

# PERMIS DE CONSTRUIRE

## ZAC DE L'HORLOGE ROMAINVILLE

PARCELLE D3 ROMAINVILLE 93230

<b>MAITRE D'OUVRAGE</b> <b>SCCV HORLOGE GASTON ROUSSEL</b> 75008 PARIS AVENUE DELCASSE 75008 PARIS TEL 01 40 70 81 00 Tel. : 01 58 26 24 00	<b>PAYSAGISTE</b> <b>BASE</b> 228 RUE SAINT MAUR 75010 PARIS TEL 01 42 77 51 51	<b>ARCHITECTE</b> <b>WILMOTTE &amp; ASSOCIES SAS</b> 68 RUE DU FAUBOURG SAINT ANTOINE 75012 PARIS Rue du Faubourg St-Antoine 75012 Paris Tél. : 01 53 02 22 22 TEL 01 53 02 22 22
<b>BET FLUIDES / STRUCTURE / DESCRIPTEUR</b> <b>PROJEX</b> 30 PLACE SALVADOR ALLEN 59650 VILLENEUE D'ASCO TEL 03 02 47 03 01	<b>BET THERMIQUE / ENVIRONNEMENT</b> <b>DIAGOBAT</b> 30 PLACE SALVADOR ALLEN 59650 VILLENEUE D'ASCO TEL 03 20 47 23 20	<b>AEMO</b> <b>SERIATON</b> 38 RUE DE TREVISE 75008 PARIS TEL 03 71 19 93 33
<b>CONTROLE TECHNIQUE</b> <b>BTP CONSULTANTS</b> 1 PLACE CHARLES DE GAULLE 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX TEL 01 39 44 28 92	<b>COORDINATEUR SECURITE</b> <b>BTP CONSULTANTS</b> 1 PLACE CHARLES DE GAULLE 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX TEL 01 39 44 28 92	<b>BET ACOUSTIQUE</b> <b>ALTIA ACOUSTIQUE</b> 5 RUE DE CLERY 75002 PARIS TEL 01 53 00 90 65

Titre **COPIE DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN** Echelle \_\_\_\_\_  
 Date 31/10/18

IND	DATE	NATURE

CODE	PHASE	EMETTEUR	LOT	NIVEAU	ZONE	TYPE	NUMERO	INDICE
ROM	PC		00				PC 30-a	



ANNEXE à la minute d'un acte  
reçu par l'un des Notaires  
de la SIC.P. le 27/04/2017

Concedant :



**Est  
Ensemble**  
Grand Paris

Aménageur :



CURSIVUM  
308 av. Gaston Bouwaf  
93720 ROMAINVILLE

IMMOBILIE GRIFFIN Place  
15 / 17 Promenade Jean Rostand  
93072 COGNACY CEDEX

## ZAC DE L'HORLOGE A ROMAINVILLE

### LOTS C3, D1, D2 et D3

## ANNEXE 1 AU CCCT

Objet de la cession et dérogations au CCCT  
26 avril 2017

Plaine de l'Ourcq



*[Handwritten signature]*

**ZAC DE L'HORLOGE A ROMAINVILLE – LOTS C3, D1, D2 et D3**

**ANNEXE 1 AU CCCT**

**ARTICLE 1 – OBJET DE LA CESSION DU PROGRAMME**

La cession est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini ci-dessous :

Nom de l'acquéreur	COGEDIM PARIS METROPOLE et FRINCO
Terrains cédés	Lots C3, D1, D2 et D3 de la ZAC de l'Horloge à Romainville Pour le lot C3 : Rue de la Commune à Paris Pour les lots D1, D2 et D3 : R1 - 141 avenue Gaston Roussel
Secteur au PLU	Pour le lot C3 : Ud2 et Ud Pour les lots D1, D2 et D3 : Ud2
LOT C3	
Référence cadastrale	Sections D n° 50, 53, 56, 57 et E n° 79 et 80
Superficie de la parcelle	environ 4.212 m <sup>2</sup>
Surface Plancher constructible minimale	14.117 m <sup>2</sup>
Nature du programme de construction à réaliser sur la parcelle cédée	13.925 m <sup>2</sup> destination de logements en accession libre, 777 m <sup>2</sup> à destination d'activités commerciales
LOT D1	
Référence cadastrale	Sections D n° 47, 48 et 50
Superficie de la parcelle	environ 3.344 m <sup>2</sup>
Surface Plancher constructible minimale	11.630 m <sup>2</sup>
Nature du programme de construction à réaliser sur la parcelle cédée	10.321 m <sup>2</sup> destination de logements en accession libre 1.509 m <sup>2</sup> à destination d'activités commerciales
LOT D2	
Référence cadastrale	Section D n° 9, 13 et 55.
Superficie de la parcelle	environ 4.436 m <sup>2</sup>
Surface Plancher constructible minimale	13.157 m <sup>2</sup>
Nature du programme de construction à réaliser sur la parcelle cédée	12.618 m <sup>2</sup> destination de logements en accession libre 1.538 m <sup>2</sup> à destination d'activités commerciales
LOT D3	
Référence cadastrale	Section C n° 50 et 51
Superficie de la parcelle	environ 4.228 m <sup>2</sup>
Surface Plancher constructible minimale	10.709 m <sup>2</sup>
Nature du programme de construction à réaliser sur la parcelle cédée	9.465 m <sup>2</sup> destination de logements en accession libre 1.238 m <sup>2</sup> à destination d'activités commerciales

Les terrains objet de la cession sont délimités par les emprises dénommées « C3, D1, D2 et D3 » du plan de cession dressé par le cabinet ATGT, Géomètre Expert à BOBIGNY (93) 16 Avenue Paul Eluard, en date de 24 avril 2017 - Plan 2 indice 2 dossier 47326 - demeuré ci-joint.

Avant la réitération authentique, un **plan de bornage** sera réalisé par un géomètre expert mandaté par l'Aménageur en vue d'être annexé à l'acte de vente. Le constructeur se référera expressément à ce plan pour la mise en œuvre de son projet.

Par ailleurs un **procès-verbal de prise de possession de terrain** dressé par l'Aménageur et approuvé par le Constructeur sera annexé à l'acte de vente. Par ce procès-verbal le Constructeur déclarera « connaître les lieux pour les avoir vus et visités ». Le Constructeur pourra y apporter des réserves qui seront levées dans le délai fixé par le procès-verbal ou dans les conditions qui seront définies dans l'acte de vente.

Toute modification de programme devra être soumise pour agrément à l'Etablissement Public Territorial Est-Ensemble et à SEQUANO AMENAGEMENT.

## ARTICLE 2 – DEROGATIONS AUX ARTICLES DU CCCT ET SES ANNEXES

### ARTICLE 2. 1 – DEROGATIONS AUX ARTICLES DU CCCT

- L'article 4 - Délais d'exécution est modifié sur le point suivant

Les délais de dépôt des permis de construire pour chacun des lots concernés est celui fixé dans la promesse de vente et ses éventuels avenants.

- L'article 15.1 - Chauffage et eau chaude sanitaire est complété par la phrase suivante.

Le constructeur est dispensé de mesures conservatoires pour un branchement à un réseau de chaleur car à la date de signature de la promesse de vente la décision de réaliser un tel réseau n'est pas prise.

- L'article 7 – Vente – location- morcellement des terrains cédés ou loués fait l'objet de la dérogation suivante.

L'Acquéreur est autorisé à procéder à toutes ventes de biens avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus par le permis de construire, mais à la condition que ces ventes interviennent sous la forme de ventes d'immeubles à construire et sous réserve de la présentation d'une garantie d'achèvement de la nature de celles prévues par les articles R261-21 b) et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, produite par une banque européenne ayant un établissement stable en France.  
Dès réception de cette garantie, le VENDEUR renonce expressément, par dérogation au CCCT, à la faculté d'invoquer la résolution de la vente pour l'un des quelconques motifs mentionnés à l'article 7 du CCCT.

### ARTICLE 2. 2 – DEROGATIONS AUX ANNEXES DU CCCT

- Annexe 3 : Cahier de Limites de Prestations

#### Paragraphe 2 - Mise en état des sols

L'Aménageur participera financièrement, dans la limite de 1.000.000,00 € pour l'ensemble des lots C3, D1, D2 et D3 et dans les conditions définies à la promesse de vente, aux éventuels surcoûts de travaux liés à la pollution et nécessaires à la réalisation du Projet de construction valide.

#### Paragraphe 7.6 - Desserte en chauffage urbain en chauffage urbain

Le Constructeur est dispensé de mesures conservatoires pour un branchement à un réseau de chaleur car à la date de signature de la promesse de vente la décision de réaliser un tel réseau n'est pas prise.

- Annexe 4 : Cahier des Prescriptions Environnementales et de Développement Durable

Prescriptions obligatoires en matière d'Eco-mobilité

Prévoir l'installation d'un pré-équipement des places de parking permettant le rechargement des véhicules électriques et hybrides (Fourreaux et chemins de câbles pour 75% des places de parking).

Prescriptions obligatoires en matière de maîtrise des pollutions et nuisances olfactives intérieures (hors matériaux)

Installer une hotte aspirante raccordée à un conduit d'extraction, ou uniquement une prise hotte, dans chaque cuisine

Prescriptions obligatoires en matière de gestion de l'énergie et de l'eau potable

Installer des compteurs individuels ou uniquement des compteurs individuel ECS dans chaque logement.

Le constructeur est autorisé à ne pas installer dans chaque logement, un thermostat général associé à un programmeur en plus des robinets thermostatiques sur chaque radiateur.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS INCHANGÉES

Les autres clauses du CCCT et de ses annexes demeurent inchangées.

Lu et Approuvé.

Fait à Romainville, le

Monsieur Gérard Cosme,  
Président de l'Établissement Public d'Aménagement  
Est Ensemble



ANNEXE à la minute d'un acte  
reçu par l'un des Notaires  
de la S.C.P. le 20/12/2015

<p>Cocontractant</p>  <p><b>Est Ensemble</b> <small>COOPERATIVE D'INTERCOMMUNALITE</small></p> <p>QUADRUM 107 av' Gaston Roussel 53230 ROMAINVILLE</p>	<p>Aménageur</p>  <p><b>SEQUANO</b> Aménagement</p> <p>Immeuble Cœur Plaza 13/17 Promenade Jean Rostand 53002 SOIGNY CEDEX</p>
---	--

**ZAC DE L'HORLOGE  
A ROMAINVILLE**

**ANNEXE 3 AU CCCT**

**Cahier de Limites de Prestations (CLP)**  
Décembre 2015



**Plaine de l'Ourcq**  
**l'horloge**  
Forum de

Version	Date	Commentaires
V4	10/12/2015	Mise à jour du CLP de la ZAC de l'HORLOGE avec le CLP à l'échelle de la Plaine de l'Ourcq
V3	14/02/2014	Actualisations : Chapitre 7.1/7.2 Intégration remarques faisant suite rencontre Agglomération / CG93-DEA lors de la pré-instruction du Dossier Loi Sur l'Eau
V2	06/12/2013	Actualisations : Annexes : suppression annexe 4b, mise à jour annexe 5 selon convention type ERDF
V1	28/11/2013	Actualisations : Chapitre 2 Mise en état des sols ; paragraphe étude de sols Chapitre 6 Gestion des déchets : prestations constructeurs Chapitre 7 Réseaux : mise en cohérence avec paragraphes suivants Chapitre 7.1/7.2 Intégration remarques Communauté Agglomération Chapitre 7.4/7.5 Intégration éléments convention ERDF Annexes : renumérotation des annexes – suppression de l'annexe relative aux prescriptions de la DEA
V0	12/06/2013	Création

PREAMBULE	4
1. GENERALITES	5
2. MISE EN ETAT DES SOLS	7
3. TERRASSEMENTS	10
4. VRD & ACCES NECESSAIRES A L'ALIMENTATION DU CHANTIER DU CONSTRUCTEUR	12
5. VOIRIE	13
6. GESTION DES ORDURES MENAGERES	14
7. RESEAUX	15
7.1. GESTION DES EAUX PLUVIALES (EP) ET EAUX VANNES ET USEES (EU/EV)	16
7.2 EAUX PLUVIALES (EP) - RETENTION	18
7.3. ADDUCTION EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE	19
7.4. DESSERTE ELECTRIQUE HTA	21
7.5. DESSERTE ELECTRIQUE BT	22
7.6. DESSERTE EN CHAUFFAGE URBAIN	23
7.7. DESSERTE GAZ	25
7.8. TELECOMMUNICATION - TELEDISTRIBUTION	26
7.9. ECLAIRAGE PUBLIC	27
8. PAYSAGE ET AMENAGEMENTS QUALITATIFS	28

## PREAMBULE

Le présent cahier des charges constitue l'Annexe 3 au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) relatif au terrain désigné en Annexe 1 du CCCT de la ZAC de l'Horloge à Romainville.

Il précise les interventions réciproques de l'aménageur de la ZAC de l'Horloge désigné ci-après « L'AMENAGEUR » et de l'opérateur bénéficiaire des droits à construire désigné ci-après le « CONSTRUCTEUR » en vue de réaliser le programme de ce dernier sur son LOT.

La notion de LOT désignera le terrain ou volume auxquels sont attachés les droits à construire objets de la cession. La définition du LOT et des droits à construire attachés sont déterminés en annexe 1 du CCCT. Sa délimitation est précisée par un plan de cession et un plan de bornage annexé au compromis de vente et à l'acte de vente.

Les interventions de l'AMENAGEUR (essentiellement les travaux VRD situés à l'extérieur du LOT) seront réalisées dans un délai compatible avec la sortie du programme du CONSTRUCTEUR. Certains travaux de VRD non strictement nécessaires pourront être différés sous les réserves évoquées à l'Article 9 du CCCT.

L'aménageur ne prendra pas en charge la mise en état des sols et les éventuels dévoiements de réseaux nécessités par la mise en œuvre de programme sur des terrains dont il n'a pas assuré la commercialisation.

Lorsque des travaux à la charge du constructeur sont réalisés à la demande de ce dernier par l'aménageur un coefficient de 1,25 est appliqué sur le montant hors taxe des travaux pour la rémunération des honoraires et frais divers.

Le présent cahier des charges pourra ponctuellement renvoyer aux documents suivants :

- Fiche de lot intégrant le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères (CPAUP - Annexe 2 du CCCT) : la fiche de lot contient les prescriptions et recommandations urbaines, architecturales et paysagères que le constructeur devra respecter dans le cadre de son projet. Il contient notamment, les informations relatives au nivellement du terrain cédé, les prescriptions d'altimétrie, d'accès et de côte de seuil à respecter ;
- Cahier des Prescriptions Environnementales et de Développement Durable (CPEDD - Annexe 3 du CCCT) : il décrit les prescriptions ou recommandations environnementales que le constructeur devra mettre en œuvre dans son projet ;
- Procès-Verbal de prise de possession du terrain : ce PV établi en préalable de la cession du terrain. Dans ce document l'aménageur et le constructeur constatent que l'aménageur remet le terrain dans un état conforme aux engagements présentés dans le présent cahier. Dans le cas contraire et si cela ne constitue pas un obstacle à la signature de l'acte de vente, des réserves sont mentionnées indiquant les obligations et délais associés pour les lever.
- Convention d'Organisation de Chantier (COC - Annexe 5 du CCCT).

## 1. GENERALITES

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p><u>Viabilisation du lot</u></p> <p>L'Aménageur a en charge l'ensemble des travaux de viabilisation.                      Par travaux de viabilisation, il s'entend chaussée, bordures, trottoirs et blocage du trottoir et réseaux de desserte sur les emprises d'espace public.</p>	<p>Limite de lot</p>	<p>L'aménagement de toutes les infrastructures internes à son lot.</p> <p>En cas de modification du programme le constructeur prendra financièrement à sa charge toutes prestations complémentaires nécessaires à la desserte du nouveau programme.</p>	<p>Les travaux de viabilisation à la charge de l'aménageur sont décrits à l'article 9 du CCT. L'aménageur n'est pas tenu d'avoir réalisé les revêtements définitifs des chaussées et trottoir à la livraison du programme du constructeur.</p>
<p><u>Echanges de documents</u></p> <p>L'Aménageur remettra au constructeur les plans d'étude de ses ouvrages, dans leur état d'avancement à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plans de voirie avec nivellement ;</li> <li>- plans de coordination des réseaux ;</li> <li>- plans des aménagements extérieurs ;</li> </ul>		<p>Remise à l'Aménageur les plans de récolement des côtes de seuils et des raccordements de ses propres réseaux sur ceux réalisés par celui-ci.</p> <p>Organisation des réunions de réception de ces raccordements, pour acceptation, par l'Aménageur et les concessionnaires après visite en tranchée ouverte si nécessaire.</p>	<p>Les échanges de documents entre l'Aménageur et le Constructeur sont précisés à l'article 5 de la CDC. Le constructeur s'assurera sur la base des plans fournis de la concordance entre les ouvrages à réaliser par l'Aménageur et ses propres ouvrages, en concertation avec l'aménageur.</p>

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p><u>Etudes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le diagnostic, éventuellement prescrit, d'archéologie préventive ;</li> <li>- le dossier d'enquête publique loi sur l'eau à l'échelle de la ZAC ;</li> <li>- Etude d'impact à l'échelle de la ZAC ;</li> </ul>	<p>Lot</p>	<p>Le cas échéant selon réglementation en vigueur applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etude d'impact relative à la construction de son programme ;</li> <li>- le dossier d'enquête publique loi sur l'eau relative à la construction de son programme;</li> <li>- dossier de CDAC ;</li> </ul>	
<p><u>Réunions de synthèses</u></p>		<p>Organisation à chaque phase PC/DCE/EXE de réunions de synthèse visant à coordonner le projet du Constructeur aux espaces publics le desservant à l'extérieur de son lot.</p> <p>Coordination technique de son projet immobilier.</p>	<p>L'article 6 de la COC rappelle les points de validation par l'Aménageur selon les différentes étapes de réalisation du projet du Constructeur.</p>
<p><u>Taxes</u></p>		<p>Acquittement de toutes taxes réclamées dans le cadre des demandes de Permis de Construire et le cas échéant d'occupation de voirie.</p>	

Cahier des clauses de prestations - ZAC de l'Horloge - 0/29



2. MISE EN ETAT DES SOLS

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Relevé topographique du terrain cédé par le géomètre de la ZAC après démolitions.</p> <p>Bornage du terrain cédé par le géomètre de la ZAC.</p>	<p>Emprise du lot.</p>	<p>Implantation des constructions sur emprise cédée par le géomètre de la ZAC (Plan à remettre à l'Aménageur)</p>	<p>Obligations précisées à l'article 7.2 de la COC</p>
<p>Campagne de reconnaissance géotechnique et études de sol préliminaires (G1) relatif à l'ilot et le cas échéant les espaces publics avoisinants.</p>	<p>Emprise du lot</p>	<p>Etudes de sol liées aux projets du constructeur (G2) dans l'emprise du terrain cédé.                      Toutes études complémentaires liées à la mise en oeuvre de son projet.</p>	
<p>Fourniture d'un rapport de synthèse diagnostic de l'état des milieux (pollution des sols) comportant le cas échéant la description des mesures de gestion associées permettant d'assurer l'acceptabilité des impacts sanitaires résiduels pour les futurs usagers.</p> <p>Travaux nécessaires à la mise en compatibilité sanitaire du foncier avec les usages futurs.</p>		<p>Etude de pollution menée en fonction du projet de construction</p> <p>Le cas échéant actualisation du Plan de Gestion établi par l'aménageur.                      Justification par la production d'un rapport normalisé d'Analyse des Risques Résiduels (ARR) de l'absence de risque sanitaire.</p>	

Calier des limites de prestations - ZAC de l'Hologe - 1029



PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Piezomètres : Pour la réalisation des études de sols décrites ci-avant l'Aménageur pourra être amené à implanter sur le lot cédé un ou plusieurs piezomètres eau.</p>	Emprise du lot	<p>Protection et maintien des ouvrages de piézomètre eau ou à défaut reconstitution à l'identique dans un rayon de 25 mètres par rapport à la situation de l'ouvrage déposé ou détérioré.</p>	<p>L'implantation et les caractéristiques des ouvrages à maintenir seront précisées en annexe du PV de prise de possession de terrain, comme le prévoit l'article 7.2 de la COC.</p>
<p>Livraison d'un terrain nu libre de toute construction.</p> <p>Démolition du bâti existant<sup>1</sup> en superstructure. Maintien des ouvrages de superstructure faisant office de soutènement ou de limite de mitoyenneté.</p> <p>Les revêtements de surface en enrobé ou béton et les dallages des bâtiments situés au-dessus du terrain naturel.</p>	Emprise du lot	<p>Le constructeur fera son affaire des ouvrages de fondations et des dallages des bâtiments situés au niveau ou en dessous du terrain naturel.</p>	<p>Etat du terrain constaté lors de l'établissement du PV de prise de possession.</p>
<p>Mise en place si nécessaire au droit des limites de lots d'ouvrages anti-intrusion de type plots béton.</p> <p>Enlèvement des déchets.</p>	Emprise du lot	<p>Le constructeur fera son affaire des arbres et végétaux présents sur le terrain cédé.                      Débroussaillage sur le terrain par le constructeur.</p>	<p>Etat du terrain constaté dans PV de prise de possession.</p>

1. A l'exception du bâti devant faire l'objet d'une réhabilitation par le constructeur et tel qu'identifié par la fiche de lots (Annexe 2 au CCT)

Calendrier des limites de prestations - ZAC de l'Horloge - R29



PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Le cas échéant, désactivation et, si nécessaire, dévoiement de l'ensemble des réseaux publics situés sur l'emprise du lot.</p> <p>Fourniture de documents attestant de la désactivation et l'inertage de ces réseaux.</p> <p>Le cas échéant, fourniture d'un plan de récolement des réseaux abandonnés et non déposés établi d'après les plans et renseignements obtenus des concessionnaires.</p>	<p>Sur emprise du lot</p>	<p>En cas de découverte de réseaux abandonnés (canalisations de gaz, de télécommunications, d'électricité etc.), autres que ceux identifiés par l'aménageur dans les PV d'inertage, le constructeur devra se rapprocher préalablement de l'exploitant concerné pour obtenir la confirmation de l'abandon et l'autorisation de dépose.</p>	<p>Fourniture des plans de récolement et des documents attestant la désactivation et l'inertage des réseaux lors de la réunion de synthèse en phase DCE</p>

Cahier des limites de prestations - ZAC de l'Horloge - 020



### 3. TERRASSEMENTS

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Définition du nivellement général des espaces publics desservant les lots.</p> <p>Mise en œuvre des terrassements nécessaire à la réalisation du projet d'espaces publics.</p>	<p>Emprise publique future.                      Limite du terrain au droit du lot cédé.</p>	<p>L'Acquéreur devra accepter le terrain cédé en l'état.</p> <p>Réalisation de tous les nettoyage nécessaires et le comblement éventuel de fossés ou creux existants, inhérents à l'opération, à l'intérieur du terrain cédé.</p> <p>Réalisation de tous les travaux de mise en état des sols et terrassements inhérents à l'opération, à l'intérieur du terrain cédé, nécessaire au lot, y compris, si nécessaire, les drainages et évacuation des eaux de ruissellement, les murs de soutènement en périphérie du lot, les démolitions de chemins existants, les démolitions d'ouvrages en infrastructure tels que murs, fondations, dallages, dalles, galeries, autres que ceux pris en charge par l'aménageur et décrits au chapitre 2 « Mise en état des sols » du présent cahier », décapage de la terre végétale nécessaires par son projet et comblement de fossés existants.</p> <p>Evacuation des déblais excédentaires non réutilisables en centre agréé.</p> <p>Adaptation aux cotes de nivellement d'espace public et de voirie, en limite de lot, définies par l'aménageur.</p>	<p>Le constructeur est réputé connaître la nature des terrains d'assiette de son opération et ne peut prétendre de ce fait à une indemnité.</p> <p>Les cotes de nivellement sur voirie et espaces publics sont définies par l'aménageur dans la fiche de lot et précisées lors des réunions de synthèse en phase AAPP puis DCE.</p> <p>Les obligations du Constructeur consistent à prévenir les mouvements de sols sont précisées à l'article 23 de la CDC.</p>

<p>En cas de déblais pour talutage (et uniquement si une autorisation a été préalablement donnée par l'Aménageur) dans une propriété de l'aménageur jouxtant la parcelle cédée, la remise en état du terrain supérieur à la parcelle cédée devra être assurée par des remblais sains, compactés par couche de 30 cm minimum, selon la réglementation en vigueur afin de permettre la réalisation d'une chaussée lourde. Guide Technique pour la réalisation des Remblais et Couches de Forme ou « GTR – SETRA/LCPC de septembre 1992 ».</p> <p>Ensemble des essais et vérification de réalisation des ouvrages en conformité avec les prescriptions réglementaires applicables.</p>	<p>L'acquéreur réalisera les terrassements à sa charge suivant les guides techniques et normes en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Guide GTR-SETRA/LCPC « Guide technique pour la réalisation des remblais et couche de forme »</li> <li>- Guide reprenant la norme NF P 33-300 définissant la classe des matériaux</li> <li>- Guide SETRA/LCPC « Guide technique de remblaiement de tranchées et réflexion des chaussées » (guide reprenant la norme NF P 98-331)</li> </ul> <p>Objectif de densification : 0,5 au sens de la norme NF P 98-331</p> <p>Objectifs après compactage :</p>
<p>Gestion et maintien de ses eaux de ruissellement sur son terrain, ainsi que tout rajustement de nappe éventuel. De sa prise de possession du terrain jusqu'à l'achèvement de ses travaux, le constructeur devra se conformer au règlement départemental en matière de rejet en dehors de son lot des eaux de ruissellement et des eaux de pompages en cas de rabattement de nappe. Ces demandes seront préalablement transmises pour avis à l'Aménageur.</p> <p>Dans le cas de réseaux abandonnés (canalisations de gaz, de télécommunications, d'électricité, etc), il devra se rapprocher préalablement de l'exploitant concerné, pour obtenir la confirmation de l'abandon et l'autorisation de suppression.</p>	<p>Classe de plateforme minimum PF2 : essai de plaque EV2 de 50 MPa à 120 NPA ou déflation comprise entre 100 et 200/1000<sup>e</sup> mm.</p> <p>Les procès-verbaux d'essais à la plaque et au pénétromètre devront être fournis à l'Aménageur, pour attester de la qualité du compactage. Ils seront réalisés à raison d'un point de contrôle tous les 15 ml de talutage.</p> <p>En aucun cas, les eaux de ruissellement ou autres ne devront se déverser à l'extérieur du terrain reçu.</p>

Calier des limites de postabais - ZAC de l'Horloge - 1129



#### 4. VRD & ACCES NECESSAIRES A L'ALIMENTATION DU CHANTIER DU CONSTRUCTEUR

L'aménageur s'assurera des possibilités de raccordement électriques provisoire à proximité du chantier.

Le Constructeur aura la charge des demandes et réalisation des branchements de chantier ainsi que de la réalisation des accès de chantier à son lot conformément aux prescriptions de la COC (Convention d'Organisation de Chantier).

Cette organisation soumise à l'agrément de l'Aménageur conformément à la COC. L'accord de l'Aménageur est un préalable indispensable au démarrage des travaux du Constructeur.

Le Constructeur pourra solliciter auprès de l'Aménageur et le cas échéant de la Ville l'autorisation d'occuper pour les besoins de son chantier des emprises situées à l'extérieur de son lot. Un protocole d'occupation sera alors défini selon les modalités prévues à la COC.

Dans le cas où le constructeur réalise sur ces emprises occupées de manière temporaire des talutages ou travaux d'affouillement, il devra avant la libération des terrains remblayer les emprises talutées ou décaissées par des matériaux 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.

Ces travaux seront à la charge du Constructeur et réalisé sous sa maîtrise d'ouvrage sauf accord express convenu entre les parties. Les travaux seront réceptionnés par l'Aménageur. Le Constructeur devra fournir à cette occasion, les PV d'essais à la plaque et de pénétromètres permettant de répondre aux objectifs suivants :

- Densification : q3 au sens de la norme NF P 99-331 ;
  - Après Compactage : EV2 > 50MPa et EV2/EV1 < 1,8 sur l'arase ;
  - Nivellement : arase supérieure du remblai située à -30cm du niveau projeté de la future voirie ou du futur espace public ;
- Il sera demandé un point de contrôle tous les 100 m<sup>2</sup> ou tous les 15m pour une emprise linéaire (talutage au droit d'un bâtiment).

5. VOIRIE

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>voirie publique au droit du terrain cédé y compris 1 (UN) piquage par lot (bateau d'accès avec ses bordures et le revêtement) au droit de l'entrée du parc de stationnement du futur bâtiment.</p> <p>Déplacement du mobilier urbain sur domaine public existant, exploité par la ville, pour les besoins de construction de bateaux d'accès.</p> <p>L'aménageur réalise l'ensemble des aménagements permettant l'accès des engins de secours depuis le domaine public.</p>	<p>Limite de lot.</p>	<p>Voies, parkings et espaces communs internes à son opération, ainsi que les éventuels aménagements de VRD sur servitudes de passage nécessaires à la desserte de son lot.</p> <p>Raccordement en limite d'ilot conformément aux côtes de seuil indiquées dans la fiche de lot et précisées en réunions de synthèse en phase AVP, DCE et EXE.</p> <p>Obtention de l'accord de l'aménageur sur le projet de raccordement à l'issue de ces rencontres.</p> <p>Réalisation ou prise en charge de toutes les réflexions et remise en état à l'identique d'espaces publics qui auraient été impactés ou dégradés lors de la réalisation de ses ouvrages.</p> <p>Faire connaître à l'aménageur lors des réunions de synthèse en phase AVP et DCE, toutes les dispositions à mettre en œuvre sur le domaine public pour l'accessibilité des engins de secours, conformément aux prescriptions qui seront annexées aux permis de construire.</p>	<p>La position des accès doit être soumise à l'accord de l'Aménageur et de la Ville.</p> <p>Le bateau devra se situer à au moins 7 mètres de l'angle d'un bâtiment, lorsque celui-ci se trouve à un carrefour.</p> <p>En cas de modifications ou création d'accès supplémentaires demandés par l'Acquéreur sur les voies réalisées par l'Aménageur, ceux-ci seront réalisés par SEQUANO Aménagement aux frais de l'Acquéreur si la demande est faite avant ou pendant la phase d'exécution des travaux d'espaces publics par l'entreprise de l'Aménageur. Sinon, réalisation par et aux frais de l'Acquéreur, après demande d'autorisation à la Ville et à l'Aménageur.</p>



#### 6. GESTION DES ORDURES MENAGERES

Il est demandé au constructeur de prévoir un local « ordures ménagères » en rez-de-chaussée de chaque bâtiment. Le constructeur prévoira en outre la réalisation d'un local encombrant pour chaque lot qui sera situé en limite de domaine public et si possible à l'intérieur d'un bâtiment. Le dimensionnement de ces locaux seront justifiés par le constructeur et soumis pour accord à l'aménageur en préalable du dépôt du permis de construire. Le constructeur devra respecter les derniers règlements d'urbanisme et prescriptions, en vigueur, relatifs à la gestion et la collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble.



## 7. RESEAUX

Dès lors qu'ils auront été réalisés ou qu'ils préexistent sur la voie publique en limite de lot, le constructeur devra à ses frais se brancher sur les canalisations d'adduction d'eau, d'électricité et de gaz. Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais devra remettre sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ces travaux, avec remblaiement et compactage dans les règles de l'art. Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires.

Les branchements à la charge de l'aménageur seront réalisés dès lors que :

- le constructeur aura adressé aux concessionnaires et services compétents les demandes de branchements et se sera acquitté des différences taxes éventuellement dues. Une copie de ces demandes sera à adresser à l'aménageur ;
- les locaux et installations techniques seront terminés et réceptionnés dans les conditions exigées par les concessionnaires et que les clôtures, installations de chantiers, échafaudages de l'opération situés sur le parcours des branchements auront été enlevés par le constructeur.

Les réservations et calfeutrements dans tous les ouvrages à l'intérieur du lot pour le passage des réseaux et des fluides des concessionnaires sont à la charge du constructeur et devront être réalisés suivant les recommandations des services techniques des concessionnaires.

Au moment du dépôt du permis de construire, le constructeur s'engage à fournir à l'aménageur, *une fiche de renseignements VRD* qui déterminera ses besoins en alimentation réseaux et ses accès sur la voie.

Les prescriptions relatives à la collecte des eaux pluviales et eaux vanne/usées dépendent pour partie de règlements ou prescriptions de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Conseil Général. Toute évolution ou demande émanant de ces organismes devra être intégrée au présent Cahier des Charges et ce tant que le projet du constructeur n'a pas fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. Ces modifications prendront la forme d'un avenant. Quelle que soit l'incidence de ces modifications, elles s'imposeront au constructeur sans que ce dernier ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité.

### 7.1. GESTION DES EAUX PLUVIALES (EP) ET EAUX VANNES ET USEES (EU/EV)

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Création du réseau d'assainissement EU/EV et EP dans l'emprise de l'une des voiries jouxtant l'opération, défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'antenne EU/EU et son regard ou boîte de branchement, en attente en limite de propriété – un (1) branchement par lot,</li> <li>• et l'antenne EP et son regard de branchement, en attente en limite de propriété – un (1) branchement par lot.</li> </ul> <p>Cas particulier pour les EP                      Le tamponnement des eaux pluviales de la ZAC est réalisé principalement en surface, au moyen de bassins humides ou secs et des noues végétalisées. Le cas échéant, le branchement EP sera remplacé par un dispositif permettant le recueil direct des eaux pluviales des lots privés dans des aménagements de surface à ciel ouvert sur les espaces publics.</p> <p>L'aménageur indiquera au constructeur, en réunions de synthèse ou stiaie (A.V.P) et au plus tard ou stiaie (D.C.E), les cotes altimétriques des fils d'eau (EV/EU) et du rejet (EP) à prendre en compte.</p> <p>En cas de branchement sur un collecteur départemental, le branchement est réalisé par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Conseil Départemental 93.</p>	<p>Regard de branchement en limite foncière de l'lot sur le domaine public.</p>	<p>Réseau d'assainissement en mode séparatif, EU/EU et EP interne à l'opération, compris les relevements et/ou refoulements éventuels et clapots anti-retour.</p> <p>Les EP seront raccordés de manière gravitaire et recueillies au plus haut sous le niveau du TN en limite de lot. Les relevements éventuels ne doivent concerner uniquement que les EU/EV.</p> <p>Si les deux regards dus par l'aménageur n'ont pas encore été réalisés, raccordement sur des regards en attente ou canalisations dépassant d'un mètre du côté du domaine public et les elevs regards dus par l'aménageur n'ont pas encore été réalisés.</p> <p>Le constructeur respectera les cotes altimétriques des fils d'eau (EV/EU) et du rejet (EP) et l'implantation des antennes de branchement indiquées par l'aménageur en réunions de synthèse.</p> <p>Mise en place de dispositifs de dépollution au sein de la parcelle pour les eaux recueillies au niveau des zones de circulation automobile.</p>	<p>La demande de branchement devra être effectuée par le constructeur auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement public, à savoir les services de l'assainissement de la Communauté d'agglomération Est-Ensemble.</p> <p>Les services des gestionnaires du réseau, propriétaires des antennes de branchement, devront pouvoir accéder aux conduites en permanence.</p> <p>Le raccordement ne sera autorisé qu'après une visite de conformité des installations intérieures à la parcelle.</p> <p>Les diamètres des tuyaux de raccordement seront validés en fonction des caractéristiques et des débits des installations intérieures indiquées par le constructeur.</p>



Cahier des limites de prestations - ZAC de l'Horologie - 18/29

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
		<p>Les éventuels raccordements supplémentaires, sous réserve des autorisations, sont à la charge du constructeur. Sauf accord contraire, ils seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ou du gestionnaire du réseau.</p> <p>En cas de pénétration de la (ou des) conduite(s) de tranchement dans un voile du bâtiment le constructeur aura à sa charge la réalisation de l'etanchéité autour de la (ou des) canalisation(s).</p>	<p>En cas de piquages ETV/EU supplémentaires demandés par le constructeur, ceux-ci seront réalisés par l'Aménageur ou le gestionnaire du réseau aux frais du constructeur.</p>

## 7.2 EAUX PLUVIALES (EP) - RETENTION

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Sur voies et espaces publics nouvellement créés.</p> <p>Tamponnement des eaux pluviales provenant des espaces publics</p>	<p>Pas de lien entre rétention dans les lots privés et rétention sous espace public.</p>	<p>Le dispositif d'assainissement des eaux pluviales sera réalisé par le constructeur conformément au Cahier de prescriptions environnementales et de développement durable (CPEUD) et aux prescriptions de la Direction Eau et Assainissement (DEA) du Conseil départemental de la Seine Saint Denis (CD 93) et de la Communauté d'Agglomération.</p>	<p>Les toitures-terrasses seront utilisées le plus possible pour contenir tout ou partie du volume de rétention.</p> <p>Dans les aménagements extérieurs propres à sa parcelle, le constructeur favorisera les techniques alternatives de rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert et évitera les dispositifs de relevage ; tout renseignement pourra être obtenu auprès de la Direction de l'eau et de l'assainissement du département.</p>
<p>Sur voies pré-existantes au projet de ZAC et qualifications (exemple : avenue Gestion Routière, rue du Docteur Vaillant, ex-RN2).</p> <p>Tamponnement des eaux pluviales provenant des espaces publics – hors voiries existantes<sup>3</sup> - afin de limiter les rejets directs au réseau.</p>		<p>Le constructeur transmettra à l'aménageur les notes de calcul de son réseau d'assainissement EP pour le dépôt de son permis de construire.</p> <p>Les ouvrages de rétention nécessaires seront à la charge du constructeur. Ils seront dimensionnés et calculés selon la règle de la DEAVCG 93 et seront intégrés dès les premières études.</p> <p>Une gestion coordonnée des Eaux Pluviales est prescrite à l'échelle de l'ilot.</p>	<p>Le constructeur étudiera et favorisera les possibilités de réutilisation des eaux pluviales sur son opération.</p> <p>Conformément au Règlement Départemental en vigueur, le constructeur étudiera la possibilité d'infiltrer les EP sur son lot afin de limiter les rejets EP hors de son lot.</p>

<sup>3</sup> Il est entendu par « chaussée existantes » au titre de la gestion de l'eau, la chaussée circulée et ses abords constitués d'une bande de 4 mètres prises à partir de la limite d'emprise de la chaussée.

### 7.3. ADDUCTION EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Réseaux publics sur le domaine public.</p> <p>Réalisation du réseau public de distribution d'adduction en eau potable situé sous le futur emprise publique, à l'intérieur du terrain cédé, avec raccordements sur les réseaux existants Rue de Paris (ex-éts) ou Avenue Gallieni, compris renforcement éventuel de l'existant</p>	<p>Emprise publique future.</p> <p>Avenue AEP au droit du lot en limite foncière.</p>	<p>Réalisation du réseau d'adduction en eau potable interne à l'opération, à l'intérieur du terrain cédé, nécessaire à l'alimentation en eau, la défense incendie et l'arrosage des espaces verts.</p> <p>Fourniture et mise en œuvre du génie civil et équipements de local ou de la chambre de piquage respectant les prescriptions du concessionnaire de réseau, compris différents compteurs.</p> <p>Reconnecteur suivant réglementation.</p>	<p>Le local en sous-sol comportera une façade coiffée avec la limite foncière, sinon une chambre de piquage devra être prévue sur le terrain cédé, en limite foncière.</p> <p>Le concessionnaire devra pouvoir accéder aux compteurs en permanence.</p> <p>La demande de raccordement au réseau public devra être effectuée auprès du concessionnaire du réseau. La position des branchements doit être soumise à l'accord de l'aménageur et du concessionnaire.</p>
<p>L'aménageur mettra à disposition de l'acqureur un point de branchement AEP par lot ou au point minimum point de branchement AEP au droit des voies de desserte internes communes à plusieurs lots pour les lots concernés avec raccordement au réseau enterré public.</p>		<p>Demande de raccordement et abonnement.</p> <p>Preuve en charge du raccordement réalisé par le concessionnaire du réseau.</p> <p>Paiement des taxes et participations.</p> <p>Déplacement éventuel du piquage mis en place par l'aménageur.</p> <p>Éventuels piquages supplémentaires à ceux prévus au présent dossier.</p> <p>Ensemble des essais et vérification de réalisation des ouvrages en conformité avec les prescriptions réglementaires applicables.</p>	<p>En cas de modifications ou création de piquages AEP supplémentaires demandés par l'acqureur, ceux-ci seront réalisés par l'aménageur aux frais de l'acqureur, si la demande est faite avant ou pendant la phase d'exécution, sinon, réalisation par et aux frais de l'acqureur, après demande d'autorisation à la Ville et au concessionnaire du réseau.</p>

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Réseaux publics à l'instar des lots précédents.</p> <p>Prise en charge financière de la création et du déploiement des conduites et appareils de réseaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du délégataire.</p>		<p>Réseaux publics à l'instar des lots précédents.</p> <p>Constitution d'une servitude de passage d'accès et d'entretien à la canalisation publique.</p> <p>Sauf disposition expresse contraire des parties, l'aménageur assumera la prise en charge financière du déploiement des réseaux. Le constructeur prendra à sa charge la réalisation l'ouverture et la fermeture tranchées et la coordination de l'exécution des travaux du gestionnaire du réseau d'adduction d'eau avec son propre chantier.</p>	
<p>Ouvrages de défense incendie mis en œuvre sur le domaine public.</p>		<p>Ouvrages de défense incendie complémentaires nécessaires sur le domaine privé.</p>	<p>La BSPP devra pouvoir accéder aux ouvrages de défense incendie en permanence.</p>

#### 7.4. DESERTE ELECTRIQUE HTA

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Extension et réalisation du réseau HTA public situé sous la future emprise publique, à l'extérieur du terrain cédé jusqu'aux postes de Distribution Publique (DP), compris raccordement et renforcement éventuel de l'existant.</p>	<p>Poste de Distribution Publique implanté sur le domaine public.</p>	<p>Poste <u>Distribution Publique</u> dans l'emprise du terrain cédé et intégré dans le bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation si nécessaire du génie civil de, en rez-de-chaussée, comportant une façade accessible directement depuis le domaine public et suivant prescriptions du concessionnaire du réseau.</li> <li>- Fourniture et mise en place des équipements propres à la transformation HTA/BT. Réalisation également de tous les équipements autres que ceux propres à la transformation HTA/BT</li> </ul> <p><b>Dans le cas d'un poste Tarif Vert (poste privé) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réalisation du génie civil du poste Tarif Vert dit poste DP</li> <li>- réalisation de tous les équipements,</li> <li>- paiement du raccordement au poste,</li> <li>- création du réseau HTA depuis réseau existant, jusqu'au poste Tarif Vert.</li> </ul> <p>Ensemble des essais et vérification de réalisation des ouvrages en conformité avec les prescriptions réglementaires applicables.</p>	<p>L'Acquéreur sera tenu de présenter son projet au concessionnaire et à SEQUANO Aménagement pour accord avant exécution.</p>



7.5. DISSERTÉ ELECTRIQUE BT

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Concernant les lots accueillant un poste de distribution public dans leur emprise, aucune prestation supplémentaire n'est prévue par l'aménageur pour l'acqureur.</p> <p>Réalisation du raccordement des équipements publics électriques existants. comprenant l'aménagement des bornes et du câble basse tension depuis le poste de distribution public jusqu'au(s) coffret(s) de branchement, y compris le raccordement.</p> <p>Fourniture et pose du (ou des) coffret(s) de branchement et de son (ou leur) équipement pour l'alimentation des équipements publics électriques existants.</p> <p>Réalisation du réseau BT depuis le (ou les) coffret(s) de branchement jusqu'aux compteurs suivant norme NF C 14-100, compris compteurs pour l'alimentation des équipements publics électriques existants.</p> <p>Réseau électrique après comptage suivant norme NF C 15-100 pour l'alimentation des équipements publics électriques existants.</p>	<p>Poste de Distribution Public implanté sur le domaine public.</p> <p>Coffret de branchement à l'intérieur du lot en limite foncière.</p>	<p>Réalisation du raccordement au lot, comprenant l'aménagement des bornes et du câble basse tension depuis le poste de distribution public jusqu'au(s) coffret(s) de branchement, y compris le raccordement.</p> <p>Fourniture et pose du (ou des) coffret(s) de branchement et de son (ou leur) équipement.</p> <p>Réalisation éventuelle d'un mur et technique.</p> <p>Intégration éventuelle du coffret dans une façade du bâti de l'acqureur.</p> <p>Réalisation du réseau BT intérieur depuis le (ou les) coffret(s) de branchement jusqu'aux compteurs suivant norme NF C 14-100, compris compteurs - Réseau électrique après comptage suivant norme NF C 15-100.</p> <p>Demande de raccordement et abonnement.</p> <p>Paiement des taxes et participations.</p> <p>Validation des études par le concessionnaire.</p> <p>Ensemble des essais et vérification de réalisation des ouvrages en conformité avec les prescriptions réglementaires applicables.</p>	<p>La demande de raccordement au réseau public devra être effectuée auprès du concessionnaire du réseau.</p> <p>La position du branchement et du coffret doit être soumise à l'accord de l'Aménageur et du concessionnaire du réseau.</p> <p>Le concessionnaire devra avoir libre accès aux compteurs individuels et à ses dispositifs additionnels en permanence.</p>
<p>Concernant les lots accueillant pas de poste de distribution public dans leur emprise, l'aménageur mettra à disposition de l'acqureur un point de raccordement par lot (à raison d'un coffret pour 250 KVA), avec raccordement au poste de Distribution Publique.</p>		<p>Si l'Acqureur décide d'avoir plusieurs points de raccordement, autres que ceux fournis par l'aménageur, il prend à sa charge l'organe de dérivation en pad du premier coffret alimenté par l'aménageur et les bornes de coffret à coffret qu'il fournit et pose également.</p> <p>Déplacement éventuel du (ou des) coffret(s) de branchement mis en place par l'aménageur.</p>	<p>En cas de modifications par l'Acqureur et/ou raccordements supplémentaires demandés par l'Acqureur, ceux-ci seront réalisés par et aux frais de l'Acqureur, après demande d'autorisation à la ville et au concessionnaire du réseau.</p>



Cahier des limites de prestations - ZAC de l'Horloge - 2019

## 7.6. DESERTE EN CHAUFFAGE URBAIN

La Communauté d'Agglomération Est Ensemble mène actuellement une étude d'opportunité de mise en place d'un réseau de chaleur sur le secteur « ex- RN3/Canal », au regard de :

- L'état des lieux des besoins énergétiques, des réseaux de chaleur et des productions de chaleur existantes,
- L'analyse des potentialités en énergies renouvelables du territoire,
- des contraintes calendaires du développement des ZAC de la Plaine de l'Ourcq et du IZEN 3.

Un des scénarios à l'étude envisage plusieurs types d'approvisionnement de la ZAC de l'Horloge : bois, géothermie profonde, réseau parisien (CPCU) et chaufferie CSR (énergie de récupération).

Aussi, le constructeur devra prévoir les mesures conservatoires nécessaires au passage futur sur réseau de chauffage urbain décrites dans le Cahier des Limites de Prestations (Annexe 3) selon la note de prescriptions aux promoteurs en prévision d'un raccordement futur à un réseau de chaleur de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble.

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Amenage de l'échangeur par la société de chauffage urbaine ayant reçu délégation de la Communauté d'Agglomération du Somain (délégataire), dans l'une des voies desservant la parcelle.</p> <p>Rendement de la réseau dans l'une de ces voies, si nécessaire pour alimenter la parcelle.</p> <p>L'aménageur transmet à l'Acquéreur les coordonnées exactes de la sous-station spatiales au lot acquis.</p>	<p>Sous-station dans le bois de terrain cédé</p> <p>Dans le local sous-station, l'ordre, en aval de l'échangeur qui constitue le délégataire.</p>	<p>Prend en charge des études de raccordement qui correspondent à l'arrivée de l'énergie depuis le réseau jusqu'au local sous-station y compris l'échangeur.</p> <p>Délimitation du projet de la sous-station en collaboration avec le délégataire.</p> <p>Mise à disposition et aménagement d'un local sous-station adéquat à la rue de raccordement, en m<sup>2</sup> de hauteur au au 1<sup>er</sup> sous-sol et qui comportera toutes les prestations de bâtiment, conformément au DTU 65.3 et 65.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- allongement des câbles de distribution</li> <li>- A l'arrêté du 23 juin 2016</li> <li>- A l'arrêté du 30 novembre 2005,</li> <li>- dérogation du 3 avril 2007</li> </ul> <p>La surface demandée est de 16 m<sup>2</sup> pour les équipements primaires et la production d'eau chaude sanitaire, avec une longueur minimale de 4 m. Le local peut recevoir les équipements budgétaires (et acquiseurs), mais avec la surface nécessaire en sus de 16 m<sup>2</sup>.</p> <p>Nombre d'accès par bâtiment : 1</p> <p>Accès par voie à double-buriers de 2 m de passage libre.</p> <p>Respect des dispositions relatives à un local technique doivent abriter des installations électriques.</p> <p>Réseau secondaire conformément au cahier des charges de l'exploitant et au DTU 65.9.</p> <p>En cas de sous-station en rdc par rapport à la limite fondrière, réalisation de la tranchée et ses remplissages dans l'enceinte privative.</p> <p>Dans le cas d'un accès non accolé au réseau de chaleur, avoir permettre le raccordement futur à un réseau de chaleur. Le constructeur respectera les prescriptions aux promoteurs en prévision d'un raccordement futur à un réseau de chaleur existant (dans la table de la Communauté d'Agglomération du Somain en date du 01/01/2015 (en annexe du DUP) d'abonnement.</p>	<p>Dans le cas d'un secteur non raccordé au réseau de chaleur, avoir permettre le raccordement futur à un réseau de chaleur. Le bâtiment doit impérativement être équipé d'un chauffage central avec réseau hydraulique en prévision d'une énergie renouvelable basse température (géothermie) et est préférable d'installer immédiatement basse températures (radiateurs basse températures ou des planchers chauffants par exemple) avec un régime maximal pour la température de 40°C/60°C pour la température extérieure de référence et avec une loi d'eau en fonction de la température extérieure.</p> <p>Les déperditions hydrauliques dans la distribution sont prises.</p> <p>Mauvais conservatoires, radiateurs non locaux, ce local, qui pourra faire partie de la chaufferie du futur bâtiment en conception, est réalisé conformément à la réglementation en vigueur, notamment à l'article de 25 Juin 1979 concernant l'aménagement des locaux. Il doit disposer d'une surface de 6 à 7 m<sup>2</sup> pour le positionnement futur des équipements du réseau de chaleur. La hauteur disponible est de minimum 2,3 m.</p>

Cahier des limites de prestations - ZAC de l'Horloge - 24/20



## 7.7. DESERTE GAZ

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Réalisation du réseau public de distribution de gaz situé sur le futur emprise publique, à l'exclusion de terrains cédés, avec raccordements sur les réseaux existants, compris éventuellement éventuel de l'adossant.</p> <p>L'aménageur mettra à disposition de l'acquéreur un point de branchement Gaz par lot ou lots ainsi qu'un dérivé de branchement Gaz au droit des voies de desserte. Les mes communes à plusieurs lots pour les lots concernés avec raccordement au réseau réseau public.</p> <p>Fourniture et pose du coffret de branchement ou de délicate gaz sans équipement, en fin de fondère.</p>	<p>Emprise publique future</p> <p>Coffret de branchement, ou de délicate gaz au droit de lot ou lots en limite fondère.</p>	<p>Réalisation du réseau gaz immergé à l'opération, à l'exclusion de terrain cédés, nécessaires à l'alimentation en gaz, en aval du coffret de branchement.</p> <p>Fourniture et de l'équipement à l'intérieur du coffret de branchement ou de délicate gaz mis en œuvre par l'aménageur, compris compris.</p> <p>Réalisation éventuel d'un mur technique.</p> <p>Indépendance éventuelle du coffret dans une façade de lot de l'acquéreur.</p> <p>Réalisation du génie civil et fourniture et pose des équipements du local chauffée éventuel respecter les prescriptions des concessionnaires du réseau.</p> <p>Demande de raccordement et abonnement.</p> <p>Prise en charge du raccordement réalisé par le concessionnaire du réseau.</p> <p>Paiement des taxes et participations.</p> <p>Déplacement éventuel du coffret de branchement ou de délicate gaz mis en place par l'aménageur.</p> <p>Éventuels solus de raccordements supplémentaires à ceux prévus au présent dossier.</p> <p>Ensemble des essais et vérification de réalisation des ouvrages en conformité avec les prescriptions réglementaires applicables.</p> <p>Vérification des études par le concessionnaire.</p>	<p>La demande de raccordement au réseau public devra être effectuée auprès du concessionnaire du réseau.</p> <p>Tout raccordement sur une conduite en service doit être réalisé par le concessionnaire.</p> <p>En cas de modifications par l'acquéreur, la position des branchements et des coffrets doit être soumise à l'accord de l'aménageur et du concessionnaire. Le concessionnaire devra avoir libre accès aux compteurs individuels et à ses dispositifs additionnels en permanence.</p> <p>En cas de modifications d'implacement ou de dérivés Gaz supplémentaires dimètres, par l'acquéreur, ceux-ci seront réalisés par l'aménageur aux frais de l'acquéreur, si la demande est faite avant de passer la phase d'adossation, sinon, réalisation par et aux frais de l'acquéreur, après demande d'autorisation à la Ville et au concessionnaire du réseau.</p>

Cahier des limites de prestations - ZAC de l'Horloge - 2017

7.8. TELECOMMUNICATION - TELEDISTRIBUTION

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Réalisation du Génie Civil (GC) structurant pour fibre optique (fourreaux et chambres de tirage) situé sous la future emprise publique, à l'extérieur du terrain cédé, suivant convention SIPPEREC et cahier des charges IRISE.</p> <p>Compris entièrement depuis les locaux NRA jusqu'aux réseaux existants.</p> <p>L'Aménageur mettra à disposition de l'Acquéreur un point de branchement GC Fibre Optique par lot ou un point de branchement GC Fibre Optique au droit des voies de desserte communes à plusieurs lots pour les lots concernés avec raccordement au réseau aménagé public, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un point d'adduction par 5 fourreaux PVC 42/45mm pour les immeubles d'habitation</li> <li>- Des adductions 5 fourreaux PVC 42/45 mm (traitées en un point), pour permettre la sécurisation pour les immeubles de bureaux</li> </ul>	<p>Emprise publique future.</p> <p>Local NRA intégré dans une parcelle pouvant être la parcelle de l'Acquéreur ou une parcelle voisine.</p> <p>Fourreaux pour FO au droit du lot en limite foncière.</p>	<p>Réalisation si nécessaire de génie civil du local NRA dans l'emprise du terrain cédé et intégré dans le bâti, en respect de la réglementation applicable, comportant une façade accessible directement depuis le domaine public et suivant prescriptions du concessionnaire du réseau.</p> <p>Réalisation du Génie Civil structurant pour fibre optique et autres câbles éventuels suivant cahier des charges IRISE, interne à l'opération, à l'intérieur du terrain cédé, nécessaire à l'alimentation en télécommunications et télédistribution, en aval du point de branchement.</p> <p>Compris locaux techniques pour mise en place des équipements de distribution.</p> <p>Demande de raccordement et abonne ment.</p> <p>Frais de raccordement sur le réseau de l'opérateur choisi par l'Acquéreur.</p> <p>Paiement des taxes et participations.</p> <p>Déplacement éventuel du point de branchement mis en place par l'Aménageur</p> <p>Eventuels points de raccordements supplémentaires à ceux prévus au présent dossier.</p> <p>Respect de la dernière version en vigueur du « Cahier des Charges Techniques à l'attention des Aménageurs et Promoteurs » et ses annexes, du SIPPEREC.</p> <p>Toutes les validations nécessaires par IRISE et l'opérateur choisi par l'Acquéreur (Etudes et Travaux).</p> <p>Ensemble des essais et vérification de réalisation des ouvrages en conformité avec les prescriptions réglementaires applicables.</p>	<p>L'Acquéreur sera tenu de présenter son projet au concessionnaire et à SEQUANO Aménagement pour accord avant exécution.</p> <p>En cas de modifications par l'Acquéreur, le position des branchements doit être soumis à l'accord de l'Aménageur et de concessionnaire.</p> <p>En cas de modifications d'emplacement ou de piéages FO supplémentaires demandés par l'Acquéreur, ceux-ci seront réalisés par l'Aménageur aux frais de l'Acquéreur, si la demande est faite avant ou pendant la phase d'exécution, alors, réalisation par et aux frais de l'Acquéreur, après demande d'autorisation à la Ville et au concessionnaire du réseau.</p>



Cahier des limites de prestations - ZAC de l'Horloge - 25/28

### 7.9. ECLAIRAGE PUBLIC

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<p>Réseau d'éclairage public à l'exécutif du lot dans l'emprise du domaine public.</p> <p>Aménagements d'alimentation et de comptage nécessaires au déploiement des extensions nouvelles du réseau d'éclairage.</p>	<p>Limite de lot.</p>	<p>Eclairage interne des voies (desserte, piétonne, etc.) et des espaces verts à l'intérieur du lot.</p> <p>Raccordement de l'éclairage des voies destinées à être classées dans le domaine public sur les fourreaux mis en attente par l'aménageur.</p>	<p>Eclairage interne des parties privées réalisé à partir d'un abonnement groupe ou à partir d'énergie renouvelable.</p> <p>La performance de l'éclairage et la qualité du matériel devra être cohérente avec ce qui est prévu sur les espaces publics tel que décrit dans la Fiche de lot intégrant le Cahier des Prescriptions Urbaines Architecturales et Paysagères (Annexe 2 au CCT).</p> <p>Le projet d'éclairage des espaces extérieurs sera soumis pour validation à l'aménageur en réunion de synthèse au stade (DCC).</p> <p>Un travail de mise en lumière des immeubles pourra être étudié et mis en place conjointement par le constructeur et l'aménageur.</p>

8. PAYSAGE ET AMENAGEMENTS QUALITATIFS

PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITE DES PRESTATIONS	PRESTATIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<p>Paysage et aménagements qualitatifs, dans la future emprise publique, à l'intérieur du terrain cédé, selon programme des équipements publics.</p> <p>Fourniture et mise en place des clôtures, portails et portillons relatifs à la protection des ouvrages et espaces publics</p>	<p>Emprise publique future.</p>	<p>Paysage et aménagements qualitatifs interne à l'opération, à l'intérieur du terrain cédé.</p> <p>Fourniture et mise en place des clôtures, portails et portillons en limite de lot et en limite foncière, dans le respect des fiches de lot.</p> <p>Fourniture et mise en place du mobilier urbain, interne à l'opération, à l'intérieur du terrain cédé.</p> <p>Réalisation des mesures compensatoires acoustiques éventuellement nécessaires.</p>	<p>Réalisation des travaux y compris les entretoits de garantie suivant le CCTG N°35.</p> <p>Les aménagements paysagers et les différents mobiliers urbains seront à soumettre à l'agrément de SEQUANO Aménagement.</p>



ANNEXE

PRESCRIPTIONS AUX PROMOTEURS EN PREVISION  
D'UN RACCORDEMENT FUTUR A UN RESAU DE CHALEUR  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EST ENSEMBLE -  
MAY 2015

Cadre des limites de prestations - ZAC de l'Horloge - 2017



## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EST ENSEMBLE

Prescriptions aux promoteurs en prévision d'un  
raccordement futur à un réseau de chaleur

Mai 2015

ESTER SOCLA - 30, avenue du Grand Arbalaz  
73024 CHAMBERY CEDEX  
N°SIRET 545 46 000 40 1540 00014  
N°S COMMERCIAL 478 71138  
SIRET est 259 427 80005

Inddigo  
367, avenue du Grand Arbalaz  
CS 52181  
73024 CHAMBERY CEDEX

Tél. : 04 79 69 09 69  
Fax : 04 79 69 06 00  
E-mail : [inddigo@inddigo.com](mailto:inddigo@inddigo.com)

[www.estagglo.com](http://www.estagglo.com)



Pour permettre un raccordement futur de bâtiments en cours de conception à un réseau de chaleur, les préconisations suivantes sont nécessaires :

## 1. TYPE DE CHAUFFAGE

Pour permettre le raccordement futur à un réseau de chaleur, le bâtiment **doit impérativement être équipé d'un chauffage central avec réseau hydraulique**. Tous types d'émetteurs sont ensuite possibles mais en prévision d'une énergie renouvelable basse température (géothermie) il est préférable d'installer émetteurs à basse températures (radiateurs basses températures ou des planchers chauffants par exemple) avec un régime maximal pour la température de 40°C/60°C pour la température extérieure de référence et avec une loi d'eau en fonction de la température extérieure.

Les découplages hydrauliques dans la distribution sont proscrits.

## 2. TYPE DE PRODUCTION ECS

L'eau chaude instantanée engendre des contraintes fortes pour un réseau de chaleur à énergie renouvelable. Elle génère des appels de puissance qui nécessite de sur dimensionner les équipements de production de chaleur et d'augmenter les diamètres des réseaux engendrant donc des investissements supplémentaires et des pertes réseaux plus importantes.

**Pour favoriser le bon fonctionnement des énergies renouvelables, il est préférable d'opter pour une production d'eau chaude avec stockage.**

La réalisation du réseau de chaleur n'est pas incompatible avec une production solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire. **La mise en place de solaire thermique pour l'eau chaude est donc préconisée.**

## 3. LA CONCEPTION DU LOCAL SOUS-STATION

Dans le cas d'un raccordement futur à un réseau de chaleur, une sous-station équipée d'un ou 2 échangeurs, d'une vanne 2 voies et d'un comptage sera installée dans la chaufferie du bâtiment, en lieu et place ou à côté du moyen de production de chaleur actuel.

Le dimensionnement de chaque local de production sera donc prévu pour pouvoir à terme recevoir - outre les moyens de production initiaux (chaudière Gaz) - les équipements nécessaires à l'installation d'une sous-station de chauffage urbain.

Ce local, qui pourra faire partie de la chaufferie du futur bâtiment en conception, est réalisé conformément à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté du 23 Juin 1978 concernant l'aménagement des locaux. Il **doit disposer d'une surface de 6 m<sup>2</sup> libre pour le positionnement futur des équipements du réseau de chaleur**. La hauteur disponible est de **minimum 2,3 m**. Ces 6 m<sup>2</sup> peuvent comprendre la surface des chaudières actuelles qui devront alors être évacuées.

De plus pour faciliter un raccordement ultérieur :

- les départs/retours du réseau d'alimentation interne à l'ensemble immobilier seront équipés d'attentes hydrauliques pour faciliter tout raccordement ultérieur.
- Si la ou les chaudières gaz sont conservées en secours : un montage en parallèle doit être possible.

Les conditions suivantes doivent être respectées pour l'accès :

- l'accès est de préférence par l'extérieur du bâtiment pour des raisons de facilité d'accès aux agents de maintenance du réseau de chaleur
- lorsque l'accès est assuré par une porte générale (porte d'immeuble ou de parking), le gestionnaire du réseau devra disposer de la clé pour pouvoir y accéder.
- la porte du local doit s'ouvrir sur l'extérieur du local par simple pression sur un bouton ou tout autre dispositif analogue, avec une porte dite à coup de poing.
- la porte doit être pleine coupe feu 1/2 heure, d'une hauteur d'au moins 2 m et d'une largeur autorisant le passage du ou des ballons d'eau chaude sanitaire installés par le Client.

## 4. REGULATION DES SECONDAIRES

Pour assurer une température de retour la plus basse possible, les réseaux secondaires régulés doivent être à débit variable et régulés sur la température extérieure.

Pour les réseaux constants, la consigne doit être la plus basse possible.

Le régime de température du réseau primaire sera spécifié par l'exploitant du réseau et est fonction de la source principale d'énergie (énergie fossile, bois, géothermie) et de la typologie du réseau (réseau 2 tubes ou réseau 3 tubes).

Les découplages hydrauliques dans la distribution sont proscrits ainsi que les décharges hydrauliques (exemple : vanne 3 voies à décharge sur CTA).

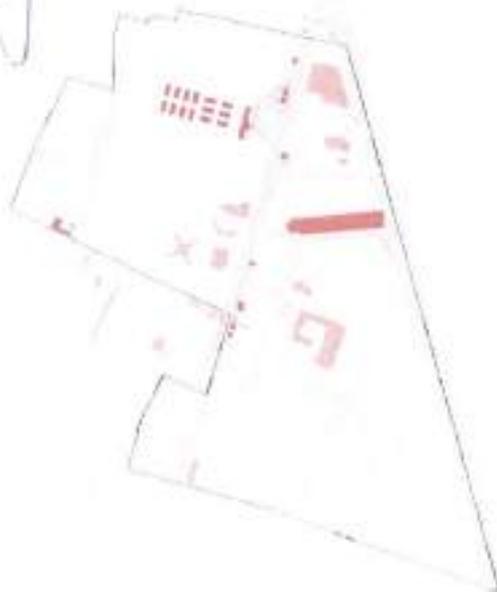
## 5. LES AUTRES USAGES DE LA CHALEUR

Pour favoriser l'utilisation du réseau de chaleur base d'énergies renouvelables, d'autres sources de consommation d'énergie peuvent être adaptées pour fonctionner sur le réseau d'eau chaude du bâtiment :

- Les lave-vaisselles peuvent être alimentés directement en eau chaude (au lieu de l'eau froide). L'énergie apportée par le réseau de chaleur se substitue ici à l'énergie électrique du lave-vaisselle.
- Certains lave-linges sont aussi équipés d'une double alimentation (en eau chaude et eau froide), la machine assurant la fonction de mitigeur en fonction de son besoin. De même que pour le lave-vaisselle, c'est de l'énergie électrique qui est ainsi substituée.



*de fait*



**ZAC DE L'HORLOGE - ROMAINVILLE**  
**FICHE DES LOTS D 1-2-3**

VILLE DE ROMAINVILLE - SEQUANO AMENAGEMENT  
REICHEN ET ROBERT & ASSOCIES ARCHITECTES URBANISTES  
AVRIL 2017



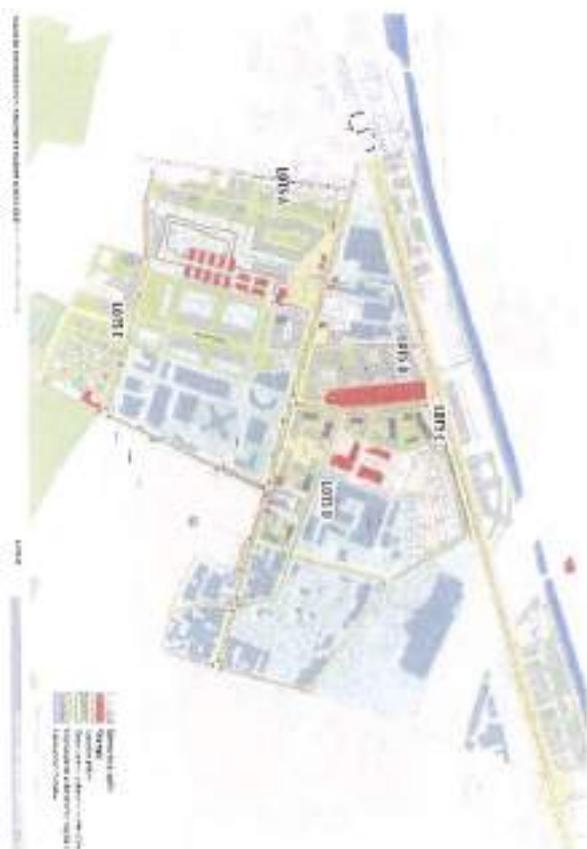
11

12

ANNEXE 21 - PLAN DE ZONAGE D'AMÉNAGEMENT URBAIN	11
ANNEXE 22 - PLAN DE ZONAGE D'AMÉNAGEMENT URBAIN	12
ANNEXE 23 - PLAN DE ZONAGE D'AMÉNAGEMENT URBAIN	13
ANNEXE 24 - PLAN DE ZONAGE D'AMÉNAGEMENT URBAIN	14



### 1. LE PROJET URBAIN



### 1. LE PROJET URBAIN

#### LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

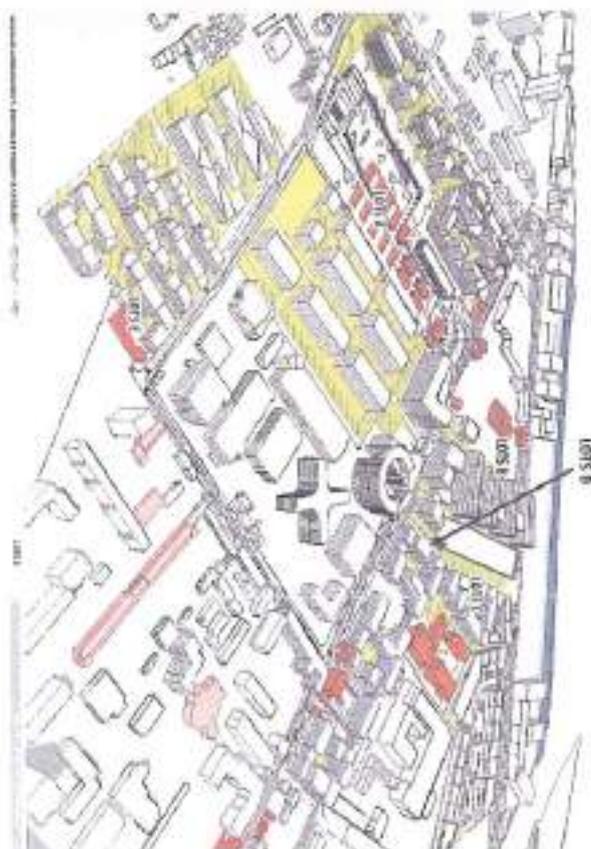
La mission du CAUE est de définir les objectifs de l'opération d'aménagement urbain et de proposer des orientations générales pour l'opération. Les objectifs de l'opération sont définis en fonction des orientations de la commune et des orientations de l'Etat. Les objectifs de l'opération sont définis en fonction des orientations de la commune et des orientations de l'Etat.

Le projet urbain est défini par les orientations de la commune et des orientations de l'Etat. Le projet urbain est défini par les orientations de la commune et des orientations de l'Etat. Le projet urbain est défini par les orientations de la commune et des orientations de l'Etat.

Le projet urbain est défini par les orientations de la commune et des orientations de l'Etat. Le projet urbain est défini par les orientations de la commune et des orientations de l'Etat. Le projet urbain est défini par les orientations de la commune et des orientations de l'Etat.

Le projet urbain est défini par les orientations de la commune et des orientations de l'Etat. Le projet urbain est défini par les orientations de la commune et des orientations de l'Etat. Le projet urbain est défini par les orientations de la commune et des orientations de l'Etat.





**1. LE PROJET SUBJAIN**

**LES BÂTIMENTS**

**LE PLAN DE ZONAGE, L'APPAREIL ET LE PLAN DE MASSAGE**

Le projet de construction des bâtiments est conforme au plan de zonage, à l'appareil et au plan de masse. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet.

Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet.

Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet.

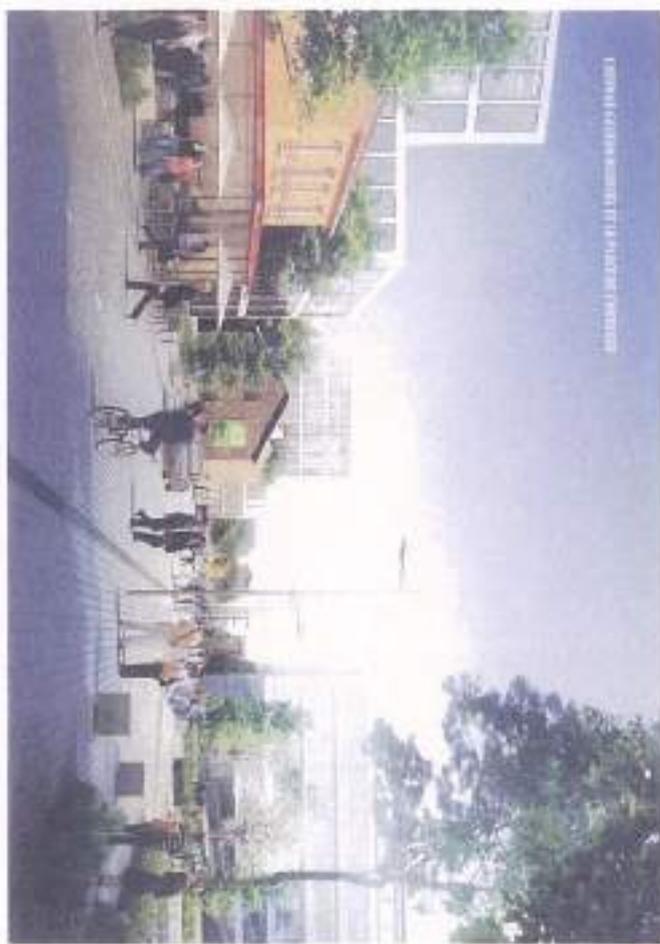
Le projet de construction des bâtiments est conforme au plan de zonage, à l'appareil et au plan de masse. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet.

Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet.

Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet.

Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet. Les bâtiments sont implantés dans les zones prévues à cet effet.





### 1. LE PROJET URBAIN

#### LE PROJET ET L'AMBIENT EXISTANT (VISION)

PROJET DE RECONSTRUCTION  
D'UN IMMEUBLE DE 13 LOGEMENTS (11 APPARTEMENTS  
+ 2 MAISONNETTES INDIVIDUELLES)



#### ENVIRONNEMENT EXISTANT



PROJET DE RECONSTRUCTION  
D'UN IMMEUBLE DE 13 LOGEMENTS (11 APPARTEMENTS  
+ 2 MAISONNETTES INDIVIDUELLES)



II. LE SECTEUR DES LOTS D  
 PLAN SOCIAL D'AMÉNAGEMENT

L'Aménagement du territoire, l'urbanisme, les transports, les infrastructures, les équipements publics et les services sont définis par le Plan Social d'Aménagement (PSA) de la commune de Bequano. Le PSA est un document de planification qui définit les orientations stratégiques de la commune en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de transports, de services et d'équipements publics. Le PSA est approuvé par le conseil municipal de la commune de Bequano. Le PSA est un document de planification qui définit les orientations stratégiques de la commune en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de transports, de services et d'équipements publics. Le PSA est approuvé par le conseil municipal de la commune de Bequano.

ARTICLE 102-4 : Le territoire est divisé en zones d'aménagement et de développement (ZAD) qui sont définies par le PSA. Les ZAD sont des zones d'aménagement et de développement qui sont définies par le PSA. Les ZAD sont des zones d'aménagement et de développement qui sont définies par le PSA. Les ZAD sont des zones d'aménagement et de développement qui sont définies par le PSA.

ARTICLE 102-5 : Le territoire est divisé en zones d'aménagement et de développement (ZAD) qui sont définies par le PSA. Les ZAD sont des zones d'aménagement et de développement qui sont définies par le PSA. Les ZAD sont des zones d'aménagement et de développement qui sont définies par le PSA. Les ZAD sont des zones d'aménagement et de développement qui sont définies par le PSA.

**II. LE SECTEUR DES LOTS 8**

LS101



Photo aérienne de l'ensemble des lots 8 et de l'ensemble des lots 9 et 10.



Photo aérienne de l'ensemble des lots 8 et de l'ensemble des lots 9 et 10.

**II. LE SECTEUR DES LOTS 9**

LS102



Plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises. Le plan de situation des lots 9 et 10 dans le secteur des lots 8 et 9 est annexé au présent dossier de consultation des entreprises.

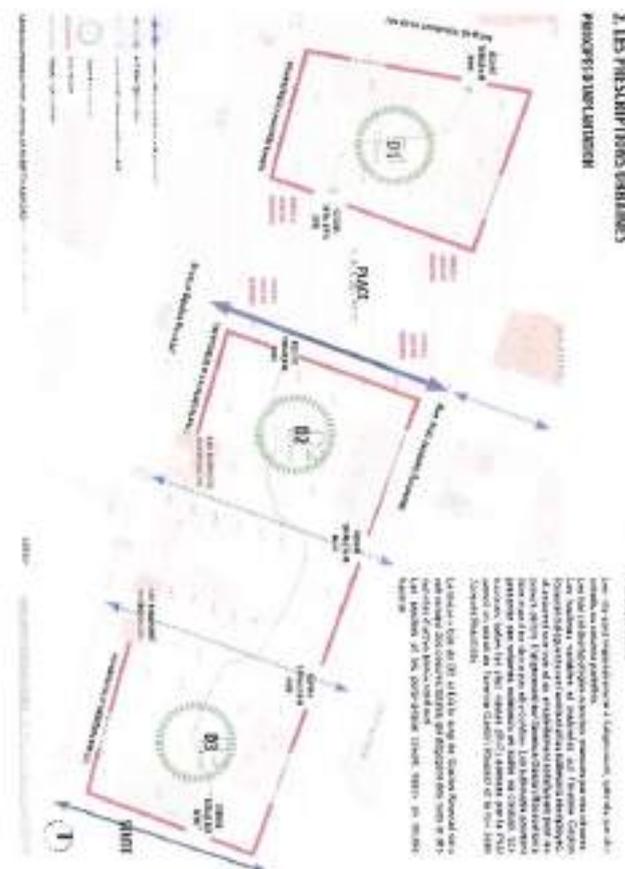
### III. LES LOTS D : LE SITE



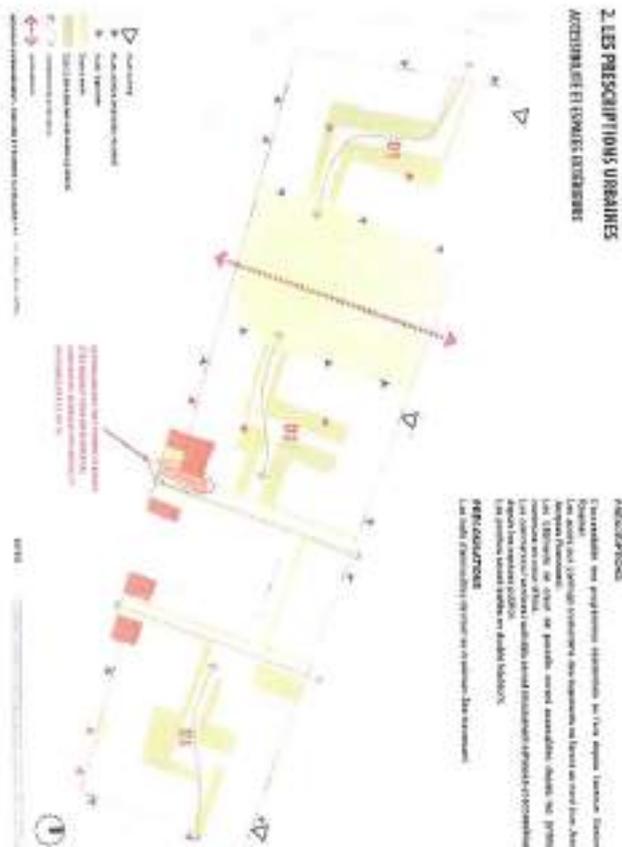
Le site est divisé en trois lots D1, D2 et D3 par une parcelle de 10 000 m<sup>2</sup> environ, qui est la parcelle D0. Le lot D1 est d'une superficie de 10 000 m<sup>2</sup> environ, le lot D2 est d'une superficie de 10 000 m<sup>2</sup> environ et le lot D3 est d'une superficie de 10 000 m<sup>2</sup> environ. Les lots D1, D2 et D3 sont destinés à être construits par le maître de l'ouvrage. Le lot D0 est destiné à être construit par le maître de l'ouvrage. Les lots D1, D2 et D3 sont destinés à être construits par le maître de l'ouvrage. Les lots D1, D2 et D3 sont destinés à être construits par le maître de l'ouvrage.

### III. LES LOTS D : LE RENCIER





## 2. LES PRESCRIPTIONS URBAINES ACCÈS ET COMES EXTERIEURS



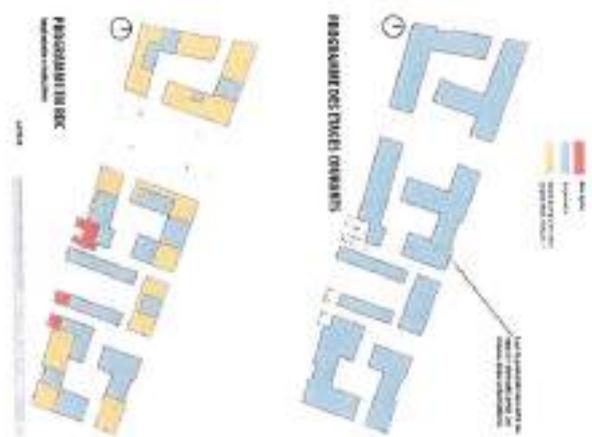
**ANCIENNETÉ**  
 L'ancienneté des prescriptions s'applique sur les zones bâties existantes. Les zones non bâties sont soumises aux prescriptions de l'urbanisme local. Les prescriptions de l'urbanisme local s'appliquent sur les zones bâties existantes et sur les zones non bâties.

**PROSCRIPTIONS**  
 Les prescriptions de l'urbanisme local s'appliquent sur les zones bâties existantes et sur les zones non bâties. Les prescriptions de l'urbanisme local s'appliquent sur les zones bâties existantes et sur les zones non bâties.

## III. LES LOTS D'PROGRAMMATION

**PROSCRIPTIONS**  
 Les prescriptions de l'urbanisme local s'appliquent sur les zones bâties existantes et sur les zones non bâties. Les prescriptions de l'urbanisme local s'appliquent sur les zones bâties existantes et sur les zones non bâties.

**PROSCRIPTIONS**  
 Les prescriptions de l'urbanisme local s'appliquent sur les zones bâties existantes et sur les zones non bâties. Les prescriptions de l'urbanisme local s'appliquent sur les zones bâties existantes et sur les zones non bâties.



### III. LES LOTS B - LES PRINCIPES DES HAUTEURS

#### REPARTITION DES LOTS

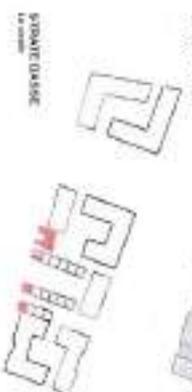
##### STRATEGIE HAUTEUR



Le principe de hauteur est de créer une progression de hauteur de 1 à 10 mètres, en fonction de la distance par rapport à la rue. Les hauteurs de 1 à 3 mètres sont réservées aux zones de proximité immédiate de la rue, les hauteurs de 4 à 6 mètres aux zones de proximité médiane, et les hauteurs de 7 à 10 mètres aux zones de proximité éloignée de la rue.

Ces hauteurs sont à respecter en tout point de la parcelle, sauf en cas de dérogation autorisée par le Service d'Urbanisme de la Ville de Lyon.

##### STRATEGIE MOYENNE



Cette stratégie est à respecter en tout point de la parcelle, sauf en cas de dérogation autorisée par le Service d'Urbanisme de la Ville de Lyon.

##### STRATEGIE BASSE



Cette stratégie est à respecter en tout point de la parcelle, sauf en cas de dérogation autorisée par le Service d'Urbanisme de la Ville de Lyon.

### 2. LES PRESCRIPTIONS URBAINES

#### ALIMENTERIE





**III. LOTS D : TRAITEMENT ARCHITECTURAL**

**PROJET**

Le projet architectural vise à concevoir un ensemble d'habitat collectif moderne et durable, intégrant des principes de conception bioclimatique et de gestion durable des ressources.

**LES PRINCIPES**

Le projet architectural est basé sur les principes suivants :

- **Bioclimatisme :** Utilisation de matériaux à faible inertie thermique, orientation des bâtiments pour maximiser l'exposition au soleil et à la ventilation naturelle.
- **Gestion durable des ressources :** Utilisation de matériaux locaux et durables, mise en place de systèmes de gestion des déchets et de recyclage.
- **Confort et santé :** Utilisation de matériaux naturels et non-toxiques, mise en place de systèmes de ventilation naturelle et de chauffage solaire passif.
- **Accessibilité :** Mise en place de rampes et de plateformes pour faciliter l'accès aux bâtiments.

**LES PRINCIPES**

Le projet architectural est basé sur les principes suivants :

- **Bioclimatisme :** Utilisation de matériaux à faible inertie thermique, orientation des bâtiments pour maximiser l'exposition au soleil et à la ventilation naturelle.
- **Gestion durable des ressources :** Utilisation de matériaux locaux et durables, mise en place de systèmes de gestion des déchets et de recyclage.
- **Confort et santé :** Utilisation de matériaux naturels et non-toxiques, mise en place de systèmes de ventilation naturelle et de chauffage solaire passif.
- **Accessibilité :** Mise en place de rampes et de plateformes pour faciliter l'accès aux bâtiments.

**III. LES LOTS D : REPERES D'ORIENTATION**

**REPERES D'ORIENTATION**

Les repères d'orientation sont les éléments suivants :

- **Orientation Nord :** Utilisation de la boussole et de la carte pour déterminer l'orientation Nord.
- **Orientation Sud :** Utilisation de la boussole et de la carte pour déterminer l'orientation Sud.
- **Orientation Est :** Utilisation de la boussole et de la carte pour déterminer l'orientation Est.
- **Orientation Ouest :** Utilisation de la boussole et de la carte pour déterminer l'orientation Ouest.

**REPERES D'ORIENTATION**

Les repères d'orientation sont les éléments suivants :

- **Orientation Nord :** Utilisation de la boussole et de la carte pour déterminer l'orientation Nord.
- **Orientation Sud :** Utilisation de la boussole et de la carte pour déterminer l'orientation Sud.
- **Orientation Est :** Utilisation de la boussole et de la carte pour déterminer l'orientation Est.
- **Orientation Ouest :** Utilisation de la boussole et de la carte pour déterminer l'orientation Ouest.

**III. LES LOTS B - STATIONNEMENTS - VOILURES EN PORTE A FAUX**



Les voilures en porte-à-faux au-dessus des entrées des bâtiments ont pour but d'offrir un confort accru aux usagers en protégeant ceux-ci des intempéries (pluie, soleil) et d'offrir un cadre agréable aux usagers.



Les voilures en porte-à-faux au-dessus des entrées des bâtiments ont pour but d'offrir un confort accru aux usagers en protégeant ceux-ci des intempéries (pluie, soleil) et d'offrir un cadre agréable aux usagers.



**III. LES LOTS B - COUVERTURE D'USAGE**

Les couvertures d'usage ont pour but de protéger les usagers des intempéries (pluie, soleil) et d'offrir un cadre agréable aux usagers.

Les couvertures d'usage ont pour but de protéger les usagers des intempéries (pluie, soleil) et d'offrir un cadre agréable aux usagers.

**III. LES LOTS B - COUVERTURE D'USAGE**

Les couvertures d'usage ont pour but de protéger les usagers des intempéries (pluie, soleil) et d'offrir un cadre agréable aux usagers.

Les couvertures d'usage ont pour but de protéger les usagers des intempéries (pluie, soleil) et d'offrir un cadre agréable aux usagers.

**III. LES LOTS B - COUVERTURE D'USAGE**

Les couvertures d'usage ont pour but de protéger les usagers des intempéries (pluie, soleil) et d'offrir un cadre agréable aux usagers.

Les couvertures d'usage ont pour but de protéger les usagers des intempéries (pluie, soleil) et d'offrir un cadre agréable aux usagers.

### III. LES LOTS D : PARTI PAYSAGER

#### PRESCRIPTIONS

Les éléments et les couleurs utilisés sur les façades et les toitures doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les couleurs des façades et des toitures doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les couleurs des façades et des toitures doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la commune.



#### LES COULEURS

L'habitat doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs des façades et des toitures doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les couleurs des façades et des toitures doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la commune.



#### Implémentation des couleurs

Les couleurs des façades et des toitures doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les couleurs des façades et des toitures doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la commune.



### III. LES LOTS D : PARTI PAYSAGER

#### PRESCRIPTIONS

Les couleurs des façades et des toitures doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les couleurs des façades et des toitures doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la commune.



#### LES COULEURS

L'habitat doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs des façades et des toitures doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les couleurs des façades et des toitures doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la commune.



Color palette and architectural diagrams for the landscape part of the project.

### III. LES LOTS D : TRAITEMENT DES LIAISES

Les liaisons entre le territoire existant et les zones prévues à l'urbanisme sont à traiter de manière à assurer la continuité des réseaux et à garantir la sécurité des personnes et des biens. Les liaisons doivent être conçues de manière à assurer la continuité des réseaux et à garantir la sécurité des personnes et des biens.

**Les liaisons piétonnes**  
 Les liaisons piétonnes doivent être conçues de manière à assurer la continuité des réseaux et à garantir la sécurité des personnes et des biens. Les liaisons doivent être conçues de manière à assurer la continuité des réseaux et à garantir la sécurité des personnes et des biens.

**Les liaisons cyclistes**  
 Les liaisons cyclistes doivent être conçues de manière à assurer la continuité des réseaux et à garantir la sécurité des personnes et des biens. Les liaisons doivent être conçues de manière à assurer la continuité des réseaux et à garantir la sécurité des personnes et des biens.



Figure 1 : Liaisons piétonnes et cyclistes

### III. LES LOTS D : TRIMASSES ET TOITURES VÉGÉTALES

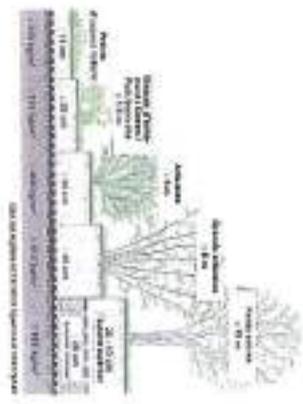
Les toitures végétalisées permettent de réduire les îlots de chaleur urbains, de limiter les ruissellements et de favoriser la biodiversité. Elles sont recommandées pour les zones denses et les zones à forte valeur ajoutée.

**Les toitures végétalisées**  
 Les toitures végétalisées doivent être conçues de manière à assurer la continuité des réseaux et à garantir la sécurité des personnes et des biens. Les liaisons doivent être conçues de manière à assurer la continuité des réseaux et à garantir la sécurité des personnes et des biens.

**Les trimasses**  
 Les trimasses doivent être conçues de manière à assurer la continuité des réseaux et à garantir la sécurité des personnes et des biens. Les liaisons doivent être conçues de manière à assurer la continuité des réseaux et à garantir la sécurité des personnes et des biens.



Figure 2 : Toitures végétalisées et trimasses



III. LES LOTS D : PALETTE VEGETALE - HERBACÉES - ESSENCES FAVORABLES AUX POLLINISATEURS - SOLS SECS / CALCAIRES

ANNEE 1 (PREMIER AN)

Lot	Essence 1	Essence 2	Essence 3	Essence 4	Essence 5	Essence 6	Essence 7	Essence 8	Essence 9	Essence 10
D1										
D2										
D3										

ANNEE 2 (DEUXIEME AN)

Lot	Essence 1	Essence 2	Essence 3	Essence 4	Essence 5	Essence 6	Essence 7	Essence 8	Essence 9	Essence 10
D1										
D2										
D3										

III. LES LOTS D : PALETTE VEGETALE - ARBUSTIFS - ESSENCES AUTOCORRECTIVES

ANNEE 1 (PREMIER AN)

Lot	Essence 1	Essence 2	Essence 3	Essence 4	Essence 5	Essence 6	Essence 7	Essence 8	Essence 9	Essence 10
D1										
D2										
D3										

ANNEE 2 (DEUXIEME AN)

Lot	Essence 1	Essence 2	Essence 3	Essence 4	Essence 5	Essence 6	Essence 7	Essence 8	Essence 9	Essence 10
D1										
D2										
D3										



**ZAC DE L'HORLOGE - FICHE DE LOT D**  
VILLE DE ROUENVILLE - SEGUANO AMENAGEMENT  
EQUIPEMENT ROBERT BASSOUCS - 02/2017/17 - 17/04/2017



ANNEXE à la minute d'un acte  
reçu par l'un des Notaires  
de la S.C.P. le 28/04/2017

Coéditant	Partenaire
	
<b>Est Ensemble</b> COMUNITATE D'ACCOMMODATION	<b>SEQUANO</b> Aménagement Associatif
QUADRUM 100 av Gaston Roussel 93230 ROMAINVILLE	Ensemble Cité Plais 15/17 Promenade Jean Cassard 93622 BOBIGNY CEDEX
<b>ZAC DE L'HORLOGE A ROMAINVILLE</b>	
<b>CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DE TERRAIN (CCCT) Décembre 2015</b>	
	
<b>Plaine de l'Ourcq</b>  <b>l'horloge</b> Partenaires du territoire de l'Ourcq	

## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR.....	7
TITRE I.....	8
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION.....	8
ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION.....	8
ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	8
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	9
ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION- MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES.....	11
ARTICLE 8 - NULLITE.....	12
TITRE II.....	13
CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS.....	13
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM.....	13
ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS.....	14
CHAPITRE II : TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL.....	15
ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE.....	15
ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES.....	15
ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES.....	16
ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE SEQUANO AMENAGEMENT.....	16
ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	16
ARTICLE 16 - STATIONNEMENT.....	21
ARTICLE 17 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR.....	21
ARTICLE 18 - DEPOT DE GARANTIE.....	22
ARTICLE 19 - COMMERCIALISATION DE L'OPERATION.....	23
ARTICLE 20 - COORDINATION / SUIVI DES TRAVAUX.....	23
ARTICLE 21 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR.....	24
ARTICLE 22 - CLAUSES D'INSERTION SOCIALE.....	25
TITRE III - REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVEE.....	27
ARTICLE 23 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10.....	27
ARTICLE 24 - SERVITUDES.....	27

ARTICLE 25 - TENUE GENERALE .....	27
ARTICLE 26 - ASSURANCES .....	28
ARTICLE 27 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES.....	28
ARTICLE 28 - LITIGES - SUBROGATION .....	28
ANNEXES AU COCT .....	29

## PREAMBULE

### Construire sur le territoire de la plaine de l'Ourcq

La Plaine de l'Ourcq est un grand territoire articulé autour du double axe formé par l'ex-RN3 et le Canal de l'Ourcq, représentant plus de 200 ha de Pantin à Bondy. Engagé dans une profonde mutation, il constitue pour les années à venir l'une des dynamiques de projets parmi les plus fortes de la métropole parisienne. Les opérations d'aménagement en cours sur le secteur, totalisent la réalisation estimée de plus de 5000 logements, s'inscrivant ainsi dans l'ambition du Schéma Directeur de la Région Ile de France qui identifie ce territoire comme « secteur de densification préférentielle ». Le Contrat de Développement Territorial d'Est Ensemble, conclu avec l'Etat en février 2014 pour une durée de 15 ans, en fait par ailleurs l'un des trois territoires de d'entraînement de l'agglomération, un lieu d'expérimentation d'un nouveau modèle urbain. Ce territoire portera la mise en œuvre des objectifs déclinés dans le PLH, le PLD, le schéma de développement économique ainsi que le référentiel aménagement durable en cours d'élaboration.

Les opérations d'aménagements sont des leviers pour la mise en œuvre de ces politiques sectorielles et décliner à leur échelle les objectifs portés par les collectivités. Elles doivent également, en ce qui concerne la Plaine de l'Ourcq, répondre à plusieurs objectifs stratégiques :

- la reconquête urbaine du canal de l'Ourcq et l'amélioration des liens entre le canal et les quartiers voisins et le grand territoire ;
- la création de nouvelles polarités, en lien avec le développement de l'offre de transports, afin de renforcer l'attractivité du secteur ;
- la promotion d'un lieu de vie singulier et attractif au bord de l'eau ;
- l'animation des berges ;
- la mixité fonctionnelle et sociale, l'écologie urbaine et l'écoconception ;
- la valorisation du patrimoine du territoire.

## ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1 Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 16 Juin 2008, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Romainville (93) a confié à SEQUANO AMENAGEMENT venue au droits de la SODEDAT 93, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Horloge.

Par deux délibérations du Conseil Communautaire du 17 décembre 2013, la Communauté d'Agglomération Est Ensemble a, d'une part, déclaré d'intérêt communautaire la réalisation de la ZAC de l'Horloge à Romainville et d'autre part, approuvé les termes de la convention de transfert de la ZAC de l'Horloge. Par cette convention, le contrat de concession d'aménagement signé par SEQUANO Aménagement a été transféré à Est Ensemble.

Conformément aux dispositions de l'article 14-III de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-5 du code de l'urbanisme, SEQUANO Aménagement a établi le présent cahier des charges de cession de terrain et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC de l'Horloge.

- 1.2 Le présent cahier des charges 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 but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Il comporte notamment les clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application des articles L.411-2 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique (décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014).
- Le titre II définit les droits et obligations de SEQUANO Aménagement et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des équipements et ouvrages d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

- 1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre SEQUANO Aménagement et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être

SEQUANO Aménagement - Cahier des Charges de Cession de Terrains  
ZAC de l'Horloge - ROMAINVILLE - Décembre 2015

5/29

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 les articles L411-2 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le titre II 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.

Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte authentique de vente dont le présent CCCT constitue l'annexe, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

- 1.4 A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la Communauté d'Agglomération sera substituée de plein droit à SEQUANO Aménagement dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.
- 1.5 Le présent cahier des charges 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 ou location, soit de cessions ou de locations successives.
- 1.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
  - 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 général "acte 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, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
  - on désignera indifféremment sous le vocable SEQUANO Aménagement, "SEM" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'économie mixte (SEM) chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

- 1.7 En cas d'incohérence, les dispositions prévues dans l'acte de vente prévalent sur celles du présent CCCT.
- 1.8 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par SEQUANO Aménagement en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, SEQUANO Aménagement entend diviser et céder les terrains de la ZAC de l'Horloge dans les conditions prévues ci-après:

#### ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

Les terrains susvisés 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.

En vertu des dispositions de l'article R. 442-1 c) du Code de l'Urbanisme, ces divisions ne constitueront pas un lotissement et ne seront, par suite, soumises ni à déclaration préalable, ni à permis d'aménager.

## TITRE I

### ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation d'un programme de constructions dont la surface de plancher et la destination sont définies dans l'acte de cession ou de location du terrain ainsi que dans l'annexe n°1 au présent CCCT.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du titre II ci-après et, conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur lors de l'obtention du permis de construire sur la commune de Romainville.

### ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 4.1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et à communiquer à SEQUANO AMENAGEMENT son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;
- 4.2. Déposer sa demande de permis de construire conforme au document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Romainville plus tard dans un délai de 4 (quatre) mois à dater de la signature de la promesse de vente étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de la promesse qui est prise en considération à ce titre ;
- 4.3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à SEQUANO AMENAGEMENT d'une déclaration de commencement d'exécution des travaux délivrée par l'architecte du constructeur.
- 4.4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 (vingt-quatre) mois à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à SEQUANO AMENAGEMENT d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

### ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 5.1 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le

SEQUANO Aménagement - Cahier des Charges de Cession de Terrains  
ZAC de l'Horloge - ROMAINVILLE - Décembre 2015

constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

- 5.2 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 aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

- 5.3 L'aménageur pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. Dans ce dernier cas, ces dérogations seront explicitées à l'Annexe 1 au présent cahier des charges.

#### ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, la promesse de vente et ses annexes, SEQUANO Aménagement 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 :

- 6.1 Dommages-Intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, SEQUANO Aménagement le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, SEQUANO Aménagement pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, SEQUANO Aménagement pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

## 6.2 Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de SEQUANO Aménagement, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus et après mise en demeure restée infructueuse dans les conditions énoncées sous l'article 6.1 qui précède.

La cession pourra également être résolue par décision de SEQUANO Aménagement, 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 :

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 SEQUANO Aménagement, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % 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 15 jours avant la date de la résolution.
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 SEQUANO Aménagement 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 SEQUANO Aménagement.

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 SEQUANO Aménagement, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

4. Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.441-2 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

5. 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 à usage d'habitation.

#### ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION- MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'annexe 1.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, 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 SEQUANO Aménagement, au moins 3 (TROIS) mois à l'avance, de ses intentions.

SEQUANO Aménagement 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 elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par SEQUANO Aménagement, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, SEQUANO Aménagement pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SEM.

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.

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 SEQUANO Aménagement.

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.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE 8 - 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 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet aux dispositions des articles L. 411-2 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique..

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par SEQUANO Aménagement ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## TITRE II

### CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

#### ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM

SEQUANO AMENAGEMENT exécutera tous les ouvrages de voirie et tous les aménagements d'espaces libres et de réseaux conformément au programme des équipements publics de la ZAC et destinés, soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale.

Ces travaux seront exécutés en accord avec la collectivité publique cocontractante, conformément au dossier de réalisation et au programme des équipements publics de la ZAC.

Les limites des prestations dues à ce titre par SEQUANO AMENAGEMENT sont définies dans le Cahier des Limites de Prestations (« CLP », annexe n°3 du CCCT).

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SEM s'engage :

- à permettre un accès permanent à la parcelle vendue dès la cession du terrain de manière à permettre le déroulement du chantier de construction dans des conditions normales ;
- à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments, au fur et à mesure de la libération des abords des bâtiments constatée lors de la signature d'un procès-verbal établi contradictoirement entre SEQUANO AMENAGEMENT et le constructeur à la demande de ce dernier ;
- à exécuter tous les travaux de voirie, d'éclairage public et d'autres réseaux à sa charge, suivant le cahier des limites de prestations ci-annexé, dans les délais nécessaires pour assurer la desserte et l'environnement paysager des bâtiments à la livraison de ceux-ci ;
- à exécuter les travaux d'assainissement dès la mise hors d'eau du bâtiment.

Ces modalités sont précisées dans la Convention d'Organisation de Chantier (annexe n° 5 du présent CCCT).

Toutefois les délais visés au présent article et dans la Convention d'Organisation de Chantier ne sauraient être opposés à l'aménageur si les travaux étaient rendus

irréalisables du fait des conditions météorologiques, des intempéries ou pour cas de force majeure.

## ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

### 10.1 Remise des ouvrages

Conformément à la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement qui est réputé accompli au plus tard pour les voiries et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures dès leur mise en exploitation.

### 10.2 Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, SEQUANO Aménagement 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 la personne publique compétente conformément à la loi.

### 10.3 Entretien

L'entretien des voiries publiques ou mises à disposition par l'aménageur sera exécuté dans les conditions prévues dans la Convention d'Organisation de Chantier (annexe n°5 du présent CCCT).

Jusqu'à leur remise à la collectivité publique intéressée, SEQUANO AMENAGEMENT assurera l'entretien des voies, espaces libres et réseaux divers qu'elle aura créés. Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 20- Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur ci-après.

## CHAPITRE II TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

### ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

#### 11.1 Document d'urbanisme

Le constructeur et SEQUANO AMENAGEMENT s'engagent à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de ROMAINVILLE, dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, orientations d'aménagement, règlement, documents graphiques, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que ce dernier est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations d'aménagement que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas, la responsabilité de SEQUANO AMENAGEMENT ne pourra être engagée en raison des dispositions de ce document ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

#### 11.2 Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Le constructeur s'engage par ailleurs à respecter :

- le programme de constructions tel que défini à l'annexe n°1 du présent CCCT
- les dispositions de la fiche de lots intégrant le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (annexe n°2 du présent CCCT)
- le Cahier des Prescriptions Environnementales et de Développement Durable (CPEDD) du lot concerné par l'acte de cession (annexe n°4),
- la Convention d'Organisation de Chantier (annexe n°5 du présent CCCT)

### ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

12.1 SEQUANO Aménagement s'engage à faire procéder, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dont le présent CCCT constitue une annexe, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L111-5-3 du Code de l'urbanisme et à s'assurer que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

- 12.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par SEQUANO Aménagement ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

#### ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDÉS OU LOUÉS

La limite des prestations dues par SEQUANO Aménagement et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans le Cahier des Limites de Prestations (annexe n°3 du présent CCCT).

Les ouvrages à la charge de SEQUANO Aménagement seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la commune, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

#### ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE SEQUANO AMENAGEMENT

En cas d'inexécution par SEQUANO Aménagement des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus sous l'article 9 qui précède, et sauf dispositions particulières de l'acte de vente du terrain, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de cette défaillance.

#### ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Les conditions générales d'exécution des réseaux sont rappelées ci-après et les prestations respectivement dues par l'aménageur et le constructeur sont décrites dans le Cahier des Limites de Prestations (« CLP », annexe n°3 du CCCT).

La fiche de lot (annexe 2 du CCCT) précise lot par lot les modalités de desserte spécifiques.

Le constructeur devra en outre se conformer :

- aux projets de l'Aménageur approuvés par les services compétents ou tous documents relatifs aux espaces publics transmis par l'aménageur
- aux dispositions des plans joints au permis de construire.

Le constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Il 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.

Il 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.

Après remise des ouvrages par SEQUANO Aménagement à la Collectivité intéressée, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

#### 15.1 Chauffage et eau chaude sanitaire

La Communauté d'Agglomération Est Ensemble mène actuellement une étude d'opportunité de mise en place d'un réseau de chaleur sur le secteur « ex-RN3/Canale, au regard de :

- l'état des lieux des besoins énergétiques, des réseaux de chaleur et des productions de chaleur existantes,
- l'analyse des potentialités en énergies renouvelables du territoire,
- des contraintes calendaires du développement des ZAC de la Plaine de l'Ourcq et du TZEN 3.

Un des scénarios à l'étude envisage plusieurs types d'approvisionnement de la ZAC de l'Horloge : bois, géothermie profonde, réseau parisien (CPCU) et chaufferie CSR (énergie de récupération).

Aussi, le constructeur devra prévoir les mesures conservatoires nécessaires au passage futur sur réseau de chauffage urbain décrites dans le Cahier des Limites de Prestations (Annexe 3) selon la note de prescriptions aux promoteurs en prévision d'un raccordement futur à un réseau de chaleur de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble.

Les constructeurs sont tenus de se brancher au réseau pour le chauffage de tous leurs bâtiments et leur desserte en eau chaude sous réserve que les délais de

réalisation de ce réseau de chaleur soient compatibles avec la livraison de leurs immeubles.

Lorsque des sous-stations de chauffage ou des chaufferies sont prévues sur ses parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, le constructeur devra réserver gratuitement dans ses immeubles des locaux "ad hoc" conformes aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par le gestionnaire du réseau ou SEQUANO AMENAGEMENT.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du réseau de chaleur tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ses 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.

## 15.2 Electricité

1. Le constructeur devra mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires à l'implantation des postes de transformation et de distribution publique d'électricité prévus sur ses terrains ou dans ses bâtiments, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs constructions. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Le constructeur mettant à disposition du gestionnaire du réseau public un local adéquat aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

2. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par SEQUANO Aménagement tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier 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.

### 15.3 Gaz

2. 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.

2. Lorsque des postes de détente gaz seront prévus sur sa parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs constructions, le constructeur devra mettre gratuitement à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, le terrain nécessaire ou les locaux « ad hoc » répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par le gestionnaire du réseau ou SEQUANO AMENAGEMENT.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire du réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

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.

3. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par SEQUANO AMENAGEMENT tant à son profit qu'à titre de stipulation pour

SEQUANO Aménagement - Cahier des Charges de Cession de Terrains  
ZAC de l'Horloge - ROMAINVILLE - Décembre 2015

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.

#### 15.4 Télécommunications

SEQUANO Aménagement réalisera jusqu'en limite de propriété du constructeur une infrastructure de télécommunication composée de 5 fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts.

Il appartient au constructeur de poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble.

#### 15.5 Branchements aux collecteurs d'égouts

Le constructeur devra respecter les réglementations des organismes gestionnaires à savoir la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et la Division Eau et Assainissement du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis.

Il acceptera notamment, le contrôle par les services de ces autorités gestionnaires, des raccordements en eaux pluviales et eaux usées et aura à sa charge, le cas échéant, tous travaux nécessaires pour mise en conformité.

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc.), les eaux usées et, le cas échéant, les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Les rejets en séparatif de chaque parcelle devront s'adapter au mode de récupération implanté côté espace public.

Les rejets des eaux EU/EV seront collectés dans un ouvrage canalisé suivant les prescriptions identifiées dans le cahier de limite des prestations.  
Les rejets à débit limité des eaux pluviales pourront être collectés côté espace public soit dans une noue aux abords de la parcelle, soit dans un collecteur.

Le constructeur soumettra à SEQUANO AMÉNAGEMENT les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. SEQUANO AMÉNAGEMENT donnera son accord, ou proposera au constructeur les modifications

nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à des modifications des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur.

#### 15.6 Collecte des ordures ménagères

Le constructeur devra respecter la réglementation de gestion et de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble.

#### ARTICLE 16 - STATIONNEMENT

Le constructeur respectera les règles d'urbanisme applicables sur la commune de Romainville complétées le cas échéant de prescriptions figurant dans la fiche de lot (annexe 2) et le cahier des prescriptions environnementales et de développement durable (annexe 4).

#### ARTICLE 17 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR

La SEM a d'ores et déjà établi les documents définissant l'utilisation du sol pour les lots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, elle a notamment établi des plans masse définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent, assorties de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à la fiche de lot et au CLP joints en annexes n° 2 et 3 du CCCT.

Le constructeur devra établir ses projets conformément à ces éléments en concertation étroite avec SEQUANO AMENAGEMENT et l'équipe de maîtrise d'ouvrage coordination. Au moins une réunion de travail sera organisée entre le constructeur et SEQUANO Aménagement avant le dépôt du permis de construire. Le constructeur devra communiquer à SEQUANO AMENAGEMENT une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.1 ci-dessus, accompagné des pièces suivantes :

- Au 1/200
  - o plan des Aménagements Extérieurs avec notamment : circulations piétons, distance des cheminements entre les halts et les points d'apport volontaire des ordures ménagères si il y a lieu, emplacements gardiens, voiries privées, circulations du ramassage des ordures ménagères, dépôts des poubelles, la voirie pompier avec cotes de distance aux immeubles et rayons de braquage, installations spécifiques incendie (RIA, colonne sèche, poteaux, etc...).
  - o Plan de nivellement

SEQUANO Aménagement - Cahier des Charges de Cession de Terrains  
ZAC de l'Horloge - ROMAINVILLE - Décembre 2015

21/29

- o Projet de VRD avec points de raccordement aux réseaux + notice de gestion gravitaire des eaux de pluie, surfaces actives (non imperméabilisée).
- au 1/100
  - o plan des parkings à chaque niveau avec cotes des dallages et rampes, mode de ventilation (détail).
  - o plans des sous-sols avec emplacement des points pénétrations fluides en planimétrie et en altimétrie.
  - o Plans des RDC avec altimétrie des seuils au droit des accès du bâtiment (hall, sorties de secours, rampe parking, livraisons etc.)
  - o Coupes transversales sur le Domaine Public.
- Notice thermique
- Fiche de renseignement et de suivi des projets de bâtiments dûment remplie :  
Annexe au cahier de prescriptions environnementales et de développement durable n°4.

Ces conditions sont utiles et essentielles à la bonne compréhension du fonctionnement du chantier situé au niveau du chantier global.

Pour le bon déroulement du suivi, les dossiers papier des plans cotés et à l'échelle avec notice devront être accompagnés des fichiers *dwg* correspondant et conformes.

SEQUANO AMENAGEMENT s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales ont été observées, 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), et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

SEQUANO AMENAGEMENT pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par SEQUANO AMENAGEMENT ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

#### ARTICLE 18 - DEPOT DE GARANTIE

Afin de garantir le respect des dispositions du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) et de ses annexes, ainsi que le paiement des pénalités encourues par les constructeurs qui deviendront Acquéreurs et résultant de l'application des obligations prévues audit CCCT et ses annexes, les constructeurs verseront, au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, à l'Aménageur, en dehors de la

SEQUANO Aménagement - Cahier des Charges de Cession de Terrains  
ZAC de l'Horloge - ROMAINVILLE - Décembre 2015

22/29

comptabilité des Notaires soussigné et participant, une somme représentant cinq (5) % du Prix Hors Taxes de vente, à titre de dépôt de garantie.

La restitution de tout ou partie de ce dépôt de garantie interviendra sur présentation par le constructeur de l'attestation de non contestation de la conformité.

#### ARTICLE 19 - COMMERCIALISATION DE L'OPERATION

L'ACQUEREUR effectuera la commercialisation de son opération en étroite collaboration avec la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, la ville de Romainville et SEQUANO Aménagement.

#### ARTICLE 20 - COORDINATION / SUIVI DES TRAVAUX

La réalisation des travaux s'effectuera dans les conditions prévues au présent article et conformément à la Convention d'Organisation de Chantier (annexe n°5 du présent CCT)

##### Interlocuteur chantier

Chaque Constructeur désignera nominativement un représentant qualifié «référént de l'opération», afin d'assurer toutes les liaisons nécessaires avec l'aménageur. Ce représentant devra en particulier se rendre à toutes convocations, séances d'information ou réunions, auxquelles il aura été convoqué par la SEM. Il devra être capable, en cas de nécessité, de prendre les décisions au nom du Constructeur dans la limite de ses attributions et /ou délégations liées à sa fonction

##### Information de l'aménageur

Pour assurer une bonne interface dans le suivi des travaux, le constructeur s'engage à diffuser mensuellement à l'aménageur un point d'étape sur l'avancement de son opération en y intégrant une rubrique spécifique concernant les points de coordination Aménageur/constructeur. Cinq photos du chantier seront transmises à l'aménageur par mois en particulier sur les mises en œuvre de matériaux/matériels ayant des incidences sur les performances environnementales des bâtiments.

##### Réunion de coordination

Une réunion a minima bimestrielle pour assurer la bonne coordination des travaux sera à prévoir avec l'aménageur et ses prestataires. En cas de besoin ces réunions pourront être plus fréquentes. Elles traiteront entre autre des points suivants :

- Choix des matériaux
  - Suivi du chantier propre
- SEQUANO Aménagement - Cahier des Charges de Cession de Terrains  
ZAC de l'Horloge - ROMAINVILLE - Décembre 2015

- Validation des audits HQE
- Suivi et mise à jour du planning de chantier
- Coordination du calendrier et des travaux aménageur / constructeur

### Récolement

En fin de chantier le constructeur produira sa déclaration d'achèvement des travaux à l'aménageur. Dans les 3 mois suivants cette déclaration d'achèvement (la SEM ayant transmis au moins quatre semaines avant les plans de récolement des réseaux qu'elle aura réalisés), le Constructeur devra fournir le dossier des plans de récolement de son ouvrage. Ces documents seront fournis en double exemplaire, dont 1 informatique à la SEM, et porteront :

- Plan de récolement des travaux :
  - pour les constructions : fondations, constructions au niveau du sol, constructions en surplomb, construction réservées à l'accrochage des opérations futures
  - pour les ouvrages de VRD : tracé et caractéristiques des réseaux, nivellement en NGF des espaces extérieurs. Le schéma de gestion des eaux pluviales sera communiqué à part.
- Bilan de chantier propre
- attestation de certification de l'opération par un organisme agréé et suivant les prescriptions environnementales annexées au CCCT.

Le défaut de transmission des documents de récolement dans le délai indiqué entraînera l'application des pénalités prévues à l'article 31 de la Convention d'Organisation de Chantier à compter du premier jour suivant les 3 mois de l'achèvement de la construction. Cette pénalité sera prélevée sur le dépôt de garantie susvisé.

### **ARTICLE 21 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

L'ACQUEREUR est responsable devant l'AMENAGEUR, en son nom et celui de ses Maîtres d'Œuvre et des entrepreneurs ou mandataires, de l'application des prescriptions du présent cahier et des dispositions particulières qui pourront être définies par l'AMENAGEUR pour la conduite de son chantier

En cas de dégâts causés par les entrepreneurs du constructeur aux ouvrages de voirie, réseaux divers et aménagement en général déjà réalisés ou en cours de réalisation par l'AMENAGEUR, la Commune ou toute autre collectivité compétente, SEQUANO AMENAGEMENT se retournera contre le constructeur, tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

L'AMENAGEUR fera procéder à ce sujet à toutes constatations contradictoires nécessaires, aux frais de l'ACQUEREUR, si la responsabilité des entreprises de l'ACQUEREUR est retenue. L'ACQUEREUR procédera aux retenues nécessaires sur les situations des entreprises responsables

Il appartient à l'ACQUEREUR d'informer ses entrepreneurs desdites obligations et charges qui seront mentionnées dans les marchés par annexion du présent document aux dossiers marchés.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de Surface De Plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

#### ARTICLE 22 - CLAUSES D'INSERTION SOCIALE

Le présent article précise les conditions d'exécution propres à favoriser l'accès ou le retour à l'emploi à des personnes rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières et développées à l'article 33 de la Convention d'Organisation de Chantier.

L'utilisation de clauses d'insertion permet de favoriser le rapprochement entre les structures d'insertion par l'activité économique et les entreprises privées sous la responsabilité du maître d'ouvrage constructeur dans l'intérêt des personnes engagées dans un parcours d'insertion.

Le maître d'ouvrage constructeur s'engage à avoir recours à un ou plusieurs des dispositifs décrits ci-après afin d'organiser le recrutement, par les entreprises appelées à construire qu'il désignera :

- L'embauche directe ;
- La sous-traitance ou la cotraitance à une entreprise d'insertion ;
- Le recours à des entreprises de travail temporaire d'insertion (ETTI) et/ou à des entreprises de travail temporaire et/ou à des groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification (GEIQ) ;

Le maître d'ouvrage constructeur devra donc avoir recours à certaines des dispositions suivantes :

- Inscrire dans les marchés choisis en fonction de leur objet, durée, montant, les conditions d'exécution permettant de promouvoir l'emploi des personnes concernées,
- Réserver certains marchés ou lots à des entreprises adaptées ou à des services d'aide par le travail,
- Développer des marchés de service, de qualification et d'insertion dans le cadre d'activités d'utilité sociale.

- Retenir, parmi les critères d'attribution d'un marché, les performances de l'entreprise en matière d'insertion professionnelle de publics en difficulté.
- S'engager à intégrer des clauses d'insertion dans les marchés de travaux avec un objectif maximum de 5% du volume d'heures.

Afin de favoriser la mise en œuvre des clauses d'insertion dans les marchés de travaux sur le territoire de La Plaine de l'Ourcq, les services de la communauté d'agglomération Est Ensemble s'engagent à faciliter la mise en place des clauses et à orienter des publics par le biais des maisons de l'emploi et du PLIE communautaire.

#### **Obligations du Constructeur**

Le Constructeur réservera de façon obligatoire un pourcentage de 5 % au moins du temps total de travail nécessaire au chantier qui sera affecté à l'embauche de publics prioritaires.

Une coordination avec les structures et services concernés de la Ville de Romainville et la Communauté d'Agglomération Est Ensemble sera mise en place par le maître d'ouvrage constructeur, dès les phases d'étude du projet de construction.

L'aménageur assistera le maître d'ouvrage constructeur dans ses démarches auprès des collectivités.

### TITRE III - REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVEE

#### ARTICLE 23 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

Le 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.

#### ARTICLE 24 - SERVITUDES

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, réseau de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles etc., telles qu'elles seront réalisées par SEQUANO Aménagement, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

#### ARTICLE 25 - 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 et ses éventuels modificatifs.

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 26 - 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 27 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 24), 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 m<sup>2</sup> 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 28 - LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre SEQUANO Aménagement et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

SEQUANO Aménagement subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé,

A Romainville, le

M. Gérard COME  
Président de la  
Communauté d'Agglomération Est-  
Ensemble

ANNEXES AU CCCT

Annexe 1 : Objet de la cession et dérogations au CCCT

Annexe 2 : Fiche de lot intégrant les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères

Annexe 3 : Cahier des Limites de Prestations (CLP)

Annexe 4 : Cahier des Charges des Prescriptions Environnementales et de Développement Durable (CPEDD)

Annexe 5 : Convention d'Organisation de Chantier (COC)





## ZAC DE L'HORLOGE - ROMAINVILLE LE LOT A6

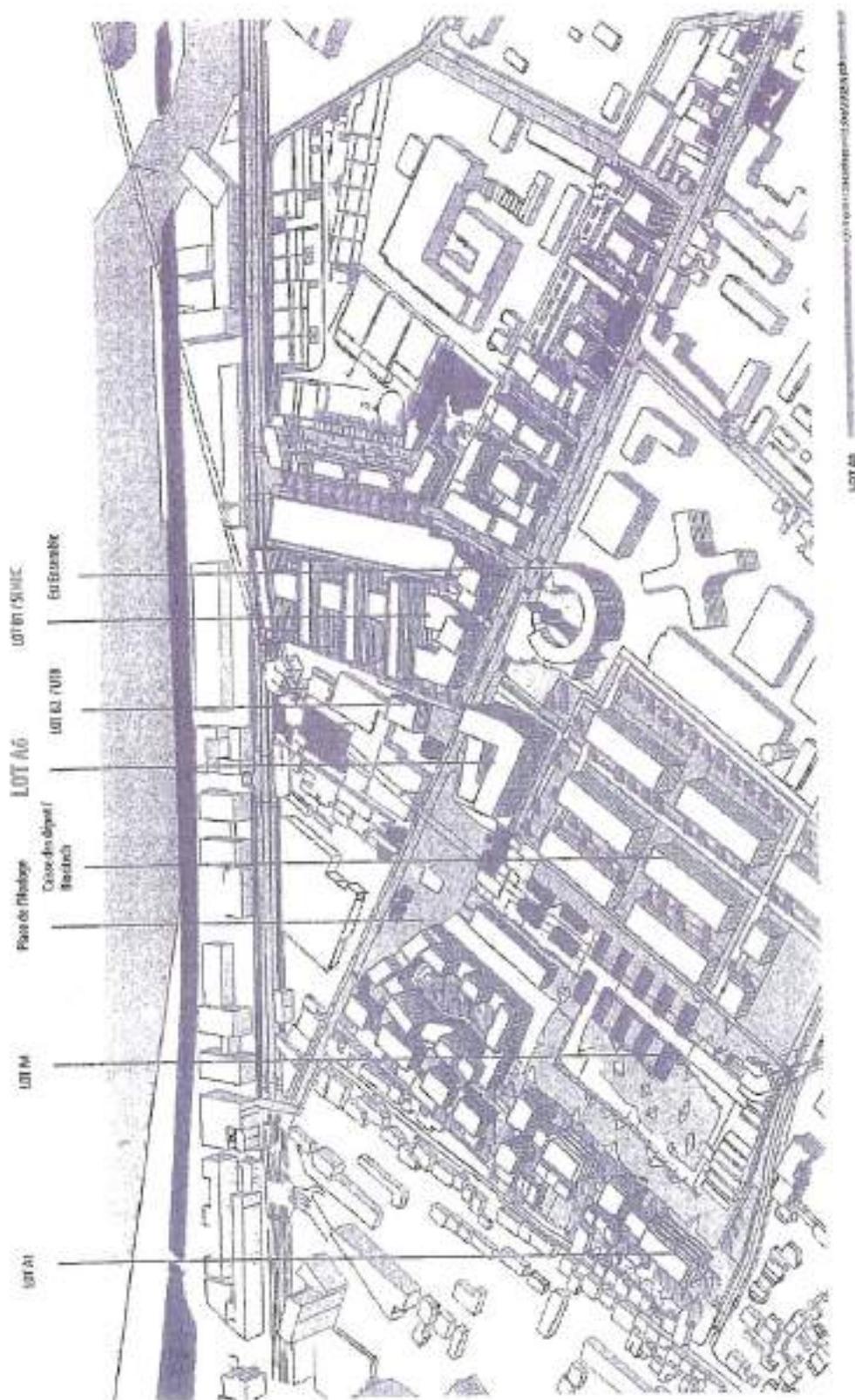
VILLE DE ROMAINVILLE - SEQUANO AMÉNAGEMENT  
REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS ARCHITECTES URBANISTES  
11 JANVIER 2016 - DOCUMENT DE TRAVAIL





## LE LOT A6 DANS LA ZAC DE L'HORLOGE

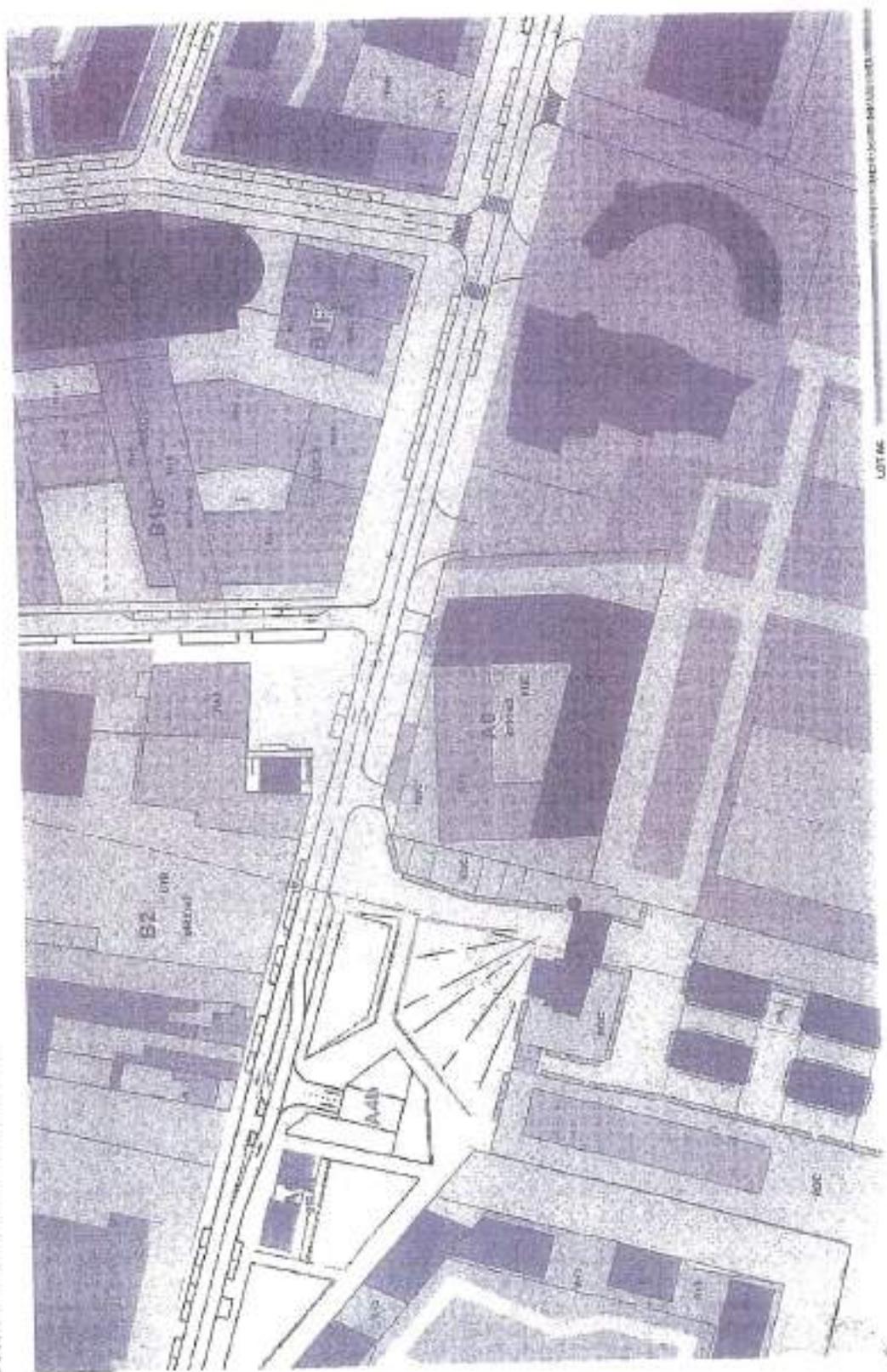
DOCUMENT DE TRAVAIL - 18 JANVIER 2016





## LE LOT A6 DANS LA ZAC DE L'HORLOGE

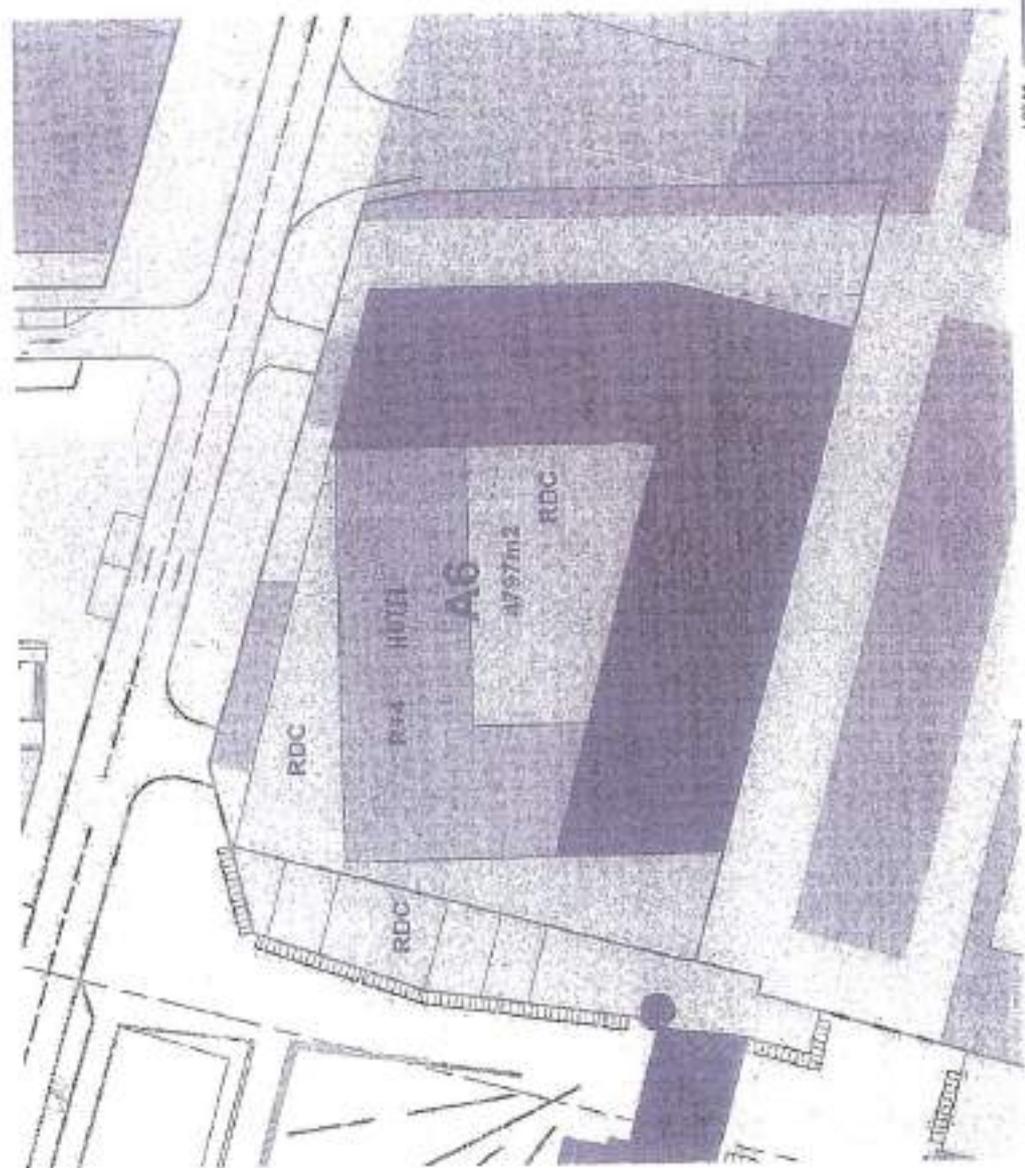
DOCUMENT DE TRAVAIL - 18 JANVIER 2016





## LE LOT A6 DANS LA ZAC DE L'HORLOGE

DOCUMENT DE TRAVAIL - 18 JANVIER 2016



### BILAN LOT A6

TOTAL 17 100 M<sup>2</sup> SDP

COMMERCE 2 900 M<sup>2</sup> SDP

HOTEL 3 200 M<sup>2</sup> SDP

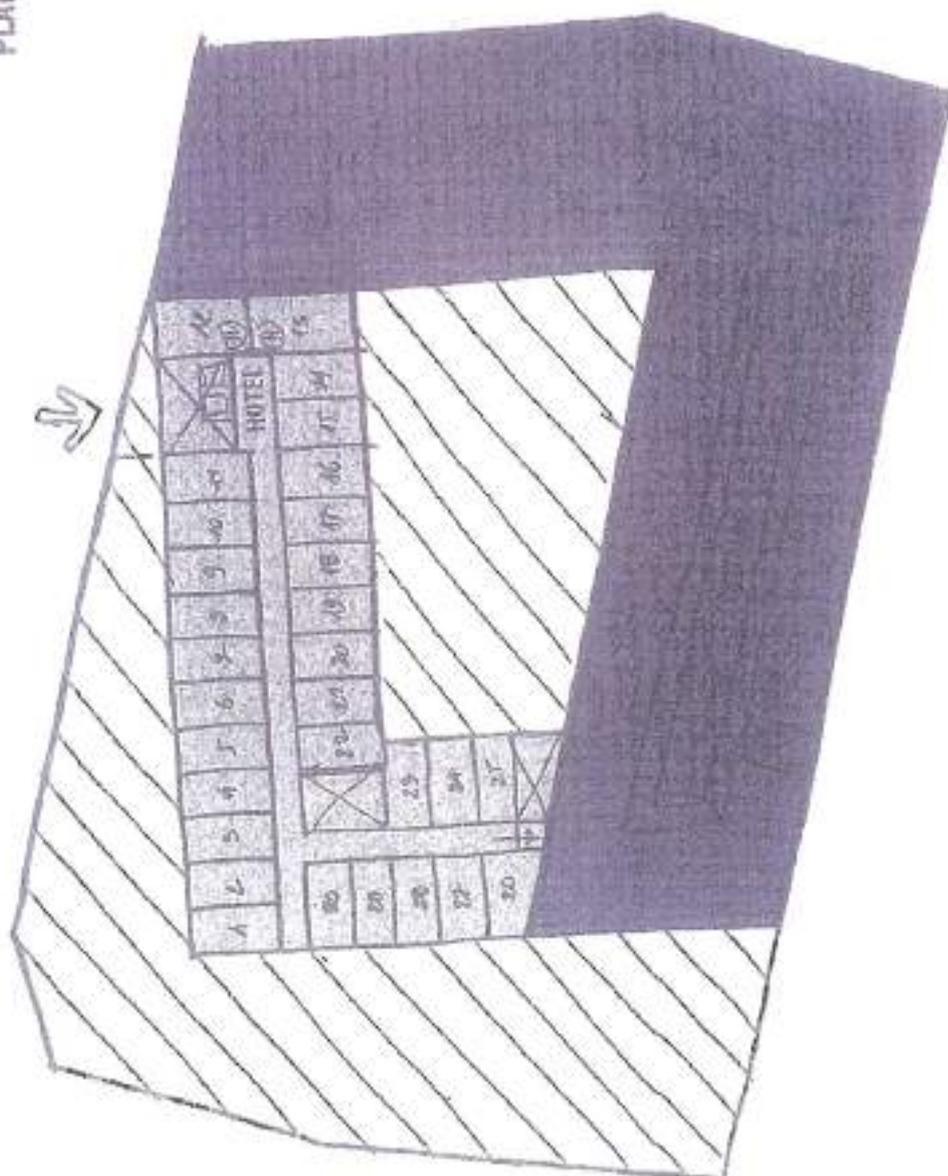
TERTIAIRE 11 000 M<sup>2</sup> SDP



## LE LOT A6 DANS LA ZAC DE L'HORLOGE

DOCUMENT DE TRAVAIL - 18 JANVIER 2016

### PLAN D'UN ETAGE TYPE



LOT A6

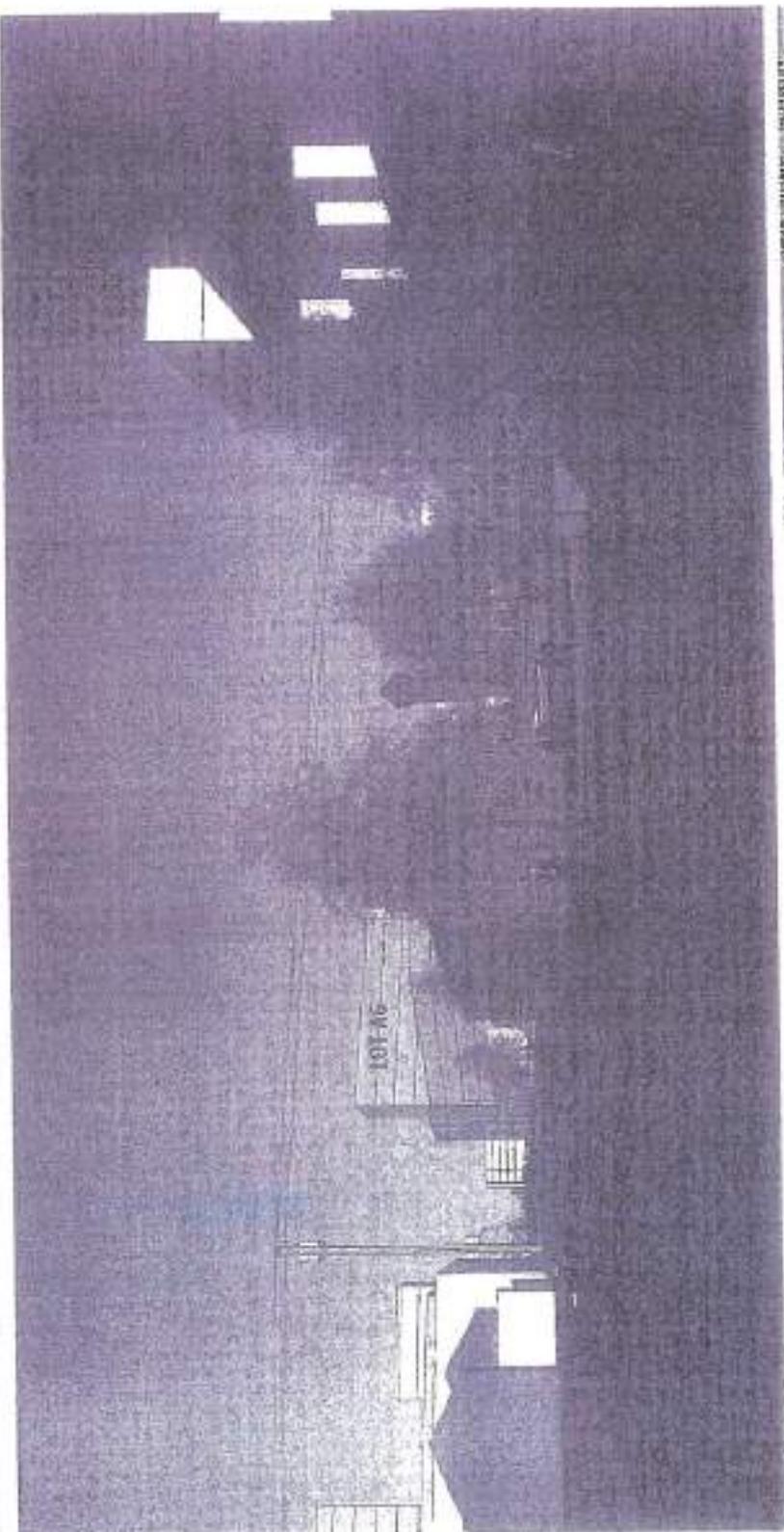
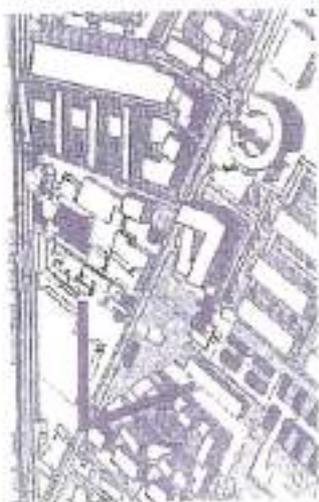


## LE LOT A6 DANS LA ZAC DE L'HORLOGE

DOCUMENT DE TRAVAIL - 18 JANVIER 2016

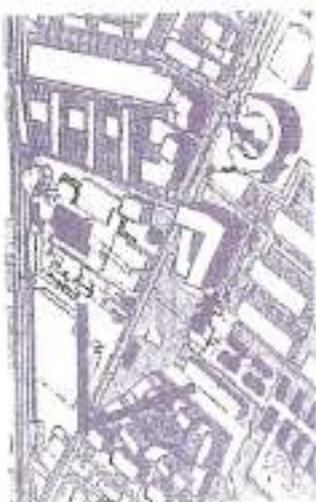
# V1

AVENUE GASTON DOUBESSEL, LA PLAGE DE L'HORLOGE ET LE LOT A6 - PERCEPTION LORSQUE L'ON ARRIVE DU METRO



LOT A6



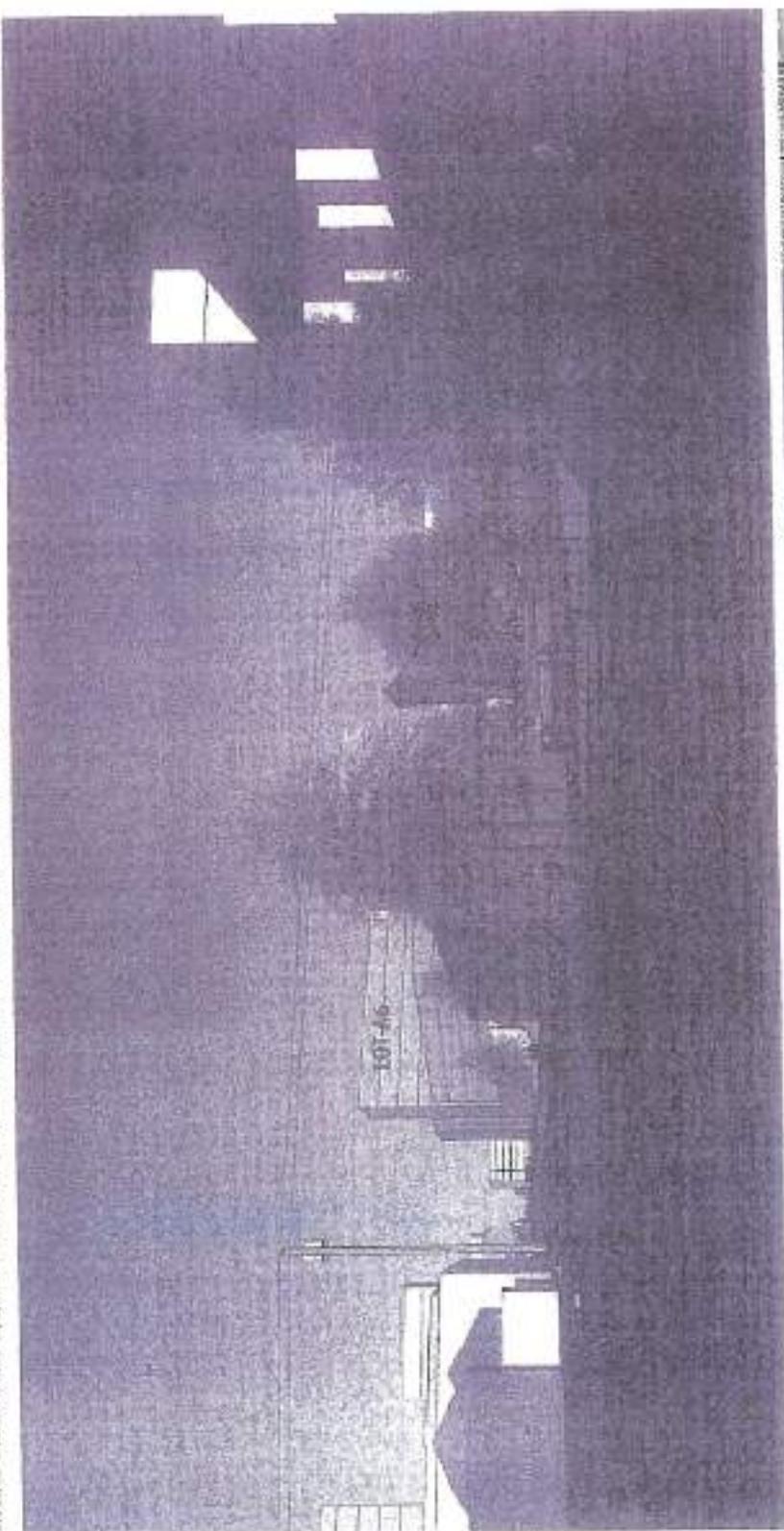


## LE LOT A6 DANS LA ZAC DE L'HORLOGE

DOCUMENT DE TRAVAIL - 18 JANVIER 2016

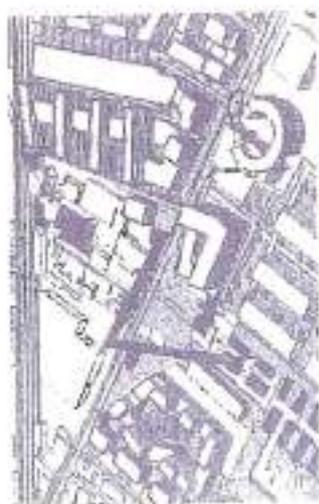
# V2

L'AVENUE GASTON DOUSSÈLE, LA PLACE DE L'INSTRUMENT ET LE LOT A6 - PERCEPTION LORSQUE L'ON ARRIVE DU MÉTRO



LOT A6



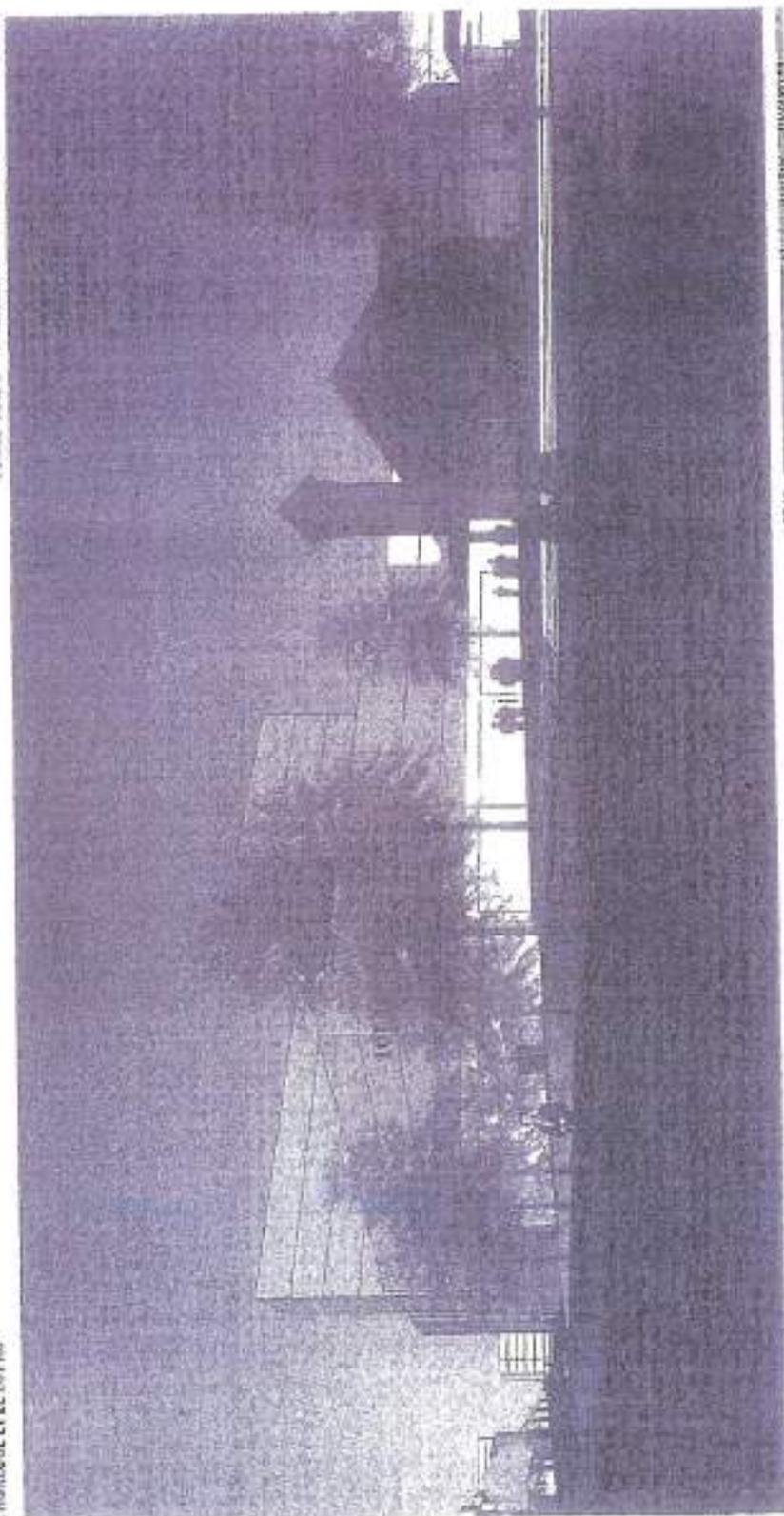


## LE LOT A6 DANS LA ZAC DE L'HORLOGE

DOCUMENT DE TRAVAIL - 18 JANVIER 2016

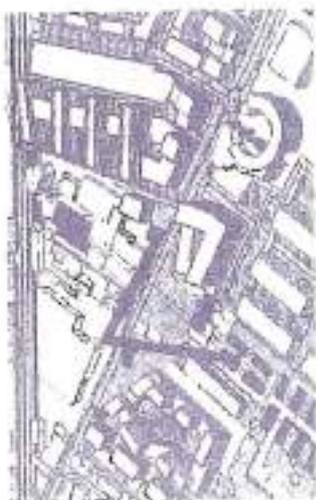
# A6

L'HORLOGE ET LE LOT A6



LOT A6

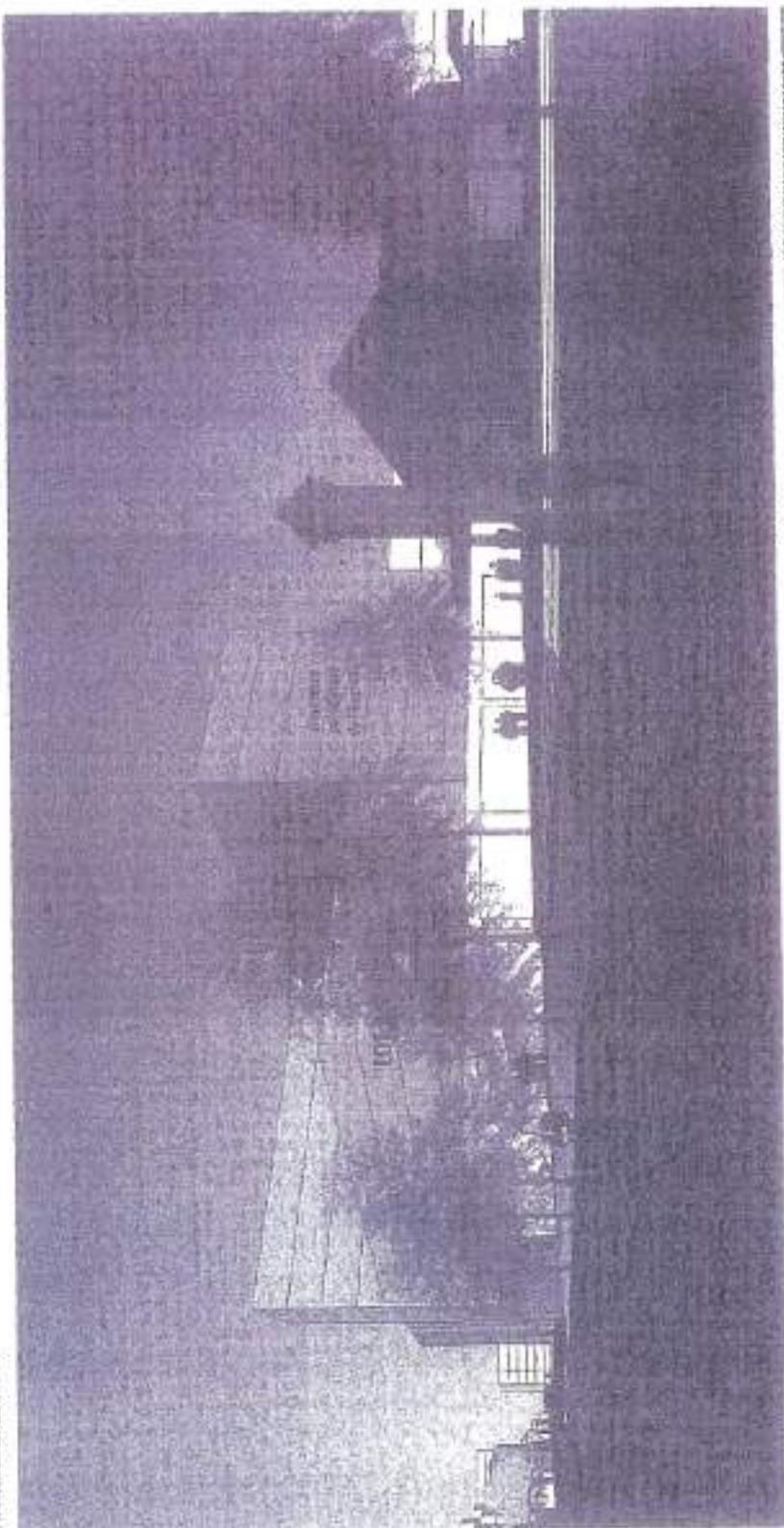




**LE LOT A6 DANS LA ZAC DE L'HORLOGE**  
DOCUMENT DE TRAVAIL - 18 JANVIER 2016

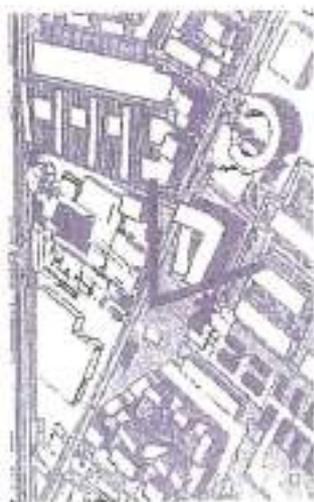
**V2**

L'HORLOGE ET LE LOT A6



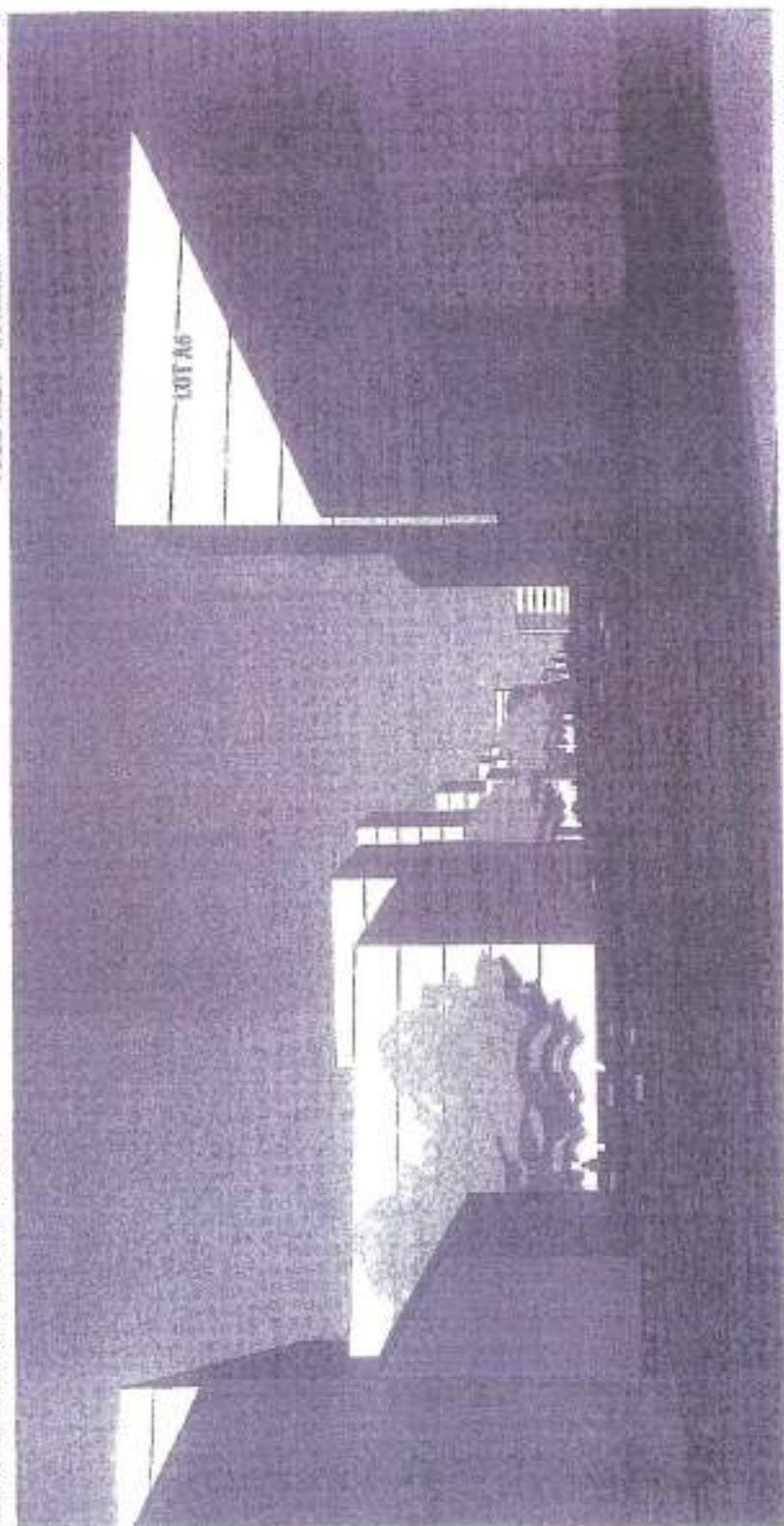
LOT A6





**LE LOT A6 DANS LA ZAC DE L'HORLOGE**  
DOCUMENT DE TRAVAIL - 18 JANVIER 2016

L'AVENUE GASTON ROUSSEL (VUE VERS NOISY LE SEC)



LOT A6



## LE LOT A6 DANS LA ZAC DE L'HORLOGE - VARIANTES

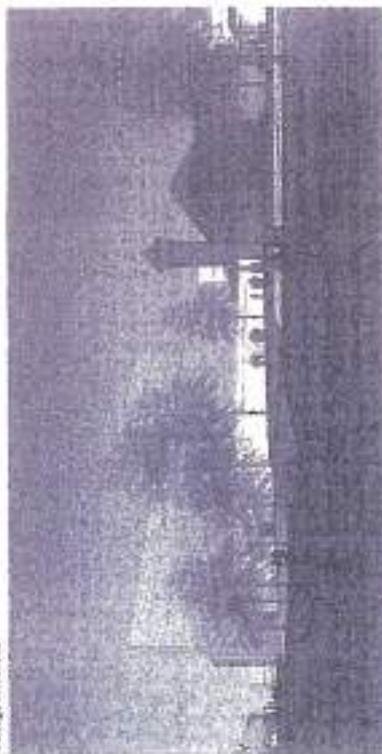
V1

Terrain agricole existant, la place de l'horloge et le lot A6 - proposition de voirie au format de mètres



V1

Horloge et le lot A6



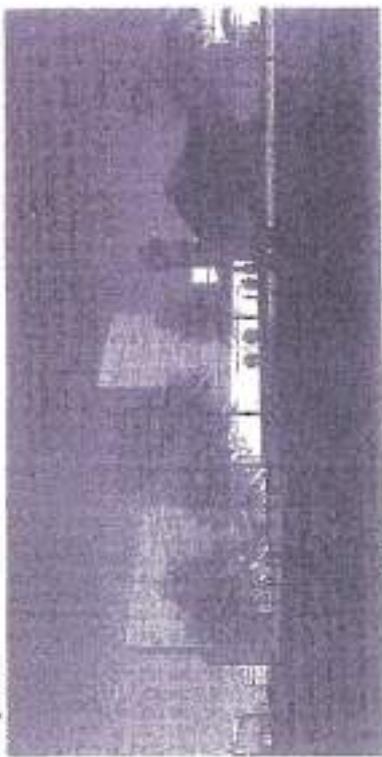
V2

Terrain agricole existant, la place de l'horloge et le lot A6 - proposition de voirie au format de mètres



V2

Horloge et le lot A6



LOT A6



## LE LOT A6 DANS LA ZAC DE L'HORLOGE

LOT A6 - V1	LOT A6 - V2	LOT A6 - V3	LOT A6 - V4
TOTAL 13 100 M <sup>2</sup>	TOTAL LOT A6 10 500 M <sup>2</sup>	TOTAL 16 000 M <sup>2</sup>	TOTAL 16 000 M <sup>2</sup>
TERREIN 13 100 M <sup>2</sup> SDP	TERREIN 5 000 M <sup>2</sup> SDP HOTEL 3 700 M <sup>2</sup> SDP COMMERCES 1 000 M <sup>2</sup> SDP	COMMERCES 2 500 M <sup>2</sup> SDP TERREIN 9 400 M <sup>2</sup> SDP HOTEL 3 700 M <sup>2</sup> SDP	TERREIN 13 100 M <sup>2</sup> SDP COMMERCES 2 900 M <sup>2</sup> SDP
			
