

Domaine d'Hestia

à

SAINT ANDRE LEZ LILLE

-000-

Convention relative à la Cession gratuite et au classement dans le Domaine
Public Communal

-000-

ENTRE :

Madame la Maire de la Ville de Saint André lez Lille, agissant au nom et pour le compte de la Ville de Saint André lez Lille, suite à la délibération du Conseil Municipal n° D – 3-3/2021 du 14 décembre 2021, et celle du 04 juillet 2023.

ET :

La SAS Le Clos Ulysse dont le siège social est à Lyon (69006), 58 avenue Maréchal Foch, et représentée par Monsieur Julien GROUBERMAN, dûment habilité.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La SAS Le Clos Ulysse, lotisseur du programme "le domaine d'Hestia" s'engage à financer intégralement, à exécuter ou à faire exécuter, sous sa responsabilité, les travaux de réalisation des cheminements piétons permettant l'accès au domaine d'Hestia, pour l'ensemble des piétons et de l'espace vert au Nord du site, et ce, conformément aux termes et aux annexes du Permis d'Aménager délivré le 18/10/2018, et du Permis d'Aménager Modificatif délivré le 28/02/2019 par le Maire de Saint André Lez Lille, et enregistrés sous les n° PA0595271800001 et PA0595271800001M1.

Par les présentes, les parties conviennent de rappeler les modalités de cession de certains espaces communs du lotissement au bénéfice de la Commune.

ARTICLE 1. PRINCIPE DE RETROCESSION DE CERTAINS ESPACES COMMUNS

Il est stipulé à l'article 16 de l'acte contenant dépôt de pièces-cahier des charges / statuts d'ASL en date du 26 juillet 2019, le principe de rétrocession suivant :

« ARTICLE 16 - RETROCESSION

Les divers ouvrages et équipements communs pourront être rétrocédés à l'autorité compétente (la commune ou la communauté de commune selon le cas) ou à l'association syndicale selon leur destination future. [...]

L'association syndicale ne pourra refuser la cession à son profit et/ou ne pourra refuser la cession au profit de l'autorité compétente. Les cessions auront lieu à l'Euro symbolique. »

Par conséquent, la commune est libre de décider de l'incorporation de certains espaces communs dans le domaine public de la Commune, sans qu'aucun coloti ou l'ASL ne puisse s'y opposer.

ARTICLE 2. IDENTIFICATION DES ESPACES COMMUNS A CEDER A LA COMMUNE

La commune de Saint-André-Lez-Lille souhaite récupérer les cheminements piétons, qui permettent de traverser le domaine d'Hestia à pied. Il en est de même pour l'espace vert, situé au Nord du domaine.

Les cheminements piétons sont matérialisés de couleur rouge sur le plan annexé aux présentes. Ils devront présenter un état carrossable et être recouverts de sable de marquise.

En cas d'impossibilité technique, la SAS devra se rapprocher de la Commune pour qu'elles décident ensemble, la nature du revêtement à utiliser.

Lesdits espaces verts sont matérialisés en teinte vert foncé sur le plan ci-joint.

Cette cession se fera à l'euro symbolique, les frais d'acte seront à la charge de la **SAS CLOS ULYSSE**.

La commune de Saint André lez Lille n'aura aucune responsabilité sur les travaux réalisés jusqu'à

la date de cession préalablement à laquelle le lotisseur s'engage à fournir dans le dossier technique final, les attestations d'assurance pour la Garantie Décennale des différentes entreprises exécutantes des travaux ainsi qu'une attestation de l'entreprise exécutante des espaces verts couvrant une garantie de 1 an des végétaux.

La commune de Saint André lez Lille procèdera alors à leur classement dans le Domaine Public communal et prendra en charge l'entretien et la gestion desdits cheminements piétons et espaces verts.

Ce classement devra intervenir dans le mois du dépôt de la DAACT et au plus tard avant la cession du dernier lot qui pourrait occasionner un transfert de propriété des biens objets des présentes à son profit.

ARTICLE 2. ENGAGEMENTS DU LOTISSEUR

Le lotisseur devra fournir à la Commune, au plus tard au jour de la signature des présentes :

- Le plan détaillé des espaces verts et des cheminements piétons concernés par la présente convention.
- Le détail des arbres replantés (nombre, espèces et emplacement) suivant l'annexe 1 ci-jointe et conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Le lotisseur devra fournir à la Commune, au jour du dépôt de la DAACT :

Un dossier des ouvrages exécutés :

- Le plan de récolement après travaux, y compris celui de l'éclairage public le cas échéant (en PDF et DWG)
- Une attestation ou les PV de réception avec les concessionnaires : ERDF, France Télécom, Iléo, GRDF, confirmant que les travaux sous les espaces à rétrocéder, ont été correctement exécutés et les ouvrages pouvant être exploités.

La commune de Saint André lez Lille précise ici que l'exploitant des réseaux sous les cheminements devra être parfaitement informé avec l'ensemble des plans, essais et contrôles nécessaires.

Le lotisseur s'engage à ne pas clôturer complètement le domaine d'HESTIA en laissant un passage permettant l'accès aux cheminements piétonniers objets de la présente convention, d'une largeur minimale de 1.5 mètres.

La présente convention a été régularisée entre les parties en trois exemplaires conformément aux dispositions du second alinéa de l'Article R 442-8 du Code de l'Urbanisme.

- ✓ 1 exemplaire pour accompagner le Permis d'Aménager
- ✓ 1 exemplaire pour chacune des parties.

Pour la commune de Saint André lez Lille
Madame le Maire

Pour la SAS Le Clos Ulysse
Monsieur Julien
GROUBERMAN CAPELLI

Elisabeth MASSE

A Saint-André-lez-Lille
Le

A
Le

ANNEXE 1 –LES PLANTATIONS SUR LE DOMAINE D’HESTIA

1 - Rappel des intentions du volet paysager du permis d’aménager :

S’inscrivant dans un cadre boisé remarquable le site d’ULYSSE-TRÉLAT à saint André-lez-Lille abrite un patrimoine arboré de qualité. Cette situation offre une multitude de lieux aux ambiances variées, et s’apparente à un parc arboretum. C’est pourquoi notre proposition tend à conserver au maximum la strate arborée en la valorisant et en l’enrichissant. Notre travail permettra de clarifier la lecture du lieu en s’appuyant sur la richesse du paysage dans lequel, il s’insère.

À cet effet, nous proposons de redéfinir de nouvelles lignes structurantes. Fort de cette diversité, qu’il s’agisse du patrimoine végétal ou d’espaces construits, nous proposons de revitaliser le site en connectant les différents lieux qui l’habitent par des connexions physiques et visuelles qui conféreront plusieurs lieux clefs au site tout en offrant différents points de convergence. Ce sera le cas du parvis d’entrée, du grand tapis vert, des placettes ou des terrasses.

Ce maillage structurant se matérialise par un réseau de cheminement piéton cadré par des haies. Elles définissent de nouvelles sous unités et subdivisent les espaces boisés pour créer des espaces fonctionnels comme les jardins privés. De ces croisements et des ces formes créées, s’étendra une diversité d’espaces se déclinant d’espaces aux ambiances urbaines (abords de bâtiments, placettes) aux paysages plus naturalistes (ambiances de sous-bois, épaisseurs végétales) connectés les uns aux autres par un système cohérent et organisé se matérialisant par des éléments de vocabulaire adaptés au lieu. Ainsi, notre proposition tend à conjuguer au mieux le naturalisme du lieu à ses besoins fonctionnels notamment les parkings, voies d’accès et entrées de bâtiments.

D’un point de vue structurel et fonctionnel, le projet de paysage répond aux besoins relatifs au développement d’habitation, mobilisant par ailleurs la qualité paysagère actuelle. Le positionnement de ces tracés offre aussi la possibilité d’élargir le champ d’intervention et d’offrir un maximum d’espaces et d’ambiances aux usagers du site. De la réhabilitation à la création, c’est aussi l’occasion de retravailler l’ensemble des extérieurs parfois vieillissants et d’améliorer la qualité des sols (d’allées, de placettes, parking, couvert végétal) ou tout du moins d’apporter une plus grande cohérence des traitements de sols. Enfin, cette volonté de dynamisation du site, de diversification des ambiances et des univers est non sans rappeler l’historique du site et l’idée arboretum réinterprété ici.

2 - Fosses de plantation :

Les fosses d’arbres en zone de terre franche (hors voirie) sont de l’ordre de 9 m³ pour les hautes tiges et 5 m³ pour les plus petits sujets.

Pour les arbustes : 50 cm de terre.

Pour les prairies, pelouses et couvre-sols : 30 cm de terre.

3 - Liste des plantations présente au marché du futur projet par typologies :

3.1 - La strate arborée

Les Bosquets et arbres isolés du parc et abords

Ilex aquifolium (A-UN) - 350/400 - 3 troncs
Pinus sylvestris (P-SY) - 300/350 - 3 troncs
Prunus lusitanica (O-BU) - 350/400 - 3 tiges troncs
Magnolia Stellata(M-ST) - 350/400 - 3 tiges troncs

Les cépées pour accompagner les cheminements piétons transversaux des axes est/ouest

Amelanchier lamarckii (A-LA) - 350/400 - 3 tiges troncs
Sambucus nigra (S-NI) - 350/400 - 3 tiges troncs
Malus evereste (M-EV) - 350/400 - 3 tiges troncs
Malus sugar time (M-SU) - 350/400 - 3 tiges troncs
Prunus accolade (P-AC) - 350/400 - 3 tiges troncs
Euodia danielli (E-DA) - 350/400 - 3 tiges troncs
Parrotia persica (P-PE) - 350/400 - 3 tiges troncs

La collection d'érable tige de taille 25/30 pour l'ensemble en accompagnement des chemins piéton nord sud du jardin central.

Acer campestre (A-CA) - 25/30
Acer saccharinum (A-SA) - 25/30
Acer pseudoplatanus (A-PS) - 25/30
Acer platanoides (A-PL) - 25/30
Acer pictum ou acer cappadocicum rubrum (A-PI) 25/30

Les arbres fastigiés coloré aux abords des axes carrossable nord/sud

Liquidambar styraciflua (L-ST) - 25/30
Liriodendron tulipifera (L-TU) - 25/30
Fraxinus excelsior (L-EX) - 25/30
Zelkova serrata (Z-SE) - 25/30

Ginkgo biloba (G-BI) -25/30

Les arbres isolés points d'appels

Robinia Pseudoacacia (R-PS) - 25/30

Quercus rubra(Q-RU) - 25/30

Castanea sativa(C-SA) - 25/30

Salix babylonica (S-BA) - 25/30

Les coniferes points d'appels

Pinus sylvestris (P-SY) 35/40

Pinus Nigra (P-NI) h 450 500

Larix decidua (L-DE) -h 600-700

3.2 – la strate basse

Les pelouses de copropriété

Les pelouses de jardin privée

Les tapis de couvre sol : Vinca minor, Hedera helix ,Plox subulata

Geranium macrorrhizum , Geranium cantabrigiense biokovo, Alchemille commune

Les Bulbes : Jacynthe des bois, Narcissus poeticus, crocus

Haies libre - floraison blanche Hauteur 60 / 80 cm : Philadelphus Silver Shower , Abelia grandiflora , Deutzia gracilis , Viburnum opulus , Prunus spinosa , Berberis vulgaris - 20%

Haies libre - taille 80/ 100 cm : Rubus Fruticosus , Vaccinium Myrtillus, Ribes Rubrum, Ribes Nigrum, Rubus Nidaeus

Socle arbustif - marcescents - taille : 80/ 100 cm : Carpinus Betulus , Fagus sylvatica

Haie persistante taille 80 /100 cm : Taxus Baccata Osmanthus x burkwoodii, Ligustrum japonicum, Laurus nobilis.

Haie moirée - haie vive - hauteur 80/100 : Ilex crenata, Houx crénelé, Carpinus betulus 'Purpurea', Acer campestre, Crataegus oxyacantha, Laurus nobilis.

Plantations des noues taille 60/ 80 cm : Salix Alba, Salix integra

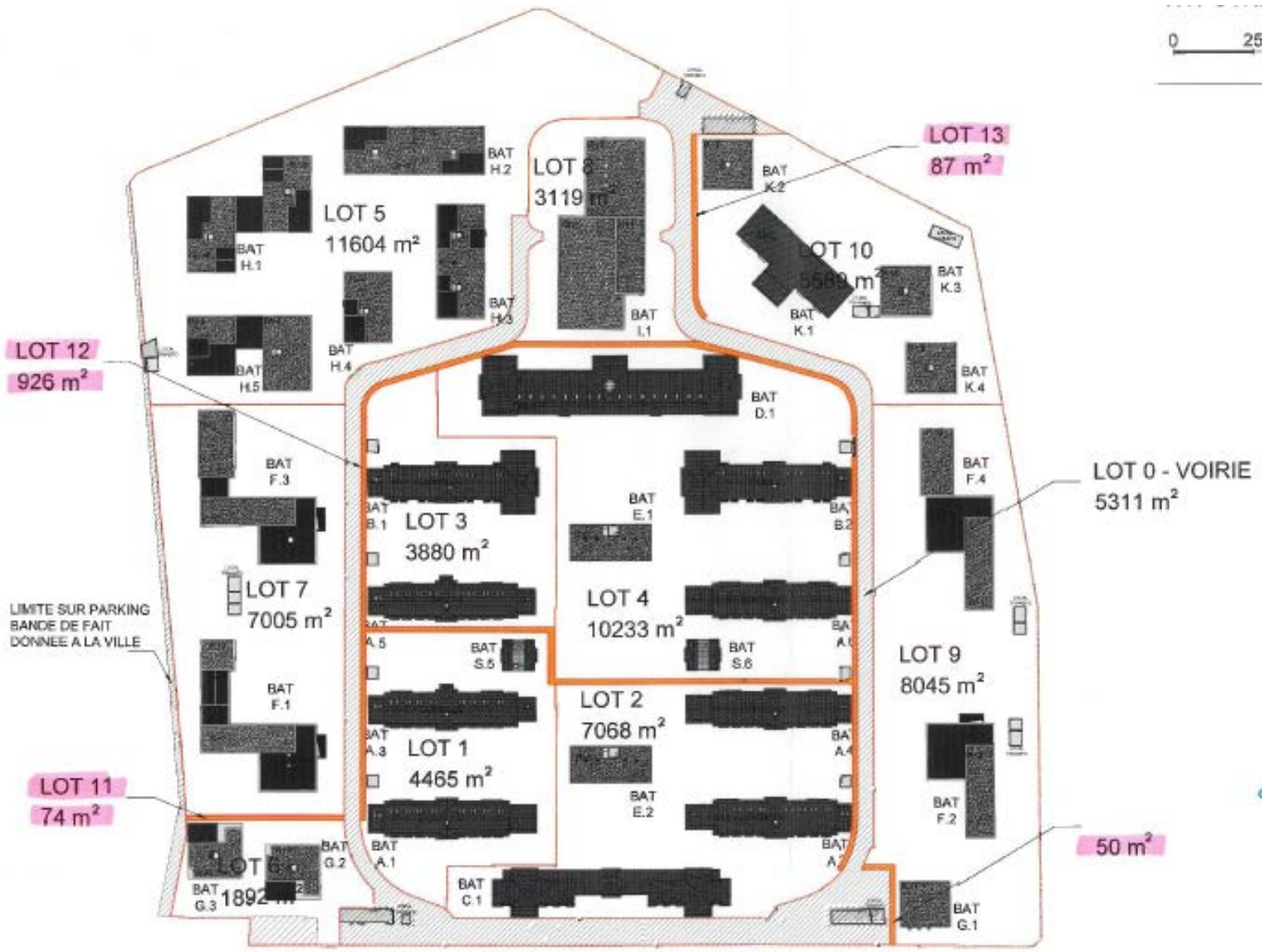
Plantations grimpantes - taille 80/100 : Hedera helix , Trachelospermum jasminoides

4- Rappel de la réglementation en matière d'abattage et de replantation d'arbres :

- Dans le règlement de la zone UC du PLU1 en son article 13 :
« En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres »

- Dans les dispositions générales du PLU2 en son Titre 2- chapitre 3- section III- A) du règlement du Plan Local d'Urbanisme :
« En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres »

ANNEXE 2 – cheminements piétons (en rouge)



ANNEXE 3 – Espaces verts (en vert foncé)

Le Domaine d'Hestia – Saint André lez Lille

