



D.2019.04.10.9.5

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**

Séance du 10 Avril 2019

9 - AFFAIRES JURIDIQUES ET FINANCIERES

9.5 – Téléphérique Urbain Sud - Acquisitions de parcelles – Autorisation de signer le Cahier des charges de cession de terrains à l'intérieur du périmètre de la ZAC ONCOPOLE avec Toulouse Métropole.

L'an deux mille dix-neuf, le dix avril à Toulouse Métropole, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LATTES, Président du Syndicat Mixte.

	PRESENTS	POUVOIR	ABSENTS EXCUSES
TOULOUSE METROPOLE			
ANDRÉ Gérard	X	X M.Guyot (a/c du point 6.1)	
AUJOULAT Michel	X		
BRIAND Sacha	X		
CARNEIRO Grégoire		X (M. Aujoulat)	
CHOLLET François		X (M. Briand)	
DEL BORRELLO Marc	X		
GRASS Francis	X		
KELLER Bernard	X		
LAGLEIZE Jean-Luc		X (Mme Marti)	
LATTES Jean-Michel	X		
MARTI Marthe	X		
MOUDENC Jean-Luc		X (M. Lattes)	
TRAUTMANN Pierre	X		
TRAVAIL-MICHELET Karine		X (M. Grass)	
SICOVAL			
AREVALO Henri	X (a/c du point 2.3)		X (jusqu'au point 2.2)
LAFON Arnaud	X		
SITPRT			
BACOU Denis	X		
GUYOT Philippe	X		
MURETAIN AGGLO			
ROUCHON Adeline	X		
SUAUD Thierry		X (Mme Rouchon)	

Exposé de Monsieur le Président :

Par délibération D.2012.07.12.6.1 du 12 juillet 2012, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a approuvé le programme de l'opération Téléphérique Urbain Sud pour la desserte de l'Oncopole, du CHU Rangueil, et de l'Université Paul Sabatier.

Par délibération D.2012.10.3.7.3 du 3 octobre 2012, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a confié par mandat, la maîtrise d'ouvrage à Tisséo Ingénierie (SMAT) de cette opération.
Aux termes d'une délibération en date du 19 octobre 2007, Toulouse Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du CANCEROPOLE (dénommée ONCOPOLE) à Toulouse, ainsi que le Programme des Equipements Publics afférent à cette opération. L'aménagement et l'équipement de la zone ainsi que la cession des terrains sont conduits directement par Toulouse Métropole.

Par délibération D.2018.10.03.3.1 du 3 octobre 2018, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a approuvé la modification de programme.

Par délibération D.2018.12.12.2.7 du 12 décembre 2018, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a approuvé les termes de l'avenant 3 au mandat de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du Téléphérique Urbain Sud.

Le projet du Téléphérique Urbain Sud est directement implanté sur la ZAC Oncopole pour la construction d'une station de téléphérique, de locaux techniques, d'un parking relais, d'un pylône et d'aménagements paysagers

Cette cession porte sur les superficies des terrains définis ci-après :

Surface : 1132 m²
Cadastrées : 840 BY 56 (partie)
Surface : 2598 m²
Cadastrées : 840 BY 68 (partie)
Surface : 23 594 m²
Cadastrées : 840 BY 69 (partie)
Surface : 1827 m²
Cadastrées : 840 BY 41 (partie)
Surface : 273 m²
Cadastrées : 840 BY 100 (partie)

Les constructions projetées étant rendues nécessaires pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif à destination de transport, la participation financière demandée à Tisséo Collectivités est fixée à l'euro symbolique.

Conformément à l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, Toulouse Métropole a établi le cahier des charges de cession ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC (CCCT).

Une fois signé par les parties puis approuvé par le Président de Toulouse Métropole, le CCCT sera annexé à l'acte de vente, sous seing privé puis authentique.

Il est donc proposé au Comité Syndical d'autoriser la dépense correspondante et la signature du cahier des charges de cessions des terrains de la ZAC Oncopole.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20190410-20190410-9-5D-
DE
Date de télétransmission : 10/04/2019
Date de réception préfecture : 10/04/2019

Le Comité Syndical :
Entendu l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants :

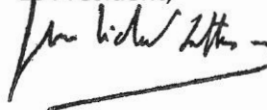
ARTICLE 1 : AUTORISE la dépense correspondante.

ARTICLE 2 : AUTORISE Tisséo Collectivités à signer avec Toulouse Métropole le cahier des charges de cessions des terrains de la ZAC Oncopole dans le cadre du projet de Téléphérique Urbain Sud pour un montant 1 €.

ARTICLE 3 : DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que
dessus,
Pour extrait conforme,

Le Président,



Jean-Michel LATTES

CAHIER DES CHARGES DE CESSIION
DES TERRAINS SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC
(CCCT)

ZAC de l'ONCOPOLE

**C.C.C.T. pour l'implantation des équipements
techniques du Téléphérique Urbain Sud (TUS)**

A. CONDITIONS GENERALES

SOMMAIRE

PAGES

PREAMBULE

Article 1 -	Dispositions générales	4
Article 2 -	Division des terrains par Toulouse Métropole	5

TITRE I

Article 3 -	Objet de la cession - Programme de construction	6
Article 4 -	Engagement de réalisation - Délais d'exécution	7
Article 5 -	Prolongation éventuelle des délais	7
Article 6 -	Sanctions à l'égard du constructeur	7
Article 7 -	Vente, morcellement des terrains cédés	9
Article 8 -	Nullité	10

TITRE II

CHAPITRE I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics

Article 9 -	Obligations de Toulouse Métropole	10
Article 10 -	Voies, places et espaces libres publics	11

CHAPITRE II - Terrains vendus

Article 11 -	Stabilité des terrains - pollution - inondabilité	11
Article 12 -	Urbanisme - architecture - environnement	12
Article 13 -	Bornage, clôtures	14
Article 14 -	Desserte des terrains cédés	14
Article 15 -	Accès aux parcelles / Contrôle d'accès	15
Article 16 -	Ordures ménagères	15
Article 17 -	Branchements et canalisations	15
Article 18 -	Coordination des travaux	16

TITRE III

Règles et servitudes d'intérêt général

Article 19 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	16
Article 20 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	18
Article 21 -	Tenue Générale	18
Article 22 -	Servitudes	18
Article 23 -	Participation à la réalisation et à la gestion des équipements communs	19
Article 24 -	Assurance	19
Article 25 -	Caducité	19

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Aux termes d'une délibération en date du 19 octobre 2007, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse (devenue depuis lors Toulouse Métropole) a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du CANCEROPOLE (dénommée ONCOPOLE) à Toulouse, ainsi que le Programme des Equipements Publics afférent à cette opération. L'aménagement et l'équipement de la zone ainsi que la cession des terrains sont conduits directement par Toulouse Métropole.

Il est rappelé que le projet concerne la réalisation d'un transport en commun structurant avec : la construction d'une station de téléphérique, de locaux techniques, d'un parking relais, d'un pylône et d'aménagements paysagers, et que le prix de vente des terrains sera fixé à l'euro symbolique.

Conformément à l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, Toulouse Métropole a établi le cahier des charges de cession ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC (CCCT).

Une fois signé par les parties puis approuvé par le Président de Toulouse Métropole, le CCCT est annexé à l'acte de vente, sous seing privé puis authentique.

Le CCCT comprend :

- Les présentes « Conditions générales » ;
- Le Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales et Fonctionnelles ;
- Le Règlement technique ;
- Concernant la sécurité pyrotechnique, les extraits du PV de récolement de la dépollution réalisée par la Direction Générale de l'Armement, propriétaire antérieur, ainsi que l'extrait de l'acte de cession entre cette dernière et Toulouse Métropole dans lequel figurent les contraintes pyrotechniques à respecter ;
- Le dossier Loi sur l'eau ;
- Le plan du terrain vendu.

1.2 Le cahier des charges de cession de terrains est divisé en trois titres :

1°) Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux constructeurs et autres utilisateurs des terrains dans le but de satisfaire au caractère d'intérêt général de l'opération d'aménagement dans le cadre de laquelle a lieu la cession de terrain ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des constructeurs et autres utilisateurs au regard des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées aux constructeurs et autres utilisateurs ainsi qu'aux entreprises et maîtres d'œuvre qui interviendront pour leur compte.

C'est à ce titre II que se rattachent le Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales et Fonctionnelles ainsi que le Règlement technique.

- 3°) Le titre III fixe, le cas échéant, les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs et à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit. Il concerne notamment la gestion des équipements d'intérêt collectif. Il précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales de constructeurs.

1.3 Sur le plan contractuel, les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre Toulouse Métropole et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit. Chacun de ces assujettis, y compris les propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le Grand Toulouse, aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, Toulouse Métropole déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Le cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives jusqu'au moment où il deviendra caduc.

1.4 Sur le plan réglementaire : le caractère réglementaire reconnu au cahier des charges de cession de terrain permet à l'autorité publique de l'opposer à tout administré.

Le défaut de respect de ses dispositions pourra justifier un refus de permis de construire et provoquer l'application des dispositions pénales du code de l'urbanisme.

1.5 Définitions - Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au CCCT, qu'il soit constructeur au sens strict ou encore propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte ou contrat ayant vocation à opérer le transfert de la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du CCCT, que ce soit dans le cadre d'une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc.

Cela exposé, Toulouse Métropole entend céder les terrains de la ZAC de l'Oncopole dans les conditions prévues ci-après :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR TOULOUSE METROPOLE

Sans objet.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION - PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Cette cession porte sur les terrains ci-après désigné, afin que TISSEO Ingénierie, mandaté par TISSEO Collectivités pour mener les études et la réalisation du Téléphérique Urbain Sud entre l'Oncopole et l'Université Paul Sabatier, réalise les équipements techniques rendus nécessaires pour la réalisation de ce projet d'intérêt collectif et de services publics destiné au transport.

La présente vente est consentie à : TISSEO COLLECTIVITES

Dont le Siège social est : 7 Esplanade Compans Caffarelli BP11 120 - 31 011 TOULOUSE CEDEX 6

Représentée par : Monsieur Jean-Michel LATTES

Cette cession porte sur les superficies des terrains définis ci-après :

Surface : **1132 m²**
Cadastrées : 840 BY 56 (partie)

Surface : **2598 m²**
Cadastrées : 840 BY 68 (partie)

Surface : **23 594 m²**
Cadastrées : 840 BY 69 (partie)

Surface : **1827 m²**
Cadastrées : 840 BY 41 (partie)

Surface : **273 m²**
Cadastrées : 840 BY 100 (partie)

En vue de la construction de : la station Oncopole du Téléphérique Urbain Sud de Toulouse, composée : d'une zone d'embarquement/débarquement (quais), de la boîte structurelle contenant la machinerie et l'abri aux quais, de la zone de billetterie et d'information voyageurs, du local vigie et ses annexes, des locaux techniques et du local vélo, d'un parking relais de 500 places, et d'un pylône.

En conséquence, ces travaux étant rendus nécessaires pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif à destination de transport, la participation financière demandée au Maître d'ouvrage est fixée à l'euro symbolique.

La Surface hors œuvre nette maximum que le constructeur est autorisé à construire sur ce terrain est de (en chiffre et en lettre) :

300 m² (trois cent mètres carrés de SP)

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT DE REALISATION - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage expressément à :

1. Réaliser un programme répondant strictement aux caractéristiques qu'il a spécifiées, telles que celles-ci sont transcrites dans les documents de la vente et, en particulier, à l'article 3 ci-avant.
2. Edifier les bâtiments issus de ce programme conformément aux dispositions du document local d'urbanisme en vigueur et du CCCT, notamment du titre II ci-après, du Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales et Fonctionnelles ainsi que du Règlement technique.
3. N'exercer dans ces bâtiments que des activités parfaitement compatibles avec les objectifs de la ZAC et dans le plus parfait respect de la sécurité et de la tranquillité des usagers de celle-ci et des riverains.
4. Déposer sa demande de permis de construire et de permis d'aménager au plus tard dans un délai de **18 mois** à compter de la signature de l'acte de cession.
5. Débuter la réalisation de ses travaux dans un délai de **18 mois** à compter de la délivrance des autorisations d'urbanisme sollicitées sous réserve des dispositions de l'article 5. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à Toulouse Métropole d'une déclaration de commencement d'exécution des travaux délivrée par l'architecte du constructeur.
6. Avoir réalisé les constructions dans un délai de **48 mois** sous réserve des dispositions de l'article 5 à compter de la délivrance des autorisations d'urbanisme sollicitées. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à Toulouse Métropole d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

En cas de réalisation par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, le délai de réalisation de chaque tranche ou de chaque bâtiment est indiqué dans un tableau joint en annexe aux présentes.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 5.1 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure (recours sur les autorisations d'urbanisme, recours sur les autorisations nécessaires à la réalisation du projet dont la déclaration de projet, le dossier loi sur l'eau et CNPN), prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.
- 5.2 Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

6.1 Spécifiquement en ce qui concerne les délais de réalisation :

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, Toulouse Métropole pourra le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations sous 10 jours, en ce qui

concerne les délais fixés au 4° (dépôt de la demande de permis de construire) et 5° (début de la réalisation des travaux) ou sous 3 mois, en ce qui concerne le délai fixé au 6° (réalisation des travaux).

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas déféré à la mise en demeure, Toulouse Métropole pourra se prévaloir de la résolution de plein droit de la vente, à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10/100 (10 %).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, Toulouse Métropole pourra prononcer la résolution de la vente. La résolution sera notifiée par acte d'huissier.

Le constructeur aura droit, en contrepartie de la résolution de la vente, à une indemnité qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession (ou à la partie du prix effectivement payée) déduction faite d'une retenue de 10 % du prix de cession hors taxes.

En cas de paiements partiels, cette retenue de 10 % s'appliquera au montant résultant du cumul entre les versements déjà effectués à la date de la résolution et une somme égale au solde restant dû.

2- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité calculée comme indiqué ci-dessus sera, selon le cas :

- augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre utilisés ;
- diminuée de la moins-value consécutive aux travaux exécutés. Cette moins-value sera chiffrée en fonction du coût de la remise en état du terrain (démolition, dépollution ...) lorsque celle-ci sera possible.

La plus-value, ou la moins value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du Toulouse Métropole étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant si le constructeur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du terrain sur requête de Toulouse Métropole.

En cas de désaccord entre les experts, le Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble saisi à la requête du plus diligent des experts ou des parties sera seul compétent.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de Toulouse Métropole, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3- Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution. Ces sommes seront réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de ventes d'immeubles.

6.2 De manière générale, en ce qui concerne le respect des dispositions du CCCT

Du fait du caractère mixte, à la fois contractuel et réglementaire du CCCT, les infractions constatées pourront être réprimées, le cas échéant, par application des dispositions

pénales du code de l'urbanisme (articles L.480-1 et suivants) et réparées sur la base des articles 1142 et suivants et 1146 et suivants du code civil.

Les demandes de permis de construire ou de toute autre autorisation d'urbanisme seront soumises, préalablement au dépôt du dossier, au visa de l'architecte - urbaniste référent de la ZAC désigné par Toulouse Métropole.

ARTICLE 7 - VENTE, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Il est interdit au constructeur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux de construction prévus, sans en avoir, au moins quatre mois à l'avance, avisé Toulouse Métropole par exploit d'huissier.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par Toulouse Métropole et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Un tel morcellement est, par ailleurs, expressément subordonné à ce que soient substitués au CCCT afférent aux terrains cédés, autant de nouveaux CCCT que de parcelles issues du morcellement.

Ces nouveaux CCCT seront signés par l'Aménageur, le constructeur cédant et le constructeur cessionnaire puis approuvés par le Président de Toulouse Métropole dans les conditions prévues à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

Ils seront obligatoirement annexés, avec le CCCT d'origine, aux actes sous seing privé puis aux actes authentiques qui seront passés pour les ventes réalisées au titre du morcellement.

Toutefois, le constructeur, après réalisation de ses travaux, pourra vendre la partie du terrain non utilisée par lui, à condition d'en avoir avisé Toulouse Métropole au moins cinq mois à l'avance par exploit d'huissier.

Jusqu'à l'expiration de ces délais de trois mois et cinq mois, Toulouse Métropole pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues, à l'article 6.1 ci avant pour l'indemnité de résolution, mais sans qu'il y ait lieu à déduction de 10 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par Toulouse Métropole, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, Toulouse Métropole pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Lorsque Toulouse Métropole renonce, expressément ou tacitement à exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, la vente du terrain est subordonnée à la condition que le cessionnaire s'engage à réaliser ou achever les travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci avant.

Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédits preneurs aient reçu l'agrément préalable de Toulouse Métropole.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

Par ailleurs, la Direction Générale de l'Armement du Ministère de la Défense (DGA), ancien propriétaire des terrains de Braqueville, a établi, lors de la cession de ses terrains à Toulouse Métropole, la liste des engagements qu'elle souhaite voir repris par les futurs constructeurs, notamment sur l'usage des terrains, qui devra être compatible avec le niveau de la dépollution chimique et pyrotechnique réalisé. La transposition de ces engagements est effectuée dans l'acte de cession avec le constructeur.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage ou de concession d'usage ... etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent document seraient nuls et de nul effet.

TITRE II

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE TOULOUSE METROPOLE

Toulouse Métropole exécutera, conformément au document d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent document.

Les limites des prestations dues à ce titre par Toulouse Métropole sont définies dans le Règlement technique annexé à l'acte de cession et qui fait partie intégrante du CCCT.

Toutefois, en l'espèce, les réseaux publics AEP, Télécom, IMT, ErDF et GrDF étant déjà en service et étant déjà été remis aux concessionnaires, il appartiendra au constructeur de faire réaliser les travaux de connexion, à ses frais par les concessionnaires. En outre, ces raccordements devront être impérativement réalisés par fonçage.

Sous réserves de la prise en compte, lorsqu'ils existent, des dispositions ou délais différents stipulés dans l'acte de cession ou dans ses annexes particulières, le Grand Toulouse s'engage à exécuter tous les travaux de voirie et réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des terrains vendus au fur et à mesure de la mise en service des bâtiments, sous la condition expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Le cas échéant, cet engagement est subordonné à la signature préalable d'un procès-verbal établi contradictoirement entre Toulouse Métropole et le constructeur à la demande de ce dernier et constatant la libération des abords des terrains.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation :

Jusqu'à leur intégration dans le domaine public, l'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

10.2 Entretien :

Les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 15 (« Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur ») ci-après.

CHAPITRE II

TERRAINS VENDUS

ARTICLE 11 - STABILITE DES TERRAINS - POLLUTION - INONDABILITE

11.1 Stabilité des terrains

Il appartiendra au constructeur de renforcer la portance des sols cédés par Toulouse Métropole, s'il l'estime nécessaire à la réalisation de son bâtiment ou de ses parkings, et de faire son affaire de la découverte éventuelle d'obstacles enterrés générant une hétérogénéité des sols (anciennes fondations, réseaux désaffectés, ...).

11.2 Pollution chimique résiduelle

L'attention du constructeur est attirée sur l'opportunité d'utiliser des matériaux de construction et réseaux non vulnérables vis-à-vis d'une éventuelle pollution chimique résiduelle des sols.

11.3 Risque d'inondabilité

Les terrains étant situés en zone inondable, les constructeurs seront soumis aux contraintes réglementaires et techniques suivantes :

- règlement de la construction dans les zones inondables figurant au plan Local d'urbanisme ; ce règlement pouvant être remplacé ou complété par la PPRI de la Ville de Toulouse
- préconisations figurant dans le dossier loi sur l'Eau annexé qui devront être scrupuleusement respectées.

Les dossiers de permis de construire déposés seront soumis à l'avis de la Direction Départementale des Territoires ; celle-ci veillera au respect de ces différentes contraintes (implantation suivant les zones d'aléas, orientation et surélévation des bâtiments, transparence hydraulique, règles d'assainissement, etc ...).

Le constructeur déclare être informé de la vulnérabilité des réseaux publics, qui pourraient être mis provisoirement hors d'usage en cas de crue de la Garonne.

ARTICLE 12 - URBANISME - ARCHITECTURE - ENVIRONNEMENT

12.1 Documents d'urbanisme

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur dans l'ensemble de ses pièces constitutives ainsi que toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente selon les procédures en vigueur.

Il est rappelé à ce sujet que le document d'urbanisme en vigueur et le cahier des charges de cession de terrain sont des actes réglementaires opposables à toute demande d'autorisation de construire.

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

D'une manière générale, le constructeur s'engage à se conformer strictement aux règles d'urbanisme applicables au lieu de situation des terrains cédés.

12.2 Règles administratives

Le constructeur s'engage à se conformer strictement aux règles régissant la ou les activités qui seront réalisées sur les terrains cédés.

Il s'engage à ce que cette ou ces activités soient parfaitement compatibles avec celles autorisées sur le périmètre de la ZAC, telles que rappelées au compromis.

12.3 Prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales

Le constructeur s'engage à respecter les prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales figurant dans les documents de la vente et, notamment, dans le Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales et Fonctionnelles, document annexé à l'acte de cession et qui fait partie intégrante du CCCT.

Les obligations du constructeur en matière de plantations et d'aménagement d'espaces verts sont définies au règlement du PLU, complété par les dispositions du Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales et Fonctionnelles.

Les travaux de plantation et d'aménagement d'espaces verts devront avoir été réalisés dans un délai maximal de 24 mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

Un procès-verbal de constat contradictoire de réalisation des travaux sera établi, à l'achèvement de ceux-ci, à l'initiative du constructeur qui prendra contact pour ce faire avec les services de Toulouse Métropole.

A défaut de respect par le constructeur de ses obligations en matière de plantations et d'aménagement d'espaces verts dans le délai fixé ci avant, il sera, jusqu'à parfaite exécution de ses obligations, redevable à Toulouse Métropole d'une pénalité journalière d'un montant forfaitaire de 1000 (mille) €uros hors taxes.

Les pénalités sont encourues du simple fait de la constatation du non respect de l'obligation par constat d'huissier et sans qu'une mise en demeure préalable ne soit nécessaire.

Les pénalités pourront également courir dans le cas où les travaux ayant été réalisés, le défaut de maintenance et d'entretien des plantations et espaces verts conduirait à constater que les obligations souscrites, même initialement exécutées, ne sont plus respectées.

12.4 Prescriptions en matière de VRD

Le constructeur s'engage à respecter les prescriptions de la Charte VRD établie par Toulouse Métropole.

12.5 Objectifs environnementaux

Le constructeur déclare se soumettre à l'obligation de poursuivre les objectifs suivants :

- Viser systématiquement le respect et la mise en valeur de l'environnement ;
- Prévenir les nuisances sur l'environnement et s'engager pour une amélioration continue des performances environnementales en fonction de ses compétences et responsabilités et selon les moyens technico-économiques acceptables du moment ;
- Respecter la législation environnementale applicable ainsi que tout autre engagement et obligation environnementaux ;
- Promouvoir les bonnes pratiques environnementales auprès de l'ensemble du personnel et de toute personne intervenant sur la ZAC ;
- Prendre en compte la dimension environnementale dans la politique d'achats.

Plusieurs mesures devront être prises dans ce sens par le constructeur, comme il est rappelé dans le Cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales et fonctionnelles annexé, parmi celles figurant ci dessous :

- Mesures de réduction des nuisances et des déchets de chantier (tri sélectif, charte « chantier propre » de Toulouse Métropole, réduction du bruit...),
- Mesures concernant le traitement des structures et des matériaux (cycle de la vie des matériaux, exploitation et démantèlement des bâtiments...),

- Mesures de réduction des consommations et des pertes énergétiques (isolation thermique, vitrage peu émissif, pare-soleil extérieurs, récupération de chaleur sur flux d'air, optimisation de l'éclairage, végétalisation des toitures...),
- Mesures d'optimisation de l'utilisation de l'énergie solaire (mise en place de panneaux photovoltaïques ou de capteurs thermiques, apports solaires passifs par la réalisation d'un atrium...),
- Mesures de gestion et de recyclage de l'eau (récupération et utilisation de l'eau de pluie pour l'arrosage et les usages sanitaires, réduction de consommation des sanitaires, bassins de rétention/infiltration des eaux pluviales...),
- Mesures prises pour améliorer la qualité de l'environnement intérieur et extérieur (porosité des sols extérieurs, choix d'orientation sur plan masse, protection solaire, stratégies de ventilation, optimisation de l'éclairage naturel, atténuation acoustique, amélioration de la qualité de l'air par des plantes d'intérieur...),
- Mesures de limitation de l'utilisation des automobiles par les occupants du bâtiment (desserte par des transports en commun, parcs à vélos abrités, agrément et protection climatique des liaisons piétonnes par des plantations...).

Une note détaillée sera produite par le constructeur, lors du dépôt du permis de construire, pour présenter les mesures concrètes qui seront mises en œuvre en ce sens dans le projet de construction.

Le défaut de respect de ces prescriptions, comme pour toute autre prescription du CCCT, peut être sanctionné par le refus de permis de construire.

12.6 Troubles de voisinage

Il est précisé que le constructeur ou ses ayants cause demeurent seuls responsables des troubles de toute nature causés aux tiers ou à Toulouse Métropole, engendrés par ses constructions ou ouvrages, ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grues, etc...).

ARTICLE 13 - BORNAGE, CLOTURES

13.1 Les frais de bornage sont à la charge de Toulouse Métropole.

Le cas échéant, le constructeur pourra, à ses frais exclusifs, désigner un géomètre agréé afin que celui-ci participe, contrairement avec le géomètre de Toulouse Métropole, aux opérations de bornage.

13.2 L'acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par Toulouse Métropole ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée.

ARTICLE 14 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par Toulouse Métropole et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés est précisée dans un Règlement technique annexé à l'acte de cession et faisant partie intégrante du CCCT.

Les ouvrages à la charge de Toulouse Métropole seront réalisés par celui-ci conformément aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur et dans les conditions fixées à l'article 9 ci avant.

En l'espèce, il est précisé que comme les réseaux AEP, Télécom, IMT, ErDF et GrDF sont déjà en service, il appartiendra au constructeur de faire réaliser les travaux de connexion, à ses frais, par les concessionnaires. De plus, ces réseaux étant situés, sous la partie nord de la voirie publique, à l'opposée de la parcelle EFS, les raccordements ci-dessus évoqués devront être réalisés impérativement par fonçage.

ARTICLE 15 - ACCES AUX PARCELLES / CONTROLE D'ACCES

Le constructeur veillera à ce que les dispositifs de contrôle d'accès à sa parcelle ne génèrent pas d'occupation du domaine public (notamment les Véhicules Personnels). Il prévoira donc sur sa parcelle les files de stockage ou « parking dépose-minute » nécessaires.

ARTICLE 16 - ORDURES MENAGERES

Le constructeur s'engage à respecter le dispositif qui sera prévu dans le cadre de la ZAC pour la collecte des ordures ménagères.
Il prévoira sur sa parcelle, en soignant le traitement et l'intégration dans l'environnement, un emplacement/local de stockage, ainsi qu'un espace de présentation facilement accessible depuis le domaine public (placettes)

ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Le constructeur se conformera aux prescriptions du Règlement Technique.

De plus, concernant la téléphonie, le constructeur s'engage à ce que le (ou les) opérateur(s) qu'il aura désigné(s) utilise(nt), à l'exclusion de tout autre branchement, et moyennant une convention à signer avec Toulouse Métropole, les réseaux de fourreaux « opérateurs » et/ou « IMT », mis en place à cet effet dans la zone par l'aménageur jusqu'à la limite de propriété.

Concernant l'alimentation électrique, au titre des dispositions du décret du 20 mars 1970, le constructeur doit mettre à la disposition d'ERDF les terrains ou locaux destinés aux postes de transformation de distribution publique d'électricité.

L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci doivent être conformes aux spécifications d'ERDF, qu'il appartient au constructeur de se faire préciser directement par ces services.

Cette mise à disposition donnera lieu à l'établissement de conventions particulières entre le constructeur et ERDF.

Dans le cas de mise à disposition d'un local adéquat en immeuble, ERDF attribue au constructeur une indemnité par m² hors œuvre, actuellement fixée à 106,71 € H.T par m², conformément au décret du 24 juillet 1980 (Indemnité versée uniquement si le poste est intégré à un immeuble).

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à ERDF, exploitant du service public, 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 et aux locaux en cause et de leur assurer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel, y compris des véhicules tels que des camions.

Le constructeur est informé de la présence du gaz naturel sur cette ZAC, pour lequel il pourra entrer en contact s'il le souhaite avec GRDF. Les modalités de raccordement figurent dans le règlement technique.

ARTICLE 18 - COORDINATION DES TRAVAUX

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles, si les règlements n'ont pas été observés ou si les engagements souscrits, notamment au titre du CCCT, n'ont pas été respectés.

Par ailleurs, dans un tel cas, Toulouse Métropole ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Dans le cas où le projet du constructeur nécessiterait une modification, par Toulouse Métropole, des ouvrages incombant à celle-ci et que cette modification serait conforme aux dispositions et règles en vigueur, elle serait réalisée aux frais du constructeur.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Les dispositions contenues dans le présent titre III feront loi, tant entre Toulouse Métropole et chaque constructeur qu'entre les différents constructeurs entre eux.

Toulouse Métropole subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon qu'il puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Les dispositions contenues dans le présent titre III, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront, sous réserve de l'accord du Président de Toulouse Métropole, être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, la majorité en superficie étant calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors œuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire.

Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

19.1 Sécurité pyrotechnique

Le terrain cédé étant situé dans un ancien site militaire dédié à la fabrication d'armements, le constructeur ainsi que toute personne ou entreprise intervenant pour son compte, devra obligatoirement se soumettre aux contraintes qui apparaissent dans les extraits du PV de récolement de la dépollution réalisée par la Direction Générale de l'Armement, propriétaire antérieur, ainsi que dans l'extrait de l'acte de cession entre cette dernière et Toulouse Métropole dans lequel figurent les contraintes pyrotechnique à respecter, lesquels font partie intégrante du CCCT.

Ces Règles concernent tant l'impact du chantier de dépollution du site de Braqueville, aujourd'hui terminé mais pouvant le cas échéant être réengagé sur des parcelles voisines, sur les conditions d'utilisation de son terrain par le constructeur et le déroulement de son propre chantier, que les modalités d'exécution de ses travaux, notamment la profondeur des fouilles et terrassements.

Il est rappelé à ce titre, que le terrain objet du CCCT a fait l'objet d'une dépollution pyrotechnique jusqu'à une profondeur de :

- 1 mètre pour la zone N composée des parcelles : 840 BY 56, 840 BY 68 et 840 BY 69

Si le constructeur souhaite réaliser des sondages, fouilles ou travaux (pieux notamment) au delà des profondeurs de dépollution évoquées au paragraphe précédent, il devra se conformer aux prescriptions de dépollution pyrotechnique imposées par la Direction Générale de l'Armement, dans les documents mentionnés au 1^{er} paragraphe du 19.1, et prendre à sa charge le coût de ces investigations et travaux supplémentaires.

Le constructeur informera les tiers intervenant pour son compte de l'obligation du respect de ces contraintes et transposera celles-ci dans tous les contrats, marchés et commandes qu'il conclura.

19.2 Sécurité vis à vis des conduites gaz haute pression

Bien que la parcelle concernée par le présent CCCT soit éloignée de la canalisation gaz haute pression évoquée dans le présent article, son existence et les mesures de précaution sont évoquées pour l'information du constructeur.

Le constructeur respectera les contraintes de distance et d'implantation de son bâtiment et des équipements d'accompagnement vis à vis de l'existence d'une canalisation de transport de gaz haute pression appartenant à TIGF (Total Infrastructure Gaz France). Ces contraintes seront formulées au constructeur par les services de la DREAL et par TIGF, et tiendront compte de la réalisation déjà effectuée par l'aménageur d'une dalle de protection de cette infrastructure.

Par ailleurs, au cours de ces travaux, et lors de toute intervention ultérieure, le constructeur respectera les protocoles et contraintes d'intervention à proximité de ces infrastructures édictées par TIGF (obligation de signalement de toute intervention, présence d'un technicien TIGF, ...).

19.3 Autres règles de chantier

Le constructeur s'engage à respecter et à faire respecter par les entrepreneurs et maîtres d'œuvre participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux, la Charte « Chantiers propres » établie à l'initiative de Toulouse Métropole.

Les entrepreneurs du constructeur devront obligatoirement faire valider les plannings de réalisation de leur programme ainsi que les plans d'implantation de leurs installations de chantier, préalablement au démarrage du chantier et préalablement à la mise en place des installations de chantier, par le coordonnateur général désigné par Toulouse Métropole.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux équipements publics, aux terrains de l'Aménageur, aux ouvrages et terrains des autres constructeurs.

Le constructeur s'engage à imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs et maîtres d'œuvre participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés et à exiger de ceux-ci une couverture par assurance suffisante pour garantir leurs risques.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par Toulouse Métropole ou son représentant, celui-ci pourra se retourner contre le constructeur qui se reconnaît expressément, sous cette condition, tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata du nombre de m² hors œuvre net mis en œuvre par chaque constructeur, tels qu'ils résulteront des permis de construire.

Le cas échéant, il sera procédé, à l'entrée dans les lieux du constructeur, à un état des lieux contradictoire entre le constructeur et Toulouse Métropole ou son représentant.

ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits et, de manière générale, il a l'obligation d'assurer la pérennité des aménagements paysagers tels que ceux-ci sont prévus, notamment, par le Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales et Fonctionnelles.

ARTICLE 21 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des occupants ou usagers de la zone. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder ou de louer pour publicité, ou affichage autre que celui de documents officiels, ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

ARTICLE 22 - SERVITUDES

Le constructeur profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le vendeur.

Le constructeur s'engage à respecter les servitudes existant antérieurement, et qui ont été (ou seront) soit reportées telles quelles, soit modifiées pour tenir compte du projet d'aménagement, dans les actes de cessions entre les propriétaires initiaux et Toulouse Métropole.

De même, le constructeur souffrira, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par Toulouse Métropole, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

Le cas échéant, les conditions de l'exercice des servitudes ainsi que leurs assiettes sont précisées par une convention annexée à l'acte authentique de vente ainsi que par le plan joint à ce dernier.

ARTICLE 23 - PARTICIPATION A LA REALISATION ET A LA GESTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Le constructeur, s'il souhaite utiliser les équipements d'intérêts commun (tels que le parking mutualisé ou le réseau d'eau brute notamment) devra :

- participer financièrement à la réalisation de ces équipements, proportionnellement à l'utilisation qu'il en fera,
- acquitter les contributions correspondantes à l'utilisation de ces équipements, et adhérer à toute structure de gestion mutualisée, de type AFUL ou autre, qui serait créée pour assurer le fonctionnement, l'entretien et la maintenance de ces équipements. Dans ce cas, la répartition des voix et des charges d'une éventuelle structure de gestion mutualisée serait proportionnelle à l'utilisation prévisionnelle des équipements par chacun des constructeurs, telle que celle-ci figurerait sur le modèle des statuts.

Au cas où le constructeur céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, aux mêmes obligations.

ARTICLE 24 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 25 - CADUCITE

Les dispositions du CCCT seront caduques à la date de suppression de la ZAC.

A, le
(en quatre exemplaires originaux)

Pour Toulouse Métropole, Pour le Président et par délégation, le Vice-Président	Pour Le Maître d'ouvrage, TISSEO COLLECTIVITES (Cachet et signature)
Dominique COQUART	Jean-Michel LATTES

L'ONCPOLE DE TOULOUSE

**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET
FONCTIONNELLES**



18 Mars 2013

INTRODUCTION

Le présent document a pour objet de préciser les spécifications d'ordre urbanistique, architectural et fonctionnel applicables à l'ensemble des parcelles de terrain et des immeubles à y édifier.

SOMMAIRE

1. AVANT PROPOS	3
2. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES GENERALES	4
Le site	4
Les objectifs d'aménagement	4
Les principes d'aménagement généraux	4
La bande paysagère de 6m à 12 m	5
Les entrées	6
Les clôtures	7
Les parkings privés	11
Les boisements	11
La clairière	15
Les voiries et les espaces de service	16
L'éclairage des parcelles et le mobilier	16
Gestion des risques d'inondabilité	16
Développement de la Haute Qualité Environnementale	17
3. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES	18
Le traitement architectural	18
Matériaux des façades	18
Toiture	18
Emergences techniques	18
Sous-faces	18
Hall d'entrée	18
Espaces d'accès au bâtiment	18
Enseignes	18

1. AVANT PROPOS

NOTE SUR LA CONCEPTION D'ENSEMBLE PROJET DE L'ONCOPOLE SUR LE SITE DE LANGLADE A TOULOUSE

Ce projet consiste à faire cohabiter sur un même site tout un ensemble d'établissements scientifiques dans une ambiance de campus. Pour cela le site est composé de parcelles disposées dans un site re-boisé abondamment, un peu à la manière de clairières dans une forêt.

Les projets architecturaux doivent produire une architecture d'une grande modernité en relation permanente avec la nature ; la recherche de cette relation devra être dans le sens d'une conviction selon laquelle l'homme doit entretenir des relations harmonieuses avec son environnement. L'architecture par ses formes et ses matières, s'efforcera, tout en étant fonctionnelle et simple, de créer un cadre de travail allant dans ce sens.

Un effort particulier sera fait sur la conception du paysage et les dispositions d'accès et d'aménagement du site.

La position des bâtiments en bordure de la route d'Espagne donne une grande visibilité dont les architectes tireront parti. En effet, la séquence de bâtiments en alternance avec les zones boisées, permet depuis la RN20 un « effet vitrine » jouant en faveur de l'identité propre de chaque établissement. Ceci permet d'affirmer la personnalité propre de chaque construction tout en maintenant une idée d'architecture d'ensemble. Les formes et les matières affirmeront la nature moderne et scientifique du projet dans une élégante clarté de verre et de blancheur d'ensemble.

Cet ensemble se comparera aux grands campus scientifiques de recherche existants dans le monde.

Fait à Toulouse, Janvier 2006
Jean Paul VIGUIER, Hon FAIA
Architecte DPLG – MCP.UD HARVARD

2. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES GENERALES

Le site

Le site d'implantation de l'Oncopole se situe dans le Sud du territoire de la Ville de Toulouse, en bordure de la Garonne, au sud-ouest de l'île du Ramier, le long de la route d'Espagne.

Il fut le lieu de la catastrophe industrielle du 21 septembre 2001.

Cet espace est environné par de grandes infrastructures de voiries, qui permettent partiellement sa desserte :

- le périphérique intérieur (A 620), via l'échangeur de Langlade,
- l'autoroute A 64, via l'échangeur du Chapitre,
- le giratoire du Dr Maurice Dide,
- la route d'Espagne (RD 120) qui borde le site sur toute sa partie ouest.

Les objectifs d'aménagement

L'ONCOPOLE est un projet original puisqu'il accueille sur le même site, le public, les malades, le monde hospitalier et les chercheurs, ce qui lui confère sans aucun doute une grande réactivité sur les sujets liés au cancer mais aussi une grande singularité dans son programme d'aménagement.

Il sera le cadre **naturel** et **bâti** de toutes les activités humaines qui gravitent autour de cette maladie. Il doit cristalliser toutes les ambitions, les envies, les besoins dans un même élan, un même dessin.

Pour ceux qui travailleront ici, les qualités d'accueil, de convivialité sont primordiales. Favoriser le calme et la sérénité, mais aussi l'échange, la communication dans un cadre commun pour tous, sont des conditions essentielles et fondamentales qui favorisent la recherche, l'écoute, et la réflexion.

Les principes d'aménagement généraux

Les contraintes et les principes majeurs mis en place sont :

- une orientation Nord-Sud des constructions
- une position globalement centrée dans l'axe des clairières et en recul sur la route d'Espagne.
- un regroupement des bâtiments sur chaque parcelle afin de libérer au maximum l'espace de la clairière.
- une hauteur moyenne de 22 m (à adapter en fonction des projets).
- une volumétrie qui exprime les fonctionnalités, qui identifie bien les usages.
- une couleur d'ensemble claire (variation sur le blanc) qui joue sur l'ombre, la lumière, la texture, et qui contraste avec les valeurs du contexte naturel dominant.
- l'usage de matériaux nobles et pérennes, qui donnent naturellement la teinte dans la masse aux objets.
- un rapport avec le paysage par le jeu de transparence, et la mise en place d'une architecture d'accompagnement.

La bande paysagère de 6m à 12 m

Dans cette bande, l'implantation de voirie ou de parking est à proscrire de manière à conserver une cohérence paysagère sauf en cas de contrainte fonctionnelle ou technique liée au programme prévu sur la parcelle. Son traitement est en continuité des espaces verts publics. Il sera tantôt situé dans une zone boisée tantôt dans une zone de prairie. Les variations dans cette bande touche essentiellement les strates arbustives et herbacées.



Nous pouvons définir 4 types de traitements différents de cette bande. La composition alternée de ces traitements permet de rompre la monotonie et crée un rythme paysager sensible aux abords des parcelles. Plusieurs traitements permettent de dissuader leur franchissement piéton :

- L'aménagement humide : constitution de zones humides à partir de l'élargissement de noues de drainage, plantation de Laîche, Iris, Jonc, Roseau, Scipe, Massette...
- L'aménagement piquant : constitution de haies défensives par plantation d'Aubépine, Prunellier, Pyracantha, Houx, Troëne...
- L'aménagement dense et infranchissable : constitution d'une bande d'arbustes aux ramifications denses formant écran, plantation de Cotoneaster, Berberis, If, Genêt, Charme, Buis, Bambou
- L'aménagement ouvert : plantation d'herbacées et de plantes tapissantes.

Il sera admis l'installation de construction légère dans cette bande de type abris vélos, local poubelle... Un effort de dissimulation par les plantes devra être fait, densité plus importante, plantation de grimpantes...

Les entrées

Le traitement particulier des carrefours et des entrées de parcelles sous forme de placettes sur toute la largeur de l'emprise publique permet de regrouper et de canaliser les flux. Cet aménagement minéral s'étend impérativement en retrait sur 12 m de profondeur à l'intérieur de la parcelle et a une largeur de 30 m environ.

Les contrôles d'accès sont implantés en limite de l'espace public de la placette ou plus à l'intérieur du domaine privé pour permettre le stockage éventuel des véhicules à l'intérieur de la parcelle et non sur l'espace public. Ce seuil d'entrée doit être traité avec soin. Il regroupera l'ensemble des entrées : piétons, cycles et véhicules motorisés.

Le traitement des clôtures au droit de ces entrées sera en limite de la placette et de type serrurerie à barreaudage. Ces clôtures seront étudiées pour permettre le plus de transparence visuelle possible. La teinte sera gris anthracite (RAL 9004)

Les clôtures

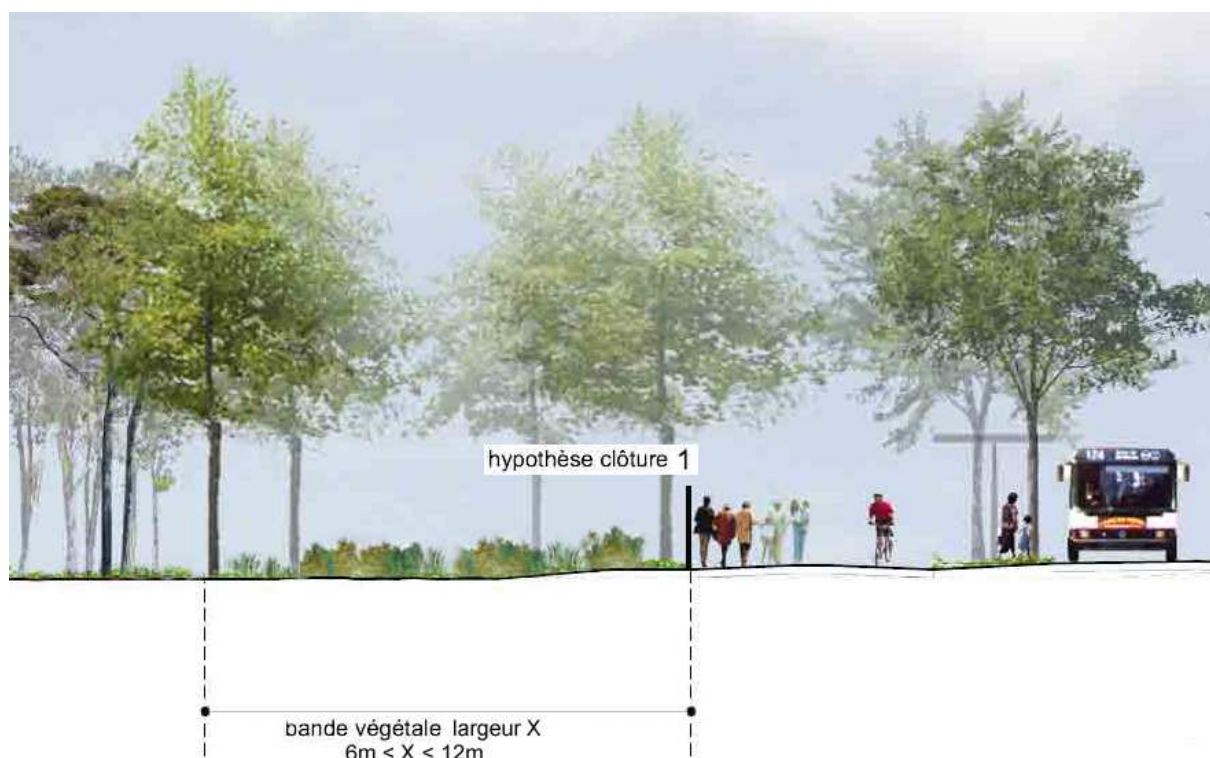
L'idée de clôture entre espace public et parcelles privatives doit s'effacer le plus possible au profit d'une continuité visuelle et paysagère entre ces différents espaces. Les clôtures seront, si possible, naturelles. Elles seront associées à la bande paysagère sur une large emprise en limite des parcelles de 6m à 12m.

Lorsqu'elles sont nécessaires, deux types de clôtures seront mises en œuvre le long de la limite de propriété en fonction de la localisation relative de la parcelle dans l'Oncopole et du traitement des accès. Dans la plupart des cas ces deux types de clôtures seront implantées dans des espaces verts, ainsi leur couleur sera d'une couleur sombre et homogène pour s'intégrer visuellement dans la végétation (RAL 9004).

- Hypothèse 1 : une clôture de type « serrurerie à barreaudage »



- **implantation** : sur la limite parcellaire
- **hauteur** : 2,20m
- **couleur** : RAL 9004
- **bande végétale** : largeur 12m avec un minimum de 6m



- Hypothèse 2 : une clôture de type « treillis soudé » à mailles similaire au modèles de clôtures suivantes :

PRO URBA LEGI - R PUR

ou

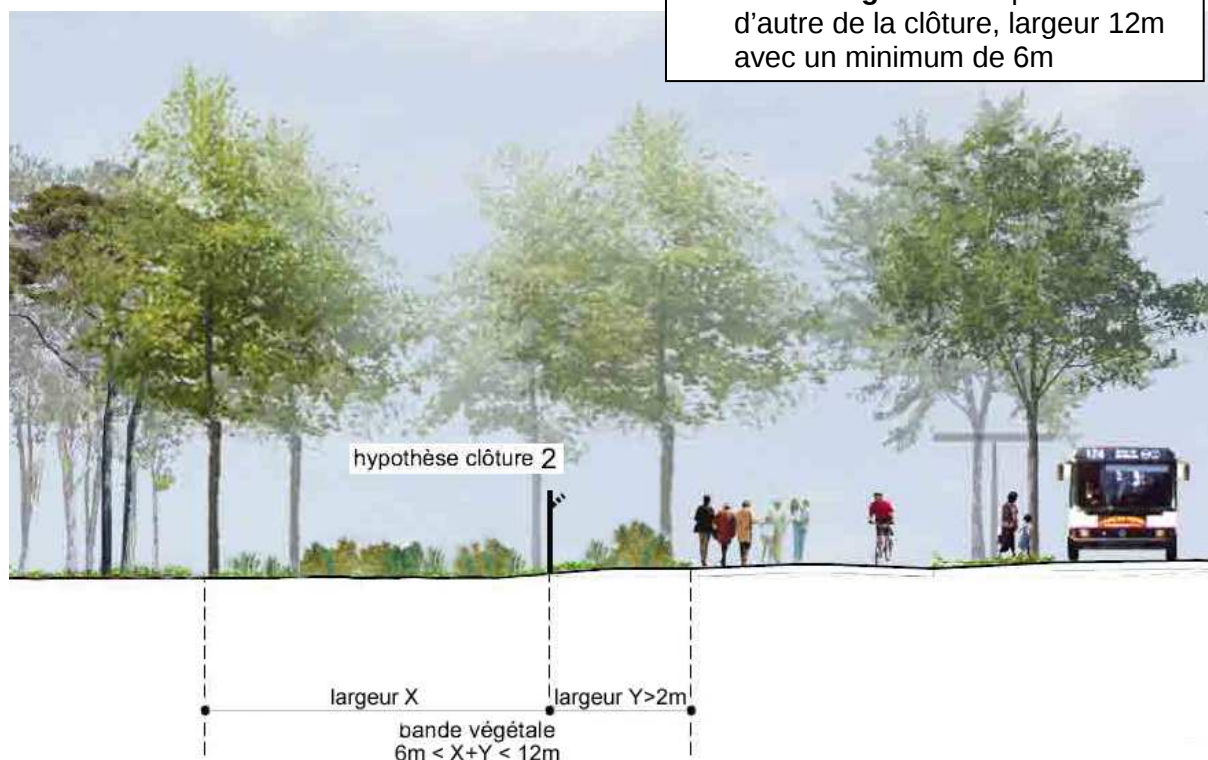
BETAFENCE - nylofor 2D

ou

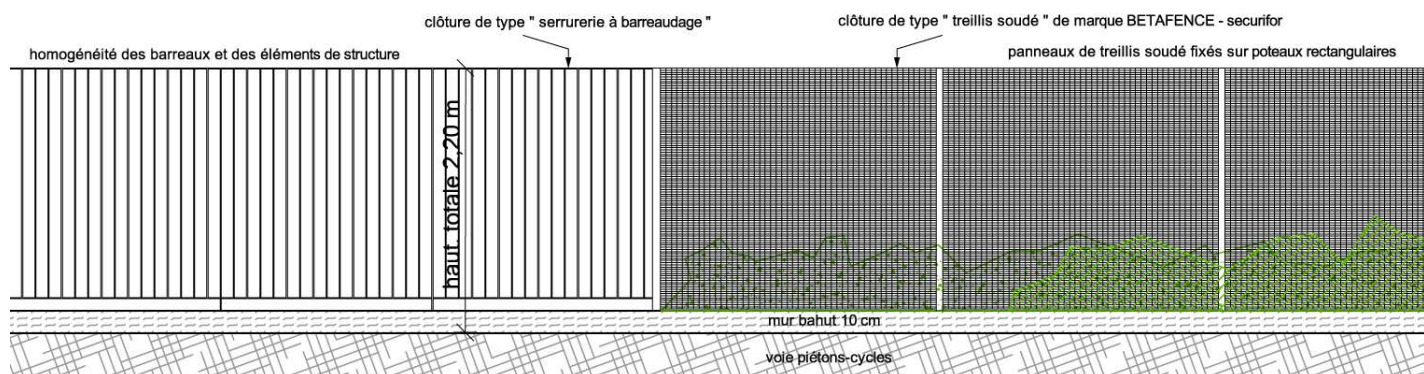
DIRICKX - axis D



- **implantation** : sur la limite de parcellaire OU à 2 mètres en recul par rapport à la limite parcellaire
- **hauteur** : 2,20m
- **couleur** : RAL 9004
- **bande végétale** : de part et d'autre de la clôture, largeur 12m avec un minimum de 6m

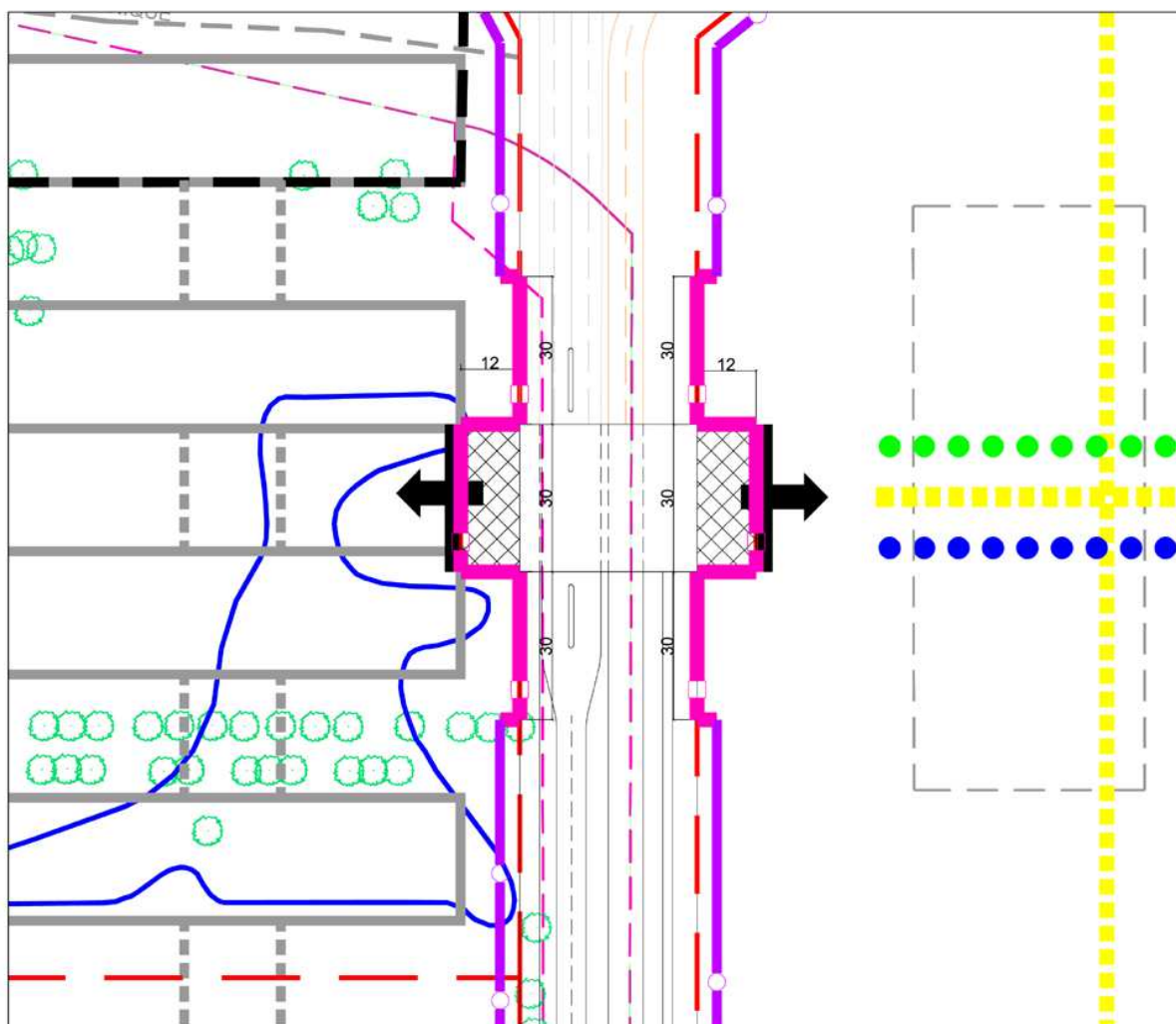


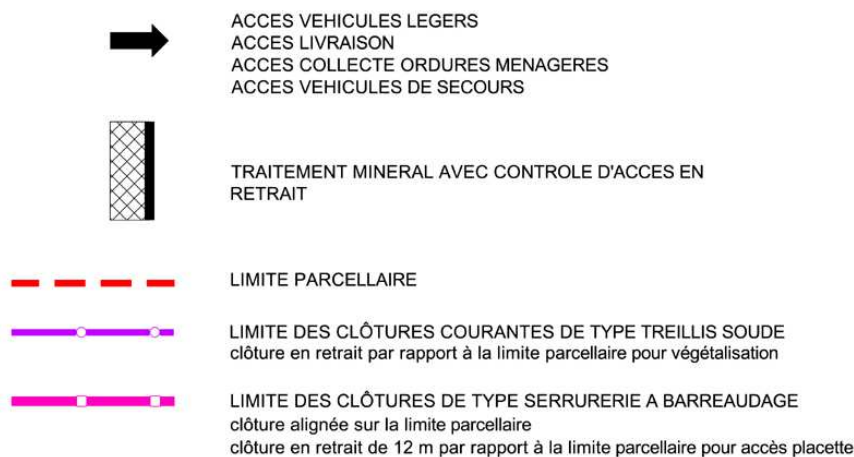
En cas de nécessité, pour raisons impérieuses de sécurité, des adaptations pour ce type de clôture sont possibles (portillons, équipements divers de même teinte et même matériaux que la clôture).



Vue en élévation de l'interface entre les deux types de clôtures

Le principe d'implantation des clôtures est figuré dans le « schéma des fonctionnalités et des prescriptions ».





Les limites parcellaires le long de la RD 120 sont clôturées avec le type « serrurerie à barreaudage ». Au droit des placettes pour le retrait de 12m en limite de l'espace public et sur une longueur de 30m environ de part et d'autre, ce même traitement de type « serrurerie à barreaudage » sera utilisé.

Les éléments de barreaudages verticaux seront tous identiques et homogènes, dimensionnés de sorte à être maintenus entre deux lisses horizontales. L'ensemble sera en conformité avec la réglementation au PLU et aura une hauteur de 2,20m y compris sa fixation sur mur bahut en béton de couleur claire de 10cm maximum sous réserve de ne pas empêcher l'écoulement des eaux de crue.

Ce type de clôture ajourée a pour fonction de privilégier la transparence, afin de laisser apparaître le traitement paysager de l'Oncopole depuis la RD 120 d'une part et de mettre en évidence les entrées de parcelles d'autre part.

Ce traitement qualitatif des clôtures contribue à l'aménagement urbain distinctif des placettes par rapport aux parties courantes des espaces publics.

En outre sur les parties de 30m environ qui encadrent les entrées, cette clôture peut intégrer des éléments pleins dissimulant, par exemple, les transformateurs, les aires de stockage des conteneurs etc...

Les parties courantes des voiries hors des abords des placettes, sont clôturées avec le type « treillis soudé » des clôtures **PRO URBA LEGI - R PUR** ou **BETAFENCE - nylofor 2D** ou **DIRICKX - axis D** (ou équivalent esthétique à mailles similaires) implantée de préférence à 2m en recul par rapport à la limite parcellaire. La clôture pourra aussi être implantée sur la limite parcellaire.

Ce type de clôture doit s'intégrer le plus possible dans l'aménagement paysager prévu sur le pourtour des parcelles tel que figuré sur le « schéma des fonctionnalités et des prescriptions » : côté intérieur de la parcelle, il sera exploité le plus possible la possibilité végétaliser le long de la clôture tandis que du côté extérieur sur le linéaire correspondant, la bande de 2m jusqu'à la limite parcellaire sera elle aussi végétalisée à charge du propriétaire de la parcelle.

L'ensemble sera en conformité avec la réglementation au PLU et aura une hauteur de 2,20m y compris sa fixation sur mur bahut en béton de couleur claire de 10cm maximum sous réserve de ne pas empêcher l'écoulement des eaux de crue.

En cas de contiguïté de clôtures sur deux parcelles voisines, l'uniformité et la continuité visuelle seront respectés.

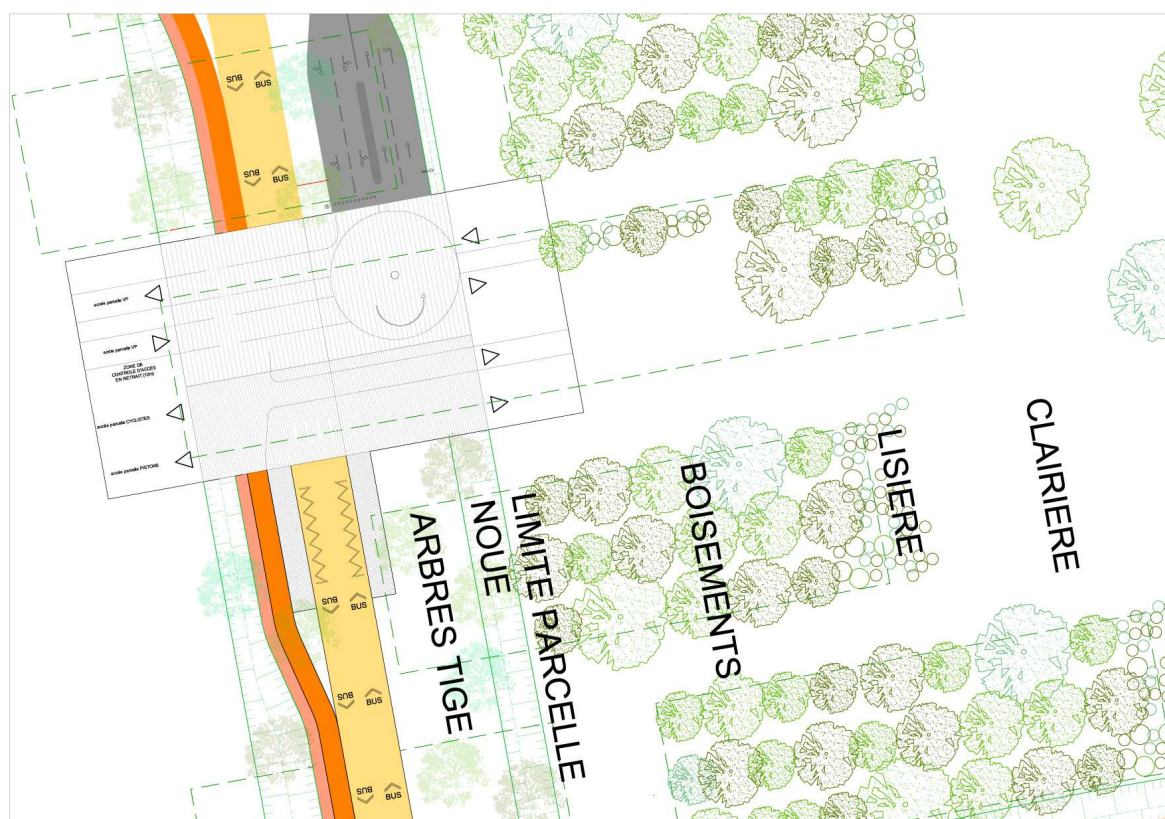
Les parkings privés

Les parkings seront de type paysager. Les travées de stationnement seront largement dimensionnées et les terre-pleins seront plantés d'arbres d'ombrage. L'assainissement par des noues végétalisées sera privilégié, assurant une décantation / dépollution des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public primaire, puis la Garonne.

Les boisements

Pour réussir la mise en œuvre de ces plantations qui constitueront des éléments structurants du grand paysage, il sera utile de prendre en compte le principe de gestion différenciée des espaces verts et la stabilité naturelle des peuplements dans le temps.

Les masses boisées sont constituées par des alignements aléatoires d'arbres de grand développement plantés sur l'emprise des lanières repérées dans le schéma des orientations paysagères. Ces plantations sont composées d'arbres de grande taille (gabarit 18/20) d'essences variées en continuité sur l'espace public et sur l'espace privé. Les lisières peuvent être plantées d'arbustes (gabarit 40/60) et couvre-sols rustiques, ne demandant pas beaucoup d'entretien mais avec pour certains, des floraisons intéressantes.



Pour constituer les plantations d'arbres de haute tige, un choix d'essences suivantes est proposé :

- *Acer campestre* : Erable champêtre
- *Acer pseudoplatanus* : Erable plane
- *Celtis australis* : Micocoulier
- *Fraxinus excelsior* : Frêne commun
- *Fraxinus angustifolia* : Frêne oxyphille
- *Pinus sylvestris* : Pin sylvestre

- *Populus alba* : Peuplier blanc
- *Populus nigra italica* : Peuplier noir
- *Quercus coccinea* : Chêne écarlate
- *Quercus robur* : Chêne pedonculé
- *Tilia intermedia* : Tilleul
- *Tilia platyphyllos* : Tilleul à grandes feuilles
- *Ulmus leavis* : Orme Champêtre
- *Ulmus minor* : Orme Champêtre

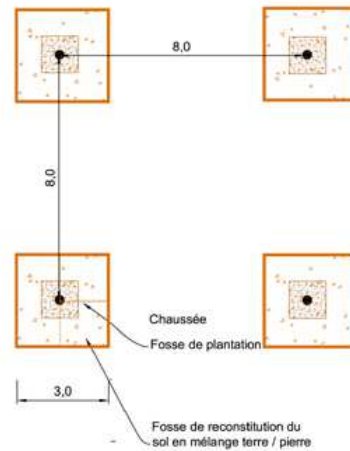
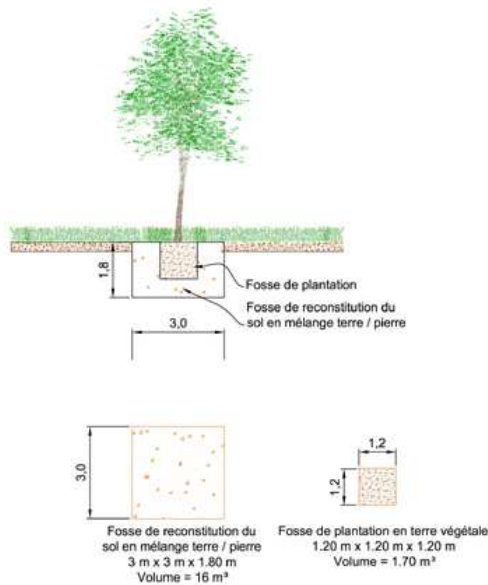
Pour constituer les lisières et ponctuer les espaces aménagés de la prairie, un choix d'essences suivantes est proposé :

- *Acer campestre* : Erable
- *Amelanchier leavis* : Amélanchier
- *Carpinus betulus* : Charme
- *Cercidiphyllum japonicum* : Katsura
- *Populus nigra italica* : Peuplier noir
- *Prunus padus* : Merisier à grappes
- *Sorbus domestica* : Sorbier
- *Sorbus torminalis* : Alisier

Pour rendre le sol fertile, et réussir les aménagements paysagers, il est nécessaire de reconstituer sur un volume suffisant un sol avec de bonnes qualités pour la croissance des végétaux (structure, texture, matière organique...)

Pour cela il est préconisé de recréer un sol en mélangeant de la terre végétale à de la pierre provenant de carrières spécifiques. Ce "Mélange/terre pierre" nécessite des quantités massives d'apports de terre et de pierres. La technique "Terre-pierre" préconisée pour pallier à la stérilité des sols et à l'hétérogénéité des terres végétales d'apport est un mélange avec une proportion de 2/3 de pierres de carrière type pouzzolane et 1/3 de terre végétale préparée et amendée dans les règles de l'art.

Fosse de plantation type avec mélange terre/pierre pour un arbre 18/20



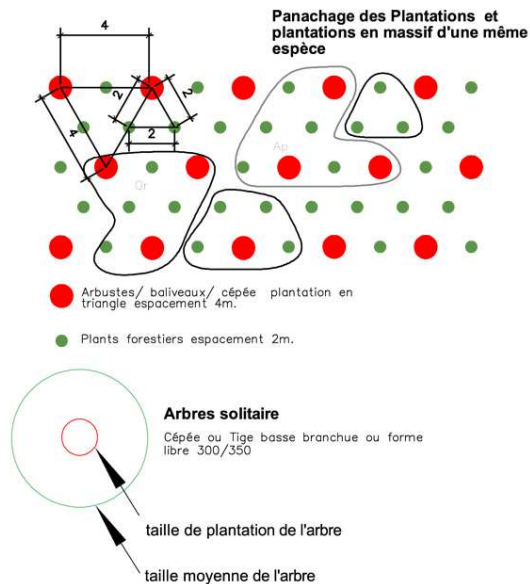
Profil et plan type

Ainsi, pour chaque arbre, une fouille de reconstitution du sol de 3mx3m et 1,80 m de profondeur (16 m³) sera réalisée, avec régalinge des matériaux extraits sur place puis remplissage de chaque fouille avec un mélange 1/3 de terre végétale et 2/3 de pierre de type pouzzolane et de granulométrie 40/90.

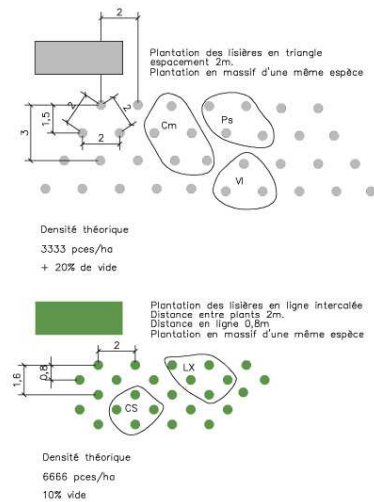
La mise en œuvre de ce mélange terre-pierre ne pourra intervenir que pendant la saison sèche.

À l'automne ou en hiver, la plantation proprement dite des arbres sera faite avec 100% de terre végétale dans une fosse de plantation de 1,20 m x 1,20 m et 1,20 m de profondeur (1,7 m³) pour chaque arbre.

Plantation des lanières en triangle avec double remplissage, espacement de 2 m



Détail des plantations de lisières



Pour les arbustes, les fosses individuelles de reconstitution du sol seront, cependant, remplacées par un décaissement général des zones à planter, sur une profondeur de 1 m, également réalisé en période sèche.

Ce décaissement sera rempli d'un mélange terre/pierre.

Les fosses de plantation des arbres, réalisées également en été et remplies de sable en attendant la période de plantation auront une dimension de 1,20 x 1,20 x 1,20 (1,7 m³) pour les arbres et de 0,80 x 0,80 x 0,80 (0,5 m³) pour les baliveaux et arbustes.

La clairière

C'est un espace où les objets bâtis se « mettent en scène ». Les lisières des espaces boisés denses couvrant les accès et les parkings, contrastent avec des espaces clairsemés, ponctués par des arbres isolés remarquables d'essences qui peuvent être différentes de celles utilisées pour les boisements. Seules les voies d'accès parcourent les espaces aménagés où se juxtaposent prairies et jardins d'agrément.

La clairière sera agrémentée par une prairie composée de graminées adaptées à un sol pauvre et de plantes à fleurs (ensemencement à l'hydroseeder d'un gazon fleuri extensif dont le mélange sera déterminé en fonction des analyses du sol).

Compte tenu des contraintes techniques et environnementales très fortes du site du Cancéropôle, la question de l'arrosage automatique des arbres et arbustes et de son fonctionnement optimal, revêtira une importance fondamentale pour la réussite de l'opération (reprise et développement harmonieux des végétaux, sur la longue durée, pérennité des aménagements paysagers, conditions de gestion et d'entretien optimales...).

En outre, quelques ensembles isolés constituant des séquences paysagères d'évocation méditerranéenne seront aménagés. Sur certains secteurs aux abords des bâtiments, des petites surfaces plus fractionnées formées par des margelles pourront délimiter des substrats plus spécifiques pour la plantation de platebandes thématiques (collections, massifs à fleurs, odorantes...)

Pour constituer ces séquences, un choix d'essences d'arbres d'ornement est proposé :

- *Arbutus unedo* : Arbousier
- *Cedrus libani* : Cèdre du Liban
- *Celtis australis* : Micocoulier
- *Cercis siliquastrum* : Arbre de Judée
- *Cupressus sempervirens* : Cyprés de provence
- *Cydonia vulgaris* : Cognassier
- *Pinus pinea* : Pin parasol
- *Pistacia terebinthus* : Pistachier térébinthe
- *Punica granatum* : Grenadier
- *Quercus ilex* : Chêne vert
- *Zizyphus jujuba* : Jujubier

En complément dans certaines séquences, la strate arbustive pourra être constituée de :

- *Buxus sempervirens* : Buis
- *Eleagnus ebbingei*
- *Juniperus communis* : Genévrier
- *Laburnum anagyroides* : Cytise
- *Lavandula angustifolia* : Lavande
- *Pistacia vera* : Pistachier lentisque
- *Myrtus communis* : Myrte
- *Nerium oleander* : Laurier rose
- *Pittosporum*
- *Rosmarinus officinalis* : Romarin
- *Salvia officinalis* : Sauge officinale
- *Santolina chamaecyparissus* : Santoline
- *Spartium junceum* : Genêt d'Espagne
- *Thymus vulgaris* : Thym

Les voiries et les espaces de service

Les différentes voies auront un traitement proche de celui des espaces publics. Les accès véhicules motorisés seront bien séparés des voies douces piétonnes et cyclables. Cette séparation est physique (interposition de noues) mais elle se fait aussi par un traitement différencié des voies (enrobé, béton, stabilisé....). De larges noues accompagnent les voies et les allées. Il s'agit de dérouler « en douceur », ces infrastructures dans un paysage. Les aires de service, proches des bâtiments ne sont pas visibles des espaces publics. Des masques boisés où les constructions elles-mêmes s'interposent entre les aires de service et les espaces publics.

L'éclairage des parcelles et le mobilier

L'éclairage de nuit des constructions et des espaces extérieurs ne sera pas négligé et valorisera, par la qualité de sa conception, l'image de l'Oncopole dans son ensemble. La couleur et le type des éclairages seront à harmoniser avec ceux des espaces publics. Dans un même esprit, afin d'homogénéiser l'ensemble des éléments d'accompagnement extérieurs, les choix des mobiliers urbains seront dans la ligne de ceux des espaces publics.

Gestion des risques d'inondabilité

Compte tenu des zones préférentielles d'écoulement mises en évidence dans l'étude hydraulique, il a été considéré, par hypothèse sur les nouvelles constructions, que les modules transversaux des bâtiments disposés perpendiculairement aux écoulements principaux et donc susceptibles de générer un impact sensible sur les niveaux d'écoulement seront sur pilotis.

L'hypothèse de mise sur pilotis désigne l'adoption de tout dispositif permettant de rétablir la transparence des écoulements sous les modules de bâtiments concernés.

L'aléa inondation ne traduit pas directement un paramètre d'écoulement mais le croisement des paramètres hauteurs et vitesses. La qualification de l'aléa (faible à moyen d'une part, fort à très fort d'autre part) associée aux enjeux en présence permet d'accéder à une vision du risque : il s'agit d'ailleurs de la vision prise en compte en terme réglementaire. La délimitation de l'aléa fort reportée sur le schéma d'aménagement confirme globalement le positionnement des bâtiments pris en hypothèse pour l'étude hydraulique.

Dans le prolongement de cette approche du risque d'inondabilité, les constructeurs seront soumis aux contraintes réglementaires et techniques suivantes :

- règlement de la construction dans les zones inondables (aléa fort ou faible associé à une carte d'aléa) figurant au plan local d'urbanisme ; ce règlement pouvant être remplacé ou complété par le PPRI de la Ville de Toulouse.
- préconisations figurant dans le dossier loi sur l'eau (rétention à la parcelle, débit de fuite, dispositif technique permettant l'évacuation du bâtiment en cas de crue, ...) qui devront être respectées scrupuleusement.
- Plafonds de Hauteur d'Eau (PHE) de la parcelle issus de la modélisation, ces hauteurs servant de base pour appliquer les règles ci-dessus (en particulier la hauteur des planchers).
- Plan de Secours Communal.

Développement de la Haute Qualité Environnementale

Au delà du traitement paysager qui associera et identifiera l'ensemble des parcelles de l'Oncopole, les bâtiments et leurs abords immédiats devront répondre à un niveau d'attente élevé sur l'environnement extérieur et sur la création d'environnement intérieur confortable et sain.

Ainsi les concepteurs des bâtiments seront particulièrement sensibilisés à la haute qualité environnementale mise en œuvre sur les implantations de l'Oncopole, tant par les cibles d'éco-construction et éco-gestion d'une part, que par les cibles de confort-santé d'autre part. Plusieurs mesures devront être prises dans ce sens par le constructeur, parmi celles figurant ci-dessous :

- Mesures de réduction des nuisances et des déchets de chantier (tri sélectif, charte chantier, réduction du bruit...)
- Mesures concernant le traitement des structures et des matériaux (cycle de la vie des matériaux, exploitation et démantèlement des bâtiments...)
- Mesures de réduction des consommations et des pertes énergétiques (isolation thermique, vitrage peu émissif, pare-soleil extérieurs, récupération de chaleur sur flux d'air, optimisation de l'éclairage, végétalisation des toitures...)
- Mesures d'optimisation de l'utilisation de l'énergie solaire (mise en place de panneaux photovoltaïques ou de capteurs thermiques, apports solaires passifs par la réalisation d'un atrium...)
- Mesure de gestion et de recyclage de l'eau (récupération et utilisation de l'eau de pluie pour l'arrosage et les usages sanitaires, réduction de consommation des sanitaires, bassins de rétention/infiltration des eaux pluviales...)
- Mesures prises pour améliorer la qualité de l'environnement intérieur et extérieur (porosité des sols extérieurs, choix d'orientation sur plan masse, protection solaire, stratégies de ventilation, optimisation de l'éclairage naturel, atténuation acoustique, amélioration de la qualité de l'air par des plantes d'intérieur...)
- Mesures de limitation de l'utilisation des automobiles par les occupants du bâtiment (desserte par des transports en commun, parcs à vélos abrités, agrément et protection climatique des liaisons piétonnes par des plantations...)

Une note détaillée sera produite par le constructeur, lors du dépôt du permis de construire, pour présenter les mesures concrètes qui seront mises en œuvre en ce sens dans le projet de construction.

3. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES

Le traitement architectural

Matériaux des façades

- Pour chacun des programmes, une attention toute particulière sera demandée aux Maîtres d'œuvre et aux Maîtres d'Ouvrage sur la qualité et la mise en œuvre des matériaux utilisés.
- En règle générale, il sera fait application de matériaux homogènes pour une série de façades et de volumes continus.
- Les matériaux opaques dominants seront lisses et de ton clair.(pierre, béton, métal laqué). Les matériaux transparents ou translucides seront également de teinte claire.
- Des éléments particuliers, ponctuels, soulignant une fonctionnalité spécifique peuvent apparaître sans nuire à l'harmonie de l'ensemble (verre coloré, bois, végétaux de parement, métal tissé....).

Toiture

- Les toitures traditionnelles sont à proscrire.
- Pour les toitures terrasses, les étanchéités seront traitées sans relevé apparent, avec un revêtement soigné en dalle ou en plantation.
- Les machineries et les équipements techniques seront intégrés dans des volumes soigneusement traités (en façade et en toiture)
- Il sera demandé un plan de toiture détaillé lors de la remise du permis de construire.

Emergences techniques

- L'ensemble des émergences techniques sera maîtrisé par leur traitement architectural et leur localisation en plan et en façade.

Sous-faces

- Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement auront une finition lisse (béton, plâtre, verre, métal...)

Hall d'entrée

- Le traitement des halls d'accès aux immeubles sera généreux afin d'assurer une transparence sur les espaces extérieurs. La nature des matériaux utilisés devra être de qualité.

Espaces d'accès au bâtiment

- Les abords seront traités sur leurs parties visibles et sur toutes les faces par des matériaux de même type ou qui s'harmonisent avec les matériaux des façades et des sols des rez-de-chaussée.

Enseignes

- Tout élément particulier de signalétique sera à soumettre à l'aménageur et à l'architecte coordinateur.

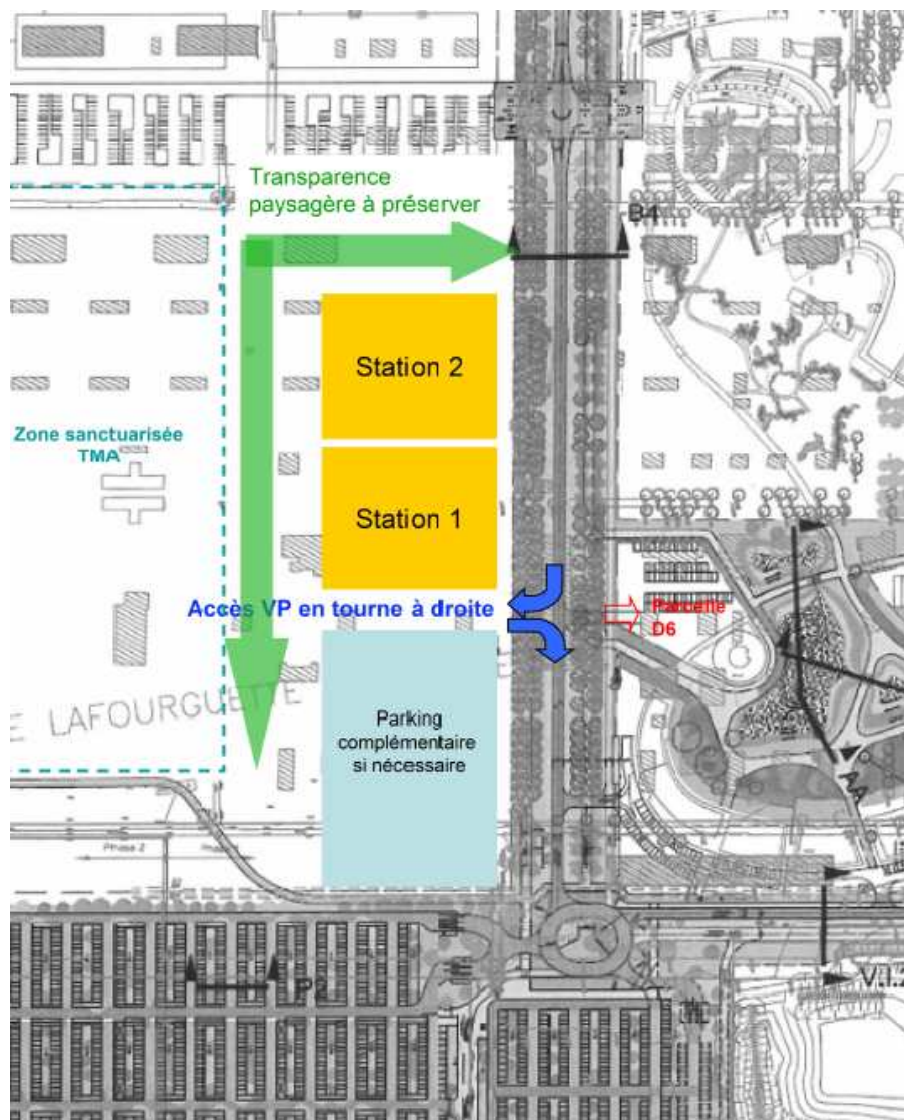
Les prescriptions générales définissent, pour l'ensemble de la ZAC de l'Oncopole, les orientations architecturales et paysagères à respecter par les constructeurs dans un souci de cohérence d'ensemble. On peut en retenir, pour la station de téléphérique à implanter dans le parc de Braqueville :

- des bâtiments à traiter en teinte claire (blanc dominant), avec un vocabulaire architectural marqué par les verticales
- le mobilier urbain (mâts d'éclairage, antennes télécom ... ou pylônes téléphérique) à traiter en teinte sombre, pour leur permettre de se fondre visuellement dans la végétation : RAL 7016 (gris anthracite)



Exemples de réalisations sur l'Oncopole : Hôtel Quality (à gauche) et Maison commune. Au premier plan, le mobilier urbain en teinte sombre.

Pour ce qui concerne l'implantation de la station, les principes suivants sont à prendre en compte :



- l'accès VP et livraisons se fera en tourne à droite exclusivement, en vis-à-vis de l'accès à la parcelle D6 (Hôtel Quality), située au nord de l'avenue Irène Jolliot-Curie

- les accès piétons peuvent se faire en n'importe quel point sur le piéton-cycle bordant l'avenue Irène Jolliot-Curie

- un corridor paysager de 30 à 40 mètres de large est à préserver entre les points Nord-Est et Sud-Ouest du site

- l'implantation de la station (et son doublement ultérieur) sont à placer autant que possible en position médiane entre l'IUCT, le parking mutualisé et le Centre de Services qui a vocation à se densifier (2 hôtels, une clinique SSR, bureaux, brasserie...)

- l'éventuel parking associé à la station est à privilégier en continuité visuelle du parking mutualisé existant,