

NOTE EXPLICATIVE

L'objet du présent permis d'aménager est de modifier la surface initiale de 22 670 m² du PA 077 172 13 00001 obtenu en date du 30/12/2013.

Le nouveau permis d'aménager portera la nouvelle surface aménagée à 29 901 m² soit une augmentation de 24 %.

La nouvelle parcelle créée ne fera l'objet d'aucun travaux de viabilisation ou d'aménagement de voirie. Les réseaux et les voies d'accès ayant été réalisés dans le cadre du PA initial 077 172 13 0001 du 30/12/2013.

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

13 MARS 2020


Le Maire,
Jacques BERNARD

Pour la Financière Monceau

Hervé CORDEL



NOTICE DESCRIPTIVE

PA 2

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

13 MARS 2020


Le Maire,
Jacques BERNARD

Opération :

Opération d'extension et d'aménagement d'une Zone d'Activité Commune d'ESMANS (77) 1 parcelle commerciale

Maître d'Ouvrage :

FINANCIERE MONCEAU
222 Boulevard Pereire
75017 PARIS

Maître d'Œuvre :



M3A ARCHITECTURE
20, rue le Féron
60200 COMPIEGNE

☎ : 03.44.40.45.83 – 09.61.33.51.75



Bureau d'études GNAT Ingénierie
CITE DESCARTES
12 Rue Albert Einstein
77 420 CHAMPS-SUR-MARNE
☎ : 01.60.05.47.76 - Fax : 01.60.05.49.97

La notice qui suit a été réalisée dans le cadre du dépôt de permis d'aménager par la société Financière Monceau pour l'extension de la zone d'activité existante, située sur la commune d'Esmans (77), au lieu-dit « Le Petit Fossard ».

Situation géographique

Esmans est une commune de la Région Ile de France implantée au Sud-Est du département de la Seine-et-Marne (77) dans le canton de Montereau-Fault-Yonne. Localisée plus particulièrement à 4,5km de cette dernière, elle est circonscrite sur un territoire d'une superficie de 17,83km² pour une population totale de 895 habitants. La commune d'Esmans fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM).

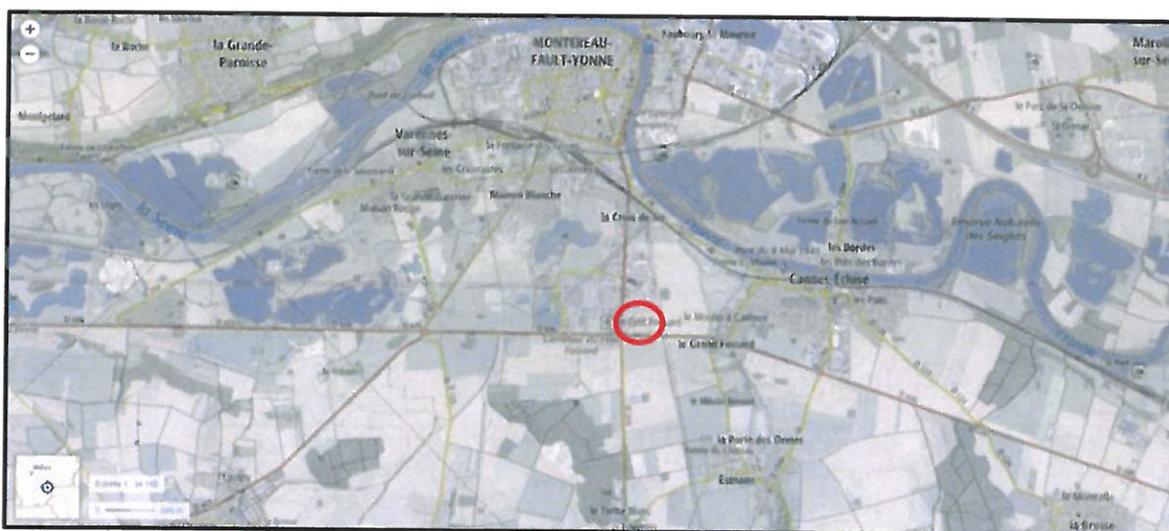


Figure 1 Localisation géographique du projet (Source Géoportail)

Elle se trouve à faible distance des grands axes de circulation : A5, A19, A6, D403 menant à Nemours, et D606 menant à Sens.

Elle est positionnée le long de la Départementale 606 qui continue jusqu'à Sens, porte d'entrée de la région Bourgogne-Franche-Comté.

Le projet de zone commerciale est implanté le long de cette départementale 606, au croisement avec la RD605. Il est à 5 kilomètres au Nord-Ouest du centre bourg de la commune d'Esmans. « Les Grands Champs », « Les Travers du Bréau » qui sont des plaines agricoles isolent physiquement le projet du village, si bien que l'implantation de la zone commerciale se trouve connectée sur le plan urbain à Varennes-sur-Seine via le quartier « La Croix de Six » plutôt qu'à la commune d'Esmans.

L'emprise totale de la zone d'activité s'étend sur 99 816m², correspondant à la zone 1 Aux du Plan Local d'Urbanisme.

Le terrain concerné par le projet d'extension a une surface de 12 412 m², le terrain est peu pentu (2,5% selon l'axe Sud-Nord).

Entité paysagère du territoire d'étude

Esmans se situe, selon l'Atlas des Paysage de Seine-et-Marne, au sein de l'unité 31 : « Rebord du Sénonais ».



Figure 2 Cartographie des Rebords du Sénonais (Source Département 77 - SIG / 2000)

Une ambiance rurale règne sur ce secteur, « reposant notamment sur la forme compacte des villages et des fermes isolées ». La lisibilité de la structure du relief, des collines, et des villages est préservée grâce à la continuité de l'espace cultivé.

Le site d'étude est quant à lui situé sur l'unité 30 : « La Bassée ».



Figure 3 Cartographie de la Bassée (Source Département 77 - SIG / 2000)

« Ce paysage est marqué par l'héritage urbanistique et architectural des trois dernières décennies du XXe siècle. Les centres anciens des bourgs ont été enserrés dans des zones d'activité et d'habitat collectif sans qualités, et les grandes infrastructures routières et ferroviaires ont investi le territoire sans grande attention pour les paysages de la vallée. »

Contexte paysager de proximité :



Figure 4 Bois d'Esmans



Figure 5 L'Yonne



Figure 6 Zone commerciale du Petit Fossard



Figure 7 Esmans



Figure 8 Ferme du Château



Figure 9 Les Grands Champs

Le site d'implantation de la future zone commerciale se trouve donc accessible pour plusieurs raisons :

- Compte tenu de l'urbanisation déjà existante sur la zone du Petit Fossard ;
- Il s'inscrira au premier plan dans la continuité de cette zone ;
- Les plaines agricoles sont étendues et laissent deviner cet espace depuis le lointain ;
- Le site est à proximité des axes routiers principaux ;
- Les villages et hameaux sont excentrés de cette zone.

Ces éléments participent à densification de la zone d'activité déjà existante, préservant ainsi les villages environnants et leur cadre de vie d'un étalement urbain non désiré.

Contexte paysager de proximité : les motifs paysagers

L'urbanisation



L'agriculture



La végétation



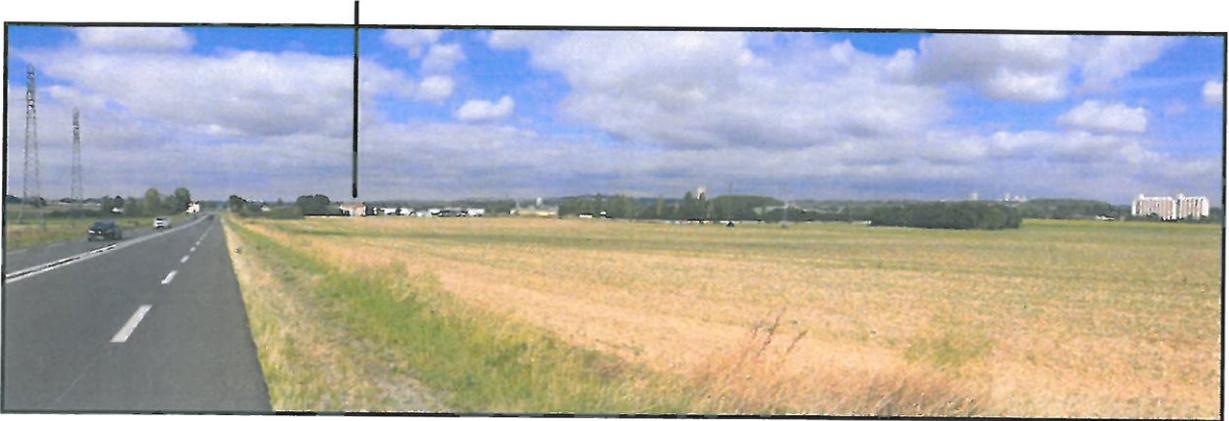
La ruralité



Points de vue sur la zone commerciale actuelle

Axe dominant depuis la RD606 « Route de Sens »

IBIS Hôtel

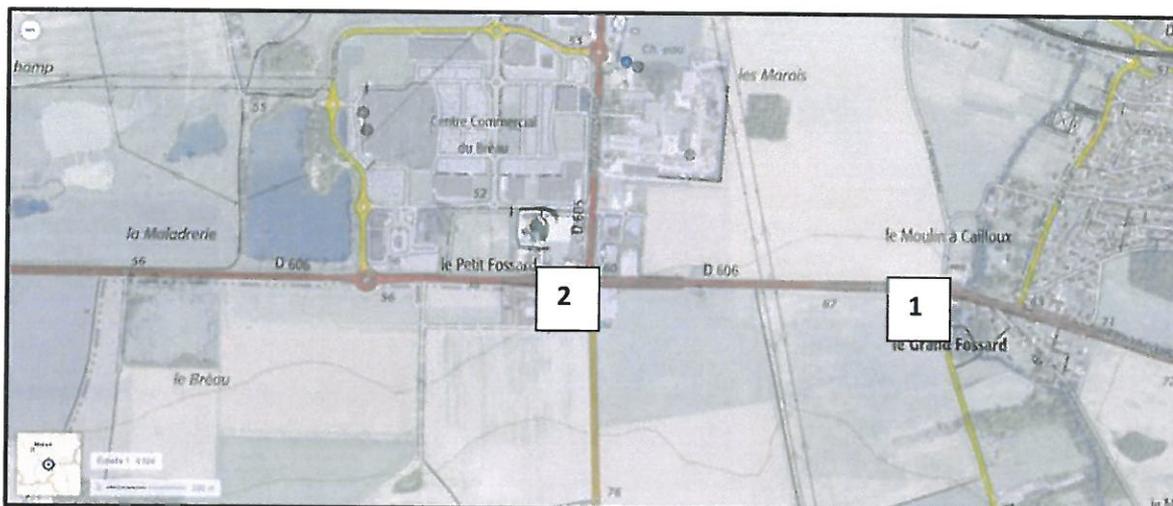


Le site est déjà perceptible depuis le lointain compte tenu de l'existence de la zone commerciale actuelle et de la présence des bâtiments érigés en figure de proue créant des points d'appels visuels sur ce secteur. (vue1)

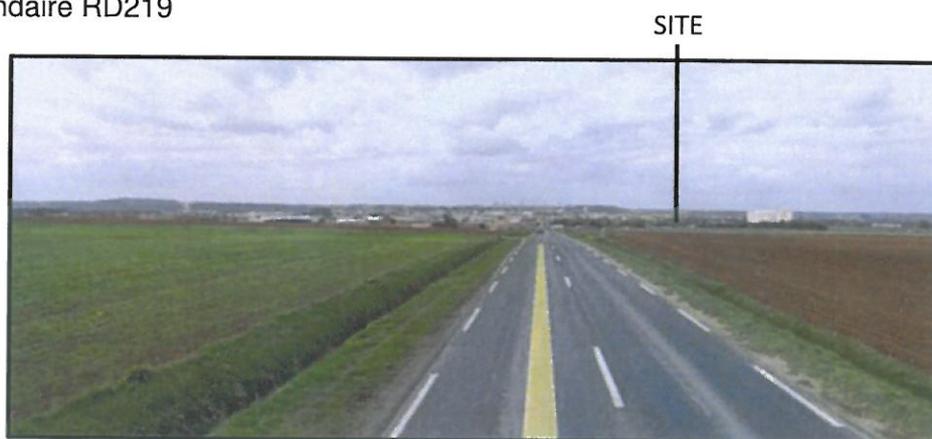
SITE



A contrario, depuis le sens Paris-Sens, le site n'est perceptible qu'à proximité immédiate, compte tenu de l'urbanisation existante le long de la RD606, ainsi que des masses végétales présentes. (vue2)



Axe secondaire RD219

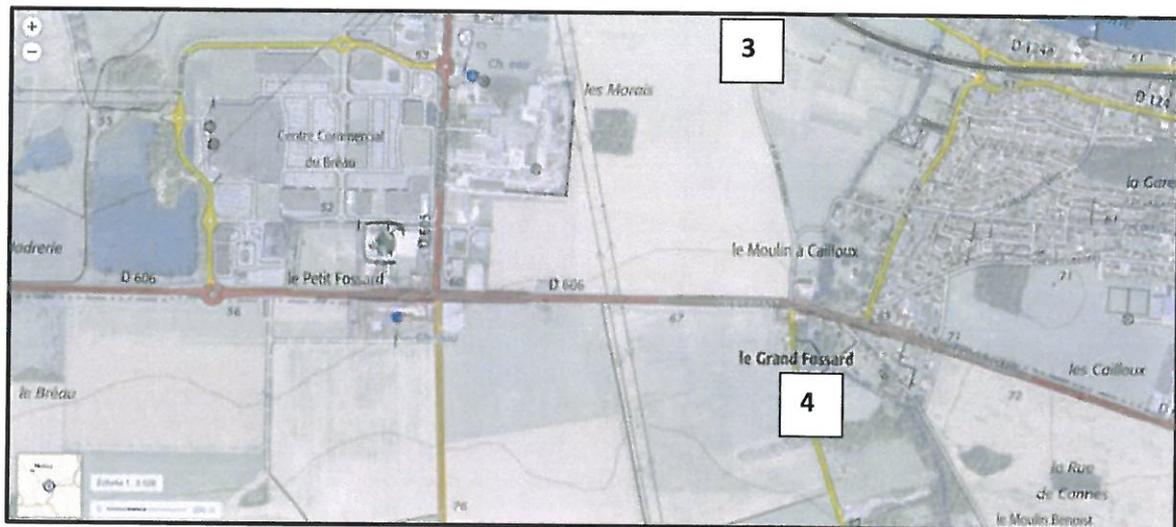


La perception du site se fait le long de la RD219 à partir du bâtiment de stockage à l'intersection avec le chemin d'accès à la carrière du Tertre Mauboeuf. Cette perception existe notamment à travers la zone commerciale déjà existante. (Vue 3)

Axe secondaire RD28 « Route de Montereau »



Depuis le nord de la route de Montereau, le site est perceptible depuis la plaine agricole, alors que depuis le sud de la route de Montereau, le vallon masque complètement la RD 606 donc la zone commerciale du Petit Fossard. (Vue 4)



Principe d'aménagement

L'accès à la nouvelle parcelle se fera nécessairement par la route du Fossard (RD605), via la voie créée pour la desserte de l'hôtel Première Classe, de la clinique vétérinaire et du restaurant Poivre Rouge.

Le réseau viare existant est calibré de manière à intégrer les trafics futurs générés par la zone commerciale : une voie d'accès de 7.00m de large pour la circulation en double sens, et de part et d'autre, un trottoir de 1.50m et un trottoir mixte piéton/cycle de 2.50m.

Les parkings privés devront être gérés par la parcelle.

Le raccordement des réseaux d'assainissement et des réseaux divers est simplifié puisque des attentes ont été prévues lors de la première phase d'aménagement.

Les eaux de ruissellements seront gérées par la méthode traditionnelle, par canalisations enterrées, et acheminées vers un bassin d'infiltration existant dimensionné pour l'ensemble de la zone. Au-delà de l'infiltration, ce bassin comprend un débit de fuite permettant d'évacuer les eaux dans le fossé de la RD605.

Le paysage de la zone commerciale sera marqué par :

- la réalisation d'une frange paysagère le long de la RD606,
- la réalisation d'une coulée verte sous les lignes hautes tension.

Principe de végétalisation

L'intégration paysagère de la zone commerciale n'implique pas forcément une re-végétalisation systématique de tout le secteur exploité.

Il est nécessaire pour l'acceptation paysagère du projet, de travailler avant tout l'implantation générale des lignes de construction du réseau viare existant afin que celles-ci participent à la construction du paysage environnant. Ce travail de pré-verdissement viendra alors se

positionner de façon logique sur certaines parties du terrain projeté, afin de souligner, renforcer, combler, atténuer ou masquer le projet.

Le choix des essences se fera en accord avec le gestionnaire du site mais également les acteurs locaux tel que le CAUE 77. Il sera toutefois indispensable de veiller à ce que ce choix se fasse dans une palette végétale correspondant aux espèces locales et indigènes répertoriées sur le site ou dans les environs pour faciliter l'intégration écologique, paysagère et visuelle du projet dans le paysage (données communales du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien – CBNBP).

P ROGRAMME DES T RAVAUX

PA 8

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

13 MARS 2020

Opération :



de Maire,
Jacques BERNARD

**Opération d'extension et d'aménagement
d'une Zone d'Activité
Commune d'ESMANS (77)
1 parcelle commerciale**

Maître d'Ouvrage :

**FINANCIERE MONCEAU
222 Boulevard Pereire
75017 PARIS**

Maître d'Œuvre :



**M3A ARCHITECTURE
20, rue le Féron
60200 COMPIEGNE**

☎ : 03.44.40.45.83 – 09.61.33.51.75



**Bureau d'études GNAT Ingénierie
CITE DESCARTES
12 Rue Albert Einstein
77 420 CHAMPS-SUR-MARNE
☎ : 01.60.05.47.76 - Fax : 01.60.05.49.97**

SOMMAIRE

1 – Généralités	Page 3
2 – Situation actuelle	Page 3
3 – Aménagement projeté et descriptions techniques	Page 3

1 – Généralités

Financière Monceau souhaite réaliser l'extension de la zone d'activités et la création d'une parcelle commerciale.

Cette opération sera située sur une parcelle libre située à l'angle de la RD606 et de la RD605.

2 – Situation actuelle

Le terrain actuel est accessible depuis la RD605.

Ce terrain est bordé :

- Par un bâtiment industriel au Nord ;
- Par la RD606 au Sud ;
- Par des terres agricoles et une ligne de haute tension à l'Est ;
- Par le bassin, l'hôtel et quatre parcelles viabilisées à l'Ouest.

Le terrain, concerné par le projet, a une surface d'environ 12 412 m². Le terrain a une déclivité de 2.5 % selon l'axe Sud-Nord.

3 – Aménagement projeté et précisions techniques

Voirie - Accès aux parcelles :

Voirie principale :

RAS (Voirie existante)

Eau potable et défense incendie :

Eau potable

- RAS (réseau déjà existant)

Défense incendie

- 2 hydrants sont présents sur la ZAC.

Téléphone et Fibre Optique :

- RAS (réseau déjà existant)

Réseau Eclairage public :

- RAS (réseau déjà existant)

Réseau électrique :

- RAS (réseau déjà existant)

Réseau EU (Eaux usées) :

- RAS (réseau déjà existant)

Réseau EP (Eaux pluviales) :

**Le PLU impose une limitation de rejet des eaux pluviales à 1 l/s/ha.
Le dimensionnement de l'ouvrage de rétention existant est conforme et dimensionné pour une période de retour de 20 ans.**

- La récupération des eaux pluviales de voirie de la parcelle et des toitures de chaque bâtiment se fera dans le réseau existant qui est déjà raccordé au bassin. L'unique point de rejet des eaux pluviales est le fossé situé le long de la RD605. Le bassin possède un volume utile de 3280 m³.

Les eaux seront ensuite évacuées vers la noue végétalisée puis rejetées sur dans le fossé situé le long de la RD605.

La gestion des eaux pluviales sera conforme au dossier loi sur l'eau en cours de réalisation.

Signalisation horizontale et verticale :

RAS (Signalisation déjà existante)

Espaces verts :

Les espaces verts seront engazonnés.

Traitement paysagé :

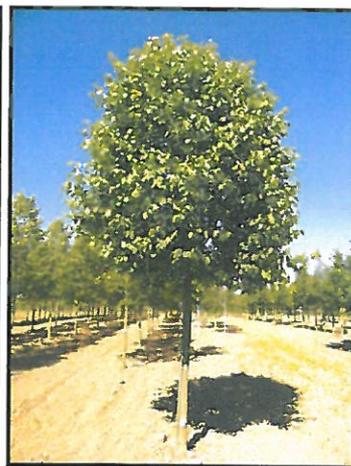
Bosquets épars



Erable champêtre
Couvre-sol



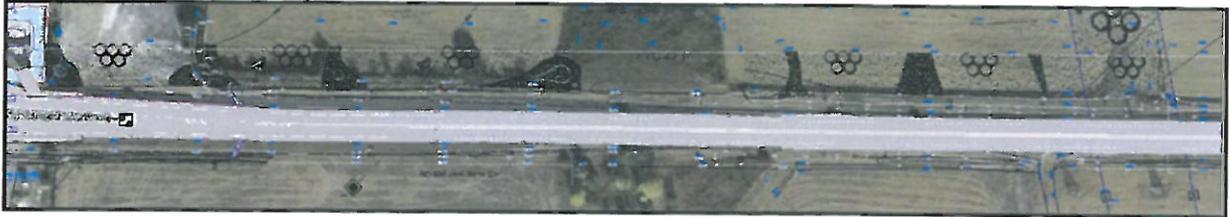
Frêne doré



Alisier torminal



Graminées cheveux d'ange



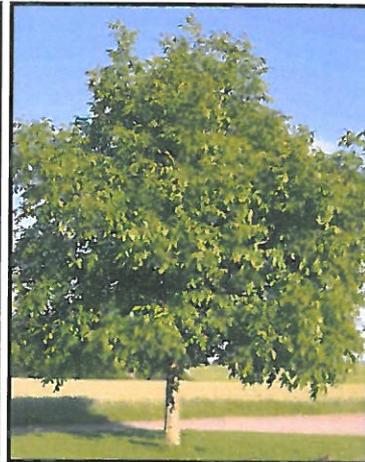
Cordon boisé - arbres



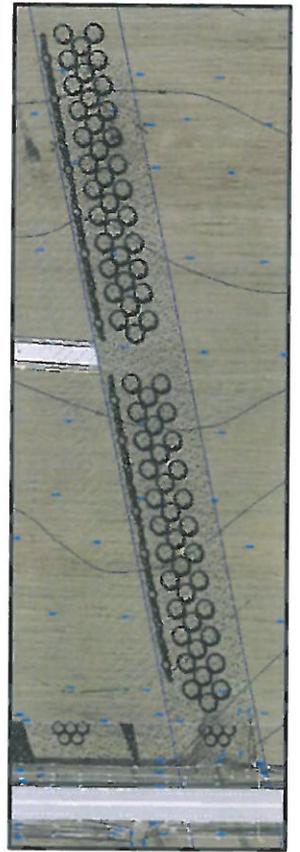
Bouleau Verruqueux



Châtaignier commun



Noyer commun

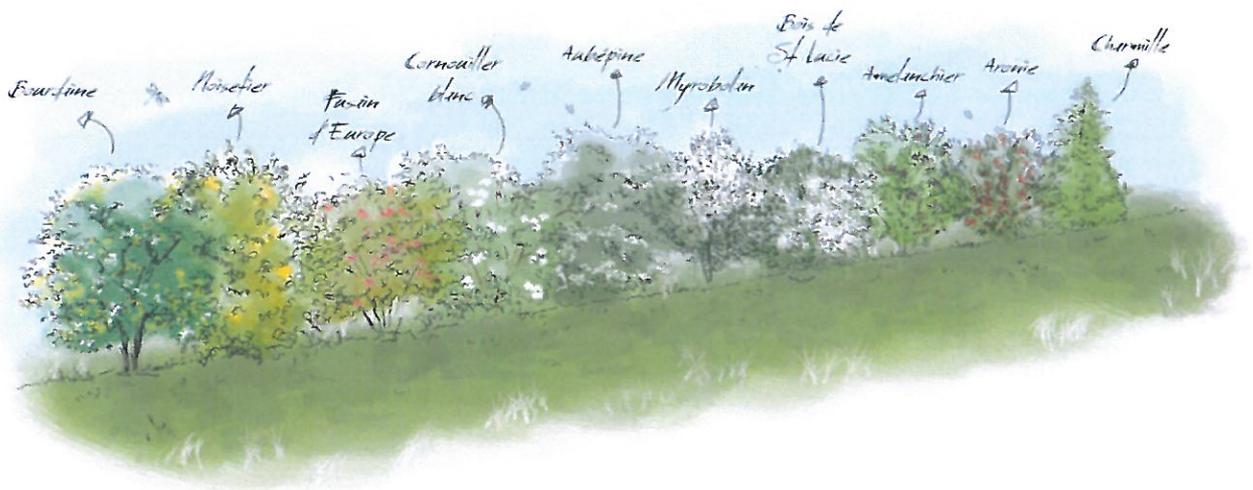


Chêne pédonculé



Peuplier tremble

Cordon boisé – arbustes



C AHIER DES C HARGES DE C ESSION DES T ERRAINS PA 10

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

10 MARS 2020

Opération :



J. Paire
Jacques BERNARD

**Opération d'extension et d'aménagement
d'une Zone d'Activité
Commune d'ESMANS (77)
1 parcelle commerciale**

Maître d'Ouvrage :

**FINANCIERE MONCEAU
222 Boulevard Pereire
75017 PARIS**

Maître d'Œuvre :



**M3A ARCHITECTURE
20, rue le Féron
60200 COMPIEGNE**
☎ : 03.44.40.45.83 – 09.61.33.51.75



**Bureau d'études GNAT Ingénierie
CITE DESCARTES
12 Rue Albert Einstein
77 420 CHAMPS-SUR-MARNE**
☎ : 01.60.05.47.76 - Fax : 01.60.05.49.97

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Délais d'exécution

Le futur acquéreur s'engage :

1.1 A réaliser à sa charge un constat d'huissier afin de faire un état des lieux de sa parcelle ainsi que de la voirie au moment de la cession.

1.2 A commencer sans délai, aussitôt l'acte de promesse de vente signé, les études pour l'implantation des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et communiquer à la Commune d'Esmans.

1.3 A réaliser un projet définitif de construction au moins un mois avant le dépôt de sa demande de permis de construire. Au cas échéant, la commune d'Esmans pourra demander à l'acquéreur des modifications de son projet de construction si elle le juge nécessaire.

En fonction de l'importance de son projet et des prévisions d'extension par rapport à l'évolution de son activité, à présenter en même temps à l'approbation à la commune d'Esmans un programme échelonné de la réalisation par tranches.

1.4 A déposer sa demande de permis de construire dans un délai de quatre mois à dater de l'acte de promesse de vente.

1.5 Après obtention du permis de construire, à signer l'acte authentique de vente de procéder sans délais au paiement du solde du prix du terrain.

1.6 A entreprendre le démarrage des travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire.

1.7 A terminer les constructions dans un délai de vingt quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la commune d'Esmans d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la commune d'Esmans.

1.8 Durant la période d'attente de délivrance du permis de construire, l'acquéreur se devra d'entretenir son terrain en y empêchant la végétation d'évoluer ou ne devra pas laisser son terrain en l'état de friche abandonnée. Le cas échéant, la commune d'Esmans pourra, après mise en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai d'un mois, mandater une entreprise afin de remettre en état le terrain non entretenu et exiger le remboursement par l'acquéreur des sommes ainsi engagées.

1.9 Si dans un délai d'un an à compter de l'acte de promesse de vente, l'acquéreur n'obtenait pas de retour favorable de sa demande de permis de construire, la commune d'Esmans se réserve alors le droit de procéder à la résiliation de la cession selon les conditions énumérées à l'article 3.

Article 2 - Prolongation des délais

2.1 Les délais fixés à l'article 1, seront si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur sera soumise comme seul juge au conseil communautaire de la commune d'Esmans.

2.2 Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 3 - Pénalités à l'égard de l'acquéreur

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges, la commune d'Esmans pourra selon la nature du non respect, à son choix obtenir des dommages intérêts ou résilier la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

3.1 Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 1, la commune d'Esmans le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai d'un mois en ce qui concerne les délais indiqués aux articles 1.2 à 1.3 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne l'article 1.4.

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la commune d'Esmans pourra résilier la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10 %. Lorsque le montant de l'indemnité aura atteint 10 %, la commune d'Esmans pourra prononcer la résiliation du contrat de vente dans les conditions prévues ci-après.

3.2 Conditions de résolution de la cession

La cession pourra être résiliée par décision de la commune d'Esmans, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation de l'un des délais fixés après mise en demeure aux articles 1.1 à 1.4. La cession pourra également être résiliée par décision de la commune d'Esmans, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement des indemnités énumérées à l'article 3.1 et ce un mois après mise en demeure de payer restée sans effet.

Si la résiliation intervient avant commencement de tous travaux, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité et le prix fixé sera le même que celui convenu lors de la vente initiale.

Tous les frais de rachat (acte notarié et formalités administratives divers) seront mis à la charge de l'acquéreur.

Si la résiliation intervient après commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix retenu lors de la cession, augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

La plus value ou la moins value (dans le cas de dégradation quelconque du terrain), sera fixée par voie d'expertise contradictoire entre la commune d'Esmans et l'acquéreur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Tous les frais de rachat (acte notarié et formalités administratives divers) seront à la charge de l'acquéreur.

Article 4 - Vente, location et division des terrains

4.1 Vente

Les terrains ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des travaux d'aménagements prévus initialement et dont les conditions de délais sont énumérées à l'article 1. Étant entendu que toutes les constructions présentes au moment de la vente soient réalisées dans le respect et conformément aux règles d'urbanisme applicables à la Zone d'Activités. Cependant si les travaux ne sont pas terminés et dans un cas de force majeure, après accord de la commune d'Esmans, il sera possible de déroger à cet article.

4.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue (constructions terminées). Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit bail immobilier à la condition que les crédits preneurs aient reçu l'agrément préalable de la commune d'Esmans et que, soit l'acquéreur, soit le crédit preneur, s'engage à terminer les aménagements selon les délais énumérés à l'article 1.

4.3 Division des terrains

Si l'acquéreur souhaite diviser son terrain, il devra au préalable avoir obtenu l'accord de la commune d'Esmans en présentant un dossier complet faisant état de sa motivation et du projet qu'il compte entreprendre.

Article 5 - Article 5 – Nullité

5.1 Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le cahier des charges sont nuls et de nul effet. Cette nullité peut être invoquée pendant cinq ans à compter de l'acte, par la personne publique ou à défaut, par le préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles (conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation).

DOCUMENTS D'URBANISME ET PRESCRIPTIONS

Article 6 - Application

6.1 Le document appliqué dans le cadre de la délivrance des permis de construire est le PLU de la commune d'Esmans, section YC 01 au lieu-dit « Le petit Fossard ».

En aucun cas la responsabilité de la commune d'Esmans ne pourra être engagée en raison de leurs dispositions ou des modifications que l'autorité compétente leur apporterait qu'elle que soit leur date.

6.2 Concernant l'aspect fini ainsi que les nuances appliquées sur les constructions, l'acquéreur devra en préciser le détail au travers de la présentation de son projet d'aménagement afin d'obtenir l'accord de la commune d'Esmans (article 1.2).

Article 7 - Stationnement et accès

7.1 D'une manière générale, aucun stationnement n'est toléré sur l'emprise de voirie et dans le cas d'infractions relevées, la réglementation sera appliquée au même titre que sur la commune d'Esmans.

7.2 Lors des travaux, les installations de chantier, le stockage de matériel... devront être organisé sur le domaine privé. Tous les déblais issus des terrassements devront être évacués en décharge contrôlée au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Seuls les matériaux nécessaires à un réemploi pourront être stockés sur place (terre végétale).

7.3 Les accès autorisés aux parcelles se feront par l'intermédiaire d'entrée(s) aménagées(s). Le positionnement ainsi que le nombre d'entrées devront être présentés à la Financière Monceau afin d'être validés (article 1.2).

7.4 Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour huit places de stationnement. Un traitement paysager sera réalisé pour toute création d'aires de stationnement, en façade des voies primaires.

Article 8 - Bornage et clôtures

8.1 Pour l'ensemble des terrains, la Financière Monceau fera procéder au bornage préalablement à l'acte de cession.

8.2 Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à un lot non encore cédé par la Financière Monceau ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. En revanche, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante lors de la cession, aura pour obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

8.3 Durant les travaux d'aménagement, les parcelles devront être clôturées provisoirement.

8.4 Avant le terme des travaux d'aménagement, l'acquéreur aura pour obligation de clôturer sa parcelle (sauf dérogation de la Financière Monceau) définitivement sur l'intégralité du périmètre selon les prescriptions du PLU.

8.5 Concernant les enseignes publicitaires, les pré-enseignes ou les totems, l'acquéreur devra faire valider auprès de la Financière Monceau, la position choisie sur son terrain, la dimension et la hauteur.

Article 9 - Réseaux

9.1 Dans le cadre de la viabilisation du lotissement la Financière Monceau réalisera tous les réseaux jusqu'en limite de propriété afin que tous les riverains puissent être raccordés (EU, AEP, EDF, FT).

Cependant concernant les eaux pluviales, chaque acquéreur se devra de disposer de son réseau interne, relié au réseau public équipé d'ouvrages de tamponnement et traitement créés dans le cadre du PA. Les eaux de ruissellements propre à la parcelle seront préalablement traitées (ouvrage de type séparateur hydrocarbure) avant rejet au réseau mis à disposition.

L'acquéreur devra également s'adapter en fonction du positionnement des regards de comptage et boîtes de branchements. Concernant les rejets de réseaux d'eaux usées, seul les eaux vanes et usées seront autorisées au raccordement.

Article 10 - Espaces verts

10.1 L'acquéreur se devra d'entretenir son terrain en y empêchant la végétation d'évoluer et ne devra pas laisser son terrain en l'état de friche abandonnée. Le cas échéant, la Financière Monceau pourra après mise en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai d'un mois, mandater une entreprise afin de remettre en état le terrain non entretenu et exiger le remboursement par l'acquéreur des sommes ainsi engagées. En outre, une superficie au moins égale à 10% de la propriété sera aménagée ou maintenue en espace vert engazonné et planté d'essences autochtones, traité en noue paysagères de régulation des eaux pluviales au besoin.

Article 11 - Réparations des ouvrages sur la voie publique

11.1 Les acquéreurs auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux ou leurs entreprises aux ouvrages de voirie, de réserves diverses et d'aménagement en général, exécutés par la commune d'Esmans. Il sera procédé, contradictoirement à l'entrée dans les lieux par l'acquéreur, à un état des lieux entre le constructeur la Financière Monceau (à la charge de l'acquéreur, article 1.1). Dans le cas de dommages relevés sur la voie ou les réseaux et selon un délai de trente jours à compter de la date de constatation des dégâts (notifié à l'acquéreur par la Financière Monceau), l'acquéreur aura le libre choix de réaliser les réparations lui-même ou de mandater un entrepreneur, étant entendu que quel que soit le choix les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art et feront l'objet d'un constat contradictoire en présence de la Financière Monceau.

11.2 Un montant de 2000 euros par acquéreur sera séquestré chez le notaire pour les reprises des dégradations. Cette somme sera restituée pleinement (ou partiellement en cas de constatation de dégâts) qu'à la fin des travaux de lotissement.

11.3 Si après le délai de trente jours à compter de la notification de la Financière Monceau de procéder aux réparations l'acquéreur ne satisfait pas à ses obligations, la Financière Monceau pourra mandater une entreprise afin de remettre en état les ouvrages abîmés et le règlement des sommes engagées sera mis à la charge de l'acquéreur.

Notice explicative dimensionnement bassin de rétention EP

Opération :

Opération d'extension et d'aménagement D'une Zone d'Activité Commune d'ESMANS (77) 13 parcelles commerciales

Maître d'Ouvrage :

FINANCIERE MONCEAU
222 Boulevard Pereire
75017 PARIS

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

13 MARS 2020


Le Maire,
Jacques BERNARD

Maître d'Œuvre :



M3A ARCHITECTURE
20, rue le Féron
60200 COMPIEGNE
☎ : 03.44.40.45.83 – 09.61.33.51.75



Bureau d'études GNAT Ingénierie
CITE DESCARTES
12 Rue Albert Einstein
77 420 CHAMPS-SUR-MARNE
☎ : 01.60.05.47.76 - Fax : 01.60.05.49.97

SOMMAIRE

1 – Généralités	Page 3
2 – Situation actuelle	Page 3
3 – Aménagement projeté et descriptions techniques	Page 3
4 – Annexe 1 : Dimensionnement du bassin de rétention	Page 5

1 – Généralités

Financière Monceau souhaite réaliser l'extension de la zone d'activités et la création de 13 parcelles commerciales.

Cette opération sera située sur une parcelle libre située à l'angle de la RD606 et de la RD605. Des commerces sont présents sur les quatre premières parcelles viabilisées.

2 – Situation actuelle

Le terrain actuel est accessible depuis la RD605.

Ce terrain est bordé :

- Par un bâtiment industriel au Nord ;
- Par la RD606 au Sud ;
- Par des terres agricoles et une ligne de haute tension à l'Est ;
- Par le bassin, l'hôtel et quatre parcelles viabilisées à l'Ouest.

Le terrain, concerné par le projet, a une surface d'environ 75 925 m². Le terrain a une déclivité de 2.5 % selon l'axe Sud-Nord.

3 – Aménagement projeté et précisions techniques

Réseau EP (Eaux pluviales) :

Le PLU impose une limitation de rejet des eaux pluviales à 1 l/s/ha.

Le dimensionnement de l'ouvrage de rétention existant est conforme et dimensionné pour une période de retour de 20 ans.

Le projet prévoit :

- La récupération des eaux pluviales de voiries et de trottoir ;
- La récupération des eaux pluviales de chaque parcelle (avec hypothèse de coefficient de ruissellement de 0.60 tenant compte des surfaces futures de bâtiments de voiries et d'espaces verts).

L'unique point de rejet des eaux pluviales est le fossé situé le long de la RD605.

Le bassin possède un volume utile de 3280 m³.

La note de calcul du dimensionnement du bassin correspond à la récupération de la totalité des eaux pluviales de la zone d'activité (voir plan joint) : soit une surface totale 99 816 m² (Surface ZA existante : 23 891 m² + Surface projet d'extension : 75 925m²)

Le dernier permis d'aménager déposé sur la parcelle de 12 412 m² (parcelle 10 sur le plan joint) est inclus dans la surface de la globalité de la ZAC. On ne rajoute donc pas de surface complémentaire pour le calcul du dimensionnement du bassin.

Les eaux seront ensuite évacuées vers la noue végétalisée puis rejetées sur dans le fossé situé le long de la RD605.

La gestion des eaux pluviales sera conforme au dossier loi sur l'eau en cours de réalisation.

ANNEXE 1 : DIMENSIONNEMENT DU BASSIN DE RETENTION

Zone d'Activité d'Esmans

CALCUL D'UN BASSIN DE RETENTION D'E.P.

METHODE UTILISEE :

Paramètres des lois de Montana de l'INT 77-284 paragraphe 2.1.2 page 22 pour des volumes maximaux atteints entre 5 et 120 minutes.

Paramètres des lois de COLIN BEDEL pour des volumes maximaux atteints entre 2 et 48 heures

Région: 1
 Coefficients de Montana: a = 17.967 b = -0.833
 Coefficients de Colin Bedel: a = 24.5 b = 0.225
 Durée de retour d'insuffisance 20 ans

HYPOTHESES :

Le volume calculé est le volume utile compris entre le niveau max du bassin et le niveau de vidange.

Désignation	Surface (m2)	Coef. Ruissellement
Voirie, trottoir	6628	0.9
Parcelle	80035	0.6
Espace vert	13153	0.2
Total	99816	0.57

CALCUL DU VOLUME A STOCKER :

Surface du Bassin Versant : A (m²) =

Coefficient de ruissellement : Coeff. =

Debit de fuite autorisé
 Valeur prescrite : Q fuite (l/s) =

Absence de valeur prescrite : Q fuite (l/s) =

Durée	Intensité (l/s/ha)	Débit (l/s)	Débit de fuite (l/s)	Volume (m3)
10 min	440	2612	10	1561
15 min	314	1864	10	1668
20 min	247	1467	10	1748
40 min	139	823	10	1952
60 min	99	587	10	2078
80 min	78	462	10	2170
100 min	65	384	10	2242
120 min	56	330	10	2302
3 h	29	241	10	2 492
4 h	23	193	10	2 630
8 h	14	113	10	2 954
12 h	10	82	10	3 120
18 h	7	60	10	3 244
24 h	6	48	10	3 288
36 h	4	35	10	3 252
48 h	3	28	10	3 124

CALCUL DU TEMPS DE VIDANGE :

Volume à stocker retenu : V_{util} (m³) =

Taux de vides des matériaux dans le bassin: ←

Volume total du bassin: V_{total} (m³) =

Temps de vidange : T.V. (min) :

CONCLUSION :

Nous proposons un bassin de rétention d'un volume total de **3 280 m³**
 soit un volume utile de **3 288 m³** qui se vidangera en **91 heures**

Fait le : 02/09/2019

Visa : T.S