



## GRAND GARROS

### CONVENTION PARTENARIALE

#### ENTRE

##### **La Ville d'Auch**

Représentée par son Maire M. Christian Laprèbende, agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 8 novembre 2018 rendue exécutoire le 8 novembre 2018

Ci-après dénommée "La Ville".

#### ET

##### **La Communauté d'Agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne**

Représentée par son Président M. Roger Tramont, agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 6 décembre 2018 rendue exécutoire le 6 décembre 2018

Ci-après dénommée "l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale" ou « EPCI ».

#### ET

**L'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux**, établissement public industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, créé par la loi numéro 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville et par le décret numéro 97-130 du 12 février 1997 pris pour son application, dont le siège est à LILLE (59000), 12 place Saint Hubert identifié au SIREN sous le numéro 420 829 558 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE.

représenté par Madame Valérie LASEK, agissant en sa qualité de directrice générale conformément à l'article R. 325-7 du code de l'urbanisme, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'un arrêté conjoint de la ministre du logement et de l'habitat durable, du ministre de la ville, de la jeunesse et des sports, et de la secrétaire d'Etat chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire, en date du 11 avril 2016 (NOR : EINI1608859A) et publié au Journal officiel le 14 avril 2016 (JORF numéro 0088 du 14 avril 2016, texte numéro 92),  
Spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration numéro [1004/2018] en date du 27 novembre 2018 dont une copie est ci-annexée.

Ci-après dénommé « Epareca »

## PREAMBULE

La présente convention est conclue en application de l'article L 325-1 du code de l'urbanisme qui stipule qu'Epareca peut passer convention avec les communes, établissements publics ou syndicats mixtes pour favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les territoires retenus au titre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

La Ville est signataire de la présente convention au titre de sa compétence en matière de développement des activités commerciales ou artisanales.

L'EPCI est en outre concerné au titre des compétences de développement économique.

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET ENGAGEMENTS PRIS PAR LES PARTIES .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 – OBJET GENERAL DE LA CONVENTION.....	4
ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DE LA VILLE ET DE L’EPCI .....	5
ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS D’EPARECA.....	8
<b>TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET EN PHASE DE PROMOTION.....</b>	<b>10</b>
ARTICLE 4 – PROGRAMMATION COMMERCIALE.....	10
ARTICLE 5 – EVOLUTION DU PROJET A L’INITIATIVE DE LA VILLE ET/OU DE L’EPCI .....	10
ARTICLE 6 – EVOLUTION DU PROJET A L’INITIATIVE D’EPARECA.....	11
ARTICLE 7 – EVOLUTION DU PROJET A L’INITIATIVE CONJOINTE DE LA VILLE ET/OU DE L’EPCI ET D’EPARECA .....	11
ARTICLE 8 – VARIATION DU PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL.....	11
ARTICLE 9 – VARIATION DU MONTANT PREVISIONNEL DES SUBVENTIONS.....	11
ARTICLE 10 – DELAI ET DEFAUT DE VERSEMENT D’UNE SUBVENTION PAR UN TIERS.....	12
<b>TITRE III – DISPOSITIONS PARTICULIERES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET EN PHASE D’EXPLOITATION ET DE CESSION.....</b>	<b>12</b>
ARTICLE 11 – DISPOSITIONS PRISES EN PHASE D’EXPLOITATION.....	12
ARTICLE 12 – MODALITES D’ASSOCIATION DE LA VILLE ET DE L’EPCI AUX OPERATIONS DE CESSIONS .....	13
<b>TITRE IV – AFFECTATION DE L’EQUILIBRE DU CONTRAT EN COURS D’EXECUTION.....</b>	<b>13</b>
ARTICLE 13 – AFFECTATION DE L’EQUILIBRE DU CONTRAT DU FAIT D’UNE DES PARTIES .....	13
ARTICLE 14 – AFFECTATION DE L’EQUILIBRE DU CONTRAT DU FAIT D’UN TIERS.....	13
<b>TITRE V – DUREE DE LA CONVENTION ET REGLEMENT DES LITIGES.....</b>	<b>14</b>
ARTICLE 15 – CONDITION SUSPENSIVE .....	14
ARTICLE 16 – TERME DE LA CONVENTION .....	14
ARTICLE 17 – DIFFERENDS.....	14
<b>DOCUMENTS ANNEXES A LA PRESENTE CONVENTION.....</b>	<b>15</b>

## **Titre I – Objet de la convention et engagements pris par les Parties**

### **Article 1 – Objet général de la convention**

La présente convention a pour objet de formaliser les relations contractuelles entre la Ville, l'EPCI et Epareca en vue de la réalisation d'un nouveau centre commercial, ci-après désignée l'« Opération ».

Cette opération est partie intégrante du projet de rénovation urbaine du quartier du Grand Garros, faisant l'objet d'un protocole de préfiguration signé le 16 janvier 2016.

Elle porte sur les phases de promotion, d'exploitation et de cession à terme à un investisseur.

Epareca, sur décision de son conseil d'administration, pourra de plein droit, en cours d'exécution de la présente convention, déclarer toute société filiale en substitution de ses droits et obligations.

### **Contexte**

Située au cœur du Gers, l'Agglomération du Grand Auch – Cœur de Gascogne est traversée par deux routes nationales, les RN 21 et 124, et la rivière Gers. Positionnée à l'Ouest de la région Occitanie et à environ 1 heure de la métropole toulousaine, l'agglomération du Grand Auch – Cœur de Gascogne bénéficie de retombées favorables de par sa proximité du complexe aéronautique de Blagnac.

La nouvelle agglomération du Grand Auch – Cœur de Gascogne rassemble 34 communes. Avec plus de 21 576 habitants, la Ville d'Auch en est la commune-centre et le chef-lieu de département.

Sur l'autre rive du Gers par rapport au centre-ville, le quartier Politique de la ville du Grand Garros accueille un peu moins de 2 000 habitants. Si on élargit le périmètre au quartier vécu, on atteint 5 000 habitants, soit une part importante (20 %) de la population de la ville d'Auch. Le Grand Garros se compose de trois ensembles d'habitat collectif :

- le Garros (874 logements sociaux datant des années 60-70), géré par l'Office Public de l'Habitat du Gers (OPH32) ;
- la Hourre (217 logements sociaux datant des années 50), géré par l'Office Public de l'Habitat du Gers (OPH32) ;
- les Tuileries (65 logements sociaux) géré par le Toit familial de Gascogne.

Quartier d'intérêt national, le Grand Garros fait partie intégrante du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

Un protocole de préfiguration a été signé en date du 16 janvier 2016 et vise une logique :

- de réorganisation des flux,
- de désenclavement,
- de rénovation du cadre de vie et du bâti,
- et enfin de reconstitution de l'offre commerciale.

### **Le centre commercial actuel**

Le centre commercial du Grand Garros est implanté dans un quartier résidentiel mixte entre habitats sociaux et zones pavillonnaires.

Malgré quelques dysfonctionnements, le quartier présente de nombreux atouts qui viennent renforcer l'important potentiel de développement.

Le centre commercial Place de la Fontaine, d'une surface totale de 1 223 m<sup>2</sup> environ, est composé de 11 cellules commerciales dont un supermarché Carrefour Express.

On constate la prédominance d'activités de services et la disparition de certaines activités créant un manque de commerces alimentaires et de restauration.

A l'exception de la pharmacie, du supermarché et de la Poste, les autres commerces peinent à développer leur activité.

Dans ce contexte, la Ville a saisi EPARECA en 2015 afin de lancer plusieurs études commerciale, juridique et foncière. L'objectif final de l'intervention d'Epareca vise à préserver et développer le tissu commercial de proximité.

### **Le projet de restructuration commerciale**

A l'issue de ces études, un scénario a été retenu.

Le centre commercial sera implanté en limite du quartier du Grand Garros (cf plan annexé) au bord de la rue Jeanne d'Albret qui doit devenir une des voies structurantes du quartier. La construction du centre commercial doit se faire en lieu et place d'un immeuble de l'OPH32 qui sera démoli à l'horizon 2021-2022.

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment neuf qui accueillera sur une surface d'environ 890 m<sup>2</sup> les activités suivantes :

- Pharmacie
- Tabac-presse
- Boucherie
- Moyenne surface alimentaire (Carrefour)
- Banque/La Poste
- Commerce ou service à définir

Epareca assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Les locaux seront livrés semi-finis prêts à être aménagés par les commerçants (selon le cahier des charges Epareca).

## **Article 2 – Engagements de la Ville et de l'EPCI**

### *2.1. Portée des engagements*

Les engagements de la VILLE et de l'EPCI constituent les conditions nécessaires et déterminantes sans lesquelles Epareca ne pourrait pas engager les investissements nécessaires à l'aboutissement de l'opération.

### *2.2. Consistance des engagements*

#### a) Engagements généraux de la Ville

Il est précisé ici que pour certains engagements repris ci-après, aux termes d'un protocole avec Epareca, l'OPH32 pourra se subroger, le foncier d'accueil lui appartenant et devant être libéré par ses soins.

La Ville s'engage à :

- faire toutes diligences pour respecter le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération décrite à l'article 1 et conformément au planning repris à l'annexe 4,
- se rendre propriétaire des lots de copropriété du centre commercial préexistant, et prendre en charge les transferts, évictions et éventuelles pertes d'exploitation liées aux transferts des commerçants concernés par la mise en place du projet sur la base du programme et de la grille de loyer joints en annexe 1 et du bail type Epareca,

- mettre en œuvre, dans les meilleurs délais, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et la procédure d'expropriation, si nécessaire, afin d'assurer la libération foncière des locaux existants, de manière à assurer la continuité de l'activité commerciale par le transfert des fonds de commerce dans le nouveau centre commercial, et à éviter toute vacance dans le nouvel équipement,
- démolir l'ancien centre commercial,
- céder à Epareca au prix établi par les services de la Direction Immobilière de l'Etat, le terrain nécessaire à la réalisation de l'Opération, nu prêt à bâtir libre de toute occupation, fondations et réseaux, et purgé de toute pollution qui rendrait le terrain impropre à sa destination, et ce, dès libération de celui-ci (à compter de janvier 2022). Les limites de prestations constructeur/aménageur sont reprises à l'annexe 8,
- prendre en charge tout risque environnemental sur la base d'un usage commercial du terrain nécessaire à l'opération, du fait notamment des coûts de traitement de la pollution, des préjudices causés aux tiers par cette pollution et de toute demande faite par l'administration compétente relativement à l'état environnemental du terrain en cause,
- ne pas être à l'initiative de l'implantation d'activités de commerces et de services de proximité directement concurrentielles dans un périmètre de 500 m autour de la future polarité commerciale dans le respect des règles du droit commun, sans que cela ne constitue une entrave à la liberté d'entreprendre et de commercer, et ce, pendant 10 ans à compter de la date de signature de la présente convention,
- acquérir au prix de 25 000 euros HT (sous réserve de la validation des services de la Direction Immobilière de l'Etat) l'éventuel surplus de l'assiette foncière issu de la construction, y compris la surface de parking et autoriser :
  - o les servitudes liées au bâtiment telles que les servitudes de surplomb ou d'emprise d'éléments techniques etc...
  - o les servitudes nécessaires à la bonne marche des activités commerciales telles que la pose de bac dégraisseur etc...
- assister Epareca dans le cadre de ses relations avec l'association des commerçants à constituer pour le nouveau centre commercial,
- assurer auprès des habitants du quartier et riverains de l'Opération, la communication sur l'évolution de l'Opération et son impact sur la vie du quartier,
- organiser techniquement et financièrement à l'issue de la construction, l'inauguration officielle du centre commercial,
- appliquer les articles L 251-2 et L 251-3 du Code de la Sécurité Intérieure aux abords de l'espace commercial objet de la saisine d'Epareca et ce considérant le caractère spécifique des sites relevant de la géographie d'intervention d'Epareca.
- pour ce qui concerne la vidéo-protection :
  - o à acquérir et installer les matériels (caméras...),
  - o à demander et renouveler les autorisations administratives nécessaires et à les communiquer à Epareca,
  - o à respecter l'arrêté préfectoral autorisant la mise en place du système,
  - o à apposer les panneaux d'information au public,
  - o à entretenir les matériels,
  - o à traiter et superviser les images collectées,
  - o à prévenir les forces de police en cas de détection de situation suspecte,
  - o enfin à déployer les moyens nécessaires à la résolution de la situation ;

- associer Epareca à la conception des espaces publics desservant le pôle commercial pour assurer leur cohérence avec le fonctionnement des commerces (schéma de circulation, calibrage et implantation des stationnements, espaces verts, éclairage public, dévoiement de réseaux, accès...),
- viabiliser et aménager les abords du centre commercial comprenant les parkings, aires de livraison de convoyeurs de fonds ou dessertes nécessaires à l'activité du centre, flux piétons ou praticables par des « caddies » et personnes à mobilité réduite de manière à assurer dès la réception par Epareca du centre commercial, l'accessibilité aux commerces et d'éviter toute vacance; ainsi que les ouvrages anti bélier et toutes dispositions en matière « d'animation et de sécurité des commerces dans les quartiers relevant de la politique de la ville », et sur la base des conclusions des études de sécurité qui auront été réalisées le cas échéant (le planning de l'opération est joint en annexe),
- exonérer Epareca de toute obligation de raccordement au réseau de chauffage urbain existant, sauf à ce que la Collectivité ou le concessionnaire de chauffage urbain puisse proposer des raccordements contractualisés directement avec les seuls commerçants demandeurs, sans la moindre facturation fixe en dehors de toute consommation,
- réaliser le jalonnement routier permettant d'indiquer l'espace commercial,

#### b) Engagements généraux de l'EPCI

L'EPCI s'engage à :

- Faire toutes diligences pour respecter le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération décrite à l'article 1 et conformément au planning repris à l'annexe 4,
- Poursuivre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et faire toute diligence pour respecter le calendrier prévisionnel de l'ANRU,
- accompagner Epareca dans l'ensemble des demandes de subventions nécessaires à l'Opération,

#### c) Engagements financiers de la Ville et de l'EPCI

La Ville s'engage à apporter à Epareca une subvention totale de 155 547 € pour contribuer à la réalisation de l'Opération selon un échéancier de versement fourni en annexe.

L'EPCI, au titre du pilotage, de l'animation et de la coordination du NPNRU, apportera à Epareca une subvention de ¼ du montant restant à payer soit 51 849 € pour contribuer à la réalisation de l'Opération selon un échéancier de versement fourni en annexe.

L'EPCI s'engage à apporter sa garantie bancaire, à hauteur de 50% à l'emprunt ou aux emprunts contractés par Epareca, ou par toute société filiale qui s'y substituera dans les conditions prévues à l'article 1er, pour contribuer au financement de l'Opération prévue par la présente convention ou par ses avenants ultérieurs.

#### d) Droit de préemption urbain

L'autorité détentrice du DPU s'engage à prendre, à la demande d'Epareca, toute délibération permettant l'exercice du droit de préemption dans un périmètre où elle a décidé d'intervenir pour l'aménager ou améliorer la qualité urbaine (art. L. 210-1 du code de l'urbanisme).

#### e) Communication

Le planning indicatif des actions de communication est joint en annexe 9. Il définit plus précisément la nature des actions de communication envisagées ainsi que leur temporalité. La Ville et l'EPCI s'engagent, chacun en ce qui les concerne, à participer à la mise en œuvre du plan de communication et à se mettre en rapport pour l'organisation des événements liés à la vie du site restructuré (1<sup>ère</sup> pierre, inauguration,...).

f) Limite de prestations techniques VRD

Un cahier de limites de prestations techniques aménagement et constructeur (mise en état des sols, terrassements, remblai, voirie, ouvrages annexes, assainissement, eau potable, réseau incendie, électricité, éclairage extérieur, télécommunication et divers) a été établi et repris en annexe 8 les parties contractantes s'engagent à le respecter et ce conformément à leurs compétences et dispositions légales et contractuelles.

### *2.3. Sanctions de l'inexécution d'obligations de la Ville ou de l'EPCI*

En cas de retard de plus de six mois dans la livraison par la Ville des équipements d'accompagnement ou d'aménagements mentionnés à l'Article 2.2.a de la présente convention, Epareca pourra, par lettre recommandée avec avis de réception postal, mettre la Ville en demeure de donner toutes explications quant aux motifs de ce retard dans un délai de 90 jours. Au terme de ce délai, si la Ville ne s'est pas exécutée, une pénalité de 1.000 euros par jour de retard lui sera appliquée de plein droit au bénéfice d'Epareca.

En cas de retard de plus de six mois dans la livraison par l'EPCI des équipements d'accompagnement ou d'aménagements mentionnés à l'Article 2.2.b de la présente convention, Epareca pourra, par lettre recommandée avec avis de réception postal, mettre l'EPCI en demeure de donner toutes explications quant aux motifs de ce retard dans un délai de 90 jours. Au terme de ce délai, si l'EPCI ne s'est pas exécuté, une pénalité de 1.000 euros par jour de retard lui sera appliquée de plein droit au bénéfice d'Epareca.

En cas de retard de plus de 90 jours dans le versement des acomptes ou du solde de la subvention allouée par la Ville au titre de la présente convention, une pénalité de 1/1000<sup>ème</sup> du montant de la subvention par jour de retard sera appliquée au bénéfice d'Epareca.

En cas de retard de plus de 90 jours dans le versement des acomptes ou du solde de la subvention allouée par l'EPCI au titre de la présente convention, une pénalité de 1/1000<sup>ème</sup> du montant de la subvention par jour de retard sera appliquée au bénéfice d'Epareca.

En cas de méconnaissance par la Ville ou par l'EPCI d'une obligation qui leur incombe et lorsque l'inexécution de cette obligation rend impossible la bonne mise en œuvre de l'opération, Epareca pourra en prononcer la résiliation, Il en est de même si la Ville ou l'EPCI prennent un acte ou sont à l'origine d'un fait susceptible d'affecter la bonne exécution de la présente convention.

En conséquence de cette résiliation, Epareca établit le bilan de clôture de l'opération selon les méthodes comptables en vigueur dans l'établissement et transmet celui-ci dans les meilleurs délais à la Ville. La Ville prend en charge ou bénéficie du solde de l'opération.

Après règlement du solde de l'opération, les biens immobiliers acquis ou réalisés par Epareca dans le cadre de l'opération sont cédés à la Ville.

Les Parties s'engagent à réitérer un acte authentique de vente dans les six mois à compter dudit règlement.

## **Article 3 – Engagements d'Epareca**

### *3.1. Portée des engagements*

Les engagements d'Epareca sont contractés conformément au dossier d'investissement soumis au Conseil d'administration d'Epareca à l'occasion de la décision d'investissement prise par délibération en date du 27 novembre 2018.

Ces engagements constituent des conditions nécessaires et déterminantes sans lesquelles la responsabilité de la Ville ni de l'EPCI ne pourrait être recherchée en cas de manquement aux engagements incombant à chacun d'eux en application de la présente convention.

### 3.2. Consistance des engagements

Epareca s'engage à :

- faire toutes diligences pour respecter le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération décrite à l'article 1 et conformément au planning repris à l'annexe 4,
- faire l'acquisition, au prix établi par les services de la Direction Immobilière de l'Etat, des terrains nécessaires à la réalisation de l'Opération, nus prêts à bâtir libre de toute occupation, fondations et réseaux, et purgés de toute pollution qui rendrait le terrain impropre à sa destination. Les limites de prestations constructeur/aménageur sont reprises à l'annexe 8,
- assurer la maîtrise d'ouvrage de la construction (hors aménagements extérieurs) du centre commercial dans le cadre du budget et du calendrier de réalisation prévisionnel,
- financer la réalisation de l'opération immobilière commerciale conformément au bilan en annexe,
- solliciter les subventions prévisionnelles auprès de la Ville, de l'EPCI et des autres organismes subventionneurs,
- contractualiser avec les commerçants (transférés et à implanter) leurs conditions d'implantation dans les baux spécifiques de l'Etablissement sur la base de la programmation jointe en annexe,
- assurer la commercialisation de locaux vacants, la gestion locative, commerciale et technique du centre commercial,
- réaliser les supports de communication liés à cette commercialisation,
- réaliser les enseignes permettant d'identifier le centre commercial et les pré-enseignes (type totem) nécessaires à la bonne appropriation du site en respectant le règlement local de publicité,
- conserver la propriété du centre commercial pendant le temps nécessaire pour assurer la pérennité de son fonctionnement,
- favoriser la création ou la réactivation de l'association des commerçants et organiser techniquement à la mise en œuvre, par cette dernière, d'animations commerciales destinées à favoriser l'activité du futur centre commercial,
- mettre à disposition si nécessaire les façades du centre commercial pour la pose des équipements nécessaires à la mise en place de la vidéoprotection (caméras, panneaux d'information etc...).

Par ailleurs, le planning indicatif des actions de communication est joint en annexe 9. Il définit plus précisément la nature des actions de communication envisagées ainsi que leur temporalité. Epareca s'engage, en ce qui le concerne, à participer à la mise en œuvre du plan de communication et à se mettre en rapport pour l'organisation des événements liés à la vie du site restructuré (1<sup>ère</sup> pierre, inauguration,...).

### 3.3. Sanction de l'inexécution d'engagements d'Epareca

En cas de dépassement de plus d'un mois des délais prévus dans le calendrier prévisionnel des travaux mentionné à l'article 3.2. de la présente convention, la Ville pourra, par lettre recommandée avec avis de réception postal, mettre Epareca en demeure de donner toutes explications quant au dépassement dudit calendrier dans un délai de 90 jours.

Au terme de ce délai, si Epareca ne s'est pas exécuté, une pénalité de 1.000 euros par jour de retard lui sera appliquée de plein droit au bénéfice de la Ville.

En cas de méconnaissance par Epareca d'une obligation qui lui incombe (telle qu'elle résulte des engagements ci-dessus) et lorsque cette méconnaissance rend impossible la bonne exécution de la convention, la Ville pourra en prononcer la résiliation. Il en est de même si EPARECA est responsable d'un fait ou d'une décision rendant impossible la bonne mise en œuvre de l'opération.

En conséquence de cette résiliation, les biens immobiliers propriété d'Epareca dans le cadre de l'opération pourront être cédés à la Ville à un prix dont les parties conviendront.

A défaut d'accord sur le dit prix dans un délai de 3 mois à compter de la réception du bilan de clôture par la Ville, les parties conviennent de s'en référer à la valeur qui sera fixée par un expert immobilier mandaté à cet effet après mise en concurrence.

Les Parties s'engagent à réitérer un acte authentique de vente dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de six mois à compter du caractère définitif de la résiliation.

## **Titre II – Dispositions particulières de mise en œuvre du projet en phase de promotion**

### **Article 4 – Programmation commerciale**

Epareca détermine, notamment, en considération des études préalables et en concertation avec la Ville et l'EPCI :

- le programme des activités commerciales à implanter dans le périmètre de l'opération,
- le programme des évictions et des transferts des fonds de commerce justifié par la mise en œuvre de l'opération.

Il informe la Ville et l'EPCI des évolutions de cette programmation, en fonction d'éventuelles modifications intervenues dans l'environnement de l'opération.

### **Article 5 – Evolution du projet à l'initiative de la Ville et/ou de l'EPCI**

Toute modification substantielle, à l'initiative de la Ville, du projet décrit à l'article 1 et susceptible de remettre en cause les clauses prévues par la présente convention sera soumise à l'accord des autres Parties à la convention et donnera lieu à un avenant qui fixe le programme de ces modifications et précise également leurs modalités de financement et de subventionnement.

Si l'intégralité des financements et subventions prévus par l'avenant n'a pas fait l'objet d'une décision d'attribution par les collectivités ou organismes concernés dans le délai convenu à l'avenant, la Ville et/ou l'EPCI s'engagent :

- soit à se substituer au financeur défaillant ;

- soit à renoncer aux modifications prévues par l'avenant et à indemniser Epareca au titre des travaux et prestations d'ores et déjà réalisés.

## **Article 6 – Evolution du projet à l'initiative d'Epareca**

Toute modification substantielle, à l'initiative d'EPARECA, du projet décrit à l'article 1 et susceptible de remettre en cause les clauses prévues par la présente convention sera soumise à l'accord des autres Parties à la convention et donnera lieu à un avenant qui fixe le programme de ces modifications et précise également leurs modalités de financement et de subventionnement.

Si l'intégralité des financements et subventions prévus par l'avenant n'a pas fait l'objet d'une décision d'attribution par les collectivités ou organismes concernés dans le délai convenu à l'avenant, Epareca s'engage :

- soit à se substituer au financeur défaillant;
- soit à renoncer aux modifications prévues par l'avenant.

## **Article 7 – Evolution du projet à l'initiative conjointe de la Ville et/ou de l'EPCI et d'Epareca**

Toute modification substantielle, à l'initiative conjointe de la Ville et/ou de l'EPCI et d'Epareca du projet décrit à l'article 1 et susceptible de remettre en cause les clauses prévues par la présente convention devra faire l'objet d'un avenant conclu entre les Parties à la présente convention. Cet avenant fixe le programme de ces modifications et précise également leurs modalités de financement et de subventionnement.

Si l'intégralité des financements et subventions prévus par l'avenant n'a pas fait l'objet d'une décision d'attribution par les collectivités ou organismes concernés dans le délai convenu à l'avenant, la Ville et /ou l'EPCI et Epareca s'engagent :

- soit à se substituer au financeur défaillant selon une répartition à convenir,
- soit à renoncer aux modifications prévues par l'avenant.

## **Article 8 – Variation du prix de revient prévisionnel**

### *8.1. : Variation à la hausse de plus de 5%*

Dans le cas où un écart de plus de 5% à la hausse par rapport au prix de revient prévisionnel de l'opération est constaté, les Parties à la présente convention s'engagent à se concerter pour examiner ensemble les conditions de la poursuite ou non de l'opération décrite à l'article 1.

### *8.2. : Variation à la baisse de plus de 5%*

Dans le cas où un écart de plus de 5% à la baisse par rapport au prix de revient prévisionnel de l'opération est constaté dans le bilan financier de clôture, les Parties conviennent de se concerter pour examiner ensemble l'affectation de cette variation.

## **Article 9 – Variation du montant prévisionnel des subventions**

### *9.1. : Variation à la hausse de plus de 5%*

Dans le cas où un écart de plus de 5% à la hausse par rapport aux subventions prévisionnelles de l'opération est constaté, les Parties à la présente convention s'engagent à se concerter pour examiner ensemble les conditions d'affectation de ce financement complémentaire.

### *9.2. : Variation à la baisse de moins de 5%*

Dans le cas où un écart de plus de 5% à la baisse par rapport aux subventions prévisionnelles est constaté dans le bilan financier de clôture, les parties conviennent de se concerter pour examiner ensemble les conditions de la poursuite ou non de l'opération décrite à l'article 1.

## **Article 10 – Délai et défaut de versement d'une subvention par un tiers**

Si à défaut de notification, dans un délai de six mois à compter de la transmission par Epareca d'un dossier réputé complet de demande de subvention, d'un arrêté de subvention émanant d'une collectivité ou d'un organisme prévu au plan de financement et pour le montant prévu par celui-ci, la Ville s'engage, lorsque la responsabilité de cette situation lui est imputable :

- soit à se substituer à la collectivité ou l'organisme défaillant,
- soit à présenter à Epareca un organisme se substituant à la collectivité ou l'organisme défaillant.

## **Titre III – Dispositions particulières de mise en œuvre du projet en phase d'exploitation et de cession**

### **Article 11 – dispositions prises en phase d'exploitation**

Epareca assure, le cas échéant avec l'appui de prestataires externes, les missions d'exploitation de l'actif tout au long de la durée de détention. Ces missions comprennent :

- la gestion locative ;
- la maintenance immobilière ;
- la commercialisation ;
- l'appui à l'animation.

Epareca informe la Ville et l'EPCI de l'évolution de la programmation commerciale initiale, notamment du fait de nouvelles commercialisations et/ou des cessions de baux.

Dans le cadre de leurs compétences respectives, s'engagent à favoriser la réalisation de ces missions.

En particulier, afin de conforter la phase exploitation, la ville et l'EPCI accompagneront Epareca dans les actions suivantes, en mobilisant leurs dispositifs de droit commun ainsi que les actions spécifiques prévues dans le cadre de la politique de la ville :

- l'accès des porteurs de projets commerciaux aux dispositifs d'insertion par l'emploi et de soutien à la création d'entreprises ;
- toute action de communication nécessaire à la commercialisation des locaux ;
- la mise en place d'un jalonnement routier vers le centre commercial depuis les axes de flux principaux ;
- l'installation d'une signalétique de proximité ;
- tout dispositif d'animation commerciale.

La Ville et l'EPCI seront associés par Epareca au processus de sélection des candidats à la location de locaux offerts dans l'opération. Epareca recueillera auprès des services de la ville et de l'EPCI les

renseignements utiles à la sélection des candidatures, étant précisé qu'Epareca reste seul décisionnaire es qualité de bailleur.

## **Article 12 – Modalités d'association de la Ville et de l'EPCI aux opérations de cessions**

Nonobstant le terme de la convention, Epareca s'engage à tenir la Ville et l'EPCI informés du calendrier de la cession des biens objets de la présente convention.

Epareca informe la Ville et l'EPCI de la décision de céder et présente le candidat investisseur à la Ville et l'EPCI avant la régularisation de l'acte de cession.

## **Titre IV – Affectation de l'équilibre du contrat en cours d'exécution**

La présente convention a été conclue en considération de l'équilibre notamment financier résultant du dossier d'investissement mentionné à l'article 3.1. En conséquence, tout fait ou acte affectant cet équilibre est régi par les stipulations ci-après.

## **Article 13 – Affectation de l'équilibre du contrat du fait d'une des Parties**

Lorsque l'une des parties envisage de prendre un acte ou est à l'origine d'un fait susceptible d'affecter la bonne exécution du contrat, elle en informe les autres parties préalablement.

Dans l'hypothèse où l'une des parties considère que l'équilibre notamment financier du contrat est susceptible d'être affecté en raison d'un fait ou acte de cette nature, les parties se rapprochent dans les meilleurs délais, à l'initiative de l'une d'elles, afin d'en déterminer les conséquences sur son exécution.

Si les Parties s'accordent sur la continuation de la présente convention, elles concluent un avenant qui fixe les modalités de rétablissement de son équilibre notamment financier.

A défaut d'accord sur cet avenant dans un délai de six mois à compter de l'initiative prise pour le rapprochement des Parties, ou si les Parties s'accordent sur l'impossibilité de poursuivre l'exécution de la présente convention, celle-ci est résiliée de plein droit, dans les mêmes conditions que celles définies :

- par les deux derniers alinéas de l'article 2.3 si la Ville ou l'EPCI est à l'initiative de l'acte ou du fait susceptible d'affecter la bonne exécution du contrat ;
- par le dernier alinéa de l'article 3.3 si Epareca est à l'initiative de cet acte ou de ce fait.

## **Article 14 – Affectation de l'équilibre du contrat du fait d'un tiers**

Lorsque l'une des Parties à la présente convention est informée d'un acte ou projet d'acte ou encore d'un fait susceptible d'affecter sa bonne exécution, elle en informe l'autre partie dans les meilleurs délais.

Si l'une des Parties considère que l'équilibre notamment financier de la présente convention est susceptible d'être affecté en raison de ce fait ou de cet acte, elle prend l'initiative d'un rapprochement entre elles dans les meilleurs délais afin d'en déterminer les conséquences sur son exécution.

Si les Parties s'accordent sur la continuation de la présente convention, elles concluent, le cas échéant, un avenant qui fixe les modalités de rétablissement de son équilibre notamment financier.

A défaut d'accord sur cet avenant dans un délai de six mois à compter de l'initiative de l'une des Parties ou si celles-ci s'accordent sur l'impossibilité de poursuivre l'exécution de la présente convention, il est procédé comme aux deux derniers alinéas de l'article 3.3. de la présente convention.

## **Titre V – Durée de la convention et règlement des litiges**

### **Article 15 – Condition suspensive**

Les parties ont convenu de soumettre la prise d'effet de la présente convention à la réalisation de la condition suspensive suivante et au bénéfice des trois parties :

- obtention de l'accord de l'ensemble des subventionneurs.

Cette condition suspensive devra être levée au plus tard le 31 décembre 2019.

Au plus tard à cette date, les parties constateront :

- soit la caducité de la présente convention, si la condition suspensive n'est pas levée, sans que cela puisse ouvrir droit à quelque indemnisation au profit de l'une ou de l'autre des parties signataires du présent acte,
- soit la réalisation de la condition suspensive, validant ainsi définitivement les clauses et conditions applicables de plein droit du présent acte.

Toutefois, les parties pourront, d'un commun accord, décider, aux termes d'un avenant, de proroger la date de levée des conditions suspensives pour une durée dont elles conviendront ensemble.

### **Article 16 – Terme de la convention**

A compter de sa prise d'effet, le terme de la présente convention est fixé au 31 décembre 2029.

### **Article 17 – Différends**

Préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserve des dispositions prises au titre des articles précédents, les Parties s'engagent à saisir le Préfet de Département du différend qui les oppose, en vue de solliciter sa conciliation.

A défaut d'accord à l'issue d'un délai de 30 jours calendaires à compter de la conciliation opérée par le préfet, chacune des parties peut saisir le tribunal administratif de Lille.

A Lille  
Le 04 MARS 2019

Pour la Ville d'Auch

Monsieur Christian LAPREBENDE  
Maire

Pour Epareca

La Directrice Générale  
Valérie LASEK

Pour la Communauté d'Agglomération Grand  
Auch – Cœur de Gascogne

Monsieur Roger TRAMONT  
Président

### **Documents annexés à la présente convention**

1. Arrêté de nomination de la directrice générale d'Epareca
2. Dossier d'investissement
3. Calendrier de versement des subventions de la VILLE / de l'EPCI
4. Planning de l'opération
5. Délibération du Conseil d'administration d'EPARECA décidant la mise en investissement
6. Délibération du Conseil municipal rendue exécutoire habilitant le maire à signer la présente convention
7. Délibération du Conseil communautaire rendue exécutoire habilitant le président à signer la présente convention
8. Annexe relative aux limites de prestations techniques Epareca / Aménageur
9. Annexes relatives à communication, au jalonnement routier et à la signalétique.

RT W

**ANNEXE 1 – Arrêté de nomination de la Directrice Générale d'Epareca**

W CL RT

RT ✓

# Décrets, arrêtés, circulaires

## MESURES NOMINATIVES

### MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DE L'INDUSTRIE ET DU NUMÉRIQUE

**Arrêté du 11 avril 2016 portant nomination aux fonctions de directeur général de l'Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux**

NOR : *EINI1608859A*

Par arrêté de la ministre du logement et de l'habitat durable, du ministre de la ville, de la jeunesse et des sports et de la secrétaire d'Etat chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire en date du 11 avril 2016, Mme Valérie LASEK est nommée directrice générale de l'Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) à compter du 15 avril 2016.

W CL RT

RT

**ANNEXE 2 – Dossier d'investissement passé au  
Conseil d'Administration d'Epareca**

W CC RT

RT

# Dossier d'investissement

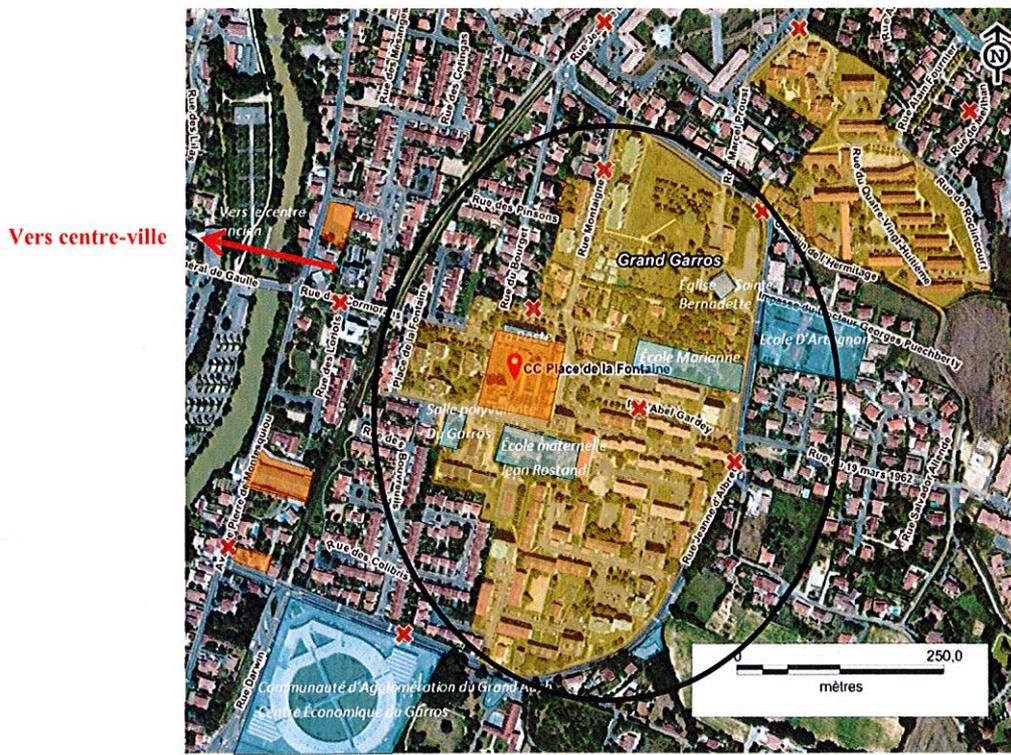
« Reconstruction du pôle commercial du Grand  
Garros »

AUCH (32 – Gers)

Date de saisine	08/06/2015
Date de mise en étude	29/09/2015
Classification quartier	<input checked="" type="checkbox"/> QPV <input checked="" type="checkbox"/> NPNRU QIN
Taux pivot ANRU	50%. Taux bonifié 65%
Protocole de préfiguration	<input checked="" type="checkbox"/> oui signé le 16/01/2016
Convention Ville	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non signée à ce jour
Nombre d'habitants	21 576 dont 1 972 dans le quartier



### Plan de situation du quartier dans la Ville



————— Quartier du Grand Garros

### **Présentation de la Ville et du quartier**

La Ville d'Auch est située à 1h de Toulouse, à l'Ouest de la Région Occitanie.

Sur la rive droite du Gers et à 1km du centre-ville, le quartier du Grand Garros concentre 62 % du parc social communal et une population jeune et en grande difficulté sociale et économique.

Composé de deux secteurs, le Garros et la Hourre qui disposent chacun d'une identité propre, le Grand Garros a été conçu en impasses et est ceinturé par deux axes routiers importants, l'avenue Montesquiou et la rue Jeanne d'Albret.

Le Grand Garros a connu une baisse d'attractivité importante dans les années 2000 contribuant ainsi au développement de la vacance dans le patrimoine social.

CC RT W

Le cœur de quartier, autour de la place de la Fontaine et de son centre commercial, est le plus touché par ce décrochage.

Pourtant ce quartier est appelé à peser dans le développement de l'agglomération en participant au rééquilibrage économique entre le Nord et le Sud du territoire.

En effet, la partie Nord accueille des zones d'activités dynamiques (zone Leclerc notamment) compte-tenu de la proximité de la N124.

Toutefois, la perspective du contournement Est dont une des sorties débouchera sur le quartier du Grand Garros pourrait favoriser le développement de la partie Sud.

Quartier d'intérêt national au titre du NPNRU, ce quartier va bénéficier d'un projet de renouvellement ambitieux afin de contribuer à son changement d'image :

- améliorer la trame viaire et recréer des connexions avec le reste de la Ville ;
- valoriser les équipements et le cœur du quartier ;
- requalifier le patrimoine bâti ;
- restaurer la mixité sociale et fonctionnelle (activités tertiaires, sociales et solidaires).

### Présentation du site

Le centre commercial du Grand Garros est implanté dans un quartier résidentiel mixte entre habitats sociaux et zones pavillonnaires.

Malgré quelques dysfonctionnements, le quartier présente de nombreux atouts qui viennent renforcer le potentiel de développement, avec notamment au Nord la présence de zones d'activités dynamiques compte-tenu de la proximité de la N124. Un des contournements débouchera sur le quartier du Grand Garros.

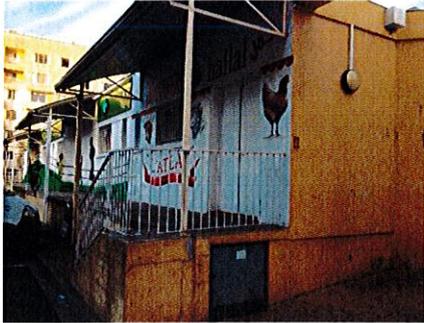
D'une surface totale de 1 223 m<sup>2</sup> environ, le centre commercial Place de la Fontaine est composé de 11 cellules commerciales dont un supermarché Carrefour Express.

On constate la prédominance d'activités de services et la disparition de certaines activités créant un manque de commerces alimentaires et de restauration.

A l'exception de la pharmacie, du supermarché et de la Poste, les autres commerces peinent à développer leur activité.

### Photos de l'existant





### Analyse des dysfonctionnements du centre commercial actuel

- **Conception spatiale et perception du bâti :**
  - Structure introvertie     Polarité sur dalle     Vétusté des commerces
  - Manque d'entretien     Accessibilité réduite (emmarchement, surélévation)
- **Offre commerciale :**
  - Vacance élevée     Activités en doublons     Absence de locomotive alimentaire
- **Environnement urbain :**
  - Enclavement du site     Ambiance et image négatives
  - Environnement concurrentiel dense

### Synthèse des études



### Etude commerciale

- Évolution négative de la population et des ménages.
- Une population fragile économiquement : part importante de familles monoparentales, fort taux de chômage, part élevée de locataires en appartement.
- Un vivier d'actifs peu important et représenté par des CSP à faible et moyen revenus.
- Forte concurrence commerciale aux abords immédiats.
- Mauvaise visibilité de la polarité, des enseignes et des vitrines.
- Circulation peu aisée au sein du quartier du fait d'une organisation routière et urbaine compliquée.

Cependant :

- Le centre commercial apporte une réponse de proximité dans un quartier légèrement enclavé du reste de la ville.
- Présence d'un espace de stationnement dédié et gratuit.
- Des locomotives commerciales présentes et jouant leur rôle.
- La proximité des arrêts de transports en commun.
- Une fréquentation globale élevée et régulière par les ménages de la zone primaire.
- Une somme moyenne dépensée des ménages supérieure à la moyenne observée sur des sites similaires

### Synthèse de l'étude juridique et foncière

- Propriété quasi-entière de l'OPH du Gers depuis 1970 sauf pour la cellule du supermarché ;
- Un ensemble immobilier composé de 11 locaux commerciaux d'une surface totale de 1 223 m<sup>2</sup> environ répartis sur 5 bâtiments ;
- Des loyers compris entre 58 et 97 € HT HC/m<sup>2</sup>/an avec une valeur moyenne d'environ 70 € HT HC/m<sup>2</sup>/an pour une valeur locative de marché estimée à 94 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.

**Montage opérationnel**

Maîtrise d'ouvrage       VEFA       Autres. Préciser :

**Avancement technique**

Esquisse       APS       APD

**Convention**

Approuvée       signée

**Programmation Commerciale**

Existant		Projeté				
Commerces	Surface m <sup>2</sup>	T/C/E	Commerces	Surface	Loyer €/m <sup>2</sup> /an	Loyer annuel
Cabinet infirmier	37					
Tabac-presse	75	T	Tabac-presse	100	90	9 000
Crédit Agricole	114	E				
Pharmacie	209	T	Pharmacie	300	100	30 000
Boucherie	60	E	Boucherie	100	90	9 000
La Poste	70	T	Banque/La Poste	70	90	6 300
Garros services	117	E				
Carrefour Express	541	T	Carrefour Express	250	60	15 000
		C	Divers/service	70	100	7 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 223</b>			<b>890</b>	<b>88</b>	<b>76 300</b>

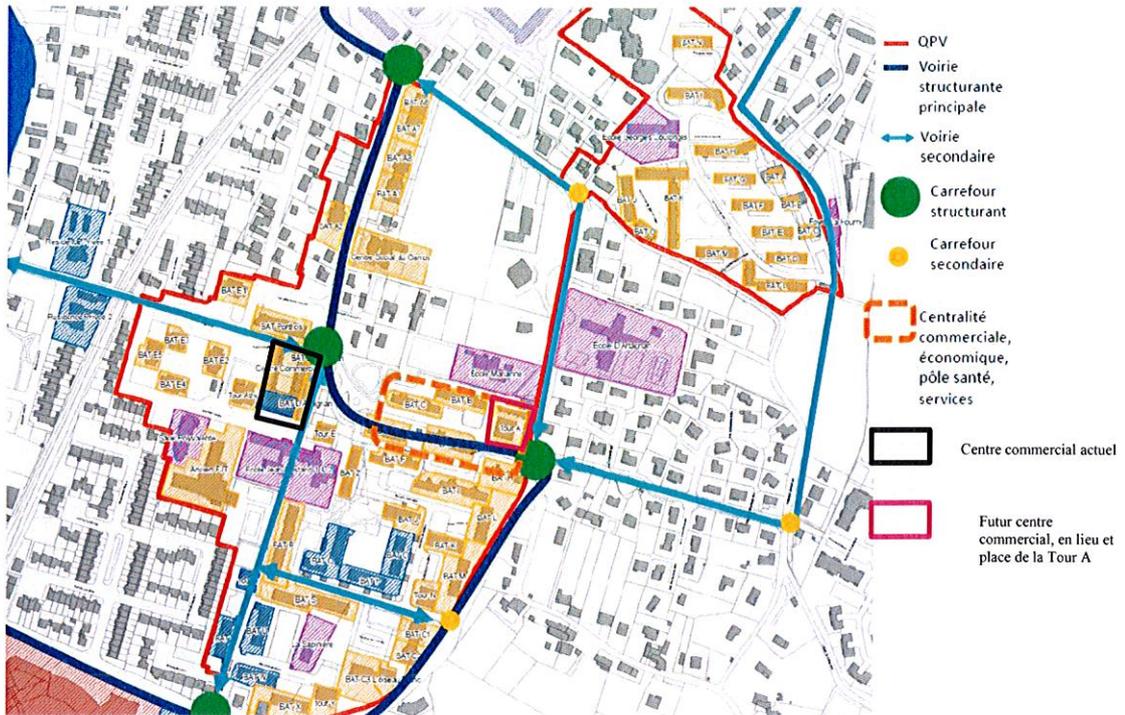
**Le projet de renouvellement urbain**

Le projet de renouvellement urbain du Grand Garros est très ambitieux. Ses principaux objectifs sont les suivants :

- favoriser la connexion du quartier avec le reste de la ville :
  - en rationalisant la trame viaire,
  - en créant un maillage avec les quartiers environnants,
  - en faisant émerger une nouvelle centralité à un endroit stratégique pour élargir le bassin de clientèle
- améliorer les conditions et le cadre de vie de tous les habitants :
  - en dotant le quartier de nouveaux équipements : centre commercial, locaux associatifs, écoles et locaux tertiaires,
  - en créant une identité de « quartier nature » : trames verte et bleue, jardins partagés, agriculture urbaine,
  - en intégrant dans les futurs aménagements des volets sûreté et tranquillité publique,
- rétablir la mixité :
  - en matière d'habitat et de mixité sociale : démolition de 5 immeubles appartenant à l'OPH 32 et représentant une centaine de logements locatifs sociaux.

Une réflexion est également en cours sur la construction de logements privés en accession en lieu et place des futurs immeubles démolis,

- en reconstituant du logement social et très social en dehors du QPV,
- en réfléchissant au changement d'usage de certains immeubles.

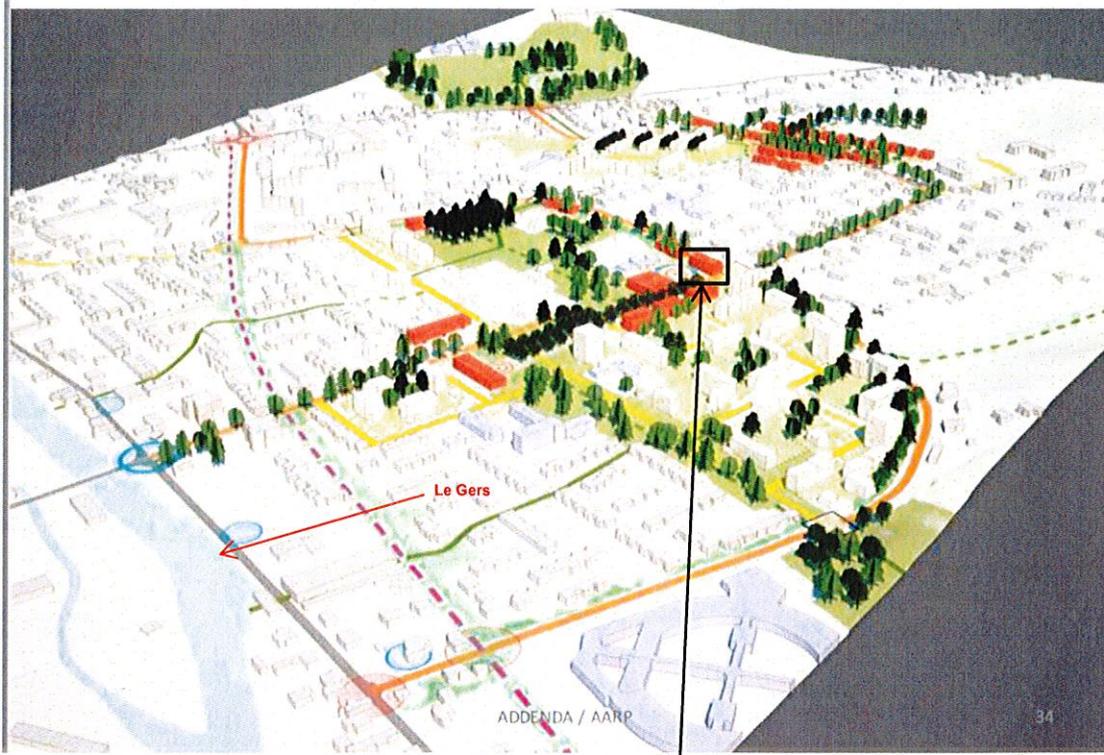


### Le projet commercial

Le projet de restructuration du centre commercial du Grand Garros vise à :

- réorganiser l'offre commerciale,
- offrir un pôle neuf afin de contribuer au changement d'image du quartier,
- créer une centralité commerciale ouverte sur les quartiers environnants,
- développer la visibilité des commerces en accrochant le centre commercial à la rue Jeanne d'Albret.

# Volumétrie projet urbain du Grand Garros



Site d'accueil du futur centre commercial



## Bilan global d'opération

Bilan d'opération en €

		Prix de revient hors frais de structures et hors frais financiers			Financement		
		HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC
Etudes		37 507 €	7 501 €	45 008 €	1 005 604 €	- €	1 005 604 €
Acquisitions et libérations foncières		45 400 €	9 080 €	54 480 €	609 457 €	- €	609 457 €
Travaux		1 706 195 €	341 239 €	2 047 434 €	396 147 €	- €	396 147 €
Maîtrise d'œuvre et honoraires techniques		281 404 €	56 281 €	337 684 €	- €	- €	- €
Frais divers		61 712 €	12 342 €	74 054 €	1 101 613 €	- €	1 101 613 €
					894 217 €	- €	894 217 €
					- €	- €	- €
					- €	- €	- €
					- €	- €	- €
					51 849 €	- €	51 849 €
					155 547 €	- €	155 547 €
Autres recettes					25 000 €	5 000 €	30 000 €
Ajustement TVA					- €	421 443 €	421 443 €
<b>Total des dépenses</b>		<b>2 132 217 €</b>	<b>426 443 €</b>	<b>2 558 661 €</b>	<b>2 132 217 €</b>	<b>426 443 €</b>	<b>2 558 660 €</b>
<b>Total général des dépenses</b>		<b>2 132 217 €</b>	<b>426 443 €</b>	<b>2 558 661 €</b>	<b>Reste à financer</b>		
					<b>2 132 217 €</b>		<b>- €</b>
<b>Total général des financements et recettes</b>					<b>2 132 217 €</b>		<b>2 558 660 €</b>

W CL RT

10

RT

**ANNEXE 3 – Calendrier de versement des subventions**

W CL RT

RT

### Calendrier de versement des participations de la Ville et de l'EPCI

La Ville d'Auch et le Grand Auch Cœur de Gascogne participeront financièrement à l'opération de restructuration du pôle commercial du Garros à hauteur du montant consigné dans le plan de financement joint en annexe de la convention.

La Ville d'Auch et le Grand Auch Cœur de Gascogne verseront à Epareca leur participation selon l'échéancier suivant (chaque versement est prévu à une étape de l'opération) :

- 10 % à la signature de la présente convention
- 25 % à l'O.S travaux
- 25 % 6 mois après l'OS travaux
- 30 % à la livraison
- 10 % à la clôture des comptes

NOTA : cet échéancier sera réexaminé et modifié par avenant dès l'obtention des différentes notifications des autres subventions.

W CL RT

RT

**ANNEXE 4 – Planning de l'opération**

*N*    *CL*    *RT*

RT

#### Annexe 4

#### Planning prévisionnel donné à titre indicatif

**2021**

- Démolition Tour A par l'OPH 32 et acquisition du terrain par Epareca
- Dépôt de la demande de permis de construire

**2022**

- Lancement des travaux

**2023**

- Réception des travaux et remise des clés aux commerçants

W CL RT

RT

**ANNEXE 5 – Délibération du conseil d'administration d'Epareca**

U CL RT

RT

La Présidente

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 27 novembre 2018

DELIBERATION N°1004/2018

### Engagement d'investissement

#### AUCH - GRAND GARROS

\* vu la Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du Pacte de Relance pour la ville, d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux,

\* vu la délibération n°409/2009 portant sur le Contrat d'Objectifs et de Moyens 2009/2011 comportant le modèle économique en vigueur.

Suivant délibération n°786/2015 en date du 29 septembre 2015, le Conseil d'Administration a décidé de mettre à l'étude le projet de restructuration du centre commercial du Grand Garros à Auch et ce dossier peut désormais entrer dans une phase opérationnelle.

Au vu du dossier joint, il est demandé au Conseil d'Administration d'autoriser Epareca à assurer la maîtrise d'ouvrage et le financement de la construction du nouveau pôle commercial du Grand Garros.

Le montant global de l'opération (hors frais de structure) est estimé à : **2 132 217 €**  
et sera financé de la manière suivante :

■ Contributions partenariales pour un montant de : **1 101 613 €**  
pour information la répartition correspond à :

✓ FEDER	
✓ ANRU	894 217 €
✓ Région	
✓ Département	
✓ Communauté d'agglomération	51 849 €
✓ Ville	155 547 €

■ Autres recettes pour un montant de : **25 000 €**

■ Contribution financière globale Epareca pour un montant maximum de : **1 005 604 €**  
réparti comme suit :

✓ Valorisation de la revente :	609 457 €
✓ Apports complémentaires (COM 2009-2011)	396 147 €
✓ Autres apports complémentaires:	

W CL

RT

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration :

- a adopté
- a adopté ainsi modifié
- a rejeté
- sursoit à statuer

Votants : 17

Pour : 17

Contre :

Abstentions :

Ne prenant pas part au vote :

**La délibération n° 1004/2018**

**AUTORISANT Epareca à assurer la maîtrise d'ouvrage de la construction du nouveau pôle commercial du Grand Garros à AUCH pour un montant global maximum de :**

**2 132 217 €**

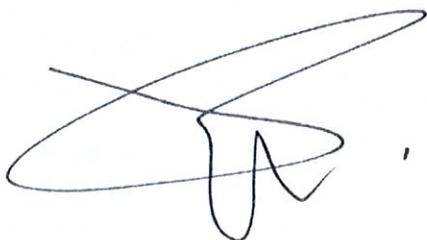
**AUTORISANT Epareca à apporter une contribution financière globale à l'opération d'un montant maximum de :**

**1 005 604 €**

**AUTORISANT la Directrice Générale, avec faculté de déléguer par procuration, à signer tous documents administratifs et actes authentiques nécessaires à la mise en œuvre de ce projet.**

Paris, le 27 novembre 2018.

La Secrétaire de séance



La Présidente



CL RT W

**Annexe 6 – Délibération du conseil municipal**

W CL RT

RT

VILLE D'AUCH



**AUCH**  
La Gascogne au cœur

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Jeudi 13 Décembre 2018 à 20 heures 30

35 conseillers en exercice  
27 présents (respect du quorum)  
3 conseillers représentés

L'an deux mille dix-huit, le jeudi treize décembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal s'est réuni en séance, dans la salle des Illustres de l'Hôtel de Ville, sur la convocation et sous la présidence de M. Christian LAPREBENDE, Maire.

**D2018-150 - CONVENTION ENTRE LA VILLE, GRAND AUCH CŒUR DE GASCOGNE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC NATIONAL D'AMENAGEMENT ET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX (EPARECA)**  
**REALISATION D'UN NOUVEAU CENTRE COMMERCIAL AU QUARTIER DU GRAND GARROS**

L'Etablissement Public d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanax (EPARECA) accompagne les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté, afin d'apporter du confort de vie et recréer durablement du lien social.

Depuis la signature du protocole de préfiguration, la Ville et Grand Auch Cœur de Gascogne ont associé l'EPARECA à la réflexion sur le volet commercial du Programme de Renouvellement Urbain.

Il en résulte que la position de l'EPARECA est d'accompagner la Ville, l'Agglomération et leurs partenaires dans l'opération du centre commercial qui est déplacé au carrefour des rues Jeanne d'Albret et Abel Gardey afin de le positionner à la centralité du quartier vécu élargi à 20 ans.

Cette opération de centre commercial donne lieu à une convention pluriannuelle tripartite entre la ville, Grand Auch Cœur de Gascogne et l'EPARECA, fixant les engagements opérationnels et financiers.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- VALIDE la convention pluriannuelle tripartite à intervenir entre la ville, Grand Auch Cœur de Gascogne et l'EPARECA, présentée en annexe ;
- AUTORISE M. le Maire, ou son représentant, à signer la convention avec l'Etablissement Public d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et tous les documents y afférents.



Pour extrait conforme,  
le Maire,

Christian LAPREBENDE

Affiché et transmis à la Préfecture du Gers, le 17 décembre 2018

W EL RT

RT

**Annexe 7 – Délibération du conseil communautaire**

W CL RT

BT



Envoyé en préfecture le 07/12/2018

Reçu en préfecture le 07/12/2018

Affiché le

SLO

ID : 032-200066926-20181206-D2018\_138-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE  
séance du jeudi 6 décembre 2018

Nombre de membres dont le conseil de communauté doit être composé :	67
Nombre de conseillers en exercice :	66
Nombre de conseillers qui assistaient à la séance :	49
Vote par procuration :	7

L'an deux mille dix-huit, le six décembre, les membres du conseil de communauté de Grand Auch Cœur de Gascogne se sont réunis à Auch sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Roger TRAMONT, Président.

D2018\_138 CONVENTION AVEC L'EPARECA

L'Etablissement Public d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) accompagne les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté, afin d'apporter du confort de vie et recréer durablement du lien social.

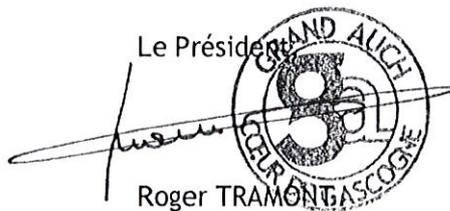
Depuis la signature du protocole de préfiguration, Grand Auch Cœur de Gascogne a associé l'EPARECA à la réflexion sur le volet commercial du Programme de Renouvellement Urbain.

Il en résulte que la position de l'EPARECA est d'accompagner l'Agglomération et ses partenaires dans l'opération du centre commercial qui est déplacé au carrefour des rues Jeanne d'Albret et Abel Gardey afin de le positionner à la centralité du quartier vécu élargi à 20 ans.

Cette opération de centre commercial donne lieu à une convention pluriannuelle tripartite entre Grand Auch Cœur de Gascogne, la ville d'Auch et l'EPARECA fixant les engagements opérationnels et financiers.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

- VALIDE la convention présentée en annexe,
- AUTORISE M. le Président, ou son représentant, à signer la convention avec cet Etablissement Public et tous les documents afférents.

Le Président  
  
Roger TRAMONT  


Transmis à la Préfecture 07 DEC. 2018  
Affiché le

W CC RT

RT

**Annexe 8 – Annexe relative aux limites de prestations  
techniques Epareca/Aménageur**

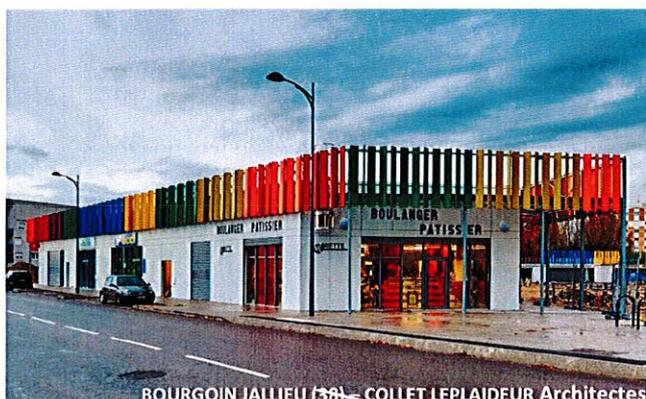
W CC RT

RT

Vie et commerce au cœur des quartiers

# Epareca<sup>o</sup>

CAHIER DES CHARGES EPARECA EDITION Novembre 2015



BOURGOIN JALLIEU (38) – COLLET LEPLAIDEUR Architectes



LA CHAPPELLE St LUC (10) – FEVRE et GAUCHER Architectes



HEROUILLE St CLAIR (14) – BILLARD-DURAND & Associés



MONTREUIL (93) – SORIA Architectes

17

W CL RT

## **TABLES DES MATIERES**

<b>1. OBJET ET FORME DU DOCUMENT .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRESENTATION DE L'EPARECA .....</b>	<b>3</b>
<b>3. CONTEXTES : NOTION DE « COPROPRIETE » / GESTION DES IMMEUBLES / PARTIES COMMUNES... 4</b>	<b>4</b>
<b>4. PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONCEPTION - PRINCIPES GENERAUX..... 4</b>	<b>4</b>
<b>5. TYPE DE COMMERCES CONCERNES ET LEURS PRINCIPALES CARACTERISTIQUES .....</b>	<b>5</b>
<b>6. GENERALITES CONCEPTION ET SECURITE DES LIEUX..... 5</b>	<b>5</b>
<b>7. CONTRAINTES TECHNIQUES GENERALES .....</b>	<b>8</b>
<b>8. DESSERTTE / FLUX / AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....</b>	<b>10</b>
<b>9. FAÇADES.....</b>	<b>11</b>
<b>10. ECLAIRAGE NATUREL ET ARTIFICIEL .....</b>	<b>14</b>
<b>11. CLIMATISATION, CHAUFFAGE.....</b>	<b>15</b>
<b>12. LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>15</b>
<b>13. DESCRIPTIF TECHNIQUES COMPLEMENTAIRE .....</b>	<b>16</b>

## **1. OBJET ET FORME DU DOCUMENT**

Le présent document expose les recommandations d'EPARECA à l'intention de tous les acteurs de la construction participant aux programmes de mise en œuvre des locaux commerciaux destinés à entrer au patrimoine de l'établissement.

Ce cahier des charges se présente en 2 volets, le premier s'apparente à un cahier des charges technique général reprenant les attentes de l'EPARECA en matière de doctrine constructive et d'urbanisme, fort de son expérience et d'une longue présence au cœur des quartiers sous politique de la ville.

Le deuxième volet (paragraphe 13) est plus technique et reprend lot par lot les attendus de l'établissement concernant les prescriptions de mise en œuvre des locaux commerciaux à destination de nos futurs preneurs.

Il appartient à l'équipe de management de projet en charge des opérations de vérifier la compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur.

## **2. PRESENTATION DE L'EPARECA**

EPARECA intervient à défaut d'initiative privée praticable, en qualité de Maître d'Ouvrage, investisseur et exploitant de centres commerciaux de proximité dans le cadre de la politique de la ville.



**Etablissement Public National d'Aménagement et de  
Restructuration des Espaces Commerciaux et  
Artisanaux**

12, Place Saint-Hubert - 59043 LILLE cedex  
Tél. 03 28 52 13 13 - Fax 03 28 52 13 19

[www.epareca.org](http://www.epareca.org) - E-mail : [contact@epareca.org](mailto:contact@epareca.org)

Créé en 1996 en application de la Loi du Pacte de Relance pour la Ville, EPARECA accompagne les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté, afin d'apporter du confort de vie et recréer durablement du lien social.

EPARECA n'est pas en concurrence avec les opérateurs commerciaux (investisseurs et gestionnaires).

EPARECA a vocation à intervenir sur saisine du Maire ou du Président de l'EPCI (Etablissements Publics de coopération intercommunale) concerné, uniquement lorsque les opérateurs traditionnels ne le peuvent pas, dans le cadre de la géographie priorisée de la politique de la Ville :

- pour des raisons juridiques (maîtrise des droits immobiliers), en mettant en jeu si besoin des prérogatives de puissance publique (DUP, expropriation) ;

- pour des raisons économiques (déficit d'opération ne permettant pas un traitement par le privé) ;
- pour des raisons de contexte temporel (intégration dans une opération de restructuration urbaine).

La construction conduite par EPARECA doit aboutir à une configuration économiquement viable et donc raisonnablement profitable. Le but est de rendre pérenne la poursuite de l'objectif politique à caractère social, celui de conforter ou de constituer une offre de proximité présentant une qualité et diversité minimales au cœur des quartiers. EPARECA vise le retour au droit commun dans le cadre du «marché».

Le retour au droit commun est l'objectif qui constitue la mesure de l'efficacité de son intervention : par constitution de chiffres d'affaires assurant une rentabilité de nature à permettre une constitution de valeur locative de marché. Le loyer de chaque commerce ou activité de service est calculé en fonction de la nature du commerce et de l'espérance de chiffre d'affaires.

Depuis 2008, l'établissement, dont le siège social est à Lille, a installé deux établissements, à Lyon et à Paris, renforçant la proximité de ses équipes auprès des collectivités territoriales.

### **3. CONTEXTES : NOTION DE « COPROPRIETE » / GESTION DES IMMEUBLES / PARTIES COMMUNES**

EPARECA vise à demeurer propriétaire, directement ou via une société filiale, des locaux qu'il construit, pendant plusieurs années.

Aucune partie commune n'est souhaitée par EPARECA (pas de local poubelle, technique, accès, stockages, ...), sauf le local sécurité dédié à la vidéo-protection.

Le concepteur devra donc s'appliquer à rechercher une desserte et une distribution qui évitent toutes formes de parties communes nécessitant des répartitions ou de la refacturation de charges.

Le commerçant et EPARECA sont ainsi maîtres de leurs propres consommations et dépenses de gestion.

En règle générale, EPARECA ne réalise pas les espaces extérieurs : les parkings, les accès, et autres.

### **4. PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONCEPTION - PRINCIPES GENERAUX**

*Il appartient à chaque acteur de vérifier la compatibilité du projet avec la réglementation en vigueur.*

#### **4.1. Qualité de commercialité**

##### **4.1.1. Emplacement**

Le chaland, entre son départ et son arrivée, choisira le chemin le plus direct et le plus accessible.

- L'activité commerciale doit être sur son chemin, facilement accessible pour le piéton et son caddie ou véhicules, très visible et très lisible.
- Privilégier les mails simples, larges et ouverts.

- Proscrire les différences de niveaux
- Positionner l'appareil commercial sur un axe important drainant les flux de circulation automobile et piéton, entre le logement et les lieux professionnels, multimodaux ou publics.
- Ne pas créer de surfaces commerciales dans les espaces résiduels d'autres programmes (les poteaux, la hauteur sous plafond ou les circulations entre autres pourraient rendre inexploitable les locaux).

#### **4.1.2. Boutiques d'angle**

Lors de conception de centre en L » ou en « U », les boutiques d'angles ne peuvent pas être de simples délaissés dans lesquels le rapport surface commerciale/vitrine est insatisfaisant.

## **5. TYPE DE COMMERCES CONCERNES ET LEURS PRINCIPALES CARACTERISTIQUES**

Les différents types d'activités commerciales avec leurs particularités vouées à occuper les locaux construits ou achetés par EPARECA sont les suivants :

- **Commerces alimentaires : boulangerie, boucherie, épicerie...**
- **Libre-service, Supérette...**
- **Pharmacie**
- **Tabac, PMU, Presse**
- **Café, Brasserie, Restauration rapide, ...**
- **Laveries automatiques, coiffure, pressing, ...**
- **Banques, La Poste, DAB, ...**
- **Cabinet médical, Laboratoire, auto-école,**
- **Taxiphone, téléphonie,...**

Cette liste est non exhaustive.

## **6. GENERALITES CONCEPTION ET SECURITE DES LIEUX**

### **Les mails (circulations intérieurs) sont à proscrire.**

Eviter les mails fermés sur lesquels s'ouvrent les commerces, mais **préférer les centres directement ouverts sur le domaine public** (indispensable dans le cas de petits centres), éviter les parties communes.

Les éléments à prendre en compte pour tous les centres sont :

- **Ne pas créer de coins sombres ou d'impasses non commercialisables**, sources d'insécurité, ainsi que d'éléments architecturaux permettant un regroupement ou une stagnation d'individus (tel que porche, galerie, banc, murets,...).
- Veiller à la **pérennité des matériaux**.
- Mettre en place des **éléments difficilement dégradables ou démontables et facilement réparables**.
- **Faciliter l'entretien, le nettoyage anti tags**, par la mise en œuvre de matériaux lisses.
- **Privilégier** les éléments de construction dont le coût de maintenance est raisonnable (préférer une standardisation).
- Eviter les éléments architecturaux qui favorisent la **présence de volatiles**

- Prévoir l'installation de **vidéo-protection sur le Centre commercial**
- **Prévoir l'accessibilité aux forces de sécurité et de secours**

### **6.1. Vidéo-protection**

La vidéo-protection doit être tournée, pour filmer, sur l'entrée des commerces et de leurs façades pour obtenir une meilleure efficacité, et doit être prévue dès les études préalables afin d'être prise en compte techniquement et financièrement.

La gestion des images doit privilégier un export vers un local de la collectivité (PC vidéo), par dérogation s'il n'existe pas, les images seront stockées sur site à disposition des forces de police.

Une étude spécifique sécuritaire sera préalablement établie en étroite relation avec les partenaires (Ville, aménageurs, collectivités,...), services de police, référents et la Préfecture.

**Les commerçants ont la possibilité d'avoir une vidéo-protection à l'intérieur de leurs locaux, le tout étant à leur charge.**

Pour le local de stockage ou de renvoi d'images, le Maître d'œuvre devra tenir compte des données suivantes :

- dans la mesure du possible, prévoir un local indépendant, sécurisé et discret dont l'accès se fait par le domaine public,
- Surface de 3m<sup>2</sup> à 8m<sup>2</sup> maxi,
- Porte et serrure renforcées et parois béton,
- Raccordement EDF et France Télécom,
- Arrivée de fourreaux pour fibre de connexion caméras.

### **6.2. Banques, Postes, Locaux à risques et DAB**

D'une façon générale, le futur preneur est en mesure de fournir un cahier des charges propre à son activité.

Toutefois, le Maître d'œuvre devra tenir compte des données suivantes :

- Dans la mesure du possible, regrouper les commerces cibles d'une délinquance violente (bijouterie, PMU, tabac), en position centrale sur l'espace commercial et empêcher l'accès de véhicules automobiles direct.
- Eviter les banques à proximité de lieux sensibles (bar tabac, restauration rapide, par exemple).
- Créer un cheminement différent pour les transporteurs d'objets précieux, afin que le transport ne soit visible ni du magasin, ni des parties communes et, si possible, ni de l'extérieur.

### **6.3. Transporteurs de fonds**

Décret n° 2012-1110 du 1er octobre 2012 modifiant le décret n° 2000-1234 du 18 décembre 2000 modifié déterminant les aménagements des locaux desservis par les personnes physiques ou morales exerçant l'activité de transport de fonds et portant diverses dispositions relatives au transport de fonds.

Plusieurs principes de construction peuvent être appliqués :

- Créer un accès indépendant pour les transporteurs, de façon à n'être jamais en contact ni avec les salariés ni avec le public.
- Supprimer tous cheminements piétons et effectuer le transfert sans quitter le véhicule.
- Créer un stationnement spécifique avec marquage au sol « Transport de fond ».
- Faciliter l'arrivée et le départ du véhicule de son stationnement. Manœuvre à proscrire.

#### **6.4. Contraintes dimensionnelles**

##### **6.4.1. *Distribution des boutiques***

Les principes de division en volumes, d'autonomie juridique et fonctionnelle des locaux commerciaux, de gestion individualisée des charges doivent diriger l'organisation de l'immeuble.

Les entrées des commerces doivent être dissociées.

Un pré-découpage des commerces en lots est nécessaire, de sorte à prévoir en nombre suffisant les attentes sur réseaux, mais aussi les possibilités de multiplication, ou de réduction, du nombre des accès principaux et des issues de secours éventuelles, en fonction de la distribution adoptée après commercialisation des cellules (division ou regroupement de lots) et d'éventuelles contraintes d'évolutivité.

##### **6.4.2. *Structure / trame***

Les structures poteaux – poutres sont à favoriser pour la souplesse d'aménagement, il est préféré une structure métallique ou bois plus souple et plus rapide de mise en œuvre.

Les structures en voiles de refends classiquement utilisées pour les immeubles de logements, sont pénalisantes pour l'encombrement des espaces à rez-de-chaussée et leur évolutivité. Le transfert des charges de la superstructure en voiles de refends nécessite la mise en œuvre de retombées de poutres importantes en plancher haut du rez-de-chaussée. Le Maître d'Œuvre appréciera cette contrainte dès l'origine du projet, pour respecter les hauteurs préconisées et prévoira dans les poutres les réservations nécessaires aux passages de fluides et de réseaux divers.

Les murs rideaux seront privilégiés aux structures par façades - porteuses, car elles sont très restrictives dans le choix du dimensionnement des percements et prédéterminant ceux-ci dès la construction de l'immeuble.

Une trame constructive régulière doit être proposée, pour des raisons d'économies sur le coût des travaux.

Une trame de refends d'environ 6 mètres de large, convient aux petites boutiques (de l'ordre de 60 à 100 m<sup>2</sup>), mais s'avère contraignante pour les moyennes surfaces de l'ordre de 300 m<sup>2</sup> et plus.

##### **6.4.3. *Dimensions des cellules***

Le principe est d'avoir le plus de vitrines possibles, avec une surface de vente, des réserves et des locaux sociaux.

Les surfaces courantes des petites boutiques se situent entre 50 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup>, voire 100 m<sup>2</sup> à 150m<sup>2</sup> selon l'activité, l'environnement du projet, le dynamisme commercial.

La forme est généralement **rectangulaire** et peut être de dimension :

- 5 m x 10 m,
- 6 m x 12 m,
- 7 m x 14 m.

Le Maître d'œuvre doit avoir à l'esprit que la programmation commerciale est évolutive pendant l'élaboration du projet, et qu'il peut être conduit à retravailler son projet.

**Les surfaces sont définies lors de la programmation commerciale par EPARECA.**

#### **6.4.4. Cheminements**

L'homogénéité des niveaux doit être recherchée, même lorsqu'il existe une contrainte de pente longitudinale des cheminements de desserte. L'absence de dénivelé introduit de la souplesse dans le découpage en lots commerciaux, ou dans le regroupement de cellules. C'est également un facteur d'évolutivité.

- Effectuer un cheminement le plus simple possible (pas de recoins, de contournements,...).
- Eviter au maximum les marches et les différences de niveau. Interdit en cas de supermarchés avec caddies. **Pente maximum : 2%**.

#### **6.4.5. Pas de commerces en étage**

Le concepteur peut toutefois envisager l'emplacement de bureaux, locaux du personnel, réserves et locaux techniques en étages ou mezzanine. Ces aménagements doivent répondre aussi à l'exigence réglementaire, et normative.

## **7. CONTRAINTES TECHNIQUES GENERALES**

### **7.1. Réseaux divers / gaines / gestion de l'énergie**

Les cellules commerciales doivent être desservies par les réseaux d'alimentations en fluides (électricité, eau, gaz, téléphone) et d'évacuations, (eaux usées, eaux vannes, bacs à graisse pour certains commerces).

Ces dispositions doivent être prises dès la construction de l'immeuble, sur des réseaux indépendants et individuels, dont les parcours devront être projetés, et les réservations correspondantes (trémies, fourreaux, gaines) réalisées, pour permettre les installations futures.

Dans la lignée de ce qui précède, le concepteur étudiera des installations techniques permettant d'individualiser les réseaux de chaque lot commercial.

**Les comptages individuels seront placés de préférence en façade sur rue – facilement accessible.**

Chaque commerçant devra maîtriser avec précision ses consommations individuelles en fluides (eau, gaz, électricité, ...). Ce contrôle des dépenses « au réel » économise les frais de gestion collective, mais aussi la consommation énergétique.

cl RT W

Les gaines techniques éventuellement nécessaires aux commerces (pour la ventilation, extraction de fumée, la climatisation, ...) emprunteront des parcours établis en servitudes, si nécessaire.

Les gaines horizontales en plafonds sont à éviter.

## **7.2. Durabilité, protection, coût d'entretien**

Le Maître d'œuvre devra tenir compte des données suivantes :

- Prescrire des **matériaux les plus résistants possibles** (la dalle en béton quartzée teintée plus que le carrelage ou la résine, et que le plaquage bois qui est à proscrire).
- Mettre en œuvre des **matériaux pérennes et standard**.
- Prévoir, dès le descriptif, tous les éléments de protection tels que **peinture anti-graffiti, protection anti-caddies, matériel anti-vandalisme** (luminaires, serrurerie...)...
- Les chemins de câbles et autres **réseaux doivent être inaccessibles du public** pour éviter toute dégradation.
- Veiller à la qualité et à la **résistance des sols**, traiter les bas de murs et les pieds de poteaux avec le même soin.
- Prévoir **une démarche H.Q.E ou BREEAM**, même informelle, c'est-à-dire construire en coût global (construction + entretien), en **qualité environnementale** (énergie renouvelable, isolation et réduction des pollutions, notamment lutte contre les gaz à effet de serre) et en **équité sociale**.
- Privilégier des **éclairages à basse consommation** de Type LED.
- Les systèmes de fermeture "sophistiqués" (télécommande, ouverture automatique, badge...) sont fragiles et coûteux ; privilégier les **systèmes basiques et robustes**.
- Des servitudes pour l'entretien seront précisées par le Maître d'œuvre.
- Un **plan d'implantation des compteurs** sera élaboré par le Maître d'œuvre et transmis à EPARECA pour validation, puis mis à jour avec l'entreprise et les concessionnaires. Le plan sera transmis à EPARECA à l'achèvement des travaux avec le relevé des compteurs établi lors de la livraison des locaux commerciaux. **Tous les compteurs doivent être protégés des agressions extérieures par des habillages métalliques renforcés et intégrés aux façades.**

**Il est rappelé que les constructions se font en zones sensibles.**

## **7.3. Sécurité incendie (selon réglementations des ERP en vigueur)**

**Le Maître Œuvre (concepteur) doit tenir compte de toutes les réglementations en vigueur dans leur dernière édition.**

## **7.4. Logistique**

### **7.4.1. Réserves et livraisons**

Les cellules commerciales, en fonction de leur surface, mais aussi de leur destination, ont besoin de volumes de stockage. Ces « réserves » doivent être facilement accessibles depuis l'extérieur aux livreurs pédestres, aux chariots, aux camionnettes, ou aux semi-remorques... (Selon la nature des commerces).

Suivant le contexte urbain et le projet d'aménagement, **les livraisons se feront par la façade sur rue, ou, le cas échéant, par la façade arrière, dans les 2 cas la marche en avant des denrées alimentaires sera obligatoire.** Les flux, le stationnement des véhicules, devront être étudiés particulièrement, et notamment en fonction des réglementations de voirie et du projet urbain.

Malgré tout, il est indispensable que les activités de type alimentaire, entre autre, soient accessibles aux livraisons faites par poids lourds châssis long de 19T minimum.

#### **7.4.2. Adresse postale**

Les commerces doivent être reliés au réseau de distribution de La Poste. Dans le cas général, une **boîte aux lettres aux normes réglementaires sera prévue pour chaque cellule et pour l'association des commerçants.**

Dans le cas de boîtes aux lettres en batterie, celles-ci seront positionnées dans un **lieu protégé du vandalisme.** Elles doivent être intégrées dès la conception du bâtiment et des façades.

**Toute disposition envisagée doit être présentée à l'approbation d'EPARECA.**

#### **7.4.3. Gestion des Déchets**

Le concepteur initial veillera aux contraintes de stockage et d'évacuation des déchets. Les sujétions diffèrent considérablement, en fonction de la surface et de la nature des commerces (déchets spéciaux par exemple, ou alimentaires), mais aussi du mode de collecte publique (périodicité, tri sélectif, ...). Chaque projet nécessite une étude spécifique.

Les locaux communs sont proscrits, **chaque commerce doit gérer ses déchets par l'aménagement d'un local intérieur de dimensions suffisantes pour recevoir des bennes de type tri sélectif,** et suivant l'activité et la réglementation imposée par la ville (voirie, hygiène).

Ce local est à prévoir dans tous les locaux commerciaux dès la conception du bâtiment.

## **8. DESSERTE / FLUX / AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

La desserte des commerces doit être abordée avec EPARECA, mais on privilégiera des accès par les façades avant. Un schéma des flux d'approvisionnement doit être proposé par le Maître d'œuvre à EPARECA pour validation.

L'implantation des cellules commerciales doit être examinée au regard des cheminements piétonniers extérieurs (« achalandage ») et des nécessités d'approvisionnement (livraisons) ou de stationnement « d'impulsion » (pour certains commerces), ou d'arrêts momentanés (transports de fonds, médicaments urgents, ...).

La largeur des trottoirs, l'existence de contre-allées, les plantations, les obstacles éventuels, etc... sont autant de moyens d'intervention et de contrôle des flux.

**Les bancs et les jardinières sont à éviter à proximité des accès des locaux.  
Il est rappelé qu'EPARECA n'est pas propriétaire des aménagements extérieurs.  
Ces aménagements sont usuellement à la charge de la collectivité ou de l'aménageur comme indiqué dans la convention, toutefois, le plan des aménagements doit être soumis à l'approbation d'EPARECA et être traité en coordination entre les différentes Maîtrises d'œuvre.**

CL RT W

## 9. FAÇADES

La notion de façade commerciale, de « linéaire marchand » est importante. Il convient d'éviter au maximum les ruptures de vitrines, de minimiser l'impact des éléments perturbateurs, annexes logistiques des commerces, locaux de service (poubelles par exemple), etc. Il est préférable que ces éléments annexes au programme puissent être implantés en dehors du linéaire commercial, sur les façades cour ou opposées par exemple.

La plus grande liberté est souhaitable. Les structures poteaux - poutres, et refends est plus favorable (a contrario des façades porteuses).

Sauf à devoir respecter une discipline architecturale très forte, la meilleure solution consiste à proposer une **grande simplicité des façades** à rez-de-chaussée.

Dans tous les cas, il importe de ne pas encombrer les façades en imposant des trumeaux ou des allèges. La localisation précise des portes d'accès aux commerces (accès principaux et de secours) dépend davantage du fonctionnement des locaux que du dessin des façades.

***Les murs aveugles (de moyennes surfaces par exemple) ou les arrières de centres (qui reçoivent des livraisons, locaux poubelles...) ainsi que les toitures (5<sup>ème</sup> façade), doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'un traitement spécifique de même qualité architecturale que le reste de l'édifice, et doivent être soumis à l'approbation d'EPARECA.***

Concernant la signalétique globale de la façade, le concepteur devra :

- **Privilégier la signalétique commerciale** du bâtiment par une entité forte, plutôt que plusieurs petites signalétiques.
- Mettre la signalétique commerciale, enseignes et vitrines, visible depuis le passage routier, piéton ou de stationnement.
- Eviter les galeries en retrait du bâtiment et les arcades, par exemple, pour privilégier les auvents hauts, légers et aériens à une hauteur minimale de 4 m.

### 9.1. Totem

Le Maître d'œuvre (concepteur) devra étudier la **possibilité d'implanter un totem sur l'espace public** avec la validation et/ou à la charge de la Ville ou de l'Aménageur - selon la convention.

Celui-ci devra être alimenté sur le réseau public et être dimensionné de façon à recevoir l'ensemble des enseignes présentes sur le site.

### 9.2. Enseignes

La composition des façades doit tenir compte de la nécessité de communication des installations commerciales.

Les commerces auront besoin de vitrines (supports d'achalandage), mais aussi de surfaces pour accueillir les enseignes publicitaires, dans le plan des façades, ou « en drapeau », selon dispositions des lieux.

Il est souhaitable que ces fonctions soient intégrées dès l'origine, raisonnées sous forme de discipline architecturale, et déclarées dans le Permis de Construire.

La disposition générale des enseignes, leur forme, et les matériaux qui les composent doivent être étudiés soigneusement.

**Le Maître d'Œuvre doit les intégrer dans la composition architecturale**, et édicter des règles qui satisfassent la fonction commerciale, le respect des autres programmes eu égard aux nuisances visuelles et lumineuses, et la qualité d'ensemble de l'immeuble.

La disposition des **enseignes en bandeaux** sur des supports prévus pour les recevoir paraît devoir être privilégiée dans la plupart des cas, par rapport aux enseignes en drapeaux ou sur potences.

Les bandeaux offrent de meilleures garanties d'homogénéité, surtout dans le cas d'enseignes lumineuses. Les éclairages par spots sur tiges en consoles doivent être proscrits.

Le cas échéant, et si les programmes sont connus à l'avance, les enseignes spécifiques (tabac, pharmacie, loto, etc.) doivent faire l'objet d'une étude particulière d'intégration.

Le Maître d'œuvre (concepteur) devra **prévoir une charte des enseignes et bandeaux**.

### 9.3. Auvents

Les auvents sont fréquents sur les centres commerciaux. S'ils sont hauts, légers et « aériens », ils participent davantage à la signalétique commerciale qu'à une protection quelconque vis-à-vis du climat, soleil ou intempéries, sauf conditions particulières d'exposition (dans certains départements, et dans certains cas d'orientation géographique).

Si ceux-ci sont composés de vitrages, nous préconiserons dans les régions exposées un vitrage teinté permettant d'atténuer le rayonnement solaire sur les vitrines.

La signalétique commerciale, enseignes et vitrines, doit être implantée directement sur les cheminements. Les arcades sont donc à proscrire. Les auvents bas, assimilables à des arcades, sont d'autant plus à proscrire qu'ils deviennent souvent le lieu de rassemblements indésirables.

**Les auvents participent à la signalétique commerciale et à une protection climatique.**

**L'entretien doit être facilement gérable : accès facile**

**Ils doivent être conçus dans des matériaux pérennes, et l'entretien doit être abordé dès la conception.**

### 9.4. Vitrines

La conception des vitrines devra refléter une certaine « simplicité » propice à la polyvalence et à l'évolutivité.

Toutes les vitrines (murs rideaux) seront **en métal très résistant à rupture de pont thermique** équipées de **vitrages retardateurs d'effraction** (voir caractéristiques dans le descriptif technique par lots en fin de document).

L'ensemble devra procurer **une transmission lumineuse de 70%** et un **facteur solaire de 42 %** (suivant exposition du site).

La hauteur libre des vitrines ne devrait jamais être inférieure à 2,50 mètres et supérieure à 3,00 mètres.

Aucune devanture de boutique ne sera équipée de portes automatiques sauf dérogation éventuelle pour les **pharmacies et les moyennes surfaces et autres locaux sur dérogation validée par Epareca.**

Suivant la composition architecturale de façade, la hauteur du plénum correspond à une retombée de linteau, à un bandeau, ou à un vide..., auquel cas le châssis de façade comporte une imposte opaque au-dessus de la vitrine proprement dite : au moins un de ces imposte, par local, sera oscillo-battant.

Il est préférable d'implanter les vitrines dans le plan du nu extérieur des façades, pour éviter les appuis extérieurs servant parfois de bancs pour des hôtes indésirables.

A défaut, il est souhaitable d'installer des vitrines toute hauteur, en veillant à respecter un soubassement maçonné de 15 cm, pour la sécurité et l'entretien.

**Le nettoyage des baies vitrées et verrières devra pouvoir se faire facilement et à faible frais.**

Les vitrines obéissent aussi à des contraintes fonctionnelles spécifiques, en fonction des différents types d'activités commerciales.

### **9.5. Rideaux métalliques de protection extérieure**

Les équipements annexes des vitrines que constituent les protections anti-effraction ont un impact non négligeable sur l'aspect général et la « convivialité » du linéaire commercial. Ils doivent être conçus en fonction des types de commerces et dans la mesure du possible uniformisés dans leur aspect (volets à lames horizontales pleines et/ou perforées) et dans leur implantation (à l'intérieur ou à l'extérieur des boutiques).

**L'implantation extérieure est à privilégier** pour des raisons de protection des vitrines.

L'EPARECA demande l'installation de **volets à lames horizontales micro perforées**, sur axes motorisés, installés à l'extérieur des boutiques (avec boîtier de commande extérieur sécurisé encastré et trappe d'accès au débrayage extérieur pour manœuvre manuelle en cas de panne de courant).

Dans le cas où le local jouit d'un accès secondaire, les boîtiers de commandes et câbles de débrayage seront positionnés à l'intérieur du local commercial.

Dans le cas où s'impose à nous **l'implantation du rideau à l'intérieur**, il est indispensable (s'il n'existe pas d'accès secondaire) de prévoir :

- Un recul de 50cm minimum de la vitrine avec accès à la boîte de commande et du débrayage
- Ou un retrait de la porte au droit de l'accès principale (d'au moins la largeur du vantail) avec ouverture vers l'extérieur (forme de sas),
- Ou une ouverture vers l'extérieur de la porte d'accès au local sur le domaine public - nécessitant une autorisation de la Ville.
- A défaut le rideau sera secouru sur batterie

Prévoir un **coffre démontable et accessible** pour l'entretien.

## 10. ECLAIRAGE NATUREL ET ARTIFICIEL

**L'éclairage naturel doit être privilégié dans l'ensemble du local commercial.**

En milieu de journée à mi- saison, une boutique doit recourir au minimum à l'éclairage artificiel. Le dessin des volumes vitrés des vitrines, l'étude des ombres portées... (Un auvent par exemple) doivent favoriser une luminosité uniforme et passive. Un choix judicieux de matériaux et de couleurs peut ajouter encore à la clarté propice aux bonnes conditions d'usage.

Il est indispensable d'éviter les « seconds jours » et de prévoir **un éclairage naturel des zones de travail en arrière du local**, selon la réglementation en vigueur du Code du Travail.

La conception de l'éclairage artificiel s'attachera à satisfaire les besoins fonctionnels des boutiques, sans négliger l'impact nocturne du linéaire commercial. Une conception d'ensemble est nécessaire, incluant l'éclairage public, les enseignes lumineuses, les vitrines.

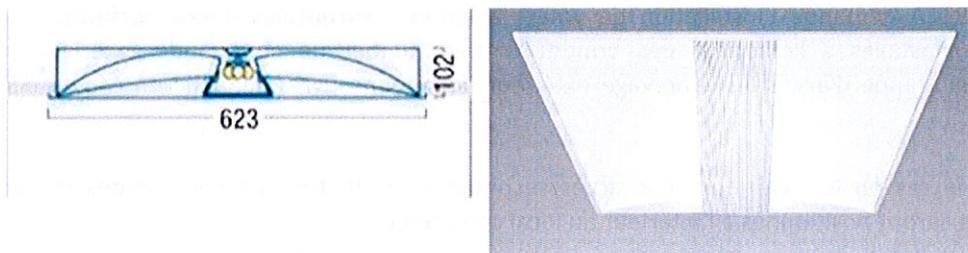
**Un éclairage de 200 Lux au sol** dans les zones de ventes est à prévoir.

Le concepteur devra :

- Eviter les coins sombres.
- Valoriser l'éclairage des vitrines des boutiques.
- Veiller au système de fixation et au **caractère anti-vandalisme des matériels installés** dans les zones extérieures.

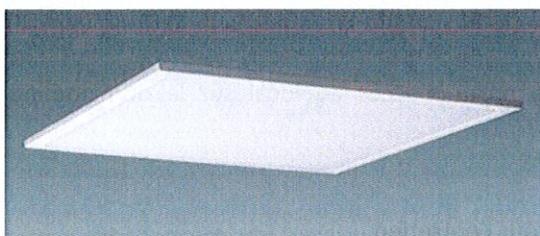
Dans tous les cas, il est préconisé **des éclairages dit de basse consommation (éclairage indirect)** à variation pour tenir compte de la lumière naturelle, sur horloge dans les espaces techniques et peu utilisés, voire à détection de mouvements dans les zones de circulations de services et secondaires.

Exemple : ZUMTOBEL 2x24W T16 ou équivalent



Pour des raisons économiques, l'éclairage LED sera prévu en option :

- Omega LED de THORN réf 96241576, ou E-core LED panel de TOSHIBA ou équivalent



## **11. CLIMATISATION, CHAUFFAGE**

Plusieurs solutions existent tant en climatisation qu'en chauffage. Le choix ne peut se faire qu'au cas par cas, suivant la taille du centre et son orientation, la forme du local et son implantation.

L'importance de l'éclairage artificiel, (100 W au mètre carré) et la chaleur humaine (une personne égale 100 W) font que le chauffage des boutiques n'est pas toujours nécessaire. La climatisation procure un confort certain, mais nécessite un investissement financier supérieur et un entretien permanent. Du reste il est mal pondéré par la réglementation RT 2012.

### **EPARECA préconise et demande de préférence :**

- **des PAC (Pompe A Chaleur) pour assurer le chauffage et la climatisation réversible** (permettant éventuellement l'obtention d'un label énergétique).  
Système individualisé par commerce avec unité intérieures dans le faux plafond ; système gainable pour assurer une modularité facile suivant les éventuels aménagements futurs des commerçants (ajout de cloisons,...).  
Les unités extérieures seront placées judicieusement pour répondre aux objectifs suivants :
  - ✓ facilité d'accès pour l'entretien
  - ✓ protection contre le vandalisme
  - ✓ minimiser la gêne sonore et l'impact visuel pour les voisins (notion de 5<sup>ème</sup> façade)

## **12. LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **Les priorités d'EPARECA sont les suivantes :**

- ✓ L'obtention d'un label écologique ou énergétique pour chaque opération à définir au stade de la programmation (BREEAM, HQE, BBC, EFFINERGIE...).
- ✓ Amélioration de la qualité architecturale et de leur insertion urbaine, paysagère et sociale : dans le traitement de la 5<sup>ème</sup> façade, les toitures seront végétalisées.
- ✓ Amélioration des performances énergétiques suivant la norme de KWh/m<sup>2</sup>/an qui sera retenue pour les commerces en constructions neuves (Bbiomax).
- ✓ Développement d'une gestion responsable de la ressource d'eau (récupération d'eau pluviale par exemple) et, plus généralement, d'une notice d'exploitation permettant une meilleure économie des ressources non renouvelables pour limiter les charges locatives.
- ✓ Application de la charte chantier propre EPARECA et agenda 21 de la commune.
- ✓ Analyse multicritères des choix écologiques : produits et matériaux de construction, énergie, eau, chantier, transport, pollution, déchets, air, CO<sub>2</sub>, ozone, bonne utilisation des installations, enquête de satisfaction, évaluation thermique, ressenti conceptuel et spatial.

**Avec ce document, sera joint le Cahier des Cahier de Développement Durable qui préconise l'ensemble des objectifs à atteindre pour les opérations EPARECA.**

### 13. DESCRIPTIF TECHNIQUES COMPLEMENTAIRE

#### Propos liminaires

Les prestations énumérées ci-après décrivent de manière succincte, le mode constructif et le niveau de finition attendu pour la réalisation des centres commerciaux de l'EPARECA. Cela sans distinction du mode de promotion, qu'ils soient sous maîtrise d'ouvrage directe, sous mandat ou achetés en VEFA ; ni distinction du mode d'intervention ou d'attribution, c'est-à-dire qu'ils fassent l'objet de travaux neufs ou de réhabilitation, allotis ou en entreprise générale.

Ces prescriptions s'entendent répondre à tous les textes réglementaires et leurs évolutions, les normes, les obligations incendie, hygiène et autres spécificités propres aux activités envisagées dans les locaux commerciaux remis aux preneurs sous bail avec l'EPARECA.

Le descriptif ci-dessous est dissocié par lot et reflète le souhait de l'EPARECA, sous-entendu qu'il ne constitue pas à proprement parler un CCTP et peut par conséquent présenter des options dépendantes du parti pris architectural.

<b>LOT GROS ŒUVRE :</b>	
généralités	Ce lot a à sa charge : l'implantation, l'état des lieux, le terrassement, le cantonnement de chantier, le panneau de chantier, le panneau de pré commercialisation, la gestion du compte prorata, la sécurité du chantier, la signalétique routière, la mise en œuvre de la charte chantier vert
structure	Il est préféré une structure poteaux poutres permettant une grande modularité et remplissage parpaings ou bardage, à défaut (hormis les bâtiments mixtes commerces + logements) les murs bétons sont préfabriqués. La hauteur est a minima de 2m50 et 3m en superette sous faux plafond. Les volumes des boutiques sont libres de poteaux, elles sont séparées par des cloisons coupe-feu assurant la 5 <sup>e</sup> catégorie (ERP). La finition sur les murs en béton laissé brut doit être de type « prêt à peindre ».
plancher	Le plancher bas reprend une surcharge de 1 tonne en surface courante.
particularité	Le DAB est un cube béton 6 faces ferrailé, le local vidéo comprend l'accès en toiture
<b>LOT CHARPENTE COUVERTURE ETANCHEITE :</b> (HORS VEFA AVEC LOGEMENTS EN ETAGES)	
charpente	Il est préféré une charpente métallique ou bois et une couverture bac acier. La charpente comprend l'ensemble des éléments de structure tels que les arbalétriers, pannes, structure du auvent, chevêtres et renforts pour les sorties en toiture et la pose d'organes de type groupes froids, climatiseurs, ventilation etc., les protections de toiture (sécurité et sureté) et les supports d'éclairage ou de réseaux, l'échelle d'accès en toiture, la peinture et/ou la galvanisation des éléments
couverture	Idéalement la couverture est en bac acier végétalisée et isolée conformément à la RT2012, elle comprend toutes les suggestions telles que l'isolation, les réservations, les relevés, protections pour circulation et engravures, les descentes d'eau et couvertines, rives, brises soleil, les lanterneaux et leur protection ou désenfumage, les habillages d'éléments techniques, les ouvrages annexes (crosses, solins, manchon de ventilation, support de parabole etc.) En cas de toiture terrasse béton, les mêmes services doivent être rendus.  L'objectif final visuel est une végétation de type Sopranature extensive Pampa (ou équivalent) <i>C'est une prairie naturelle de graminées et de plantes vivaces à fleurs évoluant chaque été en prairie "sèche".</i> <i>Sopranature® a sélectionné une gamme de plantes de prairies, permettant d'en</i>

	<p>recréer l'aspect. Ces herbes hautes et légères passent d'un vert tendre printanier à une teinte de paille en été.  <i>Pampa</i> associe les graminées (fétuques, pâturins) aux plantes succulentes (dont les <i>sedums</i>) et à de petites plantes vivaces de type œillet, iris, ciboulette, campanule, euphorbe, qui agrémentent et colorent l'ensemble.</p>
étanchéité	Ce lot comprend tous les ouvrages de mise en œuvre du complexe d'étanchéité tels que les systèmes élastomères, joints, relevés etc., et la protection des ouvrages
particularité	Il sera pris en compte dans ce lot toutes les sorties et équipements spécifiques décrits dans les fiches espaces du centre commercial par type d'activité

**LOT FAÇADE MENUISERIE SERRURERIE :**

façades	<p>Les façades sont de type murs rideaux en acier, les vitrines et les portes sont à rupture de pont thermique. Les vitrages sont anti effraction retardateur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- face extérieure : vitrage feuilleté de sécurité type Stadip Protect 510 (ou similaire)</li> <li>- lame d'argon de 12mm</li> <li>- face intérieure : vitrage feuilleté de sécurité type Stadip Protect 44.2 (ou similaire)</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Les portes sont battantes à la française hormis disposition spécifique voir les fiches espace (pharmacie et superette avec des portes coulissantes).          Les sabots hauts et bas des vantaux semi fixes seront métalliques.</p> <p>Les portes automatiques sont coulissantes équipées de coulisses basses de renfort et détection avec carillon (avec rideau d'air chaud ; voir lot électricité).          Les rideaux métalliques extérieurs sont en acier laqué micro perforés, débrayables et manoeuvrables de l'extérieur manuellement (si absence de porte de service), le coffre de volet est encastré et isolé. Les coulisses sont de type « grand vent » et une serrure et prévue sur la traverse basse.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  <p>Le boîtier de commande extérieur (si pas de porte de service) sera de préférence encastré.</p> </div> <p>Les portes de service sont métalliques de sécurité serrure 3 points à crémone pompier.          Le totem commercial est à la charge du présent lot et sera soumis à la validation d'EPARECA, la signalétique et les boîtes aux lettres également.          Les supports d'enseignes sont implantés au droit des vitrines et soumis à la charte graphique élaborée par l'architecte de l'opération.          Les barillets provisoires de chantier sont remis à EPARECA ou remplacés par le canon définitif lors de la remise aux commerçants.</p>
totem	Le totem est à la charge du lot serrurerie conformément au plan de l'architecte validé par le service communication d'EPARECA et après validation de l'emplacement par les services voirie ainsi que du conseil municipal en ce qui concerne le nom du centre
Boîtes aux lettres	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  <p>Prévoir 1 boîte à lettres par commerce à intégrer dans la façade.              Référence préconisée (anti vandalisme) : RENZ Soléa</p> </div>

<b>LOT CLOISONS PLAFOND ISOLATION MENUISERIE INTERIEURE :</b>	
cloisons	Hormis les sanitaires, et locaux poubelles, les cloisons sont à la charge du futur preneur. Le lot cloison reprend les prestations d'enduit plâtre, doublage thermique, isolation, cloisons de distribution, plafond modulaire, jouées, soffites, cloisonnement et habillage des gaines et des compteurs tarif jaune, ainsi que les travaux d'étanchéité à l'air le cas échéant
menuiserie	Les portes et bâtis sont en bois à âme alvéolaire ferrées avec butées de porte, pré-peintes blanches
plafonds	Les faux plafonds suspendus sont en dalles acoustiques 60x60 sur rails, de type hygiène selon localisation (voir fiches espace) ou, ils accueillent tous les équipements d'éclairage ou de CVC.
<b>LOT SOLS :</b>	
dallage	 <p>Les sols sont idéalement en béton finition quartzé ou ciré teinté haute résistance, niveau fini 1cm sous les seuils permettant l'ajout d'un revêtement par le preneur ou laissé tel quel. Les plinthes carrelées sont posées,</p> <p>Le tapis de sol mince est posé à même la dalle quartzée. Les siphons de sol implantés selon les fiches espace avec pointe de diamant, l'étanchéité sous dalle est obtenue par la mise en œuvre d'une sous couche liquide. La résistance des sols est de 1 tonne au m<sup>2</sup> ; des renforts peuvent être mis en œuvre selon les fiches espace</p>
Faïence	Faïence 20x20 sur 2m de hauteur dans le local poubelle et le sanitaire
<b>LOT PEINTURE :</b>	
peinture	Les peintures sont réalisés dans les règles de l'art sur tous les supports tels que : les métaux préparés anti rouille et passivé, les menuiseries, les canalisations métalliques et PVC, les enduits et plaques de plâtre. A l'intérieur la peinture est une sous couche d'après blanche anti poussière permettant la mise en couleur par le preneur. A l'extérieur il peut s'agir d'une lasure sur béton, ainsi que d'un anti graffiti
nettoyage	Ce lot contient la prestation de nettoyage fin avant la remise des clés, il comporte le nettoyage des sols, des appareils sanitaires, robinetteries, cuvettes de WC et débouchage éventuel, appareils électriques, vitrerie, ouvrages en PVC, dépoussiérage des faux plafonds etc.
<b>LOT PLOMBERIE SANITAIRE :</b>	
plomberie	Tous les échantillons seront présentés à la fin du lot gros œuvre et les notices remises à EPARECA (tous lots), l'entreprise fait son affaire des relations nécessaires avec le concessionnaire, tous les appareils sont de qualité « collectif intense », le nombre d'alimentation d'AEP est indiqué dans les fiches espace. Les robinets sont de type presto ou thermostatiques à détection, toute la tuyauterie et robinetterie fait l'objet d'une attestation ACS et d'un PV de nettoyage et désinfection après les essais de mise en pression, les COPREC sont exigés. Le nombre de collecteurs et d'exutoires est défini dans les fiches espace. Les ballons d'ECS sont installés dans le faux plafond des sanitaires, capacité défini dans les fiches espace.

	Le nombre de siphons de sol est défini dans les fiches espace. Le bac à graisses est à poser dans les locaux destinés aux métiers de bouche (voir les fiches espace)
sanitaire	Les WC sont aux normes PMR : la cuvette est suspendue sur bâti support équipé d'un abatant double et d'une barre de relèvement handicapés, avec chasse à économie 3/6l.
Local poubelles	Le local poubelle est doté d'un robinet de puisage et d'un siphon de sol

**LOT CHAUFFAGE VENTILATION CLIMATISATION :**

chauffage	Le chauffage est assuré par des PAC réversibles, elles sont raccordées à un tableau de commande et une télécommande est également remise. Un projet de contrat d'entretien sera remis par l'attributaire du lot à EPARECA en vue de la souscription par le futur commerçant, les mises en service, la démonstration de fonctionnement et les notices également.
ventilation	Les VMC sont auto-réglables, elles ont un rôle hygiénique de renouvellement d'air sanitaire. La ventilation nécessité par l'activité ou le process du preneur reste à sa charge, en revanche les sorties ou gaines techniques sont dimensionnées pour permettre le respect de ce principe.
climatisation	En dehors du rafraichissement permis par la PAC, toute autre installation de production de froid, que ce soit pour des raisons de confort ou d'activité professionnelle reste à la charge du preneur. Dans ce cas les sorties en toiture, gaines techniques et pré-équipement sont à prévoir dans l'enveloppe du bâtiment ainsi que toutes les commodités d'entretien du matériel.

**LOT ELECTRICITE :**

Courant fort	<p>Le lot électricité a la charge du courant de chantier. L'éclairage des locaux commerciaux est de 200 lux moyen (soit 5 lumen/m<sup>2</sup>) par tubes fluo indirect (ou en option par LED). Les prises de courant sont au nombre de 10 (16A) réparties dans le local. La puissance est indiquée dans les fiches espace en général tarif bleu (sauf mention contraire), les tableaux électriques disposent de 30% de réserve, la distribution est posée en faux plafond (dans des chemins de câbles) et sous goulottes de sorte à être modifiable.</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Les rideaux d'air chaud (dans le cas des portes coulissantes) seront intégrés dans le faux plafond</p> </div> </div> <p>Les comptages sont individualisés et différenciés par type de consommation. Le Consuel est remis à la réception après essai des installations sur courant de chantier, la souscription de l'abonnement est à la charge du preneur. Une attente électrique est prévue à l'extérieur pour l'enseigne y compris coffret de coupure pompier. Les coffrets sont à la charge de ce lot. Dans le cas d'éclairage extérieur le niveau moyen est de 25 lux, le raccordement se fait sur le compteur « services généraux » positionné dans le local vidéo, celui-ci est commandé par un détecteur ou une horloge, ainsi que l'alimentation du totem.</p>
Courant faible	<p>Les réseaux FT sont amenés sur la réglette DTI 12 plots à proximité des compteurs EDF ainsi que 2 connecteurs RJ 45. La distribution intérieure supplémentaire est à la charge du preneur, le nombre de paires est indiqué dans les fiches espace, une baie de brassage est posée. Les éclairages de secours, alarmes techniques et alarmes incendie sont conformes à la législation en vigueur (alarme type IV dans les ERP 5<sup>ème</sup> catégorie)</p>

✓ 18 21

CL RT W

Vidéo protection	Un système de vidéo protection couvrant les vitrines et les issues est mis en œuvre après autorisation de la préfecture, les images peuvent être exportées via une « box » internet, le report vers un PC vidéo communal est rendu possible. Le système est constitué du nombre de caméras nécessaire à une couverture correcte avec une bonne résolution des images, le stockage des images sur 30 jours et le téléchargement par les forces de police simple et usuel.
<b>LOT VRD :</b>	
VRD	<p>Dans le cas où EPARECA est aménageur des espaces extérieurs, les réseaux sont amenés sur le principe de l'individualisation par local, la distribution se fait en « peigne », les réseaux doivent pouvoir être rétrocedés et idéalement mis en tranchée commune.</p> <p>Le parvis est en béton désactivé, les places de stationnement en enrobé (écologique si possible), des places sont dédiées aux handicapés, arrêt minute, convoyeurs de fonds et livraisons en tenant compte des rayons de giration. Les flux sont gérés en bonne intelligence avec les autres véhicules, passants et chaland, caddies, poussettes etc. ainsi que les secours.</p> <p>Les aménagements disposent autant que nécessaire des regards, séparateurs d'hydrocarbures, borne d'incendie, bouche avaloir, mâts d'éclairage public, porte, barrière, borne escamotable, corbeille, marquage au sol et panneau de signalisation etc.</p> <p>Toutes les circulations sont aux normes d'accessibilité en vigueur, les espaces extérieurs sont minéraux pour éviter l'entretien, le mobilier urbain est composé de poubelles, de dispositifs anti béliet et d'une zone d'apport volontaire des conteneurs poubelles pour le ramassage.</p> 

**ANNEXE 9 – Communication, jalonnement routier et signalétique**

CL RT  
W

BT

Annexe relative à la communication, au jalonnement routier et à la signalétique.

	Support	Pilote	Cible & Message	Date	
				Conception	Mise en œuvre
1		Ville et Epareca	Définition du nom du centre commercial	En amont du chantier	Dès le début du chantier
2	<b>Panneaux de signalisation</b> Défini par le service voirie de la Ville	Ville	Jalonnement routier pour indiquer le centre commercial	En amont du chantier	A l'ouverture du centre commercial
3	<b>Totem</b> Format : au moins 5m de haut	Epareca	Nom du centre commercial + Logo si existant Activités présentes	En amont du chantier (prévue dans l'AO)	A l'ouverture du centre commercial
4	<b>Flyer</b> Format A5 Recto / Verso	Epareca	Cible : habitants / environnement proche Brève présentation du projet et de l'organisation du quartier pendant les travaux.	fabriquer en grand nombre pour l'ensemble des sites	Dès le début du chantier
5	<b>Affiche opération</b> Format A4 Recto/Verso	Epareca	Cible : commerçants transférés, ou commerçants/acteurs du quartier. Message : Brève présentation du projet aux habitants et de l'organisation du quartier pendant les travaux sous forme d'affiche à coller sur leurs vitrines. <i>Affiche à destination aussi des collectivités si besoin.</i>	En amont du chantier puis une mise à jour à l'ouverture	Dès le début du chantier
6	<b>Journaux et sites internet des partenaires locaux</b> (Ville, CCI, CMA, ...)	Ville et partenaires locaux	Cible : habitants. de la commune. Message : Brève présentation du projet et son actualité	Début du chantier	Début du chantier
7	<b>Pose de la 1ère Pierre</b>	Epareca	Événement destiné aux partenaires institutionnels et habitants du quartier	En amont du début du chantier	Début du chantier
8	<b>Panneaux circulation</b> Format : à définir par le service voirie selon sécurité routière	Ville	Cible : clients/ habitants fréquentant le centre pendant les travaux. Message : indiquer comment accéder aux commerces restant ouverts , où se situent le stationnement, etc...	En amont du chantier	Pendant le chantier
9	<b>Inauguration</b>	Epareca	Discours, ruban d'inauguration et cocktail si possible sur le centre/dans un commerce	En amont de l'ouverture des premiers commerces	Mise en exploitation du centre

CL RT W

RT