

**ARRETE DU PRESIDENT**

**APPROUVANT LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN DU LOT 3A DE  
LA ZAC DE LA BALLASTIÈRE NORD À LIMEIL-BRÉVANNES**

Le Président,

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-1 et suivants ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L.311-6 ;

**VU** le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Créteil ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/062 du 20 juin 2018 désignant la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), aménageur de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2019.05/125-1 du 11 décembre 2019 approuvant le dossier de création de la ZAC de la Ballastière Nord ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/027 du 6 juin 2021 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC de la Ballastière Nord ;

**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Limeil-Brévannes approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2018.5/097 du 26 septembre 2018 et modifié en dernier lieu par délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/053 du 7 octobre 2020 ;

**VU** le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec la SPLA GPSEAD le 9 novembre 2018 ;

**VU** la promesse de vente conclue le 15 avril 2021 entre la SPLA GPSEAD et la société GEFEC ;

**CONSIDERANT** que l'opération d'aménagement de la ZAC a pour objectifs de :

- Développer une nouvelle centralité économique au nord de Limeil-Brévannes en lien avec les projets structurants du territoire ;
- Déployer une zone d'activité économique au traitement urbain et paysager qualitatif compatible avec le quartier d'habitation des temps durables et le projet de requalification de la rue Albert Garry/Paul Valéry ;

**CONSIDERANT** que le programme global des constructions prévoit la construction de 45 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) dédiés à l'activité dont 20 000 m<sup>2</sup> de SDP bureaux et 25 000 m<sup>2</sup> de SDP d'entrepôts ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	17/03/22
Accusé réception le	17/03/22
Numéro de l'acte	AP2022-007
Identifiant télértransmission	094-200058006-20220103-lmc130891-AR-1-1

**CONSIDERANT** que, conformément aux dispositions des articles L.5219-1 et L.5219-5 du code général des collectivités territoriales susvisées, Grand Paris Sud Est Avenir est compétent en matière de zones d'aménagement concerté ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme susvisé, le Président de l'établissement public territorial peut approuver le cahier des charges de cession de terrain à l'intérieur des zones d'aménagement concerté ;

**CONSIDERANT** que dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la Ballastière Nord, il convient d'approuver le cahier des charges de cession de terrain du lot 3A conformément à l'article 14.3 du traité de concession d'aménagement susvisé ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** Le cahier des charges de cession de terrain du lot 3A de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brevannes, ci-annexé, est approuvé.

**ARTICLE 2 :** La constructibilité du lot 3A de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brevannes autorisée est de 3 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités et de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux, sur une emprise foncière de 9 461 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 3 :** Le présent cahier des charges sera annexé à l'acte de vente dudit lot.

**ARTICLE 4 :** Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne ;
- Madame le Maire de Limeil-Brevannes ;
- Monsieur Denis ALALOUF, Directeur du développement de la SPLA GPSEAD ;
- Monsieur Laurent LEJEUNE, Président de la société GEFEC.

Fait à Créteil, le 15 mars 2022

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	17/03/22
Accusé réception le	17/03/22
Numéro de l'acte	AP2022-007
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220103-lmc130891-AR-1-1

ZAC BALLASTIERE NORD

LIMEIL BREVANNES

## CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN



Septembre 2020

# SOMMAIRE

## Table des matières

SOMMAIRE-----	3
Table des matières-----	3
TITRE 0 – PREAMBULE-----	5
ARTICLE 1 - EXPOSE-----	5
ARTICLE 2 - CONTEXTE DE LA ZAC BALLASTIERE NORD-----	5
ARTICLE 3 – OBJET DU CCCT-----	5
TITRE I – PRESCRIPTIONS RELATIVES A L’UTILISATION DES TERRAINS-----	7
I.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CESSION DES TERRAINS-----	7
ARTICLE 4 - OBJET DE LA CESSION-----	7
ARTICLE 5 - AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS-----	7
ARTICLE 6 - VISA PREALABLE AU PERMIS DE CONSTRUIRE-----	8
ARTICLE 7- DELAIS D’EXECUTION DU PROGRAMME IMMOBILIER-----	8
ARTICLE 8 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS-----	9
ARTICLE 9 - RESOLUTION EN CAS D’INOBSERVATION DES DELAIS ET OBLIGATIONS-----	9
ARTICLE 10 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES-----	10
ARTICLE 11 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS DU CAHIER DES CHARGES-----	10
ARTICLE 12 – LITIGES-----	10
I.2 - GESTION - SERVITUDES-----	10
ARTICLE 13 - GESTION DES TERRAINS GREVES DE SERVITUDES DE PASSAGE PUBLIC-----	10
ARTICLE 14 - ORDURES MENAGERES ET ENCOMBRANTS-----	11
ARTICLE 15 CLAUSES PARTICULIERES-----	11
TITRE II – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES LIÉES AU CHANTIER-----	12
ARTICLE 16 – CHANTIER A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL-----	12
ARTICLE 17– OBLIGATIONS DE L’AMENAGEUR-----	13
17.1. Accès de chantier-----	13
17.2. Assainissement-----	13
17.3. Eau-----	13
17.4. Electricité-----	13
17.5. Téléphone – fibre-----	13
ARTICLE 18– OBLIGATIONS DE L’ACQUEREUR-----	14
18.1. Installations de chantier-----	14
18.2. Etat des lieux avant et après le chantier-----	14
18.3. Clôtures et accès-----	15
18.4. Déroulement des chantiers-----	15
18.5. Déplacements et entretien des voies et réseaux-----	15
18.6. Protection du milieu naturel (air, eau, sol)-----	16
18.7. Gestion et tri des déchets liés au chantier-----	17
18.8. Les terrassements-----	17
18.9. Terrassements en emprise publique-----	18
A) Déblais-----	18
B) Remblais-----	18
C) Restitution du terrain-----	18
18.10. Garantie-----	19
18.11. Insertion par l’économie des personnes en difficulté-----	19
ARTICLE 19 - TRAVAUX DE VIABILITE EXTERIEURE-----	19
ARTICLE 20 – COORDINATION DES TRAVAUX-----	20
ARTICLE 21 – INTERVENANTS-----	20

21.1 Aménageur et Maitrise d'œuvre	20
21.2 Concessionnaires	21
<b>TITRE III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES DEFINITIVES</b>	<b>22</b>
ARTICLE 22 - VOIRIE	22
ARTICLE 23 - NIVELLEMENT - LIVRAISON DES SOLS	22
ARTICLE 24 - NATURE DES SOLS	22
24.1. Composition des sols et capacités portantes	23
24.2. Présence d'eau	23
24.3. Présence de pollution	23
Recommandations	24
Maîtrise des impacts :	24
ARTICLE 25 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES	25
25.1. Le réseau public d'assainissement	25
25.2. Eaux usées	26
25.3. Eaux pluviales	26
ARTICLE 26 - EAU – DEFENSE INCENDIE - ARROSAGE	28
26.1 Desserte en eau potable	28
26.2. Défense incendie	28
26.3. Arrosage	29
ARTICLE 27 - ELECTRICITE	29
27.1. Réseau Haute Tension (HTA)	29
27.2. Postes de transformation	29
Postes de "distribution publique" (D.P.)	29
Postes "Abonné"	29
27.3. Réseau Basse Tension (BTA)	29
ARTICLE 28 – TELEPHONE	30
28.1. Réseaux (fourreaux et chambres de tirage)	30
A - Conduites de transport	30
B - Conduites de distribution	30
28.2. Sous-répartiteurs	30
28.3. Lignes téléphoniques	30
ARTICLE 29 – RESEAU FIBRE OPTIQUE	30
ARTICLE 30 – CHAUFFAGE / FROID	31
ARTICLE 31 – GAZ	31
ARTICLE 32 – ECLAIRAGE EXTERIEUR	31
ARTICLE 33 - ESPACES LIBRES ET VERTS - MOBILIER URBAIN	32
ARTICLE 34 - SIGNALISATION	32

## ANNEXES

ANNEXE 1 - Fiche de lot	
ANNEXE 2 – Cahier des limites de prestations	
ANNEXE 3 – Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Paysagères et Environnementales	
ANNEXE 4 – Cahier des Prescriptions Environnementales Rapport final sur les impacts sur la biodiversité ALISEA	
ANNEXE 5 – Règlement de chantier	
ANNEXE 6 – Convention d'entretien pendant le chantier	
ANNEXE 7 – Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau	
ANNEXE 8 – Diagnostics environnementaux :	
A 8.1 Diagnostic approfondi de pollution du sous-sol Sémofi ref C20-13713 du 15/06/2020	
ANNEXE 9 – Diagnostics géotechniques	
A 9.1 Mission G1 ES, PGC et G2 AVP Sémofi ref C20-13713 du 12/06/2020	
ANNEXE 10 – Planning prévisionnel de réalisation de la ZAC	

## TITRE 0 – PREAMBULE

### ARTICLE 1 - EXPOSE

Le présent document est annexé au contrat de vente signé entre :

- la Société Publique Locale d'Aménagement Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) désignée ci-après l'AMENAGEUR de la ZAC de la Ballastière Nord et VENDEUR des parcelles visées dans le contrat de vente.
- la Société, désignée ci-après le CESSIONNAIRE ou l'Acquéreur, se portant acquéreur d'un lot de la ZAC de la Ballastière Nord constitué des parcelles visées dans le contrat de vente.

Selon le plan de vente joint en annexe du contrat de vente.

### ARTICLE 2 - CONTEXTE DE LA ZAC BALLASTIERE NORD

Par délibération n°CT2019.5/125-1 en date du 11 décembre 2019, le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a créé la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) BALLASTIERE NORD, sur le territoire de LIMEIL BREVANNES, d'une superficie de 8,9 hectares environ.

Grand Paris Sud Est Avenir a décidé de confier l'aménagement de ladite Z.A.C. à la Société Publique Locale d'Aménagement dénommée Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), conformément aux dispositions des articles L 300-4 et R 311-6 du code de l'urbanisme.

La concession d'aménagement relative à cette Z.A.C. a été signée par GPSEA et Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) le 9 novembre 2018.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/125-1 du 11 décembre 2019.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été approuvée par délibération du conseil de territoire n°CT2018.5/097 du 26 septembre 2018. Et une modification simplifiée du PLU a été approuvée par délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/053 du 7 octobre 2020.

### ARTICLE 3 – OBJET DU CCCT

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT), complété des annexes 1 à 10, a pour objet de définir les modalités et les conditions de cessions par GPSEAD de terrains destinés à la réalisation du programme de construction de la ZAC. Il fixe les droits et les obligations des différents Acquéreurs des lots à l'intérieur du périmètre de la ZAC, et de GPSEAD, aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent C.C.C.T. s'imposent :

- Au CESSIONNAIRE de terrains, mais aussi à leurs héritiers, ayant-droits et acquéreurs successifs à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux utilisateurs des terrains pendant toute la durée de la réalisation de cette ZAC.
- A l'AMENAGEUR et à toute personne morale de droit public qui pourrait lui être substituée.

Ainsi, à l'expiration du traité de concession d'aménagement ou en cas de résiliation de ce dernier pour quelque cause que ce soit, l'E.P.T. Grand Paris Sud Est Avenir (G.P.S.E.A.) ou le nouvel aménageur qu'elle pourrait désigner, se substituera à l'AMENAGEUR GPSEAD dans tous les droits et obligations de ce dernier résultant du présent C.C.C.T.P., sans que le CESSIONNAIRE ait le droit de s'y opposer.

Au cas où les terrains seraient acquis conjointement par plusieurs personnes physiques et/ou morales, il y aura solidarité entre elles. Les droits et actions, tant personnels que réels, de l'Acquéreur et de l'Aménageur seront indivisibles à leur égard, ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers, ayant-droits ou représentants.

Ce cahier des charges sera obligatoirement annexé par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente à tous les actes translatifs de propriété, tous les actes constitutifs de droits réels, tous actes de location ou translatifs de jouissance consentis par le ou les ayants-droits.

Il sera caduc à l'achèvement de la ZAC.

Chaque cessionnaire, par le seul fait de son acquisition, est tenu d'accepter sans réserve les dispositions du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et de ses annexes listées ci-dessous :

ANNEXE 1 - Fiche de lot

ANNEXE 2 – Cahier des limites de prestations

ANNEXE 3 – Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Paysagères et Environnementales

ANNEXE 4 – Cahier des Prescriptions Environnementales Rapport final sur les impacts sur la biodiversité ALISEA

ANNEXE 5 – Règlement de chantier

ANNEXE 6 – Convention d'entretien pendant le chantier

ANNEXE 7 – Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

ANNEXE 8 – Diagnostics environnementaux :

A 8.1 Diagnostic approfondi de pollution du sous-sol Sémofi ref C20-13713 du 15/06/2020

ANNEXE 9 – Diagnostics géotechniques

A 9.1 Mission G1 ES, PGC et G2 AVP Sémofi ref C20-13713 du 12/06/2020

ANNEXE 10 – Planning prévisionnel de réalisation de la ZAC

Conformément à l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, le cahier des charges fixant les droits à construire qui lui sont rattachés, pourra être approuvé par Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

La définition exacte des terrains cédés sera établie au moment de la passation des actes de vente.

Les personnes morales privées ou publiques soumises au cahier des charges seront désignées ci-après par le terme "l'Acquéreur".

L'Acquéreur, par le seul fait de son acquisition, sera tenu d'accepter la constitution de toute servitude active ou passive découlant du cahier des charges.

# TITRE I – PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES TERRAINS

## I.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CESSION DES TERRAINS

### ARTICLE 4 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à l'Acquéreur par GPSEAD, aménageur de la ZAC BALLASTIERE NORD et concerne le Lot indiqué et décrit dans la fiche de lot annexée au présent CCCT (annexe 1), en vue de la réalisation d'un programme immobilier défini au contrat de vente.

**La surface de plancher** développée (SdP) maximale des locaux que l'Acquéreur est autorisé à construire sur son lot est définie dans la fiche de lot annexée au présent CCCT (annexe 1).

Aucune modification du cadrage minimal et maximal des SDP n'est autorisée. Toutefois, sur la base d'un argumentaire circonstancié, l'Acquéreur pourra solliciter auprès de l'AMENAGEUR la modification en plus ou en moins des droits à construire sous réserve du respect des dispositions du P.L.U. et de l'obtention par l'Acquéreur de toutes les autorisations administratives requises.

Il sera alors établi un acte de vente, qui précisera la contrepartie financière mise à la charge de l'ACQUEREUR, conformément aux termes de l'acte de vente signé.

Ce programme devra être édifié en conformité avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, de la ZAC créée, du présent cahier des charges de cession de terrain et du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), annexé au présent CCCT (annexe 3).

Les limites foncières du terrain cédé par GPSEAD pour la réalisation de ce programme immobilier seront précisées sur un plan établi par un géomètre expert.

A l'intérieur de ce plan seront figurés :

- L'ensemble des terrains qui restera propriété de l'Acquéreur et de ses ayants droit,
- Eventuellement, l'ensemble des terrains qui restera propriété de l'Acquéreur et de ses ayants droit mais qui sera grevé d'une servitude active ou passive.

Par ailleurs, GPSEAD a transmis à l'Acquéreur toutes les informations relatives à l'état du terrain en sa possession, et notamment celles concernant la compatibilité sanitaire du terrain avec l'usage prévu tel que défini dans la fiche de lot. Ainsi, l'Acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à une indemnité en raison du bon ou mauvais état du sous-sol ou en raison des servitudes actives ou passives qui se révéleraient après la signature des présentes.

### ARTICLE 5 - AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS

L'Acquéreur s'engage à attribuer aux constructions définies l'**affectation** suivante : locaux d'activités autorisés par le PLU de Limeil Brevannes et bureaux.

Après l'achèvement des travaux, l'Acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans avoir obtenu l'accord écrit de GPSEAD et des autorités administratives compétentes.

GPSEAD pourra s'opposer à ce changement d'affectation ou exiger que ce changement d'affectation soit différé pour une durée de 12 mois et ne soit effectué que si durant ce délai il n'a pu être trouvé un acquéreur pour



l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix étant fixé à défaut d'accord amiable par voie d'expertise contradictoire.

L'expert de l'Acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa nomination, pourra être désigné d'office par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL à la requête de GPSEAD.

En cas de changement d'affectation ou d'augmentation de la surface de plancher construite, dans le cadre fixé par la fiche de lot, l'Acquéreur ou ses ayants droit devront acquitter un complément de charge foncière ; les modalités et les délais d'exigibilité de ce complément seront précisés dans chaque acte de cession.

## **ARTICLE 6 - VISA PREALABLE AU PERMIS DE CONSTRUIRE**

La demande de permis de construire et tous les documents qui l'accompagnent seront obligatoirement visés par l'architecte-urbaniste et l'Aménageur préalablement à l'envoi à l'autorité instructrice compétente.

## **ARTICLE 7- DELAIS D'EXECUTION DU PROGRAMME IMMOBILIER**

L'Acquéreur s'engage à :

- Présenter pour accord à GPSEAD dans un délai précisé dans la promesse de vente et fixé à compter de la signature de la promesse de vente, un dossier-programme comportant le plan de masse des constructions projetées et précisant les matériaux de construction et de finitions des façades prévus, les couleurs et les aspects de celles-ci, les définitions des accès aux immeubles et les aménagements, les emplacements de stationnement avec leurs accès et leurs aménagements, les principales caractéristiques des locaux (nombre de pièces, surface etc.) , ainsi que la nature et le traitement des espaces verts privatifs et des clôtures qui seront à sa charge.
- Fournir des panneaux avec perspectives du projet pour présentation à la ville avant dépôt du PC.
- Présenter à GPSEAD un dossier « pré-PC » 1 mois avant dépôt du Permis de construire.
- Déposer la demande de Permis de Construire dans le délai précisé dans la promesse de vente et fixé à compter de la signature de celle-ci.
- Entreprendre les travaux de construction dans le délai fixé au compromis de vente à compter de la délivrance du Permis de Construire et de la régularisation de l'acte authentique de vente par devant notaire, sous réserve que les engagements pris par l'Aménageur sur les traitements préalables des terrains (nivellement/terrassement) soient réalisés et acceptés par l'Acquéreur.
- Avoir achevé les constructions dans le délai fixé au compromis de vente à compter du démarrage des travaux.
- Présenter une attestation de non-opposition à la conformité délivrée par l'autorité compétente dans un délai maximum de un an à compter de la date d'achèvement des travaux,
- Présenter un plan de récolement de l'implantation des constructions par rapport au terrain et un plan de récolement des réseaux d'assainissement réalisés en format numérique compatible avec un BIM dans un délai de 3 mois à compter de la date d'achèvement des travaux.

## **ARTICLE 8 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'Acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sera à la charge de l'Acquéreur.

Les difficultés de financement ne seront pas considérées comme constituant des cas de force majeure. L'aménageur demandera à l'Acquéreur de lui produire une garantie bancaire lors de la signature de l'acte de cession.

## ARTICLE 9 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS ET OBLIGATIONS

En cas d'inexécution par l'Acquéreur de l'une quelconque des obligations mises à sa charge par le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains, et ce un mois après une simple mise en demeure d'exécuter faite par lettre recommandée restée sans effet, l'AMENAGEUR pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, obtenir des dommages et intérêts selon les dispositions ci-après ou annuler la cession.

### **Dommmages et intérêts :**

L'ACQUEREUR sera redevable à l'égard de l'AMENAGEUR et par jour de retard, d'une indemnité forfaitaire et définitive de 1 / 1 500 ème du montant du prix de vente hors taxes, et ce jusqu'à complète exécution de ladite obligation ; le paiement de cette indemnité ne supprimant pas le droit pour l'AMENAGEUR de suspendre l'exécution des travaux à sa charge.

### **Avant la signature de l'acte notarié :**

La cession pourra être résolue par décision de GPSEAD notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais visés à l'article 7.

L'Acquéreur aura le droit en contrepartie à une indemnité qui sera égale à 10% du prix total TTC à titre de dommage et intérêts forfaitaires.

Tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur.

### **A compter de la signature de l'acte notarié :**

L'acte authentique passé par devant notaire imposera dans tous les cas une clause résolutoire en cas de non-respect des calendriers.

La résolution de la vente sera opérée suivant l'acte notarié à la demande de GPSEAD après notification de sa décision à l'acquéreur par exploit d'huissier.

L'Acquéreur aura le droit en contrepartie à une indemnité qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1°) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession total TTC, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaire.
- 2°) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée ou diminuée d'une somme égale au montant de la plus-value ou de la moins-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value, ou la moins-value, seront fixées par voie d'expertise contradictoire, l'expert de GPSEAD étant FRANCE DOMAINE. Celui de l'Acquéreur pourra, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL sur la requête de GPSEAD.

Tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur.

## ARTICLE 10 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Il est interdit à l'Acquéreur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sans avoir au moins trois mois à l'avance avisé GPSEAD de cette intention.

GPSEAD pourra exiger, soit qu'ils soient vendus à un Acquéreur agréé ou désigné par elle, soit que les terrains lui soient rétrocédés.

En cas de rétrocession, le prix sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un Acquéreur désigné ou agréé par GPSEAD, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles prévues en cas de rétrocession.

Tout morcellement quelle qu'en soit la cause est interdit même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse de GPSEAD.

Il est rappelé que les dispositions ci-dessus du présent article ne sont pas applicables en cas de vente en état futur d'achèvement et de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965.

Aucune location de terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

En cas de vente, les Acquéreurs successifs seront tenus par le présent Cahier des Charges. Les actes de vente, de location ou de partage, qui seraient consentis par l'Acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet.

## **ARTICLE 11 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS DU CAHIER DES CHARGES**

L'Acquéreur s'engage à imposer aux hommes de l'art, entrepreneurs et leurs fournisseurs, maîtres d'œuvre, chargés d'études ou de travaux, le respect des prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes, en vigueur au moment de la cession.

Ces prescriptions seront annexées intégralement par les soins de l'Acquéreur dans les actes de vente, marchés de travaux et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

## **ARTICLE 12 – LITIGES**

Les litiges qui pourront survenir à l'occasion de l'application du présent Cahier des Charges seront de la compétence du Tribunal judiciaire de CRETEIL.

## **I.2 - GESTION - SERVITUDES**

### **ARTICLE 13 - GESTION DES TERRAINS GREVES DE SERVITUDES DE PASSAGE PUBLIC**

L'Acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis de toutes canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, téléphone, éclairage public, telles qu'elles seront réalisées par GPSEAD, l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), la Commune de LIMEIL-BREVANNES, les Concessionnaires ou pour leur compte, ainsi qu'éventuellement le passage des appareils de transport des ordures ménagères.

Par ailleurs, l'Acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à une indemnité en raison du bon ou mauvais état du sous-sol. Il supportera sans indemnité les servitudes passives et bénéficiera des servitudes actives existant lors de l'entrée en jouissance même lorsque celles-ci se révéleraient après la signature de l'acte authentique.

L'ensemble des servitudes de droit privé pouvant grever le terrain cédé ou les réalisations édifiées sur ce terrain, seront précisées dans les actes auxquels le présent cahier des charges sera annexé : compromis de vente, acte de cession.

En cas de découverte archéologique sur le terrain vendu après la signature de l'acte authentique, l'Acquéreur devra immédiatement saisir le service archéologique habilité à intervenir sur le secteur.

### **ARTICLE 14 - ORDURES MENAGERES ET ENCOMBRANTS**

La collecte des ordures devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux, territoriaux et communaux.

Il est précisé que les vieux papiers et d'une manière générale, tous déchets ne devront, en aucun cas, être l'objet d'un broyage humide avec évacuation à l'égout.

Devant les lots et sur l'espace public, il est prévu la mise en œuvre d'un espace dédié à la présentation des bennes à ordures ménagères pour une collecte réalisée exclusivement par les services territoriaux.

Pour le stockage des déchets, il est demandé que des espaces dédiés soient intégrés au bâti. Un détail des prescriptions est placé dans le CPAUPE joint au présent CCCT (annexe 2).

## **ARTICLE 15 CLAUSES PARTICULIERES**

Des clauses particulières pourront être imposées dans chaque acte authentique de cession et dans chaque compromis de vente.

## TITRE II – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES liées AU CHANTIER

Les titres II et III qui suivent définissent la nature et les limites des prestations techniques dues entre GPSEAD et l'Acquéreur, pendant la phase chantier, puis en définitif.

Il précise, pour chaque catégorie d'ouvrages, le principe de frontière rationnelle entre les prestations dues par l'Aménageur et celles dues par l'Acquéreur et ses Entreprises.

Il s'agira par ailleurs de respecter la réglementation actuelle et de répondre aux enjeux environnementaux à l'échelle de la ZAC et du territoire en détaillant l'approche par thématique.

D'une façon générale les constructeurs sont fortement encouragés à s'engager dans des démarches de certifications.

Les prestations techniques sont de deux types :

- **PRESTATIONS DE CHANTIER** : Ces prestations portent sur l'obligation de GPSEAD de fournir à l'Acquéreur les moyens d'organiser son chantier, et sur les obligations de l'Acquéreur à respecter les environnements pendant le chantier. Elles seront définies plus précisément ci-après dans le présent titre II, dans le règlement de chantier annexé au présent CCCT – annexe 5- - et dans la convention de participation à l'entretien durant les phases chantier en annexe 6 du présent CCCT.
- **PRESTATIONS DEFINITIVES** : Ces prestations concernent la réalisation par l'Aménageur des travaux d'infrastructure (voiries et réseaux divers) nécessaires à la réalisation des Espaces Publics du projet, et la réalisation par l'Acquéreur de son programme immobilier. Elles seront plus amplement définies dans le titre III.

### ARTICLE 16 – CHANTIER A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale mis en place lors de l'élaboration du projet d'aménagement de la ZAC. L'enjeu de la démarche est de limiter Les nuisances au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement.

Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs d'un chantier à faible impact environnemental sont de :

- limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier ;
- limiter les risques sur la santé des ouvriers ;
- sensibiliser les acteurs au respect de l'environnement ;
- limiter les pollutions sur le chantier ;
- limiter les consommations des ressources sur le chantier ;
- optimiser la gestion des déchets de chantier.

L'attention de l'Acquéreur est attirée également sur les points suivants :

- ✓ la gestion des terres polluées et leurs mouvements
- ✓ la gestion des eaux de pluie et notamment par des méthodes dites alternatives
- ✓ le respect des mesures liées à la protection des espèces protégées : faune et flore

Concernant le réseau viaire, la signalisation des modifications des dispositifs existants sera réalisée suffisamment en amont pour éviter toute incompréhension des usagers. Par ailleurs, les déviations et les restrictions des flux routiers devront être compatibles avec le passage des véhicules (véhicules légers et poids lourds) pendant la durée des travaux.

L'accès des services publics et de secours sera maintenu et reporté sur les plans d'aménagement du site à l'avancement des travaux, afin que les plans d'intervention soient tenus à jour.

## ARTICLE 17– OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

Pour l'ouverture du chantier, GPSEAD fournira à l'Acquéreur les moyens suivants :

### 17.1. Accès de chantier

Les accès de chantier devront s'effectuer exclusivement à partir de la voie interne de la ZAC, réalisée en phase préalable par GPSEAD. Seuls les lots 2D/2E /3B et 3C auront un accès possible par la RD 110.

Les pistes provisoires de chantier débouchant sur ces voiries seront à la charge de l'Acquéreur. Leur tracé sera soumis à l'approbation de GPSEAD.

Des dispositifs et un personnel de surveillance des accès aux zones d'activités de la ZAC seront déterminés et mis en place par l'Aménageur en fonction des situations et besoins. Les dépenses seront répercutées au prorata aux Acquéreurs.

### 17.2. Assainissement

GPSEAD indiquera, avant le début du chantier de l'Acquéreur, les points de raccordements E.P. et E.U. possibles ainsi que les modalités des raccordements du cantonnement en coordination avec les responsables de Grand Paris Sud-Est Avenir (voir coordonnées à l'article 21 ci-après)

Tous les frais inhérents à ce branchement de chantier resteront à la charge de l'entreprise de l'Acquéreur.

### 17.3. Eau

GPSEAD assurera la mise en place d'une conduite d'eau provisoire ou définitive sur ou sous les emprises publiques existantes ou futures en coordination avec le Concessionnaire (SUEZ).

L'entreprise de l'Acquéreur devra faire son affaire du raccordement de chantier auprès du Concessionnaire (branchement, regard, comptage, etc...). Tous les frais inhérents à ce raccordement seront à la charge de l'entreprise de l'Acquéreur.

### 17.4. Electricité

Si les postes de transformation de distribution publique (DP) existants le permettent, les entreprises de l'Acquéreur auront la possibilité de demander à ENEDIS un raccordement basse tension pour leurs besoins de chantier.

Tous les frais inhérents à ce branchement de chantier resteront à la charge de l'entreprise de l'Acquéreur.

Dans le cas contraire, GPSEAD, en coordination avec ENEDIS, installera des postes de transformation de distribution publique provisoires et imputera les frais inhérents à ces travaux et installations aux Acquéreurs concernés par facturations trimestrielles. Un droit d'entrée sera dû pour le raccordement et le débranchement, ainsi que des frais d'honoraires GPSEAD (5% sur le TTC des factures du fournisseur d'électricité).

### 17.5. Téléphone – fibre

L'Entreprise fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de chantier dont elle aura besoin auprès de l'opérateur de son choix.

Le tracé de la desserte provisoire devra se décider en coordination avec GPSEAD.

Tous les frais inhérents à ce raccordement seront à la charge de l'entreprise de l'Acquéreur.

## ARTICLE 18– OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Les articles 18-19-20 ci-après sont complétés par l'annexe 5 – Règlement de chantier - du présent CCCT. En cas de contradiction, le présent CCCT est prioritaire.

L'Acquéreur prendra à sa charge les responsabilités de toutes natures découlant de la prise de possession et de l'utilisation des terrains. Il devra se soumettre à toutes les obligations mises à sa charge par les lois, décrets et

arrêtés en vigueur et tous règlements de police, de voirie et autres. (Sécurité et hygiène des travailleurs, panneaux "interdit au public", etc. ...)

### **18.1. Installations de chantier**

Avant tout début de travaux, l'Acquéreur soumettra à GPSEAD, un plan d'installation de chantier (PIC) tenant compte des principes suivants :

- Le terrain sera clos sur sa totalité.
- Il y aura un seul accès véhicules par lot. La position de cet accès sera définie en accord avec GPSEAD, en fonction des voiries existantes.
- Les grues et les éventuelles centrales à béton seront implantées impérativement dans le lot privé.
- Les talus provisoires près des emprises publiques seront précisés sur ce plan. Des coupes seront demandées pour préciser le talutage. Elles feront apparaître les réseaux et voiries existants.
- Les branchements de chantier seront précisés sur le plan.
- Dans le cas de construction en limite des lots, l'emprise de chantier pourra demander l'autorisation de déborder sur l'emprise publique existante ou future dans les limites d'espace et de temps qui seront alors définies par GPSEAD. Le plan d'installation de chantier précisera la date de repli de la clôture à la limite indiquée par GPSEAD.

Ce plan d'organisation de chantier devra recevoir l'accord formel de l'Aménageur avant tout démarrage de travaux.

Afin de réduire au maximum les risques de dommages aux milieux naturels, l'emprise des travaux sera délimitée précisément. D'une manière générale, une précaution particulière sera apportée quant au choix des lieux de stockage du matériel de chantier (en dehors des zones sensibles).

Concernant les pollutions accidentelles susceptibles d'affecter la faune ou la flore, certaines dispositions devront être prises afin de limiter ces risques au maximum :

- Intervention d'entreprises offrant des garanties dans ce domaine (sensibilisation au niveau de la propreté du chantier et de la remise en état après les travaux) ;
- Formation du personnel ;
- Emploi d'engins de chantier en bon état de fonctionnement et conformes à la réglementation ;
- Opérations de terrassement et d'enrobage de chaussée à effectuer autant que possible en dehors des périodes pluvieuses afin d'éviter d'éventuels lessivages.

L'Acquéreur sera dans l'obligation de respecter les préconisations faites par le cabinet Alisea dans son rapport final d'analyse des impacts sur la biodiversité et mesures à envisager, daté de août 2020 ref 1991, joint au présent document (annexe 4).

### **18.2. Etat des lieux avant et après le chantier**

Un état des lieux et des réseaux sera établi contradictoirement entre l'Acquéreur et GPSEAD avant la prise de possession du terrain et éventuellement de l'emprise de chantier par Acquéreur et ses entreprises.

Un procès-verbal sera établi et signé par les deux parties.

Si les entreprises ne sont pas désignées et si l'emprise de chantier est hors de la parcelle cédée, un second état des lieux sera établi.

Pendant les travaux et sur simple demande, une visite de contrôle des prestations ci-avant pourra être réalisée par l'Aménageur.

A la fin des travaux, les emprises seront restituées et remises en état à l'identique sauf cas particulier, selon règlements de voirie en vigueur (chaussées, trottoirs, plantations, mobilier urbain, éclairage, signalisations horizontale et verticale, assainissement, bornes incendie, boîtes aux lettres, etc...).

Un état des lieux et réseaux sera établi contradictoirement entre l'Acquéreur et GPSEAD après le chantier. Tous les travaux de remise en état des voies et ouvrages attenants, et réseaux détériorés par le chantier seront réalisés par GPSEAD, et le montant sera imputé à l'Acquéreur selon les termes de la convention d'entretien de chantier, annexe 6 du CCCT.

Dans les cas où les travaux de l'Acquéreur seraient mitoyens avec des bâtiments en exploitation, un référé préventif aura lieu à la charge de l'Acquéreur.

### **18.3. Clôtures et accès**

L'Acquéreur s'engage à mettre en place, dès la prise de possession du terrain, une clôture, d'une hauteur de 2 m, implantée selon le plan d'installation de chantier approuvé par GPSEAD (emplacement et niveau). Cette clôture sera posée verticalement. Il sera privilégié des clôtures à large maille conformément aux préconisations faites par le cabinet Alisea dans le cahier des prescriptions environnementales - rapport final d'analyse des impacts sur la biodiversité et mesures à envisager, daté d'août 2020 ref 1991, joint au présent document (annexe 4).

Cette clôture devra être neuve. L'acquéreur s'engage à la faire entretenir, régulièrement, afin d'éviter qu'elle ne soit transformée en panneau d'affichage sauvage.

Les accès aux emprises de chantier devront être maintenus fermés de façon efficace en dehors des horaires d'activité et pendant les week-ends.

Sauf autorisations particulières, les horaires d'accès à la ZAC sont de 7 à 20 heures, du lundi au vendredi inclus.

### **18.4. Déroulement des chantiers**

Préalablement aux travaux, il conviendra de vérifier le risque d'interception des réseaux existants. Les entreprises intervenant sur le site devront lancer des DICT (Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux) à l'ensemble des concessionnaires afin de connaître l'ensemble des réseaux.

Ainsi, un repérage des réseaux souterrains et aériens sera effectué, de manière à éviter toute rupture accidentelle et à limiter les interruptions au temps de travail nécessaires pour procéder aux raccordements indispensables.

Les entreprises réalisant les travaux veilleront à ne pas produire d'interruption d'alimentation des riverains.

Les matériels utilisés par les entreprises de travaux respecteront les normes actuelles en matière de bruit. Réglementairement, le niveau sonore des véhicules utilitaires de plus de 12 tonnes (poids total en charge) et d'une puissance nette de 200 CV doit être inférieur à 88 dB(A). Les niveaux sonores réellement enregistrés peuvent dépasser 95 dB(A) en bordure de chaussée selon l'état du véhicule, la charge, les conditions de circulation, le profil et le revêtement de la voie. De plus, les travaux respecteront bien les horaires légaux de travail.

Les véhicules de chantier respecteront également les normes en vigueur en matière d'émissions de gaz. Une consigne d'arrêt de moteur sera transmise au transporteur pour les camions en attente.

Afin d'éviter l'envol de poussières, des arroseuses seront présentes sur le chantier afin d'humidifier, si besoin est, les zones de terrassement. Les roues des véhicules seront nettoyées avant la sortie du chantier. L'eau utilisée proviendra notamment du stockage des eaux de pluie.

Pour éviter la dispersion de poussières lors du transport, un système de bâchage et d'arrosage des bennes pourra être mis en place en période de temps sec.

### **18.5. Déplacements et entretien des voies et réseaux**

L'entretien des voies d'accès et des ouvrages de desserte du terrain occupé par l'Acquéreur pour la réalisation de son programme sera assuré par l'Acquéreur.

L'entretien courant et occasionnel, des voies d'accès, voies internes, réseaux, plantations, mobiliers urbains et autres ouvrages de la ZAC ainsi que ceux situés en périphérie de celle-ci sur le domaine public, est régi par la convention jointe au présent CCCT en annexe 6.

Les dispositions permettant d'assurer l'entretien (piste, point de lavage), à l'intérieur du lot occupé par l'Acquéreur, devront être proposées pour accord à GPSEAD en même temps que le plan d'installation de chantier.

Dans le cas de défaillance de l'Acquéreur dans son obligation d'entretien des voies et réseaux, GPSEAD fera réaliser les nettoyages nécessaires. Ces interventions seront diligentées sans avertissement préalable de GPSEAD. Les dépenses seront imputées à l'Acquéreur, selon les termes de la convention de participation à l'entretien jointe en annexe 6 du présent CCCTG.

Les itinéraires de circulation des camions sur les voies publiques seront étudiés de manière à créer le moins de perturbation possible sur la voirie locale. Dans la mesure du possible, le maître d'œuvre imposera la circulation des



engins dans le cadre d'un plan de circulation, réalisé en accord avec la ville de Limeil Brevannes qui définira les itinéraires de liaison entre les voies d'accès et le chantier.

Les phases de chantier devront permettre de maintenir au maximum aux heures de pointe la circulation sur la RD 110.

Toutes les modifications de la circulation feront l'objet d'arrêtés municipal et préfectoral que les entreprises devront afficher au moins 48 heures à l'avance.

Une information régulière et efficace, tant des riverains que des usagers de la route sur la progression et la localisation des chantiers et les contraintes imposées par les travaux, sera effectuée. Une signalisation sur le terrain renseignera sur les déviations ou restrictions de circulation.

Les sites Internet de Grand Paris Sud Est Avenir et de la ville de Limeil Brevannes contribueront à diffuser cette information. La presse locale sera également destinataire des avis d'information sur le déroulement des travaux et leur répercussion sur la circulation locale.

Les voiries locales empruntées par les engins à l'occasion des travaux seront nettoyées et entretenues pendant la durée du chantier et remises en état autant que de besoin à l'issue du chantier.

### **18.6. Protection du milieu naturel (air, eau, sol)**

Afin de prévenir toute pollution accidentelle, diverses mesures peuvent être prises pendant la phase de travaux, en cohérence avec les mesures préconisées dans le rapport final d'analyse des impacts sur la biodiversité, rédigé par Aliséa joint au présent document (annexe 4).

L'information des personnels travaillant sur le chantier sur les dangers des produits, leur toxicité et les bonnes pratiques constituent d'emblée un moyen de prévention efficace pour limiter sensiblement le risque de pollution accidentelle.

Les eaux pluviales issues des plates-formes de travail, y compris les eaux d'exhaure, transiteront, avant rejet définitif (réseau public existant), par un dispositif d'assainissement permettant une décantation primaire des eaux (fossés, bassins provisoires, séparateur hydrocarbure...) ainsi qu'un écrêtement des débits.

Ces dispositifs seront régulièrement curés et, les produits extraits, quand ils seront pollués, évacués vers un centre de traitement adéquat.

Conformément aux dispositions de l'article R211-60 du code de l'environnement, les rejets directs ou indirects, par ruissellement ou infiltration des huiles (de moteur, de graissage, pour turbines...) et lubrifiants sont interdits dans les eaux superficielles et souterraines. Par conséquent, afin de garantir la protection des eaux de surfaces et souterraines, les dispositifs suivants seront mis en place :

- La plate-forme des installations de chantier sera imperméabilisée. Les eaux de ruissellement ainsi que les eaux de lavage des engins, chargées en graisses et hydrocarbures seront recueillies et récupérées dans un bassin équipé d'un décanteur/déshuileur permettant le traitement des eaux avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement local ;
- Le stockage des matières polluantes sera implanté hors zones sensibles,
- Les zones de stockage des lubrifiants et hydrocarbures seront étanches, confinées et couvertes (plate-forme étanche avec rebord ou container permettent de recueillir un volume de liquide au moins équivalent à celui des cuves de stockage),
- L'entretien courant des engins sera effectué sur les installations de chantier pour le matériel permanent et dans les ateliers respectifs pour les autres matériels (poids lourds...),
- Les approvisionnements en carburant auront lieu sur des aires adéquates,
- Les travaux d'assainissement seront autant que possible réalisés en priorité,
- Effectuer les travaux de terrassement si possible en période peu pluvieuse,
- Mettre en œuvre les matériaux bitumineux par temps sec,
- Réaliser la végétalisation des espaces terrassés (futurs espaces verts et paysagers) rapidement après terrassement afin de limiter le ruissellement et l'afflux de particules fines vers l'aval.

Concernant spécifiquement les eaux de lavages : il sera nécessaire de mettre en place des bacs de rétention pour le nettoyage des outils et bennes et de mettre en place des bacs de décantation des eaux de lavage des bennes à béton. Après une nuit de décantation, chaque matin, l'eau claire sera rejetée et le dépôt béton sera transféré dans la benne à gravats inertes.

Concernant les huiles de décoffrage, l'huile végétale sera privilégiée et les quantités mises en œuvre limitées au strict nécessaire. De plus, les entreprises en charge des travaux assureront l'assainissement des eaux usées de leurs baraquements. Le raccordement des bureaux de chantier au réseau d'eaux usées existant implique une convention avec le gestionnaire.

### **18.7. Gestion et tri des déchets liés au chantier**

Chaque Acquéreur a la responsabilité du ramassage, du tri et de l'acheminement des déchets qu'il génère, y compris des déchets d'emballage. L'abandon ou l'enfouissement des déchets sur le chantier est formellement interdit.

Le recours à la valorisation devra être systématiquement recherché. Ceci impose la mise en place d'installations pour le tri des déchets sur le chantier. Les équipements participant à l'élimination des déchets devront être adaptés au type de déchets :

- Les déchets inertes sont destinés soit au recyclage, soit au stockage en site de classe III ;
- Les déchets industriels banals (D.I.B.) doivent être dirigés vers des circuits de réemploi, recyclage, récupération, valorisation, soit vers des incinérateurs, soit en stockage de classe II.

L'Acquéreur devra, obligatoirement, faire évacuer en décharge agréée les terres provenant des déblais et non réutilisées sur son propre terrain. Il devra veiller tout particulièrement au respect de cette règle.

Dans le cas de défaillance de l'Acquéreur, s'il s'avérait que des décharges sauvages s'effectuent sur les terrains de GPSEAD ou des environnants, cette dernière fera évacuer ces décharges dans le cadre de la convention de participation, annexe 6 du présent cahier des charges, et aux frais de l'Acquéreur.

### **18.8. Les terrassements**

Pour cette phase, il conviendra de réaliser une étude géotechnique qui définira des prescriptions particulières au regard du sous-sol. Compte-tenu de la nature du sous-sol, il sera recherché d'éviter au maximum les mouvements de terre.

Les recommandations générales liées à la géologie sont les suivantes :

- S'il apparaissait la présence localisée d'une quelconque surépaisseur de remblais, anciens sous-sols ou structures diverses enterrées, il faudrait procéder à une nécessaire adaptation des fondations et des dallages. Il est préconisé de prévoir une mission de suivi d'exécution géotechnique (mission G4 de la norme NF P 94-500) afin de gérer tout aléa géotechnique lors de la réalisation des travaux ;
- Conformément à la norme NF P 94-500, il est indispensable de prévoir une étude géotechnique complémentaire spécifique au projet de construction (mission géotechnique G2) afin de déterminer plus précisément les solutions de fondation envisageables ainsi que les tassements théoriques prévisibles.

Concernant la réutilisation des matériaux issus de ces terrassements (déblais), les extractions seront mises en dépôt provisoire, sous forme de cordons ou de buttes de 3 m de hauteur maximale. Ces zones de stockages de déblais devront être étanches, permettre la gestion des eaux d'infiltration et limiter au maximum l'envol de poussières. La terre végétale devra être séparée des autres déblais pour une réutilisation ultérieure (traitements paysagers des voiries primaires, espaces verts...). Les autres déblais, suivant leurs caractéristiques géotechniques et en cas de besoins, seront au maximum réutilisés dans le cadre de l'aménagement des espaces extérieurs (conformément à l'article L541-1 du Code de l'Environnement). Les excédents de déblais, non réutilisables, seront envoyés en filière agréée.

En cas de découverte archéologique fortuite, au regard de la réglementation, elle devra être immédiatement déclarée et conservée en l'attente de la décision du service compétent qui prendra toutes les mesures nécessaires de fouille ou de classement. Il est entendu que tous les vestiges et documents archéologiques mis à jour resteront propriété de l'État.

### **18.9. Terrassements en emprise publique**

L'Acquéreur ne devra pas intervenir en emprise publique existante ou future.

Dans le cas néanmoins où un débord serait exceptionnellement nécessaire pour construire un bâtiment situé en limite de lot, les règles suivantes devront être scrupuleusement respectées :

#### **A) Déblais**

L'Acquéreur ou son entrepreneur s'assurera de la position des réseaux publics et les indiquera sur des coupes de terrassement qu'il soumettra à GPSEAD.

Toute pente de talus devra être définie par une étude géotechnique.

#### **B) Remblais**

Les remblaiements seront réalisés jusqu'au niveau du terrain initial et constitués de matériaux dont les caractéristiques techniques correspondront à des sols de classe B de la classification du SETRA. Ils seront mis en place par couches d'épaisseur maximale de 30 cm, compactées de façon à obtenir au minimum une densité en place égale à 95 % de l'Optimum Proctor Modifié.

Les remblais devront également être compatibles sanitaire avec les futurs usages (avec prise en compte des mesures constructives adéquates), conformément aux préconisations du Plan de Gestion des terres à excaver (rapport n°C20-13713\_V1 du 15 juin 2020 annexe 7 du présent CCCT) et de l'Analyse des Risques sanitaires Résiduels prédictive, réalisés par le BET SEMOFI et complétés par le BET GEOLIA.

L'Acquéreur fera réaliser des contrôles de densité en place par un Laboratoire agréé par GPSEAD à raison d'un essai par chaque tranche de 30 ml de façade et par couche de 1 m d'épaisseur maximum.

La remise à GPSEAD des procès-verbaux de ces essais justifiant de la bonne qualité de ce remblai conditionnera la réalisation des aménagements définitifs.

#### **C) Restitution du terrain**

L'Acquéreur s'engage à restituer le terrain occupé à titre provisoire par ses entrepreneurs dans l'état où ledit terrain lui aura été remis par GPSEAD et dans les délais convenus entre les deux parties. Cette restitution fera l'objet d'un état des lieux intermédiaire contradictoire entre l'acquéreur et GPSEAD.

Si le terrain n'est pas remis en état, GPSEAD fera réaliser les travaux correspondants et en imputera le montant à l'Acquéreur selon les termes de la convention de participation, annexe 6 du présent cahier des charges

### **18.10. Garantie**

Pour garantir le respect des dispositions décrites ci-dessus dans le Titre II, l'Acquéreur remettra à GPSEAD, simultanément à la Déclaration d'Ouverture de Chantier, un chèque bancaire dont le montant sera estimé en fonction de chaque cas particulier.

Lorsque les sommes imputées sur le dépôt de garantie atteindront 50% du montant du dépôt, l'Acquéreur sera tenu d'effectuer un nouveau dépôt afin de reconstituer le dépôt de garantie initial.

A défaut par l'Acquéreur d'effectuer cette reconstitution, GPSEA se réserve le droit de couper toutes les alimentations du chantier : voirie d'accès, eau, électricité, téléphone ...

Ce chèque sera encaissé par GPSEAD et sera restitué à l'Acquéreur en fin de chantier, sur présentation de l'attestation d'achèvement des travaux et de la libération des éventuelles emprises précaires. Le remboursement tiendra compte d'éventuelles imputations réalisées au titre de la convention de participation, annexe 6 du présent cahier des charges.

### **18.11. Insertion par l'économie des personnes en difficulté**

L'Acquéreur est invité à souscrire à la clause permettant l'insertion des personnes les plus éloignées de l'emploi avec pour objectif quantitatif de réserver 5% des heures travaillées à ces personnes (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux).

## ARTICLE 19 - TRAVAUX DE VIABILITE EXTERIEURE

L'AMENAGEUR s'engage à réaliser conformément au dossier de réalisation de la ZAC, à leurs éventuelles modifications et aux limites de prestations de la présente vente, tous les travaux de voirie et de réseaux divers, d'aménagement des espaces extérieurs aux lots cédés, destinés à être rétrocédés à la Collectivité ou aux concessionnaires.

Les travaux d'aménagement qui incombent à l'AMENAGEUR et qui permettent d'assurer la desserte du lot sont réalisés suivant le planning prévisionnel joint en annexe 11.

Après la mise en service du lot de l'Acquéreur, l'AMENAGEUR s'engage à mener ses travaux d'aménagement des autres secteurs de la ZAC de manière à ce que l'accès au lot de l'Acquéreur soit en permanence assuré.

L'Acquéreur s'engage au respect des conditions suivantes :

- Au plus tard lors du démarrage de ses travaux, l'Acquéreur communiquera à l'AMENAGEUR un planning détaillé d'exécution de ses ouvrages. Ce planning fera ressortir notamment la période de réalisation du gros-œuvre et celle de réalisation des travaux extérieurs (branchements...), la date prévisionnelle de réception des travaux et celle de livraison du bâtiment.
- A partir du planning détaillé de réalisation des VRD établi par son Maître d'Œuvre, l'AMENAGEUR, déterminera s'il y a lieu, les contraintes de libération des emprises permettant la réalisation de ses travaux de VRD et dans la limite des informations qu'il aura pu collecter, des travaux des concessionnaires. Ces contraintes devront être intégrées par l'Acquéreur dans son planning.
- Toute autorisation d'occuper des emprises situées hors de son lot qui pourrait être consentie par l'AMENAGEUR ou la Commune sera donnée à titre précaire et révocable et l'Acquéreur sera tenu de libérer sous une semaine ces emprises à partir de la demande qui lui en sera faite. Chaque libération d'emprise donnera lieu à une réception contradictoire. Ces emprises devront être restituées dans leur état initial. À défaut, le coût de remise en état sera supporté par l'Acquéreur.

Les branchements définitifs, ainsi que la voirie définitive d'accès aux lots ne seront entrepris qu'après libération totale des emprises concernées et remise en état des voies et réseaux éventuellement détériorés et spécifiés dans le cadre de l'état des lieux précité.

Les chutes ou dépôts de matériaux provenant du chantier sur des emprises préalablement libérées provoqueront l'arrêt des travaux de V.R.D. définitifs et donneront lieu à un nouvel état des lieux après nettoyage par les entreprises de l'Acquéreur.

Après la réalisation par GPSEAD ou par les différents concessionnaires des raccordements définitifs (assainissement E.P./E.U., eau, chauffage urbain, électricité, téléphone, fibre optique, etc...) l'Acquéreur se chargera d'obtenir de ses entreprises le transfert des branchements de chantier à l'intérieur de son opération. Tous les travaux de branchements définitifs entraîneront la suppression systématique des branchements de chantier.

## ARTICLE 20 – COORDINATION DES TRAVAUX

L'AMENAGEUR assurera la coordination nécessaire entre les travaux de VRD et d'aménagements extérieurs réalisés par lui-même, ceux réalisés par les Acquéreurs des différents lots, et les travaux concessionnaires de desserte des lots, le tout de façon à assurer le bon fonctionnement de l'ensemble pour la date de livraison des bâtiments.

La réalisation concomitante de ces différents travaux entraînera des contraintes qui seront précisées en temps utile au CESSIONNAIRE. Le non-respect par ce dernier de ces contraintes dégagerait l'AMENAGEUR de toute responsabilité au cas où les travaux à sa charge nécessaires à la mise en service du ou des bâtiments ne seraient pas réalisés à bonne date.

L'AMENAGEUR organisera autant que de besoin des comités de suivi auxquels le CESSIONNAIRE sera tenu de se faire représenter par toute personne compétente. Toute absence non excusée sera sanctionnée par une pénalité de 150 €/réunion.

Les travaux concessionnaires tertiaires (entre les réseaux réalisés par l'AMENAGEUR et l'opération du CESSIONNAIRE) sont du seul ressort du CESSIONNAIRE qui ne pourra exercer aucun recours contre

l'AMENAGEUR si ces travaux ne sont pas exécutés dans des délais compatibles avec la mise en service du bâtiment.

Un dépôt de garantie, non soumis à taxation sera constitué lors de la signature de l'acte authentique de vente destiné à garantir l'AMENAGEUR du respect des prescriptions énumérées dans l'annexe 5 (Règlement de chantier) du CCCT.

## ARTICLE 21 – INTERVENANTS

### 21.1 Aménageur et Maitrise d'œuvre

AMENAGEUR	GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT	Sylviane Grangé 01.41.94.28.95 sgrange@gpsead.fr
CONCEDANT	Grand Paris Sud Est Avenir	Standard 01 41 94 30 00
BET ETUDE DE SOLS	GEOLIA	Amine BEN HASSINE (01) 69 34 73 04 amine.benhassine@geolia- conseil.com
GEOMETRE	CABINET SOGEFRA	Camille MAISSA 01.60.43.62.12 c.maissa@sogefra.com
BE ENVIRONNEMENT	GEOLIA	Nathalie MONTIGNY (01) 69 34 73 04 Nathalie.montigny@geolia- conseil.com
URBANISTE	URBICUS	Rostom CHIKH 01 39 53 53 42 r.chikh@urbicus.fr
BET VRD	Cabinet MERLIN	Sylvain DOUSSINEAU 01 30 83 29 29 <a href="mailto:sdoussineau@cabinet-merlin.fr">sdoussineau@cabinet-merlin.fr</a>  ou Noureddine SAIDAT 01 30 83 29 29 nsaidat@cabinet-merlin.fr

### 21.2 Concessionnaires

ASSAINISSEMENT	EPT GPSEA DVEPA	Barthélémy FETGO 01 41 94 32 99µ bfetgo@gpsea.fr
EAU POTABLE	Suez Eau France	Abdellatif BELKHADIR 06.86.59.10.52 abdellatif.belkhadir@suez.com
DEFENSE INCENDIE	SDIS	
ELECTRICITE	ENEDIS	Najib EL HILALI 01.41.67.90.17 najib.el-hilali@enedis.fr
TELEPHONE/FIBRE OPTIQUE	ORANGE RESOLINE	Didier ETHUIN 01 58 94 32 33

		Didier.ethuin@orange.com
	SFR	
GAZ	GrDF	Takfariness KRIM 01 49 42 57 82 krim.takfariness@grdf.fr
RESEAU DE CHALEUR	ENGIE SOLUTIONS	Christopher BATAILLE (01) 34.20.21.60 / 06.75.85.24.39 christopher.bataille@engie.com

## TITRE III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES DEFINITIVES

### ARTICLE 22 - VOIRIE

GPSEAD réalisera les voies et chemins publics nouveaux situés à l'intérieur du secteur. Ces travaux s'exécuteront en fonction d'un planning mis au point en coordination avec les Acquéreurs.

L'Aménageur réalisera également le bateau d'accès au lot (1/lot) à partir de la voirie principale jusqu'à la limite foncière du lot.

Tous travaux annexes aux bâtiments permettant le raccordement avec les voies, trottoirs et cheminements projetés pour les desservir :

- Seuils,
- Emmarchements extérieurs,
- Rampes d'accès,
- Toute maçonnerie entre le sol extérieur et l'entrée des cages d'escaliers et des locaux communs,
- etc.,

seront réalisés par l'Acquéreur et à sa charge.

Tous ces ouvrages seront implantés à l'intérieur des emprises privées.

### ARTICLE 23 - NIVELLEMENT - LIVRAISON DES SOLS

Le terrain sera livré à l'Acquéreur décapé, dessouché, nivelé à -30cm a minima de la cote NGF du niveau fini indiqué sur la fiche de lot jointe au présent document (annexe 1).

Tous les travaux de mouvements de terres à l'intérieur des emprises privées, propres au projet de l'Acquéreur, seront à la charge de l'Acquéreur. Ce dernier fera son affaire des travaux de terrassement et de nivellement pour fondations, réalisation des infrastructures et réalisation des branchements secondaires des réseaux.

Dans le cas de dénivelé entre les voies publiques et le terrain privé, les talus de raccordement devront impérativement être implantés à l'intérieur des emprises privées. La pente de ces talus sera d'environ 2/1 (2 m de base pour 1 m de hauteur).

Il est rappelé que l'Acquéreur devra obligatoirement faire évacuer ses terres excédentaires en filières agréées (si les voies de valorisation n'ont pu être trouvées). Il sera responsable de tout déchargement sauvage qui pourrait s'effectuer sur les terrains de GPSEAD et assurera, à ce titre, tous les frais qui pourraient en découler.

L'Acquéreur sera responsable des terrains qui lui auront été remis par GPSEAD dès la signature du procès-verbal de mise à disposition du terrain. Il devra, à ce titre, assurer l'éventuel gardiennage obérant des possibles occupations intempestives et veiller à ce que son terrain ne soit pas transformé en décharge publique et fera évacuer les terres apportées clandestinement, y compris gravats, ordures, etc...

### ARTICLE 24 - NATURE DES SOLS

Les paragraphes ci-dessous présentent une synthèse faite à partir de la campagne géotechnique réalisée par la société SEMOFI en avril/mai 2020. Il est essentiel que le Cessionnaire se reporte aux rapports de SEMOFI et ceux de GEOLIA qui font foi et qui sont annexés au présent CCCT (annexes 8 et 9).

### 24.1. Composition des sols et capacités portantes

Au vu des données, le contexte géotechnique est défini par :

- De fortes épaisseurs de remblais de comblement de carrières, de qualité chimique et mécanique médiocre et composés de nombreux déchets et débris anthropiques
- De fortes variations d'épaisseur des alluvions
- Un risque de remontée de nappe au sud de la ZAC.

Dans ce contexte, les fondations recommandées sont de type pieux descendus à minima dans les alluvions anciennes (à confirmer par la réalisation de sondages géotechniques).

Compte tenu du risque de remontée de nappe en aléa sub affleurant, les sous-sols sont fortement déconseillés.

### 24.2. Présence d'eau

La carte aléa Inondation par remontée de nappe indique que la nappe alluviale au droit de la zone d'étude est sub affleurant.

D'après la carte d'expansion de la crue centennale de 1910, la ZAC est en partie concernée par un éventuel débordement de la Seine ou de la Marne. Le niveau des plus hautes eaux connues pour la crue de 1910 est de 35.62 NGF au pont de Villeneuve le Roi pour la Seine et de 36.30 NGF au pont de Bonneuil sur Marne pour la Marne.

La commune fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle relatifs aux inondations et coulées de boues. Ces phénomènes sont principalement liés à des épisodes pluvieux intenses et brutaux et à une mauvaise capacité d'absorption générale des sols ne permettant pas une bonne infiltration des eaux de pluie. Malgré tout, cela concerne peu la ZAC.

### 24.3. Présence de pollution

**Historiquement**, le site a accueilli :

- Entre 1930 et 1960 : des parcelles agricoles ;
- Entre 1960 et 2000 : une exploitation de carrières à ciel ouvert pour l'extraction de sables et graviers. Ces carrières ont été comblées, notamment avec des déchets divers (inertes et non inertes), à partir des années 1990 ;
- Depuis les années 2000 : le site accueille des activités industrielles.

Les investigations menées par les BET SEMOFI et GEOLIA en 2020 ont permis de confirmer les pollutions historiques identifiées lors des études antérieures :

#### **Lithologie et constats organoleptiques sur les sols**

Le sous-sol du site se caractérise par la présence de nombreux déchets divers (débris de démolition, gravats, plastiques, bois, etc) au sein d'une matrice sablo-graveleuse à sablo-argileuse d'aspect noirâtre et odorante. Ces déchets constituent même au droit de certaines zones la matrice principale (principalement en partie sud-ouest du site, et notamment au droit de l'ancienne Butte LGD). Ces zones peuvent donc être assimilées à des décharges.

#### **Caractérisation des pollutions identifiées dans les sols**

En outre, des teneurs en composés organiques et métalliques sont observées au droit de l'ensemble du site (HCT, HAP, métaux, PCB). Ces teneurs peuvent être assimilées aux anciennes activités industrielles présentes sur site et/ou à l'hétérogénéité des remblais de comblements de carrières (contamination des remblais ponctuellement plus importante).

Les contaminations associées à ces teneurs sont corrélées à la présence importante de déchets et de débris anthropiques divers. Ces contaminations et déchets peuvent être ponctuellement plus fortes ou denses. Elles sont ainsi considérées comme des pollutions concentrées, au droit d'une pollution chimique et organoleptique (déchets, couleur noire, odeurs soufrées) diffuse sur l'ensemble du site.

De plus, à ce stade, la présence de sources de pollutions concentrées non identifiées ne peut être exclue, étant donné l'historique du site et l'hétérogénéité du sous-sol.

Ainsi, l'image de « boîte noire » du sous-sol du site est consolidée.

#### **Mobilité des polluants**

Par ailleurs, des poches d'eau ponctuelles ont été observées dans les remblais. Elles se sont certainement formées sous l'effet combiné des infiltrations d'eaux pluviales et de matériaux remblayés localement plus



impermeables (argiles, déchets plastiques, etc). Ces eaux sont caractérisées par de fortes odeurs, notamment soufrées et la présence de matières noires en suspension. Elles n'ont pas pu être caractérisées chimiquement mais présentent un risque important de contamination par lixiviation des remblais et déchets du sous-sol.

De même, la nappe des alluvions de La Seine, de par ses battements saisonniers et son écoulement local, présente un risque de contamination similaire.

Enfin, des dégazages de polluants (hydrocarbures volatils, BTEX, COHV, biogaz) ont été mis en évidence au droit du site. L'origine de ces vapeurs est probablement double. Elles proviennent à la fois du dégazage des sols et déchets, mais aussi certainement des eaux souterraines.

### **Recommandations**

Etant donné l'ampleur et l'hétérogénéité des pollutions du sous-sol identifiées et suspectées, la suppression de la totalité de ces pollutions paraît démesurée.

Lorsque la suppression de toutes les pollutions n'est pas pertinente, la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués préconise a minima de maîtriser les impacts provenant des pollutions résiduelles qui seront laissées en place.

A ce titre, il est recommandé de réaliser des mesures de gestion des pollutions dans le cadre de l'aménagement du projet afin :

- D'assurer de la compatibilité sanitaire des teneurs résiduelles avec les futurs usages ;
- D'améliorer ou de limiter les impacts sur l'environnement, notamment vis-à-vis des eaux souterraines ;
- D'assurer la faisabilité du projet dans des coûts financiers acceptables.

### **Maîtrise des impacts**

Le projet prévoit l'accueil de locaux d'activités. Des bâtiments et des entrepôts seront construits, les espaces extérieurs accueilleront des VRD et des parcs de stationnement recouverts par une surface minérale (enrobé, dalle bétonnée) ainsi que des espaces verts.

Les risques sanitaires associés à ce type de projet sont liés à des expositions par :

- contact cutané avec des sols contaminés par des composés organiques et/ou métalliques en cas de fréquentation significative d'espaces non imperméabilisés ;
- inhalation/ingestion de poussières contaminées par des composés organiques et/ou métalliques ;
- inhalation de composés volatils dans les espaces clos par transfert de ces composés depuis l'air du sol via un dégazage de substance(s) contenue(s) dans les sols et/ou les eaux souterraines.

Ainsi, les mesures de maîtrise des impacts proposées sont les suivantes :

Concernant les risques par contact cutané avec des sols contaminés et inhalation/ingestion de poussières contaminées, la mesure de gestion consiste en l'isolement des terres historiques soit par un recouvrement minéral (bâtiment, enrobé, etc.) soit par recouvrement avec de la terre saine.

A ce titre, les futurs espaces verts devront faire l'objet d'un apport de terre saine d'une épaisseur minimale de 30cm. Ces terres devront respecter les valeurs-seuil de la CIRE ; cette disposition permettra ainsi de garantir la compatibilité des zones enherbées avec des éventuels usages (bâtiment d'activités). La livraison des lots à - 30cm/côte future permettra aux futurs acquéreurs de réaliser cette mesure de gestion selon les dispositions de leur projet.

En outre, les terres historiques devront être gardées en mémoire par la pose d'un géotextile ou d'un grillage avertisseur au-dessus de celles-ci. Il pourra être découpé ponctuellement en cas d'aménagement d'ouvrage en sous-sol ou de plantation (arbres, etc.).

Concernant le risque par inhalation de composés volatils par transfert via un dégazage de substances contenues dans le sous-sol, les mesures de gestion vont consister en :

- concernant les bâtiments à grand volume (entrepôts) : réaliser une ventilation suffisante afin de renouveler le volume d'air intérieur ; à priori, cette disposition est conforme avec de type de bâtiment ;
- concernant les bâtiments à espaces intérieurs confinés (bureau, hall, etc.) : surmonter les bâtiments au-dessus de vide sanitaire ventilé afin de limiter les transferts vers l'intérieur des bâtiments.

Une autre solution consiste à s'affranchir totalement du sous-sol en construisant les bâtiments sur pilotis. Cette disposition permet de supprimer le contact entre les bâtiments et le sous-sol et d'éviter le transfert en coupant la voie de transfert. Il peut être envisagé la création de parc de stationnement extérieur au niveau du rez-de-chaussée.

## ARTICLE 25 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

### 25.1. Le réseau public d'assainissement

Les réseaux comprennent des branchements E.U, à raison d'un branchement par lot. Ces branchements aboutiront sur des regards réalisés en limite de propriété par GPSEAD.

La profondeur des regards de branchement dépendra de celle du réseau général d'assainissement sous domaine public.

Les gouttières d'eaux pluviales, descendant le long des façades, récupérées par un réseau privé en emprise publique, sont interdites. Ces descentes devront donc être récupérées dans la noue ou dans le bâtiment et évacuées dans le réseau réalisé en sous-sol.

En cas de chute dans le regard de branchement E.U., la "chute accompagnée" sera réalisée par l'entreprise de l'Acquéreur. Cette chute sera munie en partie haute d'un tampon de dégorgeement. En phase exploitation, l'accès aux regards de branchement devra être assuré.

L'Acquéreur devra assurer l'entretien de ses branchements jusqu'à la boîte de branchement situé en limite du domaine public/privé.

Avant tout raccordement dans les regards exécutés par GPSEAD, l'Acquéreur devra transmettre aux Services de GPSEAD et aux services de GPSEA une demande de branchement, accompagnée d'une note de calcul et des plans d'exécution correspondants. Une fois qu'il aura obtenu les accords, il pourra faire exécuter ses travaux.

Cependant, il devra, avant remblaiement des tranchées faire constater par les services de GPSEA et par ceux de GPSEAD, la conformité de ces raccordements. **Cette conformité donnera lieu à l'établissement par GPSEA d'une attestation de conformité assainissement.**

Tous les ouvrages de relevage qui se révéleraient nécessaires seront à la charge de l'Acquéreur.

Les effluents devront, avant le rejet dans le système d'assainissement, remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires en vigueur. Le cas échéant, une convention entre les gestionnaires des réseaux d'assainissement (GPSEA, Département, SIAAP) et les acquéreurs précisera les traitements à mettre en œuvre et les volumes requis avant rejet aux réseaux.

Tous les traitements éventuels pour respecter cette règle seront à la charge de l'Acquéreur. Ce dernier s'engage à consulter les Services d'Hygiène Départementaux, Territoriaux et Communaux, afin d'obtenir les directives précises sur ce qui précède. Les projets de stations de traitement des effluents, si elles s'avèrent nécessaires, devront, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'accord préalable de GPSEAD.

Si l'Acquéreur souhaite des branchements supplémentaires, il aura obligation de confier les travaux en partie publique de ces branchements, en délégation de Maîtrise d'Ouvrage et en Maîtrise d'Œuvre à GPSEAD, et de supporter la totalité des dépenses afférentes à ces branchements. L'acquéreur devra également au préalable formuler une demande de branchement supplémentaire auprès de Grand Paris Sud Est Avenir. Sur la partie publique du branchement, l'acquéreur devra transmettre à Grand Paris Sud Est Avenir un rapport comprenant un plan de recollement, les essais de compactage, une ITV de contrôle et les essais d'étanchéité.

Un plan de récolement de l'assainissement privatif réalisé, accompagné du rapport d'inspection télévisée, contrôle de compactage, et essais à l'air seront transmis aux services de GPSEA et à ceux de GPSEAD avec la demande du certificat de conformité au format numérique compatible.

L'Acquéreur est tenu d'assister aux réceptions par les services dédiés et s'engagent à lever les réserves de quelque nature qu'elles soient que ces services émettront lors des visites préalables à la délivrance du certificat de conformité.

## 25.2. Eaux usées

Le réseau d'assainissement de la Ville de Limeil-Brévannes est séparatif.

La totalité des eaux usées de la Ville de Limeil-Brévannes est acheminée à la station d'épuration « Seine Amont » du SIAAP à Valenton.

Les réseaux comprennent des branchements E.U., à raison d'un branchement par lot. Ces branchements aboutiront sur des regards réalisés en limite de propriété par GPSEAD.

La profondeur des regards dépendra du réseau général d'assainissement.

## 25.3. Eaux pluviales

En application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, le projet de la ZAC Ballastière Nord fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau relevant des rubriques 1.1.1.0 « sondage, forage... » et 2.1.5.0 « rejet d'eaux pluviales... » auquel le présent Cessionnaire doit se conformer.

Cette déclaration est jointe au présent dossier annexe 7.

La gestion des eaux pluviales des parcelles est encadrée par les documents suivants :

- Dossier de réalisation de la ZAC
  - SDAGE Seine Normandie et SAGE Marne Confluence
  - Règlement du service départemental d'assainissement
  - Règlement d'assainissement de la Ville de Limeil Brévannes et du territoire GPSEA
- Ainsi, les programmes doivent être compatibles avec tous ces documents.

Les principales contraintes fixées par les documents cités ci-dessus et à prendre en compte par l'Acquéreur sont :

- Absorber à la parcelle les 8 premiers mm des pluies courantes, aucun rejet possible.
- Au-dessus des 8 premiers mm, l'acquéreur mettra tout en œuvre pour stocker à la parcelle toutes eaux d'occurrence inférieure à 30 ans, avec une restitution au réseau public par un débit régulé à 2l/s/ha. Les dispositifs de stockage seront préférentiellement ceux permettant une infiltration.
- Aucune surverse ou by-pass connecté au réseau départemental.
- Prétraitement à l'exutoire des parcs de stationnement de plus de 5 places.

- **Dossier de réalisation de la ZAC**

Sur l'ensemble des projets, il sera recherché la plus faible imperméabilisation possible notamment par :

- Le maintien d'espaces verts
- L'utilisation de revêtements perméables

Un panel d'exemple de solutions est proposé aux preneurs de lot. Il leur appartient de mettre en place les solutions de leur choix afin d'atteindre les objectifs fixés en termes de rejets et de stockage.

Chaque acquéreur aura l'obligation de stocker ses eaux pluviales à la parcelle pour un épisode pluvieux trentennal.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables privatives (toiture, terrasse, allées...) devront être stockées dans un ouvrage adapté (bassin de rétention, Structures Alvéolaires Ultra Légères ou SAUL, noue, espace vert creux, tranchée drainante...), traitées par infiltration, absorption, évaporation et éventuellement rejetées à débit régulé compris entre 2l/s/ha et 0.5l/s, pour permettre un temps de vidange cohérent dans les ouvrages de l'espace public (les noues décrites plus haut).

Le régulateur de débit sera positionné dans la boîte de branchement EP situé en limite séparative.

- **SDAGE Seine Normandie et SAGE Marne Confluence**

Par ailleurs, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) a été approuvé le 20 septembre 1996. Il concerne les rejets polluants, le ruissellement urbain, la pollution par temps sec et temps de pluie, la fiabilité des ouvrages de traitement en dépit des aléas, les branchements et l'exploitation des réseaux.

Concernant les eaux pluviales, l'ensemble du territoire communal doit faire l'objet de mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Si les capacités de transport du réseau sont dépassées, on assiste à des inondations par débordements sur la chaussée. Par ailleurs, les eaux de pluie se chargent de différents polluants dans

l'atmosphère et lors de leur ruissellement sur des chaussées urbaines (métaux hydrocarbures, etc...) et à un degré moindre sur les toitures.

Le SAGE Marne Confluence prévoit pour les pluies courantes (8 mm) le respect d'un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles et le stockage d'une pluie supérieure correspondant a minima à la pluie décennale.

- **Règlement du service départemental d'assainissement**

Le règlement d'assainissement départemental, en vigueur depuis 2004, s'applique aux parcelles desservies par les réseaux d'assainissement départementaux.

Le débit de restitution maximal admissible au réseau est fixé dans le cadre du zonage pluvial en vigueur sur le département du Val de Marne à 2 l/s/ha sur le secteur du projet. Cette valeur de limitation de débit est à respecter quels que soient les événements pluvieux au-delà des pluies courantes.

Aucune surverse et/ou by-pass n'est accepté au réseau départemental d'assainissement, comme rappelé par le Département dans leur avis sur le dossier de Création de ZAC.

Ce zonage considère l'infiltration a priori envisageable sur l'ensemble de la zone.

- **Règlement d'assainissement de la Ville de Limeil Brévannes et du territoire GPSEA**

A ce jour, GPSEA ne dispose pas de règlement d'assainissement territorial. Aussi, les règlements d'assainissement des communes sont ceux appliqués. Le règlement d'assainissement de la Commune de Limeil-Brévannes est entré en vigueur à compter du 1er janvier 2007. Les éléments suivants concernent plus particulièrement la gestion des eaux pluviales :

Le service d'assainissement impose à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement, tels que désableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement de plus de cinq places et plus généralement de toute activité susceptible de rejeter au réseau pluvial des effluents pollués.

Tout nouveau permis de construire devra faire l'objet de mesures compensatoires de façon à limiter l'imperméabilisation à une valeur de 10 l/s/ha pour une occurrence trentennale.

**La gestion des eaux pluviales à la parcelle :**

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle s'effectuera par l'intermédiaire de solutions dites "alternatives" ou "compensatoires". Ces techniques peuvent être combinées entre elles pour s'adapter au mieux à l'aménagement de la parcelle en suivant la démarche générale suivante :

1. Limiter l'imperméabilisation en utilisant des matériaux poreux et des revêtements non étanches, ce qui facilite l'infiltration diffuse des eaux pluviales
2. Favoriser l'infiltration en privilégiant les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, bassins...)
3. Organiser la rétention avec rejet à débit limité (mares, bassins, cuves, citernes, toitures végétalisées...)

Une structure poreuse constitue une solution alternative au revêtement traditionnel. Elle limite l'imperméabilisation des sols et donc le ruissellement par temps de pluie et s'intègre bien à des aménagements simples comme les chemins piétonniers, les parkings, les voiries légères, les pistes cyclables ou encore les entrées de garage et les terrasses. L'installation est souvent couplée à des solutions de rétention d'eaux pluviales (noue, fossé, tranchée, bassin...).

## ARTICLE 26 - EAU – DEFENSE INCENDIE - ARROSAGE

La fourniture de l'eau nécessaire aux besoins de l'Acquéreur sera assurée par la SUEZ Eau France - 51, Av. de Sénart – BP 29 - 91230 - MONTGERON (Tél. : 01.69.52.70.00), gestionnaire du réseau de la Commune de Limeil-Brévannes, ou par tout autre Concessionnaire qu'elle lui substituerait à l'avenir. Dans cette dernière hypothèse, GPSEAD communiquera les coordonnées du nouveau Concessionnaire à l'Acquéreur.

GPSEAD prend en charge la totalité des réseaux d'eau à réaliser sous emprise publique de façon à permettre la mise en place :

- de la desserte en eau potable,
- de la défense incendie,
- des réseaux d'arrosage des espaces publics.

### 26.1 Desserte en eau potable

Pour chaque lot, GPSEAD assurera la réalisation de la canalisation principale. Le branchement sur la canalisation principale jusqu'à la limite de propriété, et robinet d'arrêt avant compteur sera à la charge de l'Acquéreur et sera initié par sa demande de raccordement auprès de SUEZ Eau France. Le robinet d'arrêt avant compteur sera placé :

- Soit, dans un local comptage dont les dimensions seront communiquées par le Concessionnaire. Ce local devra être directement accessible depuis le domaine public.
- Soit et de préférence, dans un regard enterré implanté sur emprise privée. Les dimensions et les caractéristiques techniques de ces regards seront communiquées par le Concessionnaire. Ce regard sera réalisé par l'Acquéreur.

Les frais de branchement définitif (mise en place du compteur) seront à la charge de l'Acquéreur. Ce dernier réalisera les travaux de desserte à l'intérieur de son lot à partir de ce comptage, les ouvrages éventuels de surpression et de détente, ainsi que les ouvrages nécessités par le Règlement Départemental de l'Action Sanitaire et Sociale (D.D.A.S.S.).

Si les travaux de branchement de l'Acquéreur nécessitent une intervention sur le domaine public, alors la réfection de l'espace public sera à la charge de l'Acquéreur et pourra être réalisée soit par l'Aménageur, soit par l'Acquéreur après concertation de ceux-ci. Une demande de branchement préalable sera formulée auprès de SUEZ Eau France, préalablement à la réalisation des travaux.

Pour les traversées de chaussée, l'utilisation des fourreaux prévus à cet effet par l'Aménageur est obligatoire.

**Rappel :** Lors du branchement définitif, le concessionnaire facturera à l'Acquéreur une taxe pour participation au renforcement général des réseaux de distribution d'eau. L'Acquéreur fera son affaire personnelle du règlement de cette taxe comme de toutes autres taxes ou indemnités demandées par le concessionnaire.

### 26.2. Défense incendie

GPSEAD prend en charge tous les poteaux ou bouches d'incendie répartis le long des voies publiques, selon les dispositions ayant obtenu l'accord des Services de Sécurité.

L'Acquéreur prend en charge tous les travaux de défense incendie intérieure à son lot, y compris les branchements et comptages spécifiques depuis le réseau public.

### 26.3. Arrosage

GPSEAD prend en charge la réalisation des réseaux d'arrosage nécessaires aux aménagements des espaces publics, y compris branchements et comptages.

L'Acquéreur aura en charge le réseau d'arrosage nécessaire aux espaces privés.

## ARTICLE 27 - ELECTRICITE

GPSEAD et ENEDIS assureront tous les travaux de réalisation des réseaux de distribution Haute Tension nécessaires à l'alimentation des lots, et ce, conformément aux stipulations suivantes :

### 27.1. Réseau Haute Tension (HTA)

GPSEAD assurera, en coordination avec ENEDIS le réseau HTA sous les voies publiques et jusqu'aux postes de transformation publics (DP) ou jusqu'au poste Abonné. Le raccordement sera à la charge de l'Acquéreur.

## 27.2. Postes de transformation

Selon les lots et la puissance demandée, soit le lot sera alimenté par un poste de distribution publique, soit par un poste abonné.

### **Postes de "distribution publique" (D.P.)**

Ces postes seront implantés en coordination, entre l'Aménageur et ENEDIS, de manière à pouvoir desservir les lots privatifs dans les meilleures conditions techniques et économiques.

Pour ce faire, chaque Acquéreur devra réaliser la construction en rez-de-chaussée de son opération, directement accessible par les voies publiques, du génie civil d'un local de transformation public dont les caractéristiques techniques lui seront fournies par les services d'ENEDIS concernés.

L'équipement de ces postes sera à la charge de l'Acquéreur.

### **Postes "Abonné"**

Ces postes seront obligatoirement implantés sur emprise privée. Ils seront intégrés dans les bâtiments construits par l'Acquéreur.

Le génie civil et l'équipement de ces postes seront à la charge de l'Acquéreur.

## 27.3. Réseau Basse Tension (BTA)

Les lots qui ne seront pas pourvus de poste "Abonné" ou de poste de "Distribution Publique", propres à leur lot, seront alimentés depuis un poste D.P. placé sur une emprise publique ou privée.

GPSEAD prendra en charge les réseaux BTA réalisés sous emprise publique ou privée depuis le poste D.P. jusqu'en limite de propriété.

L'alimentation se fera alors en un seul point jusque, mais non compris, au(x) coffret(s) de branchement implanté(s) à l'intérieur de la limite foncière et en limite de l'emprise publique.

L'Acquéreur prendra à sa charge :

**Première possibilité** : poste de transformation publique ou abonné implanté à l'intérieur de son lot :

L'équipement du poste qui lui est nécessaire

Le réseau de distribution B.T. intérieur à partir de ce poste.

**Deuxième possibilité** : poste de transformation public (DP) implanté sur un autre lot :

L'équipement du poste qui lui est nécessaire,

Le local technique TGBT,

Le ou le coffret(s) de branchement BT,

L'Acquéreur prendra également à sa charge tous les branchements complémentaires dont il ferait la demande. Il est en effet rappelé que GPSEAD ne doit qu'un seul branchement par lot.

Les études de distributions privées devront être soumises par l'Acquéreur à GPSEAD et à ENEDIS au minimum **8 mois** avant la date de mise sous tension.

## ARTICLE 28 – TELEPHONE

### 28.1. Réseaux (fourreaux et chambres de tirage)

#### **A - Conduites de transport**

GPSEAD réalisera tous les travaux de construction du réseau de transport sous emprise publique dans les limites de l'opération jusqu'aux sous-répartiteurs.

#### **B - Conduites de distribution**

GPSEAD assurera, la mise en place des fourreaux sous emprise publique depuis les sous-répartiteurs jusqu'à la limite de propriété de chaque lot, à raison d'une alimentation par lot cédé.

L'Acquéreur prendra en charge :

- Tous travaux de fourniture et de tirage de câbles et/ou fibres depuis la chambre de tirage la plus proche jusqu'au lot cédé. Ces câbles emprunteront les fourreaux posés par GPSEAD sous emprise publique.
- Tous travaux de réalisation des conduites intérieures, ainsi que toutes réservations ou percements nécessaires.

### **28.2. Sous-répartiteurs**

GPSEAD se réserve la possibilité d'implanter des sous-répartiteurs dans un certain nombre de lots et implantés en limite d'emprise publique, avec accès direct depuis les voiries publiques.

Dans ce cas, l'Acquéreur concerné sera tenu de construire, puis de remettre gratuitement ses locaux à disposition de GPSEAD, selon des modalités qui lui seront alors précisées aux conditions particulières du lot.

L'équipement des sous-répartiteurs sera assuré par GPSEAD.

### **28.3. Lignes téléphoniques**

L'Acquéreur fera son affaire des demandes de lignes auprès de l'opérateur de son choix.

Dès la conception de son projet, le Cessionnaire fera part de ses besoins à ORANGE et/ou SFR avec qui le projet sera établi.

## **ARTICLE 29 – RESEAU FIBRE OPTIQUE**

GPSEAD mettra en place le génie civil (fourreaux et chambres) nécessaire permettant à tout opérateur choisi de réaliser les raccordements en fibre optique des différentes opérations.

L'Acquéreur aura l'obligation de faire réaliser ses propres installations dans le respect des prescriptions fournies par l'opérateur choisi.

#### ***Conduites de distribution***

GPSEAD assurera, la mise en place des fourreaux sous emprise publique depuis les sous-répartiteurs jusqu'à la limite de propriété de chaque lot, à raison d'une alimentation par lot cédé.

L'Acquéreur prendra en charge :

- Tous travaux de fourniture et de tirage de câbles et/ou fibres depuis la chambre de tirage la plus proche jusqu'au lot cédé. Ces câbles emprunteront les fourreaux posés par GPSEAD sous emprise publique.
- Tous travaux de réalisation des conduites intérieures, ainsi que toutes réservations ou percements nécessaires.

## **ARTICLE 30 – CHAUFFAGE / FROID**

Le site se trouve à proximité immédiate d'une usine biomasse et du réseau de chaleur qui alimente le quartier voisin des Temps Durables. Les Cessionnaires des lots auront pour obligation d'étudier avec engie solutions le raccordement de ses constructions au réseau de chaleur existant.

## ARTICLE 31 – GAZ

GPSEAD étudie la mise en place d'un réseau de gaz en fonction de la nécessité de cette énergie pour l'activité des Cessionnaires. Si le CESSIONNAIRE en a besoin, alors il en fera la demande à l'Aménageur en la justifiant et en temps utile, et en tout état de cause avant signature de toute promesse d'achat du terrain.

GPSEAD prendrait alors en charge une partie des réseaux gaz à réaliser sous emprise publique jusqu'en limite de lot et demanderait au Cessionnaire une participation.

Le coffret de comptage et la desserte à l'intérieur du lot et du bâtiment seront à charge du Cessionnaire.

Le cessionnaire fera son affaire, avec le fournisseur de gaz qu'il aura choisi et avec Engie solutions ou GRDF, du branchement sur la conduite principale y compris tranchées, réfections de chaussées et de voiries.

Pour les traversées de voiries, l'utilisation des fourreaux posés à cet effet par GPSEAD sous emprise publique sera obligatoire.

## ARTICLE 32 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

GPSEAD prendra en charge tous les travaux nécessaires à l'éclairage des emprises publiques.

L'Acquéreur aura à réaliser à sa charge tous les travaux d'éclairage à caractère privé ou décoratif à l'intérieur de son lot. Le choix de l'appareillage sera conforme au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, ne devra apporter aucune gêne à l'environnement immédiat et respecter la réglementation en vigueur et la biodiversité et le dossier de demande de dérogation aux espèces protégées le cas échéant.

Il sera soumis à l'accord de l'Aménageur.

## ARTICLE 33 - ESPACES LIBRES ET VERTS - MOBILIER URBAIN

GPSEAD prendra en charge tous les travaux d'aménagement des emprises publiques, et notamment l'aménagement qualitatif des espaces verts, les fournitures et poses du mobilier urbain.

L'Acquéreur aura en charge le traitement des espaces libres et en pleine terre à l'intérieur des emprises privées conformément à la fiche de lot, au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, et dans le respect de la biodiversité et du dossier de demande de dérogation aux espèces protégées le cas échéant.

L'Acquéreur devra respecter les différents types de plantation spécifiés dans la fiche de lot : haies arbustives, prairies avec quelques arbres isolées, prairies comportant des arbres denses, friches caillouteuses et s'attacher à planter des espèces locales. L'Acquéreur devra requérir l'accord de l'Aménageur sur son plan des espaces verts avant de le joindre au dossier de demande de Permis de Construire.

L'implantation des différentes espèces végétales ne devra pas risquer d'entraîner des désordres sur les réseaux.

L'Acquéreur assurera la gestion des espaces verts et s'attachera au passage annuel d'un écologue qui vérifiera que les dispositions prises en vue de maintenir l'habitat des espèces animales protégées sont en place et efficaces. L'écologue établira un rapport qui sera transmis à la Direction des espaces verts de l'EPT GPSEA.

## ARTICLE 34 - SIGNALISATION

GPSEAD prend en charge tous les travaux de fourniture et de mise en place des panneaux de signalisation et de prescriptions imposés par le Code de la Route (signalisation horizontale et verticale) et des plaques des rues dans les limites des emprises publiques territoriales.

L'Acquéreur devra assurer tous les travaux de fourniture et de mise en place des panneaux repères des bâtiments. Il soumettra à GPSEAD son projet de signalétique et devra obtenir l'accord de l'Aménageur avant pose. Ces divers panneaux seront impérativement posés dans le domaine privé.



L'Acquéreur assurera la signalisation des voiries et accès internes à son lot (signalisation horizontale et verticale) dans le respect du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, et en ayant obtenu l'accord de l'Aménageur.

Le Cessionnaire aura également à sa charge le mobilier urbain propre à son lot. Ce mobilier urbain sera choisi dans le respect du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, et sera validé par l'Aménageur.

# LIMEIL BRÉVANNES ZAC DE LA BALLASTIÈRE NORD

## FICHE DE LOT (lot 3A)

Ind. B  
04 février 2021



## Localisation du lot 3A

Cette fiche de lot vient en complément des prescriptions de la ZAC, quelle rappelle succinctement, précise et décline à échelle de la parcelle cessible.

**Numéros de parcelles : AB 509, AB 524, AB**

**Surface du terrain: 9461m<sup>2</sup>**

**Secteur PLU : AUD**

**SDP : activités 3500 m<sup>2</sup>**

**SDP : bureaux 700 m<sup>2</sup>**



# Fiche de lot (lot 3A)

## Général

**Surface de parcelle : 9461 m<sup>2</sup>**

*\*La surface de la parcelle doit être vérifiée par un document d'arpentage élaboré par un géomètre.*

### Données relatives à l'emprise du lot et à la topographie

- Limite parcellaire du lot
- 40.12 Cote altimétrique approximative à l'angle du lot (phase AVP des espaces publics)
- (phase AVP des espaces publics)
- 71.74m Dimensions indicatives de la parcelle (à vérifier par un géomètre)
- ▤ Talus (hauteur environ 1.5m)

### Données relatives au cadre végétal et paysagé

- Arbres en quinconce tous les 1.5m et couvre-sol largeur minimum 6m si le bâtiment est implanté en retrait de 6m par rapport à la limite.
- Arbres en alignement et arbustes largeur min. 3m
- Zone d'implantation des prairies sèches / friches prairiales comportant quelques arbres isolés

### Données relatives au cadre urbain

- ▨ Zone constructible (bâti le long de la limite sur emprise publique **implanté à l'alignement**)
- ▨ Zone constructible (bâti le long de la limite sur emprise publique **en retrait de 6m**)
- Clôture qualitative ht 2m couleur noire
- ▤ Clôture treillis soudé ht 2m couleur noire
- ↔ Accès véhicule
- ← Accès piéton

*NOTA : Les côtes altimétriques sont indicatives et susceptibles d'être modifiées en fonction de l'avancement des études géotechnique.*

### Directives foncières et topographiques



## Paysage

- Surface du terrain à conserver en pleine terre: 20% de la surface de la parcelle.
- Les parties de terrain non imperméabilisées doivent être traitées principalement en espaces verts et plantés.
- Les aires de parking découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale de taille 20/25 minimum, pour 2 places de stationnement et doivent être en matériau perméable.
- Planter des mails homogènes. Les espaces verts résiduels sont proscrits.
- Gérer les 8 premiers mm de la pluie courantes sans aucun rejet sur le réseau.
- Assurer le stockage et l'absorption de la pluie trentennale. La restitution au réseau est limitée à un débit de fuite régulé de 2 L/s/ha.
- **Les fourrés/zones arbustives, haies avec quelques arbres et arbres isolés doivent avoir une surface de min. 3350m<sup>2</sup> et servir d'habitat pour les espèces protégées** conformément au rapport d'ALISEA (août 2020)
- **Les prairies sèches/friches prairiales comportant quelques arbres isolés doivent avoir une surface de min. 1600 m<sup>2</sup> servir d'habitat pour les espèces protégées** conformément au rapport d'ALISEA (août 2020)

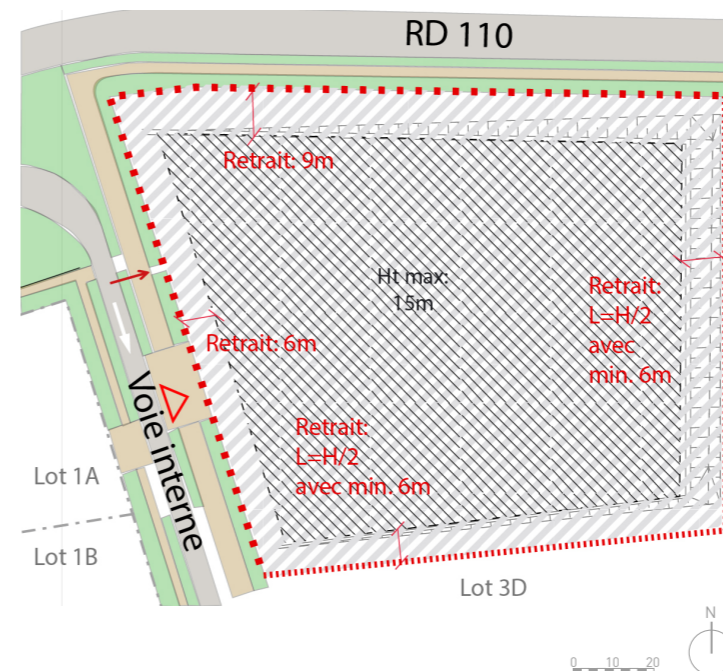
### Directives paysagères



## Limites

- Le long de la limite sur emprise publique les bâtiments **avec ouvertures en façade peuvent être implantés à l'alignement** sur l'emprise publique.
- Le long de la limite sur emprise publique les bâtiments **avec façades aveugles doivent être implantés en retrait de 6m** par rapport à l'emprise publique.
- Les clôtures sont systématiquement doublées d'une épaisseur végétale:
  1. Les murs en limite séparative sont interdits.
  2. Clôture qualitative ht 2m couleur noire pour la limite sur emprise publique (modèle Theia de chez Héras ou équivalent, voir Cahier des prescriptions, p.10).
  3. Clôture treillis soudé ht 2m couleur noire sur les limites séparatives (modèle Nylofor 2D à poteaux carrés de chez Bétafence ou équivalent, voir Cahier des prescriptions, p.10).

### Directives urbaines



## Bâti / Stationnement

- Les toitures doivent être en double pente ou mono-pente (inclinaison de 14° minimum). Les fausses toitures en façade sont interdites. La végétalisation des toitures est fortement recommandée.
- La hauteur maximale des bâtiments est de 15m à l'égout du toit.
- Distance minimale entre deux bâtiments :
  1. Si les façades comportent au moins une baie principale, L= H/2, avec min. 6m.
  2. Dans tous les autres cas L= H/2, avec min. 3m.
- Pas de façade aveugle donnant sur l'espace public.
- Concernant les bâtiments à grand volume (activités) : réaliser une ventilation suffisante afin de renouveler le volume d'air intérieur ; à priori, cette disposition est conforme avec de type de bâtiment
- Concernant les bâtiments à espaces intérieurs confinés (bureau, hall, etc.) : surmonter les bâtiments au-dessus de vide sanitaire ventilé ou mettre en place des drains sous dallage.
- **Règles de calcul du nombre de stationnements: (Extrait de l'annexe n°1 du PLU)**
  1. **Stationnements véhicules :**
    - Bureaux : 1 place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Entrepôts et industries : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Stationnement PMR (locaux de travail) : 1 pour 50 places exigibles.
    - Aire de livraison (bureaux) : 1 aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Les stationnements visiteurs seront gérés à l'intérieur de la parcelle, le nombre est à définir selon les besoins des preneurs.
  2. **Stationnements deux-roues :**
    - Bureaux : 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Activités et commerces de plus de 500m<sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés.

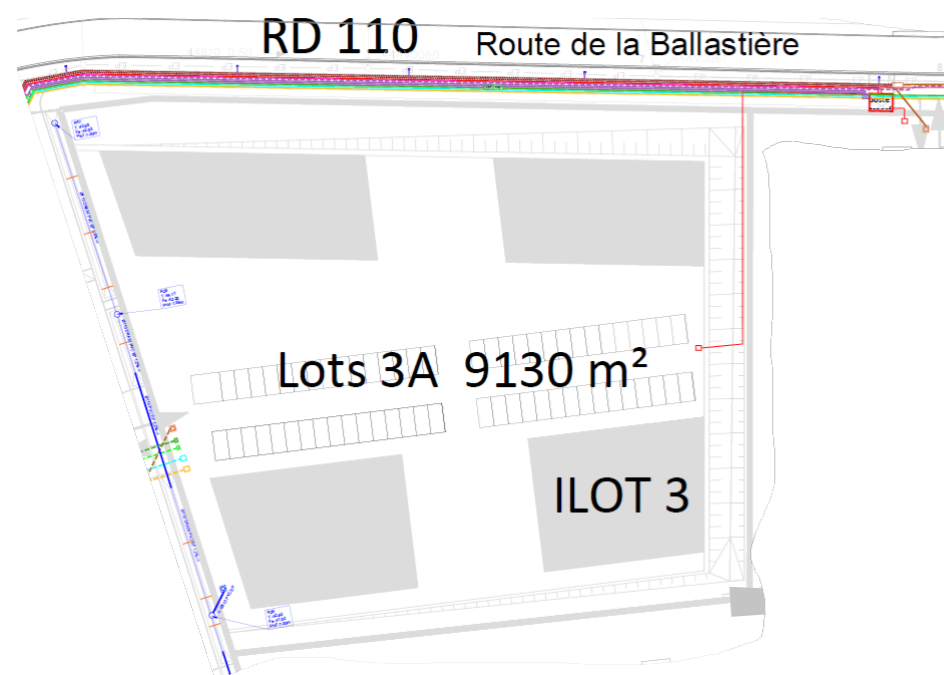
## Fiche de lot (partie technique)

### Nivellement

#### Nivellement

- Le site se trouvant en zone polluée une couche confinement de 30cm au minimum est obligatoire.
- La couche de confinement est constituée de terre saine. La parcelle sera cédée à l'acquéreur à une cote de -30cm à minima par rapport au niveau fini des cotes NGF indiquées ci-dessous.

NOTA : Les côtes altimétriques sont indicatives et susceptibles d'être modifiées en fonction de l'avancement des études géotechniques.

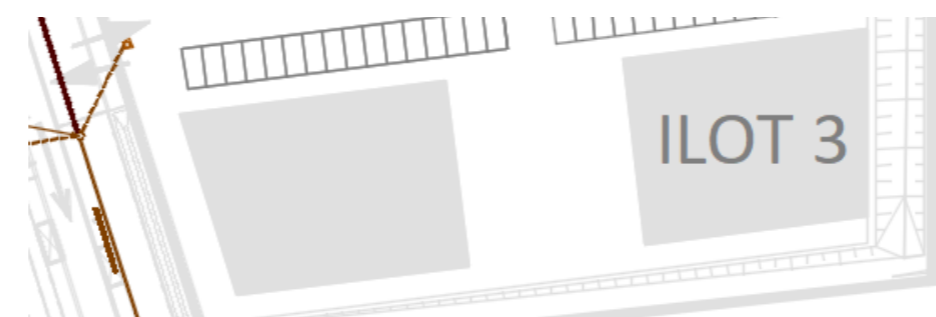


Les emplacements représentés sur le plan ci-contre sont donnés à titre indicatif et devront être redéfinis pour une bonne intégration au projet. Les caractéristiques globales seront en revanche conservées (localisation, principe de raccordement).

### Raccordement réseaux humides

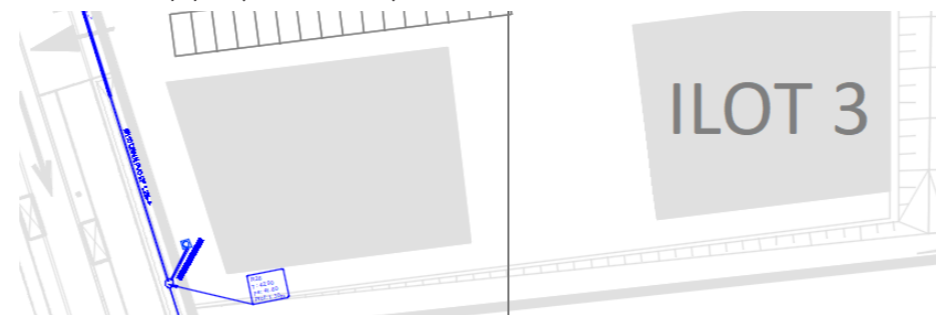
#### ○ Réseau des eaux usées

- Pose du réseau des eaux usées sous domaine public jusqu'à la limite de propriété y compris le regard de visite, les branchements des bâtiments au regard situé en limite de propriété, le diamètre du branchement ne sera pas inférieur à 150mm. Les branchements seront constitués du même matériau que la canalisation principale. Les branchements devront avoir un angle de raccordement avec la canalisation principale, hydrauliquement viable (inférieur ou égal à 67°30'). Les culottes de branchements doivent être certifiées NF de conformité aux normes en vigueur. Les boîtes de branchement seront constituées d'éléments préfabriqués ou coulés en place, leurs diamètres dépendront de la profondeur du branchement afin de garantir de bonnes conditions d'exploitation, réservations et joints intégrés, avec couronne en béton et tampon en fonte.



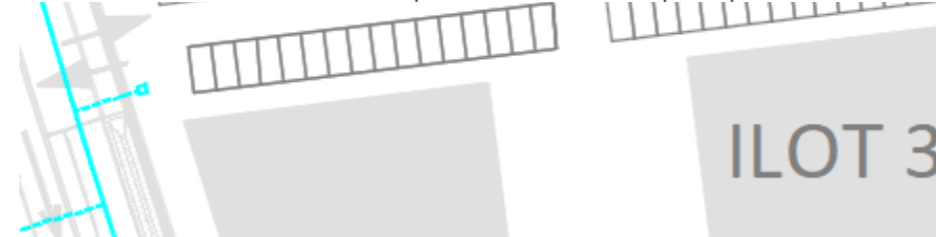
#### ○ Réseau des eaux pluviales

- A minima, la pluie courante (d'une hauteur de 8 mm) devra être gérée par rétention.
- Les ouvrages de rétention des EP devront être dimensionnés selon une pluie trentennale.
- Une surverse du surplus d'EP dans le réseau public de la ZAC est limitée à raison de 2 L/s/ha (vers la noue).



#### □ Réseau d'eau potable

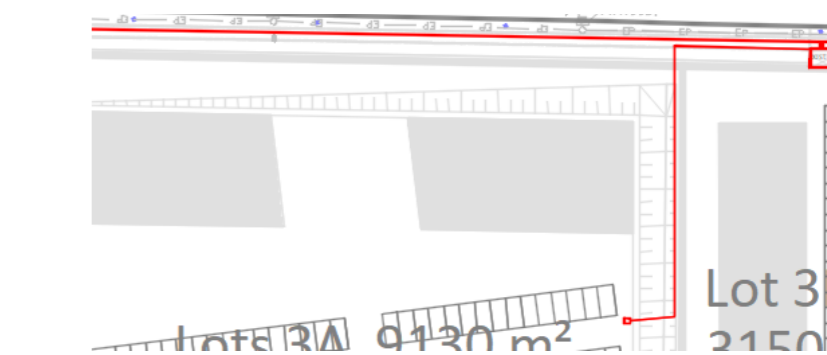
- Pose du réseau d'eau potable (dans une chambre à dimensionner selon les prescriptions techniques du concessionnaire ou dans un local à eau).
- Raccordement des bâtiments à partir de la chambre principale.



### Raccordement réseaux secs et divers

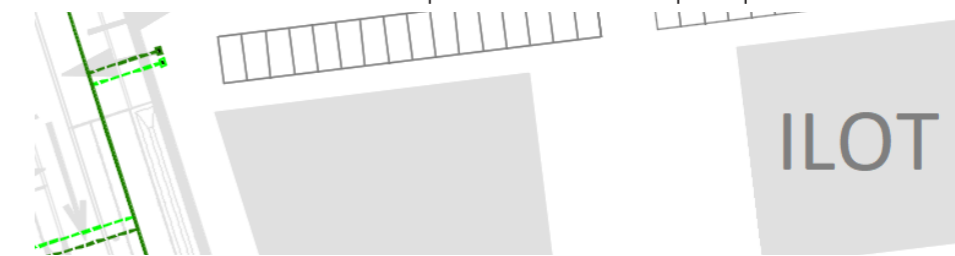
#### □ Réseau électrique :

- Installation d'un poste transformateur commun aux Lots 3A, 3B et 3C Pose du câble HTA sous domaine public.
- Poste transformateur 630 KVA Type PAC 4UF.
- Accès direct et permanent au poste distribution depuis une voie ouverte à la circulation.



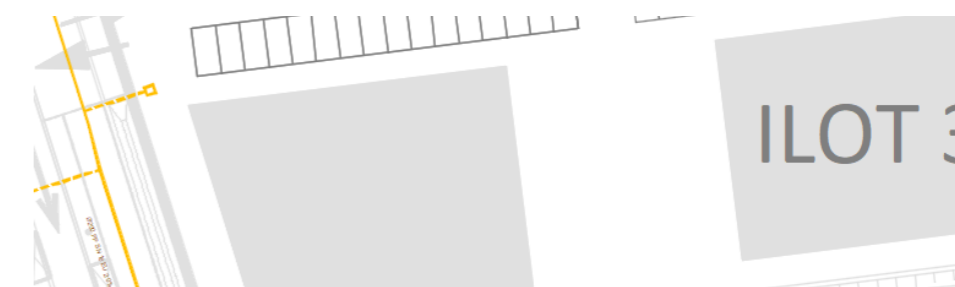
#### □ Réseau télécom :

- Pose du réseau télécom sous domaine public.
- Raccordement des bâtiments à partir de la chambre principale.



#### □ Réseau gaz:

- Pose du réseau de desserte gaz sous domaine public
- Raccordement des bâtiments à partir du réseau de desserte
- Le tracé des branchements doit être aussi rectiligne que possible et perpendiculaire à la canalisation de réseau.
- La distance entre les réseaux de distribution de gaz et les arbustes doit être d'au moins 1 m et 1.5 m pour les arbres (avec protection).



Intégrer les coffrets réseaux, la signalétique d'adressage, etc. dans un muret béton (hauteur 2m).