

COMMUNE DE CHAMPS-SUR-MARNE

**CESSION AVEC CHARGES D'UN TERRAIN COMMUNAL
POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION IMMOBILIERE**

CONSULTATION DES PROMOTEURS/BAILLEURS

CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT DE CONSULTATION

Date limite de remise des offres

Vendredi 05 mars 2021

I/CONTEXTE DE LA CESSION FONCIERE

Les caractéristiques du terrain

Le terrain se situe en centre-ville, à l'angle de la rue Nast et de la rue de Lorraine, aux abords du Monument Historique. Le Permis de Construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'ensemble du bâti est une ancienne ferme, composé notamment d'un bâtiment à usage d'habitation et un dédié précédemment à usage d'écuries, d'étables et d'un grenier à grains. Le bâti forme un U, organisé autour d'une cour.

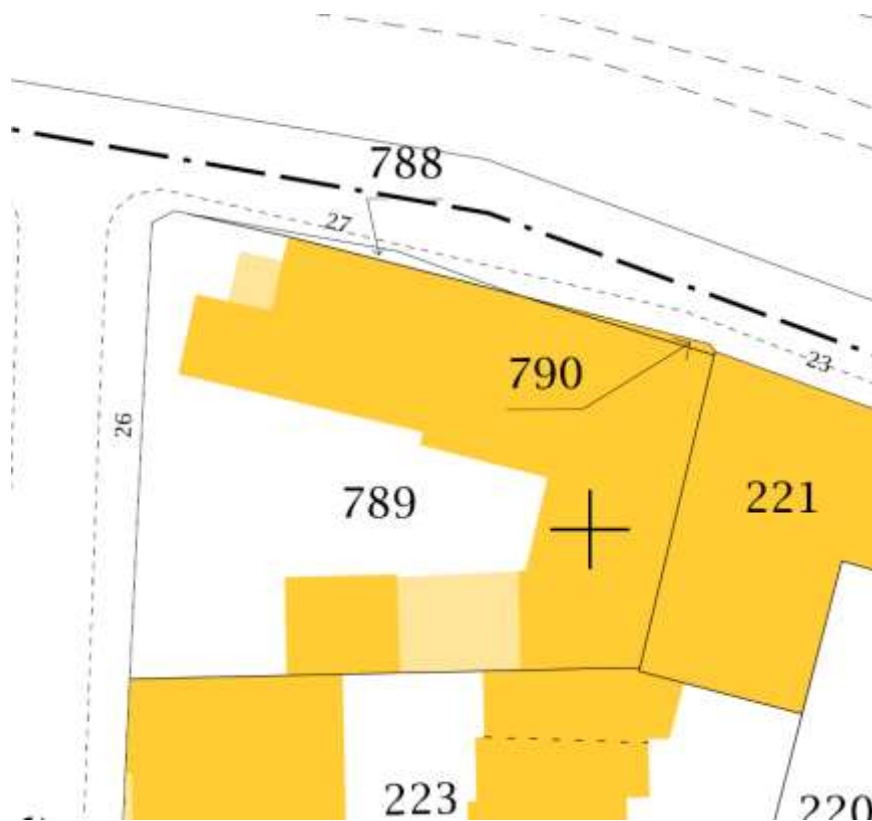


Vue aérienne Google Maps

Le terrain d'assise du bâtiment est cadastré section BH n° 789 d'une superficie de 909 m² et la parcelle cadastrée section BH n° 788 qui a fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement du domaine public d'une superficie de 8 m² sera également cédée. L'unité foncière a une superficie totale de 917 m².

La parcelle est régie par la zone UA du Plan Local d'Urbanisme, permettant une hauteur de 14 mètres mais précisant également que les constructions nouvelles devront s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Par Délibération du 24 septembre 2018, le Conseil Municipal a instauré un taux majoré de 20 % pour la Taxe d'Aménagement dans ce secteur de la commune. Une mise à jour du PLU a été effectuée par arrêté n°DG-2018-119 du 08 octobre 2018 pour intégrer ce nouveau taux.



Plan cadastral

II/CAHIER DES CHARGES D'AMENAGEMENT

Programme immobilier

Dans le strict respect du règlement d'urbanisme en vigueur, l'opérateur devra proposer un programme immobilier en immeuble collectif et/ou de maisons de ville comprenant la réalisation de logements majoritairement de type T3 et T4 pour les logements en accession. Le candidat doit s'engager à maîtriser les coûts afin de faciliter l'accès aux primo-accédants lorsque le programme est en accession.

L'attention du candidat est attirée sur la question du stationnement des véhicules inhérents au programme. Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10 % pour les parkings en ouvrage.

Le candidat devra fournir des plans, des esquisses permettant d'illustrer le programme et notamment son insertion dans l'environnement.

Exigences en termes d'intégration urbaine, paysagère, architecturale et environnementale

Le projet devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement. A cet effet, son architecture devra correspondre à celle des bâtiments implantés à proximité.

Les constructions dans le centre ancien sont souvent édifiées à l'alignement de voies et conservent leur volumétrie traditionnelle. Le bâti constitué, rue Nast s'intégrera dans la même volumétrie que l'existant et l'esprit de la cour devra être également conservé.

Estimation du prix

Le candidat proposera un montant de charge foncière, permettant un équilibre d'opération mais qui in fine ne pourra être inférieur à la valeur vénale des biens suivant l'avis des Domaines. Ce prix d'acquisition devra être en euros, hors droit et frais d'acquisition et il sera exprimé en m² de Surface de Plancher (SDP).

La Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) ayant délégation de la D.D.Fi.P., a estimé dans son avis du 03 novembre 2020 du bien en l'état à 250 000 € (mise à prix). L'avis sera de nouveau sollicité dans le cadre du projet immobilier retenu, l'offre du promoteur pourra être supérieure en rapport avec la valorisation du terrain.

III/ ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Nature juridique de la procédure

La présente consultation n'est pas assujettie au droit de la commande publique. Elle se résume à une cession foncière avec charges.

Elle s'appuie exclusivement sur le présent cahier des charges et les documents administratifs et techniques qui y sont joints.

Les candidats sont appelés, à leurs frais exclusifs, à procéder ou faire procéder à toutes les études juridiques et techniques nécessaires à la constitution de leur offre. En aucun cas, la responsabilité de la commune ne pourra être engagée en raison d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes du dossier de consultation.

Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation remis au candidat comprend :

- Le présent cahier des charges ;
- Le document d'arpentage (Annexe n°1),
- Des photos du site (Annexe n°2),
- Un extrait du règlement en vigueur (Annexe n°3),
- La charte « de nos exigences » urbanisme – logement (Annexe n°4),
- L'avis de l'ABF (Annexe n°5),
- Les diagnostics (Annexe n°6),

Le dossier de consultation est téléchargeable par le candidat sur le site internet de la Commune à l'adresse suivante : <http://www.ville-champsurmarne.fr>

Déroulement de la consultation

Chaque candidat devra remettre une proposition d'offre correspondant à la description ci-dessous.

Les dossiers seront présentés à la commission d'urbanisme, au Bureau Municipal et une délibération sera prise par le Conseil Municipal.

La présente consultation pourra être déclarée sans suite ou infructueuse par la commission, sur décision motivée, sans qu'aucun des candidats ne puisse demander d'indemnisation. Les candidats seront informés de cette décision par lettre recommandées avec accusé de réception.

Présentation des offres

Les offres devront être remises sous pli cacheté qui devra obligatoirement contenir les documents suivants datés et signés par le représentant légal de l'entité juridique candidate :

- Une note de présentation générale du candidat (constitution de l'équipe, expérience),
- Une note technique comprenant :
 - . Une note explicative relative au parti architectural, du point de vue de l'insertion du projet dans le site et des matériaux utilisés ;
 - . Un plan de masse du projet (1/200^{ème}) ;
 - . Les façades intentionnelles (1/200^{ème}) ;
 - . Une insertion graphique du projet dans son environnement (rue de Lorraine et rue Nast) ;
 - . Une note d'objectifs du programme de logements (nombre et typologie des logements, surface des logements, prix de vente ou type de logements pour les logements locatifs) ;
 - . Le planning de réalisation ;
- Une offre financière précisant le prix d'acquisition de la parcelle et le bilan simplifié de l'opération.

Critères de jugements des offres

Les offres seront appréciées par application des critères de jugement suivants, sur la base des documents mentionnés dans le présent cahier des charges et remis par le candidat :

- Valeur technique (50 points)
 - . Références de l'opérateur (5 points)
 - . La qualité architecturale et urbanistique du projet (30 points)
 - . Le contenu du programme immobilier (15 points)
- Le prix d'acquisition des deux parcelles (30 points)
- Le prix de vente/location des logements (20 points)

La commune se réserve le droit d'entendre un ou plusieurs candidats, pour une présentation orale du dossier.

Remise des offres

Les offres seront réceptionnées en Mairie, au plus tard le vendredi 05 mars 2021 à 17h00, par voie postale ou bien remises en main propre, en 2 exemplaires papier et sur support CD ROM (format des fichiers en « PDF ») à l'adresse suivante :

Commune de Champs sur Marne
Service Urbanisme
Mail Jean FERRAT
77420 CHAMPS-SUR-MARNE

Les candidats pourront obtenir des renseignements d'ordre administratif et technique auprès de Mme Audrey PIGOIS, Responsable du service urbanisme, apigois@ville-champssurmarne.fr, 01.64.73.48.85.

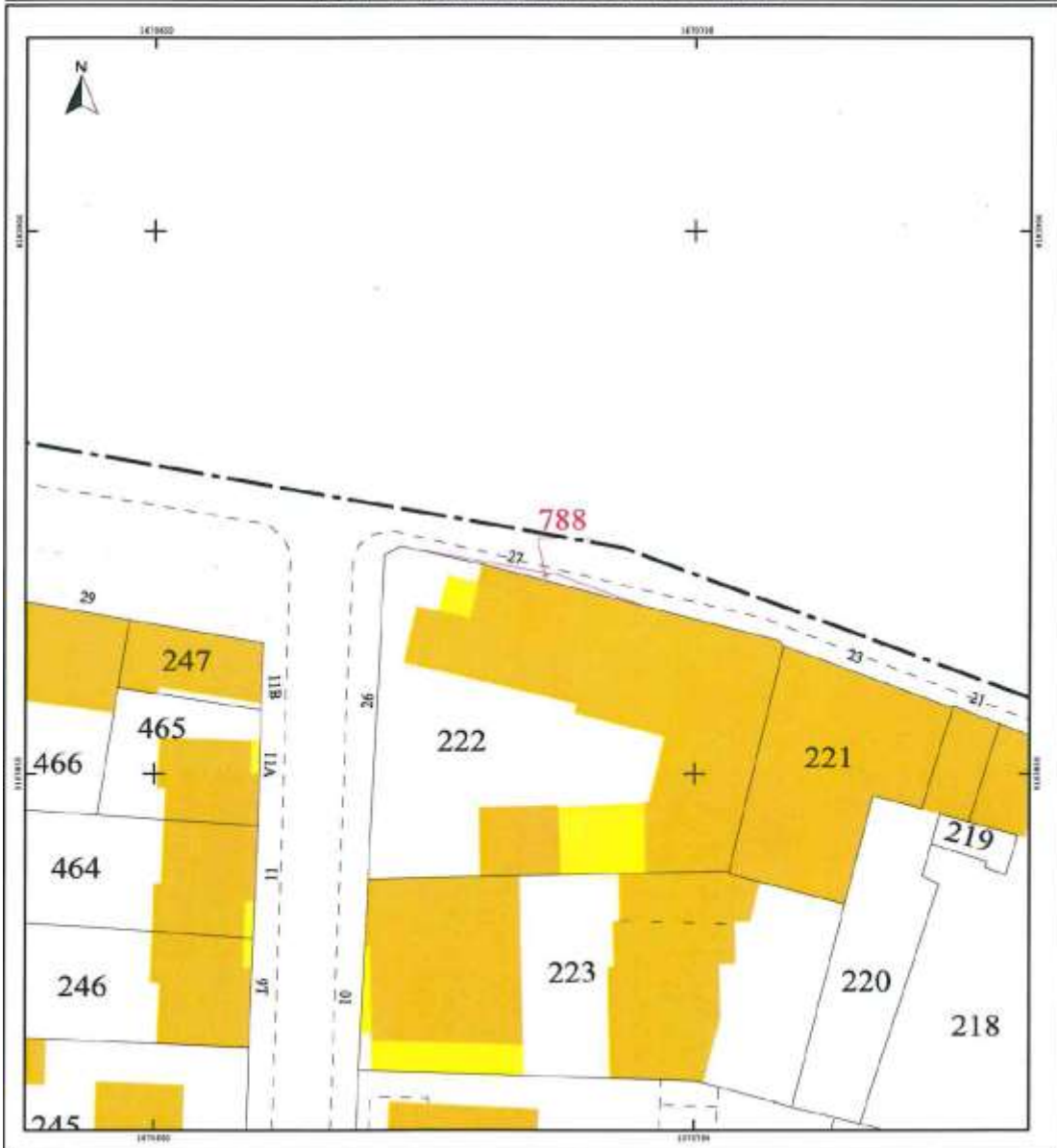
IV/ MODALITES DE CESSION DES TERRAINS

L'opérateur devra s'engager sur le prix proposé en euros et le respect du cahier des charges.

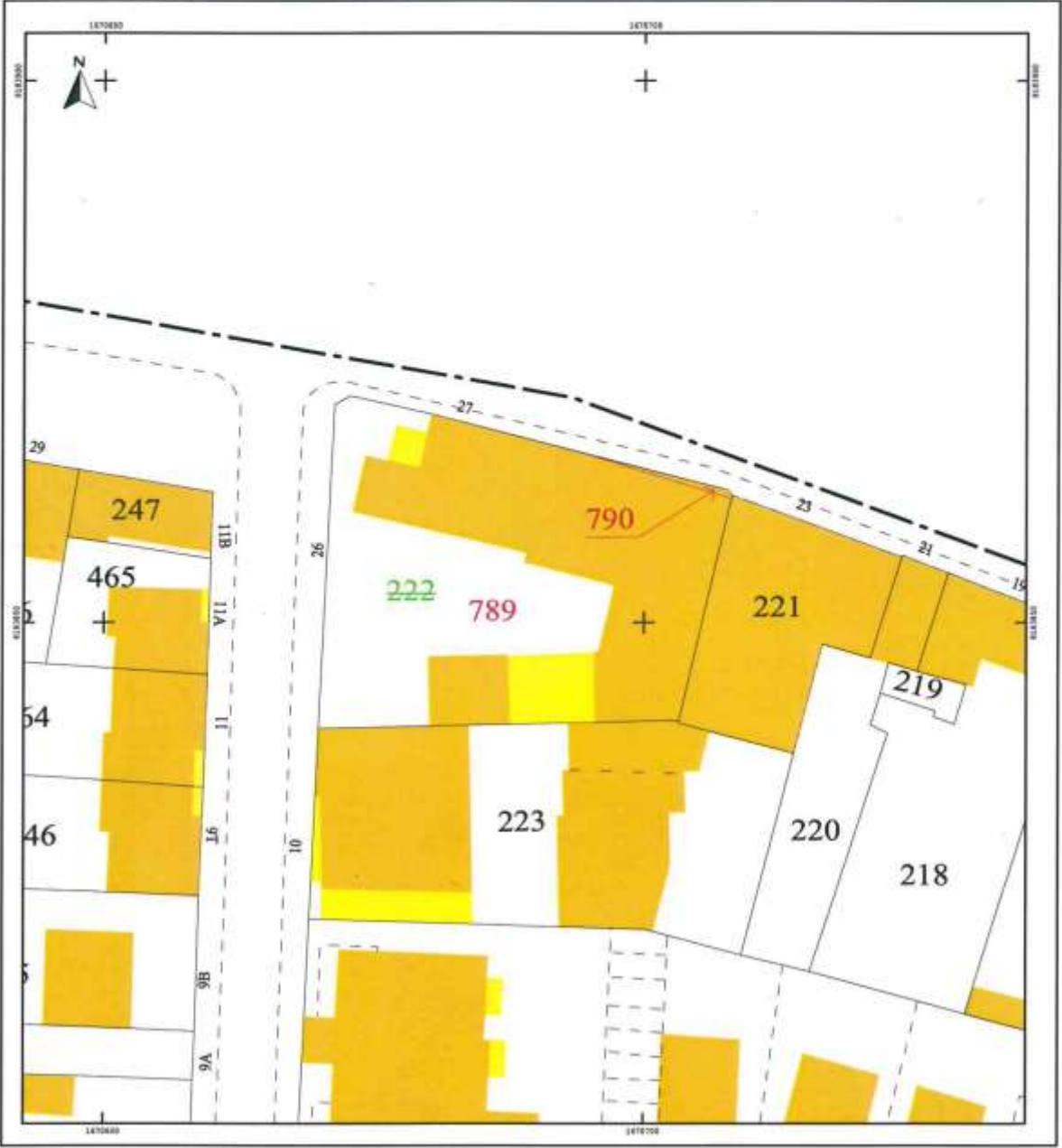
Une promesse de vente synallagmatique sera signée avec condition suspensive relative à l'obtention définitive du Permis de Construire purgé du recours des tiers, puis la cession du terrain, sera réalisée par acte notarié. Les frais d'établissement de l'acte et les frais annexes seront à la charge de l'acquéreur.

ANNEXE N° 1

Commune : CHAMPS-SUR-MARNE (083)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : BH Feuille(s) : 000 BH 01 Qualité du plan : P4 ou CP (20 cm)
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1197X Document vérifié et numéroté le 03/01/2019 AMEAUX Par DE RIDDER CHRISTINE CONTROLEUSE DES FINANCES PUBLIQUES Signé	<p align="center">CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 53-471 du 30 avril 1950)</p> <p>Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires des parcelles (3) a été établi (1) :</p> <p>A - D'après les indications qu'ils ont fournies au géomètre ; B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____.</p> <p>Les propriétaires ont dû avoir pris connaissance des informations portées au doc de la matrice 6463. _____, le _____.</p>	Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500 Date de l'édition : 03/01/2019 Support numérique : _____
Meaux Pôle topographique et de gestion cadastrale Cité administrative de Mont Thabor 21 Place de l'Europe 77337 Meaux Cedex Téléphone : 01 64 35 32 52 ptgc.77c.maux@dgrfp.finances.gouv.fr	<p align="center">Modification demandée par procès-verbal au cadastre</p>	D'après le document d'arpentage dressé Par A.MUELLER (2) Réf. : Le 03/01/2019
<small>(1) Rapet les numéros bulles. Le terrain A, était assésimé aux deux lots d'une espèce plus élevée par suite de mise à jour. Dans le terrain B, les propriétaires avaient exercé leur droit de jouissance. (2) Qualité de la personne qualifiée géomètre expert, arpenteur, géomètre ou technicien-arpenteur du cadastre, etc... (3) Préciser les noms et qualité du signataire et si différent du propriétaire (marchand, avoué, représentant qualifié, locataire, etc...)</small>		



Commune : CHAMPS-SUR-MARNE (083)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : BH Feuille(s) : 000 BH 01 Qualité du plan : P4 ou CP (20 cm) Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500 Date de l'édition : 03/01/2019 Support numérique : _____
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 17981 Document vérifié et numéroté le 03/01/2019 A MEAUX Par DE RIDDER CHRISTINE CONTROLEUSE DES FINANCES PUBLIQUES Signé	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____ Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des informations portées au dos de la présente n° 6463. A _____, le _____	D'après le document d'arpentage dressé Par AMJELLER (2) Réf : Le 03/01/2019
Meaux Pôle topographique et de gestion cadastrale Cité administrative de Mont Thabor 21 Place de l'Europe 77337 Meaux Cedex Téléphone : 01 64 35 32 52 ptgc.770.melun@dgfp.finances.gouv.fr		



ANNEXE N°2

Bâtiments dans cour intérieure – rue de Lorraine



Bâtiment à l'angle rue de Lorraine et rue de Chelles



Bâtiment en second plan rue Nast



ANNEXE N°3

COMMUNE
DE
CHAMPS-SUR-MARNE



4.1. Règlement – Pièces écrites

Révision du POS valant
élaboration du PLU :
Projet approuvé le
27/02/2017

Modification n°1 approuvée
le 24/09/2018
Modification n°2 approuvée
le 30/09/2019

MAIRIE DE CHAMPS-SUR-MARNE
B.P. 1 Champs-sur-Marne
77427 Marne-la-Vallée Cedex 2

Téléphone : 01 64 73 48 48
Fax : 01.64.73.48.12

<http://www.ville-champssurmarne.fr/>

VISA

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation

Il s'agit du centre ancien traditionnel de Champs-sur-Marne.

Il est affecté à l'habitat, aux commerces et services.

Les constructions anciennes y sont souvent édifiées à l'alignement des voies, ou en continu le long des cours, et conservent leur volumétrie traditionnelle.

La vocation mixte et le caractère de ce centre méritent d'être préservés tout en permettant une densification raisonnable.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- Toute construction nouvelle à moins de 6 mètres du haut de la berge du ru du Merdereau.
- L'entreposage des caravanes autre que celui autorisé à l'article UA 2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:

- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- L'entreposage des caravanes à condition qu'il ait lieu :
 - Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23
 - Ou dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Pour toute opération visant à créer trois logements et plus, y compris le logement d'origine s'il est conservé, 60 % des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à un T3.
Cette obligation n'est pas applicable aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 – ACCES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur des accès particuliers sera de 3,00 m minimum.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées à créer devront avoir les caractéristiques suivantes sur toute la longueur :

- une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres si elles desservent plus de 1500m² de surface de plancher.
- une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres si elles desservent entre 301 et 1500 m² de surface de plancher.
- une largeur d'emprise au moins égale à 3,5 mètres si elles desservent entre 150m² et 300 m² de surface de plancher.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle(s) construction(s) ultérieure(s).

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 20 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

Des impasses avec une raquette de retournement peuvent être autorisées si elles desservent plus de 3 constructions.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

TERRAINS DESSERVIS PAR DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Les créations et modifications d'accès riverains et de voies se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...).

Toute évacuation des eaux souillées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Il est demandé aux pétitionnaires de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives (noues, structures alvéolaires, structure de trottoir, ...). Le dimensionnement du mode de gestion des eaux pluviales est décrit page 26 du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales en annexe du PLU.

La première solution recherchée sera d'une part l'infiltration des eaux de toiture et, d'autre part, le rejet des eaux de ruissellement prioritairement dans le milieu naturel et, en dernier recours dans le réseau d'eaux pluviales suivant un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha.

Cette disposition s'applique pour toutes nouvelles constructions et uniquement aux extensions de plus de 50m². Ces dernières sont dispensées de toutes mesures compensatoires. Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ELECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques; sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

4 - COLLECTE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles¹, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies

¹ Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UA

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures. Dans ce cas, le retrait minimum sera de 5 mètres.

Dans le secteur UAa

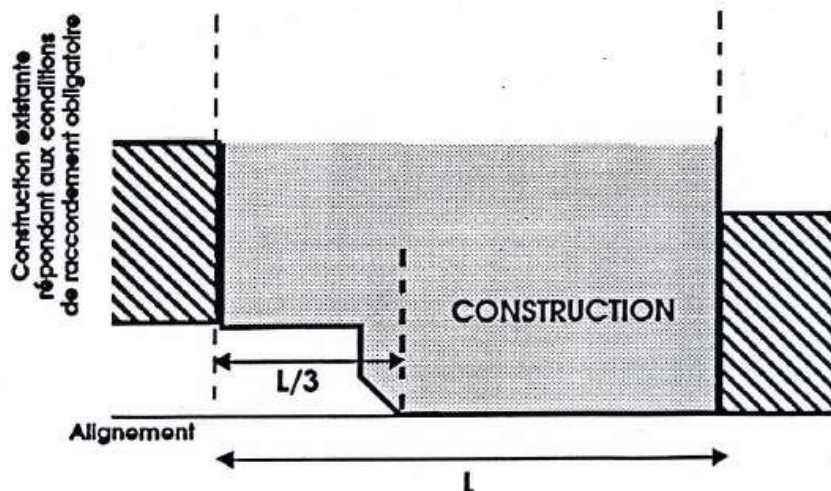
Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques.

Une implantation différente pourra être autorisée, voire imposée, en cohérence avec les constructions avoisinantes : organisation autour d'une cour existante, opération d'ensemble...

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

Des dispositions différentes seront appliquées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie ;



Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments annexes,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que :
 1. la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant les marges d'isolement suivantes :

- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 8 m.
- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2,50 m.

Ces marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement existante obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m.
- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UA.6.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:
 - que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
 - que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la plus grande hauteur des deux façades en vis-à-vis, mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de :

- 8 mètres si l'une des façades comporte des baies,
- 2,50 mètres dans le cas contraire.

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0,30 m par bâtiment.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UA

A partir de la limite d'implantation autorisée, la hauteur totale, en tout point, des constructions nouvelles par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder :

- 14 mètres dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies existantes,
- 11 mètres au-delà de cette bande.

Dans le secteur UAa

La hauteur totale des constructions est limitée à 9,00 m par rapport au niveau du sol naturel.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives pour l'ensemble du secteur.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

TOITURES

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- A l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant en cohérence avec celui-ci,
- A un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de

couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

MATERIAUX ET COULEURS

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

MENUISERIES

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

CLOTURES

En bordure des voies, la clôture sera exclusivement constituée d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical.

En limite séparative, elles pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale, d'éléments d'aspect bois.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à destination de commerce ou d'activités artisanales, pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

« BATIMENTS REMARQUABLES » REPERTORIES EN ANNEXE V:

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 50 %
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

Les places commandées sont autorisées :

- Pour les constructions à destination d'habitat de moins de trois logements,
- Pour les parkings en ouvrage destinés aux logements dans la limite de 10 % du nombre total des places réglementaires.

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Cas particuliers : habitats adaptés

Pour l'application des règles ci-dessus :

- dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées et hébergement d'urgence : un logement est l'équivalent de 3 lits.
- dans les établissements d'hébergement pour étudiants, jeunes travailleurs et résidences services : un logement est l'équivalent de 4 chambres.

Stationnement des véhicules motorisés pour les autres constructions destinées à l'habitation

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** par logement dont une couverte.

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

Stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** pour une surface inférieure ou égale à **90 m²** de surface de vente.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de **50 m²** de surface de vente supplémentaire.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu au maximum :

- **1 place pour 60 m² de surface de plancher** à moins de 500 m des gares du RER A et du GPE
- **1 place pour 50 m² de surface de plancher** à plus de 500 m des gares du RER A et du GPE.

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu au minimum :

- **2 places** pour une surface de plancher inférieure ou égale à **90 m²**.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de surfaces de plancher de **50 m²** supplémentaire.

7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES A L'INDUSTRIE ET A L'ENTREPOT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de Surface de Plancher de 150 m².

8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu **1 place** par chambre.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

10 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

- 5,00 m x 2,30 m + 6,00 m x 2,30 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**OBLIGATION DE PLANTER**

Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Seules les essences locales sont autorisées et la plantation d'espèces invasives est interdite.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m².

Dans le secteur UAa :

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre.

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

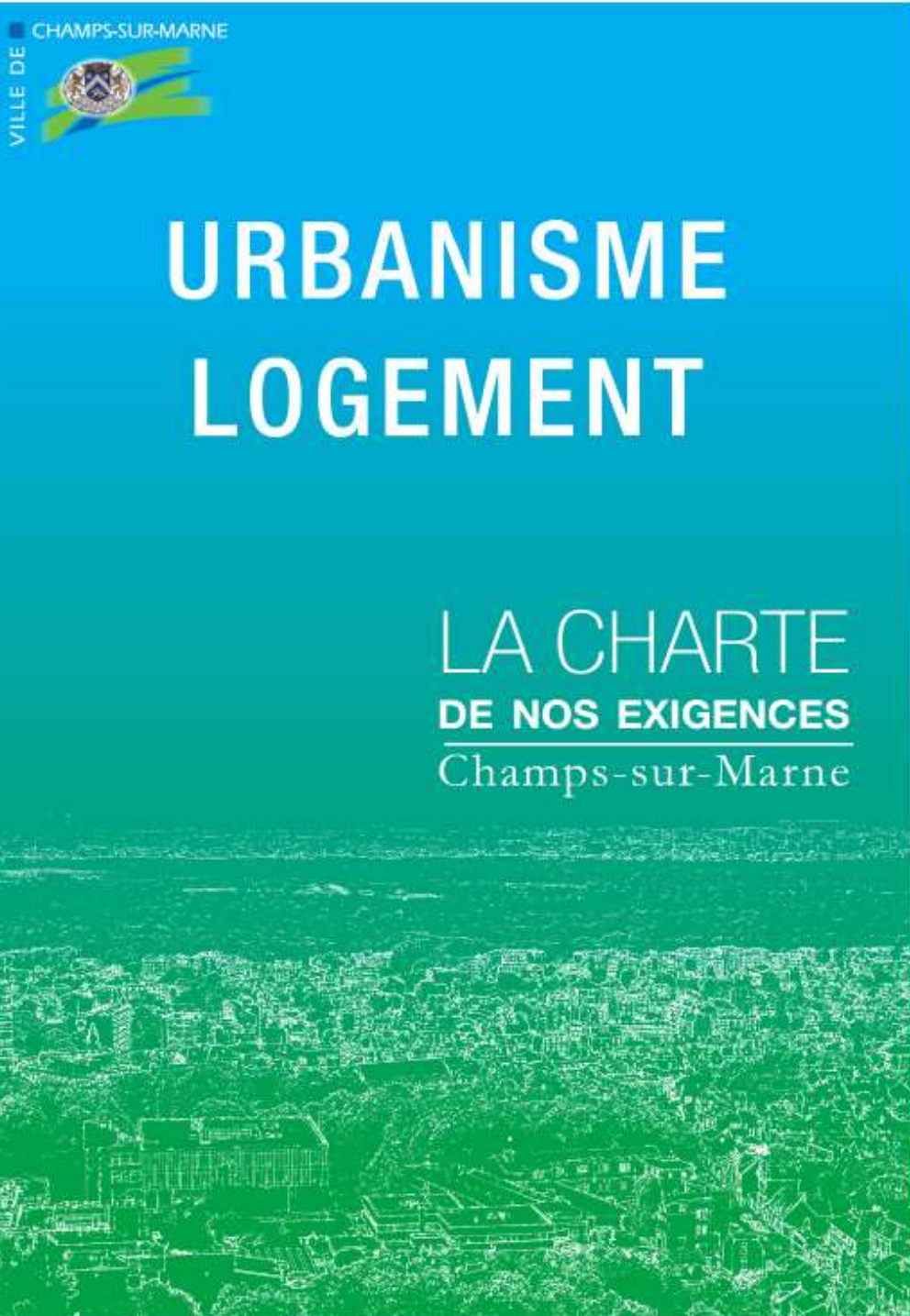
- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés dans la conception.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



PRÉAMBULE

LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

LA MUNICIPALITÉ DE CHAMPS SUR MARNE EST EN RÉVISION DE SON PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU). PARMI LES OBJECTIFS DU PLU FIGURE NOTAMMENT CELUI DE LA CONSTRUCTION D'ENVIRON 250 LOGEMENTS NEUFS PAR AN, EN MOYENNE, ENTRE 2016 ET 2030, DANS LE CADRE DU CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL LIÉ À LA LOI SUR LE GRAND PARIS ET À L'ARRIVÉE DU GRAND PARIS EXPRESS AVEC DES OPÉRATIONS MIXTES : ACCESSION LIBRE ET SOCIALE, LOGEMENTS PARTICIPATIFS, LOGEMENTS À LOYER MAÎTRISÉ, AVEC L'AMBITION DE MAINTENIR L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE À 30 % SUR L'ENSEMBLE DE SON TERRITOIRE.

UNE CHARTE COMME ENGAGEMENT DE LA MUNICIPALITÉ ET DES « BÂTISSEURS »

Cet effort de construction s'accompagne d'une grande exigence de qualité architecturale et environnementale.

La Ville de Champs sur Marne veut maîtriser son développement en conservant ses objectifs en matière de qualité de vie et du « **vivre ensemble** » en proposant à sa population des logements durables et agréables à vivre. Parallèlement les évolutions sur les usages et le développement des nouveaux services liés à l'habitat sont pris en compte afin de rendre le cadre de vie des Campésiennes et Campésiens conforme aux nouveaux modes de vie.

Ainsi, au-delà de la réglementation du **PLU** et des prescriptions du Programme Local de l'Habitat (**PLH**), les « bâtisseurs » signataires de cette charte devront s'engager, pour chaque projet de construction qu'ils développent à Champs sur Marne, à respecter les recommandations de la présente charte.

Les constructions devront préserver et révéler la richesse de la ville, en garantissant sa préservation et son animation par une architecture de qualité. Le renforcement de la biodiversité et la valorisation de la nature en ville doivent être pris en compte afin de contribuer à améliorer la qualité des continuités écologiques existantes présentes sur le territoire.

En adhérant à cette charte, les acteurs s'engagent à maîtriser les prix de construction et donc d'accession pour les Campésiennes et les Campésiens et à participer au développement durable de la ville, à la qualité architecturale de son paysage et à la satisfaction des besoins des habitants.

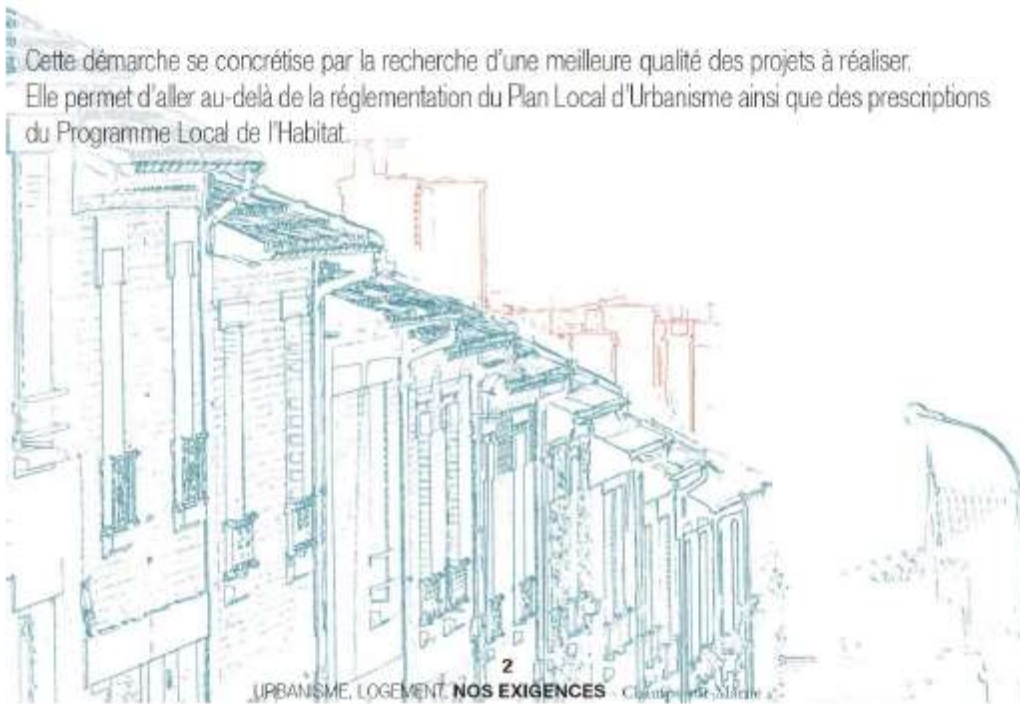
À travers cette charte, la Municipalité de Champs-sur-Marne et ses partenaires propriétaires fonciers poursuivront ainsi un triple objectif :

- ▶ Éviter les surenchères foncières pour maîtriser les « prix de sortie » des logements, afin de répondre aux ambitions de la Municipalité de Champs sur Marne d'assurer l'accès à tous à un logement décent, à un parcours résidentiel sur la commune avec des logements familiaux ;
- ▶ Permettre une production privée de qualité, participant au développement durable de la ville, à la qualité architecturale de son paysage, à la satisfaction de ses besoins en matière d'habitat, tout en garantissant un niveau élevé d'exigence en matière de programmation, d'architecture, d'environnement et d'innovation ;
- ▶ Faciliter et améliorer la conduite des projets pour accélérer leur mise en œuvre grâce à une collaboration renforcée.

Le partenariat proposé s'applique pour toute opération de création de logements, ou d'activité. La présente charte concerne toute opération neuve de plus de 600 m² de « surface de plancher ».

Cette charte vient en complément des règles d'urbanisme, et constitue le support d'une relation de partenariat que la Ville souhaite mettre en place avec les maîtres d'ouvrage d'opérations immobilières intervenant sur son territoire.

Cette démarche se concrétise par la recherche d'une meilleure qualité des projets à réaliser. Elle permet d'aller au-delà de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme ainsi que des prescriptions du Programme Local de l'Habitat.



PRÉAMBULE ENVIRONNEMENTAL

Depuis les accords de Kyoto (1997), l'Europe a réaffirmé :

L'**engagement Énergie-Climat** avec un nouvel objectif de baisse des émissions de Gaz à Effet de Serre de 40 % à l'horizon 2030.

Lors de la COP 21 de décembre 2015, 95 % des pays ont formulé un engagement en matière de lutte contre le changement climatique.

Découlant de ces objectifs internationaux et européens, la France a mis en œuvre, dès 2000, un Plan national de lutte contre le changement climatique, puis un Plan Climat en 2004 (actualisé en 2006).

En 2015, la loi « Transition Énergétique pour la Croissance Verte » a fixé de nouveaux objectifs temporels :

- ▶ Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030 et de 75 % à horizon 2050 ;
- ▶ Réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030 ;
- ▶ Porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % en 2030 ;
- ▶ Réduire la part du nucléaire dans la production d'électricité à 50 % à l'horizon 2025.

Elle impose dès 2018 une évaluation de la performance environnementale - et pas uniquement énergétique – des constructions nouvelles. Si dans un premier temps, cette évaluation reste purement informative, elle augure une probable obligation dans la prochaine RT 2020.

D'autres enjeux environnementaux, liés plus particulièrement à l'habitat, sont de plus en plus prégnants :

- ▶ La possibilité de raccorder à des réseaux futurs d'énergie renouvelable telle, la géothermie.
- ▶ La qualité de l'air dans les logements et la santé des occupants, en lien avec le renouvellement de l'air, les matériaux utilisés et la lumière naturelle ;
- ▶ Le traitement du confort thermique d'été (limitation des surchauffes afin de ne pas recourir à la climatisation) ;
- ▶ La gestion des ressources en eau (chaque français consomme environ 200 litres d'eau potable par jour, source ADEME) ;

- ▶ La production de déchets de construction et ménagers : elle est croissante et les installations d'élimination des déchets (usines d'incinération, décharges) sont saturées (chaque Français jette environ 400 kg de déchets par an, source ADEME). Il est indispensable de prendre en compte cette dimension en réduisant la production de déchets à la source et en favorisant le tri et le recyclage ;
- ▶ La facilité d'entretien des bâtiments, tout au long de leur durée de vie.

L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les recommandations complémentaires aux obligations d'insertion urbaine imposées par le plan local d'urbanisme et l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine :

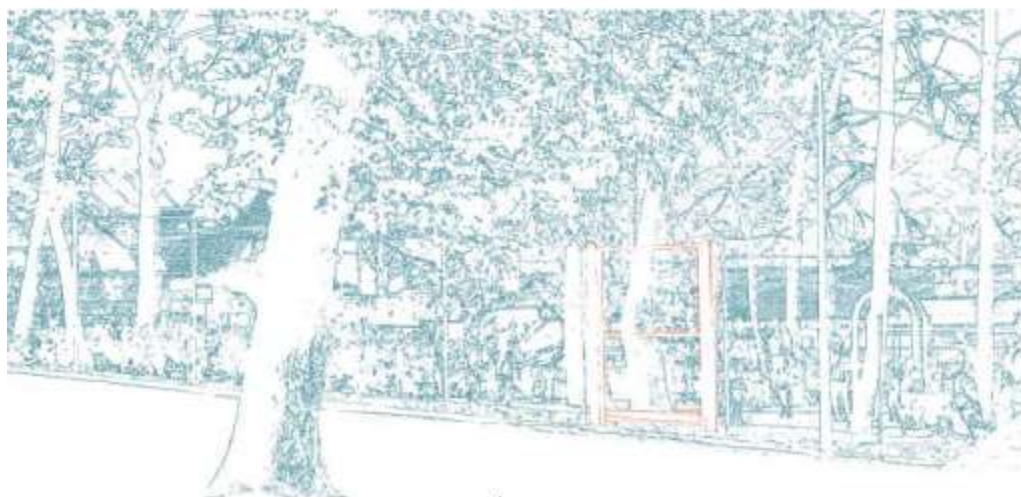
L'intégration urbaine

Outre les obligations d'insertion urbaine données par le PLU, l'attention de la collectivité porte sur la prise en compte de l'environnement proche de l'opération, tant d'un point de vue paysager, architectural que de celui de l'ambiance urbaine.

L'insertion paysagère doit être particulièrement travaillée.

La qualité architecturale

- ▶ L'insertion urbaine doit être travaillée en tenant compte de l'existant ;
- ▶ En fonction des opérations, le séquençage des façades doit être recherché ;
- ▶ De manière générale, une écriture architecturale sobre est privilégiée (éviter les pastiches) ;
- ▶ Les toits « mansards » ou « faux mansards » sont à proscrire dans les secteurs de la ville sur lesquels cette écriture architecturale ne correspond pas, sauf s'ils viennent en continuité d'opérations comportant déjà ce type de toiture.



4

URBANISME, LOGEMENT, **NOS EXIGENCES** - Champs-suz-Marie

Le parcellaire - L'implantation des constructions

- ▶ Le découpage foncier doit être lisible dans la création de parcelles, facilement accessibles par la création de dessertes et de voies de liaison identifiables ;
- ▶ Sous réserve du respect des dispositions du règlement d'urbanisme du PLU, les constructions nouvelles sont intégrées dans le tissu existant en cohérence avec les constructions voisines ;
- ▶ L'opérateur doit mettre en œuvre toutes les dispositions pour éviter, si possible, une extension du réseau ENEDIS sur le domaine public (en intégrant un transformateur dans l'opération, par exemple).

Le stationnement de véhicules

- ▶ Les parkings doivent être facilement accessibles depuis le domaine public et ne pas entraîner un risque pour la sécurité publique et être accessibles financièrement tant, lors de la vente que dans la location afin que les véhicules ne stationnent pas sur le domaine public ;
- ▶ Les flux doivent être gérés en tenant compte des circulations existantes sur la voie, des feux, du passage des piétons, ...

Les espaces paysagers

- ▶ Les espaces végétalisés aménagés dans le cadre du projet doivent faire l'objet d'un soin particulier. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés sauf exception, et toutes mesures seront prises en phase chantier pour les protéger. Le choix des types d'essences est approprié au site et au climat, de même qu'à l'importance de l'espace. Les toitures à végétaliser, s'il y en a, sont prévues au moyen d'une épaisseur suffisante de substrat de terre végétale afin d'assurer une rétention des eaux pluviales et une hygrométrie de l'air optimale en période estivale. Les arbres, arbustes, haies doivent être variés et faciles à entretenir.
- ▶ L'aménagement des espaces extérieurs recherche l'harmonie avec le projet de construction. La lumière doit être recherchée dans les cœurs d'îlot et les transparences depuis et vers les espaces publics.
- ▶ La création de façades et de toitures végétalisées peut être encouragée pour la recherche d'une amélioration du confort thermique de l'habitat.
- ▶ Au-delà des contraintes réglementaires du PLU, les « bâtisseurs » s'attachent à faire toutes propositions pour réaliser des surfaces d'espaces verts maximales d'entretien facile et bien délimités au regard du domaine public.

LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

La qualité architecturale

- ▶ Dans le cadre de nouveaux aménagements, le rez-de-chaussée des immeubles donnant sur rue, dans les secteurs de linéaires commerciaux (cf. PLU), accueillent des commerces de proximité de qualité.
- ▶ Les opérateurs veillent particulièrement à la qualité architecturale des façades des boutiques donnant sur rue et privilégieront des linéaires continus, ou le cas échéant veillent à limiter les discontinuités à une proportion minimale et avec l'accord des services de la Ville,
- ▶ L'aménagement des vitrines, si elles sont déjà prévues au projet et aménagées, doivent permettre une visibilité maximale des espaces et éviter les ruptures intérieur/extérieur.

Intégration de l'activité économique à l'environnement urbain et commercial :

- ▶ La vocation économique des lieux s'intègre à l'opération en veillant à la compatibilité des usages et en cherchant à limiter les nuisances pouvant être engendrées, que cela soit par l'aménagement des lieux ou l'utilisation de matériaux adéquats,
- ▶ De façon générale, sont privilégiés des locaux de taille standard, adaptés à l'environnement urbain, sans enclave ni recoin. Le programme, dans sa vocation économique, doit contribuer à la mise en valeur du secteur sur lequel il a son emprise, à la cohérence générale du tissu économique présent et à sa visibilité.

Adaptabilité des lieux à différents usages commerciaux :

- ▶ La conception des locaux commerciaux doit s'adapter à la programmation et à son évolution potentielle en prévoyant des hauteurs sous plafond permettant un fonctionnement agréable, des formes permettant l'aménagement (dont la divisibilité possible), l'évolution des surfaces et leur fonctionnement (réseaux, ventilations etc.) optimal,
- ▶ Les aménagements prévus dans le cadre du projet d'implantation doivent faire l'objet d'un soin particulier et prévoir l'ensemble des espaces nécessaires à la bonne exploitation commerciale (surface de vente, réserves/stockage, locaux déchets ainsi qu'un bureau le cas échéant), dans le respect des différentes normes en la matière.

Obligation d'information :

Dans le cadre de projets portés par des organismes bailleurs, il est rappelé l'obligation faite selon le Code de la Construction et de l'Habitation de procéder à la demande d'avis pour toute installation commerciale : l'attention de la collectivité porte sur la complémentarité entre l'offre proposée aux Campésiennes et Campésiens et la prise en compte de l'environnement commercial proche.

L'INSERTION ENVIRONNEMENTALE

LES RECOMMANDATIONS EN VUE DE LA RECHERCHE ET DU RESPECT D'UNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

La qualité environnementale d'un projet porte sur différents points, parmi lesquels, l'usage de matériaux certifiés, l'aspect énergétique porté sur les consommations d'usage après livraison et la végétalisation des espaces libres.

L'opérateur s'attache à respecter les préconisations suivantes :

- ▶ L'utilisation de matériaux pérennes et/ou ayant fait l'objet d'un retour d'expérience positif (éviter les innovations sans certification) ;
- ▶ Optimisation des charges communes en privilégiant les aspects environnementaux et le traitement des parties communes ;
- ▶ Favoriser la biodiversité en végétalisant les espaces libres. Privilégier la pleine terre pour les cœurs d'îlots verts. Choisir de préférence des espèces non allergènes, peu consommatrices d'eau, pérennes et locales. Utiliser des végétaux à floraison répartie dans le temps qui vont apporter nourriture et habitat à la faune.

Des logements fonctionnels et de qualité

- ▶ Les immeubles doivent créer des copropriétés simples à gérer sans superpositions de servitudes et de contraintes ;
- ▶ Une utilisation sobre des énergies et ressources doit être recherchée ;
- ▶ Les logements doivent bénéficier d'une multi orientation et bénéficier de l'aspect traversant à partir du T4 ;
- ▶ Les pièces à vivre et les pièces humides doivent, dans toute la mesure du possible, être éclairées naturellement.
- ▶ La présence d'espace de rangement dans les logements et d'espaces annexes de stockage sera à rechercher.

La gestion des déchets ménagers et assimilés

Toute construction d'habitations doit être associée à la construction d'un local de stockage des déchets. En cas d'activité mixte : habitat et commerces, il convient de prévoir des locaux distincts.

La surface de chaque local doit être adaptée aux quantités de déchets qui sont produites, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les locaux doivent permettre le stockage des trois flux de déchets triés : ordures ménagères / emballages / verre, soit trois sortes de bacs différents à mettre en place systématiquement (contenance de 120 à 660 litres).

D'un point de vue technique, le local de stockage des déchets doit être ventilé sur l'extérieur, avoir des portes qui ferment hermétiquement et automatiquement, avoir un point d'eau et une évacuation des eaux usées pour permettre l'entretien des contenants.

Les bacs de déchets doivent être présentés sur la voie publique aux heures réglementaires en vue de leur enlèvement sans occasionner ni gêne, ni insalubrité pour les usagers de la voie publique. Ils doivent être rentrés dès la collecte effectuée.

Les agents de collecte ne sont pas habilités à récupérer les bacs directement dans les locaux dédiés.

Vie du bâtiment

L'opérateur est appelé à établir un livret gestionnaire comprenant la description des matériaux et équipements du/des bâtiments ; les actions d'entretien et de maintenance à prévoir sur chacun de ces équipements.

Déroulement et suivi du chantier

D'une manière générale, les nuisances doivent être limitées au maximum et les riverains informés de leur nature et durée.

En complément et en lien avec le Plan de Protection de l'Atmosphère :

Le risque de nuisances acoustiques par rapport à l'environnement immédiat, notamment par rapport aux riverains et par rapport aux travailleurs, doit être recherché et étudié. L'opérateur doit prendre en compte les émissions de poussières et de boues et mettre en œuvre les dispositifs limitatifs.

Il veille à avoir constamment une démarche d'information du personnel de chantier sur la gestion des déchets.

L'opérateur doit veiller à ce que les abords du chantier soient maintenus quotidiennement propres et sécurisés. Il doit présenter son projet avec un programme de gestion des déchets visant à en limiter le volume et à les valoriser.

L'opérateur doit veiller à procéder au nettoyage des engins de chantier, des camions, ... en sortie de chantier. Le chantier doit être clos.

L'opérateur doit établir le contact avec les services municipaux pour examiner les points qui peuvent être traités en concertation et bénéficier de ces services.

Un(e) responsable environnement de chantier doit être désigné(e), de même qu'un(e) référent(e) qui est l'interlocuteur(trice) des services municipaux chargés du suivi de l'opération.

L'installation de chantier doit respecter les prescriptions ci-dessous :

- ▶ Clôture de chantier d'une hauteur de deux mètres en moyenne, composée de matériaux non dangereux, munie d'un système anti affichage.

Plan d'installation de chantier qui doit comporter notamment les points ci-dessous :

- ▶ Zone de stationnement dédiée au chantier, clairement délimitée ;
- ▶ Plan de circulation (les circulations doivent faire l'objet d'une attention particulière. Il est très important de veiller à canaliser le trafic, réduire les problèmes d'encombrement et de sécurité, prévoir les stationnements pour les véhicules liés au chantier) ;
- ▶ Indiquer les zones de giration possible des grues ;
- ▶ Indiquer les aires réservées au chargement et déchargement des camions d'approvisionnement ;
- ▶ Indiquer les aires de stockages des déchets de matériaux ;
- ▶ Indiquer l'emplacement des réseaux et leur branchement.

D'une manière générale, avant toute installation de chantier, l'opérateur contactera la Direction des Espaces Publics et des Déplacements, afin que les procédures soient bien identifiées.

Dès le début du chantier, et tout au long de son déroulement, l'opérateur veille à transmettre à la Direction de l'Urbanisme :

- ▶ Les comptes rendus de suivi du chantier ;
- ▶ Les fiches incidents ;
- ▶ Le registre des réclamations riveraines.

Les services de la Ville concernés par chacun des projets participeront autant que de besoins aux réunions techniques nécessaires au bon déroulement de l'opération en fonction des problématiques rencontrées.



LA PROGRAMMATION DU PROJET

LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS EN POURCENTAGE SELON LA TAILLE SERA FIXÉE EN COMMUN ACCORD AVEC LA VILLE ET LES PROMOTEURS ET DEVRA TENDRE VERS CELLE PRÉVUE PAR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH).

LES CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DU PROJET

Les prix moyens au m² (surface habitable) de vente des appartements ont beaucoup augmentés sur la ville entre 2005 et 2015. Cette augmentation est supérieure à l'inflation des prix observée sur la même période (+ 13 %). Aussi, afin de permettre aux Campésiennes et Campésiens et aux plus modestes de continuer à pouvoir se loger dans la commune, l'opérateur doit s'engager à maîtriser les coûts afin de faciliter l'accès aux primo accédant et aux propriétaires bailleurs soucieux de développer une offre locative privée accessible en veillant à avoir au moins 80 % de propriétaires occupants.

Pour ce faire, le promoteur doit présenter une fiche synthétisant son étude de marché. Elle indique la situation géographique du bien, en précisant sa situation par rapport aux dessertes de transports en commun, de commerces environnants, d'établissements scolaires (dans un rayon de 600 m).

La fiche recense les programmes immobiliers similaires, dans la commune, leur prix moyen de commercialisation par mètre carré, le nombre de ventes réalisées et les profils des acquéreurs (investisseur, primo-accédant, secundo-accédant, lieu de résidence de l'acquéreur...). La fiche précise également le nombre d'invendus dans ces programmes au moment de sa rédaction.

La fiche aborde dans une deuxième partie les préconisations de vente du projet présenté. Elle indique la programmation retenue par type de logements avec leur superficie, en la justifiant au regard des besoins identifiés sur la ville, notamment en se référant au PLU et au PLH. Les profils de la clientèle ciblée seront fournis : localisations, catégories socio-professionnelles, catégories d'âges, revenus...

La fiche conclut par les prix de vente proposés et le rythme de vente envisagé par mois. Les prix sont fournis en euros par mètre carré par type de bien vendu, parking exclu.

Le promoteur s'engage à discuter en cas de besoin les éléments de cette fiche avec la Ville, afin d'affiner l'analyse du marché. Une priorisation exclusive est réservée aux

Habitant(e)s et salarié(e)s de la ville (au moyen d'une pré-commercialisation par exemple), selon des modalités à déterminer avec la Municipalité.

L'opérateur s'engage donc à informer les habitant-e-s en amont de la commercialisation afin de leur faire bénéficier d'un tarif préférentiel. La durée de cette commercialisation n'est pas inférieure à 60 jours. Cette démarche est réalisée avec une information régulière des services municipaux concernés.

Dans le cas de vente de logements sociaux en VEFA, selon des proportions à définir entre la ville et l'opérateur, le prix des parkings sera négocié pour permettre un prix de location accessible.

L'opérateur doit informer la Ville, au cours de l'avancement de la commercialisation, de la situation familiale des acquéreurs (taille de la famille, âge des enfants, notamment) afin de permettre à la ville une anticipation sur le développement des équipements publics.

Il s'agira ainsi de disposer d'éléments de connaissance permettant de mieux cerner les caractéristiques du marché de l'accession privée dans le neuf à Champs sur Marne et d'améliorer progressivement les dispositifs mis en œuvre par la collectivité, au service de projets résidentiels de qualité.

Commercialisation des locaux commerciaux, maîtrise des loyers :

Dans le cadre de la commercialisation des locaux commerciaux, à la vente ou à la location, l'opérateur s'engage à éviter la vacance commerciale de longue durée en pratiquant des prix correspondant au marché sans surévaluation.

Les plans de commercialisation des locaux commerciaux, d'activités, de bureaux et services doivent être établis en collaboration avec la Ville. Dans l'attente de la commercialisation, il convient de réserver un traitement qualitatif des rez-de-chaussée.



LA CLAUSE D'INSERTION PROFESSIONNELLE

Pour les opérations de constructions neuves de plus de 20 logements, ou de bâtiments d'activité ou de bureaux de plus de 600 m² de surface de plancher, le marché de travaux doit intégrer une clause d'insertion, réservant au moins 5% du nombre total d'heures travaillées à l'insertion professionnelle.

Les publics visés par les clauses d'insertion doivent rencontrer des difficultés d'insertion professionnelle et résider dans un périmètre géographique spécifique. Il s'agit :

- ▶ des jeunes de moins de 26 ans, diplômé-e-s ou non, sortie du système scolaire depuis au moins 6 mois et engagé-e-s dans une démarche d'insertion ;
- ▶ des demandeurs(euses) d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription) ;
- ▶ des allocataires du RSA (en recherche d'emploi) et les bénéficiaires d'allocations spécifiques (ASS, AAH, Al...) ou d'une pension d'invalidité ;
- ▶ des personnes prises en charge par les Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE) ;
- ▶ des publics reconnus travailleur (euses) handicapé(e)s orienté(e)s en milieu ordinaire et demandeur (euse)s d'emploi.

Les critères géographiques sont également à prendre en compte dans la présentation des candidat-e-s aux entreprises ayant des clauses d'insertion : les candidatures d'habitant-e-s de Champs sur Marne seront prioritaires.

Cette démarche doit être accompagnée du Service Municipal de la Jeunesse, qui assurera la mise en œuvre et le bon fonctionnement des clauses, et notamment d'un(e) /des facilitateur(s) facilitatrice(s) chargé-(e)s de mettre en œuvre la clause d'insertion :

- ▶ Accompagner les maîtres d'ouvrages dans la réalisation des clauses d'insertion ;
- ▶ Informer et accompagner les entreprises ;
- ▶ Mobiliser les différents acteurs de l'emploi et de l'insertion ;
- ▶ Suivre et évaluer l'application de la clause d'insertion.

L'INFORMATION DES HABITANTS

Avant le dépôt de la demande de permis de construire, ou, selon le cas qui est déterminé par la Ville, celle-ci sollicitera, pour validation, la production d'esquisses, de vues d'insertion, d'une notice explicative sur le projet (plans d'avant-projet, insertion urbaine, accès, fonctionnement...).

Selon l'importance ou la sensibilité du projet, celui-ci sera présenté aux habitants à l'occasion soit d'un conseil de quartiers, soit d'une réunion publique. L'opérateur est invité à approcher les riverains et notamment les plus proches du projet, en amont du dépôt de la demande de permis de construire.

ANNEXE N°5



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

MAIRIE DE CHAMPS SUR MARNE
BP1 - CHAMPS SUR MARNE
77427 MARNE LA VALLEE - CEDEX 2

Dossier suivi par : France CHAPRON

Objet : demande de consultation Avant Projet

A Champs-sur-Marne, le 14/10/2020

numéro : cp0832000024

demandeur :

adresse du projet : 27 ANGLE RUE NAST ET 26 RUE DE LORRAINE 77420 CHAMPS SUR MARNE

MME PIGOIS / MAIRIE DE CHAMPS SUR MARNE

nature du projet : Démolition partielle

PLACE DE LA MAIRIE

déposé en mairie le : 13/10/2020

77420 CHAMPS SUR MARNE

reçu au service le : 13/10/2020

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -
Château, jardins et parc

Madame, Monsieur,

Une visite sur site a eu lieu le 13 octobre 2020 avec Madame France Chapron, architecte des bâtiments de France et adjointe au chef de service, concernant le projet mentionné ci-dessus.

Dans l'objectif de construire des logements, tous les bâtiments sur cette parcelle pourront être démolis à l'exception du petit pavillon d'angle en brique et meulière et de sa clôture composée d'un muret en pierre et d'une grille en fer. Ces éléments seront à conserver et restaurer.

Le futur projet devra s'adapter à cet existant et s'harmoniser avec les bâtiments environnants en terme de volumétrie, implantation, matériaux et couleurs.

Les pierres du mur de clôture haut, s'il est démolit pour permettre au futur bâtiment d'être à l'alignement sur la rue de Lorraine, pourront servir à une éventuelles nouvelles clôtures, ailleurs sur la parcelle.

Demeurant à votre entière disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Vm J

Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

MAIRIE DE CHAMPS SUR MARNE
BP1 - CHAMPS SUR MARNE
77427 MARNE LA VALLEE - CEDEX 2

Dossier suivi par : France CHAPRON

Objet : demande de consultation Avant Projet

A Champs-sur-Marne, le 11/11/2020

numéro : cp0832000026

demandeur :

adresse du projet : 27 ANGLE DE LA RUE NAST ET 26 RUE DE LORRAINE 77420 CHAMPS SUR MARNE

MME MAUD TALLET / MAIRE DE CHAMPS SUR MARNE

nature du projet : Démolition

MAIRIE

déposé en mairie le : 10/11/2020

77420 CHAMPS SUR MARNE

reçu au service le : 10/11/2020

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques - Château, jardins et parc

Madame le Maire,

Par courrier en date du 6 novembre 2020, vous m'avez transmis une réclamation concernant des démolitions à réaliser sur un terrain sis à l'adresse indiquée ci-dessus.

Après avoir visité le site avec vos services, j'ai pu constaté de l'opportunité de revente de cette parcelle pour en faire des logements à prix maîtrisés.

L'architecte des bâtiments de France a pour mission de protéger ce qui constitue les abords du Monument historique. Par principe, les démolitions y sont donc à éviter sauf si leur état ou si leur implantation ne permettraient pas à un nouveau projet de s'y implanter afin de permettre à la ville d'évoluer de manière proportionnée au regard de l'existant (comme c'est le cas au 36 bis rue de Paris).

La parcelle concernée étant à proximité immédiate du Domaine de Champs-sur-Marne, les démolitions sur celle-ci sont regardées avec une attention particulière.

Les bâtiments existants sur la rue Nast, bien qu'anciens ont été fortement dénaturés. De plus, leur démolition permettrait un alignement des nouveaux bâtiments avec les avoisinants et par conséquent, un agrandissement du trottoir qui est bien trop étroit aujourd'hui. Les bâtiments sur cour, plus récents, ne présentent aucun intérêt architectural et sont de piètre facture. C'est pourquoi, il a été admis que leur démolition était envisageable pour permettre à un nouveau projet de venir densifier cette parcelle.

En revanche, le pavillon et sa clôture qui se situe à l'angle présentent des qualités architecturales indéniables: modénatures en briques naturelles et enduites, appareillage en moellons de pierres locales, cheminées en briques, couvertures en tuiles de terre cuite, grille en fer forgé très typique d'une architecture du début du XXème siècle, fabriquée avec des matériaux locaux et en bonne harmonie avec son environnement et celui du château. De plus, son implantation à l'angle n'est pas du tout gênante pour envisager un projet neuf qui viendrait s'implanter aussi bien sur

Service Technique
16 NOV. 2020

la rue Nast que sur la rue de Lorraine de chaque côté de ce pavillon et en fond de cour. C'est pourquoi, il n'est pas du tout souhaitable de la démolir.

Demeurant à votre disposition pour de plus amples informations et dans l'attente de la demande officielle, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

L'architecte des Bâtiments de France

A handwritten signature in cursive script, reading "France Chapron".

France CHAPRON

ANNEXE N°6

En pièce-jointe de 89 pages