

DEPARTEMENT  
DU  
VAL DE MARNE

## COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

ARONDISSEMENT  
DE NOGENT

EXTRAIT  
du

### Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 01 juillet, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le mardi 25 juin 2024, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Charles ASLANGUL, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Nombre de Conseillers présents : 23

#### Étaient Présents :

M. Charles ASLANGUL, Maire  
Monsieur Rodolphe CAMBRESY, Madame Véronique CHEVILLARD,  
Madame Sylvie ROBY, Madame Béatrice MAZZOCCHI, Monsieur Olivier ZANINETTI, Madame Virginie PRADAL, Monsieur Pierre LECLERC, Adjoints au Maire.  
Monsieur Jean-Antoine GALLEGO, Madame Nicole BROCARD,  
Madame Armelle CASSE, Monsieur Didier SALAÛN, Madame Valérie RODD, Monsieur Laurent TUIL, Madame Sandra CARVALHO, Madame Anne-Sophie DUGUAY, Monsieur Julien PARFOND, Monsieur Stefano TEILLET, Monsieur Serge GODARD, Madame Sandrine LALANNE, Monsieur Robin ONGHENA, Madame Marilyne LANTRAIN, Monsieur Augustin KUNGA, Conseillers municipaux.

#### Ont donné pouvoir :

M. Bruno POIGNANT à M. Jean-Antoine GALLEGO.  
M. Christophe ARZANO à M. Rodolphe CAMBRESY.  
Mme Chrystel DERAY à Mme Sylvie ROBY.  
M. Didier KHOURY à Mme Véronique CHEVILLARD.  
Mme Rosa SAADI à Mme Béatrice MAZZOCCHI.  
Mme Djedjiga ISSAD à Mme Marilyne LANTRAIN.

#### Absents excusés :

#### Absents :

M. RENAULT Etienne, M. BRAYARD Thierry, M. PINEL Vincent, M. MAINGE Pascal.

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGO

2024DELIB0064 - APPROBATION DE LA CONVENTION DE RÉTROCESSION DU PARC PAYSAGER ET DE LA VOIE PÉRIPHÉRIQUE DU LOTISSEMENT "PÔLE IMAGE"

## DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2121-29,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R.442-7 et 8,  
Vu la délibération 2024DELIB0043 du 13 mai 2024 portant approbation du principe du transfert dans le domaine public communal du parc paysager et de la voie périphérique du lotissement « pôle image »,  
Vu l'avis de la DNID en date du 30 mai 2024,  
Vu le projet de convention ci-annexé,  
Vu l'avis de la Commission Urbanisme, Sécurité, Démocratie participative, Vie administrative, Anciens combattants et commémorations, Juridique en date du 20 juin 2024,

Considérant que dans le cadre du projet d'aménagement du Pôle image, l'Aménageur, la Société NEMOA, a prévu de réaliser des travaux d'aménagement nécessaires à la création d'un lotissement de sept lots d'une superficie de l'ordre de 116 924 m<sup>2</sup> dit « les Studios de Bry » consistant à diviser le terrain afin de créer une zone à vocation mixte comprenant les studios de cinéma qui seront réhabilités et étendus, des logements, une résidence sociale, une résidence pour étudiants, une école d'enseignement supérieur, un hôtel, des commerces et un local d'activité qui donneront lieu à un permis de construire ultérieur sur chaque lot et un équipement commun,  
Considérant que le terrain est situé à cheval sur les communes de Bry et de Villiers-sur-Marne,

Considérant que, dans cette perspective, l'Aménageur a déposé sur l'assiette foncière une demande de permis d'aménager dans chacun des deux communes,

Considérant que les voiries et espaces communs détaillés dans le programme de construction sont formés d'un lot d'une surface totale de cinq mille six cents mètres carrés (5 600 m<sup>2</sup>) constitué :

- D'un parc paysager d'une emprise d'environ trois mille cinq cents mètres carrés (3 500 m<sup>2</sup>) à provenir des parcelles cadastrées section AI numéros 129,311, 314 et 31, bénéficiant de la plantation d'environ soixante-trois arbres à haute tige
- D'une voirie périphérique de desserte (sauf sur le côté longeant l'avenue des Frères Lumière) incluant un trottoir d'une emprise d'environ mille huit cents mètres carrés (1 800 m<sup>2</sup>)
- Et la création de 12 places de stationnement, dont une place pour personne à mobilité réduite (PMR), ouvertes à la circulation du public et directement accessibles depuis l'avenue des Frères Lumière, d'une emprise d'environ trois cents mètres carrés (300 m<sup>2</sup>).

Considérant que ces voiries et espaces publics constituent, de par leur usage futur, des équipements à vocation publique,

Considérant que, par délibération n°2024DELIB0043 en date du 13 mai 2024, le Conseil Municipal a approuvé le principe du transfert dans le domaine public de la commune de Bry-sur-Marne, à titre gratuit, et dès l'achèvement de ses travaux, de l'équipement commun du lotissement du Pôle image décrit ci-dessus,

Considérant que, conformément à l'article R.442-7 et 8 du code de l'urbanisme, l'Aménageur est dispensé de constituer une association syndicale des propriétaires pour la gestion et l'entretien des voies et équipements communs ainsi que des espaces verts de l'opération lors du dépôt des permis d'aménager et permis de construire, si elle justifie de la conclusion, avec la ville, d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine public de ces parc paysager et espaces verts y associés, voies et places de stationnement une fois les travaux achevés,

Considérant que c'est dans ce cadre que s'inscrit la présente convention de rétrocession du parc paysager et de la voie périphérique du lotissement « Pôle image » à conclure avec la Société NEMOA, dont l'objet est de définir les principes généraux de transfert des parc paysager et espaces verts y associés, des voiries, des ouvrages de réseaux et des places de stationnement dans le domaine public communal,

Après en avoir délibéré, et par 29 voix pour

**ARTICLE 1 :** APPROUVE le projet de convention de rétrocession du parc paysager et de la voie périphérique du lotissement « Pôle image », tel qu'annexé à la présente délibération, à conclure avec la Société NEMOA , dont le siège est situé 6 place des Pyramides Tour Majunga, La Défense 9 à PUTEAUX (92800).

**ARTICLE 2 :** AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention dès que la présente délibération sera exécutoire.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

Publiée le : 4 juillet 2024

Secrétaire de séance  
Jean-Antoine GALLEGO



Pour copie conforme,  
Le Registre dûment signé,  
Charles ASLANGUL,

Maire de Bry-Sur-Marne





**CONVENTION DE RETROCESSION DU PARC PAYSAGER ET DE LA VOIE  
PERIPHERIQUE DU LOTISSEMENT « POLE IMAGE »**

**COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE/ NEMOA**

**ENTRE :**

La **COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Val de Marne, dont l'adresse est à BRY-SUR-MARNE (94360), 1 Grande rue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 219400157.

Représentée par :

+++

Une copie des éléments justificatifs des pouvoirs du signataire est ci-annexée

Ci-après désignée « **la Ville** »,

**D'UNE PART**

**ET :**

La Société dénommée **NEMOA**, société par actions simplifiée au capital de 10449000,00 €, dont le siège est à PUTEAUX (92800), 6 place des Pyramides Tour Majunga, La Défense 9, identifiée au SIREN sous le numéro 529505976 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par **AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS France (« AXA REIM France »)**, société anonyme au capital de 240.000 euros, dont le siège social se situe à PUTEAUX (Hauts de Seine), Tour Majunga – La Défense 9 – 6 place de la Pyramide, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 397 991 670 en sa qualité de gérant,

Elle-même représentée par Nicolas BREGERIE dument habilité à l'effet des présentes, Une copie des éléments justificatifs des pouvoirs du signataire est ci-annexée.

Ci-après désigné « **le Lotisseur** »

**D'AUTRE PART**

**LESQUELLES PARTIES, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :**

## 1 EXPOSE DES PARTIES

### 1.1 PROJET

Le **Lotisseur** a prévu de réaliser des travaux d'aménagement nécessaires à la création d'un lotissement de sept (7) lots et un équipement commun d'une superficie de l'ordre de 116.924 m<sup>2</sup> dit « *Pôle Image* » ou « *des Studios de Bry* » consistant à diviser le terrain afin de créer une zone à vocation mixte comprenant les studios de cinéma qui seront réhabilités et étendus, des logements, une résidence sociale, une résidence étudiante, une école d'enseignement supérieur, un hôtel, des commerces et un bâtiment d'activité qui donneront lieu à un permis de construire ultérieur sur chaque lot et un équipement commun.

Ledit terrain est situé à cheval sur deux communes, savoir :

- pour partie sur la Commune de Bry-sur-Marne (Val-de-Marne), 2 rue de l'Europe cadastrés, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	225	2 rue de l'Europe	02ha 11a 63 ca
AI	129	Les Grandes Terres	00ha 03a 01 ca
AI	311	Les Tournanfis	00ha 32a 59 ca
AI	314	Sentier des Pilotes	00ha 53a 49 ca
AI	317	Sentier des Pilotes	00ha 92a 83 ca
AI	364	Sentier des Grandes Terres	00ha 01a 85 ca
AJ	87	La Mare Ronde	00ha 02a 26 ca
AJ	96	La Mare Ronde	00ha 05a 06 ca
AJ	376	Les Voies de Bry	00ha 15a 64 ca
AJ	380	La Mare Ronde	00ha 09a 68 ca
AJ	381	Les Voies de Bry	00ha 09a 68 ca
AJ	382	La Mare Ronde	00ha 54a 11 ca
AJ	383	La Mare Ronde	01ha 57a 32 ca
AJ	391	Voie de la Mare Ronde	00ha 12a 46 ca
AJ	395	Sentier des Voies de Bry	00ha 04a 89 ca
AJ	397	Sentier des Voies de Bry	00ha 03a 14 ca
AK	180	Les Grandes Terres	00ha 12a 75 ca
AK	249	Les Grandes Terres	00ha 08a 40 ca
AK	251	Les Grandes Terres	00ha 13a 74 ca
AK	274	Les Grandes Terres	00ha 13a 19 ca

**Total surface :**

**08ha 03a 21 ca**

- et pour partie sur la Commune de Villiers-sur-Marne (Val-de-Marne) , boulevard Georges Méliès, cadastré, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	4	Boulevard Georges Méliès	03ha 64a 49 ca

au cœur de l'ancienne zone d'activité des Fontaines Giroux.

Précision étant ici faite que l'emprise du lotissement comprendra également deux parcelles à créer sur les communes de BRY-SUR-MARNE pour une surface de 50 m<sup>2</sup> et de VILLERS-SUR-MARNE pour une surface de 104 m<sup>2</sup>, à provenir d'un chemin rural, dont la cession par les communes de BRY-SUR-MARNE et VILLERS-SUR-MARNE au profit du **Lotisseur** interviendra après constatation de leur désaffectation.

Par délibération n°2024-05-13 en date du 21 mai 2024, la Commune de VILLIERS-SUR-MARNE a d'ores et déjà constaté la désaffectation du reliquat dudit chemin rural n° 6 et décidé son aliénation.

Dans cette perspective, le **Lotisseur** a déposé sur l'assiette foncière, une demande de permis d'aménager dans chacune des deux (2) communes le 22 décembre 2023, portant le numéro PA 094 015 23 00001 à Bry-sur-Marne et le numéro PA 94079 23 N0003 à Villiers-sur-Marne. Le « *plan de composition d'ensemble côté dans les trois dimensions* » PA4 daté du 2 février 2024 du projet est donné en **annexe 3**.

Les voiries et espaces communs détaillés dans le programme de construction sont formés du lot d'une surface totale de cinq mille six cents mètres carrés (5.600m<sup>2</sup>) constitué, savoir :

- d'un parc paysagé qualifié de « *jardin de pluie* » dans les dossiers de permis d'aménager, d'une emprise d'environ trois mille cinq cents mètres carrés (3.500m<sup>2</sup>) à provenir des parcelles sises sur la commune de BRY-SUR MARNE cadastrées Section AI Numéros 129, 311, 314 et 317 -bénéficiant de la plantation d'environ soixante-trois (63) arbres à haute tige-,
- d'une voirie périphérique de desserte (sauf sur le côté longeant l'avenue des Frères Lumière) incluant un trottoir d'une emprise d'environ mille huit cents mètres carrés (1.800m<sup>2</sup>),
- et la création de 12 places de stationnement d'une superficie de 5 m\*2,5 m, dont une place pour personne à mobilité réduite (PMR) d'une superficie de 3,3m\*5 m, ouvertes à la circulation du public et directement accessibles depuis l'Avenue des Frères Lumière, d'une emprise d'environ trois cents mètres carrés (300m<sup>2</sup>),

Ces parcelles se situent en zone UXa du PLUI applicable sur la Commune de BRY-SUR-MARNE approuvé le 12 décembre 2023.

Lesquels voiries et espaces communs et leurs ouvrages annexes constituent un équipement propre du lotissement, au sens de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, destiné à répondre aux besoins des colotis. Il est cependant d'ores et déjà prévu, conformément à l'article R.442-8 du même code, que la propriété en sera transférée, une fois les travaux achevés, et dans les conditions stipulées par la présente convention, à la Commune de BRY-SUR-MARNE, qui pourra alors choisir de l'affecter à l'usage direct du public et, ce faisant, de l'intégrer à son domaine public.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme :

« *Le dossier de la demande (de permis d'aménager) est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs* ».

Et celles de l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme :

« *Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.* »

### **Observation : tunnel souterrain**

Il résulte du titre de propriété de la société NEMOA en date du 14 mai 2013 ce qui suit littéralement rapporté, étant précisé qu'aux termes du texte littéralement repris, le terme « Vendeur » s'entend de la société EURO MEDIA France, ancien propriétaire :

*« Observations étant également ici faite qu'un tunnel souterrain traverse partie des Biens et partie de l'ensemble immobilier voisin sis à Bry-sur-Marne (94360) 4 avenue de l'Europe appartenant à l'INA et permet :*

*- L'approvisionnement d'eau glacée de l'ensemble immobilier appartenant à l'INA vers les Biens ; et*

*- La conduite de divers câbles (téléphone, internet, fibre optique) de l'ensemble immobilier appartenant à l'INA vers le raccordement téléphonique en passant par les Biens.*

*Le Vendeur s'est rapproché de l'INA et par courrier en date du 3 avril 2013, a convenu avec l'INA des solutions nécessaires pour mettre un terme à l'utilisation de ce tunnel.*

*Le Vendeur s'oblige au plus tard à l'expiration du Nouveau Bail à demander à l'INA l'arrêt de la distribution d'eau glacée et à murer le tunnel. »*

Il résulte de l'avenant n°1 au titre de propriété de la société NEMOA, établi sous seing privé le 20 mars 2014 ce qui suit littéralement rapporté, étant précisé qu'aux termes du texte littéralement repris, le terme « Vendeur » s'entend de la société EURO FranceFRANCE, ancien propriétaire et le terme « Acquéreur » s'entend de la société NEMOA et le terme « Parties » s'entend de la société FranceMEDIA FRANCE et de la société NEMOA ensemble :

*« Il est rappelé que, aux termes du Contrat, le Vendeur s'était engagé à murer le tunnel donnant dans les biens de l'INA.*

*Compte tenu de certaines contraintes techniques, il a finalement été convenu entre le Vendeur et l'INA que l'accès de ce tunnel ne serait pas muré mais fermé au moyen de grilles.*

*En conséquence les Parties conviennent que le Vendeur devra, au plus tard à l'expiration du Nouveau Bail, avoir demandé à l'INA l'arrêt de la distribution d'eau glacé et avoir procédé, à ses frais à la fermeture du tunnel par l'installation d'une grille métallique à l'entrée du tunnel (du côté des Biens), interdisant l'accès aux Biens à toute personne en provenance du complexe immobilier de l'INA.*

*Le Vendeur s'engage à ce que cette grille soit fermée à clef à l'aide d'un cadenas et/ou d'une serrure particulièrement sécurisée dont il remettra la clef à l'Acquéreur immédiatement après l'installation de la grille. »*

Précision étant ci ici faite que le **Lotisseur** s'engage à reboucher ce tunnel, dont l'emprise se situe en partie sous le parc paysager et espaces verts y associés.

Un plan matérialisant l'emprise dudit tunnel est annexé aux présentes.

**Annexe [•••]**

**CECI EXPOSE, conformément à l'article R 442-8 du Code de l'Urbanisme, les PARTIES sont convenues de régulariser la présente convention visant au transfert dans le domaine public des espaces communs dans les termes qui suivent :**

## 2 OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- (i) définir les principes généraux de transfert et de constitution de servitudes de passage des parc paysager et espaces verts y associés, des voiries, des ouvrages de réseaux qu'ils soient situés sous la voirie (assainissement, eau potable, électricité, télécom, communications électroniques etc...) ou qu'ils en soient des ouvrages accessoires (trottoirs, éclairages, signalisations, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignements, mobilier urbain diversifié, points d'apport volontaires etc...) et des places de stationnement dans le domaine public de la **Ville**, tels que définis en l'Exposé qui précède et réalisés par la Société NEMOA dans le cadre d'un Permis d'Aménager et dont l'emprise figure sur le plan en annexe **1**, réalisés à l'occasion d'une opération d'aménagement prenant la forme d'un lotissement au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme..

Ainsi, la présente convention porte sur l'ensemble des transferts des espaces communs, voies et réseaux, ayant vocation à être aménagés dans le cadre du permis d'aménager et destinés à terme à être intégrés au domaine public.

- (ii) définir les conditions d'intégration dans le domaine public des équipements associés, à l'achèvement de chaque tranche de travaux et à la fourniture de l'attestation de leurs conformités avec les autorisations d'urbanisme et les prescriptions des concessionnaires.

## 3 REPARTITION DU FONCIER

**L'assiette du projet porte sur les parcelles sises sur la commune de BRY-SUR-MARNE, cadastrées ci-après :**

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	129	Les Grandes Terres	00ha 03a 01 ca
AI	311	Les Tournanfis	00ha 32a 59 ca
AI	314	Sentier des Pilotes	00ha 53a 49 ca
AI	317	Sentier des Pilotes	00ha 92a 83 ca

**Total surface : 01ha 81a 92 ca**

**Le transfert des voies et des espaces communs portera sur une emprise foncière à provenir desdites parcelles de l'ordre de cinq mille six cents mètres carrés (5.600m<sup>2</sup>) (voir le plan en annexe **2**)**

## 4 MONTAGE DE L'OPERATION

Conformément aux articles R.442-7 et R.442-8 du Code de l'Urbanisme, le **Lotisseur** est dispensé de constituer une association syndicale de propriétaires pour la gestion et l'entretien des voies et équipements communs ainsi que des espaces verts de l'opération lors du dépôt des permis d'aménager et permis de construire, si il justifie de la conclusion, avec la **Ville**, d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine public de ces parc paysager et espaces verts y associés, voies et places de stationnement une fois les travaux achevés.

En l'espèce, le **Lotisseur**, responsable des travaux d'aménagement de l'opération immobilière, a convenu, en accord avec la **Ville** de solliciter le transfert de propriété des parc paysager et espaces verts y associés, des voiries, des ouvrages de réseaux qu'ils soient situés sous la voirie (assainissement, eau potable, électricité, télécom, communications électroniques etc...) ou qu'ils en soient des ouvrages accessoires (trottoirs, éclairages, signalisations, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignements, mobilier urbain diversifié, points d'apport volontaires etc...) et des places de stationnement. Leurs emprises respectives figurent sur le plan en annexe **1**, afin qu'ils intègrent le domaine public communal une fois les travaux achevés.

L'instruction du permis d'aménager est menée par le service Instructeur de la Ville. Dans le cadre de cette procédure, des consultations seront réalisées auprès de concessionnaires.

## 5 MODALITE DU TRANSFERT

### 5.1 OBJET DU TRANSFERT

En l'espèce, fait l'objet de la présente convention, le transfert du parc paysager et espaces verts y associés, des voiries, des ouvrages de réseaux qu'ils soient situés sous la voirie (assainissement, eau potable, électricité, télécom, communications électroniques etc...) ou qu'ils en soient des ouvrages accessoires (trottoirs, éclairages, signalisations, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignements, mobilier urbain diversifié, points d'apport volontaires etc...) et des places de stationnement, dont l'emprise figure sur le plan en annexe **1**, soit une surface prévisionnelle globale de 5.600 m<sup>2</sup>.

Il est entendu que les différents réseaux enterrés, d'eau, d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) et de télécommunication (éclairage, électricité, gaz, fibre optique, etc...) qui constituent des éléments indissociables de la voirie et du parc paysager, font partie intégrante du transfert de propriété (par analogie avec ce qui est prévu, s'agissant des voies publiques, aux articles L.111-1 du Code de la voirie Routière et L. 2111-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

Considérant que ces parc paysager et espaces verts y associés, voiries, et ouvrages de réseaux du lotissement, dont l'emprise figure sur le plan **en annexe 2**, ont vocation à être transférés dans le domaine de la **Ville**, qui pourra alors les ouvrir au public et les affecter à un usage public, et qu'il convient donc de prévoir leur transfert au profit de la **Ville** pour une surface prévisionnelle de 5.600 m<sup>2</sup>.

Ces ouvrages forment l'équipement commun du Permis d'Aménager déposé par la Société NEMOA ci-dessus plus amplement dénommée, domiciliée et qualifiée.

### 5.2 OUVRAGES À INTÉGRER AU DOMAINE PUBLIC

Les ouvrages destinés à être cédés à la Ville comprennent le parc paysager et espaces verts y associés, les voiries et les réseaux implantés dans son emprise ainsi que les équipements connexes qui en constituent l'accessoire, notamment les ouvrages d'assainissement, accessoires à la voirie et des places de stationnement, sous réserve des particularités ci-dessous.

#### 5.2.1 Emprise à intégrer au domaine public

Le **Lotisseur** réalise son opération conformément au plan d'aménagement et au programme et plan de travaux joints à la demande d'autorisation d'urbanisme susvisée.

Un plan joint à la présente convention identifie précisément les espaces devant intégrer le domaine public. **Toute modification donne lieu à avenant à la présente convention.**

### **5.2.2 Réseaux**

Les réseaux enterrés sous le parc paysager, nécessaires aux besoins des futurs lots feront l'objet d'une servitude de passage au profit des futurs lots.

### **5.2.3 Infrastructures de communications électroniques**

Les fourreaux dédiés aux communications électroniques et les chambres de tirage ou de visites, ou plus généralement tout ouvrage dédié à l'accueil de câbles de communications électroniques sont transférés à la **Ville**.

A ce titre la Ville, est, le cas échéant, destinataire d'une copie de toutes les autorisations d'occupation de fourreaux consenties aux opérateurs de communications électroniques en amont du classement des voies et de leurs accessoires dans le domaine public.

Si le **Lotisseur** met à disposition d'un ou plusieurs opérateurs une partie du réseau de fourreaux avant sa rétrocession à la **Ville**, il a l'obligation d'établir en annexe de chaque convention précaire formalisée avec le ou les occupants, un document détaillant les cheminements, nombre de câbles, linéaires de fourreaux occupés et linéaires de câbles posés afin de permettre à la **Ville** de liquider les redevances dès classement.

### **5.2.4 Parcelles de voiries**

La propriété des terrains d'assiette des voiries, réseaux et ouvrages transférés à la **Ville** dans le cadre de la présente convention, est également transférée à la **Ville**.

Il est rappelé que les emprises des voies doivent être définies par des parcelles cadastrales distinctes du reste du foncier, non démembrées et dûment matérialisées sur le terrain ou identifiées sur les croquis d'arpentage.

Sauf, exception dûment validée par la **Ville** et sous réserve des éventuelles dispositions prévues ci-après, ces parcelles seront transférées à la **Ville**, libres de toutes servitudes, charges et hypothèques.

Le **Lotisseur** veille à ce titre à ne consentir pour l'occupation éventuelle du domaine public projeté, par des totems, bornes, équipements de toute nature ou réseaux de gaines qui y sont déployées, que des conventions consenties à titre précaire et révocable et à y préciser qu'à compter du classement des espaces dans le domaine public, l'occupant est soumis aux règles de gestion et de redevance spécifiques audit domaine conformément aux textes et arrêtés tarifaires en vigueur à la date du classement.

Pour délimiter le futur domaine public, le **Lotisseur** veille au respect, par le géomètre chargé des opérations de délimitation et d'arpentage, des dispositions détaillées en annexe aux présentes. Le projet de procès-verbal d'arpentage est soumis à la Ville (Service des Affaires juridiques) pour visa et validation préalable à son dépôt au service du cadastre territorialement compétent.

### 5.2.5 Réseaux humides

- Réseau d'assainissement et gestion des eaux pluviales

Les ouvrages à intégrer au domaine public comprennent les réseaux d'assainissement et leurs accessoires (conduites, regards de visite, branchements, ...) et les équipements électromécaniques qui y sont associés en cas de création de station de pompage, ainsi que les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales (puisards de rue, noues, fossés, bassins à ciel ouvert, ...). La propriété des équipements électromécaniques des ouvrages d'assainissement qui le nécessitent est transférée à la **Ville**, une fois mis en service. Au préalable, le **Lotisseur**, déterminera une date de basculement de la maintenance et du suivi des ouvrages avec la **Ville** (Service des Affaires Juridiques).

- Réseau d'eau potable et poteaux d'eau incendie

Les ouvrages à intégrer au domaine public comprennent les réseaux d'eau potable et leurs accessoires (conduites, vannes, ventouses, vidanges...), notamment les branchements qui y sont associés, ainsi que les points d'eau incendies publics (PI, puits, réserves...) destinés à la défense extérieure contre l'incendie.

Dans tous les cas, une demande de raccordement est à instruire auprès du service gestionnaire pour l'alimentation générale de l'ensemble de l'opération par l'intermédiaire d'un compteur général.

### 5.2.6 Réseau d'éclairage

Les mâts, lanternes, fourreaux, câbles, armoires, etc, constitutifs du réseau d'éclairage, sont transférés à la **Ville**.

### 5.2.7 Espaces verts

Outre le parc paysager, ses espaces verts y associé, et leurs équipements respectifs, les arbres d'alignement implantés sur les trottoirs ou le long des voies sont considérés comme un équipement accessoire de voirie et à ce titre sont transférés à la Ville.

## 6 CONCEPTION ET REALISATION DES TRAVAUX

Les conditions de conception et de réalisation des travaux ouvrages devront se conformer à la réglementation nationale et locale (PLUI, règlement de voirie etc...), ainsi qu'aux normes en vigueur et aux règles de l'art.

## 7 QUALITE ET RECEPTION DES OUVRAGES

### 7.1 DISPOSITION GÉNÉRALE

Le **Lotisseur** est seul maître d'ouvrage des travaux à réaliser. Ce faisant, la direction et la réception des travaux relèvent de sa responsabilité. Le suivi éventuellement exercé par la **Ville**, tel que décrit par la présente convention, et en particulier au présent article, est ainsi réalisé en sa seule qualité de futur propriétaire des Ouvrages. La **Ville** ne se substitue ainsi ni à la fonction de maître d'ouvrage, ni à celle de maître d'œuvre, ni à celle d'aucun autre intervenant à l'acte d'aménager ou de construire. Le **Lotisseur** reste en tout état de cause seul maître et responsable des décisions finalement prises jusqu'au transfert effectif de la propriété des Ouvrages.

Le **Lotisseur** ne pourra en conséquence se prévaloir d'aucune carence ou défaillance de la **Ville** dans l'exercice de son droit de suivi, lequel (si la **Ville** choisit de l'exercer) n'est destiné qu'à préparer et faciliter le transfert des Ouvrages dans son patrimoine.

La **Ville** devra néanmoins assumer la validation de choix qu'elle aurait pu faire lors de l'exécution des travaux ou pour le cas où ceux-ci différeraient de ce qui était prévu. Afin de valider cet état de fait, un avenant sera rédigé afin d'asseoir et valider cette modification en accord entre les **PARTIES**.

### 7.2 CONFORMITÉ DES OUVRAGES

Les ouvrages transférés devront se conformer aux plans d'exécutions validés par la **Ville** et les différents concessionnaires.

Ils devront être dimensionnés pour répondre aux fonctionnalités arrêtées dans le permis d'aménager. L'ensemble des dossiers techniques correspondants seront remis au minimum deux mois avant le début des travaux pour validation auprès des différents concessionnaires et futurs gestionnaires.

### 7.3 EXÉCUTION ET SUIVI DES TRAVAUX

Le **Lotisseur** assurera la direction, le contrôle et la réception des travaux. Il veillera à procéder aux tests et contrôles réglementaires, qui seraient sollicités par les services de la **Ville**, et transmettra à la **Ville** les résultats des tests et contrôles effectués.

Avant le démarrage des travaux relatifs aux Équipements, le **Lotisseur** soumettra à la **Ville** un planning prévisionnel des travaux intégrant la réception des équipements.

Les services de la **Ville** seront obligatoirement invités aux réunions de chantier et de réception des travaux.

A cet égard, le **Lotisseur** s'engage à informer la **Ville** de la progression du chantier. La **Ville** devra, notamment, être conviée à toutes les réunions de chantier organisées avec les différentes parties concernées, et pourra participer aux réceptions de chaque phase de travaux. Un procès-verbal sera établi contradictoirement à l'issue de chaque réunion de chantier. Le **Lotisseur** s'engage à transmettre l'ensemble de ces procès-verbaux à la **Ville** après chaque réunion.

## 8 ENGAGEMENTS

### 8.1 DU LOTISSEUR

Le **Lotisseur** s'engage :

- À remettre, gratuitement, à la **Ville**, les équipements communs du lotissement dont l'emprise figure sur le plan en annexe **1** et définis à l'article 5.2, une fois les travaux achevés et réceptionnés, selon le programme de travaux de l'opération et sous réserve des dispositions de l'article 9.
- À respecter les conditions de conception et de réalisation des travaux mentionnées à l'article 6, ci-dessus ainsi que dans les prescriptions dont le permis d'aménager le lotissement, et ses éventuels permis modificatifs, seront éventuellement assortis par l'autorité compétente.,

- À associer le représentant de la **Ville** aux réunions de chantier et transmettre à la **Ville** l'ensemble des comptes rendus de chantier,
- À autoriser le représentant de la **Ville** à visiter le chantier après en avoir fait la demande auprès du maître d'ouvrage 8 jours ouvrés avant sa visite ; et effectuer les contrôles qu'il jugera nécessaires à toute étape du chantier et à faire part de ses remarques éventuelles au maître d'ouvrage concernant les biens rétrocédés,
- A procéder à la réception des travaux en ayant préalablement invité la **Ville** à y assister,
- À transmettre à réception du chantier l'ensemble des documents relatifs aux réseaux aériens et souterrains et aux espaces verts figurant sur la liste en annexe (plans de récolement en particulier). Les plans topographiques de récolement devront notamment comporter les altimétries après travaux, des étanchéités se trouvant sous voirie,
- À procéder ou faire procéder à l'enregistrement au guichet unique des réseaux conformément aux obligations des articles R 554-1 et suivants du Code de l'Environnement,
- À fournir un dossier des ouvrages exécutés (DOE) précisant les caractéristiques des matériaux et mobiliers mis en œuvre et leurs conditions d'entretien,
- À faire réaliser les essais, contrôles et passages caméras des différents réseaux et d'en remettre les résultats à la **Ville**, dès réception
- À informer les acquéreurs des lots du lotissement, du futur statut public du parc paysager et espaces verts y associés, les voiries, les ouvrages de réseaux qu'ils soient situés sous la voirie rétrocédée (assainissement, eau potable, électricité, télécom, communications électroniques etc...) ou qu'ils en soient des ouvrages accessoires (trottoirs, éclairages, signalisations, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignements, mobilier urbain diversifié, points d'apport volontaires etc...) dans le domaine public de la **Ville**, et dont l'emprise figure sur le plan en annexe **+++**, lors de la commercialisation des lots.
- A organiser une réunion spécifique avec le maître d'ouvrage et son maître d'œuvre, en présence de la Ville, pour déposer, lister et vérifier l'ensemble des pièces nécessaires au transfert dans le domaine public de la **Ville**. Toutes les pièces mentionnées sont produites au format mentionné par les futurs gestionnaires pour notamment être intégrables au système d'information géographique de la Ville  
 Au regard de la complexité de cette opération qui nécessite un contrôle préalable de la maîtrise d'œuvre notamment sur les inspections visuelles des réseaux et les tests d'étanchéité avant transmission, le maître d'ouvrage est invité à passer une mission spécifique avec le bureau d'études de son choix.  
**Le transfert des ouvrages est subordonné à la conformité des caractéristiques des ouvrages aux documents annexés au permis d'aménager.**
- A assurer, préalablement à leur remise dûment constatée par procès-verbal à la **Ville**, l'entretien des ouvrages, à supporter toutes les responsabilités liées à la maîtrise d'ouvrage et à la propriété des biens susvisés, et à prendre à sa charge l'intégralité des frais nécessaires auxdites remises en état.  
 Les garanties sur les ouvrages rétrocédés et les documents relatifs à ces garanties seront transférés à la **Ville**.
- A régulariser, dans un délai de 6 mois (i) à compter de la réception de l'attestation prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme après dépôt par le **Lotisseur** de la DAACT, ou (ii) à défaut de réception de ladite attestation par les services de la Ville ou la Préfecture, dans les 6 mois à compter de la délivrance d'une attestation par le Lotisseur confirmant ne pas avoir reçu de décision de non contestation à la conformité des travaux, l'acte authentique constatant le transfert de propriété des équipements objet de la présente convention, et prévoyant l'institution des servitudes nécessaires pour l'exploitation des réseaux et ouvrages publics.

Les actes translatifs de propriété des emprises au profit de la **Ville** ne pourront intervenir qu'après que le **Lotisseur** ait fait intervenir un géomètre de son choix, à ses frais, afin d'obtenir la délimitation et la numérotation cadastrale des emprises à transférer.

## **8.2 DE LA COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE**

La Commune de BRY-SUR-MARNE s'engage de son côté à autoriser, préalablement au transfert de propriété des équipements susvisés au profit de la **Ville** et leur classement dans le domaine public communal, le transfert par délibération du Conseil municipal en amont de l'acte notarié à recevoir par Maître +++

A compter du transfert de propriété, la **Ville** sera tenue d'assurer la garde et l'entretien des ouvrages rétrocedés.

## **9 CONDITIONS DU TRANSFERT**

### **9.1 PLANNING PRÉVISIONNEL**

Le planning prévisionnel des travaux sera accompagné d'un graphique illustrant les emprises concernées et la nature des équipements parc paysager et espaces verts y associés, voiries, ouvrages de réseaux dans le domaine public de la **Ville** afin que les services gestionnaires puissent anticiper leur développement pour répondre aux nouveaux besoins.

Ce planning précisera que la rétrocession des espaces végétalisés se fera à l'issue de la période de parachèvement. Cette période est définie comme suit :

**Période de parachèvement** : à l'issue des plantations, un constat d'exécution des prestations végétales sera effectué à partir duquel débutera la période de parachèvement.

Durant la période de parachèvement, l'entreprise qui a réalisé les travaux entretiendra les espaces végétalisés.

Ce planning sera autant que de besoin réactualisé en fonction des évolutions des chantiers du quartier.

Précision étant ici faite qu'une **Période de confortement** suivra la Période de parachèvement, laquelle démarrera à la réception des travaux de plantation et se terminera à la fin de la période de garantie, par l'établissement d'un constat de parfait achèvement des travaux de plantation et lors du constat de reprise des végétaux.

### **9.2 REMISE DES OUVRAGES**

Les travaux seront réalisés en une ou plusieurs phases à définir conjointement entre les Parties de la manière suivante :

- 1 Sur invitation du **Lotisseur**, les services de la **Ville** participent aux visites des Opérations Préalables à la Réception (OPR) et de réception des ouvrages. A l'occasion des OPR, sont pointés les travaux et prestations restant à réaliser pour assurer la remise en gestion et l'ouverture au public dans des conditions satisfaisantes permettant à terme la rétrocession au domaine public.
- 2 Une fois ces travaux et prestations réalisés, un Procès-Verbal de livraison attestant de l'état des ouvrages est dressé et signé par l'ensemble des **PARTIES**, au jour de la réception. Sont annexés à ce PV les éléments suivants :
  - listing des réserves restant à lever avant l'acte notarié de rétrocession ;

- planning prévisionnel de réalisation de ces travaux ;
  - listing des garanties d'entretien et de reprise en cours de validité et pour lesquelles les entreprises restent responsables vis-à-vis des promoteurs, ainsi que la date d'échéance de ces garanties ;
  - plans de récolement des ouvrages dont les essais disponibles au moment de la remise.
- 3 La signature du procès-verbal de livraison vaut constat de l'achèvement des travaux. Dès la signature du procès-verbal de livraison et sous réserve de la fourniture par le **Lotisseur** d'un dossier des ouvrages exécutés.
- 4 Lorsque les réserves susvisées sont levées, le **Lotisseur** sollicite la Ville, en tant que seul propriétaire des futurs espaces publics, afin de procéder aux actes notariés de rétrocession des espaces publics de l'opération en vue de leur classement dans le domaine public. A ce moment-là, l'ensemble des prestations dues par le **Lotisseur** doivent être réalisées : travaux, réparations lui incombant et fournitures des dossiers de récolement comprenant l'intégralité des essais requis.

Le maître d'ouvrage s'assure de la bonne exécution des travaux aux normes de la **Ville** qui doivent être intégrés, sans réserve, dans le domaine public.

<b>10</b>	<b>CONDITION SUSPENSIVE – CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE</b>
-----------	---

La présente convention est subordonnée à la condition suspensive de l'obtention du permis d'aménager ou de tout permis d'aménager modificatif purgé de tout recours et de tout retrait.

En cas de non-réalisation de ladite condition suspensive, les présentes seront caduques, sans formalité, et sans indemnité de part ni d'autre.

En outre, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle la Ville n'aurait pas contracté, le Lotisseur s'oblige au respect des dispositions du permis d'aménager de l'opération «*Pôle Image*», de la déclaration d'achèvement des travaux, à la remise du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) complet **tel que détaillé en annexe 4 de la présente convention**, à la remise du Dossier d'Interventions Ultérieures sur l'Ouvrage (DIUO) et de la réception des ouvrages conformes sans lesquels le transfert de propriété ne saurait intervenir.

<b>11</b>	<b>PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION</b>
-----------	---------------------------------------

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par le maire autorisé par une délibération du conseil municipal préalablement rendue exécutoire qui interviendra après que le **Lotisseur** aura lui-même signé celle-ci.

<b>12</b>	<b>DUREE DE LA CONVENTION</b>
-----------	-------------------------------

La convention de transfert fera l'objet d'une signature par l'ensemble des **PARTIES**. La présente convention sera annexée à la délibération du conseil municipal de la **Ville** qui autorisera la signature de la présente convention et le classement dans le domaine public des emprises relevant de la compétence de la **Ville**. Elle prendra fin à compter de la signature de l'acte notarié qui constatera le transfert de propriété des biens précédemment désignés par le **Lotisseur** au profit de la **Ville**. La présente convention sera caduque en cas d'abandon de l'opération par le **Lotisseur** et ce pour quelque motif que ce soit. Cet abandon ne pourra être admis qu'après avoir été expressément formalisé par courrier recommandé du **Lotisseur** à la **Ville** et ne saurait donc être présumé ou laissé à l'appréciation de la **Ville**, et n'engagera en aucun cas la responsabilité du **Lotisseur** envers la **Ville**.

### 13 RESPONSABILITES - ASSURANCES

Le **Lotisseur** assure le respect par les entrepreneurs de leurs obligations de parfait achèvement tel que prévu au cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés de travaux.

La responsabilité du **Lotisseur** reste engagée pendant l'année de garantie de parfait achèvement et il assume seul les responsabilités de maître d'ouvrage qui lui incombent au regard de la convention et jusqu'au transfert de propriété (au cas où celui-ci interviendrait à une autre date que celle de la signature de l'acte notarié au profit de la **Ville**).

Les **PARTIES** s'engagent à mettre en œuvre, dans les six mois à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité (DAACT ou DACCT partielles) des ouvrages, et sous réserves du respect des dispositions prévues au règlement de voirie, toutes les formalités nécessaires pour la signature de l'acte notarié.

Le **Lotisseur** devra être titulaire d'une police d'assurance de responsabilité générale couvrant toutes les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers à propos de tous les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non pouvant survenir jusqu'au transfert de propriété.

### 14 MODIFICATION DE LA CONVENTION – RESILIATION

Toute modification de la présente convention doit être approuvée dans les mêmes termes et les mêmes formes par les **PARTIES** et faire l'objet d'une notification.

La convention peut être résiliée, soit d'un commun accord, soit en cas de non-respect de ses clauses par l'une des **PARTIES**, deux mois après une mise en demeure demeurée infructueuse par lettre recommandée avec avis de réception, sous réserve des dispositions de l'article 15 ci-après.

### 15 REGLEMENTS DES DIFFERENDS – LITIGES

Les **PARTIES** s'obligent à déployer tous les efforts pour résoudre à l'amiable tout différend et/ou contestation qui surviendrait à l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, de ses suites et conséquences.

Les **PARTIES** épuiseront donc toutes les solutions amiables afin de prévenir tout litige. Cet article ne fait pas obstacle à une saisine du juge par la partie qui l'estime nécessaire et à tout moment, afin d'éviter toute interrogation sur la question de savoir si l'on peut ou non saisir le juge sans risquer une irrecevabilité pour cause de saisine prématurée.

Enfin, tout litige qui n'aura pas pu se résoudre à l'amiable sera soumis au tribunal compétent.

### 16 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les **PARTIES** élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

### 17 CAPACITE

Les **PARTIES**, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent.

**18 DOCUMENTS CONTRACTUELS**

Sont annexés à la présente convention :

- Annexe 1 : Plan de rétrocession des espaces publics
- Annexe 2 : Plan indicatif des phases de travaux
- Annexe 3 : Plan de composition des espaces paysagers rétrocédés par tranches prévisionnelles de travaux
- Annexe [ •• ] : plan de l'emprise du tunnel

# PLAN TOPOGRAPHIQUE

Planche (1/2)

Avenue de l'Europe  
94360 BRY-SUR-MARNE

INDEX	DATE	INTÉRESSÉS	REMARKS
1	02/07/2023	GA	ÉLABORATION DU PLAN
2			
3			

ÉCHELLE  
1:500

GTA GE  
Géomètres Experts Topographes Associés  
S.A.S. à responsabilité limitée, au capital de 100 000 €  
100, rue de la République - 94000 Créteil  
Tél : 01 47 46 52 52 - Fax : 01 47 46 52 54  
Site : www.gta-ge.fr  
E-mail : gta-ge@ga.fr

COSSIER, F333021  
DATE RÉVISÉE : Juin 2023  
FOURIER, F03001, Top. Ing.  
PRÉSENTATION : 0000\_000\_A

PLAN DE RÉPÉRAGE  
Sans échelle

