



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du vendredi 19 novembre 2010

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 10 novembre 2010

Publié le 22 novembre 2010

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 59

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 16

## Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Didier MARTIN	Mlle Stéphanie MODDE
M. Pierre PRIBETICH	M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Philippe CARBONNEL
M. Jean ESMONIN	M. André GERVAIS	M. Alain LINGER
Mme Colette POPARD	M. Alain MILLOT	M. Franck MELOTTE
M. Rémi DETANG	M. Benoît BORDAT	M. Louis LAURENT
M. Jean-Patrick MASSON	M. Joël MEKHANTAR	Mme Christine MASSU
M. José ALMEIDA	M. Christophe BERTHIER	M. Michel FORQUET
M. Jean-François DODET	M. Philippe DELVALEE	M. Claude PICARD
M. François DESEILLE	Mme Anne DILLENSEGER	M. Pierre PETITJEAN
M. Laurent GRANDGUILLAUME	M. Georges MAGLICA	M. Nicolas BOURNY
M. Michel JULIEN	Mme Christine DURNERIN	M. Philippe GUYARD
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Gérard DUPIRE	Mme Elisabeth BIOT	M. Gilles MATHEY
Mme Catherine HERVIEU	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	Mme Françoise EHRE
M. Jean-Claude DOUHAIT	M. Alain MARCHAND	M. Patrick BAUDEMMENT
M. Jean-Paul HESSE	M. Mohammed IZIMER	Mme Geneviève BILLAUT
Mlle Badiaâ MASLOUHI	Mme Hélène ROY	M. Murat BAYAM
M. Yves BERTELOOT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Norbert CHEVIGNY
M. Patrick MOREAU	M. Jean-Yves PIAN	M. Gilles TRAHARD
M. Dominique GRIMPRET		Mme Noëlle CAMBILLARD.

## Membres absents :

Mme Nelly METGE	M. Gilbert MENUT pouvoir à Mme Noëlle CAMBILLARD
M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Patrick CHAPUIS pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAIT
M. Lucien BRENOT	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Michel ROTGER	M. François-André ALLAERT pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME
M. Gaston FOUCHERES	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
M. Jean-Philippe SCHMITT	Mlle Christine MARTIN pouvoir à Mme Elisabeth BIOT
M. Michel BACHELARD	Mlle Nathalie KOENDERS pouvoir à M. Gérard DUPIRE
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE
	Mme Joëlle LEMOUZY pouvoir à M. Mohammed IZIMER
	M. Roland PONSAA pouvoir à M. Jean ESMONIN
	M. François NOWOTNY pouvoir à Mme Christine MASSU
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Michel FORQUET
	Mme Claude DARCIAUX pouvoir à M. José ALMEIDA
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET
	M. Philippe BELLEVILLE pouvoir à M. Norbert CHEVIGNY.

---

**OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

**Parc d'activités Valmy à Dijon - Modification du cahier des charges de cession des terrains**

Par délibération en date du 24 novembre 2005, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « Parc Valmy » conformément à l'article R311-7 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce dossier comprend notamment :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ;
- Le cahier des charges de cession des terrains.

Le 28 juin 2010, le Plan Local d'Urbanisme « ECOPLU » a été approuvé et le cahier des charges de cession des terrains doit être modifié pour intégrer ces nouvelles règles d'urbanisme.

Cela impacte plus particulièrement les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, de même que la pose d'enseignes et pré-enseignes.

Les prescriptions techniques intègre également le raccordement des lots situés sur son passage, au réseau de chaleur urbain en cours de réalisation sur le Parc Valmy.

Les constructions devront donc être désormais réalisées en conformité avec les règles de constructibilité découlant des documents pré-cités.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le cahier des charges modifié doit être soumis à l'approbation du Conseil de Communauté.

Vu l'avis de la Commission,

**LE CONSEIL,  
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,  
DÉCIDE :**

- **d'approuver** le cahier des charges des terrains modifié applicable à la ZAC « Parc Valmy » conformément à l'article R311-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **de dire** que ce cahier des charges se substitue à celui figurant dans le dossier de réalisation de la ZAC « Parc Valmy » approuvé par le Conseil de Communauté le 24 novembre 2005.

---

**LE GRAND DIJON**

---

**COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**

---

**VILLE DE DIJON**

---

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**"Parc VALMY"**

**ILOT - LOT**

**CAHIER DES CHARGES  
DE CESSION DES TERRAINS**

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE  
D'AMÉNAGEMENT  
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

**AMÉNAGEURS DURABLES**



# SOMMAIRE

## 1ère PARTIE

- TITRE I**      PRESCRIPTIONS IMPOSEES AUX UTILISATEURS DE TERRAINS  
– CONDITIONS DE LA CESSION (ARTICLES 1 à 5)
- TITRE II**     DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE ET DES  
ACQUEREURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX  
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS  
(ARTICLES 6 à 15)
- TITRE III**    REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE IMPOSEES AUX  
BENEFICIAIRES DES CESSIONS, DES CONCESSIONS D'USAGE  
ET DES LOCATIONS (ARTICLES 16 à 22)

## 2ème PARTIE

### CONDITIONS DE LA CESSION

# PREAMBULE

---

1. Par convention publique d'études et d'aménagement en date du 12 avril 2002, reçue en Préfecture le 19 avril 2002, et passée en application de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, le Grand Dijon a confié à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) l'opération d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PARC VALMY créée par délibération du Conseil de Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en date du 22 novembre 2002.
2. Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, la SEMAAD a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.
3. Le présent cahier des charges est divisé en deux parties :
  - 1ère PARTIE : divisée en trois titres :
    - **le titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains et précise entre autres le but de la cession.
    - **Le titre II** définit les droits et obligations respectifs de la SEMAAD et de l'acquéreur pendant la seule durée de réalisation de la ZAC. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques et architecturales imposées à l'acquéreur.
    - **Le titre III** fixe les règles et charges de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.
  - 2ème PARTIE :

Elle fixe les conditions de la cession et la surface hors oeuvre nette maximale autorisée sur le terrain conformément à l'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le présent Cahier des Charges comprend trois annexes :

    - annexe 1 : Cahier des limites de prestations VRD et des prescriptions techniques
    - annexe 2 : Cahier des prescriptions pour les chantiers de construction
    - annexe 3 : Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales
    - annexe 4 : Prescriptions relatives aux enseignes et pré-enseignes
4. Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la SEMAAD et chaque acquéreur. Celles-ci ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent, en conséquence, ni être opposées aux autres acquéreurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil.

Le titre III de la 1<sup>ère</sup> partie s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce pendant toute la durée de la Zone d'Aménagement Concerté « Parc Valmy ». Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SEMAAD déclarant à ce sujet et, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

5. A l'expiration de la convention publique d'études et d'aménagement visée au paragraphe 1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, le Grand Dijon sera substitué de plein droit à la SEMAAD dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

6. Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives, et ce pendant toute la durée de la ZAC.

7. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "Acquéreur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SEMAAD" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'économie mixte d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (SEMAAD), aménageur de la ZAC.

# 1ère PARTIE

## TITRE I

---

### PRESCRIPTIONS IMPOSEES AUX UTILISATEURS DE TERRAINS – CONDITIONS DE LA CESSION

#### ARTICLE 1 – OBJET, BENEFICIAIRE ET CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession est consentie par la S.E.M.A.A.D., désignée "LA SOCIETE" à la Société désigné "L'ACQUEREUR", en vue de la construction d'un bâtiment à usage d'activités conformément au PLU.

Le terrain, objet de la cession, constitue le lot de la ZAC "PARC VALMY". Sa contenance est de m<sup>2</sup> environ.

Les constructions devront être réalisées en conformité avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme – ECOPLU – approuvé par le GRAND DIJON en date du 28 juin 2010 et du présent cahier des charges.

#### ARTICLE 2 - FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires afférents à la cession des terrains seront supportés par l'Acquéreur.

#### ARTICLE 3 - SOLIDARITE

Au cas où les terrains seraient acquis conjointement par plusieurs personnes, il y aura solidarité entre elles. Les droits et actions, tant personnels que réels de la Société, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de leurs héritiers ou représentants.

#### **ARTICLE 4 - GARANTIE - SERVITUDES**

L'Acquéreur est tenu de prendre le lot qui lui est cédé dans l'état où celui-ci se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

La Société n'est tenue à aucune garantie, tant de l'état du sol ou sous-sol que de l'existence des vices apparents ou cachés.

La Société déclare n'avoir conféré sur le terrain cédé aucune autre servitude que celles pouvant résulter de l'état actuel du terrain, de la loi, du règlement ECOPLU et du présent cahier des charges.

#### **ARTICLE 5 - PERMIS DE CONSTRUIRE**

Tout Acquéreur est tenu de déposer une demande de permis de construire établie dans le respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme – ECOPLU -; **cette demande devra avoir obtenu préalablement à son dépôt l'accord de la Société.**

**Il en va de même pour toute demande modificative, même s'il s'agit en fin de chantier d'une mise en conformité.**

## TITRE II

---

### DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE ET DES ACQUEREURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS

#### DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE

##### ARTICLE 6 - OUVRAGES - VOIRIES ET RESEAUX

La Société exécutera, conformément à la convention publique d'études et d'aménagement visée au préambule, tous les ouvrages de voiries, d'aménagements d'espaces libres et de réseaux destinés à être incorporés au domaine des collectivités et nécessaires à la viabilité de l'ensemble des terrains.

Les limites de prestations dues à ce titre par la Société sont définies dans le "Cahier des limites de prestations VRD et des prescriptions techniques" figurant en **annexe 1** du présent Cahier des Charges.

Ces travaux seront exécutés dans des délais tels que la desserte des lots puisse être assurée au fur et à mesure de la mise en service normale de ceux-ci.

**La Société réalisera également les plantations nécessaires au traitement paysager des franges de l'opération comme cela est mentionné dans le dossier de ZAC.**

**Si la parcelle, objet des présentes, est concernée par ce traitement paysager, l'Acquéreur s'engage d'ores et déjà à donner au personnel de la Société et aux entreprises soumissionnées par elle le libre accès à la parcelle pour la réalisation de ces travaux de plantation.**

La Société sera tenue de prévoir la desserte des chantiers de construction au moyen de voirie provisoire ; la fourniture de l'eau, de l'énergie électrique ou du téléphone pourra être obtenue grâce à des branchements de chantiers provisoires aux frais de l'Acquéreur.

## ARTICLE 7 - POLICE

La Société pourra, en qualité de propriétaire des terrains :

- interdire ou limiter sur tout ou partie de la ZAC la circulation ou le stationnement des véhicules selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer une desserte satisfaisante de la zone. Ces règles devront tenir compte de la nécessité de permettre l'accès des chantiers ou des bâtiments aux engins et véhicules des entreprises, aux véhicules de déménagement ainsi qu'à tous les véhicules assurant un service public ;
- placer à tels endroits qu'elle jugera à propos tous panneaux de signalisation, poteaux indicateurs, candélabres, bornes, postes de transformation, arrêts d'autobus, bancs publics,...en respectant toutefois les dispositions légales et réglementaires.

Dès l'ouverture au public des voies, places, promenades et aires de stationnement sus-visées, la circulation et la jouissance des terrains concernés seront réglées par le Maire de Dijon, en vertu de son pouvoir de police.

## **DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

### ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

L'Acquéreur s'engage à respecter toutes les dispositions du présent Cahier des Charges ECOPLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, document graphiques,...etc.) et, sauf impossibilité à justifier, du **cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales** figurant en **annexe 3** du présent Cahier des Charges ainsi que **les prescriptions relatives aux enseignes et pré-enseignes** figurant en **annexe 4** du présent document. En aucun cas, la responsabilité de la Société ne pourra être engagée en raison des dispositions arrêtées ou des modifications apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

Il est rappelé que l'ECOPLU est un document réglementaire.

En particulier, l'ECOPLU prévoit que les espaces libres et les plantations résulteront de la traduction de l'orientation d'aménagement. Un traitement paysager sera réalisé par l'Aménageur comme précisé à l'article 6 des présentes (l'objectif est d'établir une continuité entre les alignements d'arbres sur voies et les parcelles privées et de marquer les entrées des sites.

Par ailleurs, les bâtiments construits sur la ZAC devront au minimum être « basse consommation » (ou à « énergie positive ») et feront appel si possible à des énergies renouvelables.

## **ARTICLE 9 - ACCES DES CHANTIERS**

Pendant la durée des travaux, l'accès des chantiers sera autorisé à tout représentant de la Société ou à ses entreprises pour l'exécution éventuelle de ses propres travaux et sans que l'Acquéreur puisse s'y opposer ou demander une quelconque indemnité.

## **ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX**

L'Acquéreur fera respecter à ses entrepreneurs les prescriptions contenues dans le "Cahier des prescriptions des chantiers de construction" figurant à l'**annexe 2** du présent cahier des Charges.

### Accès - voiries :

Les entrepreneurs chargés par l'Acquéreur de l'exécution des travaux ne pourront utiliser pour la desserte des chantiers que les voies et ouvrages qui leur seront désignés par la Société, laquelle leur imposera toutes mesures de police appropriées.

Ils seront néanmoins tenus solidairement avec l'Acquéreur de réparer les dégâts de toute nature causés par eux aux ouvrages de voirie, aux réseaux, ainsi qu'aux aménagements généraux exécutés par la Société. Ne seront cependant pas considérés comme dégâts entraînant la réparation du dommage, ceux résultant d'un usage normal et courant de la voirie.

Dans le cas où l'Acquéreur n'aurait pas satisfait à l'obligation de réparer les dégâts dans le mois suivant la mise en demeure délivrée par la Société, celle-ci sera de plein droit habilitée à y pourvoir aux frais de l'Acquéreur.

### Clôtures :

Pendant la durée des travaux, l'Acquéreur sera tenu de clôturer les limites de chacun de ses chantiers et de maintenir cette clôture en parfait état de propreté.

Les entrepreneurs de l'Acquéreur ne pourront effectuer aucun dépôt de matériaux hors de cette clôture.

## **ARTICLE 11 - BRANCHEMENTS**

L'Acquéreur devra brancher à ses frais, aux divers réseaux mis en place sous domaine public, les constructions édifiées sur le terrain à lui cédé.

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des surfaces de stationnements, drainage,...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes en vigueur, avant leur évacuation sur le réseau collectif.

L'Acquéreur devra amener les eaux pluviales et usées aux canalisations d'évacuation (système séparatif) au moyen de plusieurs branchements souterrains étanches et se raccorder en souterrain au réseau de télécommunications et éventuellement au réseau de télédistribution.

L'Acquéreur prendra toutes les dispositions techniques éventuellement nécessaires pour éviter le retour des eaux pluviales du réseau public dans le réseau privatif.

L'Acquéreur fera en outre son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires ou leur syndicat, ainsi que du versement des taxes, droits et contributions dus en raison des branchements effectués.

### ***a) Branchements d'eaux usées et d'eau potable***

Pour ses branchements d'eaux usées et d'eau potable, l'Acquéreur prendra obligatoirement attache auprès du service concessionnaire compétent afin que ce dernier réalise les branchements sous domaine public. Ces branchements consistent en une ouverture de tranchée, une prise en charge sur la canalisation publique et la pose de canalisations jusque dans le regard de branchement à réaliser par l'Acquéreur et situé à l'intérieur du lot 1 m en retrait de la limite de propriété.

**Aucune autre entreprise que celle mandatée par le concessionnaire n'est habilitée à réaliser ces branchements.**

Tous les frais dus au concessionnaire pour ces travaux restent à la charge de l'Acquéreur.

### ***b) Branchements d'eaux pluviales***

Avant toute intervention pour la réalisation de son branchement d'eaux pluviales, l'Acquéreur fournira à la Société un plan détaillé de ce branchement pour validation. Le branchement sera fait dans les règles de l'art que l'Acquéreur est réputé connaître et selon les prescriptions techniques contenues dans l'**annexe 1** au présent document.

## **ARTICLE 12 – ELECTRICITE**

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur son terrain ou dans ses bâtiments l'Acquéreur devra mettre à la disposition d'Electricité de France (EDF) les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec EDF.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre EDF et l'Acquéreur.

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

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

## **ARTICLE 12bis – GAZ**

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

En temps opportun et au plus tard avant exécution des travaux, l'acquéreur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

L'acquéreur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur les sols, terrains, locaux « ad hoc » nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause.

- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

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

### **ARTICLE 13 – CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE**

Le GRAND DIJON réalise un réseau de chauffage urbain pour l'alimentation des immeubles et un réchauffage de l'eau sanitaire. Chaque acquéreur, situé sur le passage du réseau de chaleur, sera obligatoirement tenu de se raccorder au réseau pour le chauffage de tous ses bâtiments et leur desserte en eau chaude le cas échéant.

Les travaux de branchements correspondants seront à sa charge entière exception faite des abonnés de premier établissement (F1 et F3). Il sera tenu le cas échéant de souscrire une police d'abonnement du modèle en vigueur.

Dans certains cas exceptionnels, et notamment en cas de conclusions d'études d'opportunités énergétiques défavorables ou d'impossibilité matérielle d'étendre le réseau, des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordés par l'aménageur.

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

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

## **ARTICLE 14 - AMENAGEMENT DES TERRAINS PRIVES**

L'aménagement des terrains privés ne sera pas réalisé par la Société (hormis en ce qui concerne le traitement paysager des franges comme mentionné à l'article 6 des présentes) et l'Acquéreur sera dans l'obligation d'exécuter à ses frais les travaux nécessaires en se conformant, à cet effet, aux prescriptions de l'ECOPLU, du "Cahier des prescription des chantiers" et , sauf impossibilité à justifier du "Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales".

Les travaux d'aménagement des terrains privés devront être exécutés par l'Acquéreur en même temps que les travaux de construction et devront être inclus dans le dossier à constituer en vue de la délivrance du permis de construire.

L'Acquéreur devra entretenir à ses frais et de façon permanente les aménagements précités, y compris les plantations pour le traitement paysager des franges.

## **ARTICLE 14 bis – ENTREES CHARRETIERES**

Au moment de la vente du terrain par la Société à l'Acquéreur, il sera remis à l'Acquéreur un plan faisant apparaître les cotes projet niveau fini de la voirie publique afin que l'Acquéreur puissent les prendre en compte dans l'aménagement de ses terrains et notamment en ce qui concerne le raccordement de la voirie interne.

## **ARTICLE 15 - BORNAGE - CONSERVATION – RESPONSABILITE**

Il sera remis à l'Acquéreur un plan de bornage du lot. Il pourra, avant la signature du contrat de vente et s'il le désire, faire vérifier contradictoirement à ses frais, l'arpentage et le bornage de son lot par un géomètre de son choix.

Il sera dressé un procès-verbal de cette opération. Aucune réclamation ne sera plus admise après signature de l'acte de vente.

La conservation des bornes est placée sous la responsabilité de l'Acquéreur ou de ses entreprises.

Toutes nouvelles matérialisations des limites seront à la charge de l'Acquéreur.

**ARTICLE 16 – COORDINATION EN MATIERE DE SECURITE ET DE PROTECTION DE LA SANTE**

L'Acquéreur s'engage à exécuter, en qualité de maître d'ouvrage, les obligations qui lui incombent en vertu de la loi n° 93.1418 du 13 décembre 1993, du décret n° 94.1159 en date du 26 décembre 1994 et arrêtés s'y rapportant en matière de sécurité et de protection de la santé applicables aux opérations de bâtiment et de génie civil.

### **TITRE III**

---

## **REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE IMPOSEES AUX BENEFICIAIRES DES CESSIONS, DES CONCESSIONS D'USAGE ET DES LOCATIONS**

### **ARTICLE 17 – SERVITUDES**

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le lot à lui cédé, sauf à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Société et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, de la loi, des règles d'urbanisme ou du plan du terrain.

En particulier, l'Acquéreur sera également tenu de subir toutes les servitudes découlant du passage sur son terrain de tous les réseaux quelle qu'en soit la nature qui pourront être exécutés par la Société dans le cadre de la convention publique d'aménagement visée au préambule du présent cahier des charges ou par les services concessionnaires, pour autant que lesdits services ne remettent pas en cause la constructibilité du terrain.

En outre, l'apposition dans l'intérêt général de plaques ou panneaux de signalisation sur les limites de parcelles, à la demande du Grand Dijon, de la Ville de Dijon ou de la Société, devra être acceptée sans qu'aucune indemnité puisse être due à ce titre.

En conséquence, l'Acquéreur sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives de toute nature.

### **ARTICLE 18 - ASSURANCES**

L'Acquéreur devra faire assurer ses immeubles en responsabilité civile et incendie, tant pour son propre compte que contre le recours des voisins.

L'Acquéreur devra, en cas de mutation, imposer à ses acquéreurs successifs l'obligation d'assurer dans les mêmes conditions les immeubles concernés.

### **ARTICLE 19 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'Acquéreur sera tenu d'acquitter les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le ou les lots à lui vendus ou loués seront et pourront être assujettis et ce à compter du jour de son entrée en jouissance.

### **ARTICLE 20 - MUTATIONS SUCCESSIVES**

Le présent cahier des charges sera obligatoirement annexé à tous les actes de mutation successifs pouvant intervenir soit par cession, division, échange, fusion, succession..., et ce jusqu'à la suppression de la ZAC conformément à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, en cas de location, l'Acquéreur reste seul responsable du respect du présent cahier des charges.

### **ARTICLE 21 - LITIGES ENTRE ACQUEREURS**

La Société pourra subroger l'Acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire ou utilisateur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

### **ARTICLE 22 – SUBSTITUTION**

A l'expiration de la convention publique d'études et d'aménagement visée au préambule, ou en cas de rachat ou de la résiliation de cette convention pour quelque cause que ce soit, le Grand Dijon se substituera à la Société dans tous les droits et obligations de cette dernière résultant du présent cahier des charges, sans que l'Acquéreur ait le droit de s'y opposer.

### **ARTICLE 23 – MODIFICATIONS**

Les dispositions contenues au présent cahier des charges obligeront tant la Société et l'Acquéreur entre-eux que les différents acquéreurs entre-eux.

# 2ème PARTIE

## CONDITIONS DE LA CESSION

### ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du titre I et du Code de l'Urbanisme, la présente cession est consentie à la Société \_\_\_\_\_ en vue de la construction, sur le lot \_\_\_\_\_ de la ZAC "PARC VALMY" d'un bâtiment à usage d'activités conformément au PLU. Le terrain a une contenance \_\_\_\_\_ d'environ \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 2 - CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE

Le terrain objet de la cession est affecté d'une surface constructible autorisée de m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (SHON).

Les règles de constructibilité sont définies par le Plan Local d'Urbanisme –ECOPLU– comprenant un règlement, un document graphique et des annexes.

Ce dossier est disponible aux Services du Grand Dijon, 40 avenue du Drapeau à DIJON et à la S.E.M.A.A.D., Parc Technologique 7, avenue Jean Bertin à DIJON.

### ARTICLE 3 - PRIX

La vente du terrain est acceptée moyennant le prix de \_\_\_\_\_ Euros hors taxes le mètre carré de terrain.

Le prix prévisionnel de cession est de :

- montant hors taxes : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x \_\_\_\_\_ € = \_\_\_\_\_ €
- T.V.A. 19,6 % (\*), soit : \_\_\_\_\_ €
- montant toutes taxes comprises : \_\_\_\_\_ €

***Le prix définitif sera calculé en fonction de la surface exacte définie par le document d'arpentage.***

***Si le permis de construire obtenu prévoit une surface supérieure à \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> de SHON à celle attribuée initialement au compromis de vente, le prix définitif sera calculé sur la base de 150 € HT/m<sup>2</sup> SHON supplémentaire.***

**ARTICLE 4 - MODALITES DE PAIEMENT**

L'Acquéreur s'engage à verser le montant du prix de vente ci-dessus défini selon les modalités suivantes :

- Un acompte de 5% soit la somme de                    € à valoir sur le prix de vente HT lors de la signature du compromis de vente.
  - Le solde selon les conditions suivantes :
  - Versement du solde soit =                    € HT  
Totalité de la TVA (19,6% =                    €
- Total à verser à l'acte de vente =                    € TTC**

*(\*) le montant de la T.V.A. sera calculé en fonction du taux applicable le jour de la signature de l'acte authentique.*

**Fait à DIJON, le  
LE PRESIDENT DU GRAND DIJON  
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE,**

**LE GRAND DIJON**  
**COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**

**VILLE DE DIJON**

---



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE**

**"PARC VALMY"**

**C.C.C.T.**

**ANNEXE 1**

**CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS VRD  
ET DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES**

## **I – DEFINITION DES LIMITES DE PRESTATIONS VRD**

### **I-1- PRESTATIONS DE CHANTIER**

Ces prestations portent sur l'obligation de l'aménageur de fournir aux acquéreurs les moyens suivants :

a) Accès de chantier carrossable :

Un pour chaque quartier opérationnel (la conservation en bon état et l'entretien de cet accès demeurant à la charge de l'acquéreur).

b) Alimentation en eau

Possibilité de branchement sur une conduite proche de l'îlot à construire. 100 m maximum (les frais de branchement et de consommation étant à la charge de l'acquéreur).

### **I-2 - PRESTATIONS DEFINITIVES**

Ces prestations concernent la réalisation des travaux d'infrastructure dans l'emprise du domaine public (voirie et réseaux divers) pour la desserte des constructions.

Ces prestations sont définies dans le tableau ci-après.

CATEGORIES D'OUVRAGES	A LA CHARGE DE LA SEMAAD	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Mise en état des sols et terrassements généraux	Travaux situés à l'extérieur des parcelles privatives. Tous les terrassements liés aux VRD situés à l'extérieur des parcelles privatives	Travaux situés à l'intérieur des parcelles privatives.	L'attention de l'acquéreur est attirée sur la nécessité de réaliser des études de sol définissant la résistance du terrain.
VOIRIE	Tous travaux de voirie situés à l'extérieur des parcelles, ainsi que les cheminements piétons.	Travaux de voirie situés à l'intérieur des parcelles et raccordement sur le domaine public au niveau fixé par l'aménageur. Réfection de toutes les tranchées exécutées dans la voirie pour les raccordements, assainissement, eau, gaz, électricité, télécommunications.	L'acquéreur sera responsable des dégradations (ex. bordures de trottoirs, trottoirs lors de la réalisation de sa construction, candélabres, arbres...)
ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (EP)	<p>Traitement des eaux pluviales du domaine public (qualitatif et quantitatif).</p> <p>Réalisation de deux bassins de rétention pour les besoins de la ZAC d'environ 6 800 m3 et 7 200 m3.</p>	Réseau à l'intérieur de la parcelle. Raccordement aux réseaux publics. Prétraitement pour les eaux pluviales des parkings privatifs	Dans un principe de « haute qualité environnementale », il est recommandé à l'acquéreur de réfléchir à la réutilisation de ses eaux pluviales de toitures (stockage pour réserve incendie, sanitaires, arrosage) et à leur éventuel stockage sur parcelle avant rejet (bassin de rétention).
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (EU)	Réseau de collecte des eaux usées sur le domaine public.	Réseau à l'intérieur de la parcelle, y compris regard de branchement. Raccordement sur le réseau d'eaux usées public à faire réaliser par le concessionnaire en charge de l'exploitation du réseau.	Les effluents rejetés devront être compatibles avec les normes de rejet fixées par le Syndicat Mixte du Dijonnais. Le branchement sous domaine public devra être réalisé par le concessionnaire en charge de l'exploitation du réseau.
EAU POTABLE	Réseau d'adduction en eau potable sur le domaine public.	Tous travaux de branchement et de distribution à l'intérieur de la parcelle depuis le réseau d'adduction public y compris regard de compteur, la fosse à compteur et le branchement. Le branchement devra être réalisé par le concessionnaire en charge de l'exploitation du réseau.	Le branchement sous domaine public devra être réalisé par le concessionnaire en charge de l'exploitation du réseau.

CATEGORIES D'OUVRAGES	A LA CHARGE DE LA SEMAAD	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
DEFENSE INCENDIE	Les poteaux d'incendie seront posés en domaine public sur la base d'un poteau tous les 300 ml (couverture 150 ml par P.I.).	Tous travaux spécifiques demandés par les services de sécurité incendie venant en complément de la desserte assurée par les poteaux d'incendie installés par l'aménageur sur le domaine public.	
GAZ	Toutes prestations nécessaires à l'équipement de la zone.	Alimentation souterraine des constructions depuis les réseaux en attente et en fonction de ses besoins. Tous frais de raccordement sur le réseau suivant les modalités fixées par GDF. Toutes prestations de génie civil nécessitées par les besoins spécifiques de l'acquéreur.	Les compteurs seront intégrés de préférence aux bâtiments.
TELEPHONE	Tous travaux de génie civil à l'extérieur des limites de propriété (conduites et chambres)	Tous travaux de liaison en souterrain depuis les chambres de tirage sur le domaine public, y compris le pré câblage si nécessaire. Toutes prestations liées à la mise en place de lignes spécialisées.	L'acquéreur fixera au moment de l'acquisition le choix de son opérateur téléphonique pour ses lignes fixes.
ELECTRICITE	Toutes prestations nécessaires à l'équipement de la zone en moyenne tension et/ou basse tension jusqu'en limite de propriété et en fonction de la puissance nécessaire à l'Acquéreur.	Alimentation souterraine des constructions depuis les réseaux en attente et en fonction de ses besoins. Tous frais de raccordement sur le réseau suivant les modalités fixées par EDF. Toutes prestations de génie civil nécessitées par les besoins spécifiques de l'acquéreur (poste MT, armoires, ... etc.).	L'acquéreur fixera au moment de l'acquisition ses prévisions de besoin en électricité. Les compteurs et éventuels postes de transformation seront de préférence intégrés aux bâtiments.
ECLAIRAGE	Dans l'emprise du domaine public: Tous travaux de pose et de raccordement de câbles au départ des tableaux d'éclairage. Tous travaux de pose et de raccordement des appareils d'éclairage et de leurs organes de commande.	Toutes prestations à l'intérieur de la parcelle.	L'éclairage privatif à l'intérieur des parcelles ne devra pas nuire à la sécurité et à l'agrément des usagers du domaine public.

<b>CATEGORIES D'OUVRAGES</b>	<b>A LA CHARGE DE LA SEMAAD</b>	<b>A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
IMPLANTATION - BORNAGE	Le bornage du terrain.		Le bornage sera obligatoirement réalisé par le géomètre désigné par l'aménageur.
PLANS DE RECOLEMENT	Plan de récolement des différents réseaux sous domaine public.	Plan des différents branchements avec niveaux pour l'assainissement.	
PARKINGS	Réalisation sur domaine public de quelques places de stationnement VL et PL.	Tous les aménagements à l'intérieur de la parcelle prescrits par le Plan Local d'Urbanisme en la matière.	
ESPACES VERTS	Réalisation de tous les espaces publics et du traitement paysager des franges de l'opération tel que figuré au Plan d'Urbanisme Local.	Réalisation de tous les espaces privatifs en respect du Plan Local d'Urbanisme et de ses annexes, hormis le traitement paysager des franges.	

CATEGORIES D'OUVRAGES	A LA CHARGE DU GRAND DIJON OU DE SON DELEGATAIRE	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
CHAUFFAGE URBAIN	Réseau principal jusqu'en sortie échangeur sous-station Sous-station – sortie échangeur	Raccordement intérieur selon les attentes Equipement des bâtiments Installation pour le réchauffage de l'eau chaude sanitaire le cas échéant Local pour les sous-stations	

## II – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Dans le cas de l'aménagement de la ZAC « PARC VALMY », l'Aménageur procédera à la réalisation de voiries publiques nécessaires à la viabilisation des terrains en 2 phases :

- une phase provisoire,
- une phase de finitions.

La phase provisoire comprend des chaussées revêtues de grave bitume et des trottoirs provisoires sans bordures entre chaussées et trottoirs. Aussi, les niveaux fond de trottoirs ne sont pas définitifs et ne peuvent être pris comme référence pour le raccordement des voies privées de l'Acquéreur sur le domaine public.

La phase de finition intervient lorsque la majeure partie de la ZAC est construite et que l'emplacement des entrées charretières est figé. Elle comprend ainsi les enrobés définitifs sur chaussées, la pose des bordures et la confection des entrées charretières entre autres.

Aussi, l'Aménageur ne réalise les entrées charretières définitives que lorsque l'Acquéreur a achevé l'aménagement de ses voiries internes et de ses bâtiments. **Ce phasage nécessite alors que l'Acquéreur ait bien pris en compte les niveaux projet fini des voiries en limite de son terrain. Pour cela, les prescriptions suivantes permettent d'éviter le cas de raccordement quasi-impossible avec le domaine public.**

### **Raccordement des voies privées sur le domaine public :**

Avant de raccorder ses voiries sur le domaine public, l'Acquéreur devra s'assurer de plusieurs points :

- qu'il a bien pris en compte dans son projet les cotes fonds de trottoir qui lui ont été communiquées par l'Aménageur lors de la vente du terrain (Cf. article 13bis du présent CCCT),
- que **toutes** les eaux pluviales de ses voiries internes soient bien ramenées dans ses propres systèmes de collecte des eaux avant rejet dans le réseau public des eaux pluviales.

### **Cas des portails manuels ou automatiques :**

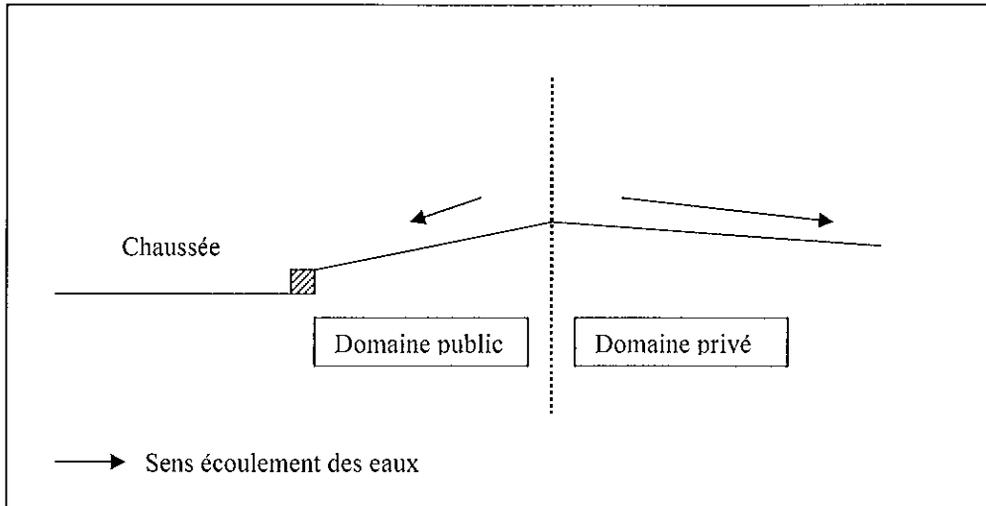
L'implantation de portails suppose une horizontalité parfaite du support. Or les voiries publiques possèdent toujours une pente en long plus ou moins accentuée. Aussi, si le portail est implanté en limite de propriété, la pente en long de la voie publique suppose bien souvent la réalisation de l'entrée charretier en « aile d'avion » et donc des pentes inversées qui font qu'il peut y avoir renvoi des eaux pluviales du domaine public sur le domaine privé, ce que la collectivité exclut parfaitement.

Pour éviter ce type de situation, le constructeur privilégiera l'implantation des portails en retrait à l'intérieur de sa propriété pour un raccordement « propre » de ses voiries sur le domaine public, notamment dans le cas de portails de grande envergure (> 3 m).

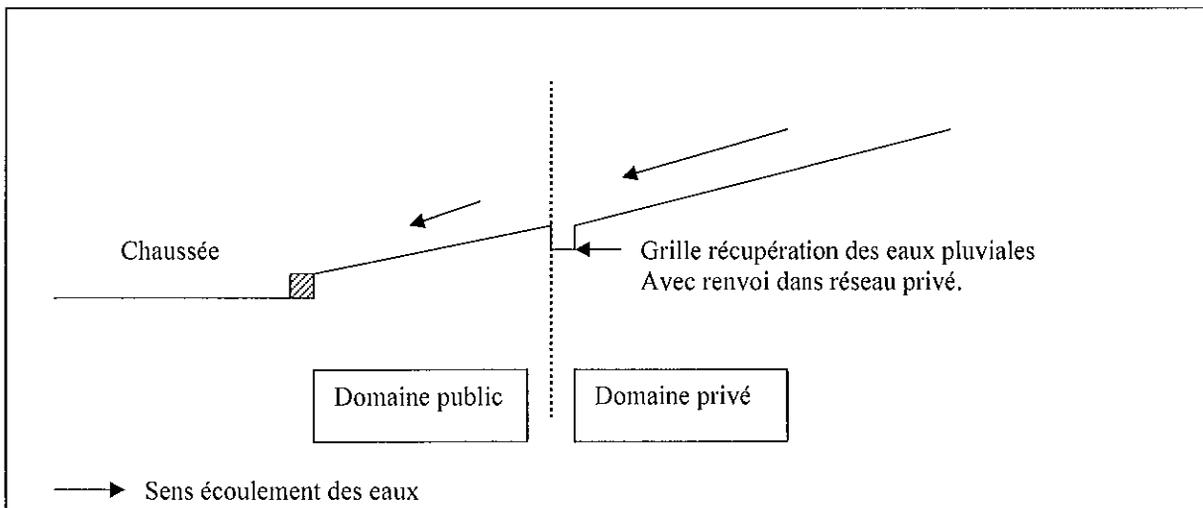
## Illustrations de possibilités de raccordement

Les schémas suivants illustrent 2 cas de raccordement possibles (sans portail) :

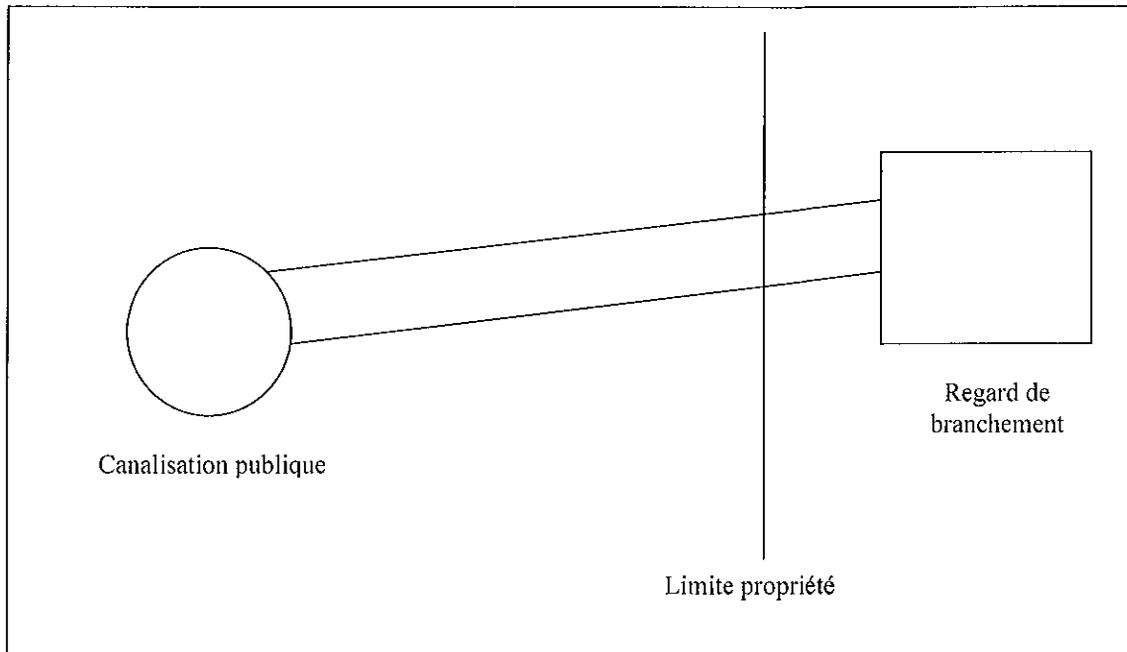
### *Vue en profil en travers 1*



### *Vue en profil en travers 2*



## Branchements d'eaux usées

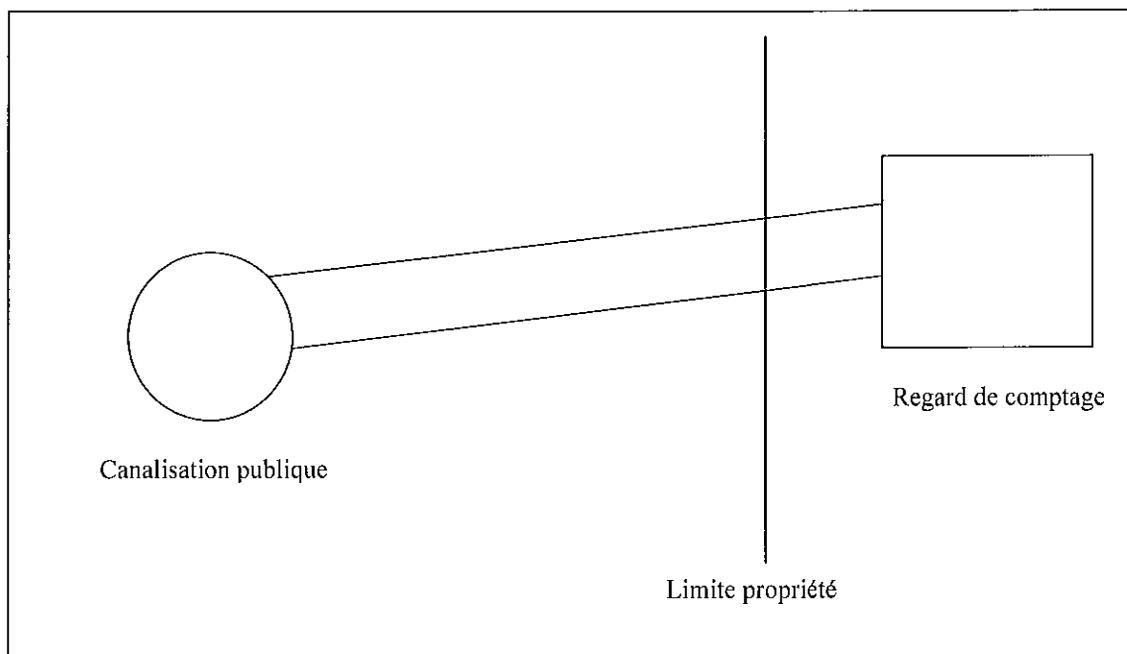


La partie reliant la canalisation publique au regard de branchement sera réalisée, aux frais de l'Acquéreur, par le concessionnaire en charge de l'exploitation du réseau d'eaux usées. Ces travaux comprennent :

- l'ouverture d'une tranchée depuis la canalisation publique jusqu'au regard de branchement
- la pose de canalisations
- le remblaiement de la tranchée et la remise en état du domaine public.

Par rapport à la limite de propriété, le regard de branchement sera implanté en retrait de 1 m.

## Branchement d'eau potable

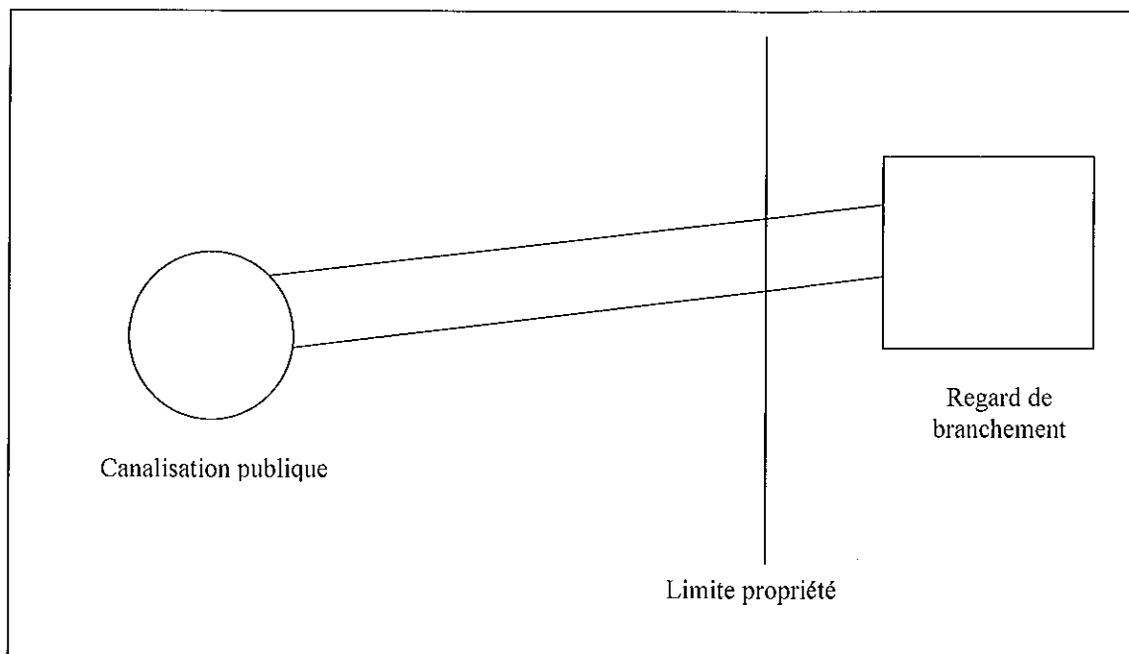


La partie reliant la canalisation publique d'adduction au regard de comptage sera réalisée, aux frais de l'Acquéreur, par le concessionnaire en charge de l'exploitation du réseau d'eau potable. Ces travaux comprennent :

- l'ouverture d'une tranchée depuis la canalisation publique jusqu'au regard de branchement
- la pose de canalisations
- le remblaiement de la tranchée et la remise en état du domaine public.

Par rapport à la limite de propriété, le regard de comptage sera implanté en retrait de 1 m.

## Branchements d'eaux pluviales



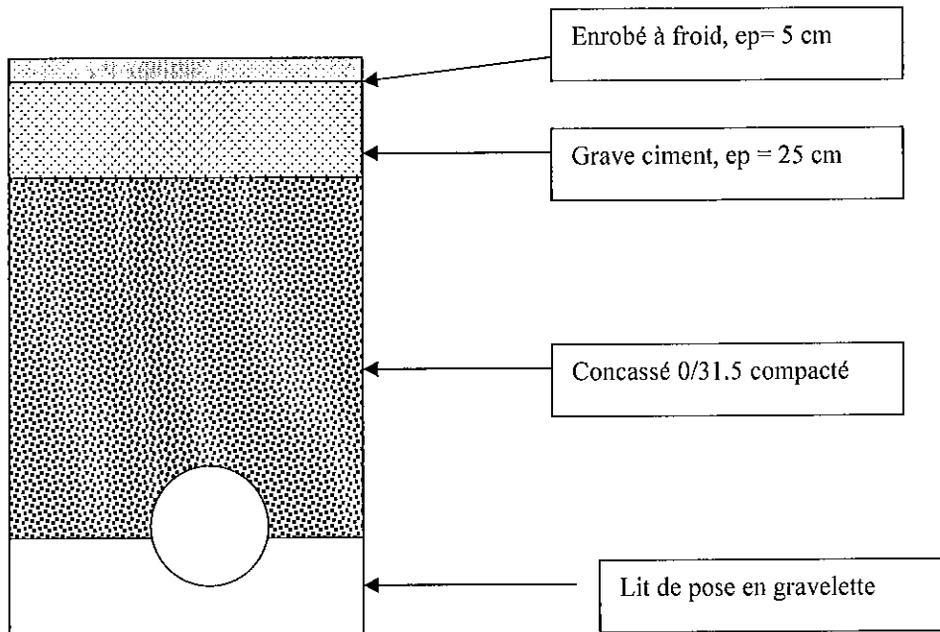
**Avant toute intervention pour la réalisation de son branchement d'eaux pluviales, l'Acquéreur fournira à la Société un plan détaillé de ce branchement pour validation.**

Le raccordement du branchement sur la canalisation publique se fera de manière étanche par l'utilisation d'un joint type « Forsheda » que ce soit par carottage sur la canalisation ou par carottage dans un regard de visite public.

Le branchement sur la canalisation publique ne devra pas être pénétrant, sauf préconisations contraires de l'aménageur (accompagnement de chute).

Dans le cas où la canalisation servant au branchement est de diamètre égal à celui de la canalisation publique, l'Acquéreur sera tenu de réaliser à ses frais un regard de visite sur domaine public équivalent à ceux qui auront été réalisés par l'Aménageur (même tampon, mêmes caractéristiques techniques, ... etc.)

Le remblaiement de la tranchée qui aura été faite sur la partie chaussée du domaine public devra se faire selon la coupe suivante :

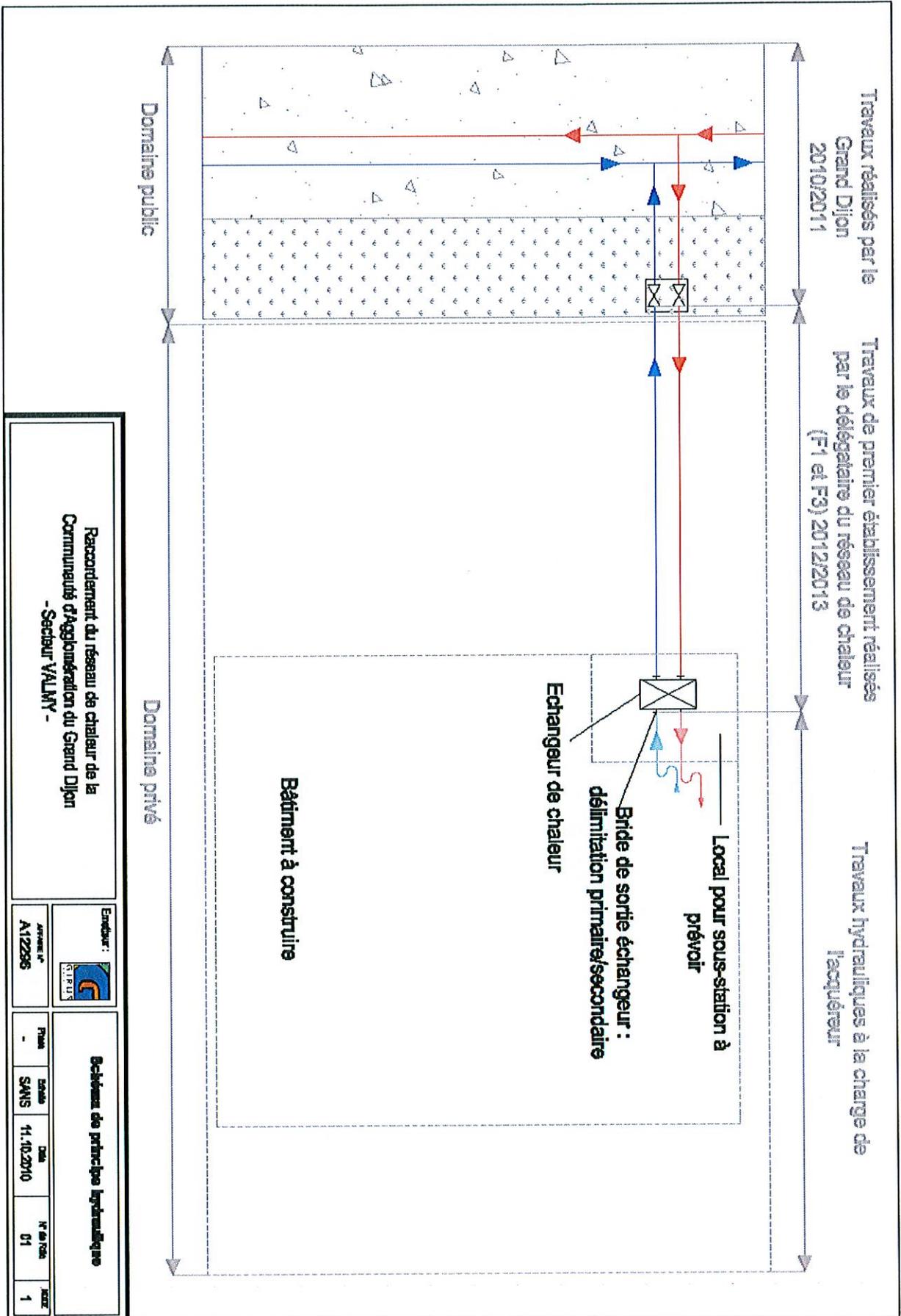


Avant mise en place de la grave ciment, d'épaisseur 25 cm, l'Acquéreur fournira à l'Aménageur un essai de compactage du matériau de remblaiement 0/31,5 afin que soit vérifié le bon compactage de ce matériau.

En cas de résultat insatisfaisant, il sera demandé à l'Acquéreur un compactage complémentaire afin d'obtenir la portance minimum fixée à 80 MPa.

En couche de finition des travaux de remblaiement, l'Acquéreur sera tenu d'appliquer sur une épaisseur de 5 cm un enrobé à froid qui ne devra pas présenter de ressaut supérieur à 2 cm par rapport au niveau existant de la grave bitume existante sur la chaussée publique.

# Raccordement au réseau de chaleur



Raccordement du réseau de chaleur de la  
 Communauté d'Agglomération du Grand Dijon  
 - Secteur VALMY -

Embarquer : 		Schéma de principe hydraulique	
APPRENTI A12295	PLAN -	DEMANDE SANS	DATE 11.10.2010
			N° de plan 01
			FEUILLE 1

**LE GRAND DIJON**  
**COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**

**VILLE DE DIJON**

---



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE**

**"PARC VALMY"**

**C.C.C.T.**

**ANNEXE 2**

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS POUR LES CHANTIERS  
DE CONSTRUCTION**

## **I - OBJECTIF DU PRESENT CAHIER DES PRESCRIPTIONS**

Tout chantier de construction génère des nuisances sur l'environnement proche. L'enjeu d'un chantier à faibles nuisances est de limiter ses nuisances au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement. Obtenir un chantier « propre » est un élément essentiel de la démarche « Haute Qualité Environnementale ».

Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs du présent cahier des prescriptions sont de :

- limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier,
- limiter les pollutions de proximité lors du chantier,
- organiser le tri et la gestion des déchets de chantier.

## **II – ORGANISATION DU CHANTIER**

La réussite d'un chantier de construction tient pour beaucoup à la rigueur de son organisation. Il est donc intéressant que l'Acquéreur puisse établir bien en amont du démarrage des travaux un plan délimitant les différentes zones du chantier :

- stationnement des véhicules (personnels de chantier, visiteurs,...etc.),
- accès chantier,
- cantonnement/ base vie de chantier,
- implantation de la (ou des) grue(s),
- aires de livraison et de stockage des approvisionnements,
- aire de fabrication et/ou de livraison du béton,
- aire de lavage des outils et camions,
- tri et stockage des déchets.

Ce plan est proposé à l'Aménageur avant le démarrage du chantier, puis est affiché à l'entrée du chantier et diffusé aux entreprises chargées des travaux mais également des livraisons.

Pour faciliter les livraisons, les accès et sorties du chantier seront balisés et fléchés. L'aire de stationnement pour les véhicules des personnes intervenant sur le chantier sera suffisamment dimensionnée pour éviter le stationnement sur le domaine public.

Le chantier sera clos au moyen d'une clôture provisoire de chantier et sera maintenu propre en permanence par les entreprises.

### **III – LIMITATION DES NUISANCES CAUSEES AUX RIVERAINS ET DES POLLUTIONS DE PROXIMITE**

#### **1) niveau acoustique en limite de chantier**

Le niveau acoustique maximum en limite de parcelle est de 75 dB(A), ce qui correspond pour différentes distances de sources, à des niveaux de puissance sonore limite de source de :

Distance à la source émettrice (m)	5	10	15	20	25
Puissance sonore limite émise en dB(A)	100	106	109	112	114

La réduction du bruit de chantier peut alors être obtenue :

- par l'utilisation de matériels insonorisés performants,
- par l'organisation du trafic
- par le respect des niveaux de bruit maximum admissibles en limite de propriété (tableau ci-dessus) suivants des horaires définis et par le contrôle des niveaux de bruit des matériels et engins de chantier.

#### **2) limitation des émissions de poussières et de boue**

Pour éviter les salissures de boue sur les voies publiques, notamment pendant les phases de terrassement des plateformes voiries et bâtiments il peut s'avérer utile de prévoir une aire de lavage des camions et engins avant leur sortie du chantier. Cette aire peut se résumer à une plate forme en concassé ou mâchefer munie à proximité d'un point d'eau pour l'arrosage des roues des engins, ou d'un bac de lavage rempli d'eau, afin d'évacuer le « gros » des boues.

Pendant toute la durée de construction, il sera judicieux de prévoir un cheminement « au sec » pour l'acheminement des livraisons (piste concassé ou équivalent)

Par ailleurs, le nettoyage du chantier des édifices par aspirateur, l'arrosage régulier du sol et l'utilisation de matériel de ponçage munis d'aspirateur sont à privilégier pour réduire les émissions de poussières.

#### **3) Feux de chantier**

Sur le chantier il sera interdit de brûler les déchets conformément à la loi du 13 juillet 1992.

#### **4) Eaux de lavage**

Il peut être facilement mis en place des bacs de rétention pour le nettoyage des outils et bennes ainsi que des bacs de décantation des eaux de lavage de bennes à béton : après une nuit de décantation, chaque matin, l'eau claire est rejetée et le dépôt de béton va dans la benne prévue à cet effet.

### **5) Huiles de décoffrage, combustible et divers**

En l'absence de précautions particulières, divers produits polluants (huile de décoffrage, carburant, huile de vidange, laitance des bétons, ...) sont susceptibles de pénétrer dans le sol et de polluer les nappes phréatiques ou d'être rejetés dans les réseaux de collecte publique entraînant des pollutions importantes ou endommageant les installations de traitement.

Les mesures minimales pour éviter ces pollutions peuvent être les suivantes :

- Prévoir des aires étanches pour la récupération des effluents (huiles de vidanges, fabrication du béton, ...) et le stockage des matériaux polluants,
- Incitation dans les documents techniques du lot gros oeuvre de l'emploi d'huiles de décoffrage végétales.

## **IV – GESTION ET TRI SELECTIF DES DECHETS**

Avec l'interdiction du stockage de déchets non ultimes en 2002 et l'augmentation des taxes et des coûts de mise en décharge, trier les déchets pour les valoriser devient intéressant économiquement. Le tri des déchets réduit le foisonnement dans les bennes et les coûts de rotation associés.

Avant le démarrage du chantier, l'entreprise principale établira et fournira à l'Aménageur une note décrivant l'organisation du chantier en matières de déchets.

### **1) Classifier et quantifier les déchets produits**

Les réglementations françaises et européennes distinguent 3 catégories de déchets :

- les déchets inertes (I),
- les déchets industriels banals (DIB), ou déchets ménagers ou assimilés (DMA),
- les déchets industriels spéciaux (DIS).

Une quantification des déchets en amont du projet peut être intéressante pour cibler la quantité et le type de déchets qui seront produits afin d'organiser au mieux le tri et la collecte sélective sur le chantier.

Ainsi, pendant la période de préparation de chantier, à partir du descriptif des travaux de chaque lot, il pourrait être demandé à toutes les entreprises de fournir leur estimation du pourcentage de perte en poids et en volume selon les familles et la nature des déchets (I, DIS, DIB).

## **2) Récupération des déchets solides et liquides**

Selon la nature de la construction et les matériaux qui seront employés, et selon les différentes phases de la construction (gros œuvres, corps d'état secondaires) une aire de tri comportant autant de bennes différenciées que de types de déchets sera prévue. A titre d'exemple, les bennes suivantes pourraient être mises en place :

- benne pour le bois et déchets verts,
- benne pour le verre
- benne pour le papier et le carton,
- benne pour métaux non ferreux et stockage du fer,
- benne pour les déchets industriels banals,
- benne pour le plâtre,
- benne béton / ciment, maçonnerie brique,
- big bag déchets industriels spéciaux solides,
- big bag déchets industriels spéciaux liquides,
- ...

En terme pratique, le titulaire du gros oeuvre peut-être désigné comme le responsable de la gestion des déchets sur le chantier, c'est-à-dire du nombre de bennes, de leur désignation, du retrait de ces bennes, de leur emplacement et de leur destination géographique. Il pourra également être chargé de faire respecter leurs obligations aux entreprises du chantier (que ces entreprises soient co-traitantes ou sous-traitantes) en matière de tri des déchets, de réduction des nuisances et de nettoyage du chantier.

## **V – PRECONISATION A PRENDRE A PROXIMITE DES LIGNES ELECTRIQUES AERIENNES**

En cas de présence de lignes électriques aériennes, les travaux au voisinage de ces lignes sont soumis au Décret 65.48 du 8 janvier 1965 titre XII, lequel prévoit une distance de sécurité de 5 mètres à respecter vis à vis des conducteurs, soit par les travailleurs, soit par les outillages qu'ils utilisent, les matériaux qu'ils mettent en oeuvre ou manutentionnent, les appareils ou engins qu'ils emploient sur le chantier. En application du décret 91.1147 du 14 octobre 1994 et de l'arrêté du 16 novembre 1994, l'Acquéreur s'assurera que ses entrepreneurs chargés de la construction ou de la maintenance de ses ouvrages à proximité des lignes électriques adressent à Electricité de France une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) par courrier (Cerfa n° 90.0189) au moins 10 jours avant la date de début des travaux (non compris dimanche et jours fériés).

## VI – RAPPEL SUCCINT DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

CHANTIER		Code du Travail relatif à la protection des travailleurs contre le bruit sur les chantiers
CHANTIER	72-04-11	Arrêté du 1 avril 1972 relatif aux émissions sonores des matériels et engins de chantier.
CHANTIER	77-03-08	Décret n°77-254 du 8 mars 1977 relatif au déversement des huiles et lubrifiants neufs ou usagers dans les eaux superficielles, souterraines et de mer.
CHANTIER	79-11-21	Décret n°79-981 du 21 novembre 1979 concernant les détenteurs d'huiles minérales ou synthétiques usagées.
CHANTIER	92-07-13	Loi n°92-646 du 13 juillet 1992 (modifiant la loi n°75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux).
CHANTIER	92-12-31	Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
CHANTIER	94-07-13	Décret n°94-609 du 13 juillet 1994 relatif aux déchets d'emballage dont les détenteurs ne sont pas les ménages.
CHANTIER	95-01-23	Décret d'application n°95-79 du 23 janvier 1995 concernant les objets bruyants et les dispositifs d'insonorisation.
CHANTIER	95-04-18	Code de la Santé Publique. Décret n°95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits du voisinage.
CHANTIER	96-02-07	Décret n°96-98 du 7 février 1996 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante.
CHANTIER	97-05-12	Arrêté du 12 mai 1997 fixant les dispositions communes applicables aux matériels et engins de chantier.

**COMMUNAUTE DE  
L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**

**VILLE DE DIJON**

---



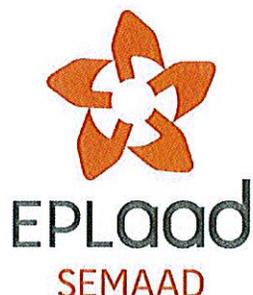
**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE**

**"PARC VALMY"**

**C.C.C.T.**

**ANNEXE 3**

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES  
PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**



## OPERATION D'AMENAGEMENT A USAGE D'ACTIVITES TERTIAIRES

« P A R C V A L M Y »

---

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Mise à jour du 07 octobre 2010

---

### **EURL D'ARCHITECTURE DOMINIQUE BOUGEAULT**

18/20 avenue FOCH 21000 DIJON - TEL : 03 80 73 36 33 - FAX : 03 80 72 34 97 - MAIL : dominique.bougeault@wanadoo.fr

### **NICOLAS FAVET**

11, Bd JEANNE D'ARC 93100 MONTREUIL - TEL : 01 41 58 15 26 - FAX : 01 42 87 22 12 - MAIL : nicolas.favet@nfa.fr

### **MARC THOMSON**

114, ROUTE DE DIJON 21000 LONGVIC - TEL : 03 80 67 58 92 - FAX : 03 80 65 33 40 - MAIL : marcthomson@wanadoo.fr

---

# SOMMAIRE

<b>1 – PRESENTATION DE L'OPERATION</b>	page 3
1 – 1 Le relief	page 3
1 - 2 Les possibilités de dessertes	page 4
<b>2 - LES OBJECTIFS</b>	page 4
<b>3 - LES PRINCIPES</b>	page 5
3 - 1 Desserte	page 5
3 - 2 Espaces publics	page 5
3 - 3 Les parcelles	page 6
3 – 4 Le végétal	page 6
<b>4 – PRESCRIPTION</b>	page 7
4 – 1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	page 8
4 – 2 Implantation par rapport aux limites séparatives	page 10
4 – 3 Emprise au sol et hauteur des constructions	page 11
4 – 4 Aspect extérieur des constructions	page 11
4 – 5 Stationnement des véhicules	page 14
4 – 6 Espaces libres et plantations	page 15
4 - 7 La haute qualité environnementale	page 16

## 1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

Le terrain du Parc Valmy est situé au nord de Dijon, au-delà du quartier de la Toison d'Or et de la voie Georges Pompidou. Il est à la limite à l'est par la commune de Ruffey-Les-Echirey.

La superficie totale de la première tranche est d'environ 40 hectares et celle de la seconde tranche 16 hectares.

### 1 – 1 LE RELIEF

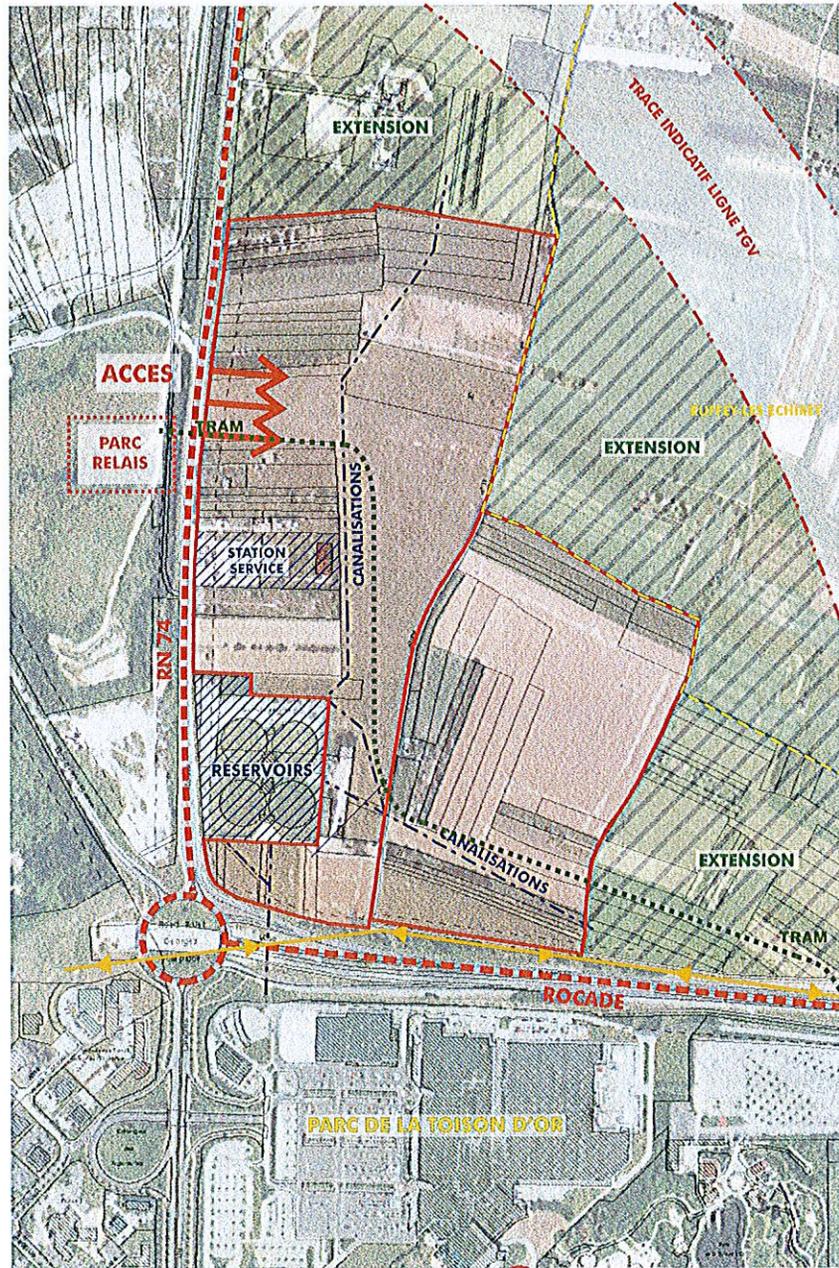
Le site se caractérise par son relief légèrement vallonné descendant des contreforts du plateau de Langres, avec une ligne de crête nord/sud qui partage le terrain en deux versants: ouest vers le Suzon, et est vers les plaines agricoles de la vallée de la Saône.

Il offre des vues intéressantes sur la ville au sud, mais également sur le mont Afrique, la butte de Fontaine, Ahuy, Hauteville et Daix à l'ouest, le campus, les grésilles et le jura à l'est.



## 1 - 2 LES POSSIBILITES DE DESSERTES

Dans un premier temps le parc sera desservi par la RN 74.  
A terme, il est envisagé de réaliser des jonctions au nord et au sud-est, avec, en particulier, une entrée et une sortie sur la rocade.  
En 2013, une ligne de tramway traversera le quartier et le reliera directement au centre-ville et à la gare.



## 2 - LES OBJECTIFS

L'objectif prioritaire est de réaliser un parc d'activités marquant l'entrée de ville et assurant la transition entre les espaces agricoles et les quartiers de la Toison d'Or.

Le parc Valmy doit être une « porte urbaine » et ses limites sur la route nationale et la rocade des « vitrines ».

L'objectif est également d'aménager un parc d'activités attrayant, de qualité, et prévoyant des espaces agréables à vivre.

### 3 - LES PRINCIPES

Le parc d'activité s'articule en deux secteurs fermés par une ceinture végétale régulière qui donne les limites de la zone et affirme sa structure et son identité.

Cette ceinture boisée crée une forme à la zone, mais permet aussi d'en avoir une lecture globale douce depuis la nationale. Il n'y a pas de limites strictes, mais des lignes qui s'incurvent et passent derrière les séquences visuelles existantes.

Cette ceinture n'est pas régulière. Elle offre des percées visuelles sur le parc d'activité.

Ce parti se traduit également par une forme très souple des tracés qui mettent en valeur les traitements paysagers et permettent des perspectives variées sur les bâtiments.

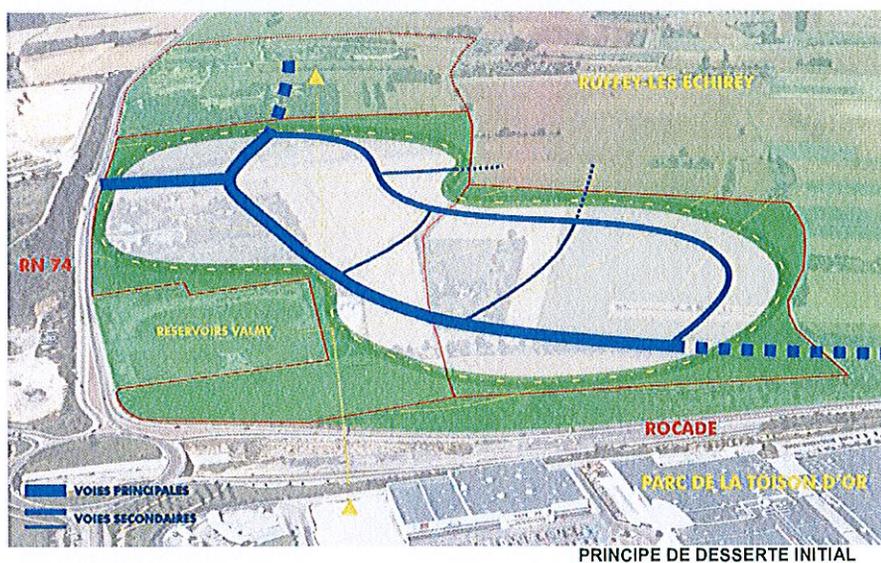
L'environnement ainsi créé contribue à une quiétude favorable aux activités des occupants du site.

#### 3 - 1 DESSERTE

Une voie d'accès vient s'accrocher à la route nationale. Elle rejoint la voie principale nord/sud qui irrigue toute l'opération en suivant le tracé de la canalisation d'eau et s'oriente ensuite vers l'est pour y trouver (à terme) une issue.

Une voie en courbe borde l'opération à l'est.

Les voies obliques maillent le réseau et desservent les plus petites parcelles. Elles dégagent les vues sur les environs.



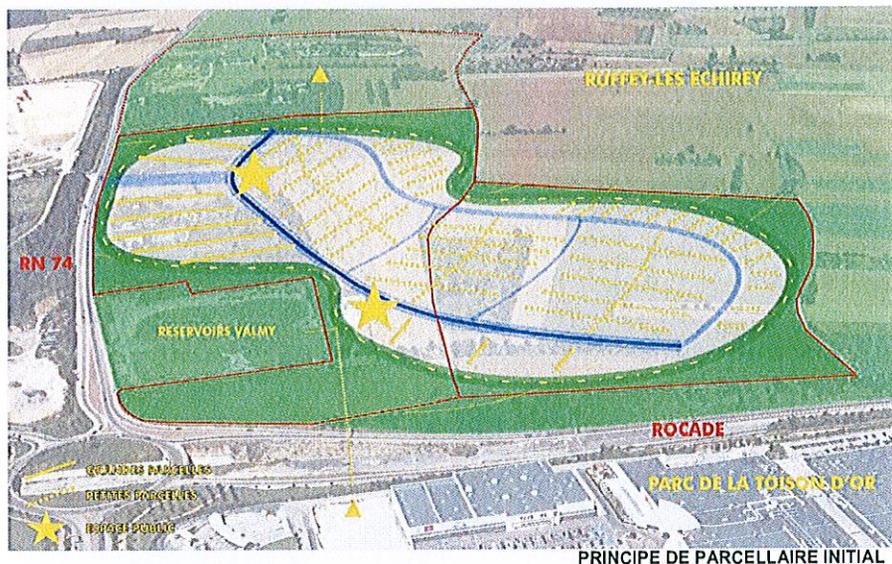
#### 3 - 2 ESPACES PUBLICS

Les voies sont largement dimensionnées et arborées. Elles sont ponctuées par des places qui articulent l'ensemble et constituent des points forts de l'animation du Parc.

### 3 - 3 LES PARCELLES

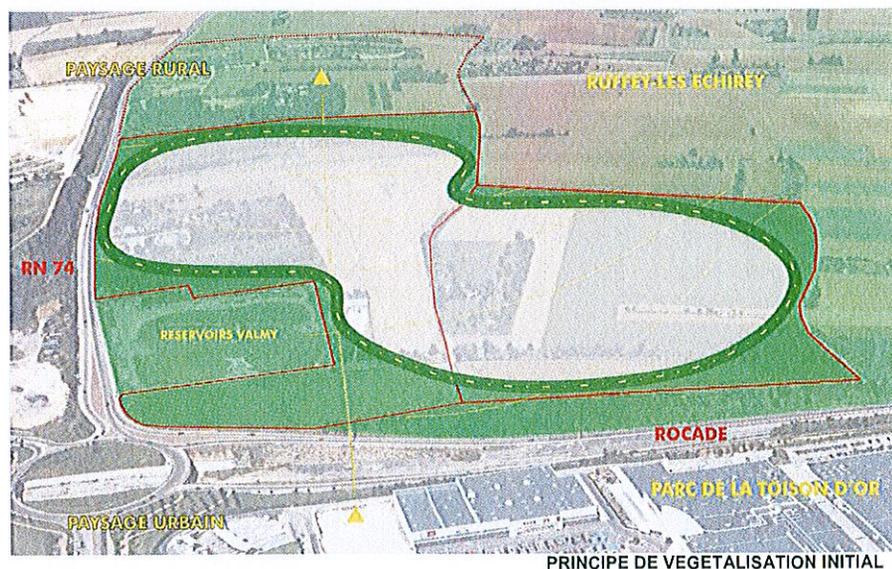
Les grandes parcelles sont situées entre la route nationale et la voie de desserte principale.

Les petites parcelles sont situées le long des voies secondaires.



### 3 - 4 LE VEGETAL

Le végétal est un élément structurant de la composition urbaine du quartier. Il facilite le repérage et l'identification des lieux, qualifie, souligne et amplifie les espaces libres des constructions.



La lisière, traitée différemment selon les secteurs, délimite le parc d'activités.

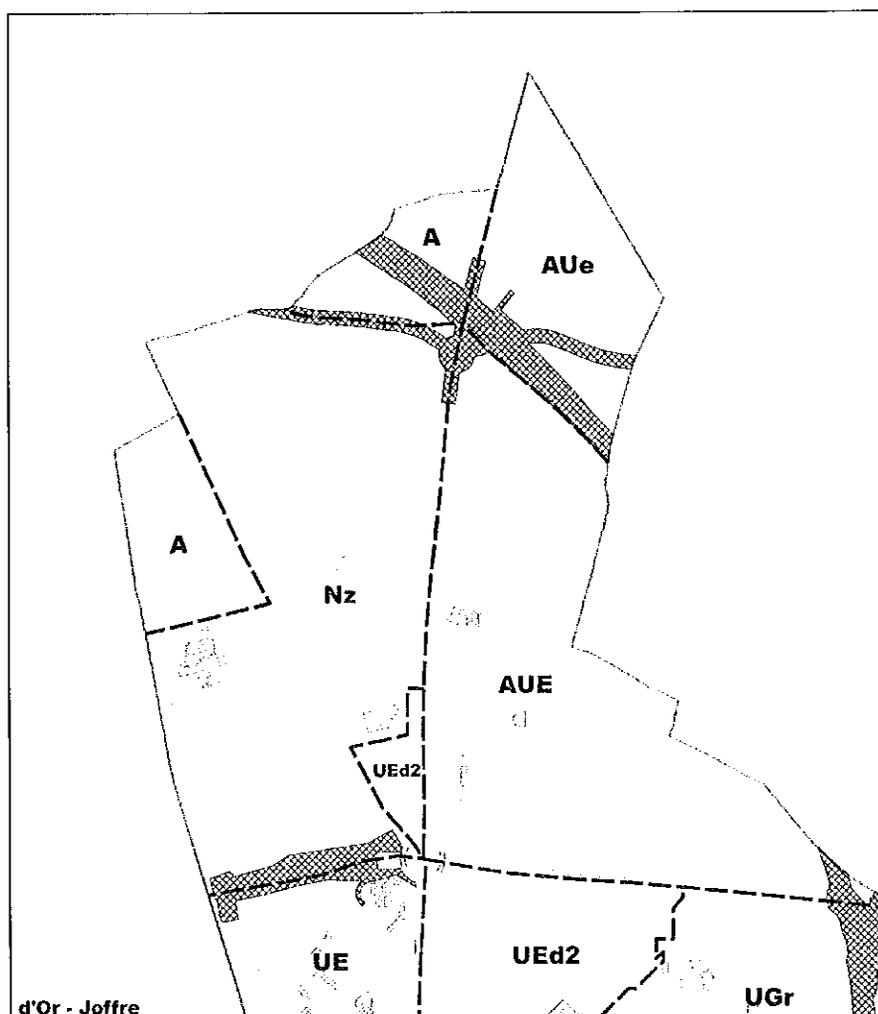
## 4 – PRESCRIPTIONS

Il est souhaité que l'ensemble du site conserve un aspect paysager dominé par le végétal pour offrir une « image verte ».

L'implantation, l'orientation, la compacité, l'accessibilité, les conditions d'occupation et l'aspect des bâtiments devront faire l'objet d'une concertation avec l'aménageur.

Le parc Valmy est situé dans le secteur AUE de l'ECOPLU de Dijon, dont la révision a été approuvée par délibération du conseil municipal le 28 juin 2010.

Nous donnons ci-dessous l'interprétation des principales règles de ce secteur au regard des exigences architecturales, paysagère et environnementales souhaitées pour le parc Valmy.



PLAN DE ZONAGE ECOPLU

## **4 – 1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **ARTICLE AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Champs d'application**

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ou des emprises publiques existantes ou projetées.*

*Sont compris dans les voies publiques ou privées ainsi que dans les emprises publiques celles faisant l'objet d'un emplacement réservé à l'exception des chemins piétonniers.*

#### **Règle générale**

*Sous réserve des dispositions figurant sur le plan des formes urbaine, les constructions peuvent être implantées à l'alignement en totalité ou partiellement ou à un recul minimum de 2 m.*

*Dans les marges de recul y compris celles indiquées sur le plan des formes urbaines, sont autorisés :*

- *la surélévation des constructions existantes,*
- *les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration à l'environnement*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes,*
- *les ouvrages en surplomb par rapport au nu du mur de façade.*

#### **Constructions enterrées**

*Il n'est pas fixé de règle.*

#### **Surplombs et débords sur voies et emprises publiques**

*Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.*

## **MARGES DE REcul**

### **L'ESPRIT DE L'ECOPLU**

***La marge de recul a pour objet l'harmonie et la respiration de l'espace urbain. La présence d'alignements d'arbres sur rue et d'une bande paysagée non construite sur les parcelles constituent des éléments valorisants pour l'espace public et pour les bâtiments.***

L'ECOPLU impose une implantation à l'alignement ou une marge de recul de 2 mètres minimum. Ceci doit permettre de créer des espaces privés plantés en limite de domaine public.

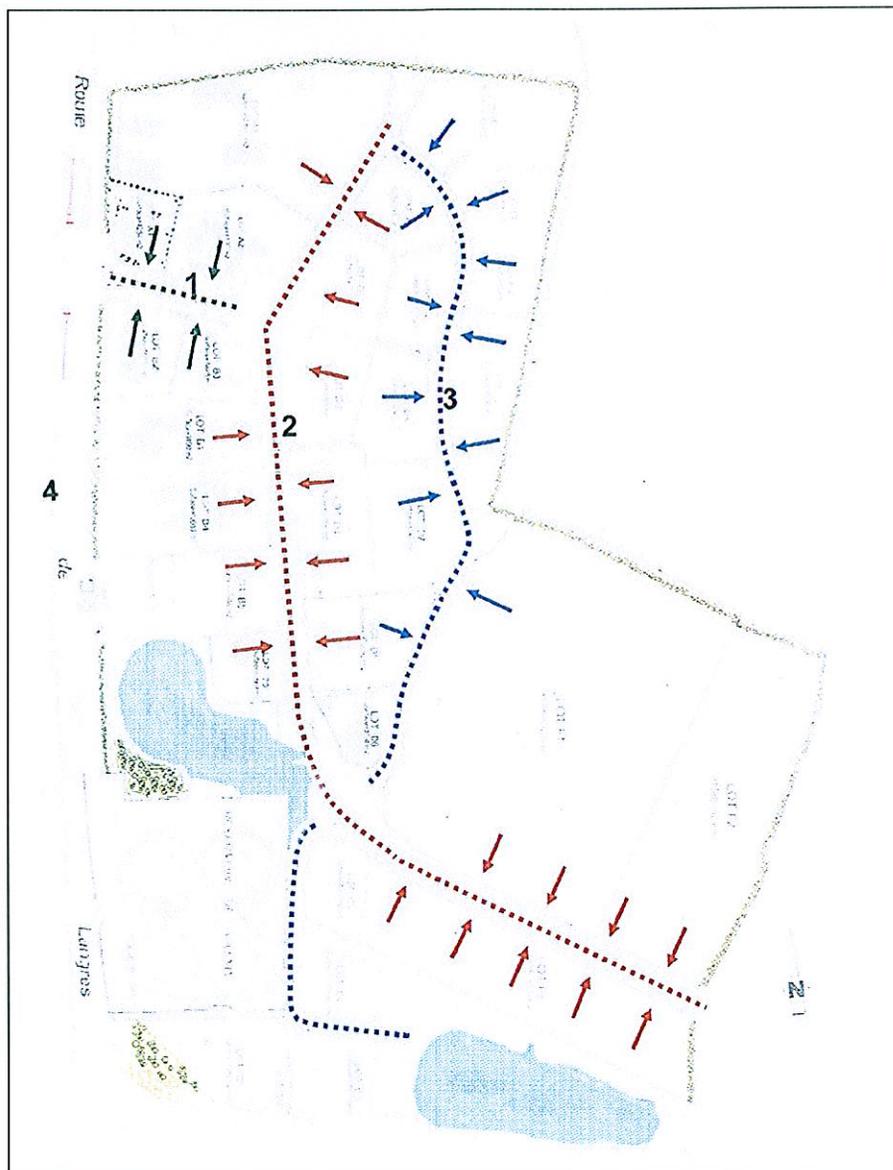
Dans la mesure du possible, les aires de stationnement seront rejetées, sur les côtés ou sur l'arrière des parcelles en préservant les marges de recul pour des aménagements paysagers.

Les entrées des lots devront également faire l'objet d'une attention particulière en cohérence avec les aménagements urbains (lampadaires, arbres,...).

## **ALIGNEMENTS**

### **L'ESPRIT DU PROJET**

***La définition d'alignements a pour objectif la structuration d'un espace urbain cohérent, soulignant les qualités spatiales du réseau viaire.***



- De part et d'autre de la voie d'accès principale (1)  
Les bâtiments devront avoir des implantations significatives par rapport à l'axe de la voie (façade principale parallèle ou perpendiculaire); les bâtiments participeront à l'effet de « porte » et les implantations devront valoriser cet axe.
- Le long de la voie principale nord/sud (2)  
Les bâtiments devront avoir des implantations significatives à la tangente principale de la limite de propriété sur voirie (façade principale parallèle); dans l'axe de la voie d'accès et au sud de la zone, l'alignement se distingue de l'axe de la voirie afin de structurer l'espace public.
- Le long de la voie secondaire nord/sud (3)  
Les bâtiments devront avoir des implantations significatives par rapport à la tangente principale de la limite de propriété sur voirie (façade principale parallèle) sur son versant ouest.
- Le long de la RN 74 (4)  
Il n'y a pas d'obligation le long de la nationale 74 mais les bâtiments s'en planteront le plus loin possible en favorisant un alignement sur la voie principale nord/sud pour valoriser cet axe qui ne doit pas être un « arrière » de bâtiment.

## **4 – 2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **ARTICLE AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Définitions**

*Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.*

*La hauteur est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse.*

#### **Règles d'implantation**

*Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou à un recul égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 m ( $d \geq H/2$  avec  $d \geq 5$  m).*

#### **Constructions enterrées**

*Il n'est pas fixé de règle.*

## **MARGE DE REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **L'ESPRIT DE L'ECOPLU**

***La définition d'une marge de recul par rapport aux limites séparatives vise à préserver un environnement de qualité pour chacun des bâtiments, et à permettre des vues et un ensoleillement optimal.***

Pas de prescriptions particulières en dehors de celles de l'ECOPLU. Il serait souhaitable de pouvoir profiter de ces marges de recul pour y installer du stationnement tout en respectant l'aspect paysager de l'ensemble et les vues depuis les parcelles voisines. Cependant, les ensembles de bâtiments mitoyens sont possibles, en particulier lorsqu'ils contribuent à la structuration des espaces urbains (sur les places, sur la voie d'accès...).

Traitement paysager et marge de recul sur voie, intégration des stationnements en limite latérale au Parc Technologique de Dijon



## **MARGE DE REcul PAR RAPPORT AU FOND DE PARCELLE**

Il serait souhaitable de conserver une marge de recul pour pouvoir y installer du stationnement tout en respectant l'aspect paysager de l'ensemble.

Dans tous les cas, des plantations devront créer une marge verte significative en fond de parcelle (arbres à hautes tiges, cépées, arbustes...).

Le long de la RN 74, il est préconisé de chercher un alignement sur la voie de desserte intérieur du Parc et de ménager une marge de recul la plus importante possible.

## **4 – 3 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Il n'est pas fixé de règle.*

### **ARTICLE AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Il n'est pas fixé de règle.*

### **L'ESPRIT DE L'ECOPLU**

***Avant sa révision, pour maintenir une relation qualitative entre bâti et végétal, le PLU limitait la hauteur des bâtiments à 12 m et leur emprise au sol à 50% de la surface du terrain.***

***Afin de permettre la densification de ce secteur l'ECOPLU a supprimé toute règle.***

Il est néanmoins souhaité qu'un équilibre soit trouvé sur chaque parcelle entre hauteur et emprise. Les bâtiments en hauteur permettront de libérer plus d'espace libre sur la parcelle.

## **4 – 4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### ***Aspect général***

*Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.*

*Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.*

### **L'ESPRIT DE L'ECOPLU**

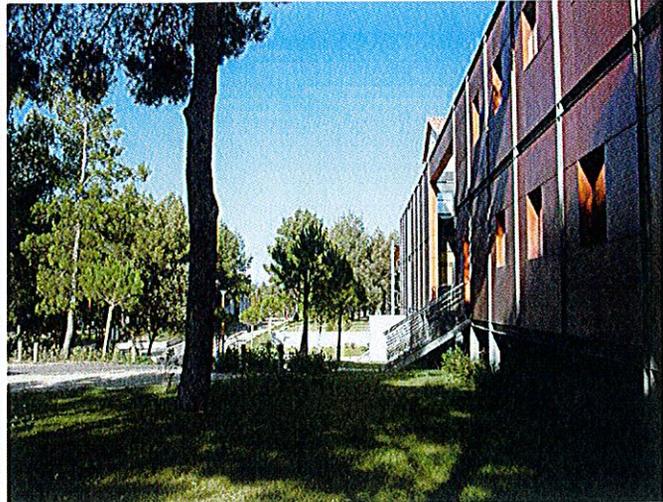
***Il n'y a pas de règle imposée. Il est cependant demandé de prendre en compte les spécificités du site (orientation, topographie, situation dans le plan urbain d'ensemble...) et des héberges des bâtiments voisins déjà construits (hauteur, hiérarchisation des vues, composition, matériaux...). Cette prise en compte ne vise pas l'uniformité, mais la contribution cohérente des bâtiments à la qualité urbaine d'ensemble qui est profitable pour tous.***

### **INSERTION DANS LE SITE**

L'insertion dans le site des constructions tient à l'architecture des constructions mais également à leur positionnement dans le terrain et au traitement des espaces libres. A ce titre, les niveaux d'accès des bâtiments devront être parfaitement définis et tenir compte des courbes de niveau. En cas d'exhaussement un accompagnement paysager sera proposé.

Il est souhaitable que les constructions respectent une certaine unité architecturale. Pour cela, chaque nouvelle construction devra s'insérer dans le site en tenant compte, d'une part des composantes du paysage, et d'autre part des caractéristiques des bâtiments déjà implantés.

Un bâtiment se pliant  
aux contraintes  
topographiques du  
terrain en rehaussant  
son rez-de-chaussée à  
l'Europôle de l'Arbois



### VOLUMETRIE ET FAÇADES

Les volumétries proposées pour les bâtiments devront tenir compte des objectifs qualitatifs du parc. Elles devront assurer l'harmonie de l'ensemble et être adaptées à l'usage envisagé.

Elles intégreront les notions de qualité environnementales (brise-soleil sur les façades exposées, atrium...). A ce titre, la construction de bâtiments en hauteur, permet de réduire l'impact de la couverture sur le bilan énergétique de la construction.

Les bâtiments issus d'un modèle standard de type industriel sont proscrits.

Si la façade sur rue a une importance dans la représentation et l'image « publique » de l'entreprise, les autres façades n'en sont pas moins importantes, y compris dans leur contribution à cette image. Elles sont directement exposées à la vue des usagers des parcelles voisines et doivent à ce titre être agréables. Il est suggéré de ne pas raisonner en termes d'« architecture de façade » mais d'envisager le bâtiment dans sa qualité globale en intégrant des principes de qualité environnementale.

Un atrium, espace  
d'agrément permettant  
des apports de chaleur  
gratuits au centre de  
recherche de  
Wageningen



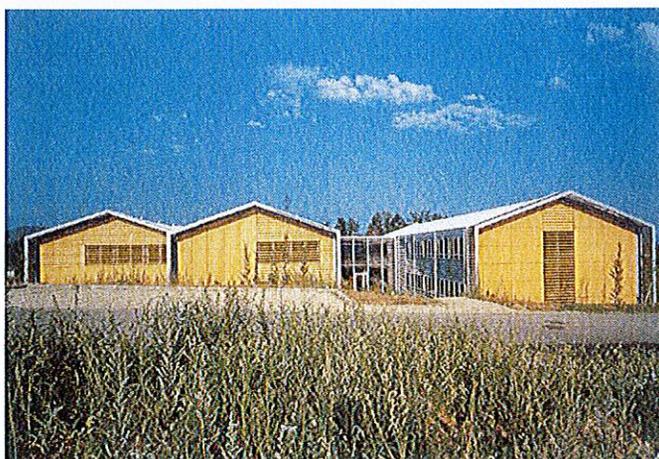
### MATERIAUX ET COULEURS

Il n'y a pas de prescription particulière concernant les matériaux. La seule exigence est qu'ils correspondent à l'esprit d'ensemble du secteur: un parc paysagé moderne, innovant, et intégrant les notions de développement durable et de qualité environnementale.

A ce titre une attention particulière sera apportée au vieillissement dans le temps des matériaux employés et ceux contenant des composants nuisibles à la santé des occupants ou à l'environnement seront proscrits.

Les couleurs des façades seront présentées en amont du dépôt du permis de construire. Elles devront s'harmoniser avec l'ensemble, mais il pourra être admis des traitements spécifiques s'ils sont justifiés.

Une expression architecturale moderne avec l'intégration de protections solaires pour le siège de la société Total Energie



### CLOTURES

Il est souhaité que les parcelles soient ouvertes sur rue, afin qu'il y ait fusion entre le traitement paysager du domaine public et du domaine privé.

Si, pour des raisons de sécurité, une clôture sur rue doit être réalisée, celle-ci devra être détaillée sur le permis de construire et respecter les prescriptions suivantes :

- Leur hauteur maximum sera de 2 mètres. Elles seront constituées d'un grillage avec ou non, soubassement, et seront accompagnées d'un traitement végétal adapté.
- Les haies ne pourront être constituées exclusivement de conifères. Les arbustes seront d'espèces variées et mélangées.

La qualité et la conception des aménagements paysagers rendent les clôtures inutiles à l'Europôle de l'Arbois



## 4 – 5 STATIONNEMENT DES VEHICULES

### ARTICLE AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### **Stationnement des véhicules**

Le stationnement sera défini en fonction des besoins résultant d'une analyse à la fois de l'offre publique et des besoins dans l'environnement immédiat dans un objectif de mutualisation, en cohérence avec la politique de transports publics, de la connexion de différents modes de transports et des projets de dispositif d'auto partage le cas échéant.

#### **Stationnement des cycles**

Le stationnement sera défini de façon à favoriser les déplacements en vélos dans le cadre notamment des déplacements domicile travail. Les emplacements ou les locaux devront être facilement accessibles.

### L'ESPRIT DE L'ECOPLU

***Il n'y a plus de contraintes fortes. L'offre de stationnement doit être adaptée à chaque projet et tenir compte de la desserte du parc par le tramway.***

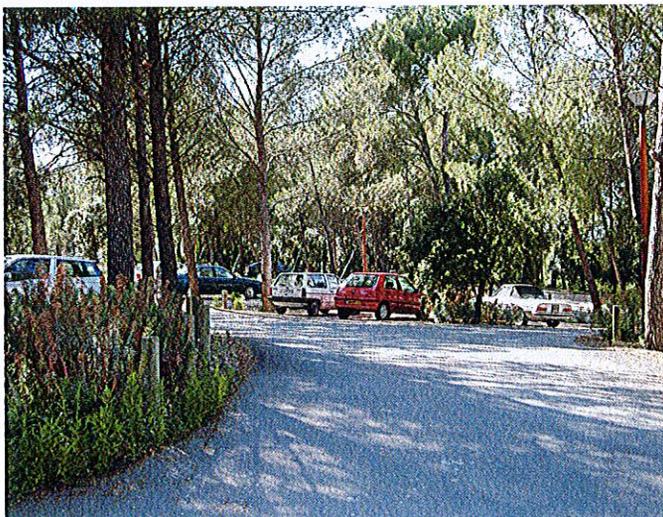
Des places de stationnement pour les visiteurs ont été prévues sur l'emprise publique en des points de centralités du plan urbain.

Pour les besoins propres à chaque bâtiment, le stationnement doit être intégré aux parcelles privées et être peu visibles depuis le domaine public. Il est recommandé de ne pas créer une seule surface de stationnement, mais de favoriser des petits groupes de places intégrés aux aménagements paysagers.

Il est demandé un traitement global des plantations des parkings en harmonie avec l'ensemble de la parcelle.

L'objectif est d'offrir une image paysagère valorisante du Parc.

Les stationnements font l'objet d'un traitement paysager valorisant à l'Europôle de l'Arbois



Un plan incliné végétalisé dissimule les stationnements et les protège du soleil



## 4 – 6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**ARTICLE AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

***Espaces libres et plantations***

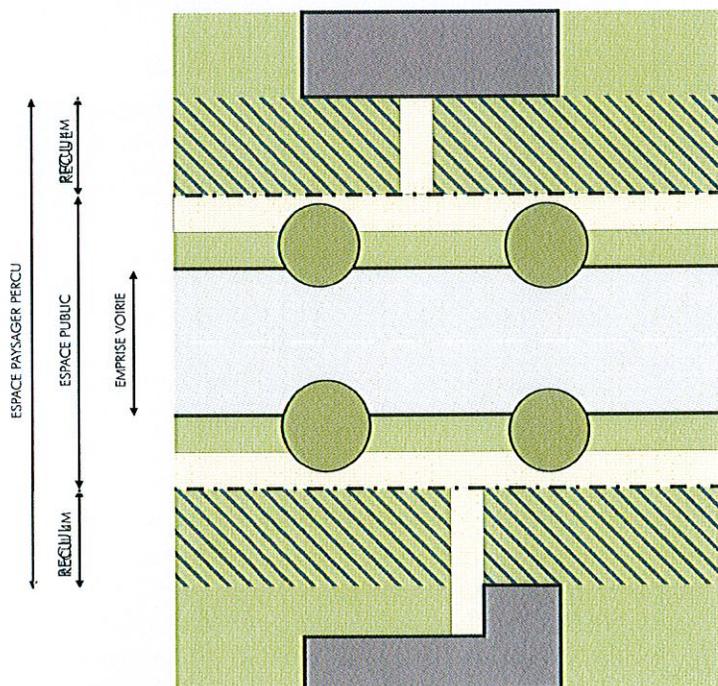
Les espaces libres et plantations résulteront de la traduction de l'orientation d'aménagement

### **PLANTATIONS EN LIMITE DU DOMAINE PUBLIC**

L'objectif est d'établir une continuité entre les alignements d'arbres sur voies et les parcelles privées. Ainsi, l'espace urbain libéré du stationnement acquiert une qualité paysagère forte. L'objectif est également de marquer l'entrée des sites. L'image positive générée par ces dispositions est valorisante pour l'espace urbain mais aussi pour les bâtiments.

Les aménagements pourront être ponctués par un massif construit abritant poubelles, boîte à lettres, coffret EDF, enseignes.

Une attention particulière sera portée à la qualité de ces aménagements lors de l'examen des dossiers.



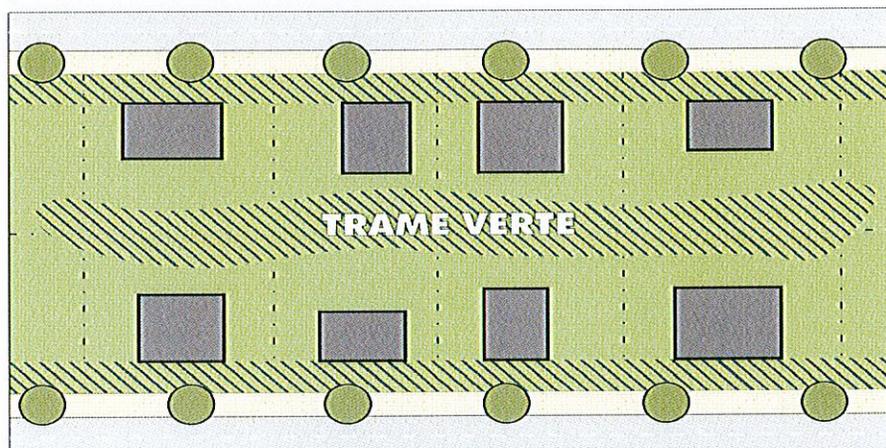
Aménagements paysagers de qualité en limite du domaine public à l'Europôle de l'Arbois



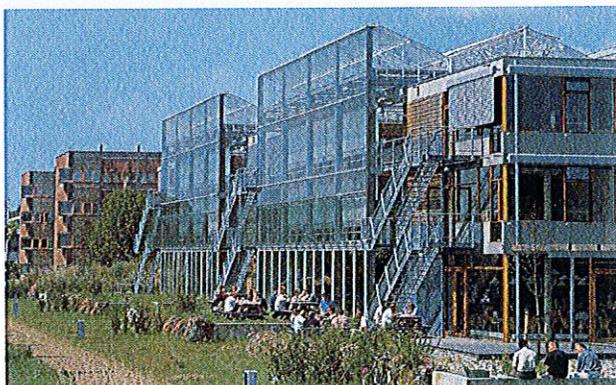
### TRAITEMENT DES FONDS DE PARCELLES

L'objectif paysager est de constituer des cœurs d'îlot verdoyants et richement plantés afin, d'une part, de ménager des vues de qualité depuis les bâtiments, d'autre part d'établir une cohérence paysagère avec la ceinture verte périphérique ainsi que des continuités permettant l'épanouissement de la biodiversité.

Comme pour les aménagements sur rue, le recours à un paysagiste professionnel sera recommandé.



Le fond de parcelle est un lieu faisant l'objet d'aménagement permettant la réunion et la détente au centre de recherche de Wageningen.



### 4 - 7 LA HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les notions de développement durable et de Qualité Environnementale avaient été intégrées à la conception de la zone avec, en particulier, la création de bassins pour la gestion des eaux pluviales.

Depuis, des outils et des moyens ont été mis au service de cette volonté politique forte (ECOPLU, futures lignes de tramway, etc.) et la SEMAAD s'est dotée d'un plan d'entreprise intitulé **Plan d'Orientations Stratégiques d'Aménagement Durable Economique et Responsable (POSADER)**. Elle est également certifiée ISO 14001 et EMAS.

Tous les projets devront résulter de ces démarches environnementales qui, selon les politiques et objectifs des acquéreurs, pourront être déclinées de différentes façons, aussi bien au niveau de l'aménagement des parcelles que pour les bâtiments à réaliser.

Tous les bâtiments devront au minimum être « basse consommation » (ou à « énergie positive ») et feront appel, si possible, à des énergies renouvelables. L'impact sanitaire des matériaux employés et la limitation des déchets seront également des cibles privilégiées, tout comme le traitement des eaux de pluie.

Mais cette liste n'est pas exhaustive....

**COMMUNAUTE DE  
L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**

**VILLE DE DIJON**

---



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE**

**"PARC VALMY"**

**C.C.C.T.**

**ANNEXE 4**

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS RELATIVES  
A LA POSE D'ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES**



OPERATION D'AMENAGEMENT A USAGE  
D'ACTIVITES TERTIAIRES

« P A R C V A L M Y »

---

**PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA POSE  
D'ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES**

Mise à jour du 29 septembre 2010

# SOMMAIRE

## 1 - DISPOSITIONS GENERALES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Article 1 : Champ d'application .....	page 3
Article 2 : Rappel de la loi de 1979 .....	page 3
Article 3 : Définitions.....	page 3
Article 4 : Régime des autorisations et déclarations.....	page 4

## 2 - PRESCRIPTIONS SPECIALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Article 5 : Zones de prescriptions spéciales .....	page 4
Article 6 : Publicités et pré-enseignes .....	page 4
Article 7 : Enseignes.....	page 5
Article 8 : Présentation des projets à l'aménageur.....	page 5
Article 9 : Prescriptions esthétiques.....	page 7
Article 10 : Mobilier urbain .....	page 9
Article 11 : Adaptations.....	page 9

## **1 - DISPOSITIONS GENERALES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

Les présentes prescriptions complètent le régime général fixé en application de l'article 581.9 du code de l'environnement et de la loi n°79.1150 du 29 décembre 1979 abrogée le 18 septembre 2000, et de ses décrets d'application.

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

Afin de préserver la qualité de l'environnement de l'entrée Nord de Dijon, il est demandé aux acquéreurs et constructeurs de respecter et faire respecter les prescriptions de l'ensemble du présent document relatives à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, sur la globalité du périmètre de la ZAC du « Parc Valmy ».

### **ARTICLE 2 – RAPPEL DE LA LOI DE 1979 –**

Les présentes prescriptions complètent et précisent de façon plus restrictive la réglementation telle qu'elle résulte de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 abrogée le 18 septembre 2000, et de ses décrets d'application. En conséquence, les aspects de la réglementation nationale non expressément traités dans le présent règlement restent applicables.

Les dispositions de la réglementation nationale, non expressément modifiées dans le présent document, sont applicables en leur totalité (décret n° 80.923 du 21 novembre 1980 pour la publicité et décret n° 82.211 du 24 février 1982 abrogé le 16 octobre 2007 pour les enseignes).

### **ARTICLE 3 – DEFINITIONS**

- **Constitue une publicité**, à l'exclusion des enseignes et pré-enseignes, toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir les dites inscriptions, formes ou images étant assimilés à des publicités.

- **Constitue une pré-enseigne** toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. Les pré-enseignes sont soumises aux mêmes dispositions que celles qui régissent la publicité, hormis celles visées par les articles 14 et 15 du décret n°82.211.

- **Constitue une enseigne** toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

## **ARTICLE 4 – REGIME DES AUTORISATIONS ET DECLARATIONS**

### **- Publicités et pré-enseignes**

Les dispositifs de publicité ainsi que les pré-enseignes dont les dimensions excèdent 1,00 mètre en hauteur ou 1,50 mètre en largeur, sont soumis à déclaration préalable dans les conditions fixées par le décret n°96.946 du 24 octobre 1996.

### **- Publicité lumineuse**

La publicité lumineuse est la publicité à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse spécialement conçue à cet effet.

Son installation est soumise à autorisation du maire, conformément à la procédure fixée par les articles 25 à 29 du décret n°80.923.

### **- Enseignes**

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation du maire, selon la procédure prévue par les articles 8 à 13 du décret n° 82.211 du 24 février 1982, sur les immeubles et dans les lieux mentionnés aux articles L581.4 et L 581.8 du code de l'environnement, ainsi que les zones de publicité restreinte.

Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont soumises à l'autorisation du préfet.

---

## **2 – PRESCRIPTIONS SPECIALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

### **ARTICLE 5 - ZONE DE PRESCRIPTIONS SPECIALES**

Il est institué dans le périmètre de la ZAC du « Parc Valmy » des prescriptions relatives aux publicités et pré-enseignes plus restrictives que celles du régime général.

Ces prescriptions spéciales comportent également des prescriptions régissant les enseignes.

### **ARTICLE 6 – PUBLICITES ET PRE-ENSEIGNES**

Les publicités et pré-enseignes devront être en matériaux durables et inaltérables. L'ensemble (pieds, supports, affiches, peintures) devra être parfaitement nettoyé et entretenu par le propriétaire et il pourra être ordonné la mise en conformité assortie d'une astreinte.

Tout dispositif dont le revers ne sera pas exploité et sera visible de la voie publique ou d'un fond voisin devra être habillé d'un carter de protection esthétique, dissimulant la structure.

En cas de dégât par intempérie ou accident la dépose devra être immédiate en cas de danger et la réparation devra se faire sous 15 jours. Sinon l'aménageur pourra, après mise en demeure, le faire ou frais du contrevenant.

Ces dispositifs ne devront pas gêner la vision d'équipements d'intérêt général.

### **6-1 PUBLICITES**

#### **Sont interdites :**

- La publicité sur support,
- La publicité sur dispositif scellé au sol,
- La publicité lumineuse.

#### **Sont autorisées à titre provisoire :**

- la publicité sur les terrains non encore aménagés.

Lorsqu'ils sont autorisés les panneaux publicitaires ne devront pas dépasser une surface unitaire de 12 m<sup>2</sup>.

Les dispositifs dont les dimensions excèdent 2 m en hauteur et 3 m en largeur feront l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions fixées par le décret n°96.946 du 24 octobre 1996.

### **6-2 PRE-ENSEIGNES**

Les prés-enseignes seront limitées à 2 unités par activité concernée et seront exclusivement réservées pour signaler les activités présentes sur le parc liées à des services d'urgence ou particulièrement utiles aux personnes en déplacement (stations services, hôtels, restaurants...).

Ces pré-enseignes seront obligatoirement présentées sur les supports mis en place par l'aménageur.

Les pré-enseignes dont les dimensions excèdent 1,00 m de hauteur et 1,50 m en largeur, seront soumises à déclaration préalable dans les conditions fixées par le décret n°96.946 du 24 octobre 1996.

## **ARTICLE 7 – ENSEIGNES**

Elles sont soumises aux dispositions de la réglementation nationale (décret 82.211 du 24 janvier 1982, abrogé le 16 octobre 2007) modifiées ou complétées par les prescriptions des articles ci dessous.

- Une enseigne doit être constituée par des matériaux durables. Elle doit être maintenue en bon état de propreté, d'entretien et s'il y a lieu, de fonctionnement par la personne exerçant l'activité qu'elle signale.
- Elle sera supprimée par la personne qui exerçait l'activité.
- Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne par bâtiment.
- Toute installation ou modification d'enseignes est soumise à autorisation préalable suivant la procédure fixée par le décret 82.211 du 24 janvier 1982, abrogé le 16 octobre 2007.

## **ARTICLES 8 - PRESENTATION DES PROJETS A L'AMENAGEUR**

Avant toute pose, l'Acquéreur ou son promoteur et/ou constructeur présentera à l'Aménageur pour avis un dossier comprenant au minimum :

- Plan de situation (échelle comprise entre 1/1000e et 1/5000e)
- Détail côté de l'enseigne
- Elévation de la façade concernée indiquant la position de(s) enseigne(s)
- Montage photographique permettant d'apprécier l'intégration dans le site
- Notice descriptive pour l'enseigne et les supports mentionnant :
  - matériaux utilisés
  - couleurs
  - mode d'éclairage (éventuellement)

**Rappel de la procédure en cas d'autorisation :**

Dans le cas d'enseignes et pré-enseignes devant faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi n° 79.1150 du 29/12/1979, la demande d'autorisation sera instruite sur la base du décret n°82.211 du 24 février 1982 chapitre II, abrogé le 16 octobre 2007. Le dossier comprendra la demande d'autorisation et les pièces qui l'accompagnent en deux exemplaires. Il sera déposé au Grand Dijon **après avis de l'Aménageur sur ce dossier.**

De plus, le dossier de demande d'autorisation comprendra obligatoirement les éléments nécessaires pour apprécier l'intégration des dispositifs à leur environnement.

Ce dossier comprendra au minimum :

- Plan de situation (échelle comprise entre 1/1000e et 1/5000e)
- Détail côté de l'enseigne
- Elévation de la façade concernée indiquant la position de(s) enseigne(s)
- Montage photographique permettant d'apprécier l'intégration dans le site
- Notice descriptive pour l'enseigne et les supports mentionnant :
  - matériaux utilisés
  - couleurs
  - mode d'éclairage (éventuellement)

La procédure d'instruction, l'enregistrement, les demandes de pièces complémentaires suivront la procédure décrite dans le décret n°82.211 et notamment :

- Le maire fait connaître par lettre au demandeur dans les quinze jours de la réception, le numéro d'enregistrement du dossier et la date avant laquelle la décision devra être notifiée.
- Si le dossier est incomplet, le maire invite dans les quinze jours, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale, le demandeur à fournir les pièces manquantes. Cette procédure suspend les délais d'instruction.

Le délai à l'expiration duquel le défaut de notification de la décision vaut octroi d'autorisation est de deux mois.

## **ARTICLES 9 – PRESCRIPTIONS ESTHETIQUES**

Les enseignes devront tenir compte de l'architecture de l'immeuble tant par leur taille, leur emplacement que par leur graphisme.

Les enseignes s'harmoniseront avec la façade et respecteront la structure de l'immeuble.

Les enseignes fixés sur le bâtiment ne devront pas dépasser la volumétrie générale de celui-ci.

Tout dispositif dont le revers ne sera pas exploité et sera visible du domaine public ou d'un fond voisin devra être habillé d'un carter de protection esthétique dissimulant la structure.

### **Sont recommandés :**

- La simplicité et la lisibilité des annonces
- La discrétion dans le mode de fixation
- La dissimulation des équipements électriques

### **Dispositifs interdits :**

- Les enseignes sur les faîtages et les versants des toitures en pente, ainsi que sur les terrasses des bâtiments
- Les enseignes autres que l'enseigne générale, hormis celles signalant les activités situées en rez-de-chaussée
- Les enseignes sur tout élément support supérieur aux dimensions autorisées ci-après
- Les enseignes sur panneaux opaques rapportés sur les façades ou clôtures
- Les enseignes sur balcons
- Les dispositifs clignotants
- Les caissons lumineux
- Les enseignes de marques commerciales liées aux boissons alcoolisées, tabac, jeux ...
- Les enseignes mobiles sous l'effet du vent ou d'une motorisation, à l'exception des oriflammes.

### **Dispositifs autorisés :**

- Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne générale par bâtiment, hormis celles signalant les activités situées en rez-de-chaussée. Ces enseignes devront faire l'objet, dans le cadre de la copropriété concernée, d'un projet d'ensemble.
- Seront autorisés les enseignes intégrées au volume du bâtiment.
- Seront autorisées les enseignes parallèles aux façades composées de lettres découpées, de lettres peintes ou sérigraphiées, ou de lettres sur support transparent.

- Les enseignes pourront être installées sur la face avant d'un auvent ou d'une monture si leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m et ce pour un seul équipement par bâtiment (sauf dans le cas d'oriflamme).
- Les enseignes perpendiculaires à la façade seront limitées au niveau du rez-de-chaussée et ne devront pas procurer de gêne sur le fonctionnement de l'espace public. Leur surface maximum sera de 0,50 m<sup>2</sup>.
- Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne perpendiculaire par activité située au rez-de-chaussée. Dans le cas d'activités exercées sous licence (tabac, presse, jeux) un dispositif supplémentaire pourra être autorisé.
- Les enseignes intégrées à des éléments bas tels que murets, clôtures sont autorisées, à raison d'une maximum par unité foncière. L'ensemble enseigne-support ne devra pas avoir une longueur supérieure à 4 mètres d'un seul tenant et une hauteur supérieure à 2 mètres. Cette hauteur sera prise à partir du fond de trottoir de la voie publique ou du niveau du rez-de-chaussée suivant sa localisation sur le terrain.
- Les enseignes pourront également être scellées au sol à raison d'un dispositif par unité foncière complété d'un dispositif par bâtiment. Leur surface unitaire ne pourra excéder 6m<sup>2</sup>, et leur hauteur 3 mètres maximum.
- les panneaux de chantiers sont admis dans l'emprise du chantier, de la date d'ouverture de celui-ci à celle d'achèvement des travaux. Sa superficie unitaire ne peut excéder des 12m<sup>2</sup> et il ne sera admis qu'1 unité par chantier. Il ne pourra s'élever à plus de 4m au-dessus du niveau du sol.
- les panneaux de commercialisation liés à la destination future du bâtiment ou du quartier à aménager sont autorisés. Leur superficie unitaire ne pourra excéder 12 m<sup>2</sup>.

**Dispositions particulières :**

- Les enseignes ne devront pas dépasser les limites des murs, ni constituer de saillie de plus de 0,25 mètres.
- Dans le cas où la façade présente en coupe verticale de nombreux décrochements ou encorbellements ne permettant pas de disposer d'une seule enseigne de dimension suffisante, il pourra être admis, pour une longueur de façade supérieure ou égale à 30 mètres, plusieurs enseignes (au maximum 3) de faibles dimensions dans les parties non saillantes de la façade et à la condition expresse que leur implantation respecte la composition architecturale du bâtiment.
- Dans le cas où des contraintes techniques particulières le justifieraient, il sera autorisé la possibilité de créer des supports d'enseignes indépendants de la façade à la condition que ceux-ci soient parallèles et qu'ils ne dépassent pas (enseignes comprises) le gabarit du bâtiment. Ces supports ne pourront être implantés à plus de 20 cm de la façade.

- Lorsque l'activité est située au rez-de-chaussée d'un bâtiment, l'enseigne devra obligatoirement être implantée dans la façade du rez-de-chaussée, sans pouvoir dépasser en hauteur l'allège du 1<sup>er</sup> étage et ne pas excéder une hauteur d'enseigne de 50 cm. Son implantation n'excédera pas en longueur le linéaire de la façade de l'activité. Ses dimensions seront en harmonie avec la façade concernée et les autres enseignes.
- Pour les activités situées dans les étages, il pourra être autorisé, au niveau concerné, un marquage discret en lettres ou signes intégrés dans les vitrages, en lambrequin ou sur les stores dans la largeur des baies. Ces dispositifs devront faire l'objet, dans le cadre de la copropriété concernée, d'un projet d'ensemble.

#### **Eclairage des enseignes :**

- L'éclairage de l'enseigne devra être assuré soit par un dispositif intégré, soit par un éclairage indirect par projection ou transparence. Il est rappelé que les caissons lumineux sont interdits.
- Les enseignes à lumières non fixe sont interdites sauf celles signalant des activités liées à des services d'urgence.

### **ARTICLES 10 – MOBILIER URBAIN**

La signalisation regroupant plusieurs entreprises d'un même secteur est autorisée à condition d'être intégrée à des supports s'harmonisant avec les dispositifs existants sur le domaine public mis en place par l'aménageur.

### **ARTICLES 11 – ADAPTATIONS**

Des adaptations aux précédentes prescriptions pourront être accordées dans la limite de la réglementation nationale et dans les situations suivantes :

- Configuration particulière de l'immeuble ou de l'emplacement ne permettant pas le respect des règles générales
- Enseignes signalant des activités liées à des services d'urgence ou particulièrement utiles aux personnes en déplacement (stations services, hôtels, restaurants)
- Enseignes réalisées selon des procédés innovants.