



GRAND PARIS  
**SEINE  
& OISE**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUE DES CHEVRIES A FLINS

**CONSULTATION OPERATEURS – CONCEPTEURS**

PIECE 3. CAHIER DES CHARGES

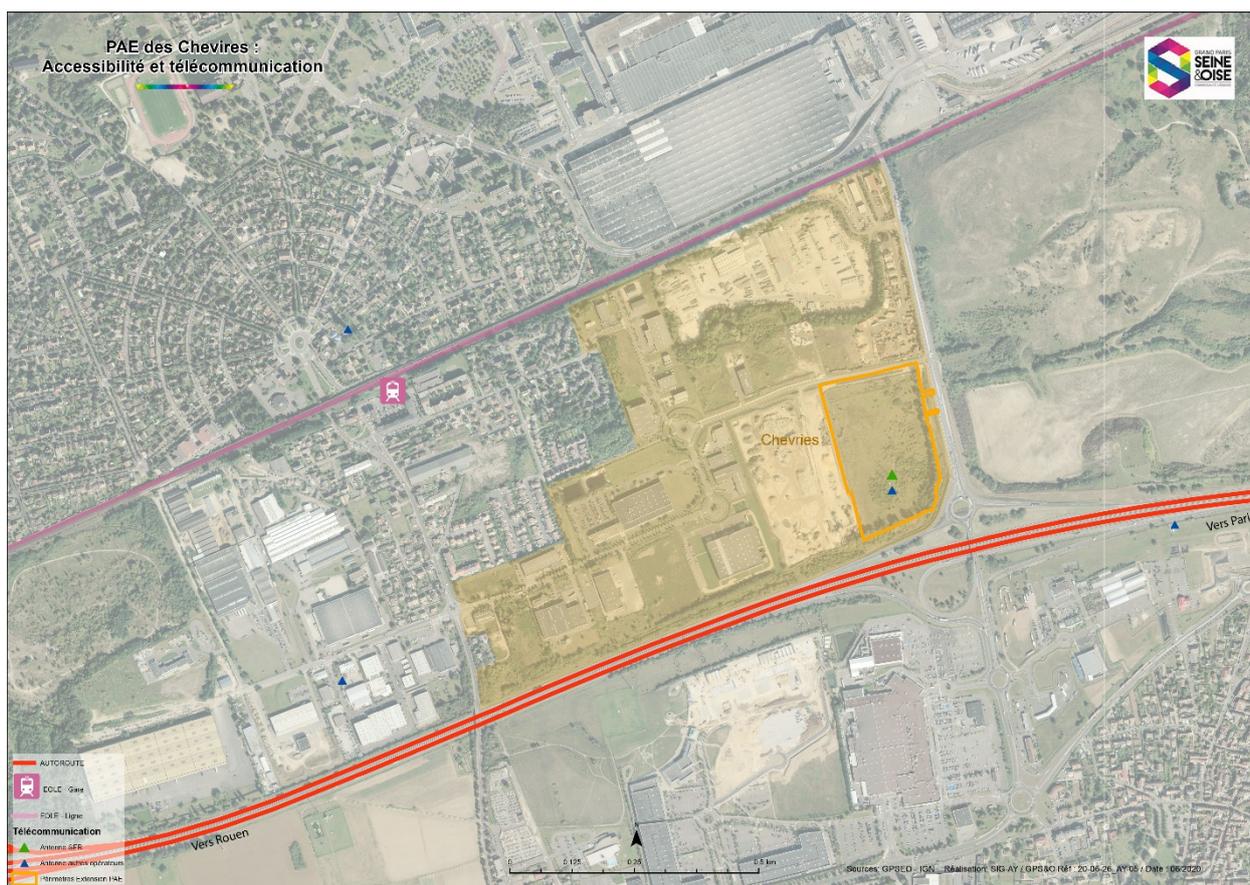
## Table des matières

1.	Site .....	3
1.1.	Le parc d'activités des Chevries .....	3
1.2.	Description .....	5
1.3.	Maîtrise foncière .....	6
1.4.	Occupation .....	6
2.	Projet.....	7
2.1.	Programme .....	7
2.2.	Principes d'aménagement du parc d'activités économique des Chevries .....	7
2.3.	Calendrier d'opération.....	9
3.	Eléments à prendre en compte .....	9
3.1.	PLUi .....	9
3.2.	Etat des milieux - pollution .....	11
3.3.	Conditions de vente .....	12

# 1. Site

## 1.1. Le parc d'activités des Chevries

Situé sur les communes d'Aubergenville et Flins, le parc d'activités des Chevries s'étend sur 110 ha. Il compte 60 établissements (industrie, logistique et activités économiques diverses) et 1 400 emplois.



Ce parc d'activité bénéficie d'une situation idéale à proximité et visibilité immédiate de l'autoroute A 13, à seulement 30 minutes de La Défense et aux portes de la Normandie. Le site bénéficie d'une desserte en transports en commun assurée par le Transilien J, bientôt renforcée par le prolongement du RER E EOLE.



De réalisation récente, le parc d'attractivité des Chevries offre des espaces publics paysagers qualitatifs qui participent à l'attractivité du site.

Il compte 60 établissements (industrie, logistique et activités économiques diverses) et 1 400 emplois.

Il bénéficie par ailleurs d'une offre de services étendue, à proximité immédiate, avec Family Village et Marques Avenue, centre commercial qui propose une quarantaine d'enseignes, 5 restaurants, 1 parking de 1 650 places et 1 parc d'agrément de 6 ha.

Le marché du logement à proximité est attractif et de nombreuses opérations neuves sont en cours de construction dans un périmètre de 20 km alentours.

## 1.2. Description



Le site de la consultation est une friche naturelle composé de 15 parcelles pour une contenance de 5 ha 63 a 64 ca. Il se trouve à l'entrée du parc d'activité des Chevries à Flins.



### 1.3. Maîtrise foncière



La Communauté urbaine a réalisé 97% de la maîtrise foncière du site :

- acquisition des parcelles D 616, 659, 662, 1462, 1474, 1473, 1537, 1958, 2010, 2026 et 2027 pour une contenance de 54 587 m<sup>2</sup> ;
- recherches généalogiques en cours pour les parcelles D 626, 643, 655 et 1485 pour une contenance de 1 677 m<sup>2</sup> ;
- Désaffectation et aliénation des chemins ruraux pour une contenance d'environ 900 m<sup>2</sup>.

La maîtrise foncière totale est attendue avant la fin de l'année 2020.

### 1.4. Occupation

Le site est occupé par 2 antennes relais SFR, au titre d'une convention d'occupation conclue le 25 avril 2012, pour une durée n'excédant pas la date du 31 décembre 2012, prolongée par avenant jusqu'au 30 juin 2013. La convention prévoit une reconduction tacite par période de 3 mois, sauf résiliation de l'une des parties adressées à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception respectant un préavis de 1 mois.

## 2. Projet

### 2.1. Programme

La consultation vise à accueillir de nouvelles activités productives sur le territoire dans une volonté de réindustrialisation renforcée par la crise sanitaire.

La collectivité est tout particulièrement intéressée par des projets modulables et réversibles, de type EID (enveloppe industrielle durable) permettant de relocaliser des industries et réinventer le système de production. Ce type de bâtiment industriel à hautes performances énergétiques et techniques permet de proposer une offre immobilière immédiatement opérationnelle quelle que soit l'activité du preneur.

Le projet retenu devra permettre d'atteindre plusieurs objectifs :

- Diversification et complémentarité avec les activités présentes sur le territoire ;
- Caractère innovant du projet par rapport au secteur d'activité ;
- Création d'emplois et typologie d'emplois ;
- Attractivité et visibilité du territoire ;
- Création de recettes fiscales pour la collectivité ;

Plus largement, le projet devra s'inscrire dans la stratégie de développement économique du territoire et ainsi contribuer à doper la dynamique industrielle et les retombées économiques pour le territoire (emploi, PIB, recettes fiscales)

### 2.2. Principes d'aménagement du parc d'activités économique des Chevries

Le parc d'activités économique des Chevries à Aubergenville a été aménagé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Chevries créée en 1991 et soldée depuis

Il est traversé par une voirie structurante jalonnée de deux giratoires. Les espaces publics sont larges et plantés. La voie est bordée d'espaces verts et d'alignement d'arbres. Elle est doublée un cheminement piétons-cycles au nord. Les giratoires sont également plantés.

Les parcelles sont étendues et occupées par des bâtiments présentant des hauteurs modestes mais de larges façades. L'architecture des bâtiments est sobre et contemporaine.

Il s'agit d'un parc d'activités économiques qui présente une grande qualité paysagère, dans un site lui-même encadré par des grands paysages remarquables : coteaux boisés de la vallée de la Seine et espaces ouverts, naturels et agricoles de la plaine.

Le projet devra s'inscrire dans la continuité de cette qualité et proposer un aménagement cohérent avec les dispositifs existants (hauteurs, alignement, végétalisation, ...).



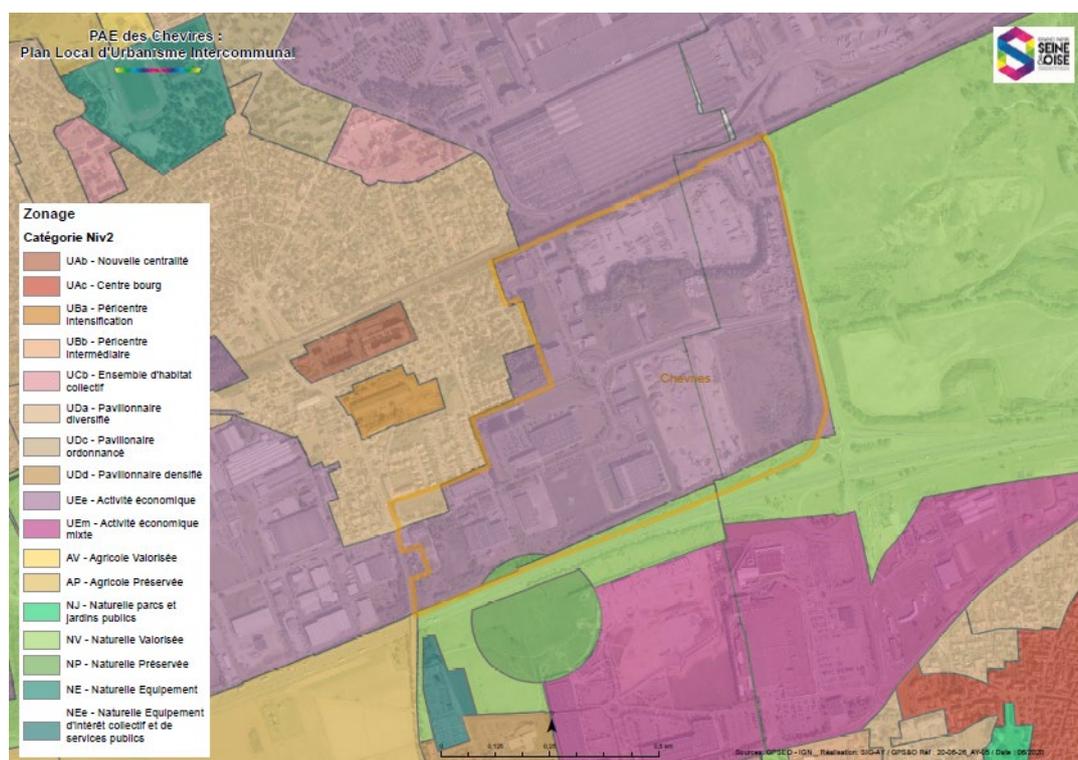
## 2.3. Calendrier d'opération

Le calendrier d'opération attendu par les collectivités est le suivant :

<b>Transmission des pièces de la consultation</b>	<b>20 juillet 2020</b>
<b>Remise des candidatures (8 semaines)</b>	10 septembre 2020
<b>1<sup>er</sup> jury (choix de 3 candidats)</b>	Septembre 2020
<b>Remises des offres (6 semaines)</b>	30 octobre 2020
<b>2<sup>ème</sup> jury (choix du lauréat)</b>	Novembre 2020
<b>Signature de la PUA (SIMI 2020)</b>	Décembre 2020
<b>Dépôt du PC</b>	Janvier 2021
<b>Délivrance du PC</b>	Avril 2021
<b>Signature de la vente</b>	Juillet 2021

## 3. Eléments à prendre en compte

### 3.1. PLUi



Le parc d'activités des Chevries est situé en Zone UEE du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Sont autorisées les constructions à destination d'industrie, de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

#### **Morphologie et implantation des constructions :**

- Implantation des constructions soit en limite de voie, soit en recul ;
- Implantation des constructions soit sur les limites séparatives, soit en retrait ;
- Coefficient d'emprise au sol des constructions limité à 60% de la superficie du terrain ;
- Hauteur totale des constructions limitée à 20 m ;

#### **Qualité paysagère et environnementale :**

- Coefficient de pleine terre minimal de 15% ;

#### **Qualité urbaine, architecturale et environnementale :**

- Concevoir le projet afin qu'il s'inscrive dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement ;
- Prendre en compte dans la conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- Rechercher des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures ;
- Harmoniser les clôtures avec les constructions en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures avoisinantes ;

#### **Déplacements et stationnement**

- Locaux industriels : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Entrepôts : minimum 20% de la surface de plancher et 1 place poids lourds pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

#### **Equipements et réseaux**

- Se conformer aux dispositions des règlements d'assainissement collectifs et non collectifs communaux, communautaires, syndicaux en vigueur.

#### **Taxes et participations d'urbanisme**

- Taxe d'aménagement : 5%

### 3.2. Etat des milieux - pollution

Le parc d'activités comprend 48 ha d'anciennes carrières de sable non remblayées, situées à moins 5-6 mètres du niveau naturel du sol, par une carrière en activité en bordure de l'autoroute, et par des terrains en friche le long de la commune de Flins-sur-Seine.

L'aménagement du parc d'activités s'est étendu sur une période de 5-10 ans comprenant deux phases :

- La mise en place d'un remblai en matériaux naturels inertes conformément à la D.U.P. du 7 Juillet 1976.
- La réalisation d'un réseau d'assainissement relié à la station d'épuration de manière à protéger la nappe aquifère au fur et à mesure des constructions.

La Communauté urbaine a fait réaliser un diagnostic de l'état des milieux par l'entreprise GEOTEC environnement dont la conclusion du résumé non technique est la suivante :

**« Source de pollution recensée par l'étude historique et documentaire : D'après notre visite de site et notre recherche historique et documentaire, il a été recensé les sources de pollution potentielle suivantes :**

**- La présence fortement envisagée de remblais de qualité et de composition inconnu liés à l'exploitation type carrière recensée au droit du site (infoterre) et à proximité immédiate ;**

**- D'anciennes constructions visibles au nord du site sur les photographies aériennes de 1972 et 1973 dont l'activité est inconnue et ayant pu générer des remblais pour leurs aménagements voire la présence de cuve pour le chauffage.**

**Problématique identifiée :** Au vu de la campagne d'investigations et d'analyse le site semble correspondre à une **ancienne sablière/gravière (absence d'alluvions) remblayée par des matériaux divers de qualité organoleptique médiocre** (couleur noire, localement odeur, nombreux déchets en mélange dans le sol). Cette information est confirmée avec les données consultées lors de l'étude historique (infoterre notamment) qui indiquait la présence d'une carrière d'exploitation des alluvions au droit du site d'étude.

Les analyses présentent des **traces en polluants divers** (métaux, HAP, HCT) mais peu significatives au regard de la qualité visuelle des terrains. Au vu des sondages et analyses il ne semble pas être mis en évidence d'impact de pollution concentrée, toutefois au vu de la nature des remblais et de la présence des déchets, des teneurs supérieures peuvent être rencontrées en d'autres points du site. Toutefois au vu de l'aspect des remblais et du maillage lâche réalisé, **la présence de pollutions concentrées n'est pas à exclure au droit de la zone d'étude.**

A noter que la **profondeur maximale des remblais n'est pas connue**, le terrain naturel n'ayant pas été rencontré de manière avérée lors de la présente campagne.

#### **Remarques :**

Il existe des incertitudes sur la nature du site et l'utilisation des terrains du fait notamment de la présence :

**- D'une structure enterrée indurée (béton traité ?) dont la profondeur varie entre 0.4/0.5 et >0.60/0.75 m/TA et dont l'épaisseur semble être de 30 à 50 cm d'après les fouilles pour lesquelles la structure a pu être passé grâce à un BRH ;**

- *L'épaisseur des remblais et leur qualité en profondeur, et donc de leur impact éventuel vers les espaces sensibles environnants (ZNIEFF et captages AEP notamment) au travers un transfert par la nappe de la craie. »*

### 3.3. Conditions de vente

La charge foncière attendue est de 60 euros / m<sup>2</sup> de terrain, soit 3 380 000 euros HT.

La transaction immobilière sera formalisée par un dispositif contractuel à double détente.

Il prendra la forme dans un premier temps d'une convention unilatérale d'achat (CUA) puis dans un second temps, et après acceptation de l'offre d'achat par les instances communautaires décisionnelles, d'une promesse synallagmatique de vente. (PSV)

Cette convention préalable entre l'opérateur retenu et la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine-et-Oise (GPS&O) sera conclue sous les conditions suivantes :

#### **Échéancier de paiement en numéraire :**

- 10% du prix de vente HT lors de la signature de la promesse synallagmatique de vente.
- Le solde à l'acte authentique.

En cas de non-réalisation de la vente du fait de l'opérateur, l'indemnité d'immobilisation de 10 % sera acquise à GPS&O.

#### **Conditions suspensives de la promesse synallagmatique :**

- Obtention des autorisations administratives
- Obtention des financements

Il ne sera pas accepté de condition suspensive liée à la commercialisation.

#### **Conditions résolutoires, le cas échéants, pour ce qui concerne :**

- Prise en charge de la dépollution du site
- Respect du calendrier de démarrage des travaux.
- Respect des engagements liées à la vente, location partage et affectation du bien.
- Respect des prescriptions du CCTP.

#### **Autres conditions particulières :**

- Les opérateurs feront mention sur les différents supports de publicité de cette opération de l'intervention de GPS&O selon une charte graphique préalablement validée
- La commune et GPS&O seront conviés à la pose de la 1<sup>ère</sup> pierre ainsi qu'à l'inauguration
- Le lauréat s'engage à mentionner le concours et le logo GPS&O sur tous les supports (électronique ou papier)