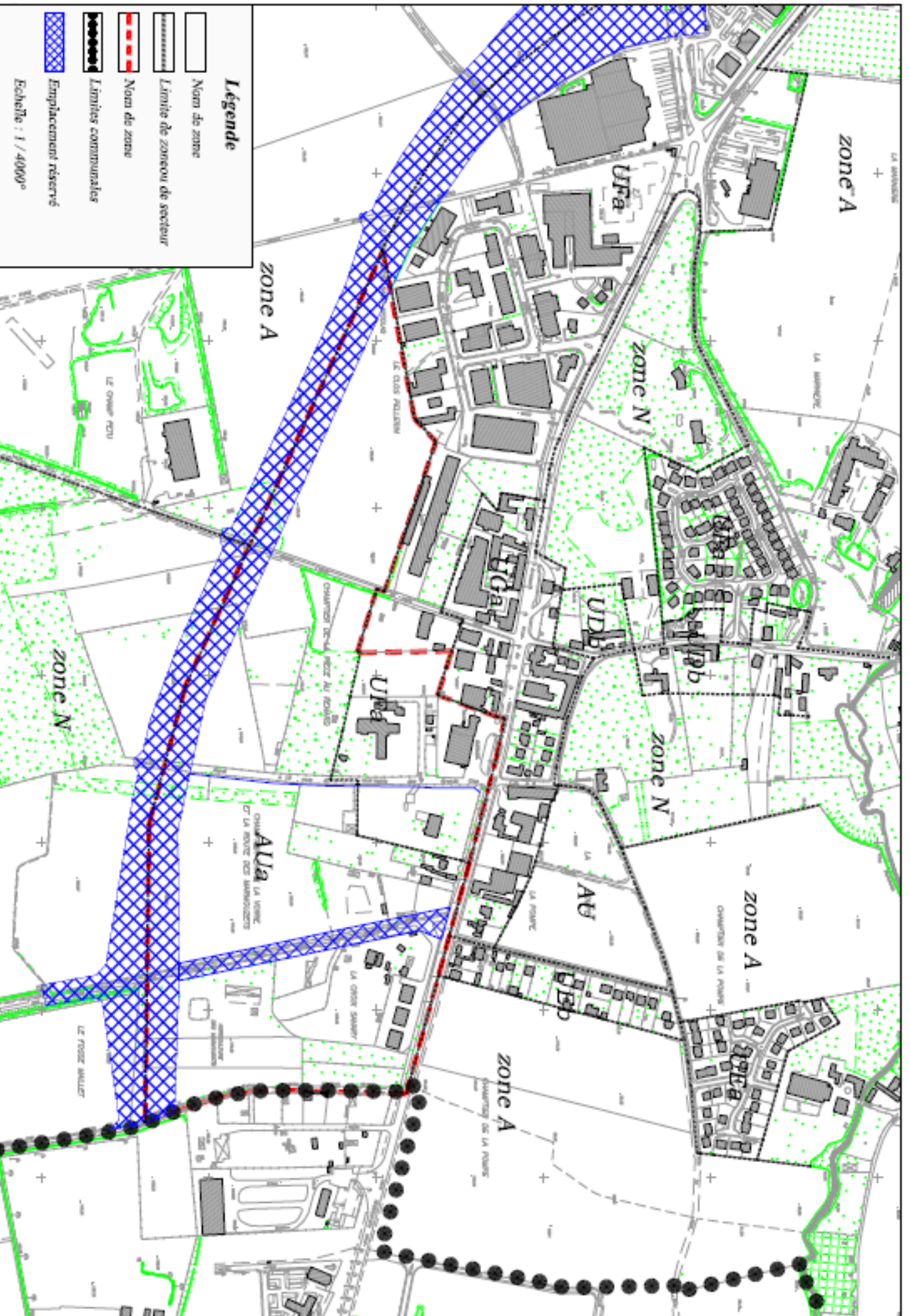
GPSEA

ZAC Notre Dame




Annexe 1 – Périmètre de la ZAC



Aménageur : Sadev 94



Légende

-  Nom de zone
-  Limite de zonage de secteur
-  Nom de zone
-  Limites communales
-  Emplacement réservé

Echelle : 1 / 4000^e

Département du Val-de-Marne

GPSEA

ZAC Notre Dame

Annexe 2 – Cahier des limites de prestations



Aménageur : Sadev 94

IMPLANTATION

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

- Implantation planimétrique des ouvrages effectués.
- Piquetage matérialisant sur le terrain, les points d'enveloppe de chacun des bâtiments.
- Entretien et maintien des bornes pendant la durée des travaux
- Les bâtiments devront se raccorder aux côtes NGF du projet d'aménagement des espaces publics existants ou à créer.

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

- Plan de bornage ou piquetage du terrain (selon la présence d'un tiers nécessitant un PV contradictoire).
- Altimétrie des raccordements sur le domaine public

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

- Etablissement d'un plan d'installation de chantier établi par l'entreprise du Constructeur devant recevoir, avant le démarrage du chantier, l'approbation de l'Aménageur. Ce plan doit prendre en compte les contraintes imposées par l'Aménageur dans le cadre du phasage de la ZAC. Il précisera les éléments suivants (liste non exhaustive) :
 - les clôtures (localisation, type, hauteur) ;
 - les accès ;
 - les moyens de levage ;
 - la base vie (localisation, hauteur, etc...) ;
 - réseaux de chantier ;
 - les circulations piétonnes ;
 - les circulations véhicules ;
 - les aires de stockages précisant le type de matériau/matériel qui y est stocké, la surface, et les mesures prises pour protéger l'environnement ;
 - les zones de tri des déchets ;
 - les mesures prises pour le maintien et la protection des arbres existants sur les espaces publics situés en limite du lot constructeur et à proximité de ses installations de chantier et des grues ;
 - la date de prise de possession et de libération du terrain ;
 - une élévation précisera également au minimum les éléments suivants : coupe du bâtiment, la ou les grues, la ou les centrales à béton, les obstacles environnant (arbres, bâtiments voisins, grues chantiers voisins,...), les niveaux NGF, etc... ;
- Dans le cas où le Constructeur empiéterait sur le Domaine public pour ses installations de chantier, il s'acquittera des droits et taxes afférents à cette occupation. Dans ce cas, un état des lieux sera préalablement établi.
- Taxes d'occupation du domaine public.
- Palissade de chantier à la charge du constructeur suivant la charte graphique transmise par la Sadev 94. Accord préalable de l'Aménageur impératif sur type de clôture, couleur, anti-graffiti, etc. (hauteur de deux mètres et jointive).
- Entretien, déplacement et dépose des clôtures périmétriques.
- Réalisation des voies provisoires de chantier éventuellement nécessaires.
- Nettoyage général du terrain, hors emprise cédée,

A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

- Approbation du plan d'installation de chantier soumis par le Constructeur dans un délai de 15 jours ouvrés suivant la remise du PIC par le constructeur (version papier à l'échelle), préalablement à une présentation de ce PIC aux services communaux.
- Accès de chantier à la ZAC carrossable

avant remise à l'organisme aménageur (comprenant la démolition et l'évacuation des dallages au sol, longrines de grues et ouvrages divers).

- Abonnements et raccordements provisoires (eau, électricité, téléphone, etc.).
- Raccordement provisoire aux réseaux.
- Pour les terrains occupés à titre provisoire, le Constructeur devra, avant remise à l'Aménageur, dans les délais prescrits, le nettoyage, la démolition et l'évacuation des dallages au sol, longrines de grues et ouvrages divers, les remblais soigneusement compactés (plate-forme PF2, avec fournitures d'essais au pénétromètre) au niveau défini par l'Aménageur.
- Constat contradictoire entre le Constructeur et l'Aménageur en présence des services communaux de l'état de la voirie et des trottoirs, avant et après travaux. Remise en état en fin d'opération.
- Aucun talutage ne sera admis en dehors de l'emprise des terrains du Constructeur, sauf accord express de l'Aménageur. Celui-ci ne devra en aucune façon taluter en dehors de ses futures emprises.
- Protection ou dépose/repose du mobilier urbain en place le cas échéant.
- Les problèmes de co-activités générés par la conduite concomitante de chantiers contigus, utilisant pour certains des installations de chantier communes, seront gérés par le coordonnateur SPS désigné par l'Aménageur pour l'opération d'aménagement des espaces publics. Les coordonnateurs SPS des Constructeurs devront :
 - Participer aux réunions de travail organisées et dirigées par le coordonnateur SPS de l'Aménageur.
 - Assurer la mise en œuvre des décisions prises en liaison avec leur maître d'ouvrage.
- Transmission des plans et du planning des travaux, indiquant notamment les adductions aux réseaux et leurs mises à jour à chaque réunion de coordination organisée par l'Aménageur pour permettre une bonne coordination des travaux avec l'Aménageur.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

- Exécution des sondages et essais de sol nécessaires à la construction de bâtiments et transmission des rapports à l'Aménageur.
- Réalisation (après l'acquisition du terrain par le Constructeur) des débroussaillages éventuels et du décapage de la terre végétale sur l'emprise du terrain et stockage éventuel de cette terre pour mise à disposition de l'Aménageur à un emplacement situé dans le périmètre de l'opération.
- Réalisation de l'ensemble des terrassements nécessaires aux rampes d'accès et à l'exécution des bâtiments, des fondations et ouvrages divers dans l'emprise des constructions. Envoi en décharges des terres et gravats excédentaires.
- Terrassement pour la réalisation des infrastructures des constructions. Le Constructeur fera son affaire des sujétions dues à la présence des constructions ou voiries existantes ou en cours de réalisation dans la ZAC et sa périphérie.
- Le Constructeur devra assurer la gestion et les éventuelles démolitions des éperons ou éléments de soutènement laissés en place dans l'emprise de sa parcelle pour assurer le maintien des abords du terrain (maintien de parcelles voisines, espace public...)
- Démolitions et remblaiement des caves, massifs, murs, réseaux enterrés mis hors service par l'aménageur, non visibles lors des démolitions effectuées par l'Aménageur. De manière générale, le compactage des sols situés en périphérie du bâtiment et en limite des espaces publics devra être réalisé conformément aux aménagements définitifs d'espaces publics prévus par l'aménageur.
- Mise en place d'une station de lavage (débourbeur) en phase de terrassement.
- Rabattement, s'il y a lieu, de la nappe phréatique avec protection si nécessaire.
- Réalisation, s'il y a lieu, de fondations spéciales.
- Mise à la côte définitive des emprises des voies selon le plan de nivellement établi par l'aménageur.
- Si le Constructeur pour les besoins de son opération

A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

- Communication des études de sol réalisées par l'Aménageur (étude géotechnique type G11 ; Diagnostic du sol et du sous-sol sur la compatibilité avec l'usage prévu).
- Démolition des bâtiments existants et fondations, jusqu'à moins 0,80 mètre par rapport au niveau du dernier dallage rencontré. L'aménageur est autorisé à utiliser les matériaux du site pour ses remblais.
- Maintien des éperons (ou bouts de murs, dallages, etc.) éventuels s'il s'avère que la destruction de ceux-ci peut entraîner des désordres sur les mitoyens.
- Réalisation (avant cession du terrain) de l'ensemble des éventuels débroussaillages.
- Mise hors service des réseaux actifs sur le terrain.
- Travaux de consolidation des carrières selon prescriptions du service des carrières.
- Fourniture du plan général de nivellement des voiries.

souhaite réaliser des terrassements hors de l'emprise de son lot, notamment sur les emprises existante ou future des espaces publics, il devra en préalable obtenir l'autorisation écrite de l'Aménageur.

- En cas de talutage en dehors des emprises du constructeur, le remblai après réalisation du voile contre terre devra être de qualité supérieure avec remblai d'apport (sauf accord du géotechnicien et du bureau de contrôle sur la réutilisation des terres du site), compacté selon les règles de l'art avec un résultat au 95% de l'optimum proctor et un contrôle d'essai à la plaque et au pressiomètre. La qualité des remblais sera vérifiée par essai par pénétromètre dynamique.
- L'aménageur se réserve le droit de demander au constructeur de réaliser tout ouvrage permettant d'éviter tout risque de tassement différentiel (dalle de transition ou autre), en limite du domaine public.
- Travaux de mise en état des sols et terrassements y compris, si nécessaire, les drainages et évacuation des eaux de ruissellement, les murs de soutènement, blindages en périphérie intérieure du lot, les démolitions de chemins existants, les démolitions d'ouvrages en infrastructure tels que murs, fondations, dallages, dalles, galeries, démolition des réseaux. Les déblais excédentaires non réutilisables seront évacués en centre agréé.
Pour tous ces terrassements, le Constructeur fera son affaire des sujétions dues à la présence de constructions et voiries existantes ou en cours dans la ZAC et à son périmètre, de même pour les réseaux existants, et en cours de réalisation.
- Le Constructeur doit se conformer aux cotes de nivellement en limite de propriété et aux principes de raccordement définis par l'Aménageur.
- En aucun cas, les eaux de ruissellement ne devront se déverser à l'extérieur du terrain cédé.
- Les travaux de la remise en état du terrain extérieur à la parcelle cédée devra être assurée par des remblais sains, compactés par couche de 30 cm maximum, selon le Guide Technique pour la Réalisation des Remblais et Couches de Forme ou « GTR – SETRA/LCPC de septembre 1992 », afin de permettre la réalisation d'une chaussée lourde.
- Les travaux sont faits sous maîtrise d'ouvrage du Constructeur. Ce dernier devra retenir un maître d'œuvre spécialisé. Les travaux seront réceptionnés avec l'Aménageur assisté du maître d'œuvre des

espaces publics.



A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

- Exécution des rampes d'accès aux parkings en sous-sol ainsi que des emmarchements et ouvrages divers nécessaires au raccordement du bâtiment aux voiries et espaces publics, suivant les cotes fournies par l'Aménageur.
- Réalisation des étanchéités et de la protection d'étanchéité complète pour les dalles de couverture de construction avec si nécessaire prise en compte au niveau des planchers, des plus-values voiries lourdes (voies pompier, déménagement, livraisons, etc.) ou surcharges pour passage public piétonnier et espaces verts n'ayant pas un caractère privatif.
- Réalisation des espaces extérieurs privatifs (terrasses, jardins, y compris clôtures, etc.) ou privés avec servitude d'usage public en accord avec l'Aménageur (y compris complexe d'étanchéité, protection, terre végétale, revêtement de sols et plantations et mobilier urbain). Le constructeur devra soumettre à l'Aménageur, pour validation, son projet d'aménagement des espaces extérieurs (avant dépôt du PC, en phase DCE et en phase EXE)
- Réalisation du traitement des sols, murs et plafonds dans le cas de circulations communes couvertes.
- Clôture provisoire de sécurisation des parcelles en limite de propriété.
- Les clôtures provisoires situées en limite des espaces publics devront être déplacées à la demande de l'aménageur, aux frais du constructeur dans le cadre des travaux de VRD (provisoires ou définitifs)
- Clôtures définitive en limite de propriété suivant projet à soumettre pour avis à l'Aménageur.
- Remise en l'état des trottoirs, voiries et abords constituant, ou devant constituer, le domaine public (y compris mobilier).
- Numérotation d'immeuble et signalisation des espaces extérieurs hors domaine public en accord avec l'Aménageur et la Commune.

A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

- Réalisation de bateaux sur voie publique pour accès parkings. (nombre et localisation à définir au stade du dépôt de Permis de Construire en fonction des projets d'aménagements et des autorisations de l'Aménageur, selon les préconisations en vigueur sur la Commune). Toute modification ultérieure sera soumise à l'accord préalable de l'Aménageur. Sur les voiries existantes ou réalisées avant l'achèvement du bâtiment du Constructeur, l'emplacement et le nombre de bateaux pourra être imposé par l'Aménageur.
- Aménagement des espaces, des ouvrages et voiries sur l'ensemble de la zone hors emprise des bâtiments et espaces extérieurs privatifs. Ces espaces sont destinés à être remis aux collectivités territoriales.
- Transmission des données techniques, quantitatives et autres prescriptions des services communaux ou concessionnaire assurant la collecte des ordures ménagères.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

- Demande de branchement à l'égout public EU/EP et transmission pour information d'une copie à l'aménageur.
- Réalisation des réseaux en séparatif intérieurs aux constructions jusqu'au regard de branchement situé sur l'espace public.
- Traitement des effluents et paiement des taxes EU imposées par les collectivités locales.
- Nombre de sorties à arrêter suivant le projet en accord avec l'Aménageur et le Concessionnaire des réseaux publics (un seul raccordement pour les eaux usées et un seul raccordement pour les eaux pluviales étant à la charge de l'aménageur).
- Transmission du plan et du planning d'adduction et leur mise à jour à chaque réunion de coordination organisée par l'aménageur.
- Gains et galeries techniques dans le cas de passage de réseaux réalisés par l'Aménageur.
- Tous travaux de drainage, de protection drainante et de relevage éventuel des eaux sur le pourtour des bâtiments y compris le raccordement du réseau de drainage au réseau d'assainissement public.
- Réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales enterrées ou intégrés aux bâtiments.
- Communication des débits aux points de rejets par l'aménageur et respect des débits de fuite imposés dans la ZAC.
- Tous ouvrages de traitement des eaux avant rejet à l'égout (séparateur d'hydrocarbure, séparateur à graisse, fosse de décantation).
- Fourniture et mise en œuvre de dispositif de relevage s'il y a lieu.
- Assainissement de surface sur sol artificiel.
- Grilles et siphons divers sur dalle et débords de dalle de parking et d'ouvrages à raccorder au réseau intérieur du bâtiment.
- En aucun cas les eaux de ruissellement ne devront se déverser à l'extérieur du terrain cédé.

A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

- Réalisation d'un raccordement par lot pour les eaux usées et d'un raccordement par lot pour les eaux pluviales (séparatif / unitaire selon les cas) établi selon les plans des réseaux de la ZAC
- La localisation des regards EU et EP est fixée par l'aménageur et établie d'après les plans de réseaux de la ZAC.
- Il sera mis à disposition du constructeur un regard de branchement EU et un regard de branchement EP par lot, en limite de lot, sur l'espace public.

- Les ouvrages de trop-pleins et barbacanes en surplomb du domaine public ou du futur domaine public sont proscrits.
- Le propriétaire et le gestionnaire des antennes de branchement devront pouvoir accéder aux conduites en permanence.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

- Demande de raccordement et d'abonnement (transmission d'une copie pour information à l'aménageur).
- Fourniture des renseignements nécessaires à la réalisation du branchement dans des délais compatibles avec l'exécution des ouvrages.
- La position du branchement doit être soumise à l'accord de l'Aménageur et du Concessionnaire.
- Génie civil du local comptage ou chambre enterrée si nécessaire, selon les prescriptions du concessionnaire.
- Réalisation des réservations nécessaires au passage de la canalisation et rebouchage.
- Fourniture et mise en place du robinet avant compteur, du compteur et des éventuels disconnecteurs et surpresseurs.
- Réalisation des ouvrages de défense incendie interne au lot cédé au constructeur.
- Réalisation de tous les réseaux en aval du comptage, y compris RIA.
- Prise en charge des frais de raccordement, d'abonnement et de désinfections.
- Les travaux en limite du domaine privé et le local comptage seront refacturés au constructeur par l'aménageur.

A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

- Tous travaux de conduites principales en accord avec les prescriptions du SEDIF.
- Tous travaux de raccordement entre la conduite principale de distribution sous voie publique et le local comptage situé dans le bâtiment à proximité immédiate de la façade ainsi qu'un branchement en limite de façade.
- Un seul branchement par lot. Les branchements supplémentaires seront à la charge du constructeur.
- Réalisation des ouvrages de défense incendie extérieurs aux emprises cédées (conduites adaptées et bouches d'incendie) selon directives des services de sécurité.
- L'aménageur réalisera les appareils d'incendie reliés au réseau public d'eau potable sur les espaces publics situé à proximité immédiate du lot, conformément au dossier de présentation de la défense incendie extérieure de la ZAC approuvé par la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris. La position précise et le nombre exact d'appareils d'incendie à proximité du lot sont sujets à modification en fonction de l'évolution des projets d'aménagement. Ils seront communiqués par l'aménageur au constructeur préalablement au dépôt du permis de construire. Le dernier plan de défense incendie extérieure validé par l'aménageur sur le secteur concerné devra être joint par le constructeur à ses demandes de permis de lotir ou de permis de construire aux fins d'instruction par les services compétents.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

Dans le cadre de la réalisation d'un poste de transformation privé

- Le constructeur fait sa demande de raccordement et d'abonnement auprès d'ERDF, réalise le génie civil, équipe le poste et se raccorde à ses frais au réseau HTA. Transmission de la copie de la demande pour information à l'aménageur.

Dans le cadre de la réalisation d'un poste de distribution publique dans l'emprise privé du Constructeur

- Demande de raccordement et abonnement auprès du fournisseur d'électricité (et transmission d'une copie à l'aménageur)
- Fourniture des renseignements nécessaires à la réalisation du branchement dans des délais compatibles avec l'exécution des ouvrages.
- Mise en place des coffrets de coupure extérieurs, et d'un point de livraison par opération.
- Génie civil du poste de transformation intérieur aux bâtiments si prévus à la fiche de lot, conformément aux prescriptions du concessionnaire. Génie civil du local basse tension si nécessaire.
- Réalisation de tous les équipements autres que ceux propres à la transformation HTA/BT.
- Tous les travaux de renforcement et/ou de modifications rendus nécessaires à cause du dépassement par le constructeur des besoins estimés par ERDF dans le cadre de la convention de raccordement pour l'alimentation de la ZAC seront pris en charge par le Constructeur.

Il est précisé que la convention ERDF devra être validée avant signature par le constructeur afin qu'elle corresponde à sa demande de puissance. Si le Constructeur n'a pas pu valider la convention avant signature, et donc valider avec ERDF ses besoins, tous travaux de renforcement et/ou modifications lié à un dépassement des besoins estimés ne seront pas pris en charge par le constructeur.

A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

- Financement et réalisation du réseau de Basse Tension du Poste de Distribution Publique au coffret de branchement du lot. (Pour mémoire, le coffret de branchement – dont la pose et le financement est à la charge du Constructeur – doit impérativement être situé sur la limite entre le domaine privé et le domaine public afin de permettre l'accès à ERDF en toutes circonstance)
- L'emplacement du branchement dû par l'aménageur sera arrêté en accord avec l'aménageur et le fournisseur d'électricité en amont du dépôt de PC. Il en sera de même pour l'emplacement et le nombre des branchements supplémentaires éventuels.

Poste de distribution publique sur le domaine public

- Réalisation du génie civil par l'aménageur et équipement du poste par ERDF.

Réseau BT

- Coffret de branchement en façade : fourniture, réservation et pose.
- Réalisation des colonnes montantes depuis le distributeur et coupe circuit de pieds de colonnes compris.
- Fourniture et mise en place de fourreaux et chemins de câbles pour le passage des réseaux jusqu'aux pieds de colonnes, au local basse tension, et pour le passage des réseaux publics.
- Création de toutes réservations et rebouchage de ces réservations pour passages des câbles de l'Aménageur ou du fournisseur d'électricité.
- Prise en charge par le constructeur des éventuels branchements supplémentaires.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR**Cas général (les projets desservis par un système de chauffage urbain ne sont pas concernés)**

- Fourniture des renseignements nécessaires à la réalisation du branchement dans des délais compatibles avec l'exécution des ouvrages.
- Validation des études par le concessionnaire
- Fourniture, réservations et mise en place des coffrets de façade et des détendeurs ou des robinets sous carters.
- Réseau aval aux coffrets ou aux robinets sous carters dans l'emprise des bâtiments ou des espaces privés.
- Création de toutes réservations et rebouchage de ces réservations pour les passages de conduites de l'Aménageur ou du fournisseur de gaz.
- Fourniture et mise en place de fourreaux, et galeries techniques pour passage des réseaux jusqu'aux pieds de colonnes, au local basse tension, au transformateur et pour le passage des réseaux publics.
- Demande de branchement et abonnement (transmission d'une copie à l'aménageur pour information)

A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR**Cas général (les projets desservis par un système de chauffage urbain ne sont pas concernés)**

- Réalisation du réseau basse pression extérieur aux bâtiments jusqu'aux coffrets en façade ou aux robinets sous carters compris robinet de barrage.
- Réalisation d'un branchement par lot en limite parcellaire du lot desservi.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

- Raccordement obligatoire dès lors que le projet prévoit la desserte des lots par un réseau de distribution de chauffage urbain et d'eau chaude sanitaire, et que ces derniers soient desservis ou susceptibles de l'être au cours du chantier.
- Demande de branchement et abonnement (transmission d'une copie à l'aménageur pour information).
- Aménagement du local technique dédié à la réalisation et l'exploitation du poste de livraison : génie civil, ventilation, amenée des fluides techniques (électricité, eau), évacuation d'eau conformément au cahier des charges du délégataire du réseau de chaleur
- Réalisation des équipements secondaires à partir des brides aval du poste pour la distribution de chauffage et pour le stockage et la distribution de l'eau chaude sanitaire.

A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

- Un branchement par bâtiment en limite parcellaire du lot desservi.

Nota : Les prescriptions techniques relatives à l'aménagement des locaux et la réalisation des équipements nécessaires permettant le raccordement des constructions au réseau de distribution de chauffage urbain et d'eau chaude sanitaire seront remises par l'Aménageur au Constructeur.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

- Fourniture des renseignements nécessaires à la réalisation du branchement dans des délais compatibles avec l'exécution des ouvrages
- Demandes de lignes (transmission d'une copie pour information à l'aménageur).
- Génie civil du local ou emplacement pour le sous-répartiteur éventuel, au plus près des façades côté voie publique.
- Equipement du local sous-répartiteur éventuel.
- Liaisons câbles entre le local sous-répartiteur et pieds de colonnes compris. Raccordement au réseau Aménageur ou liaison premier pied de colonne autres et réseau aval.
- Création de toutes réservations et rebouchage de ces réservations pour passages de câbles de l'Aménageur ou du fournisseur de télécommunications.
- Fourniture et mise en place de fourreaux, et chemins de câbles nécessaires au cheminement intérieur pour le passage des réseaux jusqu'au premier pied de colonne, ou local sous-répartiteur et pour le passage des réseaux publics.
- Réalisation de tous les travaux d'adduction jusqu'au local technique depuis la chambre la plus proche située sur le domaine public, y compris fourreaux depuis la chambre la plus proche sur le domaine public.

A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

- Travaux de génie civil (fourreaux et chambres de tirage) dans le domaine public.
- Réalisation de tous travaux d'adduction jusqu'à la chambre la plus proche dans l'emprise publique.

A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

- L'éclairage des espaces extérieurs du lot est à la charge du constructeur et devra être assuré par le réseau électrique privatif situé à l'aval du compteur électrique. Aucun branchement sur le réseau d'éclairage public ne sera autorisé.
- Si l'aménageur en fait la demande, le constructeur devra intégrer dans son projet les mesures techniques (dispositifs d'accroche, réservations pour encastrement, fourreaux pour les câbles...) nécessaires à la mise en place d'appareils d'éclairage public sur les façades situées en limite de domaine public.
- Des emplacements permettant la mise en place d'armoires d'éclairage de l'espace public devront être intégrés conformément aux dispositions précisées dans la fiche de lot.
- Equipements liés au programme sur les emprises cédées y compris les espaces privés destinées à un usage public (prescriptions sur les matériels et les modalités de fonctionnement à définir avec la Commune).
- Toutes attentes, fourreaux et réservations permettant le passage des réseaux desservant l'ensemble de la ZAC et les différents programmes.
- Le matériel d'éclairage privé devra être homogène au matériel utilisé sur la ZAC et sera soumis à la validation de l'Aménageur.
- Des emplacements permettant la mise en place d'armoire d'éclairage public devront être intégrés par le Constructeur en limite du domaine public, suivant le plan fourni par l'Aménageur.

A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

- Travaux d'éclairage public des voiries et espaces publics
- Transmission au Constructeur des besoins en puissance nécessaires.

Dans le souci d'une couverture efficace de la zone par les services de téléphonie mobile et d'une bonne intégration paysagère des antennes, le Constructeur devra, si cela est prévu dans la fiche particulière de lot autoriser la mise en place sur la toiture de ses bâtiments d'une installation de radiodiffusion multi opérateurs. Cette installation sera à la charge des opérateurs concernés. Elle fera l'objet de conventions spécifiques entre le Constructeur et les opérateurs.

Aucun dispositif individuel de réception ne sera admis lorsque les immeubles sont reliés à un réseau câblé ou à une antenne collective commune à l'ensemble du lot.

ARROSAGE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Réseaux liés au programme y compris les espaces privés destinées à un usage public.- Création si nécessaire de toutes réservations et rebouchage de ces réservations pour le passage de réseaux de l'Aménageur.- Fourniture et mise en place de fourreaux si nécessaires au cheminement intérieur pour le passage de réseaux publics. | <ul style="list-style-type: none">- Réalisation de l'ensemble du réseau d'arrosage des espaces publics de la ZAC, jusqu'en limite des bâtiments ou d'emprises privées. |
|---|--|

MOBILIER URBAIN

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Signalisation des sorties de parkings.- Numérotation des halls des bâtiments. | <ul style="list-style-type: none">- Fourniture et pose du mobilier urbain des espaces publics |
|--|---|

Nota : Pour l'ensemble des réseaux et aménagements réalisés par le Constructeur, il sera remis à l'Aménageur tous les plans de récolement en 2 exemplaires et sur support informatique au format "autocad", ainsi que les études géotechniques réalisées sur le site.

Département du Val-de-Marne

GPSEA

ZAC Notre Dame

**Annexe 3 – Attestation de surface de plancher
lot C1**



Aménageur : Sadev 94

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

- création de environ **2 067,5 m²** de surface de plancher à usage de commerce et restauration,
- ainsi que les places de stationnement requises par le programme ;
- sur le terrain issu des parcelles suivantes :

AV	54c
----	-----

- situé à La Queue en Brie (94510)

Département du Val-de-Marne

GPSEA

ZAC Notre Dame

**Annexe 4 – Attestation de surface de plancher
lot C2**



Aménageur : Sadev 94

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

- création de environ **520 m²**, de surface de plancher à usage de restaurant,
- ainsi que les places de stationnement requises par le programme ;
- sur le terrain issu des parcelles suivantes :

AV	54d
AV	76b
AV	77b

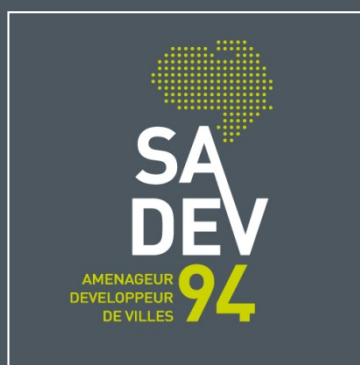
- situé à La Queue en Brie (94510)

Département du Val-de-Marne

GPSEA

ZAC Notre Dame

Annexe 5 – Pièces à fournir



Aménageur : Sadev 94

Référence	Pièce	Délai	Destinataire	Soumis à l'agrément	
				de l'Aménageur	de GPSEA
Pièces à fournir par le constructeur préalablement au démarrage du chantier					
CCCT – article 6	Pré-dossier de PC	1 mois avant le dépôt officiel	Aménageur	oui	oui
CCCT – article 6	Demande de PC	4 mois à compter de l'acte de cession	Commune	non	oui
CCCT – article 9	Intention de cession de la propriété des terrains	2 mois avant la cession et préalablement à la réalisation des travaux	Aménageur	oui	Non
CCCT – article 19	Demande de raccordement ERDF à envoyer de manière anticipée afin de définir les besoins	En phase études EXE du bâtiment	ERDF	Pour info	non
CCCT – article 19	Plan des points de branchement eaux, électricité, etc...	Lors de la phase AVP	Aménageur	oui	non
CCCT – article 20	Transmettre le projet d'enseigne à l'aménageur	A joindre au pré-PC	Aménageur	oui	oui
CCCT – article 21	Plan d'implantation générale des bâtiments	A joindre au pré-dossier PC	Aménageur	oui	Non
CCCT – article 23	Projet panneau de chantier et d'information	2 mois avant le démarrage du chantier	Aménageur	oui	oui
CCCT – article 23	Plan d'implantation bureau de vente	2 mois minimum avant l'installation de la bulle de vente	Aménageur si interne ZAC/Commune si hors ZAC	oui	oui
CCCT – article 23	Projet nom du programme immobilier	Au plus tôt	Aménageur	oui	oui
CCCT – article 26	Justification du respect des obligations en matière d'assurance	Préalablement à toute intervention effective sur le terrain	Aménageur	non	Non
CCCT – article 27	Plan d'installation de chantier	Préalablement à toute intervention effective sur le terrain	Aménageur	oui	Oui
CCCT – article 27	Plan de circulation	Préalablement à toute intervention effective sur le terrain	Aménageur	oui	Oui
CCCT – article 27	Demande de déviation de circulation pour cause d'impératifs techniques	Sans objet	Commune et administrations compétentes	oui	Oui (et des administrations compétentes)
CCCT – article 28	Planning d'exécution des travaux	1 mois avant l'ouverture du chantier	Aménageur	oui	non
CCCT – article 28	Copie de la DROC	Concomitamment à l'envoi de l'original à la commune	Aménageur	non	Non
CLP	Renseignement nécessaire à la réalisation des branchements	Délai compatible à l'exécution des ouvrages par l'aménageur	Aménageur	oui	Non
CPE	Note détaillée présentant la localisation, aménagement, accès et modalités de fonctionnement des parkings	A joindre au pré-dossier de permis de construire	Aménageur	oui	non
CPE	Note détaillée présentant la localisation, taille et équipement des locaux vélos	A joindre au pré-dossier de permis de construire	Aménageur	oui	non
CPE	Niveau de performance énergétique visé et moyens pour y parvenir	A joindre au pré-dossier de permis de construire	Aménageur	oui	non
CPE	Note de calcul rétention EP	A joindre au pré-dossier de permis de construire	Aménageur	oui	non
CPE	Etude thermique réglementaire RT 2012	En phase DCE	Aménageur	oui	non

CPE	Schéma hydraulique des EP et plans des réseaux	A joindre au pré-dossier de permis de construire	Aménageur	oui	non
CPE	Schéma hydraulique des EP et plans des réseaux	En phase DCE	Aménageur	oui	non
CPE	Choix des matériaux	A joindre au pré-dossier de permis de construire	Aménageur	oui	non
CPE	Liste détaillée concernant le choix des matériaux accompagnés de leur FDES	Au dépôt de PC	Aménageur	oui	non
CPE	Exigences attendues en termes de choix des matériaux labels etc...	DCE	Aménageur	oui	non
CPE	Note détaillant les mesures envisagées en faveur de la biodiversité	A joindre au pré-dossier de permis de construire	Aménageur	oui	non
CPE	Plan paysager de la parcelle et note détaillant les modes de végétalisation des bâtiments	Au dépôt du PC	Aménageur	oui	non
CPE	Note détaillées sur les essences plantées	DCE	Aménageur	oui	non

Pièces à fournir par le Constructeur pendant la durée du chantier

CCCT – article 20	Relevés des mesures prises pour limiter les nuisances	1 mois à compter de la demande de l'aménageur ou de la commune	Aménageur ou commune (selon la demande)	Oui (selon la demande)	Oui (selon la demande)
CCCT – article 28	Modification du planning d'exécution des travaux	A indiquer durant toute la durée du chantier	Aménageur	oui	non
CCCT – article 29	Information des lieux, dates et heures des rendez-vous de chantier	A indiquer durant toute la durée du chantier	Aménageur	Non	Non
CCCT – article 30	Demande de modification des projets initiaux	Avant tout début d'exécution	Aménageur	oui	Non

Pièces à fournir par le Constructeur à l'achèvement du chantier

CCCT – article 6	Déclaration d'achèvement des constructions	2 ans à compter de la signature de l'acte de vente	Aménageur	oui	Non
CCCT – article 11	Intention de modifier l'affectation d'un bâtiment	2 mois avant d'adresser officiellement la demande de modification de l'affectation à la commune	Aménageur	oui	Non
CCCT – article 31	Invitation à la réception des travaux	2 semaines à l'avance	Aménageur	non	Non
CCCT – article 31	Copie de la déclaration d'achèvement des travaux	Le jour du dépôt auprès des services administratifs compétents	Aménageur	non	Non
CCCT – article 31	Information de la date de la visite de conformité des bâtiments	2 semaines à l'avance	Aménageur	non	Non
CCCT – article 31	Plan de récollement définitif	A la fin des travaux	Aménageur	Non	Non
CPE	Grille d'évaluation	A joindre à la déclaration d'achèvement des constructions	Aménageur	Non (pour suivi)	Non

Département du Val-de-Marne

GPSEA

ZAC Notre Dame

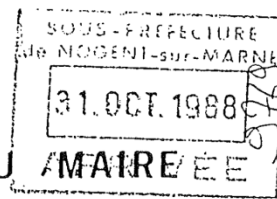
Annexe 6 – Règlement communal relatif à la publicité aux enseignes et aux pré-enseignes



Aménageur : Sadev 94

DÉPARTEMENT
VAL DE MARNE
CANTON
ORMESSON S/MARNE
COMMUNE
LA QUEUE EN BRIE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ



ARRÊTÉ DU MAIRE

496 ST

REGLEMENTATION SPECIALE DE LA PUBLICITE
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA QUEUE EN BRIE
EN APPLICATION DE L'ARTICLE 13 DE LA LOI N° 79-1150
DU 29 DECEMBRE 1979
RELATIVE A LA PUBLICITE, AUX ENSEIGNES ET AUX PREENSEIGNES

Le Maire de la Commune de la QUEUE EN BRIE

Vu le Code des Communes, modifié par les lois n° 82-213 du 2 Mars 1982 et n° 82-623 du 22 Juillet 1982, relatives aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

Vu la Loi n° 79 -1150 du 29 Décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes, notamment ses articles 9, 10 et 13,

Vu le décret n° 80 - 924 du 21 Novembre 1980 fixant la procédure d'institution des zones de réglementation spéciale prévues aux articles 6 et 9 de la Loi 79 - 1150 du 29 Décembre 1979,

Vu le décret n° 80 - 923 du 21 Novembre 1980 portant règlement national de la publicité en agglomération et déterminant les conditions d'application de certaines dispositions publicitaires d'un régime d'autorisation,

Vu le décret n° 82 - 211 du 24 Février 1982 portant règlement national des enseignes et fixant certaines dispositions relatives aux préenseignes pour l'application de la Loi n° 79 - 1150 du 29 Décembre 1979,

Vu le décret n° 82 - 220 du 25 Février 1982 portant application de la Loi n° 79 - 1150 du 29 Décembre 1979 en ce qui concerne la surface minimale et les emplacements de l'affichage d'opinion et des Associations sans but lucratif,

Vu le décret n° 82 - 1044 du 7 Décembre 1982 portant application de diverses dispositions de la Loi n° 79 - 1150 du 29 Décembre 1979 et modifiant l'article R 83 du Code des Tribunaux Administratifs.

Vu le Plan d'Occupation des Sols de LA QUEUE-EN-BRIE approuvé le 3-1-1986,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 11-6-1985 demandant à M. le Préfet, Commissaire de la République du Val de Marne la création de zones de publicité réglementée et la constitution du groupe de travail prévu par l'article 13 de la Loi du 29 Décembre 1979.

Vu l'arrêté de M. le Préfet, Commissaire de la République du Val de Marne en date du 10 Juillet 1986 instituant le Groupe de Travail,

Vu le projet de réglementation spéciale, avec plan annexé, élaboré par les Membres de ce groupe, conformément à l'article 13 de la Loi n° 79 - 1150 du 29 Décembre 1979,

Vu l'avis de la Commission Départementale des Sites Perspectives et Paysages dans sa séance du 11 Mai 1988

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 Oct. 1988 approuvant la présente réglementation,

- 2 -

CONSIDERANT que les caractéristiques urbaines de LA QUEUE EN BRIE motivent la création de Z.P.R. pour l'amélioration du Cadre de Vie,

ARTICLE I . - La présente réglementation étant établie conformément à la Loi n° 79 - 1150 du 29 Décembre 1979, il est créé 3 zones de publicité restreinte sur le territoire de la Commune de La QUEUE EN BRIE, à savoir :

- Une Z.P.R. 1 constituée par :

- . La zone délimitée par le CD 136, la rue Jean Jaurès, la route de Combault, la rue Dunoyer de Ségonzac et la rue du 8 Mai 1945

Cette zone est représentée au plan, en hachuré large

- Une Z.P.R. 2 constituée par :

- . La Nationale 4 pour sa partie comprise entre les panneaux d'agglomération ainsi que sur une largeur de 50 mètres côté Sud et 50 mètres côté Nord (Z.I.), le chemin de la Pompe, chemin de la Montagne,

Cette zone est représentée au plan, en hachuré dense

- Une Z.P.R. 3 constituée par : en pointillé ombré

- . Le CD 136, l'avenue Georges Pompidou, rue Charles Péguy, une partie de la rue du 8 Mai 1945, la rue Dunoyer de Ségonzac, le chemin de Gournay, la limite de la Commune avec Pontault Combault

Cette zone est représentée au plan,

Le reste de la Commune est située hors agglomération, Toutes les publicités sont donc interdites conformément à la Loi n° 79 - 1150 du 29 Décembre 1979.

ARTICLE II . - La réglementation telle que définie, s'applique aux Particuliers comme aux Personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE III . - Cette réglementation s'applique pour les publicités et les enseignes quelle que soit la forme de réalisation : affiches, peintures murales, lettres ou symboles découpés ou autres supports ne comportant pas de publicités mais destinés à en recevoir, ne serait-ce qu'à titre provisoire ou accessoire, ceci sans préjudice de l'application de la Loi n° 79- 1150 du 29 Décembre 1979, des décrets relatifs à la publicité, aux enseignes et préenseignes, des règlements de voirie et de l'obtention des autorisations prévues par ces textes.

ARTICLE IV . - PRESCRIPTIONS APPLICABLES A LA Z.P.R. 1

1°) - Publicités :

- . n'est autorisée que la publicité apposée sur le mobilier urbain telle que définie au chapitre 3 du Décret 80 923 du 21 Novembre 1980 (Articles 19 à 24) faisant l'objet d'une convention avec la Ville. Toute implantation nouvelle devra faire l'objet d'une convention particulière.

- 3 -

2°) - Enseignes :

- . Surface : 2m² maximum pour les enseignes parallèles au mur
1 m² maximum pour les enseignes perpendiculaires au mur.
- . Saillie : 0,25 m maximum pour les enseignes parallèles au mur.
- . Hauteur : 5 m maximum à partir du niveau au sol jusqu'à l'arête supérieure.

3°) - L'affichage d'opinion et des Associations sans but lucratif est autorisé sur les emplacements prévus à cet effet situés sur la voie publique :

- . Surface : 2m² maximum

ARTICLE V . - PRESCRIPTIONS APPLICABLES A LA Z.P.R. 2 :

1°) - Publicités :

- . Surface unitaire : 12 m² maximum
- . Un seul panneau par unité foncière avec un minimum de 1 000 m² par unité foncière
- . Hauteur : 6 m maximum à partir du niveau du sol jusqu'à l'arête supérieure.

2°) - Le mobilier urbain publicitaire tel que défini au chapitre 3 du décret n° 80 923 du 21 Novembre 1980 (Articles 19 à 24), faisant l'objet d'une convention avec la Ville, est autorisé.

3°) - Enseignes :

- . Surface : 4 m² maximum pour les enseignes parallèles au mur.
1 m² maximum pour les enseignes perpendiculaires au mur.

Saillie : 0.25 m maximum pour les enseignes parallèles au mur

Hauteur : 6 m maximum à partir du niveau du sol jusqu'à l'arête supérieure

4°) - L'affichage d'opinion et des Associations sans but lucratif est autorisé sur les emplacements prévus à cet effet sur la voie publique :

- . Surface : 2 m² maximum

ARTICLE VI . - PRESCRIPTIONS APPLICABLES A LA Z.P.R. 3 :

1°) - Publicités :

Les dispositifs scellés au sol sont interdits

Les autres publicités seront soumises aux dispositions suivantes :

- . Surface unitaire : 6 m²
- . Hauteur maximum : 6 m à partir du niveau du sol jusqu'à l'arête supérieure

- 4 -

- . Un seul cadre par mur aveugle.
 - . Un seul panneau par unité foncière avec un minimum de 1 000 m² par unité foncière.
- 2°) - Le mobilier urbain publicitaire tel que défini au chapitre 3 du décret 80 923 du 21 Novembre 1980 (Articles 19 à 24) faisant l'objet d'une convention avec la Ville, est autorisé.
- 3°) - Enseignes :
- . Surface : 4 m² maximum pour les enseignes parallèles au mur.
2 m² maximum pour les enseignes perpendiculaires au mur.
 - . Saillie : 0,25 m pour les enseignes parallèles au mur.
 - . Hauteur : 4,5 m maximum à partir du niveau du sol jusqu'à l'arête supérieure.
- 4°) - L'affichage d'opinion et des Associations sans but lucratif est autorisé sur les emplacements prévus à cet effet situés sur la voie publique :
- . surface : 2 m² maximum

ARTICLE VII. -

Des descriptions particulières concernant la nature, la forme et la couleur des caractères pourront être imposées en tant que besoin, pour préserver une certaine unité dans la voie.

Par contre, les panneaux publicitaires portatifs devront avoir le dos et les pieds habillés ou masqués par des végétaux.

ARTICLE VIII. -

Les enseignes ne peuvent être installées qu'après autorisation du Maire conformément à l'article 17 de la Loi n° 79-1150 du 29 Décembre 1979 relatif à la publicité et aux enseignes et et aux règlements pris pour son application.

ARTICLE IX. -

Les enseignes et les publicités lumineuses peuvent être installées après autorisation du Maire conformément à l'article 8 de la Loi n° 79-1150 du 29 Décembre 1979.

ARTICLE X. -

La publicité sur les installations de chantier (palissades, matériels, etc ...) est strictement interdite.

ARTICLE XI. -

Lors de certaines manifestations, des préenseignes exceptionnelles et temporaires pourront être, après accord du Maire, autorisées sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions de l'article 16 et suivants du Décret 82.211 du 24 Février 1982.

ARTICLE XII. -

Toute installation contrevenant à la Loi et aux dispositions du présent arrêté fera l'objet de sanctions, conformément aux articles 24 et suivants de la Loi 79-1150 du 29 Décembre 1979.

ARTICLE XIII. -

Les publicités et enseignes mises en place avant l'entrée en vigueur des actes pris pour l'application des articles 5 et suivants qui ne sont pas conformes à leurs prescriptions ne peuvent être maintenues au-delà de deux ans à compter de la publication du présent règlement.

ARTICLE XIV. -

La présente réglementation fera l'objet d'une insertion dans les journaux locaux, d'un affichage en Mairie et d'une publication au bulletin d'information et recueil administratif de la préfecture conformément à l'article 8 du Décret 80 924 du 21 Novembre 1980.

ARTICLE XV. -

La présente réglementation entrera en application conformément aux prescriptions de l'article 40 de la Loi n° 79.1150 du 29 Décembre 1979.

FAIT A LA QUEUE EN BRIE, LE 7 OCTOBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT
UIT.



Le Maire,

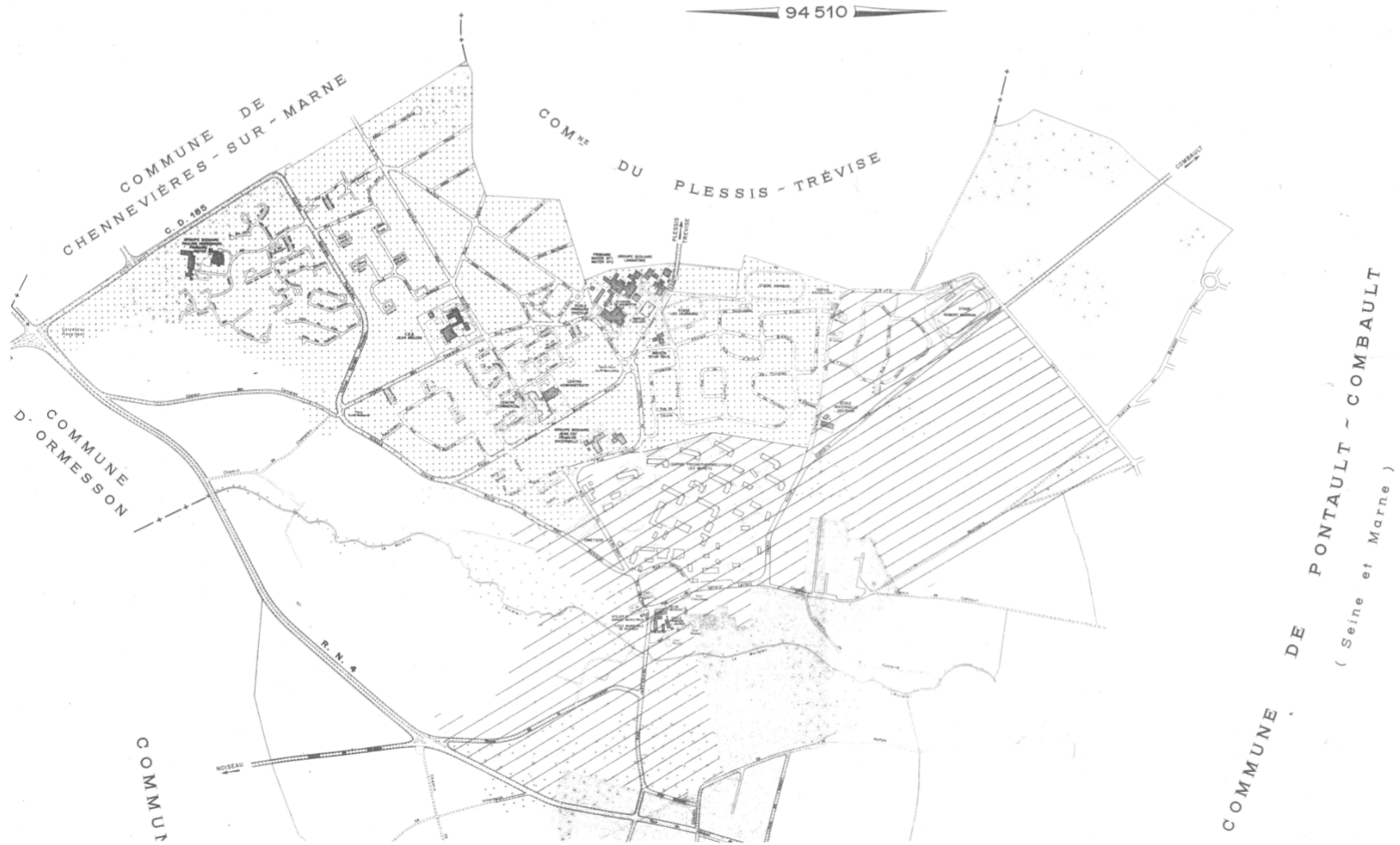
Roger FONTANILLE

MAIRIE
de la QUEUE EN BRIE (77110)
Délibération n°
Rendue exécutoire le
(application de l'article 40 de la Loi n° 79-1150 du 29/12/79)





COMMUNE DE LA QUEUE-EN-BRIE



Département du Val-de-Marne

GPSEA

ZAC Notre Dame

Annexe 7 – Fiche de lot



Aménageur : Sadev 94



Projet de renouvellement urbain ZAC et secteur Notre-Dame La Queue-en-Brie (94)

SADEV94
31 rue Anatole France
94306 Vincennes cedex
T. 01 43 98 42 03



FICHE DE LOT LOTS Commerces C1 & C2

Indice B - 20 juillet 2020

Indice Amendé C - Mai 2021 - par L'Agence L'Anton

Indice Amendé D/E - Avril 2022 - par L'Agence L'Anton

Indice Amendé F - Mai 2022 - par L'Agence L'Anton



l'AgenceFRANÇAISE
VILLES PAYSAGES ARCHITECTURES DESIGN

ARC.AME de l'AgenceFRANÇAISE
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01.48.05.34.70
projets@lagencefrancaise.org

a



■ PRÉAMBULE

Dans le cadre du marché d'étude urbaine de la ZAC et du secteur Notre Dame à La-Queue-En-Brie, notre intervention, en frange Sud de la ville, s'inscrit dans un dialogue privilégié entre :

- Au Nord, le futur boulevard urbain (RD4 / rue du Général De Gaule), et ses quartiers résidentiels environnants
- A l'Ouest, le secteur d'activités Le Trou Villeneuve
- Et au Sud et à l'Est, la frange Nord de la forêt domaniale de Notre Dame

► Les objectifs sont multiples :

- Constituer une frange urbaine continue qui s'inscrit dans le prolongement de la frange bâtie actuelle pour maîtriser l'évolution de la ville
- Favoriser la transformation de la RD4 en boulevard urbain
- Développer un éco-parc d'activités en lien avec la zone d'activités voisine.
- Contrôler les gabarits et les hauteurs pour créer un paysage de transition entre le boulevard urbain et la frange paysagère
- Établir des relations entre les écosystèmes et conforter les liaisons inter-quartier

En complément des règles du PLU de la ville de La-Queue-En-Brie, les prescriptions développées de ce présent cahier des charges et complétées dans les fiches de lots, permettent de façonner une cohérence urbaine, architecturale et paysagère des nouveaux projets, entre eux et en relation avec les constructions environnantes.

Pour donner une identité au lieu, et harmoniser l'ensemble, plusieurs règles sont définies. Une première partie illustre les principes généraux du secteur Notre Dame puis des pièces graphiques détaillent chaque fonction ou typologie d'habitat du quartier, leur implantation, leurs accès et leur programme.

Les dispositions ci-après reprennent les principes généraux devant être appliqués pour les opérations de constructions dans le périmètre étudié. Les projets devront être présentés à l'agrément de l'architecte coordinateur désigné par l'aménageur. Après approbation, toute modification ultérieure devra faire l'objet d'un nouvel agrément dudit architecte coordinateur.



1 PRESCRIPTIONS URBAINES

- Principe d'implantation et d'alignement
- Principe du traitement des limites publiques / privées
- Principes d'accès aux parcelles privées



2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- Traitement des façades
- Traitement des toitures
- Choix des matériaux
- Prescriptions complémentaires



3 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

- Traitement du revêtement du sol
- Gestion des eaux
- Végétation
- Les essences végétales
- Mobilier extérieurs
- Clotures

FICHE DE LOT COMMERCES C1 & C2

1 PRESCRIPTIONS URBAINES

■ PRINCIPE D'IMPLANTATION ET D'ALIGNEMENT

Toutes constructions (bâtiments ou voirie) doivent s'implanter en retrait de 10 m par rapport à la limite parcellaire depuis la RD4.

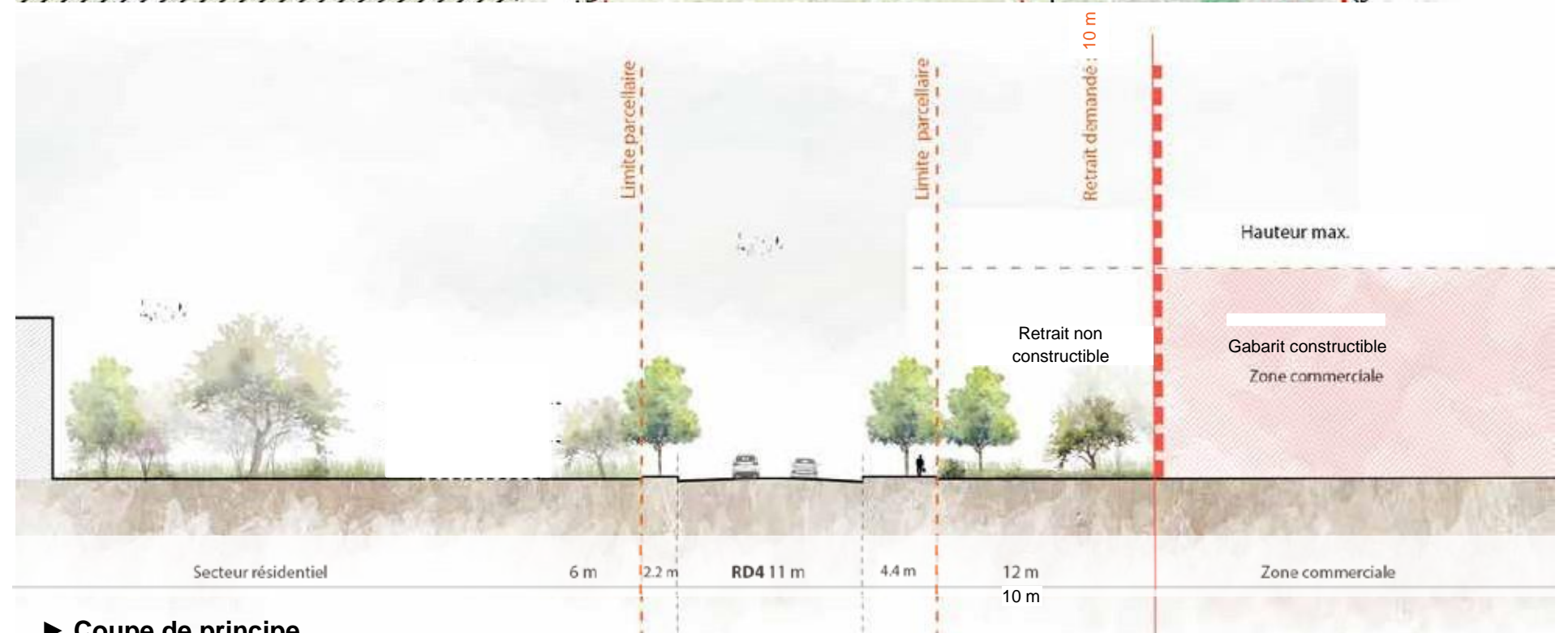
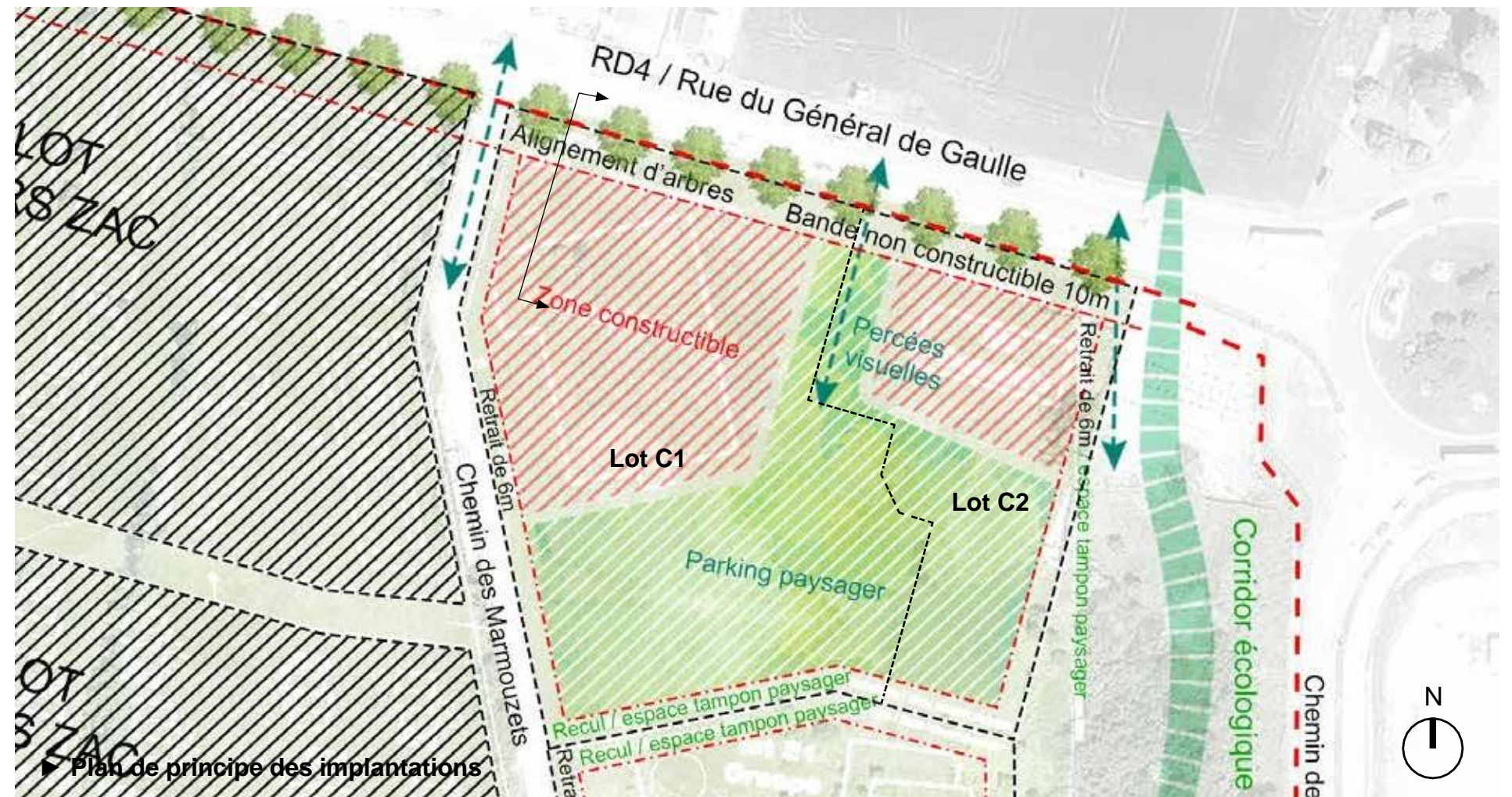
Le caractère homogène du nouveau front bâti doit être garanti à la fois par une implantation, des alignements, des volumétries et un traitement architectural adaptés.

Des percées visuelles et paysagères doivent rythmer le front bâti et garantissent plusieurs perméabilités vers le cœur d'îlot. Pour cela l'utilisation d'auvents, de verrières et des interruptions de façades judicieusement placées sont fortement encouragés.

En cœur d'îlot, une plus grande liberté d'implantation est donnée à l'acquéreur pour aménager un espace paysager et y dégager des percées visuelles. La plus grande partie du cœur d'îlot est prévue en parking paysager, assurant le besoin en place de stationnement des commerces. Le stationnement doit se conformer aux préconisations décrites ultérieurement.

Le long des limites séparatives Sud, un retrait de 1,40m est à respecter pour la création d'un espace vert dense, dont le rôle est de former un masque tampon paysager entre la parcelle commerciale et les futurs logements, mais aussi d'établir une connexion avec le corridor écologique.

Des exceptions pourront être autorisées pour assurer la cohérence architecturale du projet. Chaque exception devra être clairement justifiée et accompagnée de documents graphiques explicatifs. L'Architecte coordinateur se réserve la possibilité de refuser toutes exceptions qui ne viendraient pas enrichir manifestement le projet.



FICHE DE LOT COMMERCES C1 & C2

1 PRESCRIPTIONS URBAINES

■ PRINCIPES D'ACCÈS AUX PARCELLES PRIVÉES

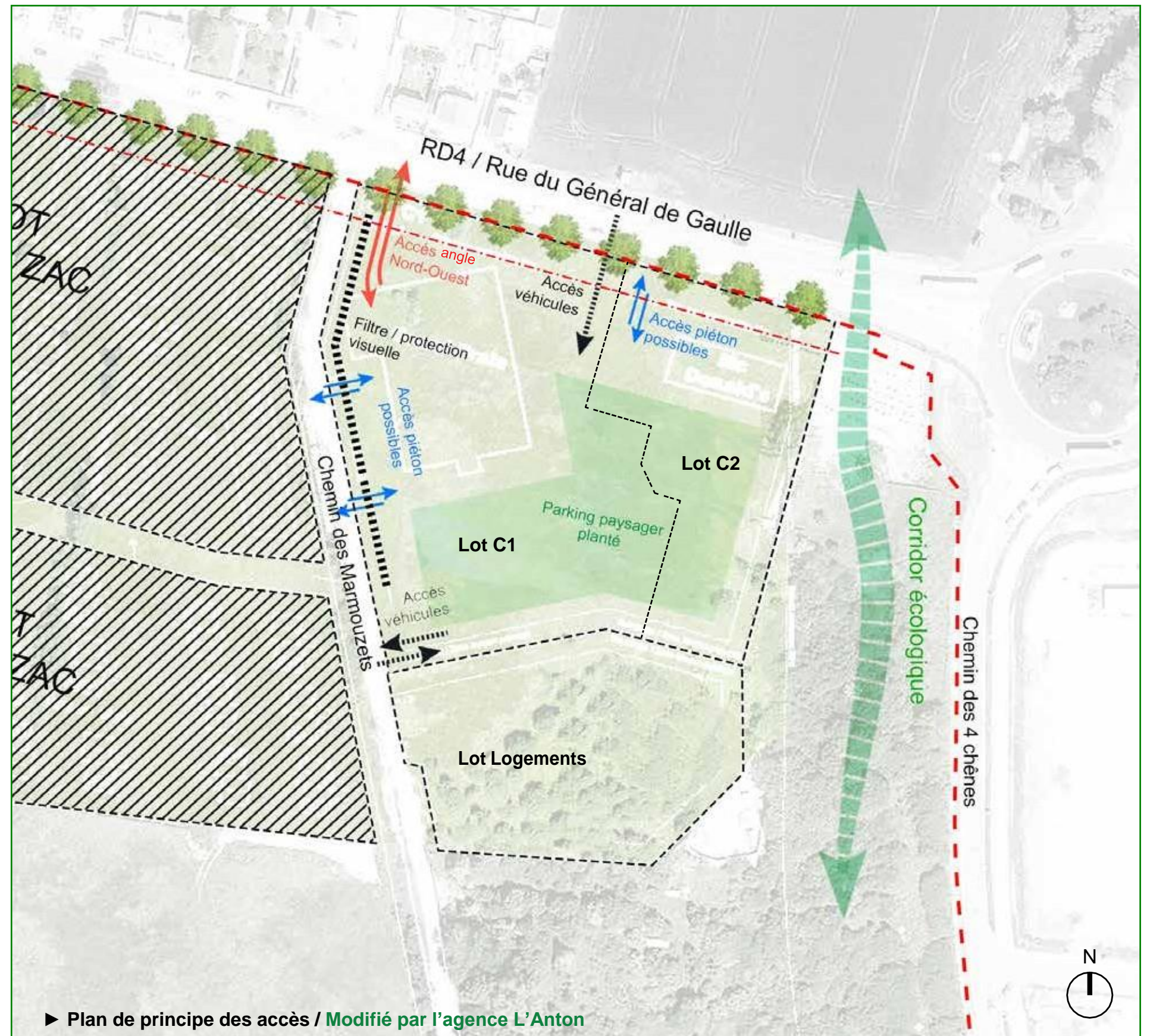
Les accès au parking paysager prévu en cœur d'îlot sont prévus en partie depuis la RD4. Cette disposition évite la surcharge de véhicules sur le Chemin des Marmouzets, dont la vocation est de rester une voie de desserte pacifiée.

Les accès des livraisons sont prévus dans l'angle nord-ouest de la parcelle. Un filtre, une protection visuelle est à prévoir entre les zones de livraisons et le Chemin de Marmouzets, pour réduire leur impact visuel depuis les logements environnants.

La gestion des véhicules et du trafic est à étudier pour éviter tous risques d'embouteillage sur la RD4.

Des accès piétons sont à prévoir le long de la RD4. Des accès piétons secondaires doivent être aménagés le long du Chemin des Marmouzets.

Des exceptions pourront être autorisées pour assurer la cohérence architecturale du projet. Chaque exception devra être clairement justifiée et accompagnée de documents graphiques explicatifs. L'Architecte coordinateur se réserve la possibilité de refuser toutes exceptions qui ne viendraient pas enrichir manifestement le projet.



2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

■ TRAITEMENT DES FAÇADES

Le traitement des façades

Les façades extérieures sont homogènes. Un travail de composition sur les ouvertures, les alternances de pleins et de vides, l'intégration des vitrines permet d'assurer une variété dans l'expression architecturale tout en assurant une unité d'ensemble.

Privilégier des façades homogènes, utilisant un seul matériau principal. Eviter les façades intégrant trop de décrochés ou de petits volumes.

Les extrémités des corps principaux, les façades latérales, de livraisons ou de services, ne doivent pas être traitées en simples pignons. Elles constituent d'une part la figure de proue d'entrée de ville et d'autre part une façade donnant sur le Chemin des Marmouzets ; elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'animation globale de l'entrée de ville. Ces façades doivent être considérées comme des façades à part entière et faire l'objet d'un véritable traitement spécifique avec une intégration obligatoire d'ouvertures.

Des moyens architecturaux sont mis en place pour éviter, à l'usure, l'apparition sur les façades des coulures, "moustaches", etc... (chéneaux, retrait de façade, habillage de nez de dalle métallique, garde-corps en débord, etc...). Les redents et recoins de trop petites dimensions du socle en RDC sont à limiter pour éviter les amoncellements de déchets, les espaces non sécurisant, ...

Des exceptions pourront être autorisées pour assurer la cohérence architecturale du projet. Chaque exception devra être clairement justifiée et accompagnée de documents graphiques explicatifs. L'Architecte coordinateur se réserve la possibilité de refuser toutes exceptions qui ne viendraient pas enrichir manifestement le projet.



Façade type grande halle, sans petits volumes ajoutés, perturbant la lecture simple du bâtiment



Eviter les marques d'usures d'un bâtiment



Façade avec plusieurs matériaux et façade plate avec peu de relief à éviter



Façade Magasin d'entrée de ville utilisant des matériaux naturels : Exp. en bois



Façade magasin signal urbain - Hteur max R+3



Façade magasin signal urbain - Hteur max R+3

2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

■ TRAITEMENT DES TOITURES

Le traitement des toitures

Les toitures visibles depuis les bâtiments résidentiels doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Sont autorisées les toitures à pente simple, double, à plusieurs pans inégaux ou les toitures terrasses.

Selon le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de la Queue-en-Brie, p.54, les «toits terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés».

Les constructions à toitures mixtes (terrasse + pente) sont à privilégier.

Les toitures peuvent admettre un débord significatif par rapport à la façade.

Les toitures peuvent se retourner sur la façade pour habiller le bâti du ou des derniers niveaux. Ces retournements en façade, du même matériau que le reste de la toiture, seront alors percés et ajourés.

Les édicules ou les ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation et extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

La multiplication des éléments de ventilations, de sécurité etc... est à éviter. Un traitement simple et peu visible est privilégié.

Les garde-corps techniques et de sécurité des toitures inaccessibles visibles sont proscrits. Ils doivent être intégrés au bâtiment et non visible depuis l'espace public. Les acrotères garantissant le rôle de garde-corps sont à privilégier.

Des exceptions pourront être autorisées pour assurer la cohérence architecturale du projet. Chaque exception devra être clairement justifiée et accompagnée de documents graphiques explicatifs. L'Architecte coordinateur se réserve la possibilité de refuser toutes exceptions qui ne viendraient pas enrichir manifestement le projet.



Toiture terrasse végétalisée soignée



Continuité de matériau en toiture / façade recommandée



Matériaux naturels : La tuile terre cuite



Continuité de matériau en toiture, façade en bois



Toiture technique avec pare vue / paroi occultante



2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

■ CHOIX DES MATÉRIAUX

Les pastiches et plagias d'architecture traditionnelle locale sont à éviter. Le choix des matériaux avec présentation d'échantillons sera soumis à l'approbation de l'architecte coordinateur

Après approbation, toute modification ultérieure fera l'objet d'un nouvel agrément.

Matériaux en façade

Le long de la RD4, privilégier l'utilisation de matériaux naturels de qualité (brique, pierre, bois traité, bardage métallique, verre, enduit à la chaux), de même couleur et même finition. Pour une cohérence d'ensemble, les revêtements sont similaires pour tous les bâtiments neufs d'un même îlot.

Le traitement des façades peut être agrémenté de brises soleil, de pergolas, de stores pour des raisons de confort thermique. Les coloris de ces éléments s'harmonisent avec l'ensemble du bâtiment.

Les matériaux proscrits en façade sont le carrelage en façade et les matériaux composites (bois/plastique).

De manière générale, une attention est portée à la pérennité des matériaux choisis. Leur mise en œuvre évite les coulures ou un vieillissement hétérogène.

Concernant le bois, un traitement d'aspect spécifique doit être prévu pour éviter un vieillissement hétérogène de la façade selon son orientation et son exposition à la pluie. Le bois en façade peut être thermo-huilé, rétifé ou tout autre traitement garantissant un aspect homogène.

Le bois lasuré ou peint est proscrit.

Concernant l'enduit, les jeux de teintes sur une seule façade sont proscrits. La finition de l'enduit doit être lissé fin, gratté fin ou taloché fin.

Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites. Les coloris des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec l'ensemble du bâtiment.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en PVC sont à éviter ; elles doivent être intégrées à la conception architecturale du lot et s'harmoniser avec l'architecture générale.

Matériaux en toitures

Les matériaux proscrits en toiture sont les fibres ciment, la tôle ondulée, l'aluminium, les feuilles bitumineuses et membranes synthétiques. Les toitures végétalisées sont à prévoir pour la majorité des toitures terrasses.



Matériaux naturels - pierre et bois



Façade en pierre



Façade en bois, JP Gomis Architecture, Nice



Façade type grande halle métallique



Façade en briques



Bardage bois lasuré, sans relief proscrit



Vieillesissement hétérogène du bois à éviter



Matériaux composites proscrits

2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

■ PRÉSCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

Collecte des déchets

La collecte des déchets est gérée à la parcelle. Sa gestion spécifique de la zone commerciale doit être discutée avec la ville de La-Queue-En-Brie et leurs préconisations doivent être intégrées au projet.

En cas de collecte classique, les bacs sont sortis les jours de collecte et doivent être rentrés au sein de la parcelle suite à la collecte. Une aire de présentation des bacs doit être prévue au niveau de la rue des Marmouzets ou de la RD4 et doit faire l'objet d'un aménagement spécifique de qualité.

Coffret concessionnaire & local transformateur

Les portes et trappes des coffrets concessionnaires ou techniques doivent être prévues à remplissage et traitées en continuité du matériau de façade.

Les accès et éléments de ventilation sont traités dans la continuité des serrureries du lot.

Accessoires

Les gouttières et descentes d'eau pluviale sont intégrées au bâti et masquées en façade ou avec un traitement architectural soigné.

Les grilles de protection, les portes d'accès, trappes en façade,

d'armoires d'implantation techniques propres au bâtiment, les grilles de parkings pour l'évacuation de l'air ainsi que toute enseigne graphique ou écrite ayant pour support le bâtiment doivent présenter un dessin cohérent des façades. Ces différents éléments doivent être correctement intégrés aux façades. Des grilles ou accès techniques non intégrés seront refusés.

Les antennes paraboliques ne sont pas en visibilité directe des rues. Les antennes collectives sont à éviter.



Les teintes et coloris

Le choix des gammes de couleurs et des matériaux doit s'harmoniser entre les différentes enseignes commerciales dans la mesure du possible, notamment pour tous les ouvrages secondaires pour éviter l'effet patchwork non désiré. L'architecte coordinateur de la ZAC pourra proscrire ou orienter certains coloris et matériaux lors de la présentation de l'esquisse du projet.

Les gammes de couleurs à privilégier sont les blancs, gris, anthracites, beiges, taupes, bruns, dorés, métallisés. Les couleurs peuvent être brillantes, irisés, satinés, mates etc... Des éléments spécifiques du lot, marquant une intention architecturale forte, peuvent arborer des couleurs plus vives ou irisées.

Les éléments de serrurerie, grilles de ventilation, coffres techniques doivent être de coloris identiques à la paroi support excepté éventuellement les gardes corps.

Des exceptions pourront être autorisées pour assurer la cohérence architecturale du projet. Chaque exception devra être clairement justifiée et accompagnée de documents graphiques explicatifs. L'Architecte coordinateur se réserve la possibilité de refuser toutes exceptions qui ne viendraient pas enrichir manifestement le projet.



3 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

■ TRAITEMENT DU REVÊTEMENT DU SOL

Le maximum de surface possible de chaque lot devra être perméable. En particulier, en accord avec le PLU, la surface réservée aux espaces verts représentera au moins 15% de la surface du terrain.

Les sols imperméabilisés devront être traités avec du béton décoratif avec incrustation ou non, en finition micro bouchardé, lissé ou matricé. Privilégier des revêtements de sol présentant un tramage / un calepinage.

Une diversification des parcours piéton est proposé à travers un traitement différent du béton ou des insertions de platelage bois ou de l'enrobé.

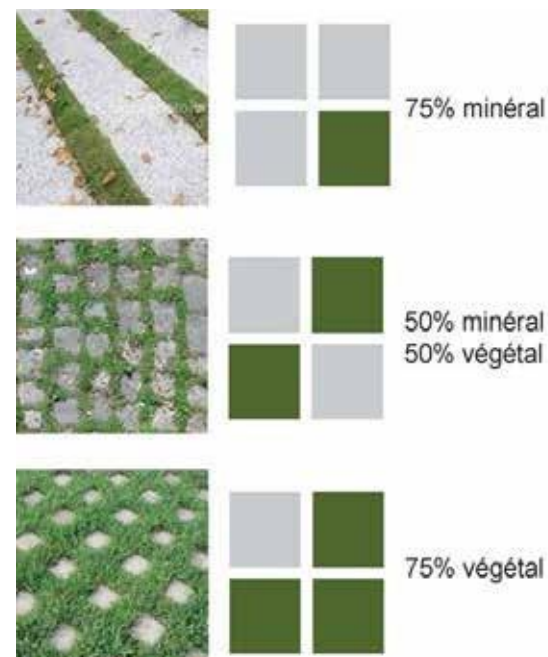
Les limites entre espaces perméables et imperméables sont à travailler par un changement progressif de matériaux autour des cheminements publics

Des exceptions pourront être autorisées pour assurer la cohérence architecturale du projet. Chaque exception devra être clairement justifiée et accompagnée de documents graphiques explicatifs. L'Architecte coordinateur se réserve la possibilité de refuser toutes exceptions qui ne viendraient pas enrichir manifestement le projet.

Exemples de revêtements extérieurs de sols imperméables



Exemples de revêtements extérieurs de sols perméables



INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET GESTION DES EAUX DE PLUIE

La gestion globale des eaux de pluie doit être intégrée en amont du projet. Aujourd'hui les réglementations du SDAGE obligent à un rejet au réseau de 0L/s/ha jusqu'à une décennale, puis un rejet au réseau de 2L/s/ha au-dessus d'une décennale.

Il faut chercher à limiter l'imperméabilisation des surfaces, réguler les flux collectés, infiltrer les eaux à la parcelle et intégrer des solutions de rétention. Les techniques d'assainissement alternatif peuvent être multiples et envisagés sur tous les espaces permettant l'écoulement et l'infiltration naturelle de l'eau de pluie.

Les techniques alternatives de gestion des eaux de pluie à intégrer sur le site du parc d'activité sont les suivantes :

- Aménagement de noues paysagères pour l'infiltration naturelle des Eaux de Pluie (avec la possibilité d'y intégrer des filtres à sable, filtrants les hydrocarbures des véhicules).

Ces aménagements pourront être intégrés au projet à travers :

- Des noues subhorizontales plantées de haies bocagères diversifiées et pluristratifiées, en limites de parcelles.

- Des noues coplantées d'espèces locales et pluristratifiées, sur la voie principale de desserte.

- Aménagement d'une zone de stockage à ciel ouvert, tel qu'un jardin en creux ou un bassin de rétention, permettant de réguler les flux collectés avant le rejet à débit limité au réseau.

- Des stationnements traités en revêtement perméable dès que la situation le permet. Revêtement de type pavé béton avec joints drainant, permettant ainsi l'infiltration et le stockage des eaux pluviales. Les pavés peuvent être de type « evergray », posé sur lit de sable, sans ajout de substrat ni mélange grainier, mais avec anticipation sur l'installation spontanée d'espèces herbacées.

- Une récupération des eaux de pluies de toitures, si les conditions techniques le permettent, et écoulement naturel dans un espace de stockage aux pieds des bâtiments. Cet aménagement peut être de type bassin de rétention à usages multiples, ou jardin humide.



Pavé béton pour voie modes actifs et stationnement - Chevilly-Larue - Agence L'Anton



M.I.N de Rungis - Agence L'Anton



Le Havre - Agence L'Anton



Campus Universitaire - Alençon - Agence L'Anton

FICHE DE LOT COMMERCES C1 & C2

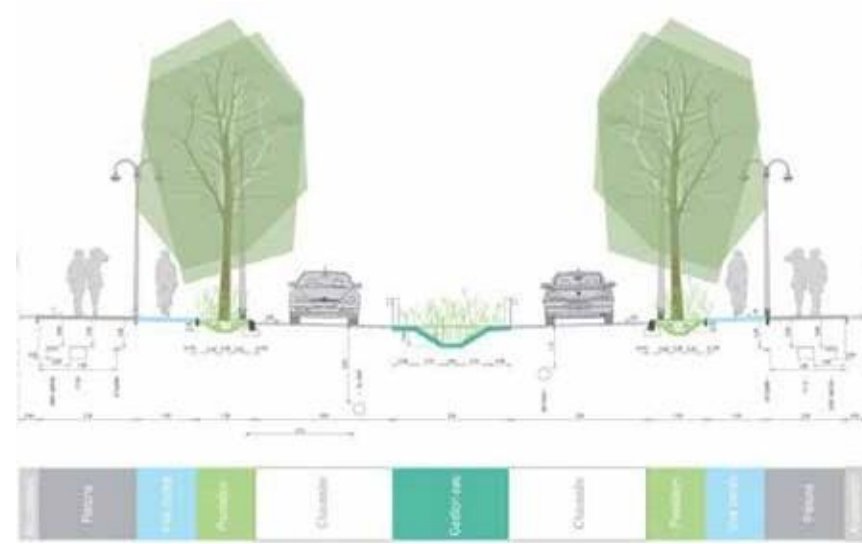
3 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

■ GESTION DES EAUX

La gestion et le stockage des eaux pluviales est à gérer à la parcelle, dans la limite réglementaire. Elle se fera par un système de noues et d'espaces verts en creux, pour réguler le débit de rejet dans le réseau public.

Considérant le niveau de la nappe relevée à 1.50 m de profondeur (source CPAP - Signes_paysages - ARTELIA), l'infiltration semble difficile ; des zones de rétention surfaciques (noues, bassins) associées à des massifs drainants sont à prévoir. Cette disposition sera à confirmer par les services de l'eau et la police de l'eau.

Ces aménagements de gestion des eaux sont organisés le long des voiries, de manière axiale et/ou latérale suivant le nivellement adopté. Ils doivent favoriser le maximum de continuités écologiques au sein de la parcelle et vis à vis des franges du site.



Profil du Chemin des Marmousets

Extrait du CPAP - Signes_paysages - ARTELIA



G. Clément, Musée du quai Branly, Paris



West 8, Chiswick park, London



E. Miralles B. Tagliabue, Parque Diagonal Mar, Barcelona



Signes_paysages, gestion des EP, BNP REAL ESTATE, Gennevilliers

Extrait du CPAP - Signes_paysages - ARTELIA

FICHE DE LOT COMMERCES C1 & C2

3 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

■ PARKINGS

L'intégralité des stationnements doit être prévus dans le parking paysager prévus en cœur d'îlot.

Les stationnements en surface doivent être conçus comme des espaces végétalisés qui seront perçus comme le prolongement de la forêt et, en accord avec le PLU ils devront comporter au minimum un arbre de haute tige -places de stationnement.

Des noues d'écoulement doivent être réalisées entre certaines rangées de stationnements d'une largeur de 1,5 m.

Exemples de parkings perméables



Exemples de parkings végétalisés

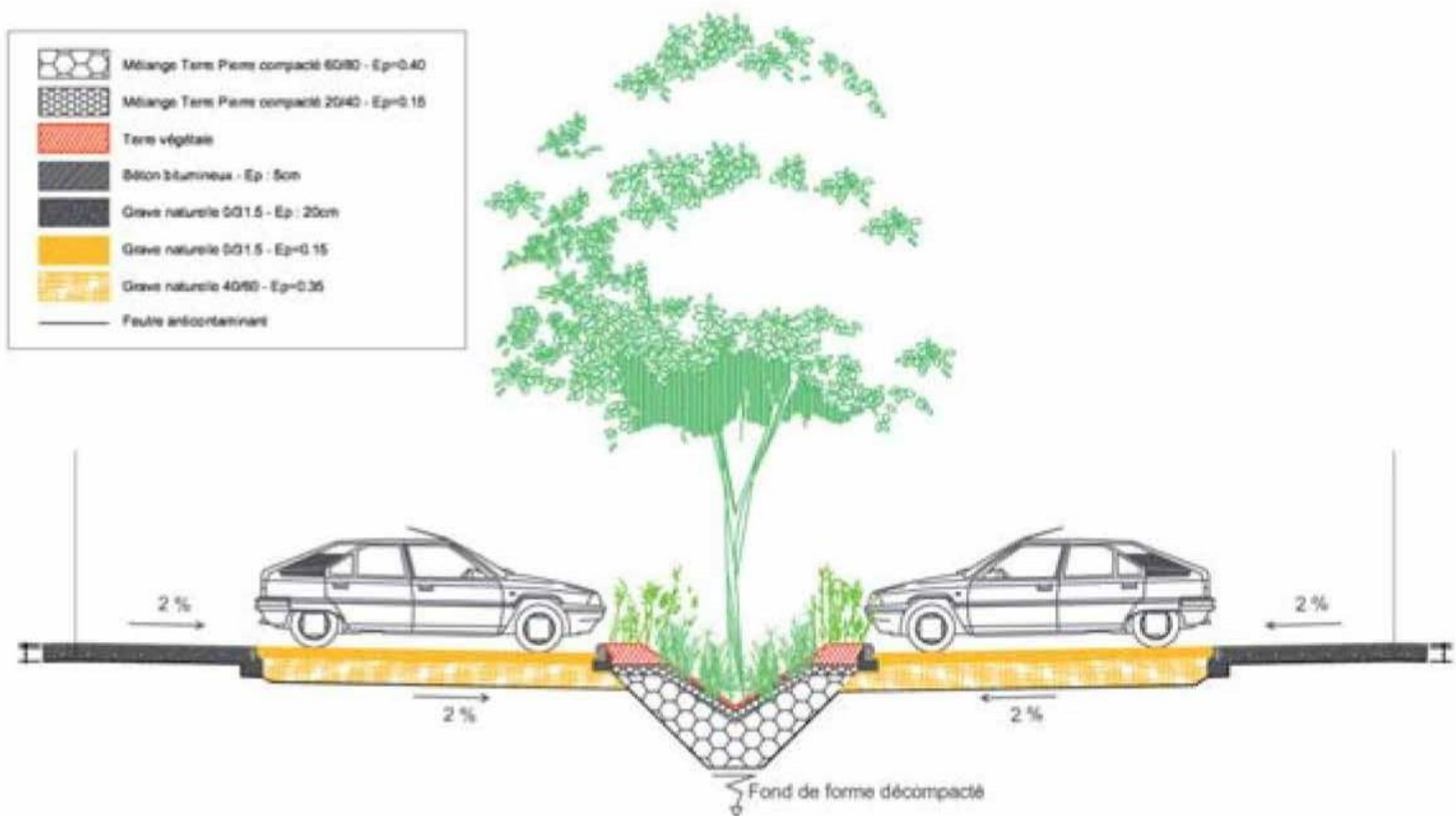


Le parking paysagé du « Honfleur Normandy Outlet »



Le parking paysagé du « Honfleur Normandy Outlet »

	Mélange Terre Perte compacté 60/80 - Ep=0.40
	Mélange Terre Perte compacté 20/40 - Ep=0.15
	Terre végétale
	Béton bitumineux - Ep : 5cm
	Grave naturelle 0/1.5 - Ep : 20cm
	Grave naturelle 0/1.5 - Ep=0.15
	Grave naturelle 40/80 - Ep=0.35
	Faûte anti-contaminant



Extrait du CPAP - Signes_paysages - ARTELIA

3 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

■ VÉGÉTATION

L'acquéreur doit aménager deux espaces verts linéaires denses, l'un en bordure du corridor écologique et l'autre, en bordure du groupe scolaire. Ces jardins peuvent être traités en jardins creux ou en jardin d'eau, permettant de gérer les eaux pluviales de la parcelle.

A l'Est du site, un jardin linéaire, longeant le corridor écologique Nord-Sud, devra établir des connexions paysagères ouvertes avec celui-ci. Il doit favoriser les échanges et les passages de la faune locale. Une plantation en bosquets est à privilégier.

En limite séparative Sud, un espace tampon paysager doit permettre d'isoler le groupe scolaire des nuisances causées par la zone commerciale mais aussi d'établir une connexion avec le corridor écologique. Les plantations doivent y être denses. Une plantation en bosquets est à privilégier.

Les abords des deux voies principales, à savoir le Chemin des Marmousets et la RD4, doivent également faire l'objet d'un traitement végétal, en accord avec les prescriptions concernant les limites séparatives.

Il est important de favoriser une dynamique naturelle d'espèces indigènes, de production locale.

Il est donc préférable d'éviter au maximum les espèces horticoles. Les plantations doivent être hétérogènes dans un esprit bocager et champêtre avec un maximum de diversité de strates et d'espèces.

Une attention particulière devra être portée pour éviter l'implantation d'espèces exotiques inscrites sur la liste rouge des espèces exotiques invasives de l'INPN.

Les essences végétales devront être sélectionnées parmi la liste des essences listées dans les pages suivantes.

La gestion des espaces verts devra être extensive ou semi-extensive, en adéquation avec le caractère naturel du site :

- Strate herbacée : Une fauche par an
- Strate arbustive et arborée : Tailles de formation et taille douce d'entretien

Un entretien de 24 mois devra être intégré au CCTP, avec un confortement de 12 mois et un pérachèvement de 12 mois.

Des exceptions pourront être autorisées pour assurer la cohérence architecturale du projet. Chaque exception devra être clairement justifiée et accompagnée de documents graphiques explicatifs. L'Architecte coordinateur se réserve la possibilité de refuser toutes exceptions qui ne viendraient pas enrichir manifestement le projet.

Exemples de jardins linéaires



Extrait du CPAP - Signes_paysages - ARTELIA

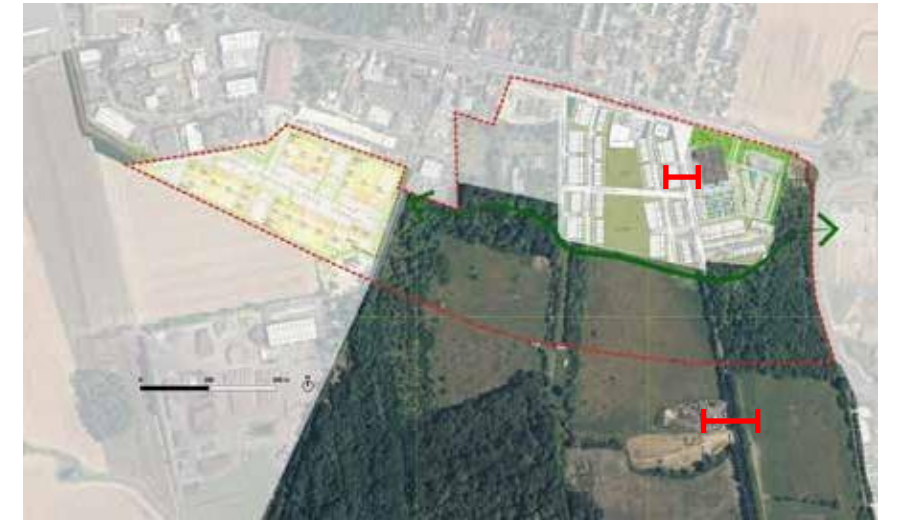
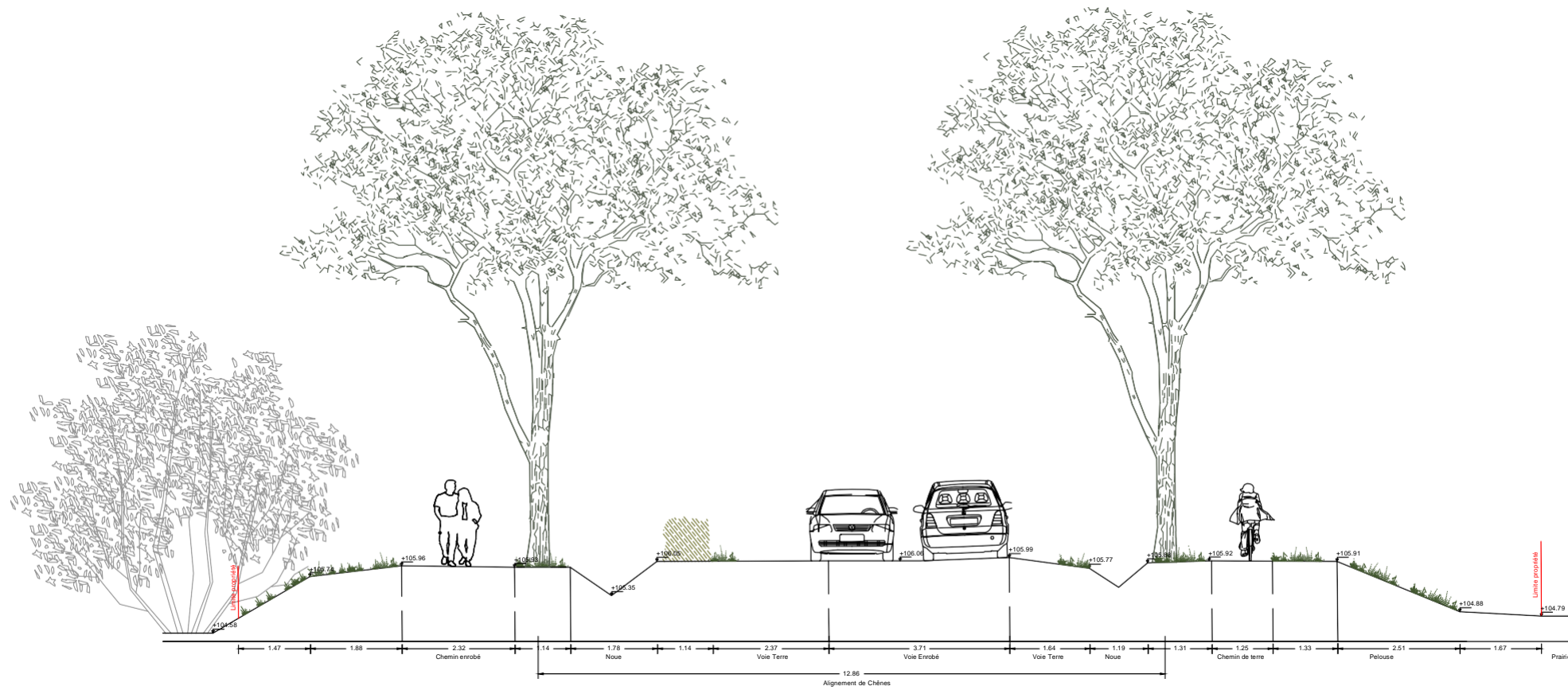


Extrait du CPAP - Signes_paysages - ARTELIA

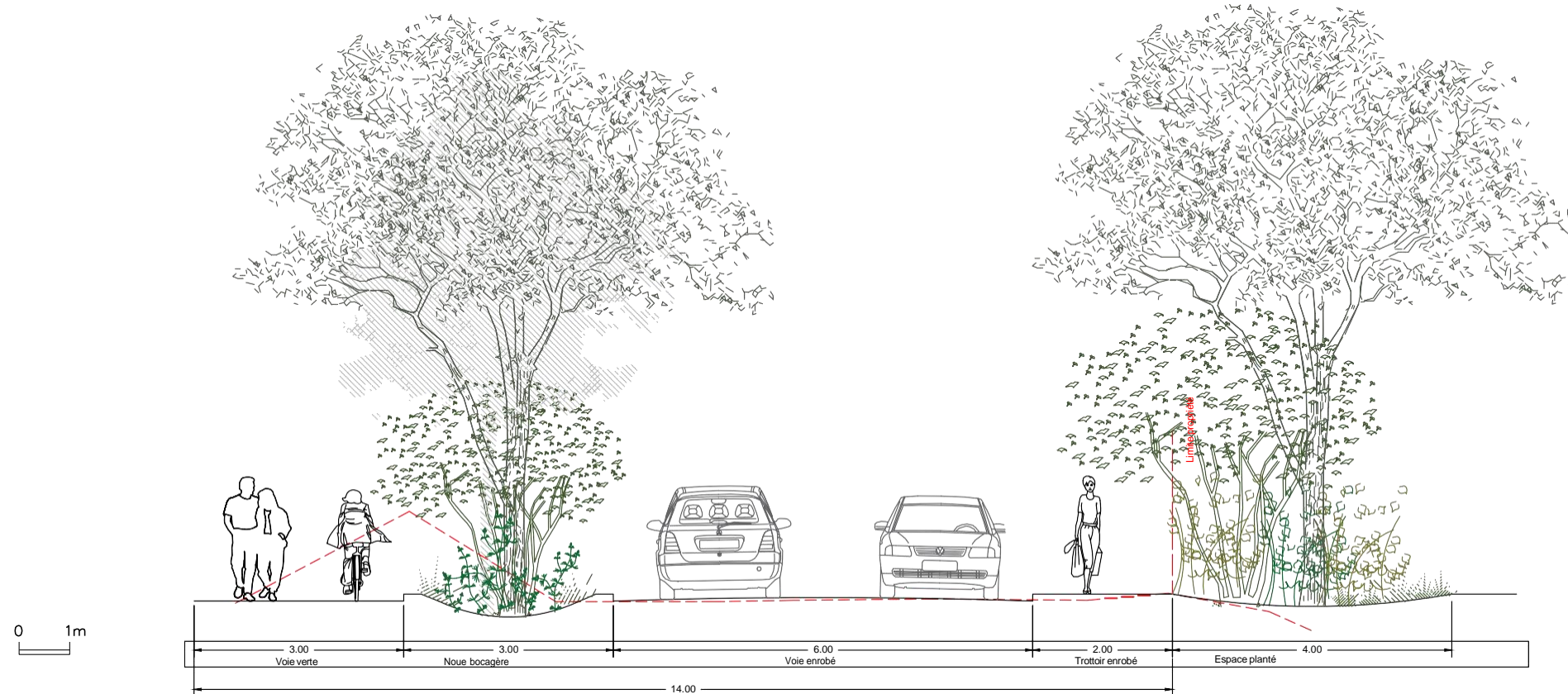


CHEMIN DES MARMOUSETS - UN ALIGNEMENT REMARQUABLE AU SUD DU CHEMIN

CHEMIN DES MARMOUSETS AU SUD - ÉTAT EXISTANT



CHEMIN DES MARMOUSETS NORD - ÉTAT PROJETÉ (PHASE ESQUISSE)



Chemin des Marmousets Sud

FICHE DE LOT COMMERCES C1 & C2

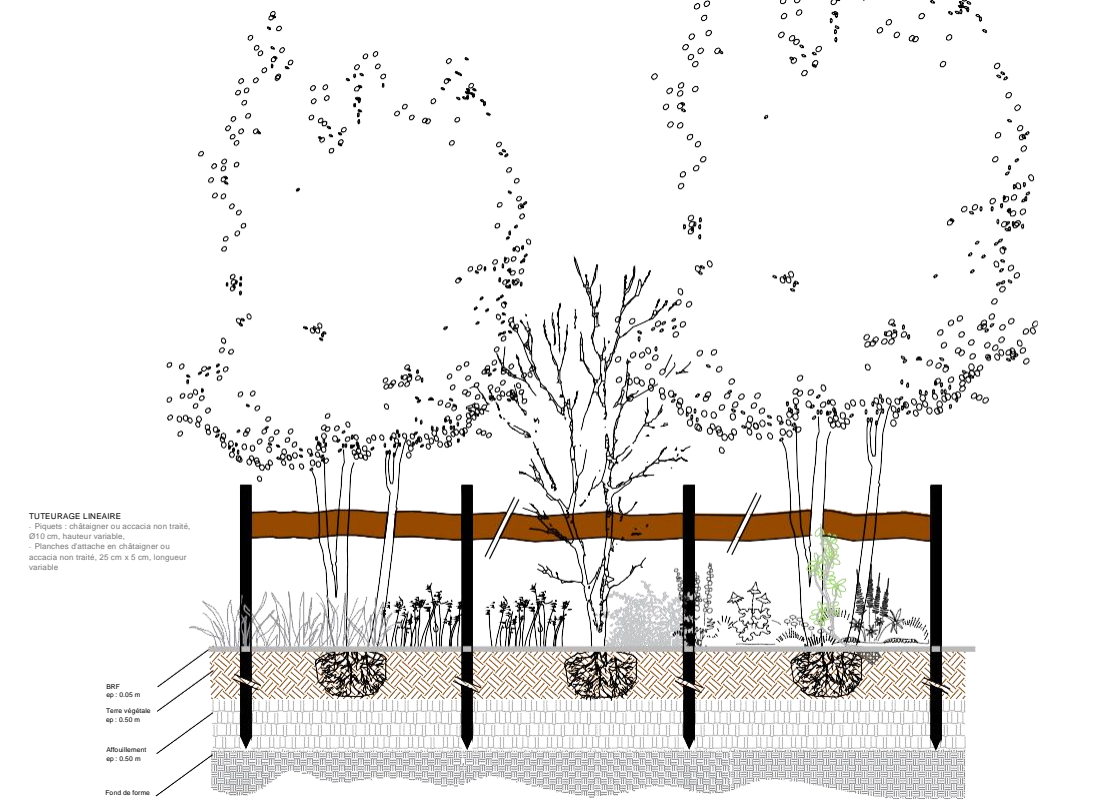
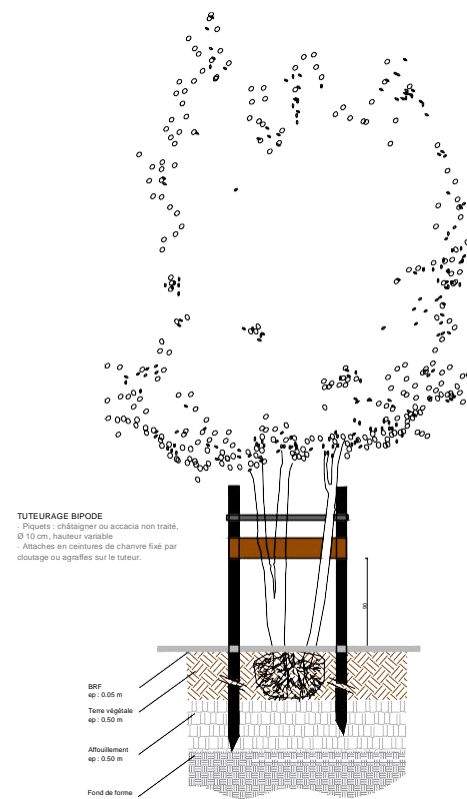
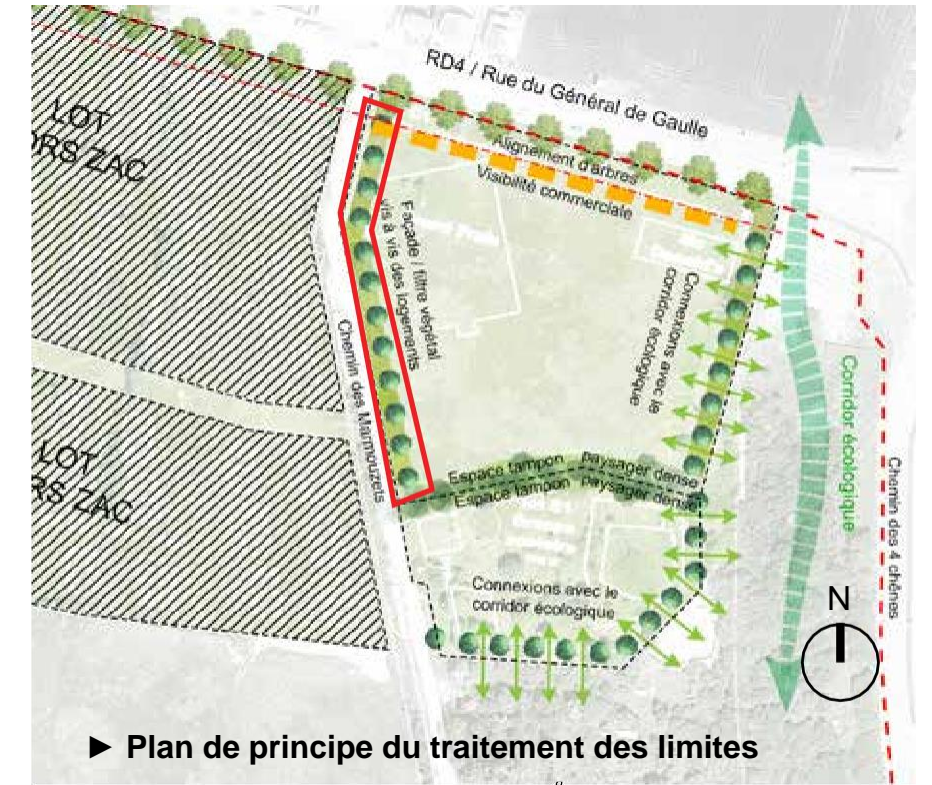
■ VÉGÉTATION - LA FAÇADE PAYSAGÈRE

Le filtre végétal prévu le long du Chemin des Marmouset devra être constitué d'un alignement de Chênes chevelu (*Quercus cerris*), arbres tiges de force 18/20, plantés tous les 10 m.
Un alignement coplanté d'espèces herbacées et arbustives est conseillé.

L'alignement de ces arbres sera tracé au droit de l'axe planté existant, au sud du chemin des Marmousets, équivalent à 2 mètres de la limite publique (suivants plans fournis par l'Agence L'anton).

La mise en œuvre d'un tuteurage linéaire avec piquet et planche d'attache est préconisé afin d'être en adéquation avec les aménagements paysagers connexes.

Chaque fosse d'arbre devra faire 6 m³ minimum avec 50 cm de terre végétale en surface, 50 cm de terre en place affouillée en dessous et entre les places de stationnement, la fosse occupera une place de stationnement en entier.



► Tuteurage et fosse de plantation préconisés



VÉGÉTATION POUR MILIEUX HUMIDES TYPES NOUES HERBACÉES, ARBUSTIVES ET ARBORÉES

Taxon	Nom commun	Force	Conditionnement
Arbres grand développement			
<i>Alnus cordata</i> (Loisel.) Duby	Aulne cordé	20 - 25	MG
<i>Celtis australis</i> L.	Micocoulier	18-20	MG
<i>Fraxinus americana</i> L.	Frêne américain	18-20	MG
<i>Prunus avium</i> (L.) L.	Merisier vrai	20 - 25	MG
<i>Pinus sylvestris</i> L.	Pin sylvestre	20-25	MG
<i>Tilia cordata</i> Mill.	Tilleul à petites feuilles	18-20	MG
TOTAL			
Arbres petit développement			
<i>Acer campestre</i> L.	Erable champêtre	18 - 20	MG
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Aubépine à un style	18 - 20	M
<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Sorbier des oiseleurs	14-16	M ou G
<i>Sambucus racemosa</i> L.	Surreau à grappes	150-200	MG
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Lilas commun	100-150	Cépée MG
<i>Ulmus minor</i> Mill.	Orme champêtre	16 - 18	M
TOTAL			
Arbustes et petits arbres			
<i>Cornus sanguinea</i> L.	Cornouiller sanguin	80-100	C
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Fusain d'Europe	80-100	C
<i>Sassafras albidum</i> (Nutt.) Nees	Laurier des iroquois	60-80	RN
<i>Salix purpurea</i> L.	Saule pourpre	60-80	RN
TOTAL			
Grimpantes			
<i>Aristolochia clematidis</i> L.	Aristolochie clématite	90-100	C 1L
<i>Humulus lupulus</i> L.	Houblon	90-100	C 2/3L
<i>Lonicera periclymenum</i> L.	Chèvrefeuille des bois	90-100	C 2/3L
<i>Solanum dulcamara</i> L.	Douce amer	90-100	C 2/3L
TOTAL			
Arbres d'avenir			
<i>Quercus robur</i> L.	Chêne pédonculé	40-60	RN
<i>Sorbus domestica</i> L.	Cormier	40-60	Godet

ARBRES TIGE ET CÉPÉE DE TAILLE MOYENNE



BALIVEAUX



- Alnus x spaethii*
- Corylus colurna*
- Gleditsia Macantha* 'Sunburst'

- Salix simonii*

ARBUSTES



VIVACES DE MILIEU HUMIDE POUR NOUES



VÉGÉTATION POUR MILIEUX VARIÉS

Liste d'espèces herbacées pour milieux humides

Taxon	Nom commun
Aquilegia vulgaris L.	Ancolie commune
Deschampsia cespitosa (L.) P.Beauv.	Canche cespiteuse
Taxon	Nom commun
Geranium pratense L.	Géranium des prés
Juncus effusus L.	Jonc diffus
Taxon	Nom commun
Agapanthus praecox Willd.	Agapanthe
Tanacetum vulgare L.	Tanaisie commune
PLANTATION DE	
Taxon	Nom commun
Althaea officinalis L.	Guimauve officinale
Lythrum salicaria L.	Salicaire commune
Calamagrostis epigejos (L.) Roth	Roseau des bois
Taxon	Nom commun
Angelica archangelica L.	Angélique vraie
Aconitum napellus L.	Aconit napel
Phalaris arundinacea L.	Baldingère faux-roseau
Taxon	Nom commun
Geranium sylvaticum L.	Géranium des bois
Hesperis matronalis L.	Julienne des dames
Arum italicum Mill.	Arum d'Italie
Taxon	Nom commun
Aconitum napellus L.	Aconit napel
Campanula trachelium L.	Campanule gantelée
Iris foetidissima L.	Iris fétide
Taxon	Nom commun
Geranium pratense L.	Géranium des prés
Lythrum salicaria L.	Salicaire commune
Iris pseudacorus L.	Iris faux-acore
Iris germanica L.	Iris d'Allemagne

Liste d'essences locale pour la reconstitution de haies bocagères :

Espèces locales arborées :

- *Quercus robur*
- *Fraxinus excelsior*
- *Acer campestre*
- *Acer pseudoplatanus*
- *Petit orme*
- *Prunus avium*
- *Sorbus torminalis*
- *Betula verrucosa*

Espèces locales arbustive :

- *Prunus spinosa*
- *Cornus sanguinea*
- *Crataegus monogyna*
- *Euonymus europaeus*
- *Corylus avellana*
- *Sambucus nigra*
- *Viburnum lantana*
- *Ligustrum vulgare*
- *Rosa canina*
- *Rubus fruticosus*

Palette végétale préconisée par Soberco Environnement

Arbres haute tige flechée	Lisières arbustives – mélange 1	Lisières herbacées / couvre-sol – mélange 1	Noues végétalisées - Mélange 1
Acer pseudoplatanus (en arbre isolé et donc contrôlé) Carpinus betulus Fagus sylvatica - Fagus sylvatica Atropunicea Prunus avium - Quercus castaneifolia - Quercus cerris Quercus frainetto Quercus rubra Carpinus betulus Quercifolia Corylus columa Prunus avium Plena	Buxus sempervirens Cornus sanguinea Corylus avellana Ilex aquifolium Ligustrum vulgare Prunus spinosa Ribes nigrum Ribes rubrum Rosa canina Sambucus nigra	Dryopteris filix-mas Astrantia major Alba Comus canadensis	Euphorbia palustris Lythrum salicaria Angelica sylvestris Scirpus sylvaticus Carex riparia Lychnis flos cuculi Althaea officinalis
Arbres cèpée remontée	Lisières arbustives – mélange 2	Lisières herbacées / couvre-sol – mélange 2	Noues végétalisées - Mélange 2 :
Acer campestre Sorbus aucuparia Amelanchier lamarckii	Amelanchier ovalis - Buxus sempervirens Cornus mas Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ilex aquifolium Ribes rubrum Rosa canina Viburnum davidii Viburnum opulus	Vinca minor Alba Narcissus Thalia	Carex riparia Eupatorium cannabinum Eleocharis palustris Iris pseudacorus Lythrum salicaria Sparganium erectum
		Lisières herbacées / couvre-sol – mélange 3	Noues végétalisées - Mélange 3
		Campanula muralis Hyacinthoides non scripta Dryopteris erythrosora	Phalaris arundinacea Filipendulina ulmaria Lythrum salicaria 18 Lysimachia vulgaris Eleocharis palustris
		Couvre-sol	
		Euonymus fortunei Coloratus Vinca major Pachysandra terminalis Vinca major Alba	

SOBERCO ENVIRONNEMENT

3 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

■ MOBILIERS EXTÉRIEURS

Il est préconisé une ligne de mobilier unique et une esthétique homogène entre l'ensemble des mobiliers extérieurs (luminaires, bancs, poubelles, racks à vélos, abris charriots, ...).

Cette ligne de mobilier doit présenter des formes pures et contemporaines. Le choix du mobilier sera soumis à la validation de la SADEV 94 et de l'architecte coordinateur.

Des exceptions pourront être autorisées pour assurer la cohérence architecturale du projet. Chaque exception devra être clairement justifiée et accompagnée de documents graphiques explicatifs. L'Architecte coordinateur se réserve la possibilité de refuser toutes exceptions qui ne viendraient pas enrichir manifestement le projet.

Exemples de mobiliers contemporains



Richez Associés, Stade Océan, Le Havre



ADR, M. Rampni, J. Descombes, Turbinenplatz, Zurich



Della Valle Benheimer, Federal Plaza, San Francisco



Banc Socrates - Escofet



Banc Socrates, Escofet

FICHE DE LOT COMMERCES C1 & C2

3 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

■ MOBILIERS D'ÉCLAIRAGE

Il est préconisé une ligne de mobilier d'éclairage discrète et élégante ainsi qu'une homogénéité sur l'ensemble des mobiliers des projets connexes de la ZAC.

Le choix du mobilier sera soumis à la validation de la SADEV 94, de la Ville et de l'architecte coordinateur.

Plusieurs systèmes d'éclairage sont à privilégier pour créer une ambiance conviviale et sécuritaire. Ainsi, la mise en place de grands mâts peut être complétée par des aiguilles ou bornes basses. L'éclairage des façades doit être limité. Afin de limiter la pollution lumineuse, l'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs orientés vers le haut sont interdits.

La hauteur idéale des mâts est de l'ordre de 8 m pour les espaces circulés et de 5 à 6 m pour les espaces piétonniers.

Chaque exception devra être clairement justifiée et accompagnée de documents graphiques explicatifs. L'Architecte coordinateur se réserve la possibilité de refuser toutes exceptions qui ne viendraient pas enrichir manifestement le projet.

Exemples de mobiliers d'éclairage



Ensemble Yoa avec crosse Lyre - Comatelec - Promenade à Gentilly - Agence L'Anton



MÂT LYRE - COMATELEC



Ensemble Yoa avec crosse Lucea- Comatelec

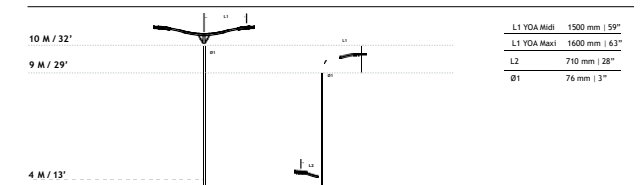


Spécialement conçue pour la gamme YOA, la console LUCEA intègre parfaitement le luminaire entre ses deux bras courbes. La console LUCEA offre un design moderne et élégant qui embellit le mobilier d'éclairage et met en valeur le paysage de jour comme de nuit. Cette large gamme de consoles peut s'adapter à toutes les configurations locales car elle est disponible en plusieurs variantes : version simple double et murale. La console LUCEA est fabriquée en aluminium injecté sous pression et est disponible dans toutes les couleurs Schneider standard. Certifiée pour les charges définies dans la norme EN40, la gamme LUCEA peut être installée sur des poteaux avec le marquage CE.

Informations techniques

GÉNÉRAL		Tire-câble inclus	Oui
Corps	Fonderie d'aluminium	Finitions spécifiques bord de mer	Disponible sur demande
Finition	Peinture par poudre polyester		
Couleur	AKZO 900 gris sable Toute autre couleur RAL ou AKZO sur demande		

DIMENSIONS



Ensemble Yoa avec crosse Lucea- Comatelec

3 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

■ CLOTURES

Si l'acquéreur le souhaite, des clôtures métalliques à barreaudage vertical, doublée d'une haie, peuvent être prévues.

Ces clôtures définissent clairement les limites entre les différents espaces (publics et privés) tout en assurant une transparence visuelle entre ces espaces.

Dans la mesure du possible, les clôtures doivent intégrer une végétation indigène au port libre, plantée de part et d'autre de la clôture. Les végétaux devront être sélectionnés parmi les listes mentionnées ultérieurement.

Les clôtures sont à prévoir en couleur RAL 9004.

Exemple de clôtures barreaudage vertical



Oobamboo, Normaclo

Clôture Basic, Metalco

Clôture Bambu, Metalco

