

**COMMUNE DE CHAMPS-SUR-MARNE
CESSION AVEC CHARGES D'UN LOCAL
COMMUNAL**

**POUR LA REALISATION D'UN ETABLISSEMENT
D'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT**

**CONSULTATION DES OPERATEURS
CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT DE
CONSULTATION**

Date limite de remise des offres :

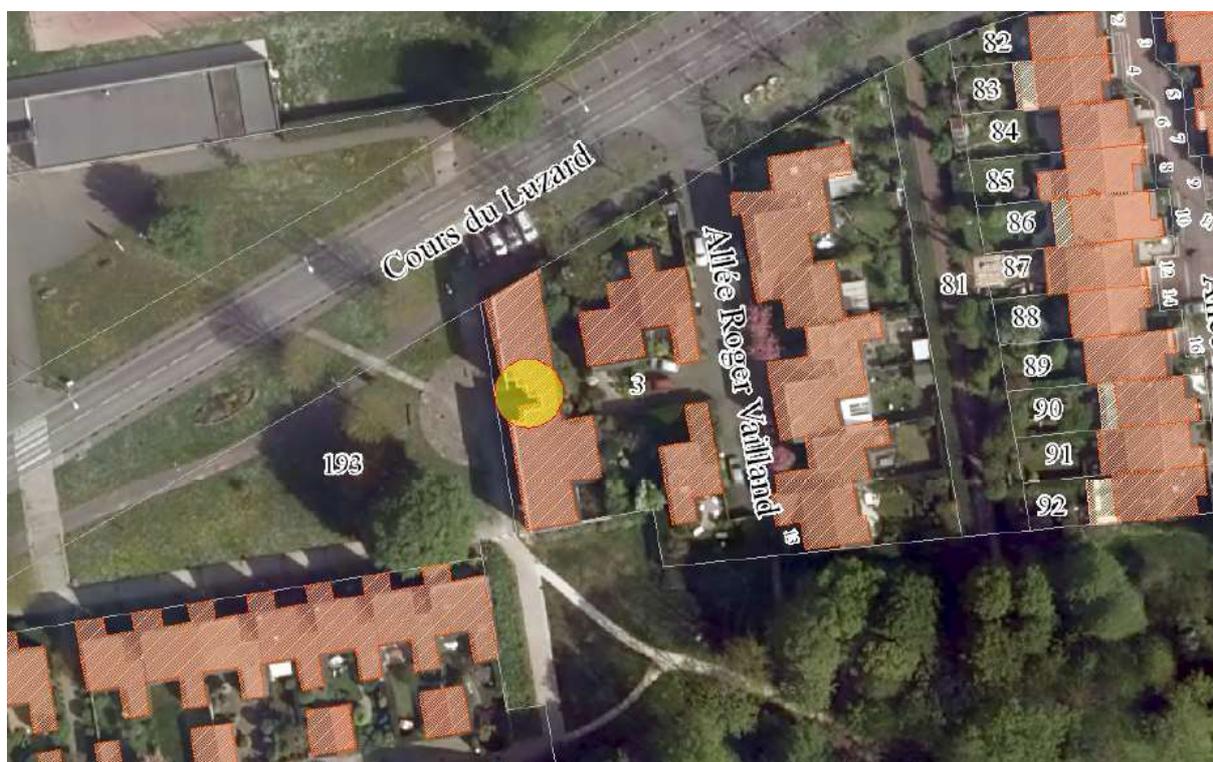
11 septembre 2020

I/ CONTEXTE DE LA CESSION IMMOBILIERE

Les caractéristiques du bâtiment

Le bâtiment se situe 11-13, cours du Lizard, il constitue le lot n°80 de la copropriété des « Maisons de Champs Lizard », cadastré section AC n°2 et n°3 et représente les deux mille neuf cent soixante et un/cent millièmes dans la copropriété du sol et de toutes les parties communes de l'ensemble immobilier.

Le local a une superficie de 280 m² au permis de construire et 266,74 m² loi Carrez (voir annexe n°1) et un espace extérieur d'environ 90-100 m² pourrait être mis à disposition par le propriétaire, la commune est en attente d'une réponse du propriétaire, EPAMarne.



La parcelle est régie par la zone UGd du Plan Local d'Urbanisme (voir annexe n°2) et est situé dans le périmètre du Monument Historique.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du mardi 28 janvier 2020 des copropriétaires du Syndicat de Copropriété Maisons Champs Lizard a voté pour « le principe de la vente du lot n°80 par la Mairie de Champs-sur-Marne à une structure privée en vue de l'ouverture d'une crèche ».

II/ CAHIER DES CHARGES D'AMENAGEMENT

Programme

Dans le strict respect des différentes réglementations en vigueur, l'opérateur devra proposer la création d'un établissement d'accueil du jeune enfant dans l'enveloppe du bâtiment existant. La contractualisation d'achat de berceaux par la commune n'est pas encore arrêtée, si la commune

exprime le souhait d'augmenter sa capacité d'accueil de la petite enfance en structure collective, elle procédera à la mise en œuvre d'une procédure adaptée ouverte.

Estimation du prix

Le candidat proposera un montant d'acquisition du bâtiment permettant un équilibre de l'opération mais qui infime ne pourra être inférieur à la valeur vénale du bien suivant l'avis des Domaines. Ce prix devra être en euros, hors droit et frais d'acquisition.

La Direction Nationale d'Interventions Domaniales (D.N.I.D) ayant délégation de la D.D.Fi.P, a estimé dans son avis du 10 février 2020 que la valeur vénale du bien en l'état est de 252 000 €.

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 d'un bien avec charges. Elle s'appuie exclusivement sur le présent cahier des charges, 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
- Les plans du local (annexe n°1)
- Les photos du site (annexe n°2)
- Un extrait du règlement du PLU (annexe n°3) ;
- PV de l'AG (annexe n°4)
- Les diagnostics (annexe n°5);

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

Déroulement de la consultation

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

Après réception des dossiers, une commission « ad hoc » interne à la collectivité composée d'élus et de techniciens désignés par Mme Le Maire se réunira pour procéder à l'ouverture des plis puis à l'analyse des dossiers déposés et formulera un avis motivé. Elle soumettra le lauréat à l'avis des Commissions municipales d'urbanisme et de Petite Enfance et du Bureau 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 recommandée avec accusé de réception.

Présentation de l'offre

L'offre devra être remise sous pli cacheté et elle 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 relative au projet de l'établissement (le projet social et éducatif, le programme des activités pédagogiques, les conditions d'accueil et d'adaptation des enfants, les jours et horaires d'ouverture, le suivi médical, le nombre de places créées, le prestataire de restauration...);
- Une note relative aux travaux prévus à l'intérieur du bâtiment et sur les façades extérieures;
- Le plan d'aménagement intérieur;
- Le planning de réalisation;
- Une offre financière précisant le prix d'acquisition du bâtiment.

Critères de jugement 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 (80 points)
 - . Référence de l'opérateur - 10 points
 - . La qualité du projet - 40 points (capacité d'accueil, projet éducatif et pédagogique, conditions d'accueil....)
 - . Le contenu du programme - 30 points (travaux de rénovation, normes environnementales, isolation phonique des espaces intérieurs et extérieurs...).
- Prix d'acquisition du bâtiment (20 points)

La commission « ad hoc » se réserve le droit d'entendre un ou plusieurs candidats, pour une présentation orale de leur dossier.

Remise des offres

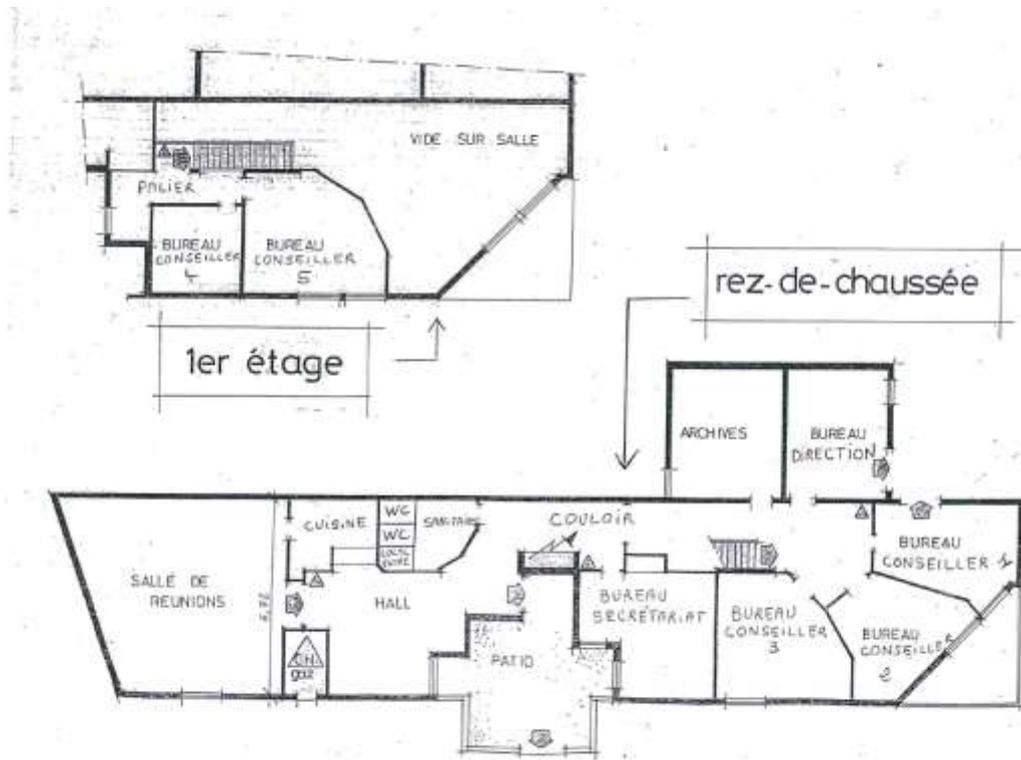
Les offres seront adressées, au plus tard le 11 septembre 2020 à 17h00, par voie postale ou bien remises en main propre, en deux exemplaires papier et sur support CD-ROM ou clef-USB (format des fichiers en PDF) à l'adresse suivante :

Mairie de Champs-sur-Marne
Service urbanisme
Mail Jean Ferrat
77420 CHAMPS-SUR-MARNE

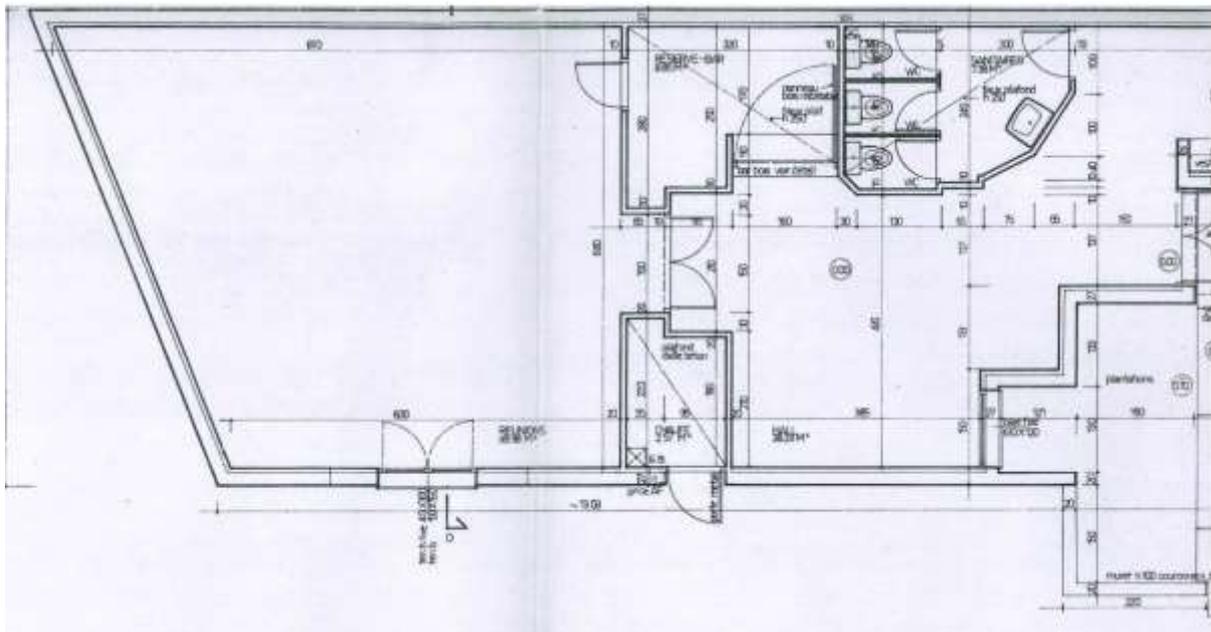
Les candidats pourront obtenir les renseignements relatifs à la procédure auprès de Mme PIGOIS Audrey, responsable du service urbanisme, apigois@ville-champssurmarne.fr, 01.64.73.48.85 et ceux relevant du domaine de la petite enfance auprès de Mme DA SILVA LOPES Brigitte, responsable du service Petite Enfance, petiteenfance@ville-champssurmarne.fr, 01.64.73.48.15.

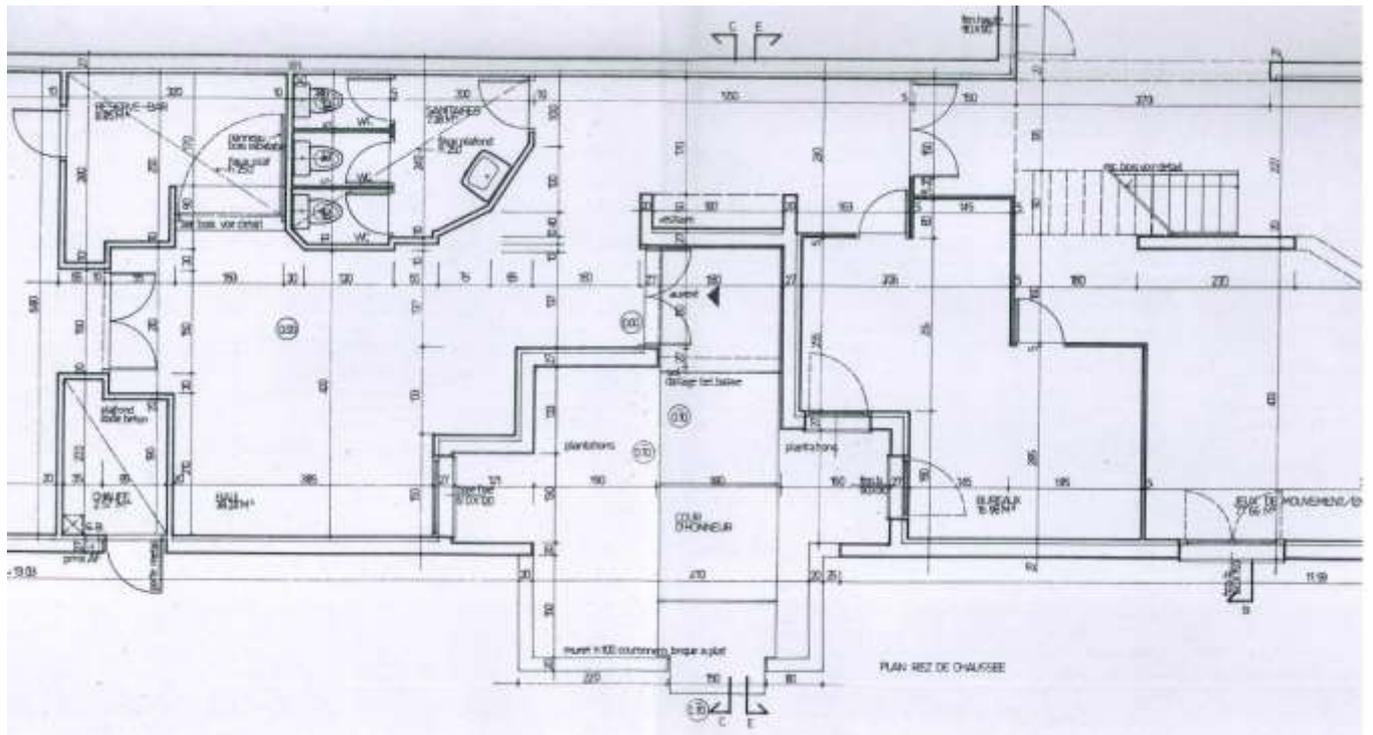
ANNEXES

ANNEXE N°1



Plans RDC





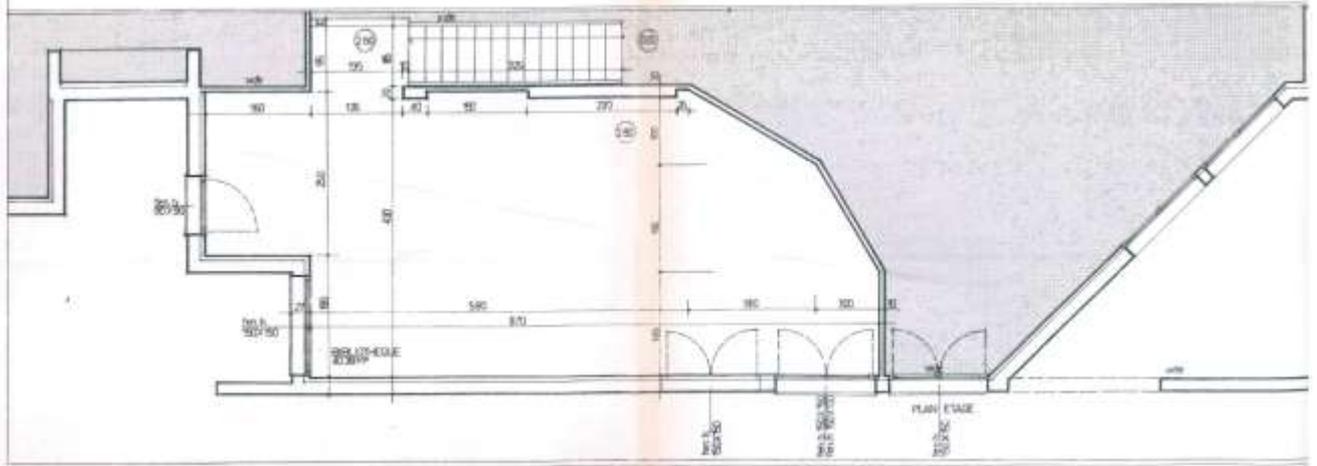
Plan étage

B 13	établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de marne-la-vallée	
	quartier du LUZARD unité M2b	
	maître d'ouvrage	SCI CHAMPS-LUZARD
	grant	SIMEG 15, avenue de l'opéra, paris 1
	architectes	eva et jiri karcewiski 3, place des pyramides, paris 1
	dossier de permis de construire	LCR plans rdc et étage
	modif. 31/07/98 610/78	
	dossier exécution ech 1/50	

SURF. RDC	REUNIONS	49.96 MP
	HALL	38.24
	RESERVE-BAR	8.86
	SANITAIRES	7.38
	LOC. CHAUFF.	7.57
	BUREAUX	15.98
	JEUX ENF. GRANDS	77.96
	JEUX ENF. PETITS	37.22
ETAGE	BIBLIOTHEQUE	40.38
TOTAL		279.26 MP

EVA et JIRI KARCEWISKI
ARCHITECTES ASSOCIES
5, Place des Pyramides
75001 Paris
Tel. 47 90 80 18

SCIE 4111 00000000
CHAMPS-LUZARD
au quartier de LUZARD 1
Site 5001 - 13, Avenue de l'Opéra
75001 PARIS



ANNEXE N°2



ANNEXE N°3

PLU- zone UGd

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

Extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel présentant des caractéristiques différentes selon les secteurs :

UGa : secteur au sein du lotissement accueillant des commerces et services.

UGb : secteur du lotissement présentant une unité d'aspect devant être préservée, notamment en protégeant les cœurs d'îlots.

UGc : secteur d'extension du centre-ville à densifier en bord de voie tout en préservant les jardins arrières.

UGd, UGe, UGf, UGg : secteurs pavillonnaires pouvant accueillir de nouvelles constructions sur toute la profondeur du terrain, avec des règles spécifiques pour respecter les implantations existantes issues d'opérations isolées ou d'ensemble.

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

ARTICLE UG 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.
- Toute construction nouvelle au sein de la trame bleue identifiée graphiquement.
- 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.
- L'entreposage des caravanes autre que celui autorisé à l'article UG 2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand s'imposent.

Dans les secteurs UGc et UGd :

- Toute construction nouvelle à moins de 6 mètres du haut de la berge du ru du Merdereau.

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 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.
- 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.

- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand devront être conformes aux prescriptions édictées par les deux arrêtés interpréfectoraux.

Dans le secteur UGa :

- Les installations classées 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.

Dans le secteur UGb :

Dans les terrains cultivés à protéger, les constructions et installations liées et nécessaires sont admises dans la limite d'une seule surface de plancher de 20 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 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 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 1 500 m² de surface de plancher.
- une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres si elles desservent entre 301 et 1 500 m² de surface de plancher.
- une largeur d'emprise au moins égale à 3,5 mètres si elles desservent entre 150 m² 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 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 UG 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

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand, les prescriptions spécifiques édictées par les deux arrêtés interpréfectoraux concernant les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être respectées.

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 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.

En UGd, Allée des pins, 5 habitations non raccordables côté pair de la rue doivent compléter leurs dispositifs d'assainissement non collectif par un traitement en sortie de fosse toutes eaux. Compte tenu des contraintes d'habitat, il est recommandé d'avoir recours à une filière compacte à massif de zéolite, avec rejet vers le ru de Merdereau.

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 déboureur 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 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 UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans le secteur UGa et UGb

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 20 m définie par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

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

Au-delà de cette bande, ne sont autorisées que l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 m et ne comprenne qu'un seul niveau.

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

Dans le secteur UGc :

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 20 m définie par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile

Au-delà de cette bande, ne sont autorisées que l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 m et ne comprenne qu'un seul niveau.

Les constructions nouvelles doivent y être édifiées en retrait d'au moins 2,50 m de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Dans les secteurs UGd et UGg :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Dans le secteur UGe :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait d'au moins 2,50 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Dans le secteur UGf :

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

Dans l'ensemble de la zone :

Ne sont autorisés que l'aménagement ou l'extension des constructions existantes au delà des bandes de constructibilité définies ci-avant.

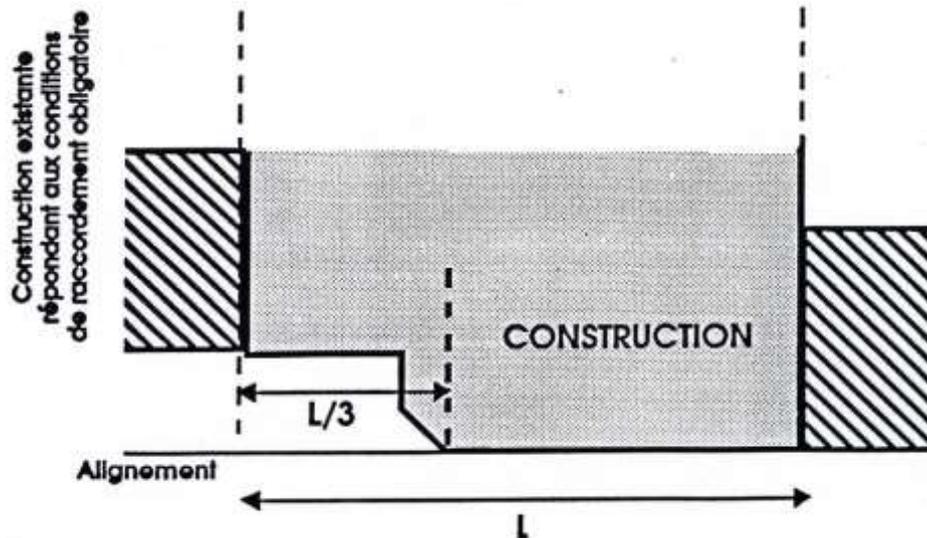
En cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle depuis l'espace public sera assurée par une clôture conforme aux prescriptions de l'article UG.11.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou sur les voies privées 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 ;



- sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur ; cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- si l'alignement des voies est déjà marqué par un bâtiment principal,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation, à condition que :
 1. le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
 2. et la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt)

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

Dans les secteurs UGa, UGe et UGf:

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant les marges d'isolement définies ci-dessous.

Dans les secteurs UGb, UGc, UGd et UGg :

Parcelle dont la largeur sur rue est inférieure à 15 m :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies en respectant les marges d'isolement définies ci-dessous

Parcelle dont la largeur sur rue est supérieure ou égale à 15 m et inférieure à 20 m :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant les marges d'isolement définies ci-dessous.

Parcelle dont la largeur sur rue est supérieure ou égale à 20 mètres :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales en observant les marges de reculement définies ci-dessous.

Dans l'ensemble de la zone :

Les 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.

Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être au moins égales à :

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

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 UG.6.

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

- Les constructions annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 m et ne comprenne qu'un seul niveau.
- 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.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,
- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,50 m.

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'éclairément 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 UG 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UGb, UGc, UGd et UGq :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Dans les secteurs UGa et UGe :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UGf :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie de la propriété.

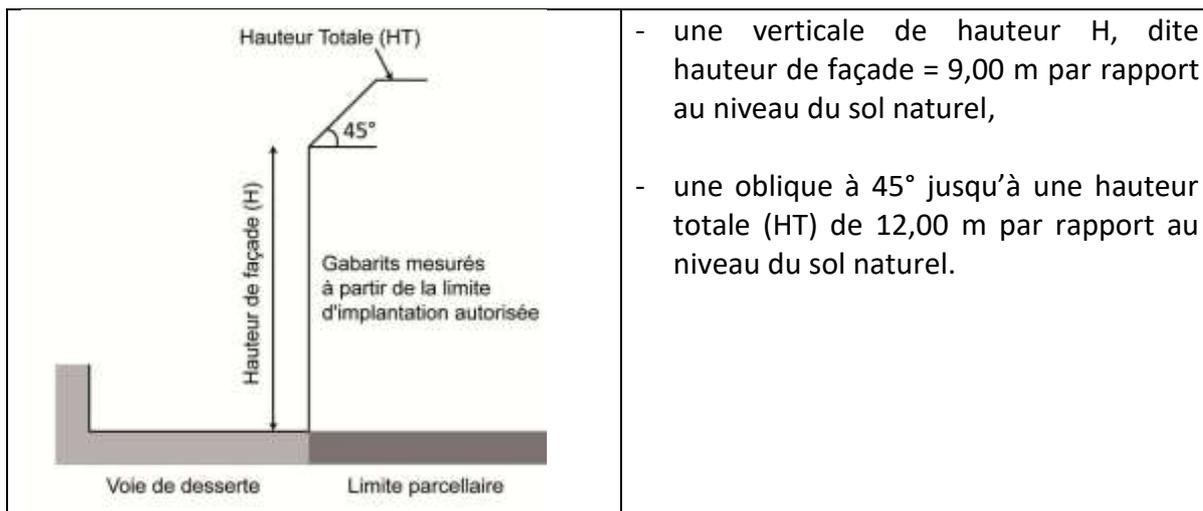
ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UGa, UGb, UGd, UGe et UGf :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage soit R+1+comble par rapport au niveau du sol naturel.

Dans les secteurs UGc et UGq :

A partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :



Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.

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

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

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

ARTICLE UG 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.

Lorsque les constructions à édifier comportent une toiture à pente, celles-ci doit être composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 45°.

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- D'extension d'un bâtiment existant en cohérence avec celui-ci,
- A un projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée
- aux constructions annexes

Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures en 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

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m en façade sur la voie publique et en limites séparatives.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En bordure des voies :

En cas de réalisation d'une clôture, elle pourra être constituée :

- soit d'une haie vive,
- soit de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.

- soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides doublé d'une haie vive,

Sur limites séparatives :

Les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides,
- soit d'une grille verticale d'aspect métallique,
- soit de panneaux d'aspect bois.

Elles pourront être ou non doublées de haies vives.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

DISPOSITIONS DIVERSES

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. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

ARTICLE UG 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.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

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 ou établissement assurant l'hébergement des personnes âgées ou résidences universitaires :

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.

Dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées, étudiants, jeunes travailleurs : un logement est l'équivalent de 3 lits ou 3 chambres

Stationnement des véhicules motorisés pour les autres constructions destinées 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 (voitures et deux roues motorisées)

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 À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

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**

La taille de l'emplacement est dimensionnée par 15 mètres en longueur et 2,5 mètres en largeur.

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 UG 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges, (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits sur les berges est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand. Si, toutefois la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (Annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994).

OBLIGATION DE PLANTER

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.

Dans les secteurs UGc et UGf :

15% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre.

Dans les secteurs UGa et UGe :

25 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre.

Dans le secteur UGb, UGd et UGg :

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre.

Dans l'ensemble de la zone :

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.

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE N°4

Champs sur Marne, le 30 janvier 2020

Compte rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire du Mardi 28 janvier 2020 des Copropriétaires du Syndicat de Copropriété Maisons Champs Lizard

La réunion commence à 20h00 dans les locaux du LCR Pablo Picasso.

Participants : Présents : **37**

Pouvoirs : **20**

75540 MIL représentés sur 95 415, soit **79,17 % des MIL** (quorum majorité absolue et double majorité (majorité des deux tiers) atteints)

Le quorum étant atteint la séance est ouverte à 20h15.

Monsieur **Daniel Alarçon**, Directeur général adjoint de la ville de Champs sur Marne, ayant dans son champ de responsabilité le suivi du secteur de la Petite enfance et ayant pris part aux premières étapes du projet de crèche collective dans l'ancien CIO, a répondu favorablement à l'invitation du conseil syndical d'assister à cette AGE. Monsieur Alarçon a assisté à l'intégralité de l'AGE. Nous l'en remercions.

1) Election du président, du secrétaire et des scrutateurs.

Président de séance : Monsieur DEMASSE – élu à l'unanimité

Secrétaire : Madame PAOLINO - élue à l'unanimité

Scruteurs : Mesdames GILLIARD et PONTILLO - élues à l'unanimité

2) Projet de vente par la Mairie du lot 80 (LCR Lizard, ancien CIO), à une structure privée dans le but d'ouvrir une crèche collective de 30 berceaux.

Monsieur Lormeau, résume brièvement l'objet de la réunion et procède à la lecture de la lettre de Madame La Maire de Champs sur Marne, reçue par lui le 9 décembre 2019 – lettre transmise en copie à tous les copropriétaires au moment de la remise des convocations à cette AGE.

Monsieur Lormeau explique ensuite avoir eu un rdv sur place avec Madame Pigois (services urbanismes de la Mairie de Champs sur Marne) et Madame Da Silva Lopes (responsable du service petite enfance de la Mairie de Champs sur Marne) afin qu'elles éclairent le conseil syndical sur les termes « utilisation de l'espace extérieur limitrophe au bâtiment mis à disposition pour l'activité. Mesdames Gilliard et Pontillo, membres du conseil syndical étaient également présentes à ce rdv. Monsieur Lormeau explique qu'au cours de ce rendez-vous, mesdames Pigois et Da Silva Lopes avaient expliqué qu'il s'agissait d'ouvrir le mur qui donne sur la petite courette intérieure du LCR, et de délimiter un espace de jeux et d'activités pour les jeunes enfants qui « engloberait » les deux petits arbres qui poussent là. Monsieur Lormeau explique que c'est à la suite de cette réunion qu'il a lui-même tracé la délimitation de cet espace de jeux qui apparait sur le document transmis également aux copropriétaires au moment des convocations. Ce tracé n'étant bien sûr qu'indicatif, afin de pouvoir comprendre la nature du projet.

Monsieur Lormeau donne ensuite la parole à Monsieur Alarçon.

Monsieur Alarçon après un bref résumé de l'historique de ce bâtiment rappelle les points suivants :

- L'actuel propriétaire du lot 80 de notre copropriété (4585/100000ème) est la Mairie de Champs sur Marne
- Ce bâtiment actuellement sans usage, est extrêmement vulnérable aux assauts du temps et des personnes malveillantes cherchent régulièrement à s'y installer illégalement (dernière tentative il y a 10 jours)
- La mairie n'a pas affecté de budget pour entretenir ce local. Elle préfère se concentrer sur le maintien en condition opérationnelle des locaux déjà gérés par elle, comme les gymnases, les écoles...
- La mairie a été approchée par la société HeidiDom (réseau de crèches Montessori) pour la vente de ce bâtiment dont elle est propriétaire en vue de l'installation d'une crèche d'une trentaine de berceaux.
- La mairie de Champs est très intéressée par ce projet, qui viendrait compléter le nombre de berceaux d'accueils sur la commune.
- La société HeidiDom souhaite utiliser l'espace à l'arrière du bâtiment pour y installer une zone extérieure pour les petits enfants. Ce terrain est actuellement propriété de Epamarne.
- Elle sollicite l'avis de la copropriété sur le projet.

Au cours des échanges vifs mais courtois qui ont suivis, les copropriétaires ont posé des questions et se sont inquiétés des points suivants :

- Nuisances sonores de l'activité de plein air pour les riverains immédiats de l'espace d'activités extérieures
- Nuisances esthétiques : quel aspect, quels matériaux pour clôturer l'espace extérieur ?
- Impossibilité pour les parents des bébés de stationner à proximité du bâtiment : occasionnant des arrêts en double file sur le cours du Lizard qui pourraient se révéler extrêmement dangereux.
- Impossibilité pour le futur personnel de se stationner – avec une grande tentation de stationner allée Roger Vailland déjà bien saturée par les véhicules des copropriétaires
- Difficultés juridiques du changement de destination de ce lot (actuellement LCR)
- Difficultés techniques d'utilisation du terrain à l'arrière en raison des réseaux souterrains qui s'y trouvent (gaz, eau, électricité)
- Crainte d'un changement de destination du bâtiment en cas de revente ultérieure de ce lot par la société HeidiDom à une autre société
- Crainte que même après travaux ce local soit très inadapté à l'accueil de très jeunes enfants
- Incompréhension face à la décision d'une mairie dirigée par une Maire communiste de céder à une société privée cette mission de service public.

D'autre part, quelques copropriétaires ont demandé si les bébés de la copropriété auraient droit à un accès prioritaire à cette crèche : y aura-t-il des places réservées pour cela ?

Monsieur Alarçon s'est employé à répondre dans la mesure de ses compétences à tous ces points. Tout d'abord, il rappelle qu'en cas d'un avis favorable de la copropriété, la Mairie de Champs sur marne devra publier un appel d'offre public et qu'il n'est pas automatique que ce soit la société HeidiDom qui soit choisie.

Ensuite il rappelle que l'activité envisagée – y compris son aspect extérieur – se déroule sur une plage horaire 7h – 19h en semaine – au pire samedi matin inclus – et que vu l'âge et le nombre d'enfants prévu, les nuisances sonores seront naturellement bien moindres que pour une école maternelle ou primaire par exemple. Il nous informe également qu'en fonction des matériaux choisis pour la palissade, les nuisances sonores pourraient être moindre.

Monsieur Alarçon nous indique que la superficie prévue pour cet espace extérieur est moindre que celui que Monsieur Lormeau a tracé. Cet espace extérieur serait d'une centaine de mètres carrés.

En ce qui concerne le stationnement des parents : Monsieur Alarçon rappelle que de nombreux parents accompagneront leurs enfants à pieds, et que la municipalité n'organise le stationnement pour aucune des crèches de la commune : elle se contente le cas échéant d'aménager une zone de dépose minute. Ce qui, d'après lui, fonctionne très bien.

En ce qui concerne le stationnement des futurs personnels, Monsieur Alarçon indique la présence proche du parking en haut de la rue de la Fontaine aux coulons.

En ce qui concerne l'accompagnement juridique vers une changement de destination du lot : Monsieur Alarçon confirme que la municipalité se tiendra à nos côtés et prendra à sa charge les frais juridiques découlant de cette modification.

Monsieur Alarçon confirme qu'à ce stade rien n'est véritablement arrêté sur ce projet, et que bien entendu, le moment venu, la copropriété sera très largement consultée sur les modalités pratiques à mettre en œuvre pour la réalisation de ce projet, dans le cas où son principe serait accepté.

Pour répondre à la question d'un copropriétaire, Mr Alarçon a précisé le calendrier envisagé pour cette opération : Année 2020 : lancement de tout le processus administratif pour la mise en vente du terrain, Année 2021 : début des travaux de rénovation

A la suite de ces échanges, Madame Gros – une des copropriétaires dont le lot est le plus proche du futur jardin extérieur – prend la parole pour expliquer que les copropriétaires doivent bien mesurer les risques matériels et humains que l'on court à laisser ce bâtiment vide et sans affectation. Elle rappelle que si le dernier épisode de squat ne s'est pas soldé par un incendie, une explosion et/ou des morts, cela relève du miracle. Elle insiste aussi sur le fait, qu'un tel équipement n'existe pas dans le quartier et « qu'une crèche c'est la vie », à l'inverse d'un bâtiment vide qui n'est rien.

A la suite de cette intervention, remarquée et appréciée par la majorité des participants à l'AGE, Monsieur Lormeau a confirmé ce que Madame Gros venait d'évoquer et a donné son sentiment sur le fait que manifestement la Mairie voulait travailler en bon voisinage avec la copropriété, sans chercher à dissimuler les changements (positifs pour certains, négatifs pour d'autres) qu'occasionneraient inévitablement la mise en place d'un tel projet. Cette volonté de travailler efficacement ensemble sur ce dossier a été confirmée par Monsieur Alarçon.

Monsieur Lormeau, rappelle ensuite qu'en cas de vente de ce lot à une société privée, celle-ci deviendrait de fait copropriétaire et prendrait donc à sa charge les frais de copropriété des 4585 millièmes s'y afférant (actuellement ces millièmes sont sans affectation et la répartition des charges se fait sur 95415 millièmes) : c'est l'équivalent de 3,5 copropriétaires, cela reviendra mécaniquement à faire baisser les charges de 4,80% pour chacun.

Avant de procéder au vote, l'assemblée générale insiste sur les points suivants :

- La formulation pour indiquer la nouvelle destination du lot 80 devra être la plus précise possible : par exemple pour une crèche, il faudra indiquer établissement d'accueil de jeunes enfants

- les copropriétaires auront une parole déterminante dans la rédaction du cahier des charges par exemple concernant les jours et les heures d'ouverture, des préconisations sur les clôtures, sur la rénovation de la façade... Ces éléments pourront être transmis à la mairie en avance de phase et la mairie nous tenir au courant des projets

Les débats étant clos, Monsieur Lormeau propose de procéder au vote (pour ou contre) de la motion suivante :

Etes-vous pour ou contre le :

- Principe de changement de destination du lot 80 vers une structure privée d'accueil de jeunes enfants d'une trentaine de berceaux
- Principe d'acceptation de la création d'un jardin extérieur d'une centaine de mètres carrés à l'arrière du bâtiment
- Principe de la modification du règlement intérieur de la copro devant notaire pour la nouvelle destination du lot 80, dont le coût serait pris en charge par le vendeur.
- Principe d'une consultation du SCMCL à la rédaction du cahier des charges du prestataire (horaires, jours, etc)

Contre : ALIGON, ANDRE, BRUNEAU, DI GIORGIO, JACQUEMOUD, KEAT, LAPORTE, MAILLARD, POPINEAU, TON THAT : soit **10 copropriétaires** représentant **17,54%** des votants, **13097/95415** millièmes (soit **17,34 %** des millièmes présents ou représentés)

Pour : TOUS LES AUTRES PRESENTS OU REPRESENTES, soit **47 copropriétaires** représentant **82,46%** des votants, **62343/95415** millièmes (soit **82,53%** des millièmes présents ou représentés)

Il est à noter que le nombre de millièmes **pour** représentent **65,34%** des millièmes disponibles. Ainsi, même si tous les copropriétaires absents ou non représentés avaient voté contre, la résolution aurait tout de même été adoptée avec une large majorité.

Le principe de la vente du lot 80 par la Mairie de Champs sur Marne à une structure privée en vue de l'ouverture d'une crèche collective d'une trentaine de berceaux avec jardin extérieur attenant au bâtiment est donc adopté.

La rétrocession de la voirie

Monsieur Lormeau informe les copropriétaires qu'il est en possession du document daté du 4 novembre 2019, signé, Mme Maud Tallet, Mr Daniel Guillaume et lui-même, confirmant la rétrocession des voiries allées Robert Desnos, Jacques Prévert, Roger Vailland et une partie du mail Elsa Triolet à la commune de Champs sur Marne.

La séance est close à 22h30

Le conseil syndical offre la galette et le cidre : un moment convivial toujours apprécié !

Fait à Champs sur Marne Le 29 janvier 2020

Le président de séance



Le secrétaire



Les scrutateurs

