

**ARRETE DU PRESIDENT**

**MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N°AP2020-075 DU 14 OCTOBRE 2020  
APPROUVANT LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN DU LOT N°1A DE  
LA ZAC DE RÉNOVATION URBAINE DU HAUT DU MONT-MESLY À CRÉTEIL**

Le Président,

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 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°CT2018.4/063 du 20 juin 2018 relative à la définition des objectifs poursuivis par le projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil et aux modalités de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/134 du 5 décembre 2018 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2019.2/036 du 10 avril 2019 approuvant les enjeux et les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/070-1 du 19 juin 2019 approuvant les dossiers de création et de réalisation de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly ;

**VU** l'arrêté du Président n°AP2020-075 du 14 octobre 2020 approuvant le cahier des charges de cession de terrain du lot n°1A de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil ;

**VU** l'arrêté de la Préfète du Val-de-Marne n°2022/01988 du 30 mai 2022 portant autorisation environnementale pour le projet d'aménagement de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly sur la commune de Créteil ;

**VU** le plan local d'urbanisme de Créteil approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Créteil n°D2004.7/2.015 du 4 octobre 2004 et modifié en dernier lieu

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	30/11/22
Accusé réception le	30/11/22
Numéro de l'acte	AP2022-061
Identifiant télértransmission	094-200058006-20220103-lmc139015-AR-1-1

par délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/080-1 du 2 décembre 2020 ;

VU le traité de concession d'aménagement conclu avec Créteil Habitat SEMIC le 19 avril 2019 ;

VU la promesse de vente conclue entre Créteil Habitat SEMIC et Valophis Habitat le 18 décembre 2019 ;

VU l'avenant n°1 à la promesse de vente susvisée conclu le 8 juin 2022 ;

**CONSIDERANT** que, par arrêté du Président n°AP2020-075 du 14 octobre 2020 susvisé, Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé le cahier des charges de cession du lot n°1A de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil ; que la constructibilité de ce lot a été fixée à 5 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une emprise foncière de 2 684 m<sup>2</sup> environ ;

**CONSIDERANT** que le promoteur a revu sa programmation ; que l'emprise foncière du lot n°1A est désormais diminuée de 93 m<sup>2</sup> après division par un géomètre ; que la surface de plancher est désormais diminuée de 39,11 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que la surface de l'emprise foncière du lot est désormais de 2 591 m<sup>2</sup> ; que la surface de plancher du lot est désormais de 5 160,89 m<sup>2</sup>, dont 277,29 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux ;

**CONSIDERANT** que, par arrêté n°2022/01988 du 30 mai 2022 susvisé, la Préfète du Val-de-Marne a émis une autorisation environnementale pour le projet d'aménagement de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly sur la commune de Créteil ; que conformément aux dispositions de cet arrêté préfectoral, les prescriptions de cette autorisation doivent figurer dans le cahier des charges de cession de terrain ;

**CONSIDERANT** qu'il convient en conséquence de modifier l'arrêté du Président n°AP2020-075 du 14 octobre 2020 susvisé ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** L'article 2 de l'arrêté du Président n°AP2020-075 du 14 octobre 2020 susvisé est modifié comme suit :

« La constructibilité du lot n°1A de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly est fixé à un maximum de 5 160,89 m<sup>2</sup> de surface de plancher développés sur une emprise foncière de 2 591 m<sup>2</sup>. »

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	30/11/22
Accusé réception le	30/11/22
Numéro de l'acte	AP2022-061
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220103-lmc139015-AR-1-1

**ARTICLE 2 :** Le cahier des charges de cession de terrain, la fiche du lot n°1A, la fiche d'approbation de cession et la promesse de vente sont modifiés conformément aux documents annexés au présent arrêté.

**ARTICLE 3 :** Les autres dispositions de l'arrêté du Président n°AP2020-075 du 14 octobre 2020 susvisé ainsi que les autres annexes du cahier des charges de cession de terrain sont inchangées.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à la mairie de Créteil, Place Salvador Allende à Créteil, et au siège de Grand Paris Sud Est Avenir, 14 rue le Corbusier à Créteil, durant un mois.  
Il sera, en outre, publié sur le site Internet de Grand Paris Sud Est Avenir ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)).

**ARTICLE 5 :** Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne ;
- Monsieur le Maire de Créteil ;
- Monsieur le Directeur Général de Créteil Habitat SEMIC ;
- Monsieur le Directeur Général de Valophis Habitat.

Fait à Créteil, le 30 novembre 2022

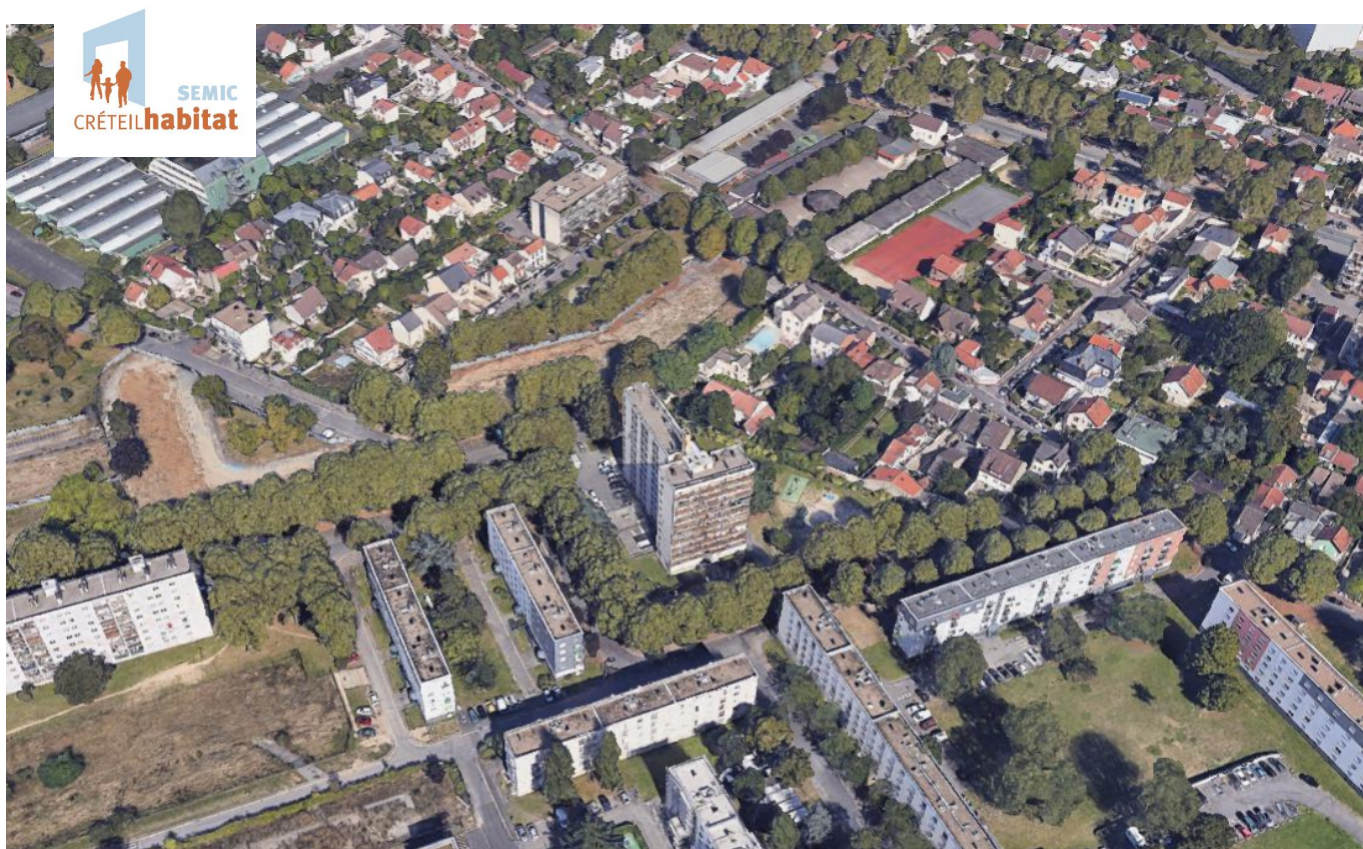
Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	30/11/22
Accusé réception le	30/11/22
Numéro de l'acte	AP2022-061
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220103-lmc139015-AR-1-1

# CRETEIL – ZAC DE RENOVATION URBAINE DU HAUT DU MONT-MESLY



## DOSSIER LOT 1a

# Cahier des Charges de Cession de Terrains

AOUT 2022



# SOMMAIRE

<b>0 – PREAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>- TITRE I- PRESCRIPTIONS RELATIVES A L’UTILISATION DES TERRAINS</b>	<b>6</b>
<b>1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CESSION DES TERRAINS</b>	<b>7</b>
ARTICLE 1-1 - OBJET DE LA CESSION	7
ARTICLE 1-2 - DELAIS D'EXECUTION DU PROGRAMME IMMOBILIER	7
ARTICLE 1-3 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	8
ARTICLE 1-4 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS	8
ARTICLE 1-5 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES	8
ARTICLE 1-6 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES LA REALISATION DES TRAVAUX	9
ARTICLE 1-7 - PUBLICITE DES PRESCRIPTIONS DU CAHIER DES CHARGES	9
ARTICLE 1-8 – LITIGES	9
<b>2 - GESTION - SERVITUDES</b>	<b>10</b>
ARTICLE 2-1 - GESTION DES TERRAINS GREVES DE SERVITUDES DE PASSAGE PUBLIC	10
ARTICLE 2-2 - ORDURES MENAGERES ET ENCOMBRANTS	10
ARTICLE 2-3 - CLAUSES PARTICULIERES	10
<b>3 - CONSTRUCTIBILITE</b>	<b>10</b>
ARTICLE 3-1 - CONSTRUCTIBILITE	10
<b>4 – INSERTION PAR L’ECONOMIQUE</b>	<b>11</b>
ARTICLE 4-1 - INSERTION PAR L'ECONOMIQUE DES PERSONNES EN DIFFICULTE	11
<b>- TITRE II - CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES</b>	<b>12</b>
<b>5 - GENERALITES</b>	<b>13</b>
5.0 - AVANT-PROPOS	13
5.2 - TYPES DE PRESTATIONS	13
5.2.1 - PRESTATIONS DE CHANTIER	13
5.2.2 - PRESTATIONS DEFINITIVES	13
<b>6 - OBLIGATIONS LIEES AU CHANTIER</b>	<b>14</b>
6.0. - PREAMBULE	14
6.1 - OBLIGATIONS DE CRETEIL HABITAT SEMIC	15
6.1.1. Accès de chantier	15
6.1.2. Assainissement	15
6.1.3. Eau	15
6.1.4. Electricité	15
6.1.5. Téléphone	15
6.2 - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR	16
6.2.1. Installation de chantier	16
6.2.2. Etat des lieux avant le chantier	16
6.2.3. Clôtures	16
6.2.4. Les terrassements	17
6.2.5. Déroulement des chantiers	17
6.2.6. Déplacements et entretien des voies et réseaux	18
6.2.7. Protection des eaux superficielles et souterraines	18
6.2.8. Contrôle des décharges	19
6.2.9. Terrassements en emprise publique	20
6.2.10. Etat des lieux pendant et après le chantier	20
6.2.11. Garantie	20
6.2.12. Travaux de V.R.D. définitifs	21

6.3 - <b>PRESCRIPTIONS DE LA DRIEAT sur dossier DAE 2020 75 00278 (extrait de l'Arrêté 2022/ 01988)</b> -----	22
6.3.1 Prescriptions liées au risque de pollution des eaux-----	22
6.3.2 : Prescriptions liées au risque de pollution des sols-----	22
6.3.3 : Prescriptions liées à la lutte contre les espèces envahissantes-----	23
6.3.4 : Prescriptions liées aux nuisances-----	23
6.3.5 : Prescriptions liées à la faune et la flore-----	23
6.3.6 : Prescriptions liées aux forages en phase chantier (rubrique 1.1.1.0)-----	24
6.3.7 : Dispositions relatives aux prélèvements en nappe-----	24
6.3.8 : Prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales en phase chantier (rubrique 2.1.5.0)-----	24
6.3.9 : Prescriptions liées aux risques carrières-----	24
6.3.10 : Informations préalables et suivi des travaux-----	25
<b>7 - PRESTATIONS DEFINITIVES</b> -----	<b>26</b>
7.1 - NIVELLEMENT - LIBERATION DES SOLS-----	26
7.2 - NATURE DU SOUS-SOL-----	26
7.2.1. Composition des sols et capacités portantes-----	26
7.2.2. Présence d'eau-----	26
7.2.3. Présence éventuelle de pollution-----	26
7.3 - VOIRIE-----	27
7.4 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES (Généralités)-----	27
7.5 - <b>PRESCRIPTIONS DE LA DRIEAT sur dossier DAE 2020 75 00278 (extrait de l'Arrêté 2022/ 01988)</b> -----	30
7.5.1 Prescriptions générales-----	30
7.5.2 Prescriptions liées aux piézomètres en phase exploitation (rubrique 1.1.1.0)-----	30
7.5.3 Dispositions concernant les prélèvements en nappe-----	30
7.5.4 Prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales en phase exploitation (rubrique 2.1.5.0)-----	30
7.5.4.1 : Principe de gestion des eaux pluviales-----	30
7.5.4.2 : Conditions générales et techniques pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales-----	31
7.5.4.3 : Entretien et suivi des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le domaine public-----	32
7.5.4.4 : Entretien et suivi des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le domaine privé-----	32
7.5.5 Suivi des ouvrages-----	33
7.6 - <b>PRESCRIPTIONS DE LA PREFECTURE DIRECTION DES SECURITES/ BOPPD</b> -----	34
7.7 - EAU / DEFENSE INCENDIE - ARROSAGE-----	36
7.7.1. Réseaux généraux-----	36
7.7.2. Desserte en eau potable-----	37
7.7.3. Défense incendie-----	37
7.7.4. Arrosage-----	37
7.8 - ELECTRICITE-----	37
7.8.1. Réseau Haute Tension (HTA)-----	37
7.8.2. Postes de transformation-----	37
7.8.3. Réseau Basse Tension (BTA)-----	38
7.9 - TELEPHONE-----	38
7.9.1. Réseaux (fourreaux et chambres de tirage)-----	38
7.9.2. Sous-répartiteurs-----	39
7.9.3. Equipement des sous-répartiteurs-----	39
7.9.4. Lignes téléphoniques-----	39
7.10 - RESEAU FIBRE OPTIQUE-----	39
7.10.1. Réseaux (fourreaux et chambres de tirage)-----	Erreur ! Signet non défini.
7.11 - ECLAIRAGE EXTERIEUR-----	39
7.12 - ESPACES LIBRES ET VERTS - MOBILIER URBAIN-----	39
7.13 - SIGNALISATION-----	39
<b>- TITRE III - ANNEXES</b> -----	<b>40</b>
ANNEXE 1 : CONVENTION DE PARTICIPATION A L'ENTRETIEN DURANT LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION DES RESIDENCES-----	41
ANNEXE 2 : ANTENNES PARABOLIQUES-----	44
ANNEXE 3 : RACCORDEMENT AU RESEAU DE CHAUFFAGE URBAIN-----	45
ANNEXE 4 : Aménagements des locaux de propreté en habitat collectif - Contraintes pour la collecte sélective-----	52
ANNEXE 5 : Annexe au courrier d'avis du Département du 27 février 2019 concernant l'Assainissement des eaux pluviales-----	53
ANNEXE 6 : Etude de Sûreté et de Sécurité Publique Avis de la Préfecture - Cabinet Direction des Sécurités/ BOPPD-----	55

## 0 – PREAMBULE

Par délibération n°CT2019.3/070-1 en date du 19 juin 2019, le Conseil Territorial de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a créé la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) du Haut du Mont Mesly, d'une superficie de 35 hectares environ.

Par décision de la commission d'appel d'offre du 12 avril 2019, Grand Paris Sud Est Avenir a décidé de confier l'aménagement de ladite Z.A.C. à la Société dénommée CRETEIL HABITAT SEMIC conformément aux dispositions des articles L 300-4 et R 311-6 du code de l'urbanisme.

La concession d'aménagement de cette ZAC a été signée par GPSEA et CRETEIL HABITAT SEMIC le 19 avril 2019. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/070-2 du 19 juin 2019.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été modifié et approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/075-1 du 19 juin 2019.

L'Etude de Sûreté et de Sécurité Publique (E.S.S.P.) réalisée pour la ZAC du Haut du Mont Mesly a reçu un avis favorable de la Préfecture (Cabinet Direction des Sécurités/ BOPPD) le 6 janvier 2022.

Le Dossier soumis à Autorisation Environnementale (DAE n° 2020 75 00278) a fait l'objet d'un arrêté Préfectoral n° 2022/ 01988 du 30 mai 2022.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités et les conditions de cessions par CRETEIL HABITAT SEMIC 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 et de CRETEIL HABITAT SEMIC Aménageur de la ZAC.

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 les actes de location ou translatifs de jouissance consentis par le ou les ayants-droits. Il s'imposera, non seulement aux acquéreurs de lots, mais aussi à leurs héritiers et ayants droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux utilisateurs des terrains pendant toute la durée de la réalisation de cette ZAC. Il sera joint obligatoirement à tous les actes intéressant les terrains en cause. Il sera caduc à l'achèvement de cette ZAC.

Chaque cessionnaire par le seul fait de son acquisition est tenu d'accepter les dispositions du présent CCCT.

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, sera approuvé par Monsieur le Président de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

La définition exacte des terrains cédés sera établie au moment de la passation des actes de vente ; cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement, conformément aux termes de l'article R 315-2 du Code de l'Urbanisme.

Les personnes morales privées ou publiques soumises au présent 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 en découlant.

Les modifications apportées au Cahier des Charges de Cession de Terrains concerne la dernière surface de plancher communiquée par l'Acquéreur et l'intégration des prescriptions de la Préfecture attachées aux dossiers ESSP et DAE précités.



**- TITRE I -**

**PRESCRIPTIONS RELATIVES  
A L'UTILISATION DES TERRAINS**

## 1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CESSION DES TERRAINS

### **ARTICLE 1-1 - OBJET DE LA CESSION**

La présente cession est consentie à l'Acquéreur par CRETEIL HABITAT SEMIC aménageur de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly et concerne le **lot n°1a** en vue de la réalisation d'un programme immobilier défini au compromis de vente et au présent cahier des charges particulier.

Ce programme devra être édifié en conformité avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, de la ZAC créée, du présent cahier des charges, du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales CRETEIL HABITAT SEMIC (CPAUPE) et de la Charte Paysagère en cours de réalisation.

Les limites foncières du terrain cédé par CRETEIL HABITAT SEMIC 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, 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 sol et du sous-sol ou en raison des servitudes actives ou passives qui se révéleraient après la signature des présentes.

### **ARTICLE 1- 2 - DELAIS D'EXECUTION DU PROGRAMME IMMOBILIER**

L'Acquéreur s'engage à :

- Présenter pour accord à CRETEIL HABITAT SEMIC dans un délai fixé à compter de la signature du compromis de vente et qui sera précisé dans ce document, 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 A0 avec perspectives du projet pour présentation à la ville avant dépôt du PC.
- Présenter à CRETEIL HABITAT SEMIC un dossier « pré-PC » 1 mois avant dépôt du Permis de Construire.
- Intégrer la maquette détaillée de son lot dans la maquette générale du projet urbain en faisant appel au maquettiste IN SITUA ayant réalisé celle-ci (maquette numérique au format IFC LOD 200).
- Déposer la demande de Permis de Construire dans le délai fixé à compter de la signature du compromis de vente et qui y sera précisé.
- Entreprendre les travaux de construction dans un 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.
- Avoir achevé les constructions dans un 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 d'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 maximum de 3 mois à compter de la date d'achèvement des travaux.

**ARTICLE 1-3 - 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.

**ARTICLE 1-4 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS****Avant la signature de l'acte notarié :**

La cession pourra être résolue par décision de CRETEIL HABITAT SEMIC notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais visés à l'article 2.

L'Acquéreur aura le droit en contrepartie à une indemnité qui sera égale à la fraction du prix de cession déjà versée, déduction faite de 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 acte notarié à la demande de CRETEIL HABITAT SEMIC 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 forfaitaires.
- 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 CRETEIL HABITAT SEMIC 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 CRETEIL HABITAT-SEMIC.

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

**ARTICLE 1-5 - 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 CRETEIL HABITAT SEMIC de cette intention.

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

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 CRETEIL HABITAT-SEMIC, 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 CRETEIL HABITAT-SEMIC.

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 1-6 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTION PREVUE APRES LA REALISATION DES TRAVAUX**

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

CRETEIL HABITAT SEMIC 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 CRETEIL HABITAT-SEMIC.

En cas de changement d'affectation ou d'augmentation de la surface de plancher construite, dans le cadre fixé par le cahier des charges particulier, 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 1-7 - PUBLICITE DES PRESCRIPTIONS DU CAHIER DES CHARGES**

L'Acquéreur s'engage à imposer aux hommes de l'art, entrepreneurs et maîtres d'oeuvre, le respect des prescriptions du présent Cahier des Charges en vigueur au moment de la cession.

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

#### **ARTICLE 1-8 – LITIGES**

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

## 2 - GESTION - SERVITUDES

### **ARTICLE 2-1 - 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, chauffage urbain, fibre optique, telles qu'elles seront réalisées par CRETEIL HABITAT-SEMIC, l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), la Commune de CRETEIL, 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 de son bon ou mauvais état du sol ou 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, règlement de copropriété.

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 2-2 - ORDURES MENAGERES ET ENCOMBRANTS**

La collecte des ordures ménagères devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux 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 place de Bornes d'Apport Volontaire (BAV).

Pour les locaux de stockage des déchets encombrants, l'Etablissement Public Territorial 11 GPSEA impose un local en rez-de-chaussée accessible pour chariots mobile pour un tri à la source.

Un détail des prescriptions relatives à ce local est placé en annexe 4 du présent document.

### **ARTICLE 2-3 - CLAUSES PARTICULIERES**

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

## 3 - CONSTRUCTIBILITE

### **ARTICLE 3-1 - CONSTRUCTIBILITE**

La constructibilité du **Lot 1a** est fixée à :

**5.160,89 m<sup>2</sup> de surface de plancher se décomposant en 4.883,60 m<sup>2</sup> SdP logements et 277,29 m<sup>2</sup> SdP commerces**

Conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, cette constructibilité pourra être modifiée par un cahier des charges particulier approuvé par arrêté de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

## 4 – INSERTION PAR L'ECONOMIQUE

### ARTICLE 4-1 - INSERTION PAR L'ECONOMIQUE DES PERSONNES EN DIFFICULTE

L'opération objet du présent cahier des charges est située dans un périmètre assujéti aux principes préconisés par l'ANRU, en matière d'insertion. L'Acquéreur est donc invité à souscrire à la clause permettant l'insertion des personnes les plus éloignées de l'emploi.

**L'objectif quantitatif** est de réserver 5% des heures travaillées (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux).

Les calculs permettant de répondre à un objectif qualitatif sont les suivants :

- *Taux de la part de main d'œuvre multiplié par l'assiette des coûts et divisé par 29 Euros, le produit étant multiplié par 5 %.*

Définitions :

- Assiette des coûts : Montant HT des travaux et des honoraires divers y afférent
- Part de main d'œuvre :
  - 45 % en démolition,
  - 50 % en travaux neufs,
  - 60 % en réhabilitation.
- Coût de main d'œuvre : 29 euros,
- Taux d'insertion : 5%

### **Objectif qualitatif**

Au-delà de la réalisation d'un volume d'heures de travail pour les bénéficiaires, les clauses d'insertion liées aux projets de renouvellement urbain doivent permettre de construire pour les bénéficiaires de réels parcours vers l'emploi pérenne.

Les éléments visés ci-dessus concernent des opérations dans le cadre desquelles l'ANRU est partie prenante et sont indicatives. Néanmoins, afin de faire bénéficier le plus grand nombre de personnes de la possibilité de s'insérer dans le monde professionnel, il est proposé à L'Acquéreur de s'inspirer de ces indices.

L'ACQUEREUR pourra se rapprocher de l'EPT GPSEA et des facilitateurs du territoire, par mail : [clausesinsertion@gpsea.fr](mailto:clausesinsertion@gpsea.fr) , afin d'être orienté vers les publics, susceptibles de pouvoir bénéficier de la clause d'insertion par l'activité économique.

**- TITRE II -**

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES**

## 5 - GENERALITES

### **5.0 - AVANT-PROPOS**

Le présent document définit la nature et les limites des prestations techniques dues entre CRETEIL HABITAT SEMIC dénommé "l'Aménageur" et l'Acquéreur.

Il concerne **le lot n°1a**.

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 servira de base de partage de ces prestations techniques.

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

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

### **5.2 - TYPES DE PRESTATIONS**

Les prestations dues par CRETEIL HABITAT SEMIC à l'Acquéreur sont de deux types :

#### **5.2.1 - PRESTATIONS DE CHANTIER**

Ces prestations portent sur l'obligation de CRETEIL HABITAT SEMIC de fournir à l'Acquéreur les moyens d'organiser son chantier.

Elles seront définies plus précisément au chapitre 1 du présent document.

#### **5.2.2 - PRESTATIONS DEFINITIVES**

Ces prestations concernent la réalisation des travaux d'infrastructure (voiries et réseaux divers) nécessaires à la réalisation des Espaces Publics du projet urbain secteur Nord Mont-Mesly.

Elles seront plus amplement définies au chapitre 2 du présent document.



## 6 - OBLIGATIONS LIEES AU CHANTIER

### **6.0. - PREAMBULE**

L'inscription des chantiers dans un quartier existant conduit à réduire le plus possible la gêne apportée aux riverains et aux différents usagers de l'espace public pendant les travaux et à maintenir au mieux les activités urbaines au sens large :

- Circulation des véhicules particuliers, transports en commun, cycles, piétons, véhicules de sécurité et de secours,
- Accès aux activités autour du site dont, à titre d'exemple, le Marché du Mont-Mesly (les Mardi et Vendredi),
- Occupation occasionnelle de l'espace public par des manifestations diverses,
- Accès aux installations fixes ou foraines, souterraines ou aériennes assurant un service public ou privé, de communication, d'alimentation et d'évacuation, de signalisation, d'éclairage, etc...

Les travaux seront organisés selon un planning général d'enchaînement des tâches qui prévoit, dans la mesure du possible, l'utilisation des mêmes zones d'emprises de chantiers et d'itinéraires de déviations de circulation pour différentes phases de l'avancement des travaux : déviations des réseaux, génie civil, système, etc...

Le tracé sera découpé en unités fonctionnelles correspondant à des zones de cohérence de circulation.

L'organisation générale mise en place lors de la phase de réalisation des travaux limitera au maximum son impact vis-à-vis du milieu humain. Les bases de vie des chantiers seront mutualisées autant que possible créant un minimum de nuisances pour les riverains.

Ainsi, les cheminements piétons, handicapés et cyclistes contournant les chantiers seront aménagés en reconstituant les éléments de protection nécessaire par rapport à l'environnement (flux automobile d'une part et chantier d'autre part). Les modifications apportées aux différents cheminements seront signalées suffisamment à l'avance et respecteront la réglementation en vigueur. Par ailleurs, les accès riverains seront maintenus.

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 de tous véhicules (véhicules légers et poids lourds) pendant la durée des travaux.

L'accès des services publics, de sécurité 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.

### **Prescriptions de la DRIEAT sur le dossier DAE 2020 75 00278**

Toutes les mesures conservatoires sont prises par l'Acquéreur et ses entreprises pour limiter l'impact des travaux sur l'environnement et les milieux aquatiques.

Les aires de chantier sont aménagées et exploitées de façon à ne pas générer de pollution de l'eau et des milieux aquatiques.

Des moyens de protection sont mis en œuvre par l'Acquéreur et ses entreprises pour réduire la dégradation des milieux par les circulations de chantier. Les véhicules et engins devront obligatoirement et uniquement emprunter les emplacements réservés au chantier, dans le respect d'un plan de déplacement des engins.

Les emprises de chantier non destinées à être aménagées sont soit remises dans leur état antérieur au démarrage des travaux, dans la mesure du possible avec les matériaux qui étaient initialement présents sur site, soit font l'objet d'une opération de renaturation.

CRETEIL HABITAT SEMIC bénéficiaire de l'arrêté préfectoral n°2022/01988 informe le service chargé de police de l'eau des modalités choisies un (1) mois avant la date prévue pour la fin des travaux ([umsa.dile.sppe.driecat-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:umsa.dile.sppe.driecat-if@developpement-durable.gouv.fr)).

## **6.1 - OBLIGATIONS DE CRETEIL HABITAT SEMIC**

Pour l'ouverture du chantier, CRETEIL HABITAT SEMIC fournira à l'Acquéreur les moyens suivants :

### **6.1.1. Accès de chantier**

Les accès de chantier devront s'effectuer prioritairement à partir des nouvelles voiries réalisées en phase préalable par CRETEIL HABITAT SEMIC.

Les pistes provisoires de chantier débouchant sur ces voiries seront à la charge de l'Acquéreur. Leur tracé sera soumis à l'approbation de CRETEIL HABITAT SEMIC. Ils seront réalisés avec des matériaux d'entretien aisé (béton, grave ciment, etc...).

### **6.1.2. Assainissement**

CRETEIL HABITAT SEMIC 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 en annexe 4). En cas de besoin de rejet des eaux d'exhaures dans le réseau d'assainissement, il sera nécessaire d'établir une convention de rejet entre l'acquéreur et le gestionnaire du réseau (GPSEA ou CD94).

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

### **6.1.3. Eau**

CRETEIL HABITAT SEMIC assurera la mise en place d'une conduite d'eau définitive 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.

### **6.1.4. 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. Dans ce cas, cette alimentation provisoire devra se décider en coordination avec la Direction du Développement Urbain de CRETEIL HABITAT SEMIC.

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

Dans le cas contraire, CRETEIL HABITAT SEMIC, en coordination avec ENEDIS, installera un poste de transformation de distribution publique provisoire et imputera les frais inhérents à ces travaux et installations ainsi qu'aux consommations, aux Acquéreurs concernés par facturations trimestrielles.

Un droit d'entrée sera dû pour le raccordement et le débranchement, ainsi que des frais d'honoraires CRETEIL HABITAT SEMIC (5% sur le TTC des factures du fournisseur d'électricité).

### **6.1.5. Téléphone**

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 la Direction du Développement Urbain de CRETEIL HABITAT SEMIC.

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

## **6.2 - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

### **6.2.1. Installation de chantier**

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

- Le terrain sera clos sur sa totalité en limite d'emprise publique avec des fenêtres de visibilité protégées.
- La position du ou des accès sera définie en accord avec CRETEIL HABITAT SEMIC, ce 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 CRETEIL HABITAT SEMIC. Le plan d'installation de chantier précisera la date de repli de la clôture à la limite indiquée par CRETEIL HABITAT SEMIC.

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).

Si besoin, des bardages bois de protection seront disposés autour des arbres de grande taille proches de la zone d'évolution des engins, afin de les protéger contre des chocs. Ce besoin sera déterminé lors de l'état des lieux avant chantier.

Lors des abattages d'arbres, un agent du service espace vert de la Ville sera présent, afin de s'assurer de leur bon déroulement.

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.

### **6.2.2. Etat des lieux avant le chantier**

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

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

Si les entreprises ne sont pas désignées un second état des lieux sera établi en suivant.

### **6.2.3. Clôtures**

L'Acquéreur s'engage à mettre en place, dès la prise de possession du terrain, une clôture en bac d'acier pré-laqué blanche, d'une hauteur de 2 m et implantée selon le plan d'installation de chantier approuvé par CRETEIL HABITAT SEMIC (emplacement et niveau).

Des percées d'ouvertures seront réalisées dans les clôtures lorsque cela sera possible pour permettre la visualisation du chantier.

Sur une proportion au moins de 20% de cette clôture, il sera mis en place une communication du NPNRU et du projet du secteur nord suivant une charte établie par CRETEIL HABITAT SEMIC.

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

#### **6.2.4. Les terrassements**

Pour cette phase, il conviendra de réaliser une étude géotechnique qui définira des prescriptions particulières au regard de la nature du sous-sol (argiles).

Les recommandations générales liées à la géologie sont les suivantes :

- **Le risque de retrait gonflement des argiles étant fort sur le site, il conviendra de réaliser une étude géotechnique qui définira des prescriptions particulières ;**
- Eviter de laisser les fonds de fouilles exposés aux intempéries ou à la dessiccation en accélérant les opérations de bétonnage ;
- Les plates-formes seront réalisées par apport (ou substitution des remblais localement rencontrés), régalinge et compactage de matériaux de bonne qualité (grave naturelle, tout venant par exemple). Le compactage sera contrôlé à l'aide d'essais à la plaque type LCPC avec les valeurs cibles correspondants aux types de bâtiments envisagés ;
- 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 G12) afin de déterminer plus précisément les solutions de fondation envisageables ainsi que les tassements théoriques prévisibles.

Concernant la réutilisation des matériaux, les extractions seront stockées hors site et les excédents de déblais non réutilisables seront envoyés en décharge 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.

#### **6.2.5. 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 tout d'abord 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 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.

#### **6.2.6. 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 ce dernier.

Les dispositions permettant d'assurer cet entretien (piste, point de lavage) devront être proposées pour accord à CRETEIL HABITAT SEMIC 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, CRETEIL HABITAT SEMIC fera réaliser les nettoyages nécessaires. Ces interventions seront diligentées sans avertissement préalable de CRETEIL HABITAT SEMIC. Les dépenses seront imputées à l'Acquéreur, selon les termes de l'annexe 1 du présent cahier.

Les itinéraires de circulation des camions sur les voies publiques seront étudiés de manière à créer le moins de perturbations possible sur la voirie locale. La circulation des engins sera imposée aux entreprises de l'Acquéreur dans le cadre d'un plan de circulation, réalisé en accord formel avec l'Aménageur et la ville de Créteil 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 les axes du site.

La piste cyclable le long de l'Avenue du Docteur Paul Casalis ne sera pas interrompue durant la phase de chantier cependant des aménagements provisoires (déviation ponctuelle, passages sécurisés...) pourront être nécessaires.

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 l'Aménageur, de GPSEA et de la ville de Créteil 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.

#### **6.2.7. Protection des eaux superficielles et souterraines**

La survenue d'eau de circulations superficielles à faible débit au moment du chantier pourra conduire à un assainissement des fouilles de fondations en cours de chantier ; Prévoir en phase définitive un drainage périphérique et sous dallage (hérissos drainants).

Afin de prévenir tout accident, diverses mesures peuvent être prises pendant la phase de travaux.

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 d'accident.

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 hydrocarbures...) ainsi qu'un écrêtement des débits.

Une convention de rejet temporaire devra être signée avec la commune de Créteil et le GPSEA. 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 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 une 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.

### **6.2.8. Contrôle des décharges**

L'Acquéreur devra, obligatoirement, faire évacuer en décharge agréée les matériaux de démolition et 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 au sein de la ZAC, de CRETEIL HABITAT SEMIC ou des environnants, l'Aménageur fera évacuer ces décharges dans le cadre de l'annexe 1 du présent cahier, et ce aux frais de l'Acquéreur.

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 ;

### **6.2.9. 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 CRETEIL HABITAT SEMIC.

Tout talus de pente supérieure à 3/2 (3 de base et 2 de haut) fera l'objet de mesures de consolidation.

#### **B) Remblais :**

Les remblais seront réalisés jusqu'au niveau du terrain initial en matériaux dont les caractéristiques techniques correspondront à la 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.

L'Acquéreur fera réaliser des contrôles de densité en place par un Laboratoire agréé par CRETEIL HABITAT SEMIC 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 CRETEIL HABITAT SEMIC 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 CRETEIL HABITAT SEMIC 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 CRETEIL HABITAT SEMIC.

Si le terrain n'est pas remis en état, CRETEIL HABITAT SEMIC fera réaliser les travaux correspondants et en imputera le montant à l'Acquéreur selon les termes de l'annexe 2 du présent cahier.

### **6.2.10. Etat des lieux pendant et après le chantier**

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 CRETEIL HABITAT SEMIC après le chantier. Tous les travaux de remise en état des voies et réseaux détériorés par le chantier seront réalisés par CRETEIL HABITAT SEMIC, et le montant sera imputé à l'Acquéreur selon les termes de l'annexe 1 du CCCT.

### **6.2.11. Garantie**

Pour garantir le respect des dispositions ci-dessus, l'Acquéreur remettra à CRETEIL HABITAT SEMIC, un chèque bancaire dont le montant sera équivalent à **1% du prix de vente**.

Ce chèque sera encaissé par CRETEIL HABITAT SEMIC et sera restitué à l'Acquéreur en fin de chantier, en tenant compte d'éventuelles imputations réalisées au titre de l'annexe 1 du CCCT.

### **6.2.12. Travaux de V.R.D. définitifs**

CRETEIL HABITAT SEMIC réalisera les aménagements définitifs aux abords du terrain de l'Acquéreur, dans la mesure du possible en parallèle avec les travaux de finition des entreprises de l'Acquéreur.

Pour ce faire, les emprises publiques existantes ou à venir devront être libérées entièrement et les clôtures de chantier déplacées derrière la limite privative, **trois mois** avant la date d'entrée dans les lieux des premiers occupants des immeubles.

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. Ce dernier devra intervenir dans les 72H00 après le constat d'arrêt.

D'autre part, après la réalisation par CRETEIL HABITAT SEMIC 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.



**6.3 - PRESCRIPTIONS DE LA DRIEAT sur dossier DAE 2020 75 00278 (extrait de l'Arrêté 2022/ 01988)****6.3.1 Prescriptions liées au risque de pollution des eaux**

L'Acquéreur intègre les prescriptions du présent article dans les cahiers des charges à effectuer par les entreprises.

Un plan d'organisation et d'intervention est mis en place avant le début des travaux. Il permet de définir les procédures à respecter en cas de pollution accidentelle, et indique les coordonnées des services de l'État et des services publics à prévenir sans délai, recensés dans le présent article. Il est élaboré par les entreprises sur chaque secteur de travaux et validé par le bénéficiaire.

Tout stockage fixe ou temporaire de substances polluantes doit être réalisé dans des récipients étiquetés, étanches et sur des aires de stockage imperméabilisées munies de bac de rétention ou en cuve à double enveloppe d'un volume au moins égal au volume stocké.

Les entreprises de l'Acquéreur s'assurent que la manipulation de ces substances s'effectue par du personnel informé sur les produits utilisés et les risques associés.

Les accès, cheminements et stationnements des véhicules sont choisis en vue de limiter tout risque de pollution.

En cas de pollution accidentelle ou de désordre dans l'écoulement des eaux, les travaux doivent être immédiatement interrompus et des dispositions doivent être prises par l'Acquéreur ou les entreprises réalisant les travaux afin de limiter l'effet de l'incident sur le milieu. Les travaux doivent être immédiatement interrompus si cela est une condition à la bonne prise en charge de la pollution. Les entreprises de l'Acquéreur informent sans délai CRETEIL HABITAT SEMIC qui signalera au service chargé de la police de l'eau ([umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr)) et au Maire de Créteil.

Pendant toute la durée des travaux, des équipements destinés à lutter contre les pollutions accidentelles de toutes origines (barrages flottants, produits absorbants, pompes, bacs récupérateurs) sont maintenus disponibles en permanence sur les différents chantiers pour être mis en œuvre, sans délai, en cas d'incident.

Les aires de lavage, d'entretien des véhicules et de manutention de chantier sont équipées d'un système de décantation et de bacs de rétention avant le rejet dans le réseau unitaire.

Les aires de stationnement des engins sont imperméabilisées et équipées d'un système de décantation et de bacs de rétention avant le rejet dans le réseau unitaire.

L'ensemble des bacs de rétention et ouvrages de traitement prévus sur les installations de chantier est muni d'une vanne en sortie afin de pouvoir confiner leur contenu en cas de déversement accidentel d'une pollution.

À défaut de possibilité de raccordement au réseau unitaire ou d'eaux usées, les installations de chantier sont équipées d'une cuve étanche de récupération des eaux usées qui est vidée périodiquement.

Aucun rejet d'eaux vannes n'est effectué directement ou indirectement dans le milieu naturel.

Les regards des réseaux sont équipés de tampons afin d'éviter toute chute de déchet dans les canalisations. Les aires de fabrication de béton implantées sur site sont équipées de système de décantation des laitances de béton.

L'utilisation de produits phytosanitaires sur les aires de chantier est interdite.

**6.3.2 : Prescriptions liées au risque de pollution des sols**

Les mouvements de terre sont limités et tiennent compte de la pollution des sols. En cas de maintien de terres pollués sur site, un dispositif de repérage visuel type grillage avertisseur, doit être mis en place afin de garder mémoire de ces dernières.

Les excavations et le stockage temporaire des terres polluées sur les sites de chantier avant leur évacuation font l'objet de procédures spécifiques. Des mesures spécifiques sont prises pour éviter la pollution des eaux et la propagation des odeurs (bâchage, protection des exutoires, etc.). Le stockage des terres est réalisé dans des zones éloignées des cours d'eau et des dispositifs de collecte des eaux.

Chaque aménageur de lot s'assure de la compatibilité des sols avec les usages prévus en réalisant un diagnostic environnemental qui prend en compte les différents diagnostics environnementaux antérieurs, et, l'établissement d'un plan de gestion, en cas de pollution avérée.

### **6.3.3 : Prescriptions liées à la lutte contre les espèces envahissantes**

Toutes les mesures nécessaires sont prises dans le cadre de la lutte contre les espèces végétales invasives. Leur présence sur la zone de chantier est signalée, et toutes les dispositions sont prises pour ne pas favoriser l'implantation ou la dissémination de ces espèces dans le milieu. Afin de prévenir tout risque de contamination, les véhicules et engins sont nettoyés en particulier les organes en contact avec le sol et la végétation, avant leur arrivée sur le chantier et à leur départ.

En cas de développement d'espèces végétales ou animales envahissantes exogènes (robinier, chancre coloré, etc...), l'Acquéreur ou ses entreprises prennent sans délai les mesures pour les éradiquer en prenant soin de ne pas disperser les essences végétales dans le milieu naturel d'une part et ne pas favoriser la prolifération des espèces animales d'autre part.

Les listes des espèces réglementées (végétales et animales) sont présentes dans l'arrêté du 14 février 2018 modifié relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036629837/>) et dans l'arrêté du 14 février 2018 modifié relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036629851/2021-04-09>).

### **6.3.4 : Prescriptions liées aux nuisances**

L'ensemble des phases chantier respecte la réglementation en vigueur concernant le bruit et les arrêtés municipaux complémentaires pouvant être pris.

Le brûlage à l'air libre de toute nature est interdit.

Tout moyen est mis en œuvre afin de limiter la propagation des poussières liée aux travaux de terrassement, d'excavation, maçonnerie, découpe, forage.

En dehors des heures de fonctionnement du chantier et hors éclairage sécuritaire, notamment en ce qui concerne l'éclairage des grues, l'extinction des projecteurs et spots de lumière est mis en place afin de limiter les gênes pour les espèces faune/flore. Les éclairages sont orientés vers le sol.

### **6.3.5 : Prescriptions liées à la faune et la flore**

Un suivi écologique en phase chantier est prévu par CRETEIL HABITAT SEMIC permettant notamment de conforter le constat exposé dans l'étude d'impact au sujet du Chardonneret élégant.

Dans le cadre de cette mesure d'accompagnement, 3 passages seront réalisés sur site :

- **1 passage au démarrage des chantiers de construction**
- 2 passages au printemps/été, en période de nidification, dont un en période nocturne.

En cas de découverte d'espèces lors des nouveaux passages, des mesures complémentaires seront mises en œuvre et portées à la connaissance par CRETEIL HABITAT SEMIC au service en charge de la Police de l'eau pour validation.

**6.3.6 : Prescriptions liées aux forages en phase chantier (rubrique 1.1.1.0)**

Pendant la phase travaux, des piézomètres complémentaires à ceux présents dans le dossier de demande d'autorisation peuvent être mis en place dans les conditions d'information préalable ci-dessous.

Au moins deux (2) mois avant le début des travaux, l'Acquéreur communique au service chargé de police de l'eau (umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr) : les dates de début et fin du chantier ; le nom de la ou des entreprises retenues pour l'exécution des travaux de sondages, forages, puits et ouvrages souterrains ; les coordonnées précises en Lambert 93 des forages et des piézomètres exécutés.

Afin d'éviter les infiltrations d'eau depuis la surface, la réalisation des sondages, forages, puits doit s'accompagner d'une cimentation de l'espace inter-annulaire, compris entre le cuvelage et les terrains forés, sur toute la partie supérieure du forage, jusqu'au niveau du terrain naturel.

La tête des sondages, forages, puits et ouvrages souterrains s'élève au moins à 0,5 m au-dessus du terrain naturel. Elle est en outre cimentée sur 1 m de profondeur à partir du niveau du terrain naturel.

Un capot de fermeture ou tout autre dispositif approprié de fermeture équivalent est installé sur la tête des sondages, forages, puits ou ouvrages souterrains.

Les piézomètres et les ouvrages connexes à ces derniers sont régulièrement entretenus de manière à garantir la protection de la ressource en eau souterraine. Ils sont identifiés par une plaque mentionnant les références du présent arrêté.

Les entreprises de l'Acquéreur consignent sur un registre les éléments du suivi des piézomètres ci-après : le nom de l'aquifère surveillé ; les niveaux statiques de la nappe relevés mensuellement ; les incidents survenus ; les entretiens, contrôles et remplacements des équipements des piézomètres.

L'ensemble des piézomètres, forages et puits est comblé à l'issue des travaux selon les prescriptions générales en application de l'arrêté du 11 septembre 2003 portant application du décret n° 96-102 du 2 février 1996 pour les sondages, forages, créations de puits ou d'ouvrages souterrains soumis à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement et relevant de la rubrique 1.1.1.0.

Au moins un (1) mois avant la fin des travaux, l'Acquéreur communique à CRETEIL HABITAT SEMIC les modalités de comblement des puits de prélèvements et des piézomètres comprenant : la date prévisionnelle des travaux de comblement ; une coupe technique précisant les équipements en place ; des informations sur l'état des cuvelages ou tubages et de la cimentation des ouvrages ; les techniques ou méthodes qui seront utilisées pour réaliser le comblement. CRETEIL HABITAT SEMIC en informera le service chargé de la police de l'eau (umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr)

Cette formalité met fin aux obligations d'entretien et de surveillance des ouvrages.

**6.3.7 : Dispositions relatives aux prélèvements en nappe**

Aucun prélèvement d'eaux souterraines n'est réalisé en phase chantier.

**6.3.8 : Prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales en phase chantier (rubrique 2.1.5.0)**

Les eaux pluviales de chaque chantier sont collectées dans un dispositif d'assainissement provisoire permettant leur décantation, avant d'être rejetées au réseau de collecte existant suivant les modalités prévues par le gestionnaire de réseau.

Ces ouvrages provisoires sont entretenus régulièrement de façon à assurer leur fonctionnement.

Les entreprises de l'Acquéreur s'acquittent auprès des gestionnaires des réseaux de collecte des formalités relatives à l'utilisation de ces réseaux et se conforment aux prescriptions afférentes.

**6.3.9 : Prescriptions liées aux risques carrières**

Le projet doit être compatible avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain par affaissements et effondrements de terrain (zone en aléas risques forts).

**6.3.10 : Informations préalables et suivi des travaux**

Les éléments à transmettre au service chargé de la police de l'eau (umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr) sont récapitulés dans le tableau ci-dessous. Ces éléments sont transmis **par l'Aménageur bénéficiaire de l'arrêté préfectoral dans des bilans semestriels.**

En application de l'article 4.1 de l'arrêté n°2022/01988 du 30/05/2022, tout incident compromettant le respect des prescriptions du présent arrêté est porté sans délai à la connaissance du service chargé de police de l'eau (umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr).

<b>Phase chantier – Informations préalables et suivi des travaux</b>		
<b>Thématiques</b>	<b>Éléments à transmettre</b>	<b>Délai</b>
Prescriptions générales	Article 4 Modalités choisies pour la remise en état du site après travaux	Un (1) mois avant la date de fin des travaux
Risque de pollution des eaux	Article 4.1 Information	Sans délai
Risque de pollution des sols	Article 4.2 Plans de gestion des terres	Bilan semestriel et deux (2) mois avant le début des travaux des lots
Chardonneret élégant	Article 4.5 Suivi écologique en phase chantier Mesures complémentaires - portées à connaissance du service en charge de la Police de l'eau <b>pour validation</b>	Bilan semestriel Sans délai
Déroulement et organisation du chantier	Article 4.6 Informations préalables : description de chaque ensemble de travaux et calendrier de mise en œuvre prévu, ... Cahier de suivi de chantier	Un (1) mois avant le début des travaux Bilan semestriel
Piézomètres complémentaires	Article 5.2	Bilan semestriel et deux (2) mois avant le début des travaux
Piézomètres - surveillance	Article 5.3	Bilan semestriel
Piézomètres - abandon	Article 5.4 Modalités de comblement Informations	Bilan semestriel et un (1) mois avant les travaux
Gestion des eaux pluviales	Article 7 Accord du gestionnaire de réseau	Bilan semestriel

## 7 - PRESTATIONS DEFINITIVES

### **7.1 - NIVELLEMENT - LIBERATION DES SOLS**

Le terrain sera livré à l'Acquéreur en l'état. Tous les travaux de nettoyage des terrains privés (décapage, dessouchage, démolitions diverses, etc...) seront à la charge de l'Acquéreur.

Tous les travaux de mouvements de terres à l'intérieur des emprises privées seront à la charge de l'Acquéreur.

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 divers matériaux de démolition et ses terres excédentaires en décharges. Il sera responsable de tout déchargement sauvage qui pourrait s'effectuer sur les terrains au sein de la ZAC, de CRETEIL HABITAT SEMIC ou des environnants, l'Aménageur fera évacuer ces décharges dans le cadre de l'annexe 1 du présent cahier, et ce aux frais de l'Acquéreur.

L'Acquéreur sera responsable des terrains qui lui auront été remis par CRETEIL HABITAT SEMIC 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...

### **7.2 - NATURE DU SOUS-SOL**

**Nota Bene :** Ci-dessous la synthèse faite à partir de la campagne géotechnique réalisée par la société SEFIA courant octobre 2014 sur les secteurs nommés « Petit-Bois » et Cardinaud, soit les lots 1a/1b/2a/2b/3/4/5/6.

**Cette synthèse n'engage pas l'Aménageur et ne peut dispenser l'acquéreur de nécessaires campagnes géotechnique et pollution relatives au sol.**

#### **7.2.1. Composition des sols et capacités portantes**

Les sondages effectués montrent que, dans une configuration avec 1 ou 2 niveaux de sous-sols, les fondations seront de types superficielles ancrées soit dans les sables, soit dans les marnes, avec un taux de travail de 4 à 5 bars dans chaque configuration.

#### **7.2.2. Présence d'eau**

Le site, objet de la campagne géotechnique, n'est pas assujéti aux contraintes liées au PPRI compte tenu de l'altimétrie des terrains (au plus bas 52,00 NGF).

Pour mémoire : La côte des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) est située à 35,50 NGF.

La présence d'eau observée cinq jours après les sondages d'octobre 2014, provient des eaux de ruissellement s'écoulant sur les couches marneuses.

#### **7.2.3. Présence éventuelle de pollution**

Il n'a pas été observé de pollution particulière. Les terres pourront à priori être évacuées en décharge de classe III. Seule une zone (EP4), située en dehors des secteurs Petit Bois et Cardinaud, devra faire l'objet d'une étude plus approfondie pour éviter éventuellement l'évacuation de l'ensemble des terres en décharge de classe II.

**Les renseignements qui précèdent ne sont donnés qu'à titre indicatif.**

CRETEIL HABITAT SEMIC ne pourra être appelée en responsabilité en cas d'écart constaté par l'Acquéreur lorsqu'il aura fait réaliser ses propres études de sol.

### **7.3 - VOIRIE**

CRETEIL HABITAT SEMIC 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.

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

- Seuils,
- Perrons,
- 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.

### **7.4 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES (Généralités)**

Dans le cadre de la création de la ZAC, le Département a émis un avis détaillé dans l'annexe de son courrier du 27 février 2019 concernant l'Assainissement des eaux pluviales. Cet avis est placé en Annexe 5 du présent cahier des charges. Un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) sur le périmètre de la commune de Créteil est en cours de finalisation. Ce dernier se réalise en partenariat entre la ville de Créteil et les 2 gestionnaires des réseaux d'assainissement que sont GPSEA et le Département du Val de Marne. Les aménagements du présent lot devront obligatoirement être en compatibilité avec les prescriptions du SDA.

#### **➤ Ci-dessous l'extrait du PLU de Créteil :**

« Le réseau de la Ville de Créteil est majoritairement séparatif. Le secteur du Haut du Mont-Mesly est donc desservi par un système d'assainissement séparatif.

A l'exception de quelques parcelles restées en Assainissement non collectif, la majeure partie de la ville est assainie suivant les dispositifs d'assainissement collectif, et les eaux usées de ce système sont acheminées à la station d'épuration de Valenton.

Les prescriptions du PLU sont les suivantes :

- l'obligation d'avoir un réseau d'assainissement de type séparatif ;
- l'exigence que les terrains non construits soient traités en espaces verts, afin de réduire les surfaces imperméabilisées et permettre de mieux maîtriser le débit de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; notamment, il apparaît indispensable de mettre en place une limitation des débits des eaux pluviales, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon un principe de calcul de limitation de débit dont les règles sont définies par les services d'assainissement concernées (Commune et Département). Cette limitation de débit peut être obtenue selon les cas, par une rétention avec limiteurs de débit ou préférentiellement par l'utilisation de techniques dites "alternatives" (décrites en annexe 5 du PLU) ;
- l'imposition d'un traitement de débordage, déshuilage avant rejet dans le réseau intérieur d'eaux pluviales, des eaux issues des parkings de surface, dans certaines conditions.

Un arrêté inter préfectoral de réduction des flux polluants est en cours d'élaboration.

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.

Pour une gestion durable des eaux pluviales, il est ainsi indispensable d'agir localement, à la source et d'utiliser des méthodes simples de rétention qui favorisent le retour dans le milieu naturel et les nappes.

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

Ainsi, tous programmes ou décisions doivent être compatibles avec les prescriptions départementales, territoriales et communales quand ils concernent le domaine de l'eau.

**En matière de gestion des eaux pluviales**, il est donc recommandé de mettre en place des techniques permettant une bonne évacuation des eaux pluviales par le sol ou par rejet au milieu naturel et veiller à la qualité des eaux rejetées (pour éviter la pollution).

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle s'effectuera par l'intermédiaire de **solutions dites "alternatives" ou "compensatoires"**, définies ci-après, en tenant compte des prescriptions particulières liées aux risques géotechniques et en fonction de la capacité d'infiltration du terrain et de sa topographie.

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...)

Suivant le PLAN BLEU du Val-de-Marne qui a établi un zonage pluvial, le secteur se situe en Zone d'Aléa Argile fort (argiles et marnes/ classement du BRGM) où l'infiltration par puits n'est ni souhaitable, ni recommandée.

**La perméabilité première des surfaces est donc à rechercher en priorité pour l'absorption des eaux de ruissellement (environ 10mm) qui représentent près de 80% des pluies. »**

➤ **Ci-dessous les prescriptions pour les lots de la ZAC :**

Pour les nouveaux espaces extérieurs publics de **la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly** situés au nord de la rue Paul Casalis, il est projeté l'aménagement d'un réseau de noues plantées peu profondes et des espaces verts qui recueilleront les eaux de ruissellement dites « 10mm ». En aval, le surplus sera rejeté dans le réseau public à débit limité de 3l/s/ha.

**Les acquéreurs devront respecter pour leur lot les règles spécifiques qui ont été préconisées par l'Etablissement Public territorial GPSEA dans le cadre de la ZAC ainsi que par la DRIEAT et le SAGE dans le cadre de la Loi sur l'eau – voir le point 7.5 ci-après.**

Une coordination et un suivi ETUDES et TRAVAUX sera menée avec l'Acquéreur sur les ouvrages de rejet des eaux pluviales privées arrivant dans les noues publiques et qui sera mis en œuvre par CRETEIL HABITAT SEMIC au niveau de la noue.

### **Les eaux usées**

Les réseaux comprennent des branchements Eaux Usées, à raison d'un branchement par lot. Ces branchements aboutiront sur des regards situés en limite de propriété et en domaine public. Ils seront réalisés par CRETEIL HABITAT SEMIC. La profondeur des regards dépendra du réseau général d'assainissement public. Toutefois, la profondeur minimale de 1,20m-1,30m est nécessaire pour la bonne visibilité.

Ces branchements seront réalisés avec une pente minimale de 3% permettant l'auto curage. Afin de permettre une évacuation aisée des effluents, une taille minimale des canalisations sera de 160mm. La nature de la canalisation utilisée sera fonction de la profondeur de pose à l'exception des canalisations en béton. S'il s'avère que la canalisation choisie est de nature polychlorure de vinyle (PVC), cette dernière devra respecter une classe de rigidité minimale de 8 (CR8).

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. L'aménagement devra conserver les conditions d'accès au regard de branchement pour l'entretien.

L'Acquéreur devra assurer la partie privative de l'entretien de ses branchements.

Avant tout raccordement, l'Acquéreur devra transmettre aux services de CRETEIL HABITAT SEMIC et 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.

Avant remblaiement des tranchées, il devra faire constater par les services de GPSEA et par ceux de CRETEIL HABITAT SEMIC, la conformité de ces raccordements.

**Cette conformité donnera lieu à l'établissement du procès-verbal signé par toutes les parties.**

L'Acquéreur aura à sa charge la création et l'entretien futur de tous les ouvrages de relevage qui se révéleraient nécessaires au raccordement de sa parcelle ou lot.

Les effluents devront, avant le rejet dans le système d'assainissement, remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires en vigueur. Tout rejet autre que domestique devra préalablement faire l'objet d'une convention de rejet entre l'Acquéreur et le gestionnaire du réseau (GPSEA ou Département).

L'Acquéreur sera à l'initiative de l'établissement de ladite convention.

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 CRETEIL HABITAT SEMIC et de la police de l'eau.

La création et la gestion future de tout aménagement réalisé en domaine privé reste à la charge de l'Acquéreur.

Si l'Acquéreur souhaite des branchements ou sorties supplémentaires, il aura obligation de confier ces travaux, en délégation de Maîtrise d'Ouvrage et en Maîtrise d'Œuvre, à CRETEIL HABITAT SEMIC, qui les soumettra au gestionnaire du réseau. Il supportera la totalité des dépenses afférentes à ces branchements.

L'Acquéreur devra faire son affaire personnelle du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout qui lui seront réclamées.

**Les plans de récolement de l'assainissement privatif réalisé** seront transmis aux services de GPSEA et à ceux de CRETEIL HABITAT SEMIC avec la demande du certificat de conformité en sous format numérique DWG.

L'Acquéreur est tenu d'assister aux réceptions par les services dédiés et s'engage 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.



**7.5 - PRESCRIPTIONS DE LA DRIEAT sur dossier DAE 2020 75 00278 (extrait de l'Arrêté 2022/ 01988)****7.5.1 Prescriptions générales**

L'Acquéreur est tenu d'apporter l'information complète au futur gestionnaire de la résidence sur les prescriptions de la DRIEAT. Pour les copropriétés, il s'agira par conséquent d'annexer l'arrêté n°2022/01988 au futur règlement.

Toutes les mesures conservatoires sont prises en phase d'exploitation pour limiter les impacts sur l'eau et les milieux aquatiques.

Les travaux d'entretien des espaces verts sont réalisés préférentiellement par désherbage thermique ou mécanique. L'emploi de produits phytopharmaceutiques est interdit.

En cas de développement d'espèces végétales ou animales envahissantes exogènes, le gestionnaire de la résidence ou ses entreprises prennent sans délai les mesures pour les spécimens concernés en prenant soin, selon les cas, de ne pas disperser les essences végétales dans le milieu naturel ou de ne pas favoriser la prolifération des espèces animales. Les espèces réglementées sont celles citées par les arrêtés du 14 février 2018 modifiés selon l'article 4.4 de l'Arrêté Préfectoral n°2022/01988 du 30 mai 2022.

Les déchets issus de l'entretien des aménagements sont acheminés vers des filières de traitement conformes à la réglementation en vigueur sur le traitement et l'élimination des déchets.

L'ensemble des ouvrages est convenablement entretenu et fait l'objet d'examens annuels appropriés permettant de s'assurer de leur bon état de fonctionnement.

Un cahier de suivi de l'exploitation est établi par le gestionnaire de la résidence. Y figurent :

- les incidents survenus, en lien avec l'eau et les milieux aquatiques, au niveau de l'exploitation ;
- les entretiens, contrôles et remplacements des moyens de mesure ;
- les modalités de comblement des forages non encore rebouchés, tels que mentionné à l'article 5.4 ;
- les entretiens et le suivi des ouvrages dédiés à la gestion des eaux pluviales, tel que mentionnés à l'article 13.

Ce cahier est tenu à la disposition du service chargé de la police de l'eau.

En cas de cession, l'Acquéreur doit porter à la connaissance du nouveau bénéficiaire ou cessionnaire les prescriptions du présent titre qui s'appliquent à lui.

**7.5.2 Prescriptions liées aux piézomètres en phase exploitation (rubrique 1.1.1.0)**

Tous les piézomètres sont comblés dans un délai d'un an après la fin des travaux selon les dispositions de l'article 5 de l'Arrêté Préfectoral n°2022/01988 du 30 mai 2022.

**7.5.3 Dispositions concernant les prélèvements en nappe**

Aucun rabattement ou drainage des eaux souterraines n'est autorisé.

**7.5.4 Prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales en phase exploitation (rubrique 2.1.5.0)****7.5.4.1 : Principe de gestion des eaux pluviales**

Une infiltration maximale des eaux pluviales est recherchée. En dernier recours, un rejet au réseau est réalisé.

Les pluies inférieures ou égales à 10 mm/jour ne peuvent générer un rejet aux réseaux d'assainissement.

Les modalités de gestion des eaux pluviales retenues pour les parcelles privées sont les suivantes :

- pour les pluies courantes, infiltration et évapotranspiration par le biais de noues d'infiltration ou stockage en vue d'être utilisées pour le nettoyage ou l'arrosage,
- pour les pluies supérieures, les surplus de pluies non gérées à la parcelle est rejeté, après régulation (hormis pour les lots 1b-2-3-4), dans les noues ou dans le réseau collectif situés dans les espaces publics de la ZAC.

La gestion des petites pluies doit se faire à la parcelle uniquement.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées vers le réseau qu'après régulation (à l'exception des lots 1b-2-3-4) et en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle.

La localisation des exutoires est transmise à CRETEIL HABITAT SEMIC, deux (2) mois avant le démarrage des travaux pour validation préalable au service en charge de la Police de l'eau.

Le traitement des eaux pluviales est assuré par décantation ou filtration par le sol. La conception des ouvrages de filtration et de décantation doit permettre l'interception des polluants dans les premiers centimètres du sol.

L'implantation de séparateurs hydrocarbures est interdite, sauf validation préalable du service chargé de police de l'eau.

Les modalités de raccordement aux réseaux d'assainissement sont conformes aux conventions établies avec le gestionnaire de réseaux.

Deux (2) mois avant le démarrage des travaux, l'Acquéreur transmet à CRETEIL HABITAT SEMIC **une note** présentant la description définitive des ouvrages de gestion des eaux pluviales qui seront réalisés, tenant compte des engagements pris dans le dossier de demande d'autorisation et des prescriptions de cet arrêté. Cette note inclut notamment un bilan des surfaces imperméabilisées avant et après aménagement permettant de justifier de la réduction de ces surfaces. Elle présente également les dispositifs de décantation et de filtration adaptés aux surfaces à traiter.

CRETEIL HABITAT SEMIC est en charge de la diffusion de cette note au service chargé de la police de l'eau ([umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr)).

Pour précision, CRETEIL HABITAT SEMIC bénéficiaire de l'arrêté doit, deux (2) mois avant le démarrage des travaux de lots privés, transmettre au service chargé de la police de l'eau, une note présentant la description définitive des ouvrages qui seront réalisés, conformément aux engagements dictés par l'arrêté préfectoral n°2022/01988 du 30/05/2022.

#### **7.5.4.2 : Conditions générales et techniques pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Des accès permettant de procéder aisément à des contrôles inopinés de la qualité et des débits des rejets sont aménagés.

En cas de déversement accidentel ou tout autre évènement entraînant le non-respect des normes de rejet, l'Acquéreur informe immédiatement CRETEIL HABITAT SEMIC de l'incident et des mesures prises pour y faire face qui le signalera au service chargé de la police de l'eau ([umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr)).

Dans le cadre de la lutte contre le moustique tigre *Aedes albopictus*, le réseau de gestion des eaux pluviales est conçu de manière à permettre une évacuation complète et rapide des eaux pluviales (4 jours maximum).

Les techniques empêchant la création de zone de rétention permanente sont à rechercher.

Les ouvrages ne doivent en aucun cas recevoir des rejets d'eaux usées.

#### **7.5.4.3 : Entretien et suivi des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le domaine public**

Après remise des ouvrages par l'Aménageur CRETEIL HABITAT SEMIC, ceux-ci sont gérés par l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir. Un porter à connaissance concernant la reprise en gestion de ces ouvrages est transmis par CRETEIL HABITAT SEMIC au service en charge de la Police de l'eau.

L'ensemble des ouvrages réalisés et leurs équipements annexes (regards, dégrilleurs, cloisons, dispositifs de régulation des rejets, etc.) est accessible et visitable pour les opérations de suivi, d'entretien et de maintenance.

**Une surveillance, à minima annuelle**, des différents équipements de gestion des eaux (réseaux d'eaux pluviales, bassins de rétention et structures de dépollution) est effectuée afin de vérifier leur état global et leur fonctionnement, au moyen de personnel qualifié et de matériel adapté.

L'entretien de ces ouvrages est assuré régulièrement de façon à :

- Garantir de bonnes conditions de fonctionnement des dispositifs ;
- limiter les inconvénients générés par les dépôts d'éléments polluants ;
- limiter la prolifération de moustiques et larves de moustiques ;
- maintenir leur pérennité.

Des visites de contrôle sont programmées périodiquement et systématiquement après chaque événement pluviométrique notable ou pollution accidentelle. **Un calendrier des visites de contrôles est fixé par le gestionnaire du réseau en accord avec la DRIEAT.**

Un curage des résidus (boues, sables, graviers, graisses, hydrocarbures) déposés au fond des bassins de rétention et d'infiltration, des structures de traitement et des réseaux le cas échéant, est réalisé régulièrement, à fréquence dépendant des résultats de l'autosurveillance. Les produits de curage sont enlevés par une société spécialisée qui les achemine vers un centre de traitement spécifique.

L'entretien des vannes est réalisé afin d'assurer leur bon fonctionnement en cas de pollution accidentelle.

Un plan d'entretien consigne toutes les étapes et les démarches à suivre lors de l'entretien des ouvrages.

Les opérations d'entretien sont consignées dans le cahier de suivi d'exploitation.

En cas de développement d'espèces végétales envahissantes exogènes dans les ouvrages, le gestionnaire du réseau prend sans délai les mesures pour éradiquer les plants en prenant soin de ne pas disperser les essences végétales dans le milieu naturel.

#### **7.5.4.4 : Entretien et suivi des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le domaine privé**

En fonction des ouvrages de gestion des eaux pluviales mis en œuvre, un entretien régulier et adapté est assuré par :

- L'enlèvement des éventuels flottants, le ramassage des feuilles, le nettoyage des organes hydrauliques (dispositifs de régulation notamment),
- la tonte, le débroussaillage ou la fauche et l'entretien de la végétation spécifique,
- le curage afin de rétablir les capacités d'infiltration et de rétention.

Les modalités et fréquences d'entretien des ouvrages sont fixées dans les règlements des gestionnaires des lots privés.

Chaque propriétaire consigne l'ensemble des opérations réalisées et des enregistrements associés dans un cahier de vie des ouvrages tenu à la disposition du service chargé de la police de l'eau.

**7.5.5 Suivi des ouvrages**

Les éléments à transmettre au service chargé de la police de l'eau (umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr) sont récapitulés dans le tableau ci-dessous. Ces éléments sont transmis par CRETEIL HABITAT SEMIC dans les délais impartis.

En application de l'article 4 de l'Arrêté Préfectoral n°2022/01988 du 30/05/2022, tout incident compromettant le respect des prescriptions du présent arrêté est porté sans délai à la connaissance du service chargé de la police de l'eau (umsa.dile.sppe.driat-if@developpement-durable.gouv.fr).

<b>Phase exploitation – Informations préalables et suivi des ouvrages</b>		
<b>Thématiques</b>	<b>Éléments à transmettre</b>	<b>Délai</b>
Déroulement et organisation du chantier	Article 10 Cahier de suivi de l'exploitation	
Piézomètres – fin de travaux	Article 11 Modalités de comblement	Un (1) an après la fin des travaux selon les dispositions de l'article 5 du présent arrêté
Gestion des eaux pluviales	Article 13.1 CCCT  Lots publics : cartographie ou tableau des espaces végétalisés  Lots privés : note présentant la description définitive des ouvrages  Article 13.2 Déversement accidentel ou tout autre évènement entraînant le non-respect des normes de rejetées  Article 13.3 Suivi et entretien des ouvrages du domaine public Porter à connaissance concernant la reprise en gestion de ces ouvrages  Article 13.4 Suivi et entretien des ouvrages du domaine privé Cahier de vie	Bilan semestriel et deux (2) mois avant le démarrage des travaux  Sans délai  À la disposition du service chargé de police de l'eau  Dès connaissance  À la disposition du service chargé de police de l'eau

## **7.6 – PRESCRIPTIONS DE LA PREFECTURE DIRECTION DES SECURITES/ BOPPD**

Dans le cadre de l'Etude de Sûreté et de Sécurité Publique (ESSP) de la ZAC, la Préfecture a émis un avis favorable le 06 janvier 2022 (pièce jointe en annexe) et des recommandations pour les parcelles privées et leur espace bâti dont nous intégrons ci-après l'extrait du rapport :

L'objectif est d'apporter une attention particulière au traitement de l'interface publique/privée.

### **Point de vigilance et risques liés au projet :**

- Un risque plus important de cambriolages pour les bâtiments donnant au cœur d'îlot.

### **Mesures retenues intégrées au cahier des charges :**

- Définir une limite lisible, homogène et avec le moins de recoins possible.
- Dans la mesure du possible, les différents éléments constituant de l'interface publique/privée devront être positionnés dans l'alignement de la limite de la parcelle (notamment les points d'accès, grille, portillon, etc.).
- Garantir une visibilité des cœurs d'îlots depuis la voie publique et protéger les parcelles contre les risques d'intrusions à l'aide de dispositifs paysagers :
  - La nature de la limite entre l'espace public et le cœur d'îlot, mais également la configuration du bâti, et le traitement paysager, devront préserver des vues sur la parcelle afin de garantir la surveillance naturelle et policière depuis la voie de circulation.
  - Il sera privilégié des clôtures en serrurerie.
  - L'élément de clôture peut être complété par un élément épaississant, tel une haie basse.
- Valoriser le potentiel d'usage, de surveillance naturelle et d'appropriation positive, généré par le bâti tout en assurant la protection des logements :
  - Il devra être favorisé, pour les programmes de logements, le développement de façades habitées avec jardin privé en RDC.
  - La mise à distance entre les logements à RDC et l'espace public devra préserver l'intimité de la vie privée sans pour autant s'opposer à la valorisation de la surveillance naturelle générée par le bâti habité.
  - Au-delà du fait que les halls d'accès aux circulations communes doivent être largement visibles et accessibles depuis la voie publique, offrir des accès au logement à RDC depuis l'espace public contribuera à l'animation et à la vie de rue.
  - Dans le cas des façades actives, il devra être recherché le prolongement du fonctionnement du bâti et de son activité sur l'espace public.
- Apporter un soin particulier au traitement des pieds de façades, partie du bâtiment la plus vulnérable :
  - Il devra être garanti un maximum de linéarité des façades aux abords des halls d'immeubles. Les dispositifs, tels que, auvent ou les halls en renforcement devront être évités.
  - Un soin particulier devra être apporté au traitement des pieds de façades. Le soubassement devra être réalisé avec des matériaux pérennes, résistants aux chocs, peu salissants et traités anti-graffitis.

## ➤ **LES ACCES**

### **Points de vigilance et risques liés au projet :**

- D'intrusion dans les parcelles privées,
- De cambriolages,
- D'occupations abusives sur les espaces extérieurs non protégés.

### **Mesures retenues :**

- Le nombre d'accès aux parcelles devra être limité (notamment pour les plus grandes parcelles).
- Les accès aux parcelles devront être repérés et les vues devront être dégagées afin de faciliter le repérage (mise en valeur et mise en scène urbaine, traitement paysager adapté).
- Séparer l'entrée piétonne de l'entrée véhicule ;
- Intégrer le plus simplement possible et de manière homogène les éléments techniques (boîtes aux lettres, coffret des réseaux...) et les supports de communication (enseigne).

## ➤ **CONCEPTION DES PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES**

Une attention particulière sera apportée à la sécurisation des parties communes des immeubles d'habitation.

### **Point de vigilance et risque liés au projet :**

Il existe un risque de regroupement et de détournement d'usages des parties communes des bâtiments de logements (halls, étage, toitures, etc.), notamment si l'accès au bâti s'effectue depuis le cœur d'îlot avec un hall non visible depuis la voie publique circulée ou si la configuration et sécurisation des parties communes des immeubles de logements ne faisaient pas l'objet d'une attention particulière.

### **Mesures retenues :**

#### **Conception et sécurisation des halls et des ouvrants en périmétrie des bâtiments :**

- Il devra être privilégié des halls d'entrées depuis la rue.
- Le hall devra être positionné au plus près de la voie publique.
- Le hall d'entrée devra être le plus possible vitré afin de favoriser la surveillance naturelle.
- Les accès aux parties communes devront être sécurisés via la mise en place d'un système de contrôle d'accès par visiophone. Ce système devra être doublé par un système identifiant (lecteur de badges type Vigik, clef électronique).
- Dans le cas de hall commun, entre des bâtiments à usages d'habitation et des associations ou des commerces situés en pied d'immeuble, il devra être prévu une programmation sélective du système de contrôle. Des badges devront être fournis à chaque utilisateur. Ces badges devront être personnalisés en fonction des zones du bâtiment, des horaires de fonctionnement et du profil de l'utilisateur.
- Les blocs-portes devront intégrer des vitrages résistant aux effractions et être composés de châssis métalliques en conformité avec les normes en vigueur. Il devra être privilégié les ventouses électromagnétiques (dotées d'une force suffisante) aux gâches électriques qui se révèlent trop facilement vandalisables.
- Les menuiseries les plus accessibles devront être renforcées afin d'éviter les cambriolages.

#### **Conception des circulations verticales :**

- Les ascenseurs devront être équipés de lecteurs de badges ou de clefs afin de contrôler et de réguler l'accès aux parkings et aux éventuelles caves.
- Il devra être privilégié un éclairage naturel (plutôt que de voile béton) pour les circulations verticales communes.

#### **Sécurisation des accès en toiture :**

- Les toitures terrasses des immeubles devront être inaccessibles.
- L'accès aux toitures techniques devra être protégé par une protection mécanique.

#### **Sécurisation des locaux en RDC :**

- Les locaux communs à RDC tel que le local vélos/poussettes devront comporter une porte avec contrôle d'accès par serrure.
- Le local OM : sans objet.

## ➤ **LES FAÇADES DES IMMEUBLES DE LOGEMENT**

L'objectif est d'habiter les façades et les RDC afin de valoriser la surveillance naturelle liée au bâti. La valorisation de la surveillance naturelle générée par le bâti est un élément essentiel à la mise en sûreté de l'espace comme de l'espace privé.

### **Mesures retenues :**

- Il devra être envisagé de développer des balcons.

Un équilibre devra être trouvé entre visibilité et intimité :

- Privilégier des balcons « semi-ajouré » afin d'éviter que les occupants multiplient des protections hétérogènes (type palissade) ; Les loggias offrent également un bon intermédiaire aux balcons.

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

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

**Recommandations pour la sécurisation des postes de distribution :**

Un système avec 8 points de fermeture par porte garantit le risque d'intrusion.

La fermeture par serrure est à 2 clés :

- 1 clé ½ cylindre DIN 18252, N° clé à préciser, pour le verrouillage / déverrouillage,
- 1 clé carrée de 8 mm pour la manœuvre du dispositif de fermeture

Afin de la camoufler, un cache de fermeture affleurant anti effraction avec clé à empreinte exclusive la recouvre.

➤ **LE STATIONNEMENT DANS LE BATIMENT**

**Mesures retenues :**

- Accès véhicules au parking :
  - La porte d'accès principale au parking devra être positionnée sur l'alignement de la façade quand le bâti est disposé sur cet alignement,
  - Dans le cas où la porte d'accès n'est pas intégrée au bâti, la rampe d'accès devra être privatisée.
- Accès piétons au parking :
  - Les portes d'accès piétons seront positionnées au nu de la façade et ouvriront directement sur l'extérieur, quand le bâti est disposé sur cet alignement,
  - Les accès piétons devront être clairement identifiables et les cheminements piétons balisés depuis les accès.
- Assurer une gestion efficace des accès tout en veillant à ne pas compromettre l'accessibilité des services de Police et de secours dans ces espaces.
- L'intérieur du parking :
  - Les espaces sous l'escalier et tous les autres recoins devront être condamnés.
  - La structure des parkings enterrés devra être, dans la mesure du possible, en Poteaux-Poutres afin de garantir la transparence, la visibilité et la lisibilité au sein du parking.
- Envisager de vidéo-protéger les parkings :
  - Dans le cas de parkings publics, il devra être envisagé de mettre en œuvre un système de vidéo protection.
  - Une réflexion devra avoir lieu pour une éventuelle mise en place de vidéo protection des parkings. Les projets de construction devront inclure les fourreaux et passages pour l'installation d'une vidéo protection.

**7.7 - EAU / DEFENSE INCENDIE - ARROSAGE**

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

**7.7.1. Réseaux généraux**

CRETEIL HABITAT SEMIC prend en charge la totalité des réseaux d'eau à réaliser sous emprise publique existante et future de façon à permettre la mise en place :

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

### **7.7.2. Desserte en eau potable**

Pour chaque lot, CRETEIL HABITAT SEMIC assurera la réalisation d'un branchement jusqu'à la limite de propriété, s'arrêtant sur un robinet d'arrêt avant compteur. La limite d'intervention de CRETEIL HABITAT SEMIC sera donc ce robinet d'arrêt avant compteur, placé :

- Soit, dans un local comptage dont les dimensions lui 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 suppression et de détente, ainsi que les ouvrages nécessités par le Règlement Départemental de l'Action Sanitaire et Sociale (D.D.A.S.S.).

**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.

### **7.7.3. Défense incendie**

CRETEIL HABITAT SEMIC 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.

### **7.7.4. Arrosage**

CRETEIL HABITAT SEMIC 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.

## **7.8 - ELECTRICITE**

CRETEIL HABITAT SEMIC et ENEDIS anciennement ERDF assureront tous les travaux de réalisation des réseaux de distribution Haute et Basse Tension situés dans les limites de l'opération, y compris l'équipement des postes de transformation de distribution publique intégrés aux bâtiments, et ce, conformément aux stipulations suivantes :

### **7.8.1. Réseau Haute Tension (HTA)**

CRETEIL HABITAT SEMIC assurera, en coordination avec ENEDIS le réseau HTA sous les voies publiques et jusqu'aux postes de transformation publics (DP), jusque et y compris le branchement du poste. Pour les Postes "Abonné" le raccordement sera à la charge de l'Acquéreur.

### **7.8.2. Postes de transformation**

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

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

Pour ce faire, chaque Acquéreur devra prévoir 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.



CRETEIL HABITAT SEMIC et ENEDIS prendront en charge l'équipement de ces postes.

**Sur le lot 1a, il est prévu l'intégration à la construction nouvelle du double poste transformateur Porte-Diner déjà existant et ce suivant les règles et prescriptions qui seront imposées par ENEDIS.**

### **B - Postes "Abonné"**

Ces postes seront obligatoirement implantés sur l'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.

### **7.8.3. Réseau Basse Tension (BTA)**

CRETEIL HABITAT SEMIC prendra en charge les réseaux BTA réalisés sous emprise publique.

Ces réseaux serviront à alimenter les lots qui ne seront pas pourvus de poste "Abonné" ou de poste de "Distribution Publique".

L'alimentation se fera alors en un seul point jusque, mais non compris le ou les 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 :

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

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

- Le local technique TGBT,
- Le ou le coffret(s) de branchement BT,
- Tous les branchements complémentaires dont il ferait la demande. Il est en effet rappelé que CRETEIL HABITAT SEMIC ne doit qu'un seul branchement par lot.

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

## **7.9 – TELEPHONE**

### **7.9.1. Réseaux (fourreaux et chambres de tirage)**

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

CRETEIL HABITAT SEMIC 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**

CRETEIL HABITAT SEMIC 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 CRETEIL HABITAT SEMIC sous emprise publique.
- Tous travaux de réalisation des conduites intérieures, ainsi que toutes réservations ou percements nécessaires.

**7.9.2. Sous-répartiteurs**

CRETEIL HABITAT SEMIC 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 CRETEIL HABITAT SEMIC, selon des modalités qui lui seront alors précisées aux conditions particulières du lot.

**7.9.3. Equipement des sous-répartiteurs**

L'équipement des sous-répartiteurs sera assuré par CRETEIL HABITAT SEMIC.

**7.9.4. Lignes téléphoniques**

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

**7.10 – RESEAU FIBRE OPTIQUE**

CRETEIL HABITAT SEMIC mettra en place le génie civil (fourreaux et chambres) nécessaire permettant à tout opérateur 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.

**7.11 - ECLAIRAGE EXTERIEUR**

CRETEIL HABITAT SEMIC 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.

**7.12 - ESPACES LIBRES ET VERTS - MOBILIER URBAIN**

CRETEIL HABITAT SEMIC prendra en charge tous les travaux d'aménagement des emprises publiques.

L'Acquéreur aura en charge le traitement des espaces libres et verts à l'intérieur des emprises privées et devra en joindre le projet au dossier de demande de Permis de Construire.

Ce projet s'inscrira dans les prescriptions de la Charte paysagère de la ZAC qui est en cours d'élaboration par l'agence Péna Paysages.

Afin de garantir la pérennité des plantations qui composeront le nouveau paysage du Haut Mont-Mesly il est demandé de prévoir une période d'entretien des végétaux de 2 ans dans le marché de l'entreprise d'espaces verts. Parallèlement, des clauses de garantie d'entretien des plantations devront être intégrées au règlement de la copropriété pour les opérations en accession.

**7.13 - SIGNALISATION**

CRETEIL HABITAT SEMIC 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 dans les limites des emprises publiques, et des plaques des rues.

L'Acquéreur devra assurer tous les travaux de fourniture et de mise en place des panneaux repères des bâtiments, cages d'escalier et accès des parkings qu'il soumettra avant pose à CRETEIL HABITAT SEMIC. Ces divers panneaux seront impérativement posés dans le domaine privé.

\* \* \* \* \*

**– TITRE III –**  
**ANNEXES**

**ANNEXE 1**

**CONVENTION DE PARTICIPATION A L'ENTRETIEN**

**ANNEXE 2**

**ANTENNES PARABOLIQUES**

**ANNEXE 3**

**RACCORDEMENT AU RESEAU DE GEOTHERMIE**

**ANNEXE 4**

**PRESCRIPTIONS RELATIVES AU TRI SELECTIF DES ORDURES MENAGERES ET DECHETS ENCOMBRANTS**

**ANNEXE 5**

**ANNEXE AU COURRIER D'AVIS DU DEPARTEMENT DU 27 FEVRIER 2019  
CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

**ANNEXE 6**

**Etude de Sûreté et de Sécurité Publique - Avis de la Préfecture – Cabinet Direction des Sécurités/ BOPPD**

## **ANNEXE 1 : CONVENTION DE PARTICIPATION A L'ENTRETIEN DURANT LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION DES RESIDENCES**

### **ARTICLE 1 - OBJET**

#### **1.1 - Le présent document a pour objet :**

De préciser les conditions dans lesquelles seront assurés les travaux d'entretien courant et d'entretien occasionnel des voies et réseaux divers.

#### **1.2 - Les ouvrages faisant l'objet de la présente convention sont :**

- Les voies comprenant les chaussées préalables ainsi que les chaussées définitives ou provisoires, les bordures de trottoirs et les réseaux à la périphérie de l'opération empruntés par les entreprises des Acquéreurs.
- Les réseaux d'assainissement « Eaux Pluviales » et « Eaux Usées »
- Les regards de visite et les bouches d'engouffrement
- Les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'éclairage public, de chauffage urbain, de fibre optique, etc...
- Les plantations
- Les ouvrages de signalisation
- Le mobilier urbain

### **ARTICLE 2 - ENTRETIEN**

#### **2.1 - Entretien courant et systématique**

Cet entretien comprend :

- Le balayage et le nettoyage des chaussées adapté aux conditions atmosphériques et au sol rencontré,
- Le curage des caniveaux et l'enlèvement des boues,
- Le nettoyage des chambres à sable, à l'exclusion de toute intervention sur les canalisations.

La durée et la cadence de ces nettoyages seront au minimum de :

- Une journée chaque semaine en période de mauvais temps (pluie, neige, verglas, etc.),
- Une journée tous les quinze jours en période de temps sec.

#### **2.2 - Entretien occasionnel**

Cet entretien sera réalisé dans le cas de travaux de terrassement ou autre provoquant des salissures très importantes et nécessitant un nettoyage immédiat.

Il comprendra aussi le débouchage des canalisations par utilisation de matériel approprié et, en cas de nécessité, les réparations des ouvrages après dégradation de toutes natures.

La durée et la cadence de ces interventions seront directement fonction des travaux à réaliser.

### **ARTICLE 3 - DIRECTION TECHNIQUE ET EXECUTION DES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION**

#### **3.1 - Direction Technique**

CRETEIL HABITAT SEMIC est chargé de la direction et du contrôle des travaux d'entretien et de remise en état. Elle établira les répartitions et imputations et rédigera les décomptes correspondants.

Les honoraires sont fixés à 7 % (sept pour cent) du montant des travaux H.T. facturés.

### **3.2 - Exécution des travaux**

CRETEIL HABITAT SEMIC confiera ces travaux d'entretien et de réparation des voies et réseaux à l'entreprise titulaire soit d'un marché VRD soit d'un marché spécifique en cours.

Le bordereau des prix relatif à cet entretien sera communiqué aux différents Acquéreurs dès que l'entreprise aura été retenue.

## **ARTICLE 4 - CHARGES D'ENTRETIEN**

### **4.1 - Entretien courant et systématique**

L'équipe de nettoyage sera composée d'un chef d'équipe et trois ouvriers équipés :

- d'une balayeuse automotrice avec tonne d'arrosage et motopompe,
- d'un dumper de 1.200 litres minimum.

### **4.2 - Entretien occasionnel**

Le coût des interventions d'entretien occasionnel sera calculé d'après le prix du bordereau indiqué en 3.2.

Le coût des réparations effectuées sur les ouvrages concédés (électricité, gaz, téléphone, éclairage public, eau, chauffage urbain, télédistribution, fibre optique, etc...) sera facturé d'après les mémoires établis par les Concessionnaires.

## **ARTICLE 5 - IMPUTATIONS DES DEPENSES**

### **5.1 - Entretien courant et systématique**

La répartition de ces charges se fera soit par imputations définies par CRETEIL HABITAT SEMIC (en fonction de l'état d'avancement des divers chantiers), soit par application d'un compte-prorata calculé sur la base des mètres carrés de surface de plancher autorisé des droits à construire de chaque Acquéreur.

Les charges provenant de l'entretien courant et systématique seront établies mensuellement pour chaque Acquéreur pendant la durée de ses travaux de constructions et prendront effet dès le démarrage des travaux. Elles seront exigibles de l'Acquéreur ou de toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui.

### **5.2 - Entretien occasionnel**

Les charges provenant d'entretien ou de réparations occasionnels seront à la charge de l'Acquéreur lorsque les salissures ou les dégâts seront causés par ses entrepreneurs.

Dans l'hypothèse où les auteurs resteraient inconnus, ces prix d'entretien et de réparation seront à la charge conjointe et solidaire des Acquéreurs et répartis selon le compte-prorata défini à l'article précédent.

### **5.3 - Terme des obligations des Acquéreurs**

Les Acquéreurs qui auront terminé leurs travaux (déclaration d'achèvement des travaux) seront dégagés des frais d'entretien courant.

Ils ne seront dégagés des frais d'entretien et de remise en état occasionnels dûs à des salissures ou détériorations intervenues, qu'après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux, sauf en cas de travaux supplémentaires rendus nécessaires pour l'obtention du certificat de conformité.

Toutefois, dans tous les cas, ils devront obligatoirement aviser CRETEIL HABITAT SEMIC de la date du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

### **5.4 - Constats**

Les Services de CRETEIL HABITAT SEMIC établiront les constats de salissures ou de détériorations, et les notifieront aux Acquéreurs responsables ou à leurs représentants sur le chantier.

### **5.5 - Interventions d'urgence**

Dans tous les cas nécessitant une intervention d'urgence, les travaux seront entrepris immédiatement et notification, à laquelle sera joint le constat dressé, sera faite aux Acquéreurs par la CRETEIL HABITAT SEMIC dans les 48 heures suivant le début des travaux.

## **ARTICLE 6 - REUNIONS MENSUELLES**

Les charges d'entretien et de réparations occasionnelles seront arrêtées lors de chacune des réunions mensuelles dont la date et le lieu seront fixés par CRETEIL HABITAT SEMIC lors des réunions de coordination générale.

Les Acquéreurs ayant des chantiers en cours y seront convoqués. Ils devront envoyer un représentant qualifié pour prendre toutes décisions nécessaires.

## **ARTICLE 7 - REGLEMENTS**

### **7.1 - Présentation des décomptes**

CRETEIL HABITAT SEMIC présentera lors de chaque réunion mensuelle, les décomptes des travaux d'entretien occasionnels et de remise en état établis d'après les situations mensuelles et attachements fournis par l'entreprise chargée des réparations et de l'entretien.

Les situations comprendront le montant de ses honoraires calculés au taux fixé à l'article 3.1 précédent et seront soumises à la signature des représentants qualifiés des Acquéreurs auxquels lesdits travaux sont imputés.

Il en sera de même pour les décomptes des travaux de remise en état exécutés par les Concessionnaires ou leurs Entreprises sur leurs ouvrages.

### **7.2- Engagement de paiement**

Les Acquéreurs s'engagent formellement à payer directement à CRETEIL HABITAT SEMIC :

- Les frais d'entretien courant dans le mois suivant cet entretien.
- Le montant des travaux d'entretien et de remise en état occasionnels dans le mois suivant la réception des décomptes établis conformément aux stipulations de l'article 7.1 ci-dessus.

Tout retard dans le règlement de ces frais d'entretien entraînera, de plein droit et sans mise en demeure préalable, l'application de pénalités de retard fixées au taux de 1,5 % mensuel applicable au montant des sommes dues. Ces pénalités joueront à compter de l'expiration de l'échéance jusqu'à la date de paiement effectif.

CRETEIL HABITAT SEMIC règlera directement l'Entreprise chargée des réparations et entretien.

## **ARTICLE 8 - DUREE DE LA PRESENTE CONVENTION**

La présente convention prend effet à dater de l'ouverture de chantier de chacun des Acquéreurs. Elle prend fin à la date d'obtention du certificat de conformité des bâtiments construits par chacun des Acquéreurs.

## **ARTICLE 9 - RESILIATION**

CRETEIL HABITAT SEMIC se réserve le droit de résilier la présente convention dans le cas où les conditions d'entretien ou les moyens mis en oeuvre ne donneraient pas les résultats escomptés ou pour toute autre raison se rapportant à l'efficacité du système adopté.

Dans tous les cas de résiliation, CRETEIL HABITAT SEMIC avisera les Acquéreurs. Elle en avisera également, avec préavis de deux mois (2), l'entreprise titulaire des travaux de réparation et d'entretien.

\* \* \* \* \*

<b>ANNEXE 2 : ANTENNES PARABOLIQUES</b>
-----------------------------------------

**ARTICLE 1**

Conformément aux articles R421-1 et R422-2 du code de l'urbanisme et au décret n° 93-1195 du 22 Octobre 1993, l'édification ou la pose d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont une des dimensions excède quatre mètres et dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur dont une des dimensions dépasse un mètre, sont soumises à une déclaration de travaux dans les formes prescrites par les articles R422-3 et suivants du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 2**

Dans le but d'harmoniser l'aspect extérieur des bâtiments privatifs, les Acquéreurs devront imposer dans les règlements des résidences et dans les règlements de copropriété, les dispositions qui suivent :

- 2.1. Les antennes d'émissions et de réception de signaux radioélectriques devront être collectives, implantées de façon à ne pas être visibles de l'espace public,
- 2.2 La pose des antennes en façade des immeubles est interdite et les propriétaires devront mentionner cette contrainte dans leur règlement intérieur, dans les baux et dans les actes de vente.
- 2.3 L'implantation des antennes devra se faire en terrasse, en recul par rapport à l'acrotère,
- 2.4 Les teintes des antennes dites "réflecteurs" devront être harmonisées avec celles des matériaux environnants.

\* \* \* \* \*

## ANNEXE 3 : RACCORDEMENT AU RESEAU DE CHAUFFAGE URBAIN

### 1 - GENERALITES

La chaleur nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire des lots, sera fournie par un réseau de distribution d'énergie thermique. Compte tenu du mode de fonctionnement du réseau de chaleur de Créteil, les installations de chauffage des nouvelles installations devront être dimensionnées pour fonctionner en basse température.

Le présent cahier des charges définit les limites de prestations entre les installations primaires à la charge de l'aménageur et les installations secondaires à la charge de l'acquéreur, les principes et les conditions de fonctionnement des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, le calcul des puissances souscrites, ainsi que les travaux d'aménagements de la sous-station de livraison.

### 2 - PRINCIPES ET CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT

#### 2.1 - Caractéristiques primaires

La chaleur sera livrée dans un poste de livraison (sous-station) sous forme d'eau chaude.

Caractéristiques du fluide primaire (pour information) :

- Température "ALLER" modulée en fonction de la température extérieure entre les valeurs suivantes :
  - Température minimale par 20°C extérieur : 70°C
  - Température maximale par -7°C extérieur : 80°C
  - Pression maximale : 8 bars

#### 2.2 - Caractéristiques secondaires

L'aménageur installera deux échangeurs (chauffage et eau chaude sanitaire) séparant physiquement les réseaux primaires et secondaires (voir schéma de principe de limite des prestations) de :

##### Chauffage :

L'échangeur (à la charge de l'aménageur) sera calculé pour assurer la puissance souscrite pour le régime de fonctionnement suivant par -7°C extérieur :

- Puissance utile : à fournir par l'acquéreur
- Régime primaire : 80°C / 42°C
- Régime secondaire : 60°C / 40°C

L'acquéreur a la responsabilité de l'obtention d'un débit pour le régime secondaire. La valeur de la perte de charge de l'échangeur fourni par l'aménageur sera transmise à l'Acquéreur par le maître d'œuvre du primaire.

Il sera installé sur le circuit primaire, par l'aménageur, un ensemble de régulation modulant la température de sortie de l'échangeur côté secondaire selon la courbe de chauffe suivante :

- Température extérieure de - 7°C : Départ : 60°C – Retour : 40°C
- Température extérieure de 20°C : Départ : 20°C – Retour : 20°C

La conception des installations secondaires, pour satisfaire les prescriptions ci-dessus, est laissée au choix de l'acquéreur. Il pourra être réalisé, par exemple, des systèmes dits radiateurs basse températures, chauffage par le sol faible inertie, etc...

Néanmoins, ce dernier devra, avant exécution de ses travaux, faire valider par l'aménageur et son maître d'œuvre :

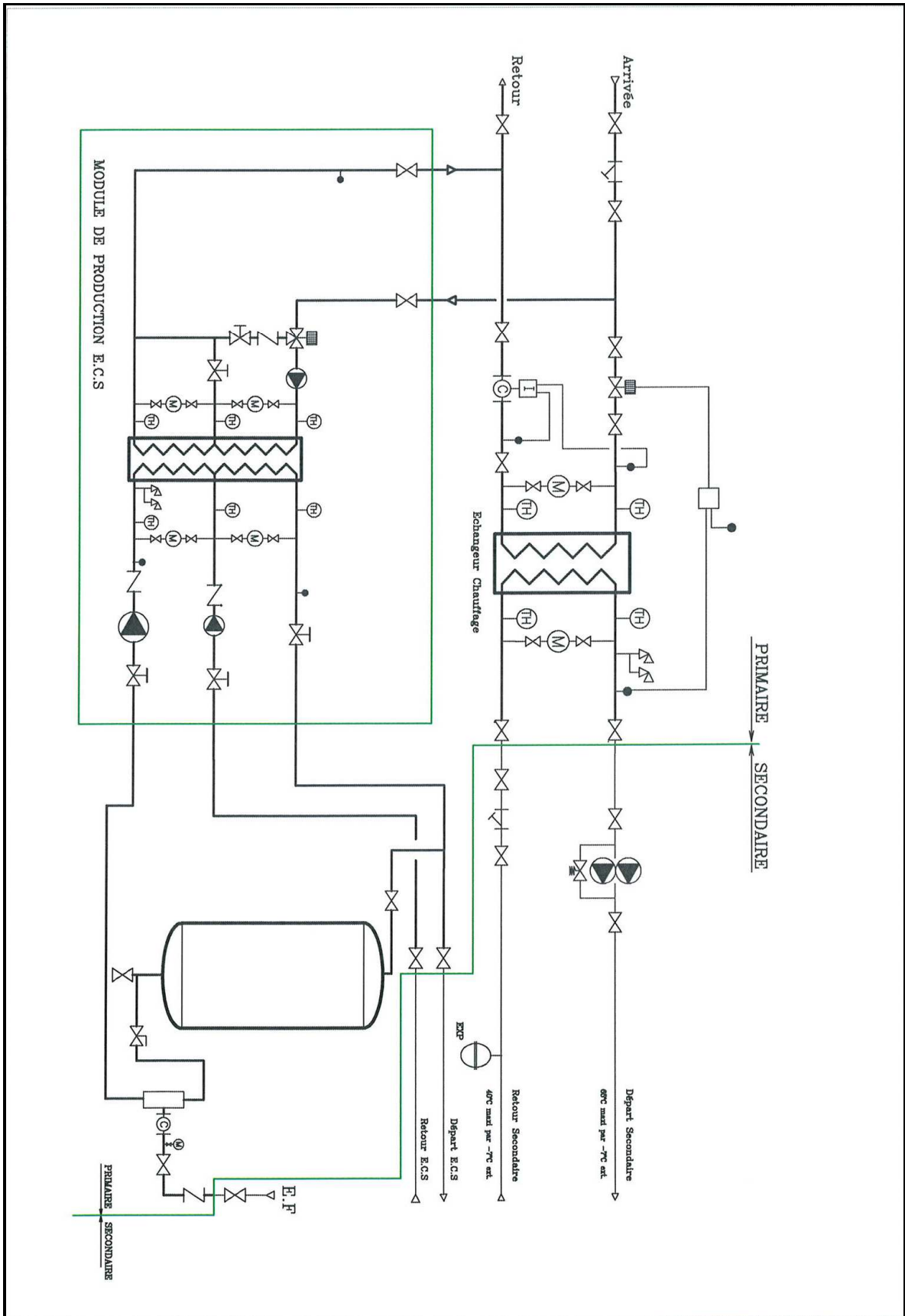
- Le schéma de principe des installations secondaires en sous station,
- Les schémas de principe des installations de distribution depuis la sous station jusqu'aux émetteurs en logement,
- Les notes de calculs et de dimensionnements des différents matériels installés (pompes, réseaux, vannes d'équilibrage ...)
- Les notes de calculs d'équilibrage de l'installation

**Les systèmes de "convecteurs monotube" sont exclus.**

Si le choix de l'acquéreur se porte sur un matériau de distribution en « PER », la qualité du « PER » doit comporter une barrière anti-oxygène : Type « PERBAO ».



SCHEMA DU CHAUFFAGE



**Eau chaude sanitaire :**

La production d'eau chaude sanitaire (à la charge de l'aménageur) sera assurée par une production semi instantanée (échangeur associé à un ballon tampon) assurant la régularité de la température de l'eau fournie. L'eau chaude sanitaire sera fournie à la température de 58°C (+2°C, -3°C) selon les régimes de températures suivants :

- Puissance utile : à fournir par l'acquéreur
- Régime primaire : 68°C / 47°C (débit m3/h calculé en fonction de la puissance souscrite)
- Régime secondaire : 58°C / 10°C (débit m3/h à fournir par l'acquéreur)

L'acquéreur devra, avant exécution de ses travaux, faire valider par l'aménageur :

- Le schéma de principe des installations secondaires en sous station,
- Les schémas de principe des installations de distribution depuis la sous station jusqu'aux points de puisage,
- Les notes de calculs et de dimensionnements des différents matériels installés (pompes, réseaux, vannes d'équilibrage ...)
- Les notes de calculs d'équilibrage de l'installation

Il ne sera pas fourni d'énergie frigorifique.

**3 - PUISSANCES UTILES ET SOUSCRITES**

Les puissances utiles et souscrites servent à la détermination des installations primaires et dimensionnement des échangeurs.

Elles sont définies par l'abonné conformément aux dispositions ci-après et communiquées à l'aménageur ou à son maître d'œuvre.

**3.1 Puissance souscrite chauffage**

La puissance utile est égale aux déperditions de l'opération calculées pour une température extérieure de base de **-7°C**, augmentée de **10%** pour pertes de réseau intérieur.

La puissance souscrite est égale à la puissance utile, augmentée de **10%** de surpuissance forfaitaire.

La puissance souscrite de chauffage ne pourra être inférieure à 40W/m2 SHON

**3.2 Puissance souscrite eau chaude sanitaire**

La puissance utile exprimée en KW est égale à 188 fois le débit maximum d'eau chaude à fournir, exprimé en litre par seconde.

$$P. ECS (KW) = 188 \times Q (l/s)$$

**NOTA:**

$$188 = 3\,600 (s/h) \times 1.16 (Wh/1^\circ C) \times (55^\circ C - 10^\circ C) \times 1\,000$$

L'abonné fixe le débit d'eau chaude à fournir. La puissance souscrite est égale à la puissance utile.

La puissance souscrite ne peut être inférieure à  $P (KW) = 25 \times VN$

N = Nombre de logements de 3,5 pièces moyens, sauf si l'abonné justifie de l'installation d'un ballon de stockage permettant de réduire l'appel de puissance souscrite.

**4 - LOCAL SOUS-STATION**

Les installations primaires et secondaires seront installées dans un local nommé "sous-station".

Ce local aura les dimensions minimales suivantes :

- Surface : 30 M2
- Hauteur : 3 M

#### **4.1 Accès à la sous-station**

La sous-station doit être accessible directement de l'extérieur. Elle doit être équipée d'une porte coupe-feu 2 heures et munie d'une serrure DENY avec un canon n° 1 série 18 435 sans clé, et d'un deuxième canon dont la clé sera portée sur l'organigramme de l'opération.

Si l'accès de la sous-station ne pouvait se faire directement par l'extérieur, les parties communes desservant la sous-station doivent être facilement accessibles à l'exploitant du primaire. Pour ce faire, il sera disposé au niveau de la porte d'accès des communs une boîte à clé équipée d'une serrure DENY avec un canon n° 1 série 18 435 renfermant la clé de la serrure de la porte commune.

#### **4.2 Aménagement de la sous-station :**

Les travaux d'aménagement de la sous-station sont décrits dans le chapitre 5 : «**LIMITES DE PRESTATIONS** »

Les plans de génie civil de la sous-station devront être communiqués au maître d'œuvre de l'aménageur pour être approuvés.

#### **4.3 Implantation des matériels en sous-station**

Afin d'installer les matériels primaires, l'Acquéreur réservera dans le volume de la sous-station un espace suffisant.

Le maître d'œuvre de l'aménageur fournira les éléments relatifs à l'installation primaire nécessaires à l'aménagement de la sous-station (encombrement des appareils primaires, compteurs, préparateur d'eau chaude, ballon tampon, échangeur chauffage, socles maçonnés à prévoir etc.)

Les dimensions de l'espace nécessaire aux installations primaires seront arrêtées d'un commun accord dès la fixation des puissances souscrites. Le maître d'œuvre de l'aménageur réalisera et adressera à l'Acquéreur un plan d'implantation des principaux matériels primaires dans la sous-station.

### **5 - LIMITES DE PRESTATIONS**

Le présent chapitre définit d'une part les travaux nécessaires à la création de la sous-station et à son raccordement au réseau de distribution de chaleur, et d'autre part les limites de prestations entre l'aménageur et l'Acquéreur.

#### **5.1 - RESEAU PRIMAIRE**

##### **Prestations à la charge de l'Aménageur**

- Les études techniques de raccordement de la sous-station au réseau de chaleur,
- Tous les travaux de génie civil et de canalisations primaires,
- Les fouilles, les tranchées, les passages sous routes et sous trottoirs si nécessaire, l'installation des canalisations pré-isolées jusqu'à la sous-station

##### **Prestations à la charge de l'Acquéreur**

Néant

#### **5.2 - SOUS-STATION**

##### **5.2.1. Génie Civil**

###### *Prestation à la charge de l'Aménageur*

Le maître d'œuvre de l'aménageur fournira les éléments nécessaires à l'aménagement de la sous-station (encombrement des installations primaires) ainsi que le plan d'implantation des matériels primaires dans le local.

Le plan de génie civil de la sous-station devra être approuvé par le maître d'œuvre de l'Aménageur.

### Prestations à la charge de l'Acquéreur

Tous les travaux de génie civil de la sous-station et ses équipements, notamment :

- Les murs, planchers et plafond de la sous-station
- Les socles béton des échangeurs chauffage et eau chaude sanitaire, ainsi que le socle du ballon tampon
- La trémie de pénétration du primaire et rebouchage après l'exécution du réseau
- Un puisard étanche de 1,2 m<sup>3</sup> cube minimum, permettant un rejet à l'égout à une température de 35°C maximum.

Le puisard sera raccordé à l'égout, soit directement par une évacuation située en partie haute du puisard, soit par une pompe de relevage de telle sorte que le puisard reste en permanence à moitié plein. Il sera en outre prévu un robinet d'eau froide diam.20 se déversant dans le puisard, permettant le refroidissement des eaux de vidanges.

- La pente du sol de la sous-station qui sera au minimum de 1 cm/m vers le puisard.
- Les cunettes en pourtour de la sous-station jusqu'au puisard.
- Les ventilations haute et basse de la sous-station. Afin d'éviter une température trop élevée dans la sous-station, la section libre des ventilations haute et basse sera de 32 dm<sup>2</sup> minimum. Ces ventilations seront munies de grilles à larges mailles.

### Commentaires :

L'emplacement et l'aménagement de la sous-station seront conformes aux règlements en vigueur à la date de construction.

La sous-station sera implantée en façade de l'opération du côté du réseau de distribution de chaleur.

Si l'accès de la sous-station est en contrebas par rapport au niveau du sol extérieur, il sera prévu soit un caniveau recouvert d'une grille sur toute la largeur de la porte et raccordé à l'égout, soit un seuil de 5 cm et une évacuation à l'égout.

### 5.2.2. Installations en sous-station

#### Prestations à la charge de l'Aménageur

- Tous les travaux de tuyauteries suivant le schéma de principes ci-joint en annexe, jusqu'aux brides en aval de l'échangeur chauffage, et jusqu'aux vannes de départ ECS et recyclage ECS en aval du groupe de production d'eau chaude sanitaire et du ballon tampon;
- L'échangeur de chauffage;
- Le groupe de production d'eau chaude sanitaire et le ballon tampon;
- Le compteur de calories, les régulations chauffage et production ECS, et les sécurités sur le primaire;
- La fourniture et la pose de l'armoire électrique du primaire;
- Les raccordements électriques des régulations et des sécurités primaires jusqu'à l'armoire primaire placée à l'intérieur de la sous-station.

#### Prestations à la charge de l'Acquéreur

##### **Chauffage**

- Tous travaux de tuyauteries et de vannes à partir des brides en aval de l'échangeur chauffage;
- Le système d'expansion secondaire;
- L'installation de la régulation secondaire;
- Les pompes de circulation secondaires.

### Eau chaude sanitaire

- Tous travaux de tuyauteries à partir des vannes départ ECS et recyclage en aval du groupe de production d'eau chaude sanitaire;
- L'alimentation E.F. avec une vanne en attente;
- La production d'eau chaude sanitaire est prévue pour une seule pression. En cas de séparation des réseaux pour des dépressions différentes, les modifications entraînées et les frais de cette deuxième zone de production seront à la charge de l'Acquéreur à l'exception du compteur d'eau froide.

### Electricité

- L'amenée d'électricité générale en sous-station, indépendante pour les installations primaires, d'une puissance de 3 KW en TRI 380 + neutre + terre, sur un sectionneur placé à l'extérieur de la sous-station à proximité de la porte;
- Le raccordement de l'armoire primaire sur le groupe électrogène s'il y a lieu;
- La fourniture et la pose d'un sectionneur extérieur;
- La liaison entre le sectionneur et l'armoire primaire;
- La fourniture, la pose et le raccordement de l'armoire secondaire;
- Le raccordement des équipements secondaires à l'armoire correspondante (régulations, vannes motorisées, pompes de circulation secondaire...).

### Téléphone

- Mise en place d'une conjoncture raccordée au réseau public de l'opérateur concerné, en vue de l'installation d'une unité locale de télégestion. La demande de la ligne téléphonique est à faire par l'Acquéreur auprès de l'opérateur concerné. L'Acquéreur supporte ultérieurement les frais d'abonnement et de communication.

### Divers

- L'amenée d'eau froide en sous-station et l'installation d'un robinet de puisage diam.20 au-dessus du puisard ;
- L'installation de distribution d'eau chaude sanitaire doit être conforme et appropriée aux textes réglementaires et recommandations formalisées par :
  - **Circulaires DGS N° 97/311 du 24/04/1997 et 8/771 du 31/12/1998 Annexes à la circulaire N° 97/311 du 24.04.1997)**
  - **Circulaire DGS n°2002/273 du 2 mai 2002, relative à la diffusion du Rapport du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France concernant la gestion du risque lié aux légionelles**
  - **Décret n°89-3 du 03/01/1989 et 20/12/2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux naturelles**
  - **Guide technique n°1 bis du Ministère de la Santé avec le concours du CSTB relatif à la : Qualité de l'installation de distribution d'eau destinée à la consommation humaine à l'intérieur des bâtiments Conception – Réalisation – Entretien**
- Le traitement éventuel des réseaux de chauffage secondaire compatible avec l'échangeur primaire. Le traitement de l'eau devra être conforme au D.T.U. 60.1.;
- Le traitement éventuel de l'eau sanitaire compatible avec le préparateur d'eau chaude. En cas de traitement filmogène, l'injection de produit doit être réalisée en aval du préparateur sur la tuyauterie de départ de l'ECS;
- Les dépenses d'eau froide et d'électricité sont à la charge de l'abonné;
- Le raccordement du puisard à l'égout;
- L'éclairage du local. L'éclairage doit être conforme au D.T.U. 70.1 (éclairage moyen lux au sol, et avec protection IPx3). Il sera prévu un éclairage provisoire dans l'aménagement de la sous-station. L'éclairage définitif sera réalisé après l'installation des tuyauteries primaires et secondaires;

- Le lavage, le rinçage des réseaux secondaire et le remplissage en accord avec l'adjudicataire du lot primaire,
- L'opération de désinfection des réseaux eau chaude sanitaire (règlement sanitaire en vigueur);
- Tous les travaux de génie civil et de tuyauteries secondaires entre la sous-station et les bâtiments, et à l'intérieur des bâtiments.

### **5.3 - DOCUMENTS A FOURNIR**

**Prestations à la charge de l'Aménageur** : Néant

**Prestations à la charge de l'Acquéreur**

Au plus tard six (6) mois après la date de démarrage de ses travaux, l'Acquéreur précisera par écrit :

- Ses besoins de chauffage (déperditions);
- Ses besoins en eau chaude sanitaire (nombre de zones, débit instantané en litres/seconde à 55°C) ;
- La date prévue de mise en service (cette dernière étant celle de la première occupation)
- Le plan du local sous-station ainsi que le plan masse de l'opération. Le plan devra être approuvé par le Maître d'Œuvre de l'Aménageur.

Au plus tard quatre (4) mois avant l'arrivée du premier occupant, l'Acquéreur devra avoir :

- Libéré l'emprise de la sous-station ;
- Exécuté les socles des échangeurs, du ballon tampon, le puisard, la trémie de pénétration du primaire, les ventilations haute et basse (la mise en service du chauffage et de l'eau chaude sanitaire ne pourra intervenir que sur une amenée de courant définitif, à l'exclusion des courant de chantier et sous la condition que l'ensemble des spécifications précisées ci-avant aient été remplies).

### **6 - RECEPTION DES INSTALLATIONS**

La sous-station donnera lieu à deux réceptions :

- 1) Une réception du local sous-station par laquelle l'Aménageur accepte le local pour pouvoir y disposer ses installations;
- 2) Un constat des installations thermiques primaire et secondaire par lequel l'Aménageur accepte ou émet des réserves sur les installations secondaires et l'Acquéreur accepte ou émet des réserves sur les installations primaires.

### **7 - PRECHAUFFAGE**

Le préchauffage, qui n'est pas une obligation fixée par la convention de concession, est entièrement à la charge de l'Acquéreur.

Toutefois, dans le cas où le concessionnaire aurait terminé ses installations primaires avant la livraison aux utilisateurs du premier local, l'Acquéreur aurait la faculté de négocier directement auprès du concessionnaire la fourniture de chaleur nécessaire, résultant d'un contrat bilatéral, CRETEIL HABITAT SEMIC n'ayant pas à intervenir.

\* \* \* \* \*

## ANNEXE 4 : Aménagements des locaux de propreté en habitat collectif - Contraintes pour la collecte sélective

### La collecte du verre, des emballages et des déchets résiduels par Bornes d'Apport Volontaire (B.A.V.)

« La collecte en conteneurs enterrés consiste en la mise en place, sur le T11 Grand Paris Sud-Est Avenir, de bornes d'apport volontaire enterrées pour la collecte du verre, des emballages et des déchets résiduels.

Ces bornes sont constituées d'une cuve destinée à être enterrée et d'une partie aérienne discrète munie d'une trappe d'introduction des déchets. La mise en place de tels équipements présente notamment l'avantage d'améliorer le cadre de vie en supprimant la présentation des bacs roulant à la collecte, d'améliorer le geste de tri et de diminuer les fréquences de collecte.

**Les anciens locaux destinés au stockage des containers OM sont affectés aux locaux de pré-tri des encombrants détaillés ci-après.**



### La collecte des encombrants :

Parallèlement à la mise en place des points de collecte par conteneurs enterrés, Grand Paris Sud Est Avenir met en place le pré-tri à la source des encombrants.

La collecte par le prestataire de collecte désigné par GPSEA, s'effectue toutes les 3 semaines par chariots échangés (voir photos ci-contre).

Dans le cadre de projets neufs, il est à prévoir des locaux pré-tri des encombrants en rez-de-chaussée selon les prescriptions suivantes :

- Local en rdch avec accès direct depuis l'extérieur
- Accessible par transpalette
- Rampe d'accès au local <6% sans marche ni seuil
- Largeur portes et couloirs au minimum de 1m
- Hauteur portes et plafond au minimum de 2,2m
- Surface de 15 m<sup>2</sup> minimum

Les prestations de ce local seront identiques à celles des anciens locaux Ordures Ménagères (carrelage, éclairage, siphon de sol, robinet eau).

Une gestion (entrée-sortie charriots/ tri) par le syndic ou le bailleur sera à mettre en place. Ces prescriptions seront détaillées aux constructeurs qui devront les indiquer à leurs entreprises.

**De façon générale, afin de tenir compte des évolutions réglementaires, le local pré-tri des encombrants d'un minimum de 15m<sup>2</sup> devra permettre également de stocker les éventuels bacs destinés à la collecte des biodéchets.**



L'Acquéreur assurera le respect des prescriptions de Grand Paris Sud Est Avenir relatives à l'aménagement des locaux de propreté en habitat collectif. A cette fin, il se procurera le document auprès des services concernés :

**Grand Paris Sud Est Avenir**  
**Service Environnement**  
**14 Rue Le Corbusier**  
**94000 Créteil**  
  
**01 41 94 30 00 (standard)**  
**01 41 94 18 36 (Accueil Service Environnement)**

**ANNEXE 5 : Annexe au courrier d'avis du Département du 27 février 2019  
concernant l'Assainissement des eaux pluviales**

**Concernant l'assainissement**, en premier lieu, il est important de noter qu'il n'y a pas de réseaux départementaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sur le périmètre de cette future ZAC. Toutefois, les réseaux territoriaux présents dans le périmètre se raccordent sur les réseaux départementaux, notamment sous la RD19. Il conviendra de préciser ce point, page 15, du rapport de présentation où la première phrase peut prêter à confusion (aucun réseau interdépartemental SIAAP ou départemental sur le périmètre).

En matière de gestion des eaux pluviales, le rapport de présentation énonce des objectifs, notamment page 22, où sont évoqués la régulation des débits rejetés, le stockage par tous moyens tels que des bassins de rétention, noues, terrasses végétales, etc... et le traitement des eaux pluviales avant rejet si nécessaire.

Les objectifs pourraient néanmoins être plus ambitieux en matière d'intégration de l'eau dans le paysage urbain, plus particulièrement en matière de gestion des eaux pluviales à la source. Il est en effet inscrit, dans ce même paragraphe que « de nouvelles surfaces imperméabilisées seront créées, modifiant les écoulements naturels, et augmentant le coefficient de ruissellement des bassins versants concernés. » alors qu'une gestion des eaux intégrée sur cette ZAC de 35 hectares permettrait au contraire d'agir localement sur le sujet qui impacte le cycle de l'eau et de porter l'ambition de renoncer au tout tuyau sur une grande partie de l'espace muté :

- En favorisant l'infiltration à la parcelle, infiltration qui a un effet sur la recharge des nappes, processus qui atténue les étiages sévères du fait de l'aspect généralement drainant des cours d'eau,
- En recourant dès que possible à l'évapotranspiration sur des surfaces végétalisées,
- En réduisant les pollutions du milieu naturel.

Les contraintes liées au site doivent être prises en compte mais étudiées plus finement pour la recherche de solutions adaptées. La phrase indiquée page 22 mentionnant « les prescriptions du Plan Bleu pour le département du Val-de-Marne, et notamment l'interdiction d'infiltrations en raison de terrains argileux » doit être corrigée. Il convient de se référer au zonage pluvial départemental qui indique une difficulté d'infiltration en sous-sol (liée au risque de retrait-gonflement des sols – argile), et qui fixe le débit de restitution admissible au réseau à 10 l/s/ha sur cette zone lorsque l'infiltration totale n'est pas possible. Cependant, pour un projet de cette envergure, des investigations complémentaires doivent être menées pour connaître et utiliser au maximum les capacités d'infiltration du sol, notamment pour éviter le rejet au réseau des ruissellements des petites pluies.

Concernant les eaux usées, il est à noter que la densification des logements (passage de 483 à 880 logements), même si elle reste maîtrisée, conduit à une augmentation significative des débits d'eaux usées à acheminer et il est nécessaire de s'assurer que les réseaux existants, territoriaux comme départementaux, le permettent. Il n'est pas fait référence à l'étude en cours de schéma directeur d'assainissement (SDA) sur la ville de Créteil. Cette étude prévoit de faire un bilan détaillé des lieux et des projets d'extension, de restructuration, de densification ou de modification de la trame urbaine, au moins à l'échelle des prochaines 30 années, de façon à bien exprimer par bassin de collecte et par bassin versant, les augmentations ou diminutions de débits (et flux) d'eaux usées et d'eaux pluviales.



Il est important de préciser que les prescriptions architecturales et paysagères applicables aux différents lots orientent vers une gestion à la parcelle des eaux pluviales (toitures inaccessibles végétalisées ou stockantes page 204, gestion des eaux pluviales intégrée aux aménagements paysagers page 206). Ces points devront néanmoins être développés pour accompagner les promoteurs vers les meilleures solutions. Il conviendra par exemple de préciser que les descentes d'eaux pluviales doivent rester en façade pour permettre une gestion à ciel ouvert et une intégration paysagère aux abords des bâtiments.

Les principes de cette gestion intégrée de l'eau pluviale devront également être détaillés sur l'espace public, qui offre de nombreuses opportunités compte-tenu des objectifs de préservation du patrimoine végétal attachés à ce projet.

L'intérêt de la gestion des eaux pluviales à la source pourra être mis en valeur dans d'autres thématiques que la gestion de l'eau notamment dans les moyens de lutte contre les îlots de chaleur urbains : les techniques d'infiltration et de rétention des eaux, en prolongeant le séjour des eaux pluviales en ville, permettent de rafraîchir l'atmosphère et de favoriser le processus d'évaporation, avec un bilan environnemental très supérieur à celui d'une fontaine alimentée par le réseau d'eau potable (solution citée page 129 de ce dossier).

**ANNEXE 6 : Etude de Sûreté et de Sécurité Publique**  
**Avis de la Préfecture – Cabinet Direction des Sécurités/ BOPPD**



Réf : CAB/DS/BOPPD/SF

**Cabinet**  
**Direction des Sécurités**  
**Bureau de l'Ordre Public et**  
**de la Prévention de la Délinquance**

Créteil, le - 6 JAN 2022

La Préfète  
à

**Monsieur le Président de Créteil Habitat SEMIC**  
**7 rue des Écoles**  
**94 000 Créteil**

**Objet :** Étude de sûreté et de sécurité publique relative au projet de rénovation urbaine de la ZAC du Haut du Mont-Mesly située sur la commune de CRÉTEIL (94 000) – 2e examen de la sous-commission départementale.

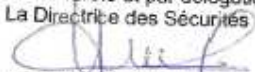
Créteil Habitat SEMIC met en œuvre un projet de rénovation urbaine de la ZAC du Haut du Mont-Mesly située sur la commune de Créteil.

Dans ce cadre, en application de l'article L 114-1 du Code de l'urbanisme, une étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP) a été réalisée par le bureau d'étude «QUALICONSULT», mandaté par vos soins.

À l'issue de la première présentation du projet le 30 juillet 2021 et après examen de l'étude réalisée, les membres de la sous-commission ont rendu un **avis favorable** avec les recommandations suivantes :

- Prévoir des fourreaux d'attente pour le déploiement de vidéoprotection urbaine au niveau des mails piétonniers ;
- Proscrire les halls transversants ou distributifs pour les bâtiments d'habitation ;
- Prendre en compte la présence de caméras de vidéo-protection aux abords des équipements publics et sur les mails lors de l'implantation des arbres de haute tige sur le secteur de la ZAC ;
- S'assurer de la conformité des voies créées ou modifiées, qui desservent les différents bâtiments. Une attention particulière devra être portée à la desserte des bâtiments neufs ou existants, qui doivent être desservis par une voie répondant aux caractéristiques d'une voie échelle ;
- S'assurer que les moyens de sûreté mis en place ne viennent pas contrarier les mesures de sécurité incendie exigibles ;
- Rendre amovibles, sécables ou décondamnables par les moyens usuels des sapeurs-pompiers (clef spéciale des sapeurs-pompiers avec carré mâle de 6 mm ou triangle femelle de 12 mm de côté, barre à mine, coupe-boulon, masse, etc.) les dispositifs de sécurisation de la voirie et les portails permettant l'accès aux résidences ;
- Intégrer les aménagements périphériques du projet afin de permettre, en toute circonstance, l'utilisation des points d'eau incendie, en application des dispositions de la norme NF S 62-200.

La Préfète,  
 Pour la Préfète et par délégation  
 La Directrice des Sécurités

  
 Astrid HUBERT-ALVES-DE SOUSA

Tel : 01 49 56 60 00  
 Mèl : pref@val-de-marne.gouv.fr  
 21-29 avenue du Général de Gaulle 94038 CRETEIL CEDEX

# COMMUNE DE CRETEIL – LE HAUT DU MONT-MESLY



## SECTEURS PETIT-BOIS ET CARDINAUD

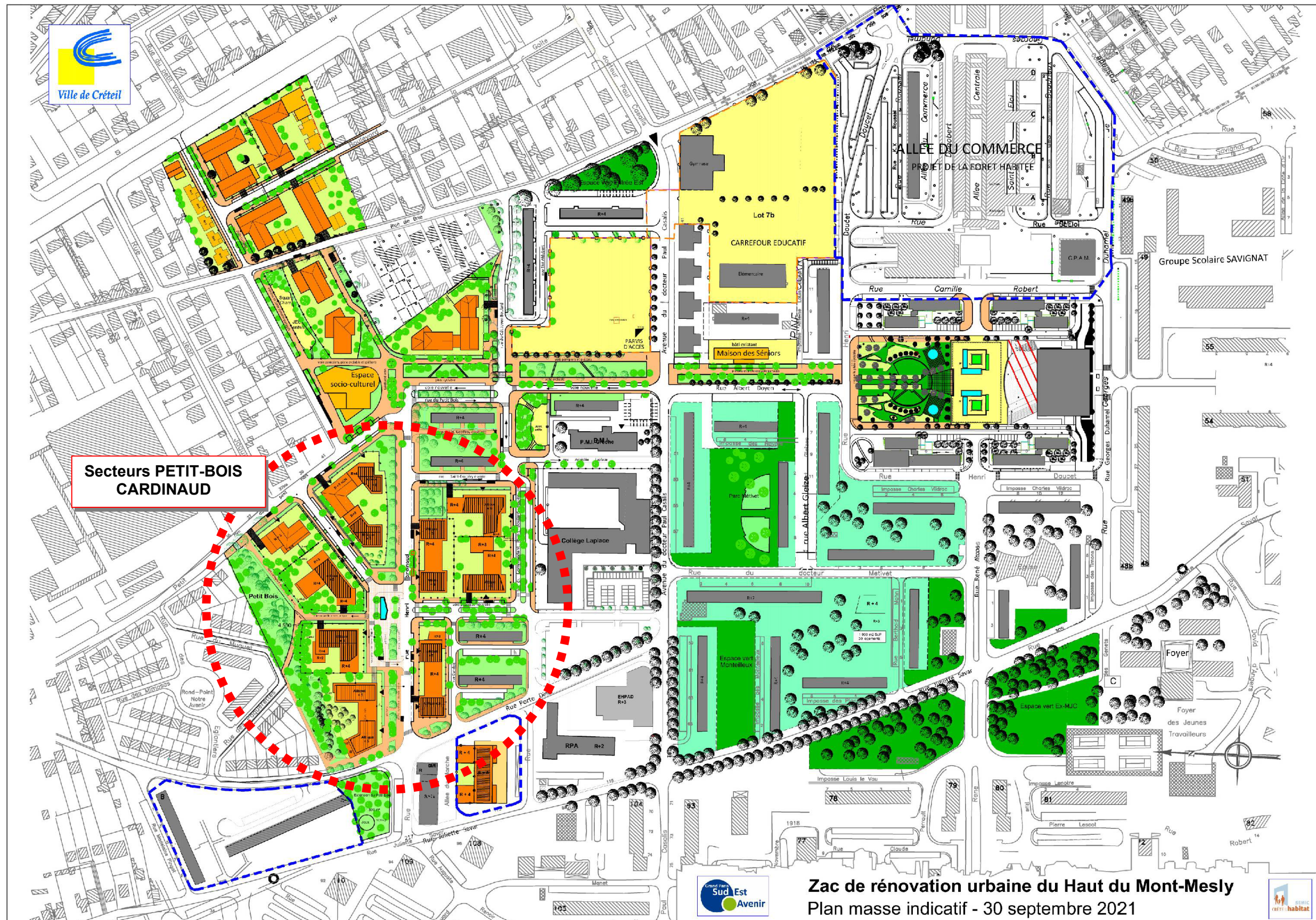
### FICHE DU LOT 1A

AOUT 2022



# PRESENTATION GENERALE

# LA ZAC DE RENOVATION URBAINE DU HAUT DU MONT-MESLY

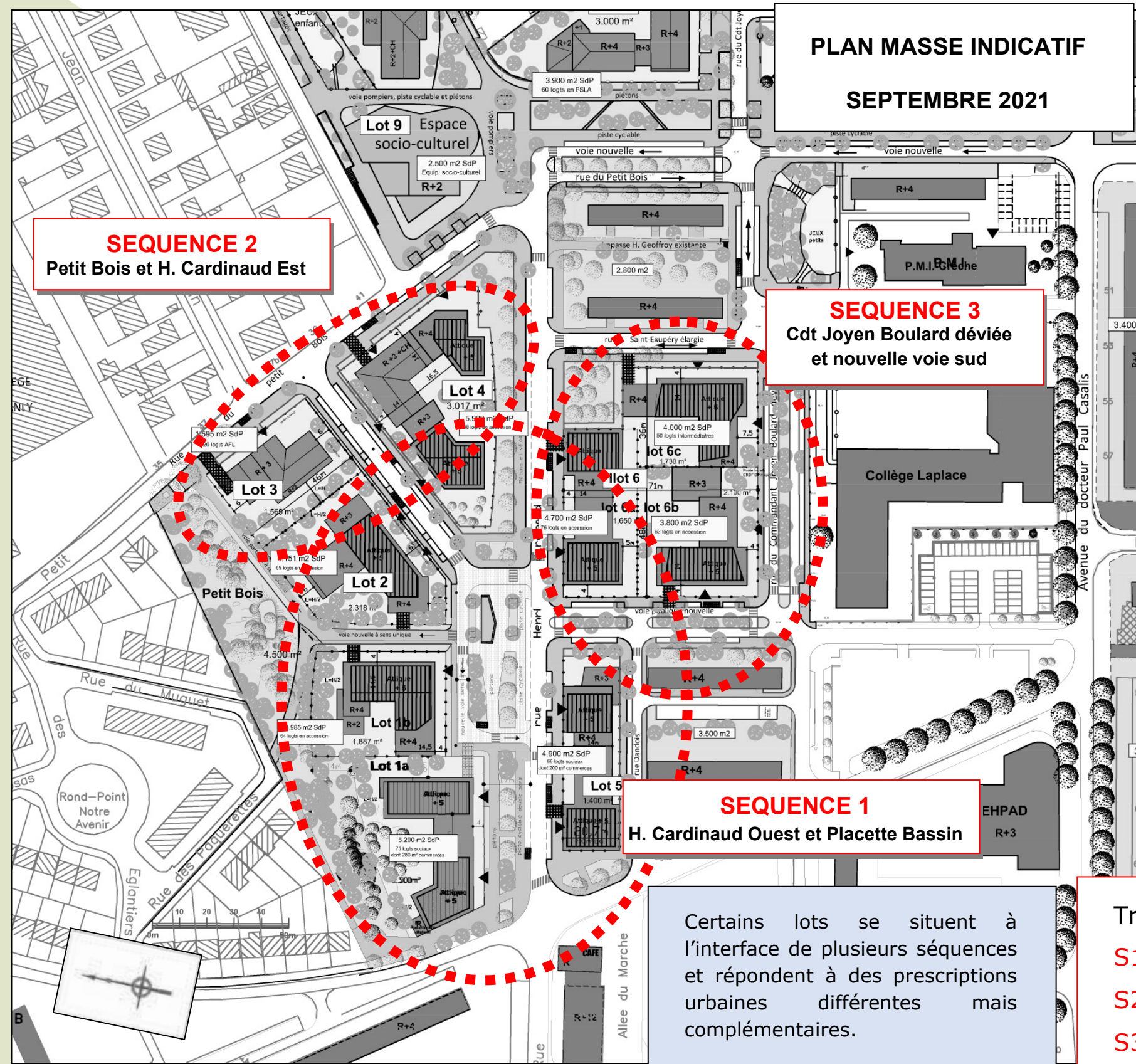


**Secteurs PETIT-BOIS  
CARDINAUD**

**Zac de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly**  
Plan masse indicatif - 30 septembre 2021

Les aménagements sont dessinés à titre indicatifs

# REPERAGES DES SEQUENCES URBAINES



**PLAN MASSE INDICATIF**  
**SEPTEMBRE 2021**

**SEQUENCE 2**  
Petit Bois et H. Cardinaud Est

**SEQUENCE 3**  
Cdt Joyen Boulard déviée  
et nouvelle voie sud

**SEQUENCE 1**  
H. Cardinaud Ouest et Placette Bassin

Certains lots se situent à l'interface de plusieurs séquences et répondent à des prescriptions urbaines différentes mais complémentaires.

Situé dans la partie nord du NPNRU du Haut Mont-Mesly, le projet propose de réaliser sur plus de 4 hectares une nouvelle ambiance urbaine en lien avec les quartiers pavillonnaires et le grand-ensemble d'habitations collectives.

L'ensemble se compose de 5 îlots : 9 lots qui représentent un ensemble d'environ 600 logements soit 37.000 m<sup>2</sup> SdP.

**L'enjeu de la composition urbaine nouvelle sera d'assurer un lien cohérent avec le tissu existant en s'appuyant sur des architectures contemporaines s'harmonisant entre-elles.**

Cette homogénéité permettra la création d'une identité particulière. Elle se retrouvera notamment dans les gabarits R+4 avec leurs attiques ponctuels à R+5 couverts de toitures à pentes, ainsi que dans les tons et les matériaux. Les vocabulaires architecturaux utilisés dialogueront simultanément avec les immeubles « barres » et les pavillons voisins.

Les nombreux espaces extérieurs publics tisseront le lien paysager entre les résidences nouvelles et actuelles.

Pour cela, une charte paysagère a été réalisée par l'agence Péna paysages sur les 35 hectares de la ZAC afin de créer une cohérence sur l'ensemble du Haut du Mont-Mesly.

Trois séquences urbaines se distinguent :

- S1** - Henri Cardinaud Ouest et Placette Bassin
- S2** - Petit Bois et Henri Cardinaud Est
- S3** - Cdt Joyen Boulard déviée et Nouvelle voie sud

# LES PROGRAMMES DES SECTEURS PETIT-BOIS/ CARDINAUD



## PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX

**Lot 1a : 5.161 m<sup>2</sup> SdP – 78 logements**  
 Dont 277 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux

**Lot 5 : 4.900 m<sup>2</sup> SdP - 66 logements** Dont  
 200 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux

## PROGRAMME DE LOGEMENTS EN ACCESSION

**Lot 1b : 4.001 m<sup>2</sup> SdP – 64 logements**

**Lot 2 : 3.999 m<sup>2</sup> SdP - 65 logements**

**Lot 4 : 5.984 m<sup>2</sup> SdP - 98 logements**

**Lot 6a : 4.700 m<sup>2</sup> SdP - 76 logements**

**Lot 6b : 3.800 m<sup>2</sup> SdP - 63 logements**

## PROGRAMME DE LOGEMENTS LOCATIFS INTERMEDIAIRES

**Lot 3 : 1.573 m<sup>2</sup> SdP - 19 logements**

**Lot 6c : 4.000 m<sup>2</sup> SdP - 50 logements**

Les aménagements sont dessinés à titre indicatifs.

# AMBIANCES URBAINES ET PRINCIPES ARCHITECTURAUX



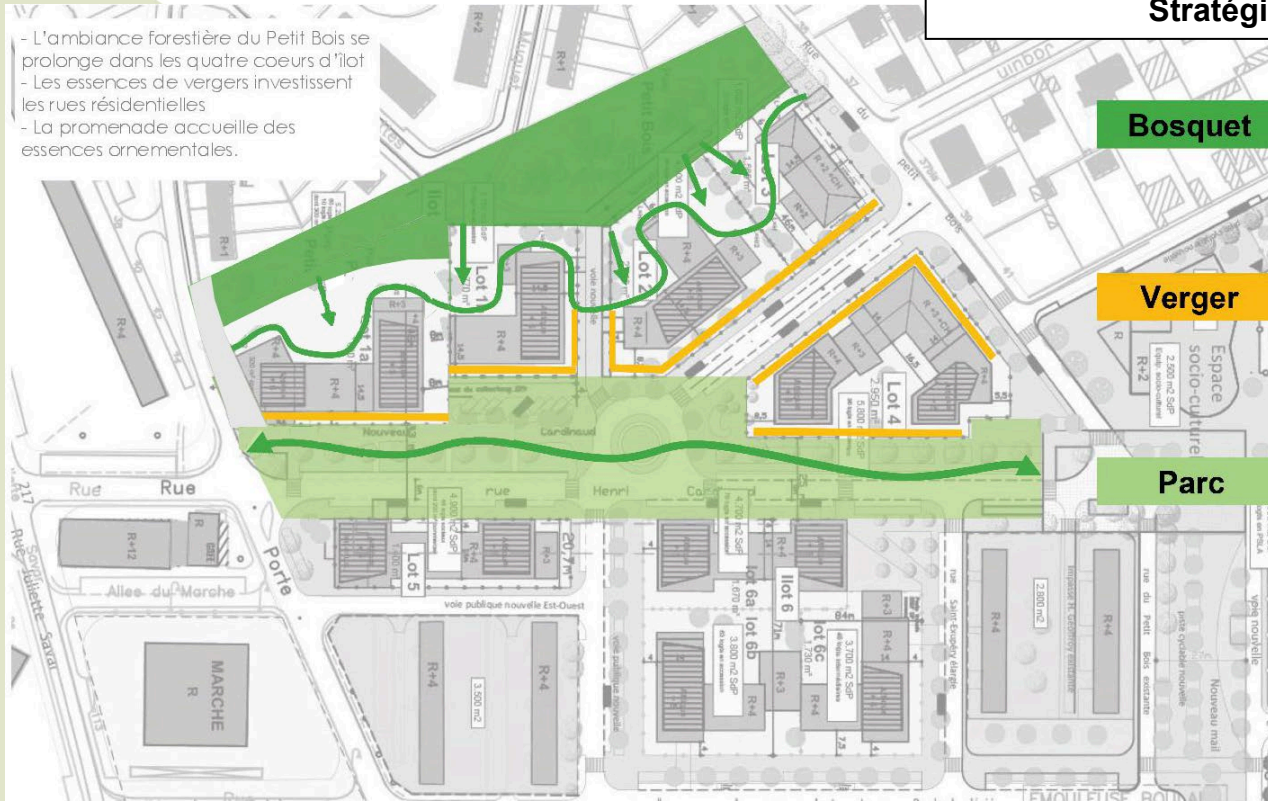
VOLUMETRIES et AMENAGEMENTS INDICATIFS



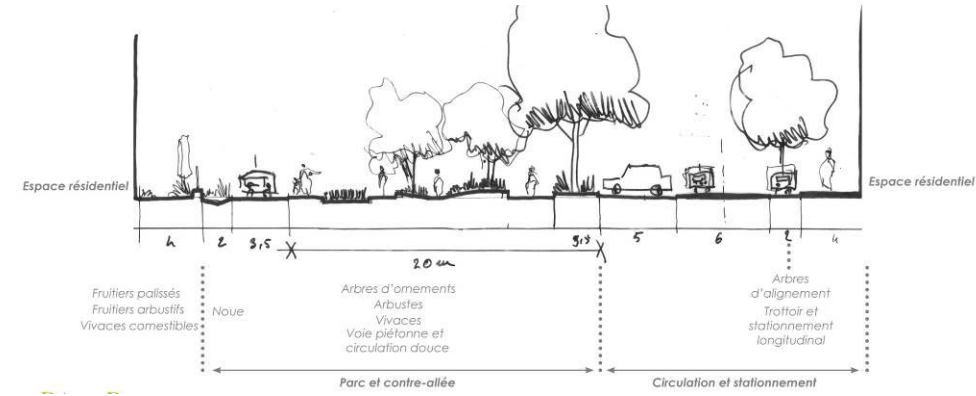
# AMBIANCES PAYSAGERES



## Stratégie paysagère – les concepts



### COUPE SUR PROMENADE CARDINAUD



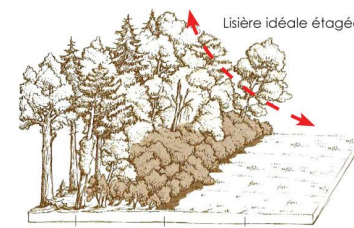
### Bosquet

Prolongement de la forêt dans les coeurs d'îlot.

- Enjeux :**
- Créer un ourlet herbacé présentant une diversité de micro-habitats favorables à la diversification de la faune et de la flore.
  - Créer une clôture transparente grâce à une strate herbacée.

**Objectifs :**

Favoriser le maintien ou la mise en place de la lisière idéale constituée de deux parties : l'ourlet herbacé et la zone arborée, garante de sa richesse écologique.



Péna Paysages Chartre paysagère pour le NPNRU du Haut du Mont Mesly

### Verger

Création d'une rue fruitière.

- Enjeux :**
- Mise en place d'une clôture transparente soignée sur base d'un muret avec une fonction nourricière.
  - Mise en place d'arbres fruitiers palissés et port libre.
  - Créer du lien social autour de ces arbres fruitiers.

**Objectifs :**

- Compléter les continuités écologiques entre la lisière étagée et les arbres du parc le long de la rue Henri Cardinaud.
- Apporter une fonction productive au quartier et créer du lien social lors de la récolte des fruits (fonction nutritive et éducative).
- Dessiner une transition (architecturale) entre la résidence et l'espace public.

### Parc

Maintien de l'alignement de platane existant et complément qualitatif.

- Enjeux :**
- Conserver l'alignement de platane existant (arbres sains et bien développés)
  - Compléter l'alignement avec des arbres à moyen développement et quelques cépées.

**Objectifs :**

- Conserver l'existant qui présente des avantages et compléter le nouveau parc urbain avec des arbres tiges et en cépées.
- Compléter les continuités écologiques de la lisière étagée et devenir un corridor pour la biodiversité.
- Développer les solutions alternatives d'évacuation des eaux pluviales.

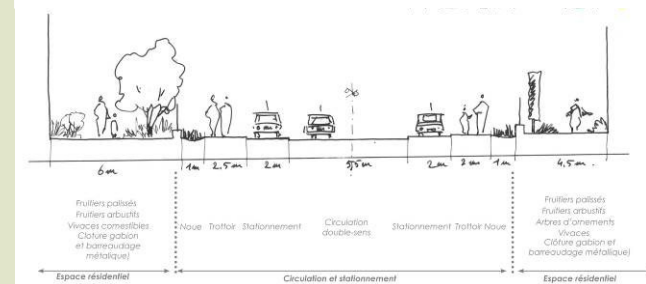


Mardi 15 octobre 2019 2

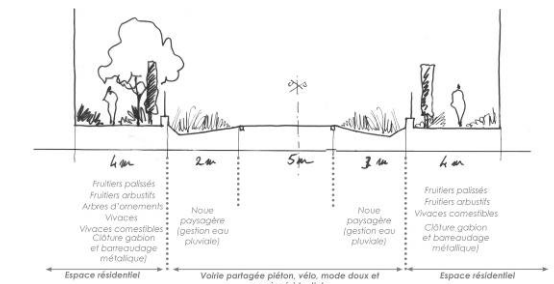
## Schéma d'organisation des espaces publics



### COUPE SUR RUE FRUITIERE



### COUPE SUR PASSAGE PETIT-BOIS



# PALETTE VEGETALE ET CLOTURE



## Bosquet

### Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité (arbustes à fleur, à fruit),
- Croissance rapide,
- Couvert végétal plus ou moins dense (lumière au sol),
- Certaines essences en déclin dans la nature (intérêt à la plantation).

### Arbustes / Arbres :

- Crataegus monogyna
- Corylus avellana
- Frangula alnus
- Cornus sanguinea
- Prunus spinosa
- Salix aurita
- Sorbus nigra
- Sambucus racemosa
- Viburnum opulus

### Arbustes / Arbres à croissance plus importante (> 10m) :

- Sorbus aucuparia
- Malus sylestris
- Pyrus pyraister

### Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité dans les strates basses de la lisière,
- Couvert végétal plus ou moins dense,
- Certaines essences en déclin dans la nature .

### Vivaces :

- Anthriscus sylvestris
- Aegopodium podagraria
- Sambucus ebulus
- Heracleum sphondylium
- Torilis japonica
- Lapsana communis
- Chaerophyllum temulum
- Alliaria petiolata
- Glechoma hederacea
- Galium aparine
- Crucjata laevipes
- Sison amomum

Floraison printanière ou estivale. Végétation eutrophe à flore banale participant à la mosaïque d'habitat en contexte forestier. Zone refuge pour certaines espèces animales . Rôle dans les corridors écologiques.

Péna Paysages Chartre paysagère pour le NPNRU du Haut du Mont Mesly

## Verger

### Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité (arbustes à fleur, à fruit),
- Arbres fruitiers palissés, formation favorisant la production,
- Utilisation de ces arbres fruitiers pour former les limites des zones résidentielles.

### Arbres fruitiers :

- Pyrus communis 'Beurre Hardy'
- Malus domestica 'Reine des Rainettes'
- Cydonia oblonga
- Diospyros kaki
- Prunus avium 'Summit'
- Mespilus germanica

### Présence d'arbustes à fruits :

- Ribes uva-crispa
- Ribes alpinum
- Ribes rubrum
- Rubus idaeus

### Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité,
- Mélange vivaces/graminées
- Privilégier des essences adaptées pour une bonne continuité écologique.
- Essences mellifères pour les insectes.

### Vivaces :

- Gaura lindheimeri
- Allium aflatunense 'Purple Sensation'
- Penstemon 'Blackbird'
- Géranium 'Blushing Turtle'
- Lysimachia ephemerum

### Graminées :

- Pennisetum alopecuroides
- Panicum virgatum 'Rotstrahlbusch'

Végétation qualitative, offrant des qualités environnementales, esthétiques, mellifères,...

## Parc

### Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité,
- Port érigé et cépée,
- Couvert végétal plus ou moins dense (lumière au sol),
- Privilégier les essences locales pour une bonne continuité écologique.

### Arbres à port érigé :

- Carpinus japonica
- Betula papyrifera
- Sorbus aria
- Prunus avium plena
- Acer campestre
- Liquidambar styraciflua
- Fraxinus excelsior

### Arbres en cépée :

- Cornus mas
- Amelanchier ovalis
- Acer griseum

Végétation qualitative, offrant des qualités environnementales, esthétiques,...

### Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité,
- Mélange vivaces/graminées
- Privilégier des essences adaptées pour une bonne continuité écologique.
- Essences aux propriétés épuratrices.

### Vivaces :

- Mentha aquatica
- Cardamine pratensis
- Lythrum salicaria
- Iris pseudacorus
- Butomus umbellatus
- Myosotis palustris

### Graminées :

- Avena sativa
- Carex pendula
- Carex pseudocyperus

Végétation qualitative, offrant des qualités environnementales, esthétiques, et résistante à l'eau...

## Clôture (Petit-Bois)

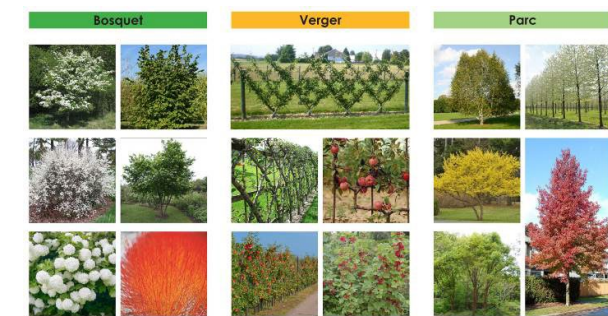


Pour le lot 1a, en raison de sa disposition en travers de la butte existante et éloignée du cheminement public, la clôture côté Petit Bois pourra être en treillis soudé plastifié type Orsogrill ou équivalent RAL 7010.

## Clôture (rue Cardinaud)



## ARBORE/ ARBUSTIF



Echantillon de la palette végétale

## VIVACES/ GRAMINEES



Echantillon de la palette végétale



**SECTEUR PETIT BOIS**

**ILLUSTRATIONS DES PROJETS VOISINS**

**LOTS 1B, 2, 4**





VUE SUR LE PETIT BOIS ET LA VOIE NOUVELLE OUEST



VUE SUR LA VOIE NOUVELLE







**PRESENTATION ET PRESCRIPTIONS**  
**DU LOT 1A**

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Département :  
Val de Marne

Commune :  
CRETEIL

Section : AJ  
Feuille : 000 AJ 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2000

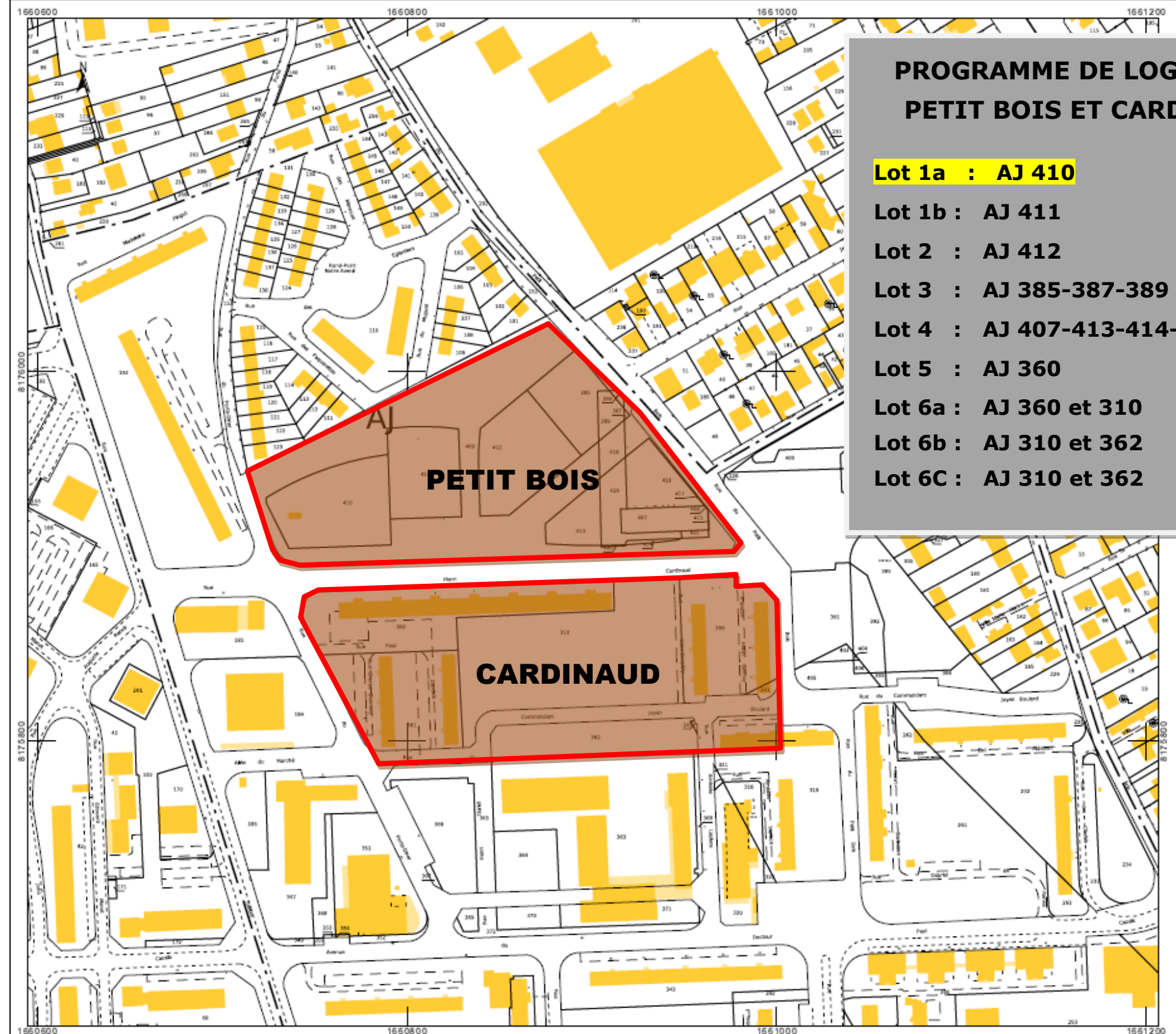
Date d'édition : 26/07/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
SDIF de CRETEIL  
CADASTRE Centre des Finances Publiques  
94037  
94037 CRETEIL  
tél. 01 43 99 36 36 -fax  
sdif.creteil@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes  
publics



**PROGRAMME DE LOGEMENTS  
PETIT BOIS ET CARDINAUD**

**Lot 1a : AJ 410**

**Lot 1b : AJ 411**

**Lot 2 : AJ 412**

**Lot 3 : AJ 385-387-389**

**Lot 4 : AJ 407-413-414-416-419**

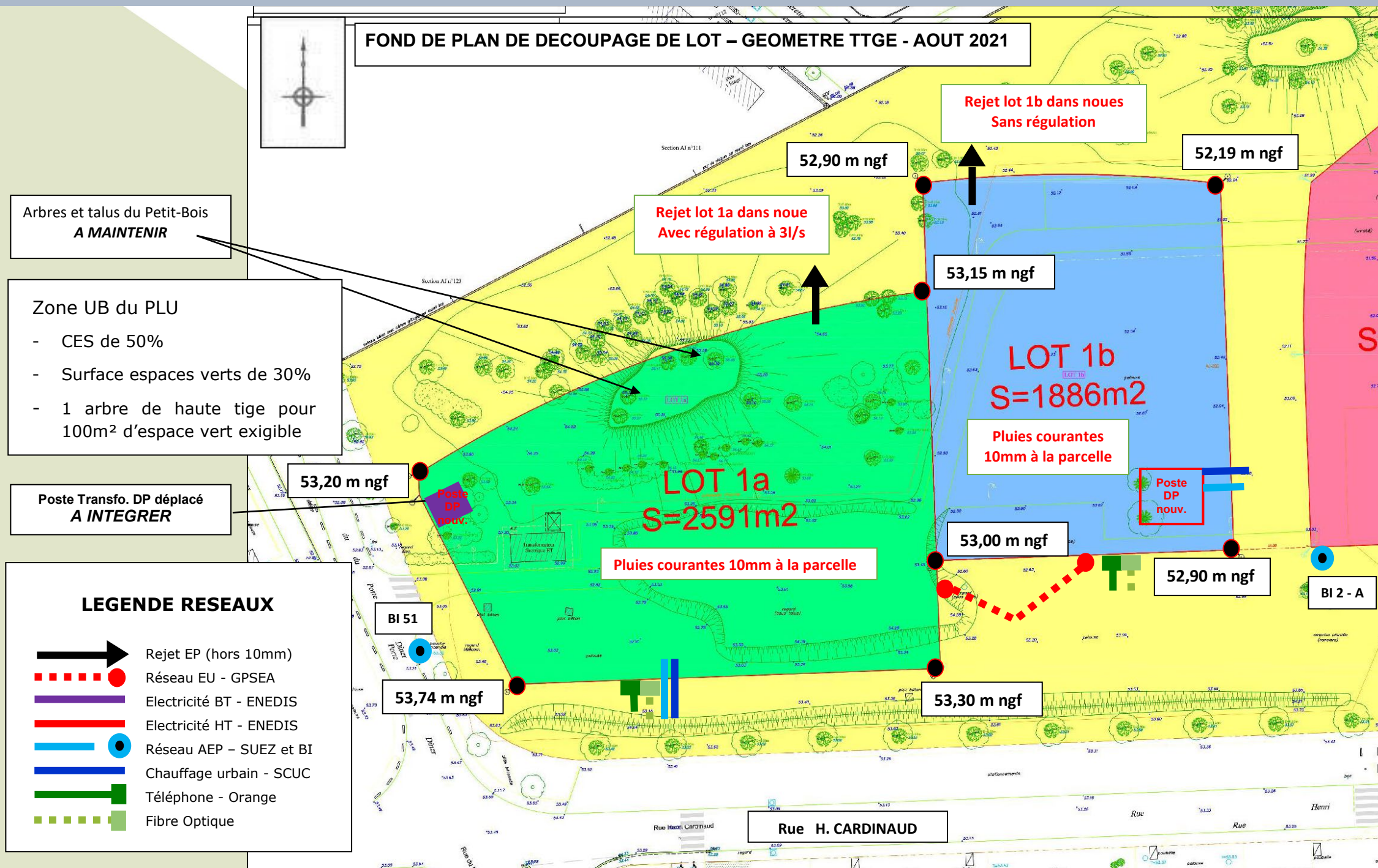
**Lot 5 : AJ 360**

**Lot 6a : AJ 360 et 310**

**Lot 6b : AJ 310 et 362**

**Lot 6C : AJ 310 et 362**





L'îlot 1 est situé à « l'entrée ouest » du nouveau secteur Petit Bois et borde son axe central de desserte, la rue Henri Cardinaud.

Il est composé de 2 lots contigus :

**1a – 2.591 m<sup>2</sup>**

**1b – 1.887 m<sup>2</sup>**

Ces lots se situent à proximité de la halle du marché.

Les futures résidences s'organisent le long de la rue Cardinaud élargie sur son côté nord face au lot 1b.

Les logements bénéficient au sud de l'ombre de hauts platanes bordant la rue.

A l'angle nord-ouest du lot 1a un **poste transformateur public** sera à intégrer dans le bâti.

Au nord du lot 1a, **l'espace boisé** est à préserver au maximum. **Environ une dizaine d'arbres** seront conservés.

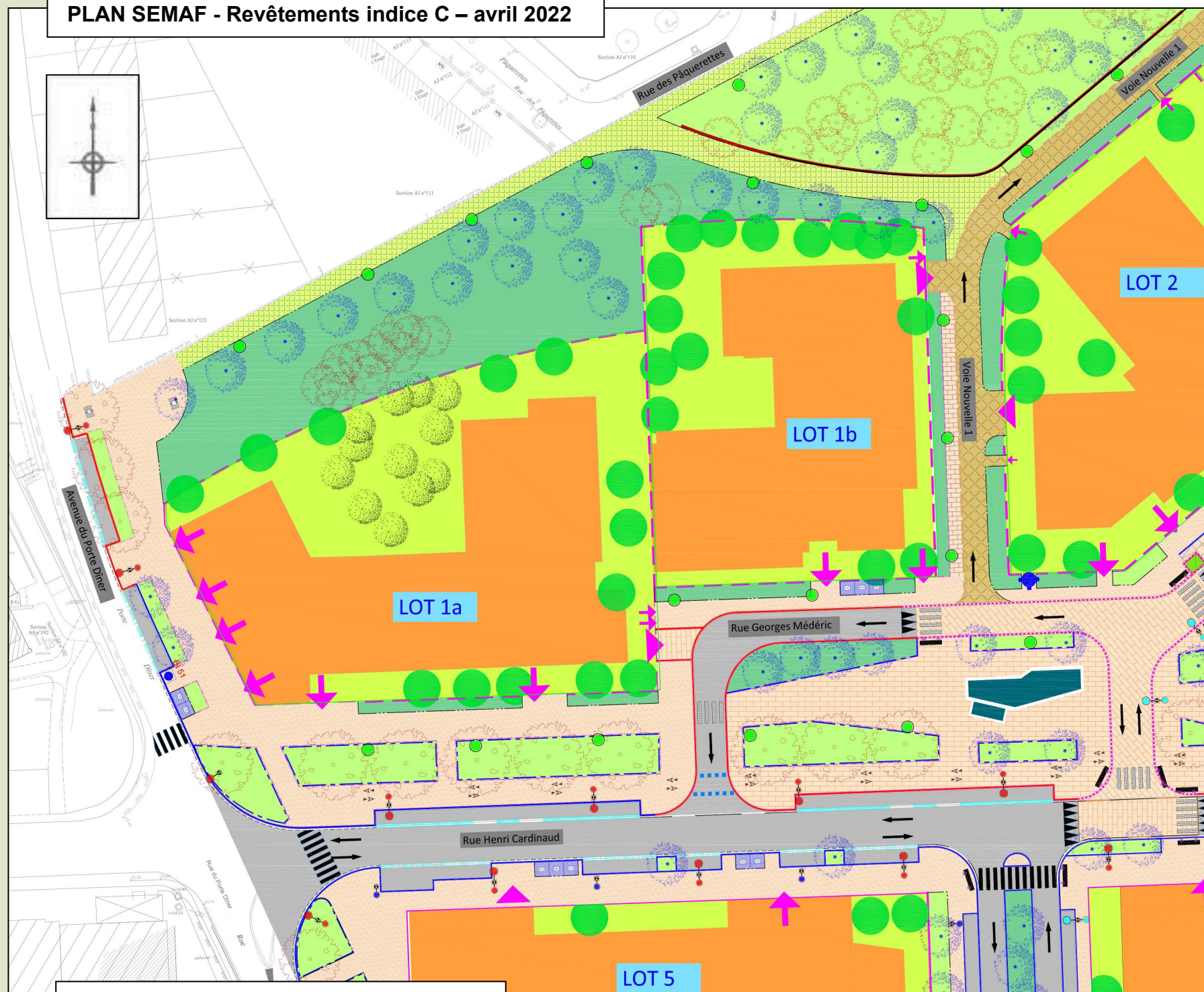
Le lot respectera les prescriptions du GPSEA et celles de l'arrêté préfectoral 2022/01988 du 30 mai 2022 établies par la DRIEAT dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale. Un extrait de celle-ci est intégré au CCCT du lot.

Le lot respectera les prescriptions de la Charte paysagère élaborée par l'agence Péna Paysages.

Au nord, le Petit Bois se prolonge en cœur d'îlot « bois habité » avec des clôtures transparentes.

Au sud et à l'Est, les rues résidentielles seront bordées de vergers en port libre ou palissé. La promenade Cardinaud accueille des essences ornementales.

PLAN SEMAF - Revêtements indice C – avril 2022



Les aménagements sont indicatifs

**ILOT 1 : 2 programmes**

**Lot 1a : 5.161 m<sup>2</sup> SdP – 78 logements sociaux**  
**Dont 277 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux**

**Lot 1b : 4.001 m<sup>2</sup> SdP – 64 logements**

Les halls d'entrée des résidences sont desservis par une contre-allée qui assurera la défense incendie (voie engins). Elle permettra également la collecte des déchets ménagers aux bornes d'apport volontaire, disposées à la sortie de ceux-ci, ainsi que la distribution des réseaux divers (cf. CCCT).

Les stationnements privés des immeubles seront situés en sous-sol(s) et répondront aux ratios imposés par le règlement du PLU.

Les locaux commerciaux (en grisé sur plan) seront disposés en rez-de-chaussée du Lot 1a à proximité de la halle du Marché qui a lieu tous les Mardi et Vendredi.

**Les résidences 1a et 1b intégreront chacune un nouveau poste transformateur** suivant les prescriptions du concessionnaire ENEDIS.

Les retraits sont de 4 mètres minimum sur les voies publiques (hors commerces) et de H/2 minimum sur les emprises publiques (côté parc et chemin piétons).

La localisation des halls et des accès aux sous-sols est indiquée sur le plan masse.

Les R+5 devront être respectés dans leur emprise à +ou-2m.

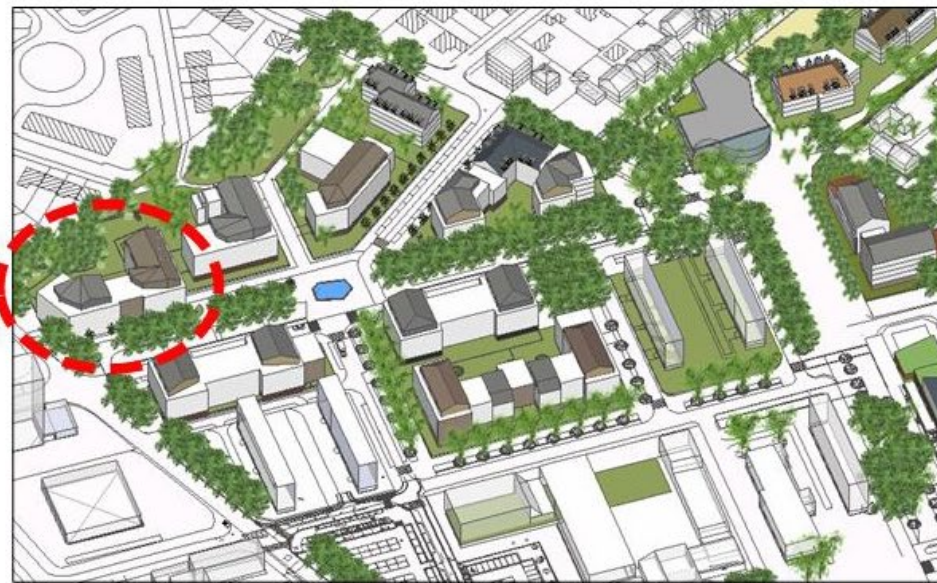
Aucun jardin privé ne pourra être disposé contre la clôture périphérique de la résidence où sera aménagé une bande d'espace vert de 2m minimum qui recevra un traitement paysager de qualité (cf. cahier des prescriptions).

L'architecture sera contemporaine et sobre dans les matériaux et coloris avec une dominante couleur blanche assurant la bonne transition avec les constructions proches des années 1950 et le lien avec les résidences nouvelles des lots 1b, 2, 3, 4, 5 et 6a.

Côté Nord et Ouest, il est souhaité un jeu de volumes qui pourra être appuyé par les couleurs différenciées.

**Les prescriptions sont détaillées dans le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) d'AOUT 2022.**

VUE GENERALE DES SECTEURS PETIT BOIS et CARDINAUD



VUE OUEST



VUE EST



VUE SUD

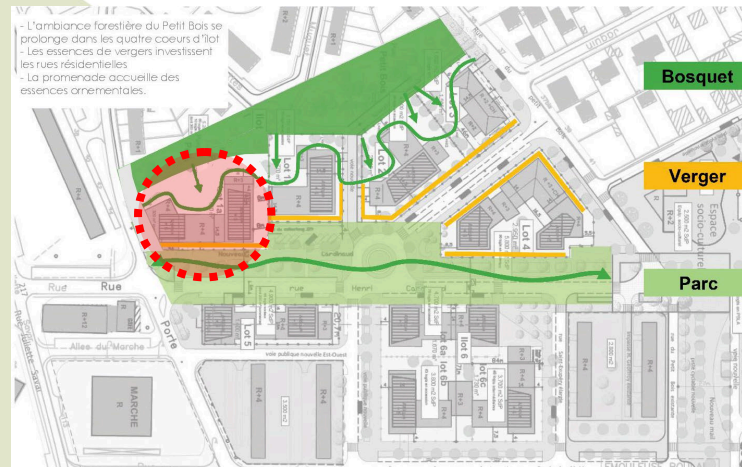


Le gabarit est de 5 niveaux (R+4) avec 2 attiques limités à un niveau.

Ces attiques, de teinte grisée et identique en toiture et façades, seront implantés en retrait et auront une toiture à pentes.

Côté rue H. Cardinaud, le rez-de-chaussée sera majoritairement différencié et habillé d'un revêtement de qualité sombre de type terre cuite ou pierre naturelle.

Les volumes en R+5 devront être respectés dans leur emprise à +/- 2m.



Le Lot 1a s'ouvre sur trois espaces publics : au sud sur la rue Cardinaud, au nord sur l'espace boisé et à l'ouest la rue du Porte-Diner.

La Charte paysagère de l'agence Péna Paysage prescrit deux ambiances pour cet îlot.

D'une part, le « Bosquet » au nord et d'autre part le « Verger » au sud précédemment détaillés. Les rues résidentielles y sont bordées de vergers en port libre ou palissé.

Pour le lot 1a au nord sur le Petit Bois, en raison de sa disposition en travers de la butte existante et de son éloignement du cheminement public, la clôture pourra être en treillis soudé plastifié type Orsogril ou équivalent toute hauteur en RAL 7010.

Côté sud et sur la moitié du retour est, la clôture sera composée d'une serrurerie de 1m type « Oobamboo » RAL 7010 sur muret béton matricé gris foncé d'aspect roche et de 0,70m de hauteur maximum.

La matrice sera suivant les modèles Cheyenne ou Steinwald chez Reckli.

Illustration du principe du « Bosquet »

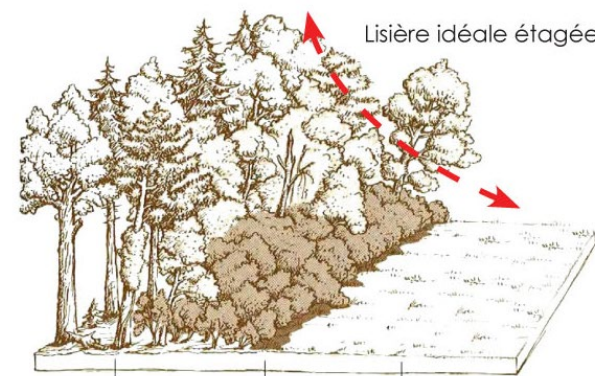
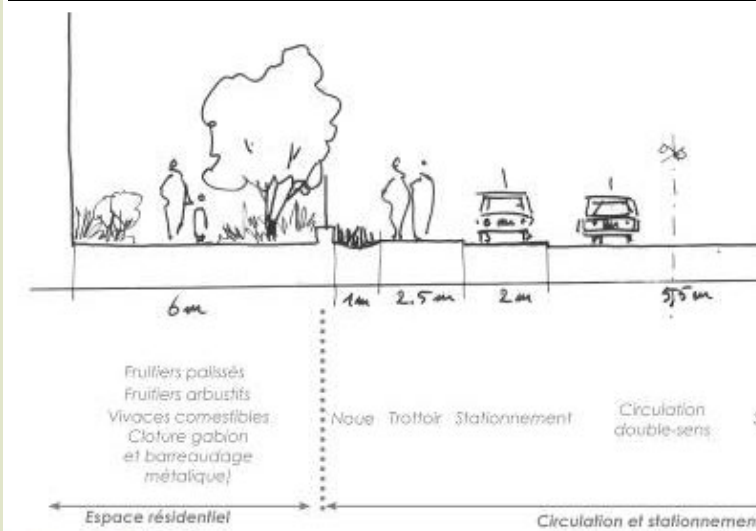
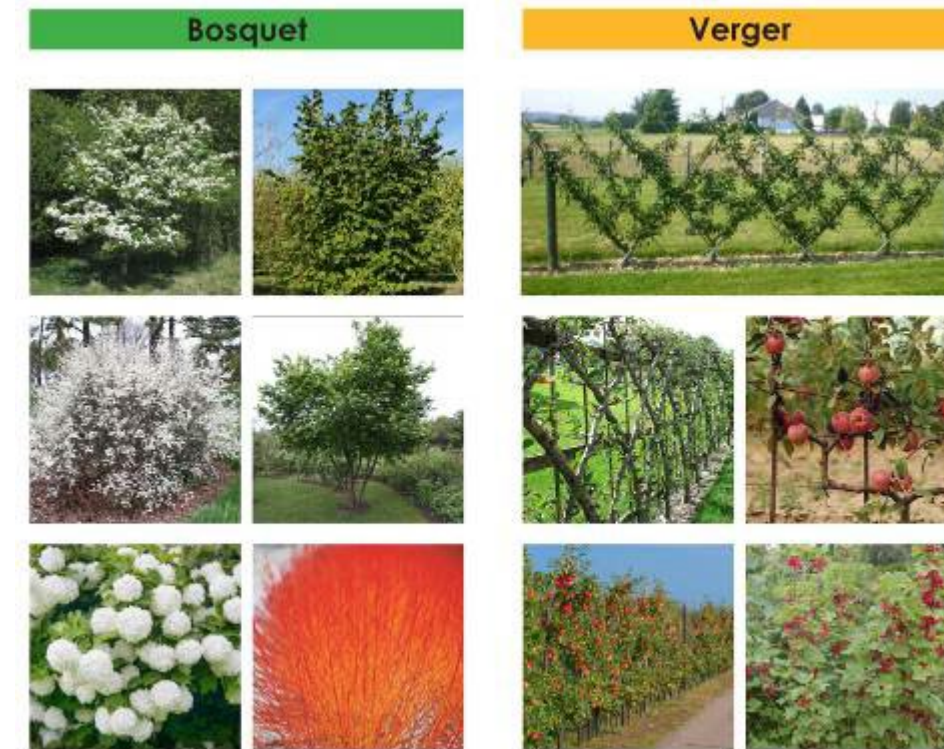


Illustration du principe du « Verger »



ECHANTILLON DE LA PALETTE VEGETALE

ARBORE/ ARBUSTIF



VIVACES/ GRAMINEES



## Approbation d'une cession par Grand Paris Sud Est Avenir

### Objet : Cession

**VENDEUR :** CRETEIL-HABITAT-SEMIC  
**Représenté par :** Monsieur Xavier COUSIN  
**Qualité :** Directeur Général Adjoint

**ACQUEREUR :** VALOPHIS HABITAT  
**Représenté par :** **Monsieur Farid BOUALI**  
**Qualité :** Directeur Général Adjoint

**OPERATION :** ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly  
**Secteur :** Haut du Mont-Mesly

**ADRESSE :** Angle rue Cardinaud et rue du Porte-Diner

**DESCRIPTION :** Terrain nu à bâtir formant le lot n° 1A de la ZAC



**SURPERFICIE :** 2.591 m<sup>2</sup> de terrain

**REFERENCES  
CADASTRALES :** SECTION AJ numéro 410

**PROGRAMME :** Immeuble de 78 logements et 2 commerces à coque vide pour une superficie de 5.160,89 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont :

- a) 41 logements, catégorie PLU dont la décomposition prévisionnelle est la suivante : 6 T1bis, 7 T2, 13 T3, 12 T4 et 3 T5 ;
- b) 12 logements, catégorie PLAI dont la décomposition prévisionnelle est la suivante : 4 T2, 4 T3, 3 T4 et 1 T5 ;
- c) 25 logements, catégorie PLS dont la décomposition prévisionnelle est la suivante : 1 T1 bis, 10 T2 et 14 T3 ;
- d) 300 m<sup>2</sup> surface de plancher de locaux commerciaux.

**PRIX :** Terrain : 2.080.000 € HT valeur connue au 1<sup>er</sup> décembre 2019  
Charges annexes : 811.700 € HT valeur connue au 1<sup>er</sup> décembre 2019 dont

**a) Contribution à la réalisation des L.C.R. :**

L'ACQUEREUR versera une contribution de 15 € HT par m<sup>2</sup> de SDP de logements, soit pour 4.900 m<sup>2</sup> de logements la somme de 73.500 € HT valeur 1<sup>er</sup> décembre 2019, augmentée de l'incidence de la TVA au taux en vigueur au moment du versement.

**b) Droit de raccordement au chauffage urbain :**

36 € HT par m<sup>2</sup>, soit pour 4.900 m<sup>2</sup> de SDP la somme de 176.400 € HT, valeur 1<sup>er</sup> décembre 2019, augmentée de l'incidence de la TVA au taux en vigueur au moment du versement.

**c) Contribution à la réalisation d'un ouvrage de rétention d'eaux pluviales collectif :**

Conformément au paragraphe 2.4 – assainissement eaux usées et eaux pluviales, du cahier des charges de cession de terrain l'ACQUEREUR versera au vendeur une contribution à la réalisation d'un ouvrage de rétention d'eaux pluviales collectif d'un montant de 30 € par m<sup>2</sup> de droits à construire, soit pour 5.200 m<sup>2</sup> SDP, la somme de 156.000 € H.T. valeur 1<sup>er</sup> décembre 2019 augmentée de l'incidence de la TVA au taux en vigueur au moment du versement.

**d) Contribution à la mise en place de conteneurs enterrés :**

A titre de contribution à la mise en place de la politique de collecte des ordures ménagères par l'installation de conteneurs enterrés, l'ACQUEREUR versera au VENDEUR une contribution d'un montant de 10 € H.T. par m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit pour 5.200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la somme de 52.000 € H.T., valeur 1<sup>er</sup> décembre 2019, augmentée de l'incidence de la TVA au taux en vigueur au moment du versement.

**e) Contribution à la réalisation de la cité éducative :**

A titre de contribution à la réalisation de la cité éducative du quartier, l'ACQUEREUR versera au VENDEUR 70 € HT / m<sup>2</sup> de surface de plancher soit pour 4.900m<sup>2</sup> de logements construits la somme de 343.000 € HT, valeur 1<sup>er</sup> décembre 2019, augmentée de l'incidence de la TVA au taux en vigueur au moment du versement.

**Il est proposé à Monsieur le Président de Grand Paris Sud Est Avenir d'approuver cette cession.**