

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

*Approuvé par l'assemblée départementale du 24 mai 2019*

ZAC 1 & 2 AEROPORT PARIS-VATRY

L'objet des présentes est d'établir un cahier des charges de cession contenant toutes les stipulations, réglementations et conditions, s'appliquant à toutes opérations juridiques (acquisition, location ou autre) mais plus particulièrement aux ventes auxquelles donnera lieu le parcellaire des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Il inscrit les droits et les obligations du Département de la Marne, de l'acquéreur et des usagers au sein des ZACS, dans le respect de :

- ZAC n°1 : arrêtés préfectoraux portant création (13/02/1997), & réalisation (25/11/1997) ;
- ZAC n°2 : arrêtés préfectoraux portant création (30/06/1999), & réalisation (11/12/2000).

Il sert de base au contrat privé établi lors de la vente d'une ou plusieurs parcelles.

Il est précisé que les stipulations du présent document tiennent compte des prescriptions contenues dans les documents d'urbanisme de la commune de Bussy-Lettrée concernée par l'emprise des zones d'activités au moment de la signature du cahier des charges de cession.

Le présent cahier des charges de cession liera toutes les entreprises qui obtiendront du Département de la Marne la disposition à un titre quelconque d'une parcelle à prendre dans lesdites zones et ce, ipso facto par le seul fait de l'établissement d'un acte de vente (ou de location ou autre) lequel quant aux stipulations du présent cahier des charges aura véritablement le caractère d'un contrat d'adhésion sans restriction, ni réserve.

**SURFACE PLANCHER ATTRIBUEE**

Parcelle concernée par la vente Département de la Marne / .....

Mettre un plan

Plan de vente de la parcelle n°.....

Mettre un plan

Surface plancher affectée à la parcelle n° .....

SURFACES PLANCHER	
Parcelle n° .....	.....m <sup>2</sup>

## I - DISPOSITIONS PARTICULIERES

### **ARTICLE 1 – BENEFICIAIRE DE LA CESSION OU LOCATION**

La société..... est..... **DEVELOPPER SON ACTIVITE.**

Cette société va développer sur la ZAC n°.....**A COMPLETER**..... un bâtiment ... **A COMPLETER** ..... destiné à ..... **A COMPLETER** .....

Ci-après dénommée "l'acquéreur"

### **ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION**

Le terrain, objet de la cession entre le Département de la Marne et la société... **A COMPLETER**., en ZAC n°...**A COMPLETER**..... Aéroport Paris-Vatry, située sur le territoire communal de Bussy-Lettrée et créée par arrêté préfectoral du 13/02/1997 (ZAC 1) ou 30/06/1999 (ZAC 2).

Ce terrain (parcelle n°.....) a une contenance totale de .....m<sup>2</sup> (référence cadastrale n°.....), la surface plancher attribuée à cette parcelle est de .....m<sup>2</sup>.

Ce terrain est destiné à la construction d'un bâtiment de .....**A COMPLETER**.....

Le bâtiment devra être édifié conformément aux dispositions des documents d'urbanisme de la commune de Bussy-Lettrée ainsi qu'à celles du présent document ci-après.

## II - DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 3**

Le présent cahier des charges énonce toutes les dispositions réglementaires auxquelles sont soumis les utilisateurs à un titre quelconque (par vente, location ou autre) de l'une des parcelles des ZAC n°1 et ZAC n°2, créée par le Département de la Marne.

### **ARTICLE 4**

En conséquence, par le seul fait qu'une entreprise, ou quiconque aura la disposition d'une parcelle des ZAC n°1 et ZAC n°2, soit de première main, soit par suite de rétrocession par un utilisateur et ce, de quelque manière que ce soit (vente, location, etc.), cette entreprise ou quiconque, sera de plein droit par le seul fait du contrat lui conférant des droits de propriétaire ou de locataire ou d'utilisateur, soumise à toutes les stipulations du présent cahier des charges.

### **ARTICLE 5 - INTEGRATION DANS L'ACTE**

Le présent cahier des charges sera intégré par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une cession ou location, soit de cessions ou locations successives.

### **ARTICLE 6 - FIXATION DU PRIX DE CESSION**

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession des terrains est fixé entre le Département de la Marne et l'acquéreur.

Toute cession fera l'objet d'un avant contrat (compromis, promesse synallagmatique, etc.) qui comportera une indemnité d'immobilisation égale à **5%** du prix TTC de la surface vendue, payable au jour de la signature de l'avant contrat et déductible du prix de cession au jour de la signature de l'acte.

### **ARTICLE 7 – REGLES D'HYGIENE & DE SECURITE**

Les entreprises installées sur les ZAC n°1 et n°2 seront soumises à toutes les obligations de droit commun notamment aux règles résultant de la législation en vigueur relative au code de l'environnement, et notamment aux installations classées pour la protection de l'environnement, et le code de l'urbanisme.

Tous les dépôts sauvages de matériaux sont interdits sur les parcelles privées.

Si le Département, ou l'un de ses partenaires, constate un manquement à cette obligation, il pourra mettre en demeure, par courrier recommandé, le propriétaire de la parcelle d'enlever ces dépôts dans un délai d'un mois.

A défaut, le Département, ou l'un de ses partenaires mandatés, pourra faire réaliser l'évacuation et la dépollution si nécessaire aux frais du contrevenant.

### **ARTICLE 8 – PRESENTATION DU PROJET**

Tout projet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, sera présenté et soumis à l'avis du Département de la Marne.

Cette présentation devra permettre au Département d'avoir une parfaite connaissance du projet.

Elle portera notamment sur :

- le projet de construction,
- la gestion des eaux,
- l'insertion paysagère du projet,
- l'isolation du bâtiment et son éclairage.

*Se référer à l'article 12.*

### **ARTICLE 9 – EQUIPEMENTS**

Les terrains constituant les ZAC n°1 et n°2 sont cédés équipés en limite de parcelle.

Toute modification d'équipements existants requise par l'acquéreur sera à sa charge.

### **ARTICLE 10 – AMENAGEMENT DU SITE**

Les ZACS sont desservies par différents équipements.

En cas de difficultés éprouvées par une entreprise du fait de la présence de ces équipements, soit au cours de son installation, soit dans l'exercice de son activité, aucun recours ne pourra être exercé par ledit utilisateur à l'encontre du Département, ainsi que de l'Etat ou des collectivités partenaires ou autres partenaires ayant participé à quelque titre que ce soit à l'aménagement de la ZAC n°1 ou n°2.

### **ARTICLE 11 – ETAT DES LIEUX**

Dès l'avant contrat, compromis ou promesse de vente, l'acquéreur devra s'engager à prévenir le Département de la date de commencement des travaux, afin de pouvoir établir un état des équipements publics. Cet état des lieux sera annexé à l'acte de vente.

A défaut, les équipements seront considérés comme en bon état, ce que l'acquéreur reconnaîtra dans l'acte de vente. Dès lors, toute dégradation constatée sera considérée de son fait et le montant des réparations lui sera affecté.

L'acquéreur s'engagera, avant tout début de construction, à respecter et à faire respecter par les intervenants à la construction, les prescriptions destinées à éviter la détérioration des voiries, trottoirs, espaces verts, compteurs et regards de branchement desservant le bien, sous peine d'en demeurer responsable. Il sera tenu de remettre en état les parties détériorées immédiatement, à ses frais, sans attendre l'état des lieux de fin de travaux.

Le Département de la Marne s'invitera autant que de besoin aux différentes étapes de la réalisation des travaux de construction des bâtiments.

## **ARTICLE 12 - DELAIS D'EXECUTION**

L'acquéreur s'engage à :

1. A communiquer pour approbation au Département de la Marne son projet définitif de construction dans le mois précédant le dépôt de la demande de permis de construire pour avis.  
Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation du Département de la Marne un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.
2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de SIX mois à dater de l'acte de cession ou de location sauf disposition contraire dudit acte.
3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de SIX mois à compter de la délivrance du permis de construire.
4. Avoir réalisé 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 au Département de la Marne de la déclaration officielle d'achèvement de travaux.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession.

## **ARTICLE 13 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION**

Les délais fixés à l'article 12 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur et devra être solidement motivée. Cela donnera lieu à la rédaction d'un avenant par l'acquéreur.

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

## **ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, le Département de la Marne pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

### 14.1 – DOMMAGES ET INTERETS

- a) Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 12, le Département de la Marne le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de DIX jours en ce qui concerne les délais au paragraphe 2, et dans un délai de TROIS mois en ce qui concerne celui des paragraphes 3 & 4.
- b) Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le Département de la Marne pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après.

### 14.2 – RESOLUTION DE LA VENTE

Si, dans le cas d'inexécution dans les délais prescrits des obligations souscrites par l'acquéreur, le Département de la Marne opte pour la résolution de vente, ainsi qu'il s'en est réservé le droit dans le paragraphe B qui précède, cette décision sera notifiée par exploit d'huissier.

L'acquéreur percevra alors, en contrepartie de la perte du terrain, une somme qui sera calculée comme suit :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, la somme sera égale au prix de cession déjà acquitté, déduction faite de dix pour cent (10 %) du prix de la cession, à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux la somme ci-dessus sera :
  - augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisés : la plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du Département de la Marne étant le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, celui de l'acquéreur pouvant, si l'acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Reims à la requête du Département de la Marne.
  - et diminuée, le cas échéant, du montant des privilèges et hypothèques grevant l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant.

## **ARTICLE 15 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

L'acquéreur ne pourra mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, qu'après avoir, au moins TROIS mois à l'avance, avisé le Département de son intention.



Le Département de la Marne pourra alors exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Tout morcellement des terrains cédés, quelle qu'en soit la cause, ne pourra avoir lieu, même après la réalisation des travaux prévus, qu'avec l'autorisation spéciale et expresse accordée par le Département.

Toutefois l'acquéreur, après réalisation de la première tranche de travaux prévus, et en accord avec le Département, pourra vendre la partie des terrains non utilisés par lui, à condition d'en avoir avisé le Département, SIX mois à l'avance. Mais le Département pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix sera calculé dans les conditions prévues à l'article 14.2 ci-dessus, sans qu'il y ait eu lieu à une déduction de dix pour cent. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le Département, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

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

Les actes de vente, de location (ou de partage) qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet.

#### **ARTICLE 16 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le TITRE II du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de CINQ ans à compter de l'acte, par le Département de la Marne ou, à défaut, par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

### III – MODALITES D'UTILISATION DU TERRAIN CEDE OU LOUE

#### **ARTICLE 17 – REGLES D'URBANISME & PRESCRIPTIONS**

##### 17.1 – DOCUMENTS D'URBANISME

L'acquéreur s'engage à se conformer :

- aux documents d'urbanisme de la commune de Bussy-Lettrée accueillant les ZACS,
- au présent Cahier des charges,
- à l'ensemble des documents constitutifs (plans, schémas, etc...),
- à toutes modifications apportées par la collectivité compétente ou l'Administration.

En aucun cas la responsabilité du Département de la Marne ne pourra être engagée en raison des dispositions des documents d'urbanisme de la commune accueillant les zones, ou des évolutions que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

##### 17.2 – PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES & ENVIRONNEMENTALES

L'acquéreur s'engage à ce que son programme de travaux soit conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

Il sera privilégié pour toutes les constructions la performance énergétique, les économies d'eau, la qualité des matériaux mis en œuvre, les toitures végétalisées etc.

#### **ARTICLE 18 – CONSTRUCTIONS**

##### 18.1 – NATURE DES CONSTRUCTIONS

###### **A – Activités admises**

L'aménagement des ZAC n°1 et n°2 vise à accueillir notamment des constructions et installations à usage d'activités aéroportuaires, aéronautiques, industrielles (comportant ou non des installations classées au titre de la loi du 19 juillet 1976), commerciales, de services, logistiques (comportant ou non des installations classées), de type TPE artisanales et les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone.

###### **→ Secteurs :**

Le territoire de la ZAC n°1 est divisé en 5 secteurs (UVa, UVb, UVc, UVd et Nv) et, celui de la ZAC n°2 est divisé en 2 secteurs (UVb et Nv) :

- **Secteur UVa** : implantations publiques et/ou privées liées aux activités aéroportuaires et/ou aéronautiques.
- **Secteur UVb** : activités industrielles, logistiques, commerciales et de services, embranchable fer pour partie.
- **Secteur UVc** : activités de type TPE : artisanales, commerciales et de services.

- **Secteur UVd** : activités, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport ou en lien avec l'aéronautique.
- **Secteur Nv** : réservé aux espaces naturels existants où seuls seront admis les installations et travaux divers nécessaires au fonctionnement des zones (voiries, parkings publics, lagunages & bassins, postes de transformation, réseaux, voies ferrées etc...).

Il est précisé que les hangars demi-lune de type "oméga" et les hangars ouverts sont autorisés uniquement dans le secteur UVa.

### **B - Activités ou constructions soumises à conditions particulières**

Sont admis :

- **En UVd** :
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport à condition qu'elles soient compatibles avec les règles de la sécurité aérienne ;
  - les dépôts extérieurs de matériaux à ciel ouvert à condition d'être liés à des activités de démantèlement ou de recyclage d'avions.
- **Pour les autres secteurs** :
  - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées aux constructions admises dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation ne pourront être données en location à des tiers extérieurs à l'entreprise occupante.
  - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation.
  - Les activités de démantèlement, de recyclage ou de déconstruction à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'engendrer des pollutions des sols et qu'elles s'insèrent dans l'environnement.
  - Les aérogénérateurs et les panneaux photovoltaïques à condition d'être intégrés dans les constructions destinées aux activités. Seuls les panneaux photovoltaïques pourront occuper des délaissés.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés à la réalisation d'une construction ou d'un équipement admis dans la zone.

### **C – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de toutes carrières,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels et les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées,

- les dépôts extérieurs de matériaux à ciel ouvert, excepté dans le secteur UVd,
- l'installation de stations radio émettrices pouvant brouiller les gammes de fréquences de l'aviation civile.

#### **D - Dépôts, déchets et installations diverses**

- La gestion et l'élimination des déchets restent à la charge de chaque entreprise.
- Le stockage des déchets est interdit sur l'ensemble des terrains.
- Le stockage de matériel ou de matériaux à l'air libre est interdit sauf secteur UVd.
- Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Celui-ci sera réalisé en parfaite harmonie avec l'ensemble des bâtiments du projet ou intégré dans un merlon fortement paysager. Les stockages extérieurs devront être aménagés de telle sorte que les déchets soient protégés des intempéries, et n'occasionnent pas de ruissellement d'eaux vers les espaces publics.
- Les transformateurs, compteurs et installations diverses devront être intégrés autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édicules ou intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.
- Les locaux techniques en toitures seront obligatoirement traités comme l'ensemble de la construction.

#### 18.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

##### **A - Implantations des constructions par rapports aux voies et emprises publiques**

- **Distance par rapport à la RD 777 (mail principal) :**
  - **ZAC 1** : dans les secteurs UVa et UVb, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres et maximale de 20 mètres par rapport à l'emprise publique du mail principal.
  - **ZAC 2** : dans le secteur UVb, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'emprise publique du mail principal.
- **Distance par rapport aux voiries secondaires et tertiaires :**
  - **ZAC 1** : dans les secteurs UVa et UVb, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres et maximale de 12 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Dans le secteur UVc, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
  - **ZAC 2** : dans les secteurs UVb, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des bassins, le recul minimal des constructions sera de 10 mètres par rapport au domaine public.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions dont la fonction nécessite l'édification en bordure de voie publique (poste de garde, postes privés de gaz ou d'électricité...).

Dans le secteur UVa, ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies de service (airside) de l'aéroport.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée dans le secteur UVd.

#### **B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives aboutissant aux voies et au fond de parcelle.
- Dans le cas contraire, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout de toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres dans les secteurs UVa et UVb et à 4 mètres dans les secteurs UVc.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée dans le secteur UVd.

#### **C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent respecter des distances conformes aux réglementations en vigueur en matière de sécurité contre l'incendie.

#### 18.3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit des constructions est limitée à :

- **ZAC 1** : 20 mètres dans les secteurs UVa et UVb et 12 mètres dans le secteur UVc. Dans ce dernier, un dépassement est autorisé sur au plus 10% de l'emprise bâtie à condition qu'il soit justifié par des raisons techniques ou fonctionnelles.  
→ **en secteur UVd** : la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée dans le secteur UVd hormis les limites induites par l'application de la sécurité aérienne.
- **ZAC 2** : 50 mètres dans le secteur UVb.

Concernant les constructions dont la fonction nécessite l'édification en bordure de voie publique (poste de garde, postes privés de gaz ou d'électricité...), la hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit est limitée à 5 mètres.

#### **→ Commun à l'ensemble des secteurs :**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (antennes, cheminées, climatiseur, ascenseurs etc...).

Tout projet, dans lequel les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (antennes, cheminées, climatiseur, ascenseurs etc...) dépasseraient ces hauteurs respectives de 20 mètres en ZAC 1 et 50 mètres en ZAC2, devra faire l'objet d'une étude particulière relative au maintien des potentiels aéronautiques de la plateforme et devra être expressément validée par le Département après avoir pris l'avis de son exploitant et de la DGAC.

Les aérogénérateurs ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments. Ils seront verticaux ou horizontaux (de type caisson) et seront fixés dans la construction.

#### 18.4 – ASPECTS EXTERIEURS

- L'aspect extérieur des bâtiments n'est pas réglementé dans le secteur UVd.

#### → **Rappel** :

Tous les espaces visibles des axes de circulation devront présenter un accompagnement bâti et/ou paysager soigné.

#### **A - Volume général des constructions**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- La dissociation d'un même bâtiment en plusieurs volumes n'est autorisée que pour exprimer une diversité des fonctions qui s'y exercent.

**B - Le couronnement des bâtiments** sera conçu pour dissimuler les organes techniques tels que sorties de gaines de ventilation, machineries d'ascenseur ou de monte-charge, antennes. Les ouvertures en toiture feront l'objet d'un calepinage rigoureux.

#### **C - Couleur de la toiture**

- Non réfléchissante et ton gris.

#### **D - Façades**

- Les constructions devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.
- Dans un but de composition urbaine de qualité, les façades principales des constructions autorisées seront tournées vers les espaces publics structurants.
- Les matériaux et couleurs utilisés en façades & couverture seront déterminés dès la demande de permis de construire, et choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps.
- Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les façades principales seront à dominante horizontale.
- Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.
- Les bâtiments annexes, notamment les postes de gardiennage, devront être traités de la même manière (volume, architecture, couleur...) que les bâtiments principaux.
- Les extensions futures, annexes, bâtiments non jointifs et logements de fonction autorisés sont soumis aux mêmes conditions d'aspect extérieur. Les logements de fonction autorisés sur le secteur seront intégrés à la construction principale ou partie de constructions du projet.

#### **E - Eclairage des bâtiments**

- L'éclairage devra mettre en valeur la composition du projet et, sera réalisé par spots encastrés au sol ou spots sur bâtiment dirigé vers le cadre bâti.
- Les flux lumineux exclusivement dirigés vers le ciel sont interdits sur l'ensemble des secteurs.

## **F – Eclairage des espaces extérieurs et zones de parking**

- L'éclairage des aires de services, des cheminements piétons et des espaces libres paysagés se fera par appliques ou par candélabres. (flux lumineux vers le sol).

### 18.5 – AIRES DE STATIONNEMENT, ESPACES NON-BATIS, ABORDS DES CONSTRUCTIONS, ESPACES VERTS

#### **A - Aires de stationnement**

- Le stationnement n'est pas réglementé dans le secteur UVd.
- A l'intérieur de chaque parcelle, le stationnement des véhicules (voitures, camions, véhicules utilitaires...) y compris des deux roues, doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans le secteur et être assuré en-dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement et les aires de manœuvre des véhicules ne doivent pas être assurées sur les emprises publiques.
- En plus du stationnement, il doit être prévu des aires suffisantes afin d'assurer l'évolution des véhicules de livraison, de services et de sécurité.
- Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation (arbres, arbustes, etc.), en privilégiant les essences locales. Les espèces non indigènes au territoire sont interdites. Les plantations mono-spécifiques de type cyprès, thuyas, lauriers sont interdites.
- Les places de stationnement auront une largeur conforme à la réglementation en vigueur.

#### **B - Espaces non-bâti et abords des constructions**

- En dehors du secteur UVd, les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation devront être végétalisées (aménagement comprenant arbres, arbustes, etc.) en privilégiant les essences locales (comme au point A ci-dessus).

#### **C - Entretien**

- Chaque acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres et arbustes morts ou détruits.

## **ARTICLE 19 – BORNAGE & CLOTURE**

### 19.1 - BORNAGE

Le Département de la Marne fera procéder, aux frais de l'acquéreur, par un géomètre expert DPLG :

- au bornage du terrain ou des terrains, préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession dudit terrain ou desdits terrains ;
- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur et par le Département de la Marne, préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

#### 19.2 - CLOTURES

En dehors du secteur UVd, les clôtures seront constituées d'un grillage métallique rigide, doublé éventuellement d'une haie, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres, hors bas-volets éventuels, en limite de domaine public :

- grillage métallique rigide sur potelets plastifiés en métal laqué, socles invisibles ; l'ensemble sera d'un même coloris ;
- mur de même nature que le bâtiment en alternance avec grillage ou grille métal ;
- le portail sera métallique et coulissant à barreaudage vertical.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux clôtures situées le long du domaine public de l'aéroport et de ses voies de service (airside) ni en cas d'impératifs liés à la nature de l'activité ou à la sécurité.

Les clôtures en limite séparative seront de même nature que celles en limite du domaine public ou simple haie séparative.

#### 19.3 – MITOYENNETE & CLOTURES

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à d'autres parcelles non encore vendues par le Département de la Marne ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire.

### **ARTICLE 20 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

La limite des prestations dues par le Département de la Marne et la définition des obligations de l'acquéreur, au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués, sont précisées dans le présent cahier des charges au Titre IV.

#### 20.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### **A - Conditions de desserte**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.



Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les conditions de desserte ne sont pas réglementées dans le secteur UVd.

### **B - Conditions d'accès**

- Les conditions d'accès ne sont pas réglementées dans le secteur UVd.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès directs par la RD 977 (zone UVc uniquement) et à partir du mail principal (RD 777) sont interdits sauf pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, ils ne doivent pas être situés à moins de 17 mètres d'une intersection de voie ou d'un rond-point et doivent permettre l'accès des poids lourds sans manœuvre sur la voie publique.
- Il est précisé que :
  - les largeurs des accès et le positionnement des portails doivent être calculés afin que les véhicules les plus longs ne dépassent pas sur la voie publique lors des entrées ou sorties. Il devra être prévu un axe de rotation autorisant l'entrée et la sortie sans débord et sans empiètement sur la voie opposée ;
  - des emplacements suffisants doivent se trouver sur la parcelle même afin de permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.
- Chaque parcelle devra bénéficier d'un ou deux accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les bornes type interphones devront être intégrées dans le portail ou dans le bâti du portail.

### **20.2 - BRANCHEMENTS, CANALISATIONS, ALIMENTATIONS, RESEAUX**

Concernant l'eau potable, l'eau pluviale et l'assainissement, l'acquéreur recevra un questionnaire afin qu'un contrat d'alimentation en eau potable puisse être conclu avec le Département de la Marne. De même, une convention de rejets sera signée avec le Département.

L'alimentation en eau potable, le branchement électrique et l'assainissement de toute construction ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

### **A - Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Pour les activités grandes consommatrices d'eau, l'acquéreur devra prévoir des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

- L'acquéreur ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des aménagements existants, ni à la qualité des eaux (du réseau de distribution, eaux souterraines et de surface). Il doit respecter les prescriptions du règlement d'eau potable en vigueur.
- En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'eau potable, les captages, forages, ou prises d'eau autonomes sont soumis à accord préalable des autorités compétentes.

## **B – Assainissement**

Il est interdit de déverser sur la voie publique toutes substances qui, par leur nature, peuvent constituer une cause d'insalubrité, d'insécurité et de risques sanitaires.

### ▪ **Eaux usées domestiques :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement de la zone.
- La desserte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
- Les eaux vannes seront rejetées directement au réseau d'eaux usées, après d'éventuels prétraitements de type dégraisseur.

### ▪ **Eaux usées non domestiques :**

- Les constructions et installations à usage d'activités doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et placé avant le rejet de ces effluents dans le réseau d'assainissement de la zone.
- Ce rejet fera obligatoirement l'objet d'une autorisation dont les conditions seront définies par convention de déversement avec le service public d'assainissement (Département de la Marne).
- Les eaux de refroidissement ou de condensation résultant d'installations de conditionnement d'air, ne nécessitant pas de traitement, pourront, comme les eaux pluviales, être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ou être infiltrées sur la parcelle.

### ▪ **Eaux pluviales :**

#### \* **Sur le domaine public :**

- Les eaux pluviales du domaine public sont recueillies et rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

#### \* **Sur le domaine privé :**

##### → **Si surface > 2 000 m<sup>2</sup> :**

Les eaux de ruissellement des aires d'évolution et de stationnement doivent être évacuées, après traitement, par le réseau public d'eaux pluviales.

Les eaux de toiture seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle de la construction.

##### → **Si surface < 2 000 m<sup>2</sup> :**

Les eaux de ruissellement des aires d'évolution et de stationnement doivent être infiltrées sur la parcelle.

Les eaux de toiture doivent être infiltrées ou stockées directement sur la parcelle de la construction.

### **C - Défense incendie**

- Chaque acquéreur devra assurer la défense incendie propre à son activité.
- Le matériel de lutte contre l'incendie spécifique à chaque entreprise devra, en outre être agréé par le Service Départemental d'Incendie et de Secours et, sera entièrement pris en charge par l'acquéreur.

*A noter qu'un réseau incendie, de nombreux poteaux incendie et deux réserves d'eau couvrent la totalité du domaine public sur les deux ZACS.*

### **D - Réseaux d'énergie**

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

### **E – Branchements particuliers**

- L'acquéreur n'aura pas le droit d'ouvrir des tranchées à l'extérieur de son terrain pour l'exécution de ces branchements sauf accord express du Département de la Marne.
- Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.
- L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.
- L'acquéreur fera également son affaire :
  - de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux,
  - de la réfection éventuelle des équipements aériens, souterrains et de surface existants, ainsi que la réfection de la chaussée, des trottoirs, noues, fossés etc..., s'il y a lieu.
- Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal contradictoire avec le Département de la Marne. En cas de réserves émises par ce dernier, l'acquéreur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 30 jours, tout dépassement de ce délai entrainera l'application de pénalités telle que prévues à l'article 14.
- L'acquéreur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder, à ses frais, sur les canalisations d'eau, d'électricité, de gaz, égouts, téléphone etc. De même, la modification éventuelle des réseaux existants (candélabres, etc...) ainsi que la création des accès sont également à la charge de l'acquéreur. L'ensemble de ces travaux devront faire l'objet d'une demande auprès des services intéressés et en tout état de cause auprès du Département de la Marne.

### **F - Electricité & gaz**

- Lorsque des postes de transformation et de distribution d'électricité sont nécessaires, l'acquéreur devra contracter avec les opérateurs d'électricité et se rapprocher du Département pour définir les emplacements des postes.
- Il en sera de même pour les postes de détente et de distribution de gaz.

### **G - Télécommunication**

- L'acquéreur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de la parcelle.

- Le coût des travaux de desserte intérieure de la parcelle est à la charge de l'acquéreur.

### **ARTICLE 21 – TENUE GENERALE**

Les constructions, parcelles de terrain et espaces privés doivent être régulièrement et impérativement tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui ne puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des occupants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans la déclaration préalable ou le permis de construire, sans l'accord préalable du Département de la Marne.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de céder ou de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à son usage et en relation directe avec l'activité exercée sur le terrain.

Le Département de la Marne pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

### **ARTICLE 22 – ASSURANCES**

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

## IV – LIMITES DE PRESTATIONS

La définition, ci-après, des limites de prestations dues par le Département de la Marne aux acquéreurs tend à préciser pour chaque réseau le principe d'une limite rationnelle. Cette limite pourra cependant être adaptée de façon plus précise aux cas particuliers des différents projets.

Les prestations dues par le Département de la Marne sont de deux types :

### **ARTICLE 23 - PRESTATIONS DE CHANTIER**

#### **A - Accès de chantier carrossable**

Un par parcelle, d'une voie existante proche au droit d'un point quelconque de la limite de la parcelle.

#### **B - Alimentation en eau**

Possibilité d'un raccordement sur une conduite proche de la parcelle à construire, de façon à assurer une alimentation de débit suffisant pour le chantier.

#### **C - Alimentation en électricité**

Possibilité d'un raccordement à une source d'énergie électrique à proximité de la parcelle à construire.

### **ARTICLE 24 - PRESTATIONS DEFINITIVES**

Les limites de prestations dues par le Département de la Marne aux acquéreurs portent sur l'ensemble des ouvrages de réseaux et branchements et, des aménagements à réaliser dans l'emprise des voies et espaces libres publics.

Les branchements s'entendent à raison d'une unité par réseau et par parcelle.

La nature et la limite de ces prestations sont définies ci-après.

TRAVAUX A LA CHARGE DU DEPARTEMENT	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<b>LIBERATION DU SOL</b>			
Les parcelles sont vendues libres de fouilles d'archéologies préventives (cf. courrier Préfecture de la Marne – DRAC Champagne-Ardenne du 08/02/2010).			
<b>DECAPAGE DE LA TERRE VEGETALE</b>			
Tous travaux de décapage de la terre végétale sur les terrains réservés aux emprises publiques.	Limite de la parcelle privée.	Tous travaux de décapage éventuel dans l'emprise des parcelles privées.	Le Département de la Marne se réserve la terre végétale nécessaire à l'exécution des espaces verts des emprises publiques.
<b>TERRASSEMENTS GENERAUX</b>			
Sans objet.	Limite de la parcelle privée.	Tous travaux dans l'emprise des parcelles privées .	Il est précisé que tout dépôt de terre à l'intérieur du périmètre de la ZAC, sans autorisation du Département de la Marne, sera suivi de sanction.
<b>VOIRIE</b>			
Tous travaux de construction de chaussée, trottoirs et d'aires de stationnement dans l'emprise de voies publiques.	Emprises publiques.	Tous travaux d'aménagement de voirie (accès, stationnement, aires de circulation, rampes etc...) à l'intérieur des parcelles privées.	
<b>ACCES PARCELLE PRIVEE</b>			
Sans objet.	Voirie publique.	Tous travaux d'aménagement de l'accès (voirie, déplacement candélabres, continuité trottoir, rampes, arbres etc,...).	Les arbres supprimés devront être replantés à un autre endroit.  La suppression des candélabres sera étudiée avec le Département de la Marne.
<b>ASSAINISSEMENT EAUX USEES</b>			
Tous travaux de pose de collecteurs dans l'emprise des voies et espaces publics ou en servitude sur terrains privés.  Tous travaux de conduites et de branchements entre le collecteur public, sous voie publique, ou en servitude sur terrain privé, jusque et y compris le regard de branchement, en limite de la parcelle.	Regard de branchement (1).	Tous travaux de raccordement entre les bâtiments et le regard de branchement.  Tous ouvrages particuliers de l'application des documents d'urbanisme de la commune.	(1) – Soit un regard de branchement par parcelle en limite de l'alignement public, ou à 1ml au maximum à l'intérieur de la parcelle privée.  Le regard pourra être commun à plusieurs branchements.

TRAVAUX A LA CHARGE DU DEPARTEMENT	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<b>ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES</b>			
Tous travaux de pose de collecteurs et d'ouvrages de collecte des eaux pluviales des voies et espaces libres publics dans les emprises publiques ou en servitude sur terrain privé.	Regard de branchement (1).	Tous travaux de raccordement entre le branchement et les bâtiments et/ou les ouvrages à assainir.  Tous ouvrages particuliers de l'application des documents d'urbanisme de la commune.	(1) – Soit un regard de branchement par parcelle en limite de l'alignement public, ou à 1ml au maximum à l'intérieur de la parcelle privée.  Le regard pourra être commun à plusieurs branchements.
<b>ADDUCTION EAU POTABLE</b>			
Tous travaux de conduites publiques principales et de distribution dans l'emprise des voies ou en servitude sur terrain privé.	Robinet d'arrêt avant compteur.	Tous travaux de raccordement au-delà du robinet d'arrêt avant compteur Regard situé à l'intérieur de la parcelle.	
<b>ELECTRICITE</b>			
<b>Tous travaux de réseau public BT</b> au départ du tableau des postes sous voies publiques ou en servitude sur terrain privé.	Réseau public.	Tous travaux de raccordement exécutés par le fournisseur d'électricité depuis le réseau public jusque : - et y compris le coffret de branchement (jusqu'à 36kVA) - et non compris l'armoire de comptage (de 36 à 250 kVA).	Les prestations de raccordement sont exécutées par le fournisseur d'électricité qui applique jusqu'à 250 kVA un forfait de facturation distinct selon la puissance souscrite.  Au-delà de 250 kVA, il est imposé, à la charge du client, un raccordement moyenne tension avec un poste de transformation abonné.  Chaque client devra limiter les perturbations éventuelles que pourraient générer ses propres installations conformément aux spécifications en vigueur.

- **DESSERTE EN BT**

Cette desserte est réalisée à partir de postes de transformation HTA/BT, placés approximativement tous les 500 mètres, permettant un départ d'une puissance jusqu'à 250 kVA, uniformément répartie, et ce dans un rayon moyen de 300 mètres.

- DESSERTE EN HTA

Cette desserte implique la réalisation par le client d'un poste de transformation HTA/BT qui sera sa propriété. Ce poste sera raccordé en coupure d'artère sur le réseau HTA desservant le site.

- RACCORDEMENT HTA

Le poste de transformation du client sera raccordé en coupure d'artère sur le réseau HTA du site. Le raccordement sera conforme à la norme NFC 13-100.

TRAVAUX A LA CHARGE DU DEPARTEMENT	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<b>GAZ</b>			
La pose des conduites principales comme les prestations de raccordement des parcelles sont exécutées par GDF qui facture directement ses prestations à l'abonné.			
<b>ESPACES LIBRES</b>			
Tous travaux d'aménagement et de plantation des voies et espaces libres publics.	Limite de la parcelle privée.	Tous travaux d'aménagement dans l'emprise des parcelles.	
<b>TELEPHONIE - FIBRE</b>			
Tous travaux de génie civil de conduites de distribution publique sous voies publiques ou en servitude sur terrains privés.  Tous travaux de conduites souterraines de branchement entre le réseau de distribution publique et le regard de branchement en limite de propriété.	Regard de  branchement  en limite  de parcelle.	Tous travaux au-delà du regard de branchement.	Le regard pourra être commun à plusieurs branchements.