

COMMUNE DE GIVORS

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022

Convocation : 23/09/2022

Affichage liste délibérations : 04/10/2022

Conseillers en exercice : 35 **PRÉSIDENT :** Monsieur BOUDJELLABA

Présents : 29 **SECRÉTAIRE :** Madame LAOUADI

L'an deux mille vingt deux, le vingt neuf septembre à 19 heures, en salle du conseil municipal.

ÉTAIENT PRÉSENTS

Monsieur Mohamed BOUDJELLABA ; Madame Laurence FRETY ; Monsieur Foued RAHMOUNI ; Madame Dalila ALLALI ; Monsieur Cyril MATHEY ; Madame Nabiha LAOUADI ; Monsieur Loïc MEZIK ; Madame Françoise BATUT ; Monsieur Azdine MERMOURI ; Madame Sabine RUTON ; Madame Martine SYLVESTRE ; Monsieur Alipio VITORIO ; Monsieur Gregory D'ANGELO ; Madame Audrey PENNETIER-CLAUSTRE ; Madame Solange FORNENGO ; Monsieur Tarik KHEDDACHE ; Madame Delphine PAILLOT ; Madame Christiane CHARNAY ; Monsieur Fabrice RIVA ; Monsieur Jean-Yves CABALLERO ; Madame Françoise DIOP ; Monsieur Ali SEMARI ; Monsieur Robert JOUVE ; Madame Zafer DEMIRAL ; Monsieur Jean-Pierre GUENON ; Monsieur Gaël BON ; Monsieur Thomas KUNESCH ; Madame Josiane BONNET ; Madame Nathalie BODARD

ABSENTS REPRÉSENTÉS

Monsieur Benjamin ALLIGANT a donné procuration à Monsieur Foued RAHMOUNI

Madame Edwige MOIOLI a donné procuration à Monsieur Fabrice RIVA

Monsieur Jonathan LONOCE a donné procuration à Madame Christiane CHARNAY

Madame Isabelle FERNANDES a donné procuration à Monsieur Azdine MERMOURI

Madame Florence MERIDJI a donné procuration à Madame Dalila ALLALI

Monsieur Hocine HAOUES a donné procuration à Madame Françoise DIOP

DEL20220929_10

CESSION DE LA PARCELLE AL 512 SIS 9 RUE DES TUILERIES

RAPPORTEUR : Dalila ALLALI

Le territoire de Givors dispose d'un secteur classé en zone d'activité UEi2 dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, situé entre les deux lignes de chemin de fer, la rue Joseph Liauthaud au nord et la rue des Tuileries au sud.

En prévision de l'implantation de futures activités, ce secteur a fait l'objet de différentes acquisitions foncières par la commune et ce compris la parcelle cadastrée section AL numéro 512 d'une superficie de 1 336 m². Cette parcelle identifiée sur les plans ci-joints supporte un bâtiment de 529 m² environ inoccupé et destiné à la démolition.

Aux termes de l'acte reçu par Maître BAZAILLE, Notaire à Givors, le 18 novembre 2014 contenant acquisition de ladite parcelle, il avait été rappelé différentes servitudes (passages piétons, réseaux vues, débord de toit, tour d'échelle) constituées avec le tènement voisin section AL numéro 511, ainsi que la situation environnementale de ladite parcelle.

Depuis, la nouvelle voie reliant la rue Joseph Liauthaud à la rue des Tuileries, prévue dans le PLU par l'emplacement réservé n° 31, a été réalisée définissant ainsi deux secteurs de projets de part et d'autre de ladite voie, portés par des sociétés différentes.

Le secteur ouest s'étend sur un périmètre total de 6 989 m², comprenant notamment la parcelle section AL numéro 512. En 2022, la société Real Estate and Properties représentée par monsieur Nicolas GIRODET a présenté un projet sur ce secteur ouest, dont le Cahier des Prescriptions Techniques et Administratives dans sa version la plus récente du 13 septembre 2022 figure en annexe. Ce projet comprend environ 20 cellules d'activité de 200 m² environ, chacune disposant d'une partie bureau.

La société REAL ESTATE AND PROPERTIES lors de la présentation de son projet a été informée des servitudes et de la pollution éventuelle grevant la parcelle présentement cédée.

Les lignes directrices de ce projet ont été validées sur le principe lors de plusieurs réunions. L'habillage des façades en brique, les panneaux photovoltaïques, l'implantation des bâtiments et leur volumétrie ont répondu aux attentes de la municipalité en terme d'intégration dans l'environnement urbain. Une vigilance a notamment été portée à l'attention du porteur de projet sur la végétalisation en cœur d'îlot et le choix des activités le long de la rue Joseph Liauthaud, afin qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances à proximité de l'école élémentaire Picard Liauthaud, toute proche.

Le règlement de la zone UEi2 du Plan Local d'Urbanisme autorise les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureau et d'artisanat autre que celui destiné principalement à la vente de biens ou services. Bien que cela soit également autorisé, la municipalité ne souhaite pas l'implantation de commerce de gros ou de restauration dans cette opération.

Par un avis en date du 23 mai 2022, France Domaine a estimé la parcelle AL 512 à 300 000 euros soit 225 euros/m². Lors des négociations et dans l'objectif de favoriser la réalisation de cette opération, la municipalité a convenu de déduire le coût de désamiantage du bâtiment à démolir, estimé à 17 880 euros TTC par la société VALGO dans son devis ci-annexé n° 22-A-38-00023 en date du 12 avril 2022.

Ainsi, après déduction, le montant définitif de cette cession s'élèverait à 282 120 euros, étant entendu que tous les autres frais supplémentaires liés à la réalisation du projet présenté par ladite société seraient à la charge exclusive de l'ACQUEREUR, sans réévaluation possible.

Cette déduction de 17 880 euros représente moins de 6 % de l'estimation rendue par France Domaine, laquelle est un avis simple qui ne lie pas la décision du conseil municipal. Cette déduction reste donc dans une proportion acceptable et limitée.

Cette parcelle n'est pas directement accessible au public et n'a pas d'intérêt à l'avenir pour un projet porté directement par la collectivité. Actuellement cette parcelle n'est pas non plus aménagée ou utilisée pour remplir des missions de service public, aussi est-elle déjà classée dans le domaine privé communal et peut être cédée sans désaffectation, ni déclassement

préalable, au profit de la société Real Estate and Properties représentée par monsieur Nicolas GIRODET, avec faculté de se substituer toute autre personne morale de son choix.

La société Real Estate and Properties représentée par monsieur Nicolas GIRODET, a donné son accord en date du 13 septembre 2022 sur cette cession selon les modalités susmentionnées.

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
A L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS AVEC :**

32 VOIX POUR

3 NE PRENNENT PAS PART AU VOTE Monsieur RIVA ; Madame MOIOLI ; Madame BODARD

DÉCIDE

- D'APPROUVER la cession au profit de la société Real Estate and Properties avec faculté de se substituer toute autre personne morale de son choix, de la parcelle cadastrée section AL numéro 512 de 1 336 m² environ, sise 9 rue des Tuileries, identifiée sur les plans joints en annexe ;
- DE PRÉCISER que cette cession interviendra au prix de 282 120 euros sans suppléments, comme indiqué ci-dessus et que les frais d'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur ;
- D'AUTORISER monsieur le maire ou son représentant à signer la cession ci-dessus approuvée, ainsi que toutes pièces et documents y afférents et plus généralement faire le nécessaire pour mener à bien la régularisation de cet acte.

Le maire,

Mohamed BOUDJELLABA

La secrétaire de séance,

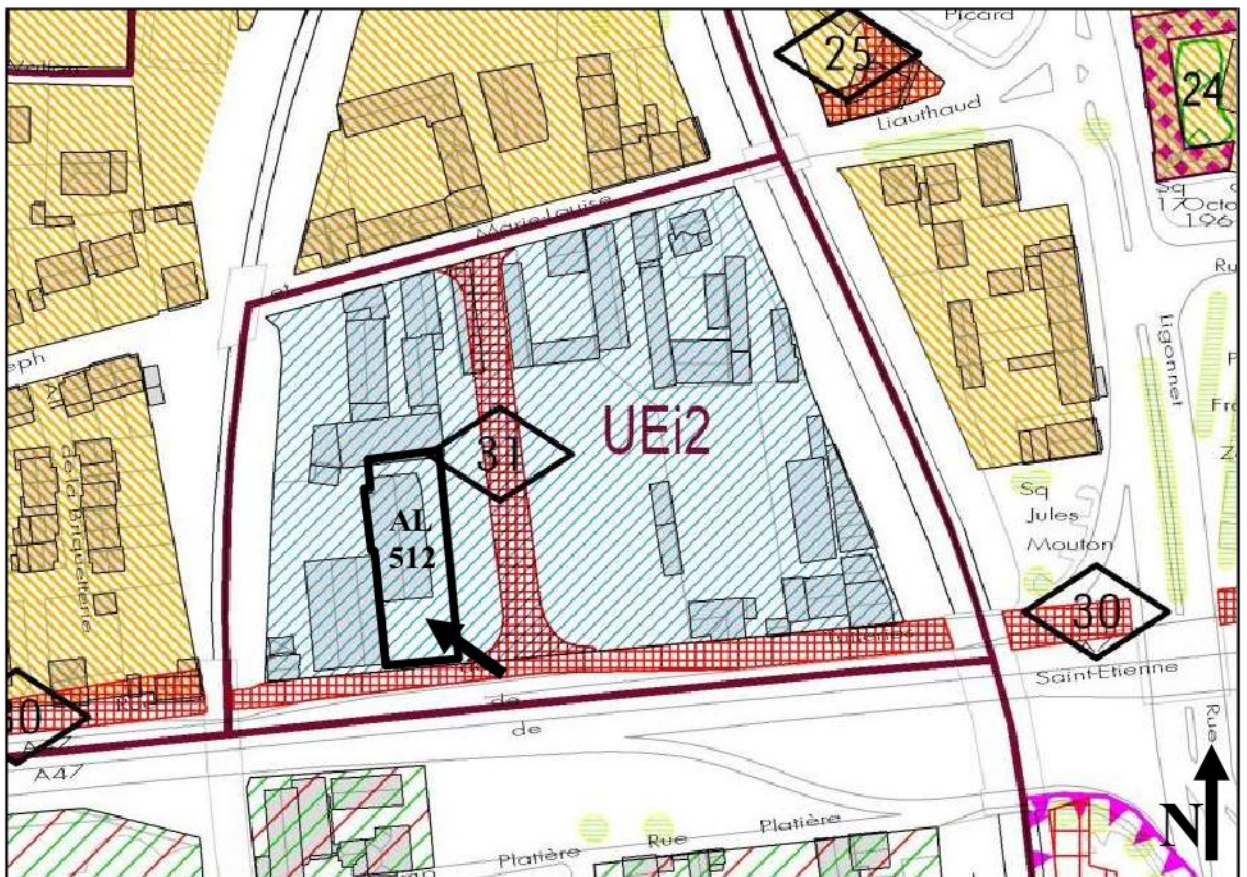
Nabiha LAOUADI

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur le maire de Givors dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon sis 184 rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03 ou sur le site <https://citoyens.telerecours.fr/>, dans le délai de deux mois à compter de la publication de la présente délibération ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

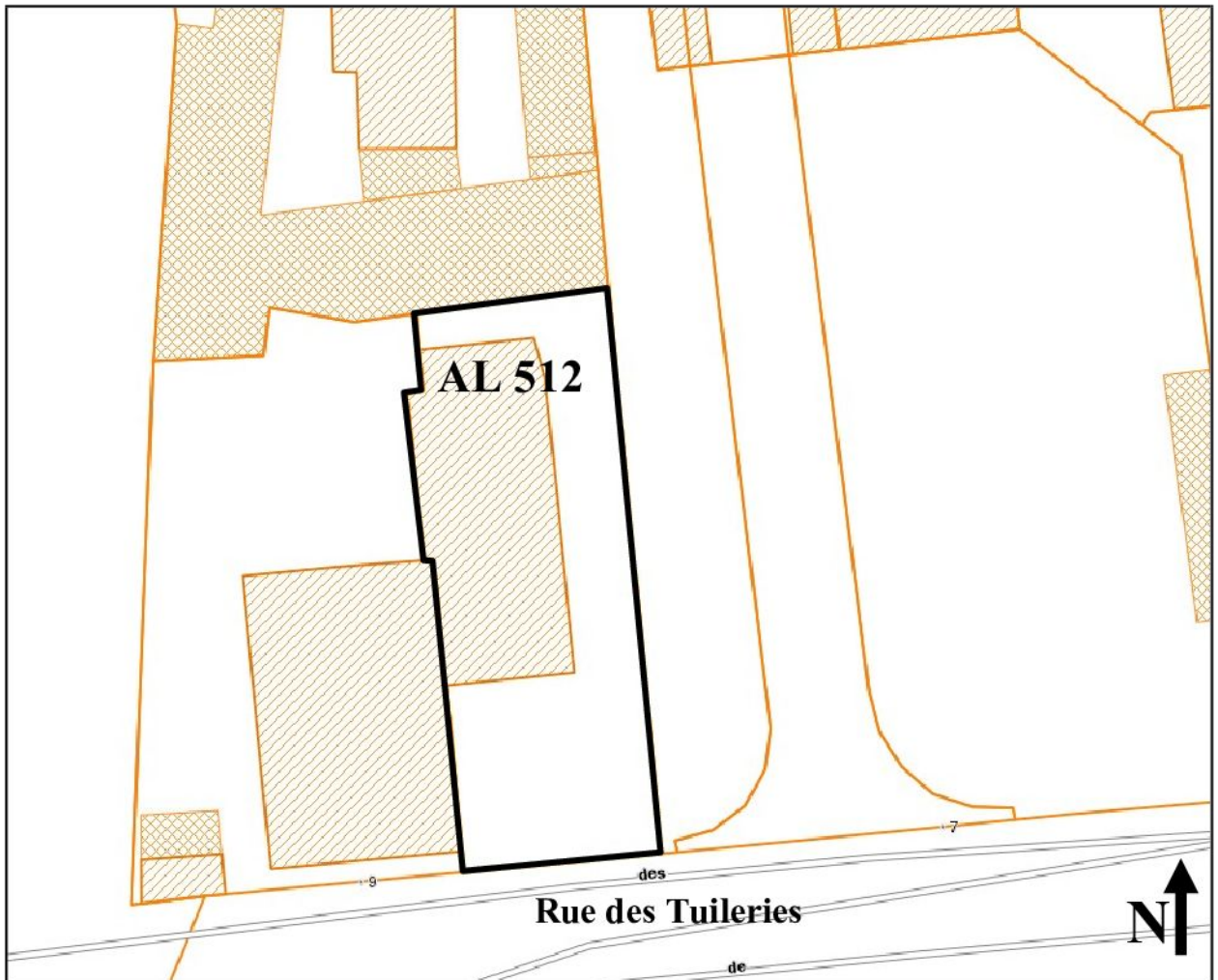
Plan de situation



Extrait du plan de zonage du PLU



Plan de masse





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques
Auvergne – Rhône-Alpes et département du Rhône

Pôle d'évaluation domaniale

3, rue de la Charité
69268 LYON cedex 02

téléphone : 04 72 77 21 00
mél. : drfip69.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Michel GINESTE

téléphone : 04 72 77 21 91
courriel : michel.gineste@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 7189677
Réf OSE : 2021-69091-94990 – Annule et remplace le précédent

le 23/05/2022

Le Directeur à

MONSIEUR LE MAIRE DE GIVORS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Maison d'habitation, ancien garage automobile et terrains industriels

Adresse du bien : Rue des Tuileries 69700 GIVORS

Valeur vénale : Cf paragraphe 8

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de GIVORS

affaire suivie par : Jérémie BARMA

2 – DATE

de consultation : 23/12/2021

de réception : 23/12/2021

de visite : 09/11/2018 (maison d'habitation AL 124)

de dossier en état : 23/12/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession de terrains à bâtir industriels (encombrées d'anciens bâtiments industriels et d'habitation).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

A GIVORS : rue des Tuileries

Cession des parcelles suivantes par la Commune de GIVORS :

- Parcelles AL 528 (1 288 m²) et AL 529 (546 m²) : terrain plat, sol en gravier, bordé à l'est par un talus bordant une voie SNCF, au nord et à l'ouest par un muret. A proximité immédiate de l'autoroute A 47.

- Parcelle AL 124 (2 182 m²) : maison ancienne (date de construction : 1850), élevée sur 2 niveaux, environnement très bruyant situation en bordure d'autoroute A 47 et de la voie SNCF Lyon Givors

- Cave sol ciment comprenant plusieurs pièce avec chaufferie (gaz).

- Rez-de-chaussée : entrée, ancienne cuisine, chambre avec cabinet de toilette (baignoire, lavabo, WC et placard), chambre avec placard, salon avec cheminée et placard

- Appartement indépendant (porte donnant sur le jardin) comprenant : cuisine, 2 chambres, salle de bains avec lavabo, douche, WC séparé. Escalier

Etage : couloir desservant 3 chambres, bureau, salon avec cheminée, salle de bains avec lavabo, douche, WC, cuisine. Grenier non aménageable.

A l'extérieur : cuisine d'été avec évier, remises, Jardin arboré.

- Parcelle AL 512 (1 336 m²): terrain plat bitumé, ancien garage automobile. Surface : 500 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire du bien : Commune de GIVORS

Situation d'occupation : libre

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Parcelles AL 528 (1 288 m²), AL 529 (546 m²), AL 124 (2 182 m²), AL 512 (1 336 m²) soit une surface totale cédée de 5 352 m²

PLU : zone UEi2

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée par comparaison.

La valeur vénale de ces biens est estimée à 620 000 € et décomposée comme suit :

- parcelles AL 528 et AL 529 : 100 000 €

- parcelle AL 124 : 220 000 €

- parcelle AL 512 : 300 000 €.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
L'évaluateur au Pôle d'évaluation domaniale


Michel GINESTE

Inspecteur divisionnaire des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



Envoyé en préfecture le 04/10/2022

Reçu en préfecture le 04/10/2022

Affiché le 04/10/2022

SLOW

ID : 069-216900910-20220929-DEL20220929_10-DE

DEVIS 22-A-300023

OPERATION

Désamiantage parcelle 512
9 rue des Tuileries 69700 GIVORSSaint Quentin Fallavier, le
12/04/2022

Real Estate and Properties

Entreprise Certifiée Qualibat 1552
Traitement Amiante - Encapsulage
plomb - dépollution - Interventions sur MCA21 rue d'Algerie
69001 LYON

DESIGNATION	UNITE	Qté	Prix U	Montant HT
Plan de retrait	FT	1	400	400,00 €
Rédaction de BSDA et demandes de CAP	FT	1	100	100,00 €
Installation de chantier spécifique désamiantage	FT	1	2000	2 000,00 €
Dépose et conditionnement de MCA :				
Retrait des éléments amiantés repérés dans le diagnostic amiante avant démolition de la société BATETAT, référence 1908-0650_MAGRIS	FT	1	9850	9 850,00 €
Transport et traitements des déchets	FT	1	1000	1 000,00 €
<u>Programme de mesures :</u> stratégie d'échantillonnage META point 0 META environnementale META au poste de travail META au sas META 1 ère restitution	FT	1	1400	1 400,00 €
Réalisation du rapport de Fin de Travaux	FT	1	150	150,00 €
Somme				14 900,00 €
				- €
Total HT				14 900,00 €
TVA 20,00%				2 980,00 €
TOTAL TTC				17 880,00 €

Votre interlocuteur :
M. Hugo Brun
06 50 19 33 21
hugo.brun@valgo.com

selon conditions générales de ventes en page 2

	Centre travaux 72 avenue Aristide Briand 76650 PETIT COURONNE T : 01 56 43 64 50 F : 05 34 60 63 61	Siège administratif 2 av Gutenberg CS 72836 31128 PORTEY/ GNE Cdx T : 05 34 60 63 60 F : 05 34 60 63 61	Siège social 72 rue Aristide Briand 76650 Petit Couronne T : 02.78.94.04.84 F : 05.34.60.63.61	Nos autres centres >RHONE ALPES >AQUITAINE >MIDI PYRENEES >PACA >LANGUEDOC ROUSSILLON >IDF >NORMANDIE >PAYS DE LOIRE >BRESIL >DOM TOM : Ile de la réunion www.valgo.com devis.amiante@valgo.com SIRET : 453 975 831 00034 APE : 3900Z
	ENTREPRISE CERTIFIEE QUALIBAT 1552 pour le traitement de l'amiante N° TVA : FR 72 453 975 831 SA au capital de 1 856 600 €			

Envoyé en préfecture le 04/10/2022

Reçu en préfecture le 04/10/2022

Affiché le

SLOW

ID : 069-216900910-20220929-DEL20220929_10-DE

CONDITIONS GENERALES DE VENTE VALGO

Prix :

Les travaux sont réalisés en conformité avec les normes et règles en vigueur.
La date de réalisation sera établie en fonction des disponibilités de VALGO.

Les prix unitaires figurant au présent devis tiennent compte de la réalisation de l'ensemble des postes de la proposition technique et financière.

Il y a lieu de nous consulter pour une nouvelle étude de prix.

Prix valable 3 mois

Travaux non compris :

D'une façon générale, tous travaux ou fournitures autres que ceux clairement spécifiés au présent devis quantitatif estimatif du marché.

mise en place de barrières de chantier, META 2eme restitution, mise hors d'eau des bâtiments, mise hors d'air des bâtiments

Etant donné notre activité, VALGO disposera de ses propres installations et ne participera pas au compte prorata.

Il n'a pas été mentionné de difficultés particulières sur ce dossier pour réaliser le devis.

Travaux supplémentaires :

Les travaux non prévus dans le présent marché, qui seront demandés par le Maître d'Ouvrage, seront réglés sur présentation d'une offre approuvée par le Maître d'Ouvrage et, le cas échéant, par le Maître d'œuvre, avant exécution.

Les travaux retirés du marché, même non exécutés, feront l'objet d'un avenant exécution des travaux.

Les travaux supplémentaires non prévus au marché, feront l'objet par le Maître d'Ouvrage d'un avenant avant exécution des travaux.

Les travaux supplémentaires demandés feront l'objet d'un délai supplémentaire par rapport au planning contractuel.

Aléas :

Le temps d'attente ou d'inactivité du personnel de VALGO hors de notre responsabilité sera facturé en plus du forfait sur la base de 70 €/heure/H.T.

Conditions de règlement :

30 % d'arrhes à la commande.

Le solde à 30 j réception de facture ou situation

En cas de réserves quelconques à la réception des travaux, le solde du marché devra être consigné entre les mains d'un tiers convenu entre les parties.

Le non-paiement des situations entraîne l'interruption des travaux jusqu'à ce paiement, l'allongement correspondant des délais d'exécution, sans préjudice de la réalisation du contrat huit jours après la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception et de tout dommage et intérêt.

Le non-paiement d'une situation rend exigible un intérêt moratoire conventionnel égal au taux légal majoré de 5%.

Clause attributive de juridiction : en cas de litige relatif au présent contrat, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux de Toulouse, même en cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

Contestations :

Le tribunal de commerce de Toulouse est seul compétent, même en cas d'appel ou de pluralité des défendeurs.

Prix et révision :

Nos prix sont toujours établis HT et sans escomptes pour exécution.

Si le délai d'option est dépassé, nos prix seront actualisés.

Si l'exécution des prestations est différée, ils seront révisés mais les arrhes ne seront pas récupérables.

Dans les deux sera appliquée la formule : $P=PO*(BT/BTO)$ sans partie fixe ni neutralisation suivant les index en vigueur.

LE CLIENT :

(« Bon pour accord » et « Lu et Approuvé »)

(Porter les mentions manuscrites)

Envoyé en préfecture le 04/10/2022

Reçu en préfecture le 04/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 069-216900910-20220929-DEL20220929_10-DE

Version 1 du 13-09-2022

IMMEUBLE D'ACTIVITES
Givors
9 Rue des tuileries
69 700 Givors



Vue aérienne du projet depuis l'angle Nord-Est du terrain et la rue Joseph Liauthaud

Cahier des Prescriptions
Techniques et Administratives

1) Programmation de l'opération

Locaux d'activité Bâtiment A (Nord) :

Numéro cellule	SDP RDC	SDP R+1	SDP TOTALE
1A	230	60	290
2A	145	60	205
3A	145	60	205
4A	145	60	205
5A	145	60	205

Locaux d'activité Bâtiment B (Est) :

Numéro cellule	SDP RDC	SDP R+1	SDP TOTALE
1B	145	60	205
2B	145	60	205
3B	145	60	205
4B	145	60	205
5B	145	60	205
6B	145	60	205
7B	145	60	205
8B	145	60	205

Locaux d'activité Bâtiment C (Ouest) :

Numéro cellule	SDP RDC	SDP R+1	SDP TOTALE
1C	145	60	205
2C	145	60	205
3C	145	60	205
4C	145	60	205
5C	145	60	205
6C	145	60	205
7C	179	74	253

L'ensemble comprendra 3 bâtiments indépendants type coque dans un ensemble immobilier comprenant :

- > 20 cellules avec mezzanines entre 205 et 290 m²
- > 69 places de Parking
- > Accès livraison jusqu'au droit de la cellule
- > Portes sectionnelle 4*4
- > Plantations : renforcement de la végétalisation entre les bâtiments B et C (cf vues ci-après)
- > Les locaux livrés clos-couvert conformes à la RE 2020.
- > Une toiture avec panneaux photovoltaïques
- > Traitement des façades en parement de briques chamarrées (cf description 1.5 « Façades courantes »)
- > Traitement arrondi façade nord : (cf vue aérienne bâtiment nord ci-après)
- > Tous les réseaux en attente dans le bâtiment avec un mètre de fourreau à l'intérieur.

1.2 Observations particulières du projet à destination des acquéreurs

Demandes de modification des prestations du Promoteur par l'acquéreur

Avant la livraison du local

Si des travaux modificatifs ou supplémentaires correspondant à une demande de l'acquéreur devaient être réalisés par le Promoteur pour le compte de l'acquéreur, les frais seraient à la charge de l'acquéreur.

Toute demande de modification ou travaux modificatif devront être adressés au promoteur au plus tard dans les 3 mois suivant la signature de la promesse.

Au-delà de ce délai, le bailleur se réserve la possibilité de répondre défavorablement pour toute demande.

Après la livraison du local aménagements intérieurs :

Après la livraison du local, l'acquéreur ne pourra entreprendre éventuellement des travaux de modification de coque dans son local qu'avec l'accord écrit du Promoteur ou du gestionnaire du site et après avoir soumis, pour accord, les plans au Promoteur et au Bureau de Contrôle Technique.

Conditions particulières à respecter par l'acquéreur

Chaque acquéreur aura pour ses travaux la qualité de Maître d'Ouvrage

Prescriptions techniques

Les travaux des différents corps d'état seront exécutés conformément au Cahier des Conditions et Charges Générales applicables aux travaux de bâtiment, à l'ensemble des normes françaises (REEF, DTU, etc.) au présent document et plus généralement, aux règles de l'art.

Tous les matériaux utilisés dans les aménagements seront agréés par les laboratoires officiels et seront utilisés conformément à cet agrément.

Ils seront répertoriés dans un cahier tenu par l'acquéreur et mis à la disposition des personnes habilitées (Promoteur et membres de la Commission de Sécurité).

Les démarches en vue du raccordement aux réseaux extérieurs (électricité, téléphone, Etc.) sont à la charge de l'acquéreur.

Constituants prohibés

Dans le cadre de ses Aménagements intérieurs, il est précisé que chaque acquéreur s'interdit d'ores et déjà d'utiliser tout composant constitué de matériaux prohibés, et s'oblige à en justifier au Promoteur à sa première demande.

Pour le cas où les matériaux mis en œuvre par l'acquéreur seraient interdits par la législation et/ou les règlements en vigueur ou à venir ou qu'ils rentrent dans leur composition des constituants prohibés, le Promoteur peut exiger de l'acquéreur à tout moment, aux frais, risques et péril exclusifs de ce dernier, la démolition et/ou l'enlèvement des matériaux incriminés.

L'importance du local ou la nature des produits vendus peut nécessiter l'obtention de certaines autorisations administratives. Le Promoteur pourra exiger du Preneur la production de ces accords.

Demande d'autorisation de travaux

L'acquéreur devra déposer son dossier de demande d'autorisation de travaux non soumis à permis de construire ainsi que le permis d'enseigne au plus tard dans les 2 mois à compter de la signature de la promesse, si l'activité prévue dans le local le nécessite.

Nota : après l'ouverture du bâtiment, tout acquéreur réalisant des travaux relevant d'une demande d'autorisation de travaux, devra adresser sa demande et son dossier au Promoteur pour autorisation.

Chaque dossier comprendra les documents énoncés dans le CPTA détaillé et plus généralement toutes pièces qui pourraient être

imposées par les Services Administratifs concernés, la Commission de Sécurité et la Commission d'Accessibilité.

Après examen, sous le double aspect de l'harmonie architecturale du bâtiment et de la compatibilité technique des installations envisagées par les acquéreurs avec ses ouvrages, le Promoteur validera ou non son dépôt. Il appartiendra à l'acquéreur de justifier du dépôt de son projet (préalablement validé par le Bailleur) en mairie au plus tard cinq (5) mois avant la livraison du Local (récépissé de dépôt en mairie faisant foi).

Tout changement dans l'agencement de son local de nature à modifier le dossier déposé par l'acquéreur devra conduire ce dernier à adjoindre un avenant à sa demande d'autorisation de travaux, selon la même procédure que celle utilisée pour le dossier initial, sans modification du délai de dépôt en mairie du projet de 5 mois avant la livraison.

Respect de la réglementation

L'acquéreur se conformera (et supportera les frais correspondants) notamment :

- À la réglementation contre les risques d'incendie applicable à son activité,
- À la réglementation sur l'hygiène et la sécurité des travailleurs (en particulier, il veillera à l'implantation des sanitaires privatifs en nombre suffisant dans son local),
- Aux dispositions prévues dans les permis de construire accordés au Maître de l'ouvrage de l'opération et notamment aux prescriptions concernant la sécurité et l'hygiène, auxquelles est soumis le chantier dans le cadre du collège interentreprises et du plan d'hygiène et de sécurité existants,
- Aux dispositions législatives et réglementaires sur le travail clandestin.
- NOTA : A ce sujet, dans le cadre de cette réglementation relative à la lutte contre le travail clandestin, il est rappelé à l'acquéreur, qu'il doit se faire remettre par ses cocontractants éventuels lors de la conclusion de chacun des contrats le concernant, les documents énoncés à l'article A 324-4 du Code du Travail.
- Par ailleurs, l'acquéreur s'engage à remettre au Promoteur, par l'intermédiaire de son Maître d'Œuvre si nécessaire, toutes attestations sur l'honneur émanant de chaque entreprise qu'il aura retenue pour ses aménagements, certifiant que les missions qui leur sont confiées par ses soins, le seront avec des personnels employés régulièrement au regard des articles L 143-3, L 143-5 et L 620 -3 du Code du Travail.
- Aux règles et prescriptions édictées par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages,
- À la réglementation concernant les personnes handicapées.
- Aux normes de l'Électricité de France.
- L'acquéreur reste seul responsable du respect de la réglementation, de sorte que le Promoteur ne puisse être recherchée en aucune façon pour non-respect par l'acquéreur d'une quelconque disposition légale ou réglementaire.

Prescriptions spéciales

- Réception des locaux

Un état contradictoire des lieux et des travaux livrés par le Promoteur à l'acquéreur est réalisé le jour de la prise de possession des locaux

TRAVAUX PROMOTEUR

1 Aménagements extérieurs

Ils seront réalisés, par le promoteur, conformément au PC

1.1 Parking / Voirie

La mise en œuvre des travaux de voirie comprendra :

- La voirie lourde pour les circulations principales dont la desserte jusqu'au droit de la cellule pour les livraisons y compris voies pompières ;
- La voirie légère pour le parking ;
- Tous les ouvrages routiers nécessaires au raccordement de la zone sur les voies publiques, en conformité Avec la réglementation, compris signalisation routière verticale et horizontale ;
- Les bordures diverses pour délimitation des différentes surfaces ;
- La signalétique directionnelle générale de la zone ;
- Le nombre de places de parking de taille réglementaire 2.50x5.00m
- Les parkings handicapés seront balisés au sol et comprendront la mise en place des panneaux réglementaires compris bande de guidage jusqu'aux accès du bâtiment de type résine pépite
- Des fourreaux en attente seront mis en place pour pouvoir accueillir ultérieurement un point de Recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, le nombre sera conforme au PC.
- L'éclairage extérieur sur l'ensemble de la zone, repris sur le comptage général des services généraux et fonctionnement par cellule photoélectrique équipée d'une horloge astronomique. Le niveau d'éclairage sera conforme à la législation en vigueur compris cheminement PMR et couvrira à minima les horaires de fonctionnement majorés d'une heure ;
- Tous les ouvrages hydrauliques nécessaires au bon fonctionnement des évacuations d'eaux pluviales, des Eaux usées, vannes et grasses ;
- Les séparateurs à hydrocarbures ou tout type d'équipement permettant le traitement des eaux de parking, selon les prescriptions de l'administration locale ;
- La fourniture à la charge financière du Preneur et pose du bac à graisse, si son activité le nécessite ;
- Tous les ouvrages nécessaires à la mise en place de l'ensemble des réseaux enterrés y compris poteaux Incendie si nécessaire ;
- Les fourreaux aiguillés et massifs pour les différents totems et signalétiques à la charge financière du preneur.

1.2 Espaces libres – Espaces verts – Plantations

L'environnement du bâtiment sera traité en espaces verts qualitatifs conformes aux permis de construire, engazonné par plaques ou semi et planté dans le respect du règlement local d'urbanisme et avec la densité requise d'arbres à hautes tiges et de massifs à basses tiges.

1.3 Réseaux divers

La parcelle devra être éligible au raccordement des eaux usées et pluviales, toutes les autorisations nécessaires pour effectuer ces derniers devront être réalisées par le Promoteur, ainsi que toutes servitudes de réseaux.

Réseaux E.U./E.V./E.G.

Les réseaux seront laissés en attente à l'intérieur des bâtiments en un point donné contre la longrine avec un fil d'eau à -1.30m. Les attentes des réseaux d'évacuation seront systématiquement constituées d'une réservation carrée en décaissé dans la dalle permettant leur ajustement selon l'aménagement du preneur et la mise en place de siphon adaptés à son activité.

Réseau E.P.

Réseau d'assainissement en fonte ou PVC, y compris regards, grilles avaloirs, et raccordement sur réseau des descentes E.P. et toutes sujétions d'exécution.

Tout aménagement destiné à la gestion des eaux pluviales dont la collecte des eaux de ruissellement sur les terrasses accessibles, y compris bassin de rétention, bassin d'orage, noues si nécessaire.

Il sera de plus accorder un soin particulier au droit des accès desservant le bâtiment. Si nécessaire des grilles de récupération des EP seront prévues au droit de chaque entrée.

Réseau A.E.P.

Les réseaux seront laissés en attente à l'intérieur des bâtiments en un point donné contre la longrine avec un fil d'eau à -1.30m

Réseau G.D.F

Sans Objet

Réseau RIA, Sprinklage

Sans Objet

CPCU / Boucle d'eau

Sans Objet

Courant Fort

Les câble en aval du coffret de coupure ENEDIS ainsi que tous les équipement (platine, compteur, discompteur...) seront à la charge de l'acquéreur.

Le promoteur réalisera le câblage de terre noyé dans les fondations. Il sera en attente en pied de poteaux

L'abonnement sera souscrit par le Preneur selon son bilan de puissance.

Le branchement et l'abonnement seront réalisé pour le Preneur.

1.4 Gros œuvre - Maçonnerie

Fondations

Les fondations sont prévues en béton ou en pieux métalliques, dimensionnés et adaptée à la nature du sol suivant le rapport fourni par le Géotechnicien. En fonction de la zone d'implantation du projet et de la catégorie projetée, le Bailleur devra mettre en œuvre les ouvrages imposés par les réglementations Termites, Parasismiques et toutes autres contraintes locales et/ou réglementaires qui pourraient s'appliquer.

Dalle ou Dallage

Dallage en béton armé, sur terre-plein ou dalle portée, pouvant recevoir une surcharge (charges d'exploitation et charge permanente de 500 Kg/m² + 200 kg m² (chape + carrelage), livré surfacé à -7cm du sol fini compris seuils.

Réseaux sous dallage hors lot promoteur, à faire par le preneur avant coulage de la dalle. La date de coulage du dallage sera communiquée au preneur pour qu'il puisse organiser la réalisation de ses réseaux en amont.

Murets d'allège

En partie basse de bardage, ils seront réalisés en béton armé hauteur par rapport au niveau 0 extérieur, et conformément aux plans de façades du Preneur. Il sera livré avec un revêtement conforme au PC (brut de béton décoffré, avec ragréage si défaut d'aspect) au RAL 7021

1.5 Structure – Couverture – Façades

L'acquéreur pour la conception de son aménagement se devra de travailler sur les plans d'exécution fournis par le bailleur. Il adaptera son aménagement aux éléments de structures (poteaux, poutre, EP, etc.).

Structure

L'ossature des poteaux, des poutres et des pannes sont de type métallique.

La surcharge d'exploitation uniformément répartie qui pourra être accrochée à la structure sera de 15 kg/m². Les surcharges apportées par les appareils de climatisation, tourelles VMC, et pompes à chaleur seront prises en compte dans le calcul de la structure et suivant plan à fournir par l'acquéreur.

Couverture

La couverture sera réalisée en bac de couverture acier avec isolation thermique par panneau isolant et étanchéité multicouche auto-protégée ou membrane PVC avec cheminement renforcé pour accès maintenance, aspect Gris RAL 9007

Pente de 3 % minimum pour l'évacuation des eaux pluviales conformes aux DTU.

La structure sera dimensionnée pour accueillir des panneaux photovoltaïques.

Façades courantes

Les façades seront traitées conformément au permis de construire aussi bien dans leur volumétrie que dans les revêtements mis en œuvre.

FACADES extérieur contour du bâtiment (Nord, Est, Sud) : Parement ton brique chamarré

FAÇADES, intérieures « activités » : Profile métallique Laqué et mix bandeau parement ton brique chamarré

FAÇADES retour de toiture - Bardage finition aspect zinc

FAÇADES arrières des activités (ouest le long de la voie ferrée) - Bardage double peau RAL 1013

FAÇADES des activités - Profilé métallique laquée RAL 1019

CLOTURES situées en arrière des bâtiments d'activités et du bâtiment 04 : Poteaux métallique laqué RAL 9006 - Remplissage métal déployé RAL 9006

Toutes les sujétions de finition telles que les couvertines, collecte des eaux pluviales, appuis de fenêtre, etc. seront du ressort du Clos & Couvert.

Les caractéristiques thermiques des façades devront permettre de respecter les exigences fixées par la réglementation thermique RE 2020, une fois complétées par l'aménagement du preneur.

Le dimensionnement des éléments de façade sera effectué en prenant en compte la pression dynamique du vent.

Baies, portes et vitrages

Les baies des façades, les portes et les accès livraison seront livrés conformément aux plans de façades et seront finies jusqu'au niveau trottoir.

Les menuiseries du Bâtiment d'activités seront conformes au PC.

Mezzanine

Le plancher de la mezzanine sera constitué d'une dalle réalisée en béton coulée sur bac acier collaborant non peint, ou en plancher sec :

- Finition et planimétrie permettant de recevoir des revêtements de sol durs
- Surfaçage lissé
- Joints de fractionnement entre chaque lot
- Surcharge d'exploitation de 350 daN/m²
- Désolidarisation, ép. 5 mm en rive périphérique et autour des poteaux de charpente
- Doublage réalisé en plaques de plâtre fixées sur ossature métallique avec isolant en laine minérale

Aménagements prévus :

- Pose et raccordement d'un WC avec lave-mains. Sanitaires fermés avec du placo et une porte avec verrou. Un interrupteur et un luminaire au RDC
- Cloisonnement de la mezzanine, avec une plaque de placo aux normes de sécurité en vigueur. Une couche de peinture blanche
- Sol souple
- Une prise dans la mezzanine (câblée, raccordée à un TGBT avec espace disponible pour pose d'autres départs)
- Deux points d'éclairage dans la mezzanine
- Installation d'un faux-plafond comprenant deux points d'éclairage.

Désenfumage

Conforme à la législation incendie en vigueur.

1.6 Mise à disposition de la cellule

La remise des clés aura lieu après réception, levée des réserves effectuées.

La date de livraison de la « coque brute de gros œuvre » sera communiquée à l'acquéreur par le Promoteur. Les conditions et les modalités de livraison de la « coque brute de gros œuvre » seront celles prévues au Bail.

Lors de la livraison de la coque, un procès-verbal sera établi et signé par tous les intéressés. Les réserves devront être levées dans les 45 jours suivants.

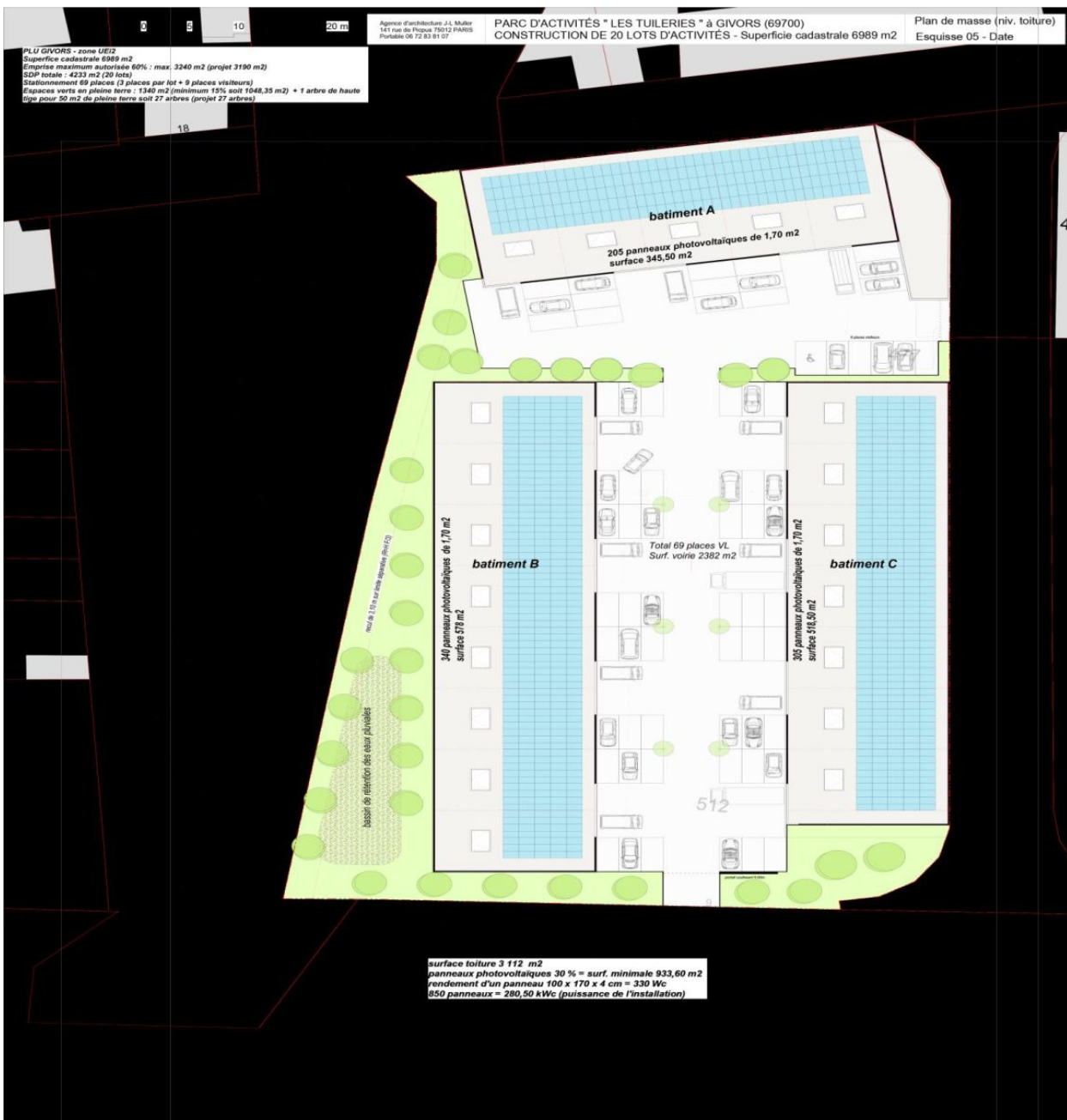
1.7 Réunion préliminaire avant travaux de l'Acquéreur

Préalablement à tout démarrage des travaux, il sera procédé à une réunion de lancement entre le preneur le promoteur.

Plan de masse :

Végétalisation :

Retraitement d'une végétalisation de la cours interieure par 6 points de verdure sur les ilots de 6 places de parking au niveau des batiments B et C, densification haies d'arbres aux entrées nord et sud des batiments B et C



Vue aérienne intérieure :

Façades intérieures :

Retraitement des façades en rappel briques

Batiment A : parements façade inférieure au niveau des ilots de parkings de 6 places

Batiment B : lignes horizontales sur la largeur des fenêtres hautes en vue de rythmer la façade horizontalement

Batiment C : lignes verticales permettant de rythmer la façades par sections horizontales .



Vue aérienne du projet depuis l'angle Sud-Ouest du terrain et la rue des Tuilleries

Vue aérienne bâtiment nord :

Traitement arrondi nord :

Ouvertures avec 3 fenêtres sur rue sur la rue pour perception moins tertiaire

Positionnement d'un affichage extérieur permettant d'afficher les enseignes du parc d'activité



Vue aérienne du projet depuis l'angle Nord-Est du terrain et la rue Joseph Liauthaud

Envoyé en préfecture le 04/10/2022

Reçu en préfecture le 04/10/2022

Affiché le



ID : 069-216900910-20220929-DEL20220929_10-DE