PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Service Transitions, Ressources et Milieux
Bureau des Milieux Aquatiques et Marins

IMMALDI et Cie
parc d'activité de la Goele
527 rue Clément Ader
77230 DAMMARTIN EN GOELE

Dossier suivi par :
Jérôme Barbet

Tél. : 02.76.78.33.83

Mèl : jerome.barbet@seine-maritime.gouv.fr
Mèl : ddtm-strm-bmam@seine-maritime.gouv.fr

Objet : dossier de déclaration instruit au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement : **construction d'un magasin Aldi-ZA rue Lamartine-rue aux Saulniers-76320 CAUDEBEC LES ELBEUF**
Notification de décision

Réf. : 0100040565/ML
Cette référence est à rappeler dans toute correspondance

ROUEN, le 10 avril 2024

Monsieur,

Dans le cadre de l'instruction de votre dossier de déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement concernant l'opération suivante :

construction d'un magasin Aldi-ZA rue Lamartine-rue aux Saulniers - 76320 CAUDEBEC- LES-ELBEUF

pour lequel un récépissé vous a été délivré en date du 20 février 2024, j'ai l'honneur de vous informer que je ne compte pas faire opposition à votre déclaration. Dès lors, **vous pouvez entreprendre cette opération à compter de la réception de ce courrier.**

Par ailleurs, vous voudrez bien me préciser la date de réception des travaux et m'envoyer les plans de récolement de l'opération dès que vous en aurez possession.

Le présent courrier ne vous dispense en aucun cas de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations, copies du récépissé et de ce courrier sont également adressées à la mairie de la commune de Caudebec-lès-Elbeuf pour affichage pendant une durée minimale d'un mois. Ces deux documents seront mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture de la SEINE-MARITIME durant une période d'au moins six mois.

Cette décision sera susceptible de recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent, conformément à l'article R.514-3-1 du code de l'environnement, à compter de la date de sa publication ou de son affichage en mairie, par le déclarant dans un délai de deux mois et par les tiers dans un délai de quatre mois. En cas de recours par les tiers, la décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois le délai mentionné.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le préfet de la Seine-Maritime
et par subdélégation

L'Adjoint au Responsable du Service
Transitions, Ressources et Milieux

Cyril TEILLET

E2GEO

Eaux pluviales Environnement Géotechnique

DOSSIER DE DECLARATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES (LEMA)

Construction d'un magasin ALDI

Rue Lamartine / Rue aux Saulniers

76320 CAUDEBEC LES ELBEUF

Maitre d'ouvrage : ALDI

Maitre d'œuvre : HR Ingénierie

Architecte : OBLIK architectes

Date	Dossier n°	Indice	Rédacteur
Février 2024	*D23-226*	*A*	*FOUGUES Rodrigue*

Bâtiment Seine Écopolis - 45 rue Robert Hooke - 76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY
Tél. : 02 35 76 47 12 - Email : contact@e2geo.fr - Web : www.e2geo.fr
SARL au capital de 5 000 Euros - Code APE : 7112B - N° Siret : 888 793 262 00013 RCS Rouen

Bâtiment Seine Écopolis
45 rue Robert Hooke
76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY – Tél. : 02 35 76 47 12
Email : contact@e2geo.fr - Web : www.e2geo.fr

SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE **5**
PREAMBULE **7**
1. PARTIE I : PRESENTATION DU DEMANDEUR ET DE L'EQUIPE **9**
1.1. Identité du demandeur 9
1.2. Identité des équipes projet 9
2. PARTIE II : EMPLACEMENT DU PROJET **10**
2.1. Localisation de la commune 10
2.2. Localisation du projet 11
2.3. Références cadastrales 11
2.4. Attestation de propriété 12
3. PARTIE III : NATURE DU PROJET **13**
3.1. Objet, consistance et objet du projet 13
3.2. Bassin versant amont (impluvium) intercepté par le projet 15
3.3. Rubrique de la nomenclature dans lesquelles le projet doit être rangé 17
4. PARTIE IV : RESUME NON TECHNIQUE **18**
5. PARTIE V : DOCUMENT D'INCIDENCE **18**
5.1. Solutions alternatives 18
5.2. Analyse de l'état initial du site et de son environnement 19
5.3. État initial : analyse du ruissellement superficiel 37
5.4. État projet (état final) 41
6. PARTIE VI : ENTRETIEN, MOYENS DE SURVEILLANCE ET D'INTERVENTION **60**
6.1. Moyens d'entretien et de surveillance 60
6.2. Moyens d'intervention en cas de pollution accidentelle 60
6.3. Moyens de surveillance en phase travaux 61
7. PARTIE VII : ELEMENTS GRAPHIQUES, PLANS ET CARTES (ANNEXES) **61**
8. PARTIE VIII : DEMANDE D'AUTORISATION OU DECLARATION DEPOSEE **62**

Bâtiment Seine Écopolis
45 rue Robert Hooke
76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY – Tél. : 02 35 76 47 12
Email : contact@e2geo.fr - Web : www.e2geo.fr

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation de la commune de CAUBEBEC LES ELBEUF 10
Figure 2 : Localisation du projet 11
Figure 3 : Localisation cadastrale du projet....12
Figure 4 : Bassin versant amont (impluvium) intercepté par le projet 15
Figure 5 : Plan topographique du terrain du projet 20
Figure 6 : Environnement actuel du site (état initial)....21
Figure 7 : Vue aérienne au droit du site (état initial) 21
Figure 8 : Extrait de la carte géologique du BRGM au droit du site 22
Figure 9 : Périmètres de captage d'alimentation en eau potable à proximité du site....24
Figure 10 : Contexte géomorphologique du projet....25
Figure 11 : Carte PLU de la Métropole Rouen Normandie....26
Figure 12 : Carte des ZNIEFF de type I à proximité du projet....28
Figure 13 : Carte des ZNIEFF de type II à proximité du projet....29
Figure 14 : Carte des zones NATURA 2000 à proximité du projet....30
Figure 15 : Cartographie des zones humides à proximité du projet 32
Figure 16 : Cartographie de l'aléa retrait/gonflement des argiles au droit du projet....34
Figure 17 : Ecoulements superficiels à l'état initial sur les parcelles du projet et son impluvium 37
Figure 18 : Synoptique simplifié de la gestion des eaux pluviales 41
Figure 19 : Découpage de la gestion des eaux pluviales du projet en 8 zones 42
Figure 20 : Plan d'implantation des essais de perméabilité....43
Figure 21 : Ecoulements superficiels à l'état final sur le projet 47
Figure 22 : Carte de situation des SAGE à proximité de la commune de CAUDEBEC LES ELBEUF (GEST'EAU).....59

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Tableau de synthèse du projet *(résumé non technique)* 6
Tableau 2 : Identité du demandeur 9
Tableau 3 : Identité des équipes projet 9
Tableau 4 : Références cadastrales du projet 11
Tableau 5 : Classement du projet selon la procédure d'évaluation environnementale 17
Tableau 6 : Classement du projet selon la nomenclature de la Loi sur l'Eau 18
Tableau 7 : Niveau piézométrique au droit du site 24
Tableau 8 : ZNIEFF de type I à proximité du projet 28
Tableau 9 : ZNIEFF de type II à proximité du projet 29
Tableau 10 : Zones NATURA 2000 à proximité du projet 30
Tableau 11 : Risques naturels et technologiques répertoriés sur la commune 33
Tableau 12 : Caractéristiques du bassin versant considérées à l'état actuel (état initial) 38
Tableau 13 : Temps de concentration sur le bassin versant considérées à l'état actuel (état initial) 38
Tableau 14 : Coefficients de Montana de ROUEN BOOS – Pluie de 6 minutes à 2 heures 39
Tableau 15 : Intensité de pluie maximale (i_{max}) à l'état initial 39
Tableau 16 : Coefficients de ruissellement retenus à l'état initial 40
Tableau 17 : Coefficients de ruissellement moyen (C_m) à l'état initial 40
Tableau 18 : Débit de pointe (Q_p) à l'état initial 40
Tableau 19 : Résultats des essais de perméabilité type à la fosse 44
Tableau 20 : Caractéristiques des bassins versants considérés à l'état projet (état final) 46
Tableau 21 : Répartition des surfaces à l'état projet 48
Tableau 22 : Caractéristiques des bassins versants considérés à l'état projet 48
Tableau 23 : Temps de concentration à l'état projet 48
Tableau 24 : Intensités de pluie maximale (i_{max}) à l'état projet 48
Tableau 25 : Coefficients de ruissellement retenus à l'état projet 49
Tableau 26 : Coefficients de ruissellement moyen (C_m) à l'état projet 49
Tableau 27 : Débits de pointe (Q_p) à l'état projet 49
Tableau 28 : Mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées à l'état projet 50
Tableau 29 : Comparaison des ruissellements état initial / état final 51

Bâtiment Seine Écopolis
45 rue Robert Hooke
76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY – Tél. : 02 35 76 47 12
Email : contact@e2geo.fr - Web : www.e2geo.fr

RESUME NON TECHNIQUE

MAITRE D'OUVRAGE	
Nom	IMMALDI & CIE SAS
Adresse	527 RUE Clément Alder à DAMMARTIN EN GOËLE (77234)
SIRET	37856863800043

PROJET		
Nature du projet	Construction d'un magasin ALDI	
Localisation	Rue Lamartine / Rue aux Saulniers à CAUDEBEC LES ELBEUF (76320)	
Superficie	9 047 m² (~0,91 ha)	
Impluvium amont	3 457 m² (~0,34 ha)	
Rubriques concernées	**2.1.5.0** : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol	**Déclaration**

GESTION DES EAUX	
Eaux usées	Réseau collectif. Raccordement au réseau d'assainissement existant rue aux Saulniers.
Eaux pluviales	Gestion de la totalité des eaux sur la parcelle du projet
Eaux potable	Réseau collectif. Raccordement du projet sur le réseau public de distribution d'eau rue aux Saulniers.

GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET	
Principe de gestion	Gestion en hydraulique douce « en cascade » par des noues/bassins
Type de vidange des eaux pluviales	Par infiltration pour tous les ouvrages du projet
Période de retour utilisée	100 ans
Surface d'infiltration	936,1 m²
Volume à stocker	319,4 m³
Volume utile de stockage total	373,0 m³
Surverse	> 100 ans : Rue aux Saulniers
Débit de vidange	Infiltration totale : 2,94 l/s
Temps de vidange du volume utile	Inférieur à 48 heures sur l'ensemble des ouvrages

ENVIRONNEMENT & BIODIVERSITE	
ZNIEFF	Non concerné
Zone NATURA 2000	Non concerné
Zone Humide	Milieux fortement prédisposés à la présence de zone humides Levée dans le cadre du DLE initiale sur la totalité de la zone commerciale
SDAGE	SDAGE Seine-Normandie
SAGE	Non concerné

URBANISME	
Prescriptions d'urbanisme	Concernée par le PLUi de la Métropole Rouen Normandie
Schéma de gestion des eaux pluviales	Non concerné

RISQUES	
Risques naturels	Non concerné
Risques technologiques	Non concerné

Tableau 1 : Tableau de synthèse du projet *(résumé non technique)*

PREAMBULE

La réalisation d'installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte à la ressource en eau et aux milieux aquatiques est soumise à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau en application des articles L214-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le présent dossier constitue la déclaration des travaux projetés.

La liste des ouvrages soumis à déclaration ou à autorisation est précisée dans l'article R214-1 à R214-5 du code de l'Environnement. Les articles R214-32 et suivants de ce même code fixent la liste des pièces à produire et la procédure d'instruction de déclaration.

La procédure « loi sur l'eau » vise à garantir la prise en considération du milieu aquatique dans sa globalité au niveau de l'élaboration et de l'instruction du projet d'aménagement.

Selon l'article L211-1 du Code de l'Environnement (ex-article 2 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992), cette disposition a pour objectif une « gestion équilibrée de la ressource en eau ». La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole et conchylicole ;
- De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, en particulier pour assurer la sécurité du système électrique, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

Conformément à l'article R214-32 du Code de l'Environnement, toute personne souhaitant réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumise à déclaration adresse une déclaration au préfet du département ou des départements où ils doivent être réalisés.

Cette déclaration, remise en un exemplaire papier et sous forme électronique (dépôt dématérialisé), comprend :

Partie 1 : Le nom et l'adresse du demandeur, ainsi que son numéro SIRET ou, à défaut, sa date de naissance.

Partie 2 : L'emplacement sur lequel l'installation, l'ouvrage, les travaux ou l'activité doivent être réalisés, ainsi qu'un document attestant que le déclarant est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit.

Partie 3 : La nature, la consistance, le volume et l'objet de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou de l'activité envisagés, ainsi que la ou les rubriques de la nomenclature dans lesquelles ils doivent être rangés.

Partie 4 : Un résumé non technique

Partie 5 : Un document :

a) Indiquant les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les solutions alternatives.

b) Indiquant les incidences du projet sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, le niveau et la qualité des eaux, y compris de ruissellement, en fonction des procédés mis en œuvre, des modalités d'exécution des travaux ou de l'activité, du fonctionnement des ouvrages ou installations, de la nature, de l'origine et du volume des eaux utilisées ou affectées et compte tenu des variations saisonnières et climatiques ;

c) Justifiant, le cas échéant, de la compatibilité du projet avec le schéma directeur ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux et avec les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation mentionné à l'article L.566-7 et de sa contribution à la réalisation des objectifs visés à l'article L.211-1 ainsi que des objectifs de qualité des eaux prévus par l'article D.211-10 ;

d) Comportant l'évaluation des incidences du projet sur un ou plusieurs sites Natura 2000, au regard des objectifs de conservation de ces sites. Le contenu de l'évaluation d'incidence Natura 2000 est défini à l'article R.414-23 et peut se limiter à la présentation et à l'exposé définis au I de l'article R.414-23, dès lors que cette première analyse conclut à l'absence d'incidence significative sur tout site Natura 2000 ;

e) Précisant s'il y a lieu les mesures correctives ou réductions envisagées ;

f) Comportant, le cas échéant, la demande de prescriptions spécifiques modifiant certaines prescriptions générales applicables aux installations, ouvrages, travaux et activités, lorsque les arrêtés pris en application de l'article R.211-3 prévoient cette possibilité ;

g) Indiquant les moyens de surveillance ou d'évaluation prévus lors des phases de construction et de fonctionnement, notamment concernant les prélèvements et les déversements ;

Ce document est adapté à l'importance du projet et de ses incidences. Les informations qu'il doit contenir peuvent être précisées par un arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Lorsqu'une étude d'impact est exigée en application des articles R.122-2 et R.122-3, elle remplace ce document et en contient les informations.

Partie 6 : Les éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier, notamment de celles mentionnées aux parties 3 et 5.

Partie 7 : La mention, le cas échéant, des demandes d'autorisation ou des déclarations déjà déposées pour le projet d'installation, ouvrage, de travaux ou d'activité au titre d'une autre législation, avec la date de dépôt et la mention de l'autorité compétente.

1. PARTIE I : PRESENTATION DU DEMANDEUR ET DE L'EQUIPE

1.1. Identité du demandeur

Dénomination	**IMMALDIE & CIE SAS**	
SIRET	37856863800043	
Adresse	527 Rue Clément Ader à DAMMARTIN EN GOËLE (77234)	
Contact	Mme PALLOIS Céline Mail : celine.pallois@aldi.fr	

Tableau 2 : Identité du demandeur

1.2. Identité des équipes projet

MAITRE D'ŒUVRE		
Dénomination	HR INGENIERIE	
Adresse	29 rue Rouanel 62150 REBREUVE-RANCHICOURT	
Contact	M. LEMAITRE Sébastien Mail : slemaitre@hringenierie.fr	

ARCHITECTE		
Dénomination	OBLIK Architectes	
Adresse	9 rue du Commerce 59000 LILLE	
Contact	Mme MIANNAY Pascaline Mail : pmiannay@oblikarchitectes.fr	

Tableau 3 : Identité des équipes projet

2. PARTIE II : EMPLACEMENT DU PROJET

2.1. Localisation de la commune

Le projet sera situé sur la commune de CAUDEBEC LES ELBEUF (76), dans le département de la Seine-Maritime, à environ 16 km au sud-ouest de Rouen.

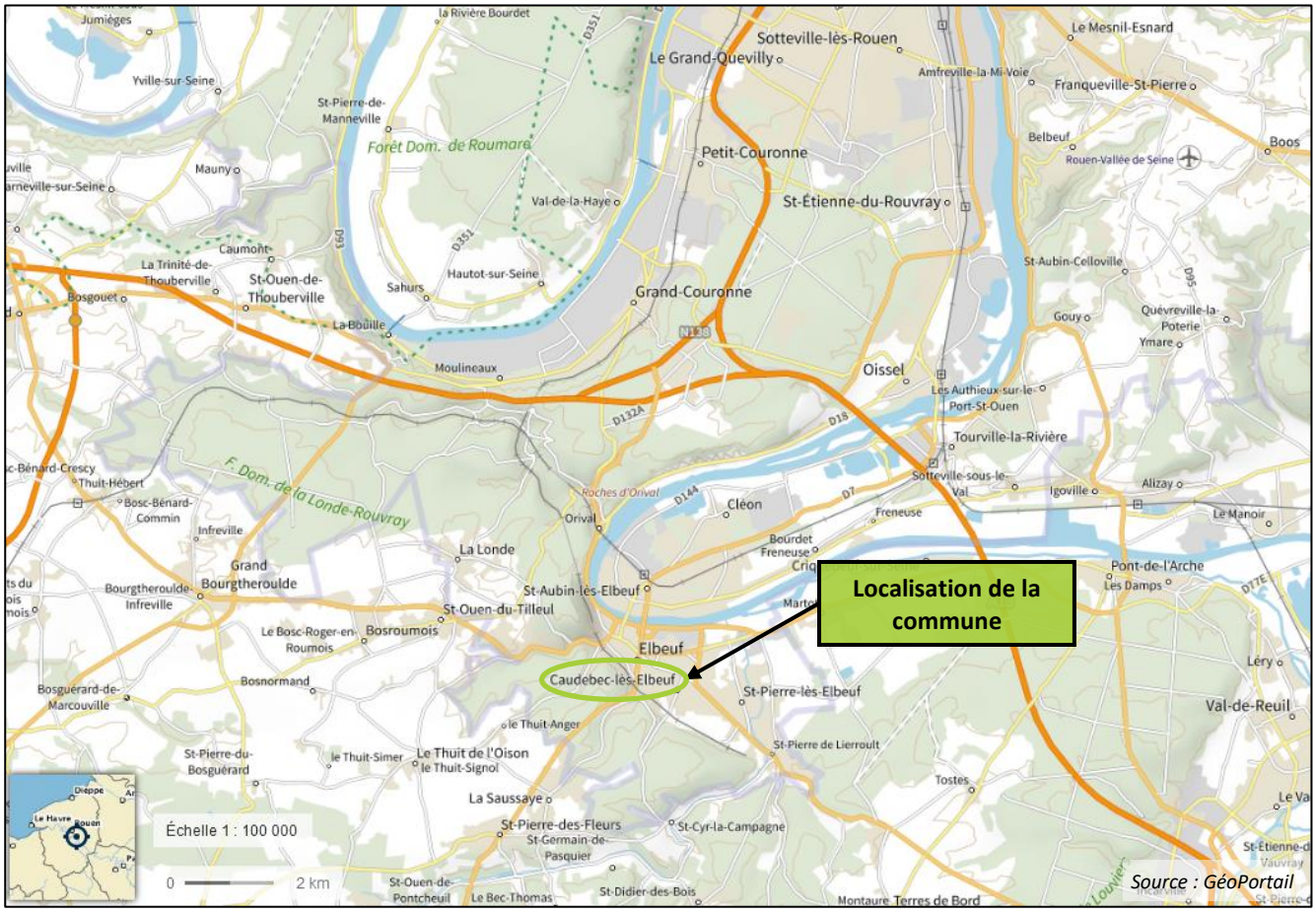


Figure 1 : Localisation de la commune de CAUBEBEC LES ELBEUF

2.2. Localisation du projet

Le projet sera situé dans une zone d'activité, accessible uniquement depuis la rue Lamartine.

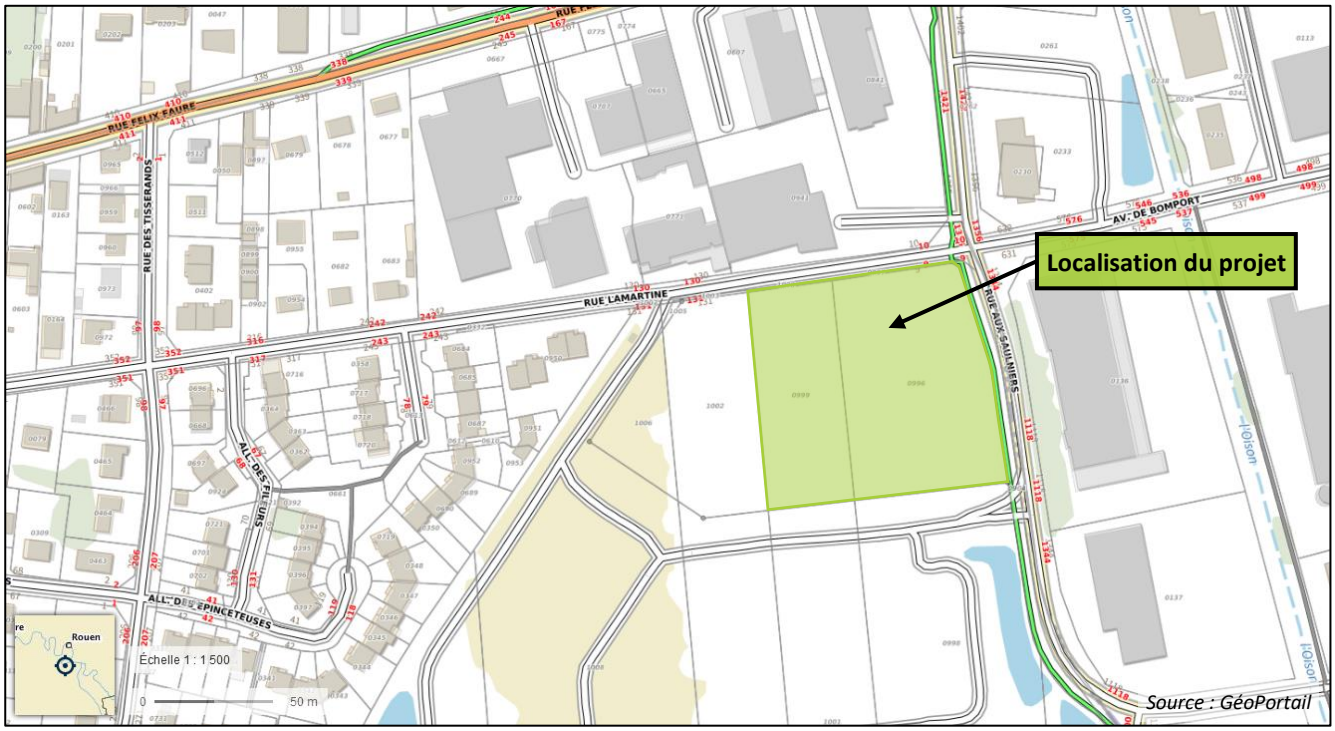


Figure 2 : Localisation du projet

2.3. Références cadastrales

Les références cadastrales du projet sont les suivantes :

Section	Parcelle	Contenance cadastrale	Superficie mesuré
AD	996	5 762 m²	5 798 m²
AD	999	3 371 m²	3 249 m²
Total		**9 133 m²**	**9 047 m²**

Tableau 4 : Références cadastrales du projet

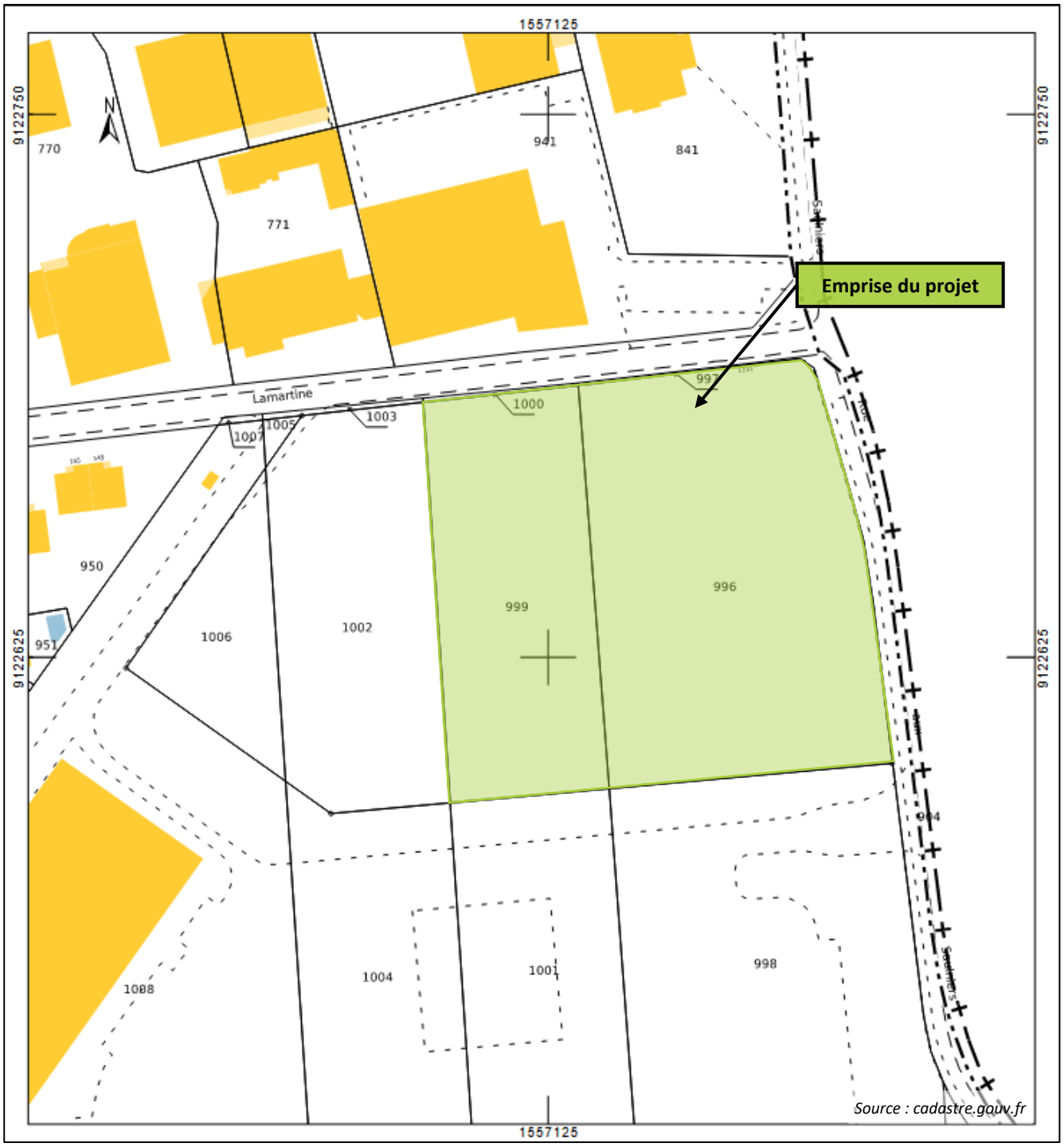


Figure 3 : Localisation cadastrale du projet

2.4. Attestation de propriété

Le déclarant est titulaire de la promesse de vente rédigée auprès de Maître Natacha DEFRESNE, notaire à NOTRE DAME DE BONDEVILLE, le 18/07/2023.

Annexe 1 : Promesse de vente

3. PARTIE III : NATURE DU PROJET

3.1. Objet, consistance et objet du projet

3.1.1. Principes généraux

Le projet consiste en l'aménagement d'un magasin ALDI sur une superficie total d'environ 9 047 m² (~0,91 ha).

Le projet se décompose de la manière suivante :

- 1 820 m² de bâtiment ;
- 2 320 m² de voirie sur l'ensemble du projet ;
- 1 133 m² de stationnement de parking en revêtement perméable ;
- 170 m² de cheminement piéton en gravier ;
- 3 604 m² d'espaces verts comprenant les ouvrages de gestions paysagères de type noue ou bassin.

Annexe 2 : Plan masse et coupes

3.1.2. Gestion des eaux envisagé sur le projet

3.1.2.1 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de la totalité du projet seront gérées sur la parcelle sur le principe de la gestion intégrée.

Cette gestion regroupe une grande variété de solutions reposant sur différents principes tels que :

- **Le retardement des écoulements** par stockage temporaire en amont des réseaux de collecte, de manière à limiter les débits et les débordements de réseau, et donc les inondations urbaines ;
- **L'infiltration des eaux pluviales** au plus près de leur point de chute, ce qui permet de soulager les réseaux de collecte et d'éviter la concentration des flux de pollution. La faible quantité de polluants des eaux avant ruissellement peut alors souvent être épurée par le sol lors de l'infiltration. Ce principe participe aussi à la recharge des nappes phréatiques ;
- **La récupération de l'eau** pour des usages qui ne nécessite pas d'utiliser de l'eau potable (arrosage, nettoyage de véhicule, ...), ce qui conduit alors à des économies d'eau.

L'objectif principal est de limiter et de retarder l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux de collecte, tout en favorisant l'épuration naturelle, la recharge des nappes et la création de nouvelles trames vertes lorsque cela est possible.

En diminuant les volumes rejetés au réseau et en régulant les flux, la gestion intégrée des eaux pluviales permet une **réduction des déversements d'eaux**. En outre, les techniques alternatives favorisent la **décantation** des polluants véhiculés par les eaux pluviales et leur dégradation par **phytoremédiation**.

La gestion intégrée des eaux pluviales permet également de réaliser des économies par rapport aux solutions de l'assainissement traditionnel. Elle évite l'installation d'importants linéaires de canalisations et permet de remplacer des bassins coûteux (jusqu'à 1 000 € du m^3 stocké) par des espaces publics assurant eux-mêmes la fonction de stockage (parcs urbains, voiries, espaces récréatifs, ...).

Annexe 3 : Plan masse
Annexe 4 : Coupes sur ouvrages EP

3.1.2.2 Eau potable

Le projet sera raccordé au réseau existant rue aux Saulniers.

3.1.2.3 Eaux usées

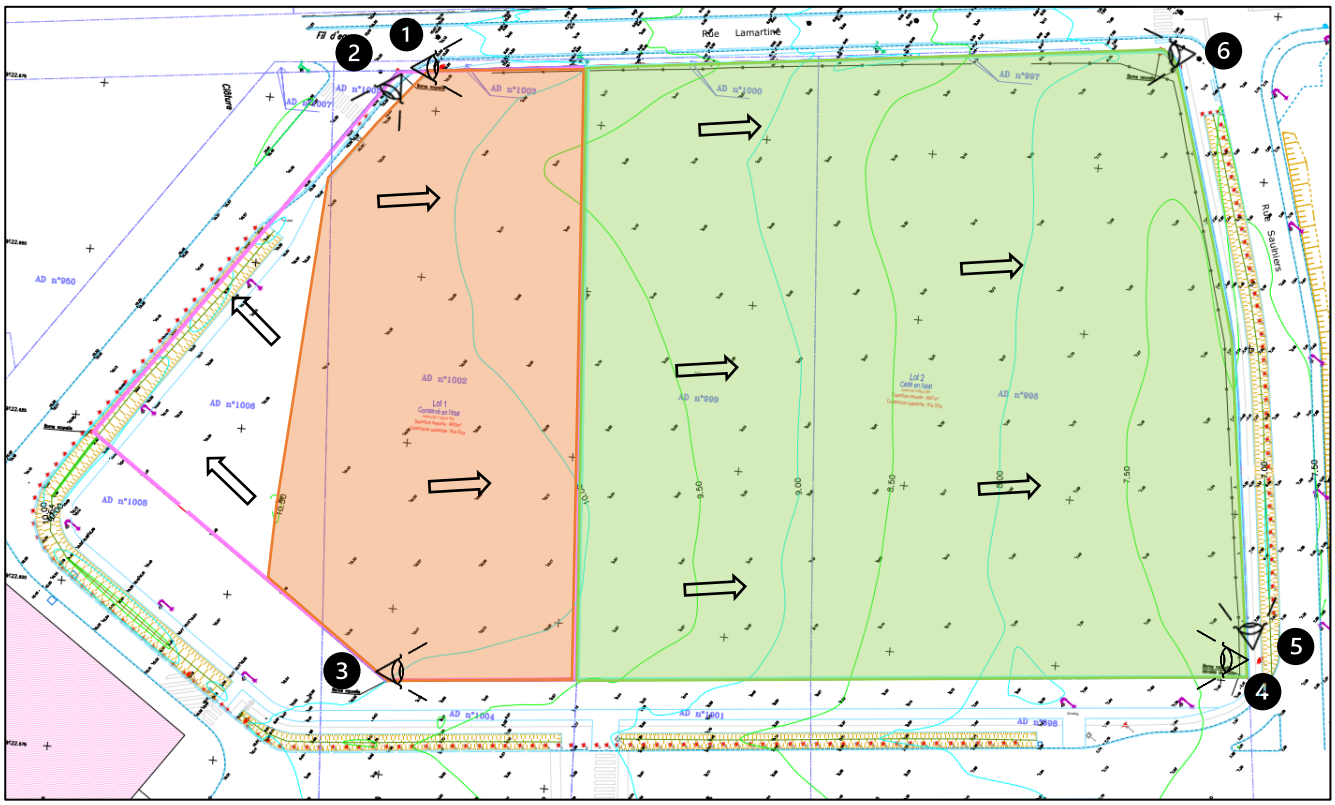
La nature des eaux usées issues du projet sera essentiellement « domestique » (toilettes), il n'y aura pas d'effluents industriels (eaux de process). Le rejet de produits polluants est interdit (solvants, huiles, graisses, boues, sables, gravats, …).

Le projet sera raccordé au réseau existant rue aux Saulniers.

L'ensemble des eaux usées sera ensuite acheminé vers la station d'épuration située sur la commune de ELBEUF SUR SEINE. (*Source : assainissement.developpement-durable.fr*).

Date de mise en service	31/12/2001
Capacité nominale	**118 000 EH**
Charge actuelle	**68 968 EH**
Commune raccordée	SAINT OUEN DU TILLEUL, CLEON, SOTTEVILLE SOUS LE VAL, TOURVILLE LA RIVIERE, THUIT ANGER, LA LONDE, FRENEUSE, ORIVAL, BOSROUMOIS, SAINT AUBIN LES ELBEUF, SAINT PIERRE LES ELBEUF, SAINT PIERRE DES FLEURS, SAINT DIDIER DES BOIS, BOSNORMAND, ELBEUF, CAUDEBEC LES ELBEUF, LE SAUSSAYE
Traitement des eaux	**Boue activée aération prolongée (très faible charge)**
Traitement des boues	**Incinération + évacuation vers une autre STEU**
Rejet des eaux	**Eau douce de surface (Bassin versant : Seine Aval)**
Destination des boues	**Incinération + envoyé vers une autre STEU (2022)**

3.2. Bassin versant amont (impluvium) intercepté par le projet



Légende :

Emprise impluvium : ~0,34 ha

Emprise du Projet : ~0,91 ha

1 Angle de vue et numéro de la photo

Ruissellements superficiels

Figure 4 : Bassin versant amont (impluvium) intercepté par le projet

Ainsi, compte tenu de la topographie du site et des aménagements existants, les parcelles du projet intercepteront impluvium amont estimé à 0,34 ha.

3.3. Rubrique de la nomenclature dans lesquelles le projet doit être rangé

3.3.1. Positionnement du projet par rapport à la procédure d'évaluation environnementale

Selon le tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, le projet peut être rangé dans les rubriques suivantes :

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L.161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L.111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m²
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L.111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m²
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.

Tableau 5 : Classement du projet selon la procédure d'évaluation environnementale

La commune de CAUDEBEC LES ELBEUF est concernée par le PLUi de la Métropole Rouen Normandie.

La Surface De Plancher (SDP) maximale envisagée sur l'ensemble du projet sera de 1 610 m², donc inférieure à 10 000 m². L'assiette du projet est de 0,91 ha, donc inférieure à 5,0 ha.

Le projet prévoit la création de 80 emplacements de stationnement. En conséquence, le projet est soumis à une évaluation au cas par cas.

Suite à l'examen du dossier de cas par cas par les services instructeurs, le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Annexe 5 : Décision examen cas par cas

3.3.2. Positionnement du projet au Code de l'Environnement

Selon le tableau annexé à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement, le projet peut être rangé dans la rubrique suivante :

Rubrique	Intitulé	Caractéristiques du projet	Régime concerné
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol	Projet : ~0,91 ha Impluvium amont : ~0,34 ha **Superficie totale : ~1,25 ha**	1 ha < S < 20 ha **Déclaration**

Tableau 6 : Classement du projet selon la nomenclature de la Loi sur l'Eau

Le projet est donc soumis à Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (Code de l'Environnement).

4. PARTIE IV : RESUME NON TECHNIQUE

Afin d'être situé en début de rapport et pour une plus grande facilité de lecture, le résumé non technique est présenté pages 5 et 6.

5. PARTIE V : DOCUMENT D'INCIDENCE

5.1. Solutions alternatives

Aucunes autres solutions n'ont été étudiées compte tenu des contraintes d'aménagement liées :

- à la topographie du site ;
- au PLUi de la Métropole Rouen Normandie ;
- A l'impossibilité de rejet à débit limité sur les réseaux d'eaux pluviales.

5.2. Analyse de l'état initial du site et de son environnement

5.2.1. Contexte climatique

La Seine-Maritime est un département doté d'un climat océanique et continental (climat tempéré océanique). Le département est coupé en deux : humide et doux à l'ouest, plus sec et frais à l'est.

Précipitations :

La Seine-Maritime est un département bien arrosé, connu pour son taux d'humidité important, notamment entre novembre et février.

Il pleut généralement aux alentours de 1 200 mm de précipitations par an au mètre carré, dans le secteur du Pays de Caux, principalement vers Criquetot-l'Esneval, Goderville, Bolbec, Angerville l'Orcher, St-Sauveur, …
Tout près de ces villes, au Havre, il pleut annuellement entre 700 à 800 mm de précipitations au mètre carré. La pluie est moins fréquente dans le Pays de Bray en raison d'une altitude plus haute et donc de vallées impressionnantes.

L'altitude la plus haute est située à 241 mètres, près de Buchy. Une ligne montagneuse/rocheuse y est même présente. La pluie s'écrase aux confins des roches de la Seine-Maritime.

Températures :

Les températures en Seine-Maritime fluctuent énormément en raison de diverses causes, telles que (par exemple) la Seine, les forêts et zones industrielles.

En hiver, la température est généralement positive le long des côtes. Elle est plutôt négative dans les terres, notamment du centre du département à la frontière de la Somme.

La température moyenne fluctue à quelques kilomètres. Cette dernière est officiellement plus douce le long du fleuve et à l'embouchure du Havre, et plus fraîche dans les terres, par exemple à Yvetot ou à Neufchâtel-en-Bray en raison d'une altitude plus élevée.

Ensoleillement :

Avec en moyenne moins de 1 600 heures de soleil par an, le département de la Seine-Maritime fait partie des moins ensoleillés de France.

Des disparités subsistent selon les secteurs du département. En effet, l'ensoleillement du Havre se situe vers 1800 heures par an. Pour Rouen, il faut compter vers les 1 550 heures. Enfin, à Dieppe, le soleil brille aux alentours de 1 600 heures.

Vent :

Sa direction diverge nettement selon les secteurs du département. Toutefois, le vent dominant est Sud-Ouest (ce vent ramène plus de pluies qu'un vent d'ouest ou d'ouest/sud-ouest. L'humidité en mer en est la cause).

La brise marine est récurrente le long des côtes, ce qui limite la hausse du mercure, principalement à Dieppe. Il y a également une ligne de convergence (limite de direction du vent entre les terres et les côtes).

Bien connu en Seine-Maritime, le vent de sud-est est plus chaud que le vent de sud. Le vent de sud-est au Havre, à Dieppe, à Rouen, le long des côtes est beaucoup plus chaud car les Zones Industrielles sont toujours situées plus bas que la ville en elle-même.

5.2.2. Contexte topographique

Sur l'emprise du projet, l'altitude est comprise entre +10,05 m NGF et +7,22 m NGF ce qui représente une pente douce et régulière en direction de l'est.

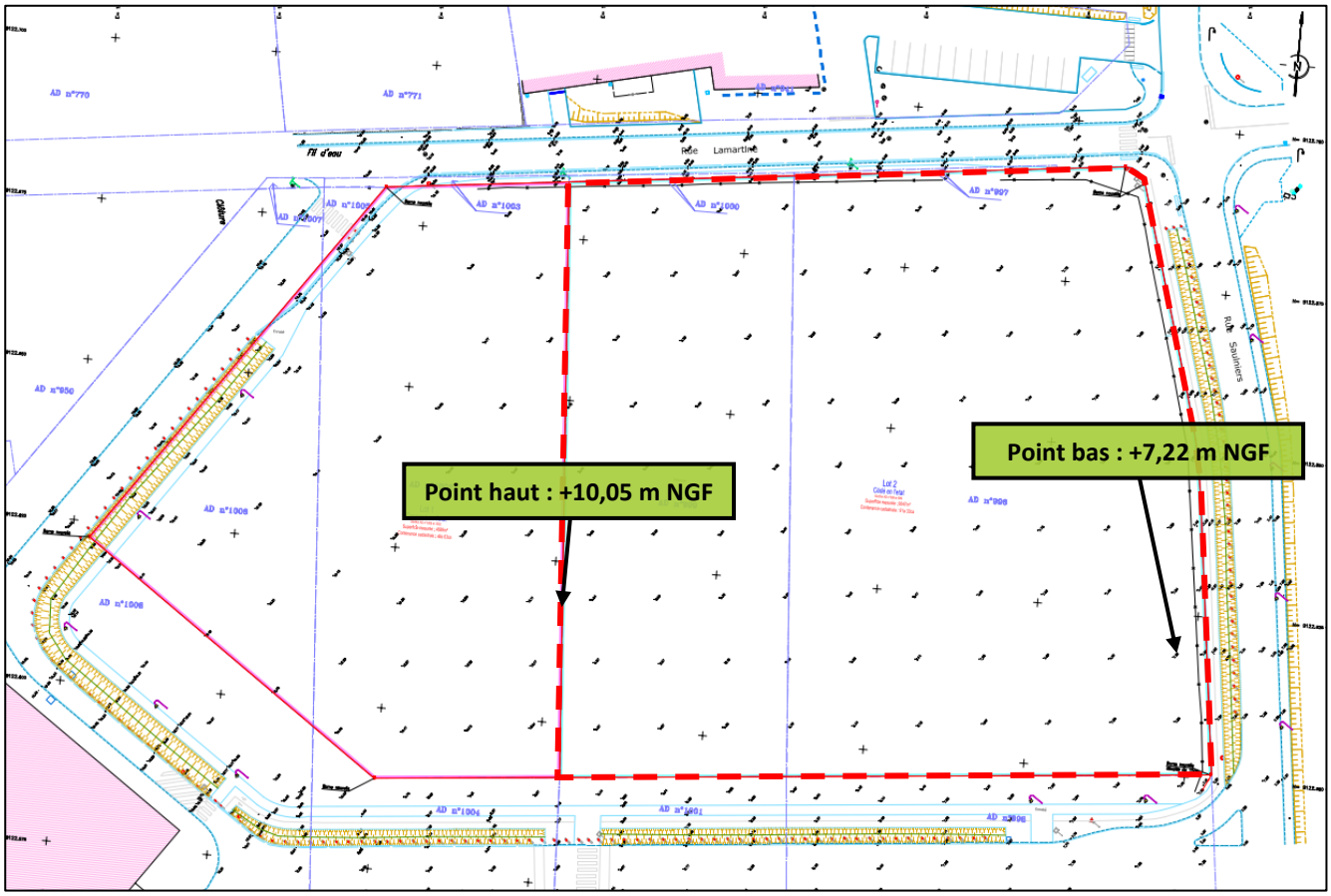


Figure 5 : Plan topographique du terrain du projet

5.2.3. *Contexte paysager et avoisinant*

Le terrain est actuellement en friche.

Il est bordé :

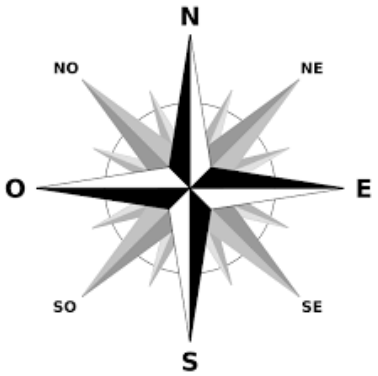
Rue Lamartine puis des bâtiments d'activité commerciale ou tertiaire	Rue Lamartine puis des bâtiments d'activité commerciale ou tertiaire	Avenue de Bomport puis des bâtiments d'activité commerciale ou tertiaire
Voirie accès puis des habitations existantes		Rue aux Saulniers puis des bâtiments d'activité commerciale ou tertiaire
Voirie d'accès puis des commerce	Voirie d'accès puis des commerces	Rue aux Saulniers puis des bâtiments d'activité commerciale ou tertiaire

Figure 6 : Environnement actuel du site (état initial)

Figure 7 : Vue aérienne au droit du site (état initial)

5.2.4. Contexte géologique

Selon la carte géologique du BRGM, l'horizon que l'on devrait rencontrer en profondeur dans ce secteur, sous la terre végétale et les éventuels remblais, est :

Fyd. Alluvions anciennes de basses terrasses

Cette terrasse dont le niveau supérieur s'établit entre + 8 et + 15 m est la plus activement exploitée, d'une part à l'amont d'Elbeuf sur la rive gauche et d'autre part à l'aval de Saint-Aubin-lès-Elbeuf sur la rive droite. L'exploitation rapide de différentes carrières entre Cléon et Tourville-la-Rivière a permis à P. Martin (1970) de faire des observations continues et détaillées sur cette terrasse.

D'après cet auteur, sur un bed-rock érodé à la cote 4- 3 environ et correspondant à une régression durant le Riss, se sont déposés des sables et des graviers fluviatiles épais de 4 à 10 m, au sein desquels on rencontre un niveau plus fin et plus calcaire, riche en débris de Characées et en encroûtements calcaires.

Cet ensemble est recouvert par un sol fossile.

Au-dessus l'alluvionnement s'est poursuivi avec des sédiments plus fins, bien que l'on y rencontre vers la base d'énormes blocs de grès et de meulières transportés peut-être par des radeaux de glace. Des périodes de transgression marine avec faune de Foraminifères non déterminées, des épisodes de ravinement, des sols fossiles avec Gastéropodes terrestres, des nappes de solifluxion ont été analysés et interprétés en liaison avec les différents épisodes du Wùrm.

Sur la rive droite de la Risle, à l'amont et à l'aval de Brionne, une terrasse semble appartenir au même niveau.

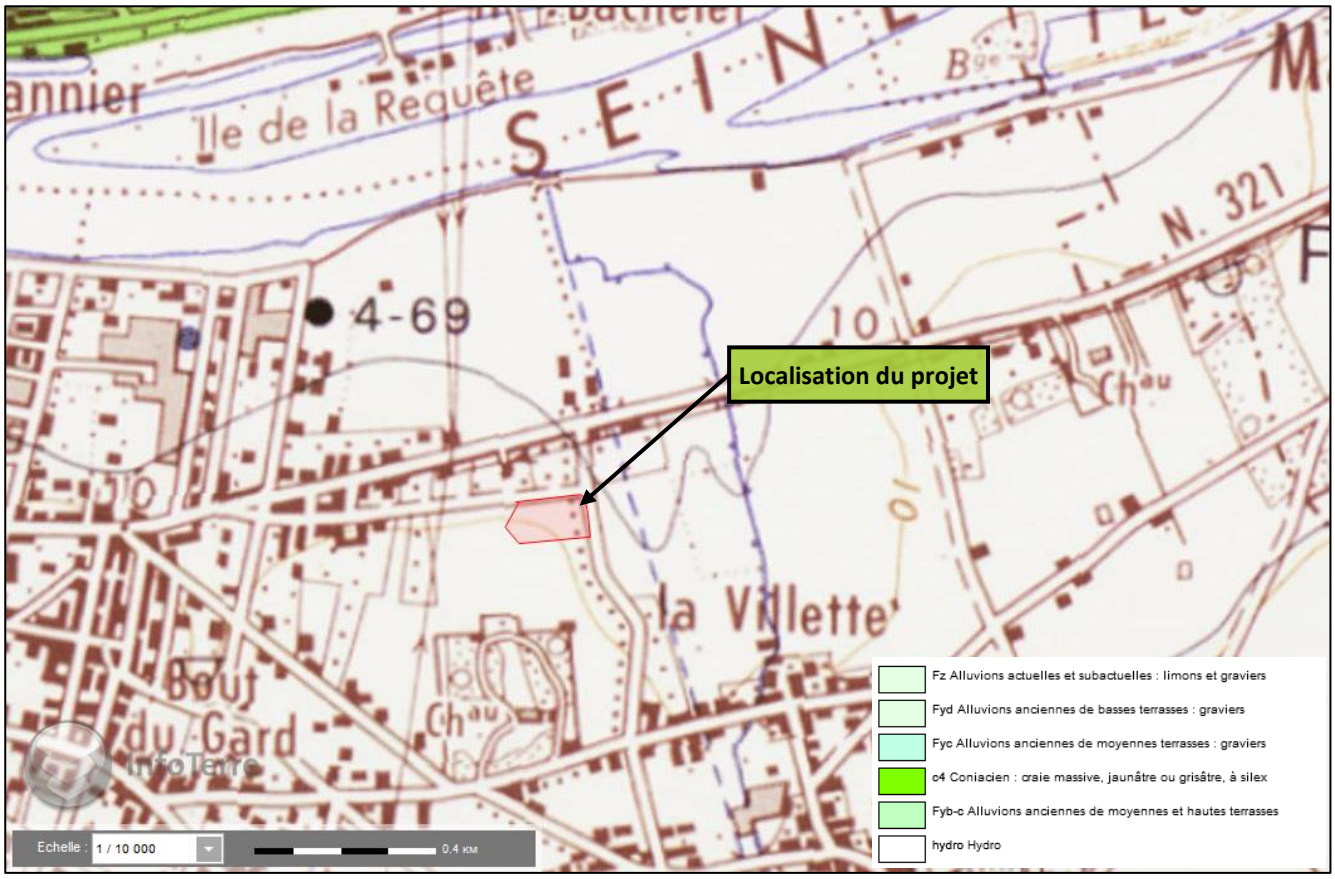


Figure 8 : Extrait de la carte géologique du BRGM au droit du site

5.2.5. Contexte hydrogéologique

Données générales issues de la carte géologique du BRGM :

- **Nappe de la craie**

Les niveaux argilo-glauconieux de la base du Cénomanien et les argiles du Gault arrêtent les eaux infiltrées qui s'accumulent au-dessus en formant la nappe de la craie. La craie a une double perméabilité : perméabilité interstitielle liée à la porosité de la roche ; perméabilité en grand, liée à la fissuration et à la fracturation.
C'est la perméabilité en grand qui donne son caractère à l'écoulement souterrain. Les circulations sont très localisées, de sorte que la recherche d'eau par forage à partir de la surface du plateau est très aléatoire. On obtient de meilleurs résultats en implantant les ouvrages dans les vallées, même sèches, là où la circulation de l'eau est plus concentrée et où les fissures ont été agrandies par dissolution.
Le trop-plein de la nappe s'écoule par des sources, relativement nombreuses et faibles quand affleure la base du Cénomanien (haute vallée de l'Oison), ou rares et puissantes dans la craie turonienne ou sénonienne. Parmi ces dernières on peut citer seulement : la source du Mont Duve, captée pour la ville d'Elbeuf et les sources satellites qui sourdent en pleine ville et s'écoulent par un court ruisseau ; le Puchot, qui se jette dans la Seine ; les sources du Buhot qui donnent naissance au ruisseau du Bec.
A l'amont de ces sources existent de longues vallées sèches et souvent des émergences temporaires qui entrent en activité lorsque le niveau de la nappe est très élevé à la suite de périodes de précipitations abondantes.
Il faut signaler également l'existence de « bétoires », fosses où les eaux de surface s'engouffrent lorsqu'il y a ruissellement. On en trouve une à la limite de Theillement et de Boissey-le-Chatel et deux au Nord de la Haye-du-Theil. Ces deux dernières sont situées dans une dépression allongée à la surface du plateau, entre la Coudrie et le Marais, dans le prolongement de la vallée de l'Oison. Cette dépression est pratiquement sans écoulement superficiel ; la présence d'énormes blocs concrétionnés par un ciment de fer et de manganèse, témoigne d'une évolution en milieu hydromorphe.

- **Nappe des alluvions**

Dans la vallée de la Seine, les alluvions sont gorgées d'eau
au-dessous du niveau du fleuve, mais la perméabilité n'est satisfaisante que dans les couches grossières de la base. Ce niveau d'eau est alimenté par les pluies tombant sur la plaine alluviale et par des écoulements souterrains diffus en provenance de la craie. Il n'y a en effet aucune couche imperméable entre les alluvions et la craie. Ce niveau est rarement exploité car la perméabilité est moins forte que dans la craie fissurée sous-jacente et les pompages à grand débit provoquent des entraînements de sable. La plupart des forages implantés dans la vallée de la Seine isolent cette nappe et exploitent, au-dessous, l'eau de la craie.

- **Nappe des Sables verts**

Au-dessous du Gault, les niveaux sableux de l'Albien et du Crétacé inférieur contiennent une nappe, artésienne à Elbeuf, où plusieurs forages l'ont exploitée. Le niveau piézométrique ainsi que les débits ont fortement baissé depuis l'origine. Aucun forage n'est en service actuellement.
Des nappes plus profondes (Lusitanien et Bathonien) ont été traversées au cours du forage pétrolier Houlbec. Les eaux sont salées et impropres à l'alimentation.

Données issues du SIGES Seine-Normandie :

Niveau piézométrique *(source : SIGES Seine-Normandie)*	**Altimétrie la plus basse du terrain** *(source : Plan topo)*	**Profondeur estimée de la nappe**	**Impact d'une remontée de nappe sur le projet**
+4,6 m NGF	+7,3 m NGF	-2,7 m	**Probable**

Tableau 7 : Niveau piézométrique au droit du site

5.2.6. Captage pour l'alimentation en eau potable (AEP)

Selon l'ARS 76, le site n'apparait pas concerné par un périmètre de protection d'un captage d'alimentation en eau potable.

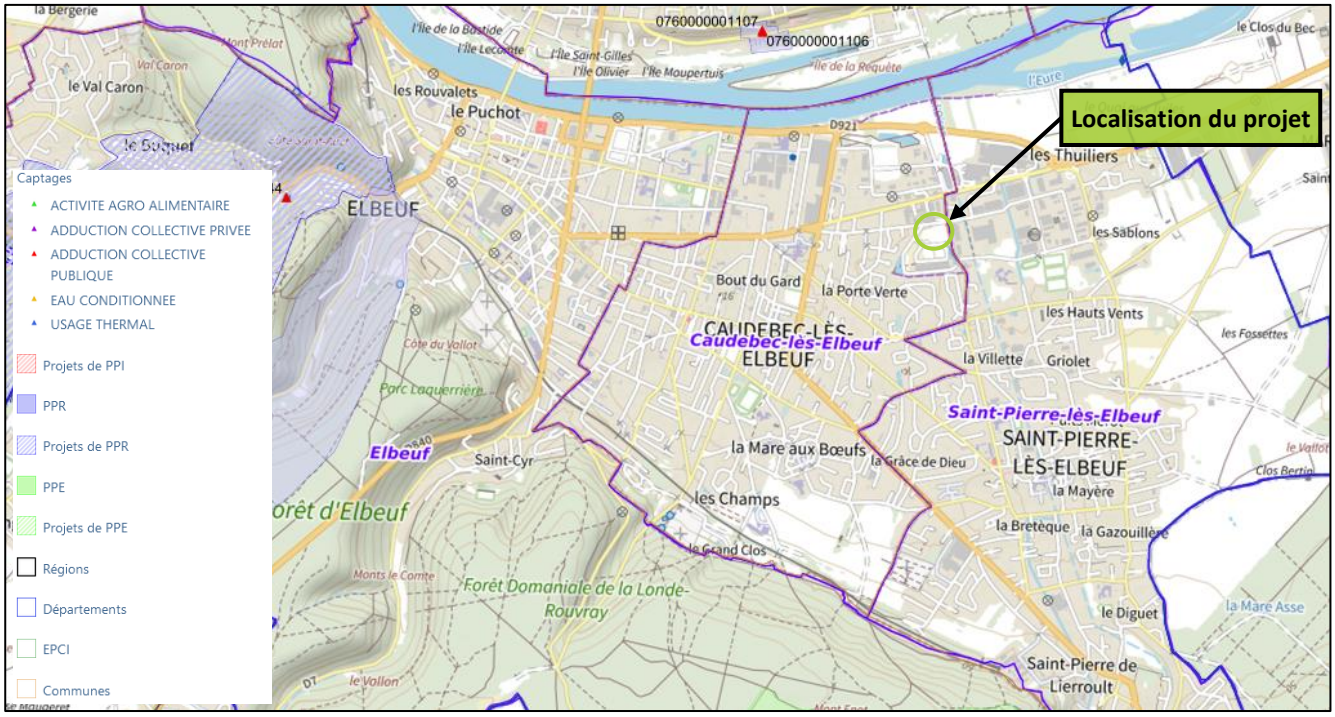


Figure 9 : Périmètres de captage d'alimentation en eau potable à proximité du site

5.2.7. Contexte hydrographique

Le projet est situé dans la vallée de la Seine, à une distance d'environ 665 mètres au sud de la Seine.

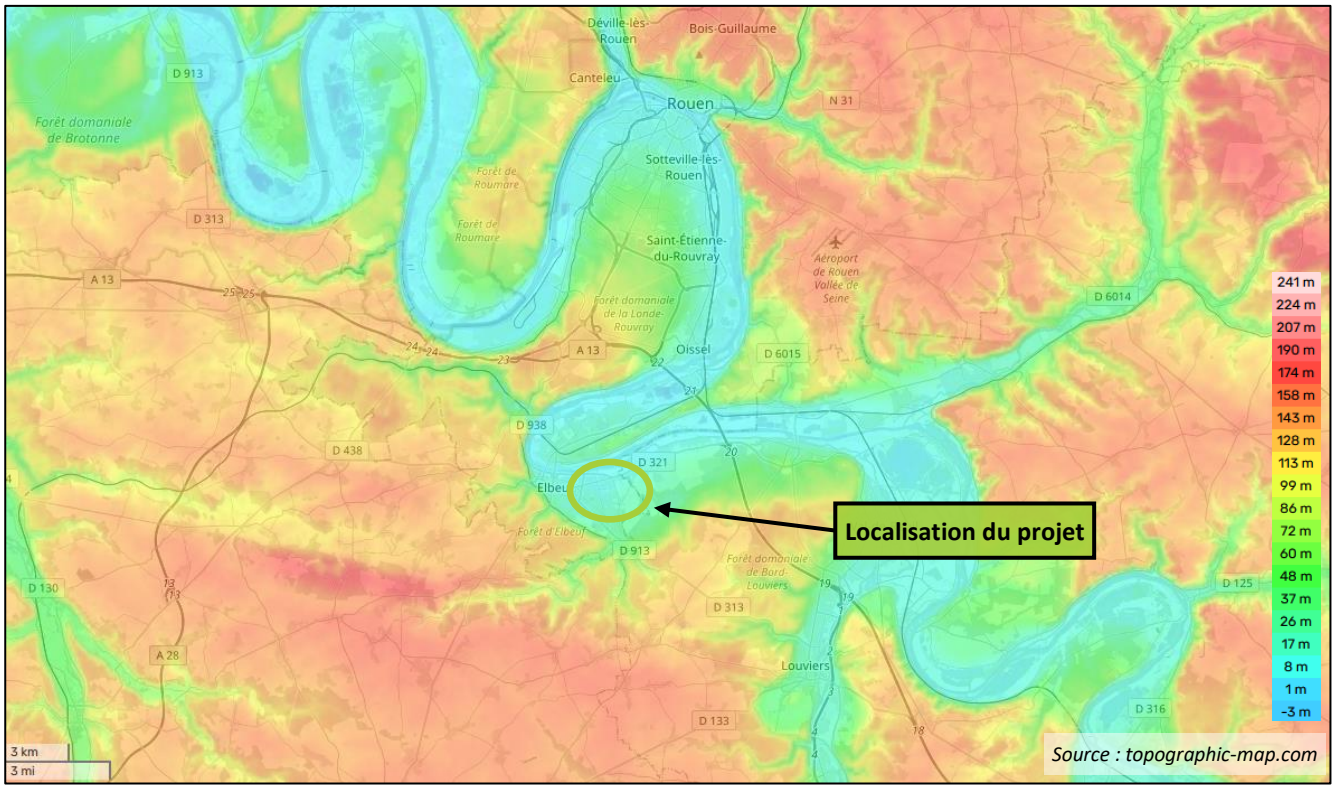


Figure 10 : Contexte géomorphologique du projet

5.2.8. Documents d'urbanisme

5.2.8.1 Urbanisme

La commune est concernée par le PLUi de la Métropole Rouen Normandie.

D'après la carte de zonage, le terrain se trouve en zone UXC, *« la zone UXC correspond aux zones d'activités commerciales situées en dehors des polarités urbaines de commerces et de services. Cette zone est la traduction des pôles commerciaux majeurs identifiés dans le SCOT (dont les pôles régionaux de Rouen et du Clos aux Antes à Tourville la Rivière) ».*

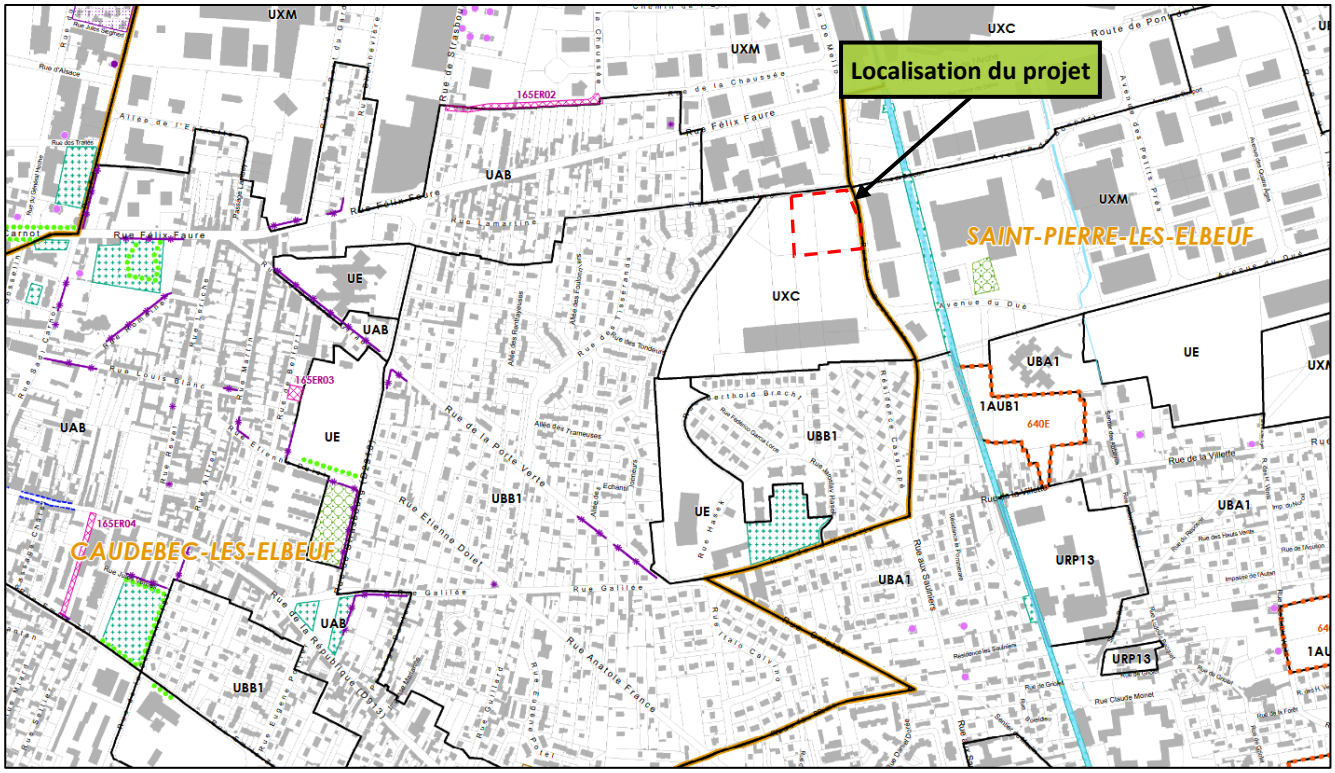


Figure 11 : Carte PLU de la Métropole Rouen Normandie

Selon le règlement, concernant la gestion des pluviales, il est précisé :
« Afin de lutter contre les risques d'inondation, les eaux pluviales doivent être gérées en infiltration sur la parcelle, en fonction de la capacité des sols, sans générer de ruissellement sur les propriétés voisines (domaine privé ou public).

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une OAP ou une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg…) avec l'autorisation du gestionnaire.

La voirie ne doit pas être considérée comme exutoire. Seule la surverse exceptionnelle au-delà de la pluie centennale peut être tolérée avec l'autorisation du gestionnaire de voirie.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (cuve de stockage/restitution, infiltration…) doit être défini sur la base de la pluie locale centennale la plus pénalisante et prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, voirie d'accès, parking…). Ils devront être vidangés en moins de 48 h.
Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas constituer une aggravation mais une diminution des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- ***En l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales**, le rejet au niveau de l'exutoire sera limité à 2 L/s/ha aménagé.*
  En cas de rejet direct dans la Seine, le rejet pourra être limité à 10 L/s/ha aménagé.
  Pour des superficies inférieures à 3000 m², si la perméabilité le permet, le système d'infiltration sera dimensionné au minimum pour une pluie de 50 mm en 24 h, soit un volume de stockage de 5 m3 pour 100 m² de surface imperméabilisée et sera vidangé en 24h, dans le cas contraire un ouvrage de stockage/restitution dimensionné sur la base de la pluie centennale la plus pénalisante sera réalisé afin de limiter le rejet au réseau à 2 L/s.
  À la demande du gestionnaire du réseau, un prétraitement des eaux de ruissellement de voirie pourra être demandé.
  Les eaux de pluie pourront être récupérées dans un dispositif approprié (enterré ou intégré à l'environnement), mais dans ce cas le volume utile ne pourra être pris en compte dans le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales.
- ***Si la commune dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux** pluviales, les rejets devront se conformer aux débits de fuite maximaux définis par le schéma. Pour certains secteurs aucun rejet ne sera autorisé conformément aux schémas de gestion des eaux pluviales en vigueur.*

Au sein des secteurs situés en zone de remontée de Seine indiqués au règlement graphique – Planche 3 – les dispositifs de gestion et d'évacuation des eaux pluviales doivent tenir compte des côtes de référence de la Seine mentionnées au PPRI. »

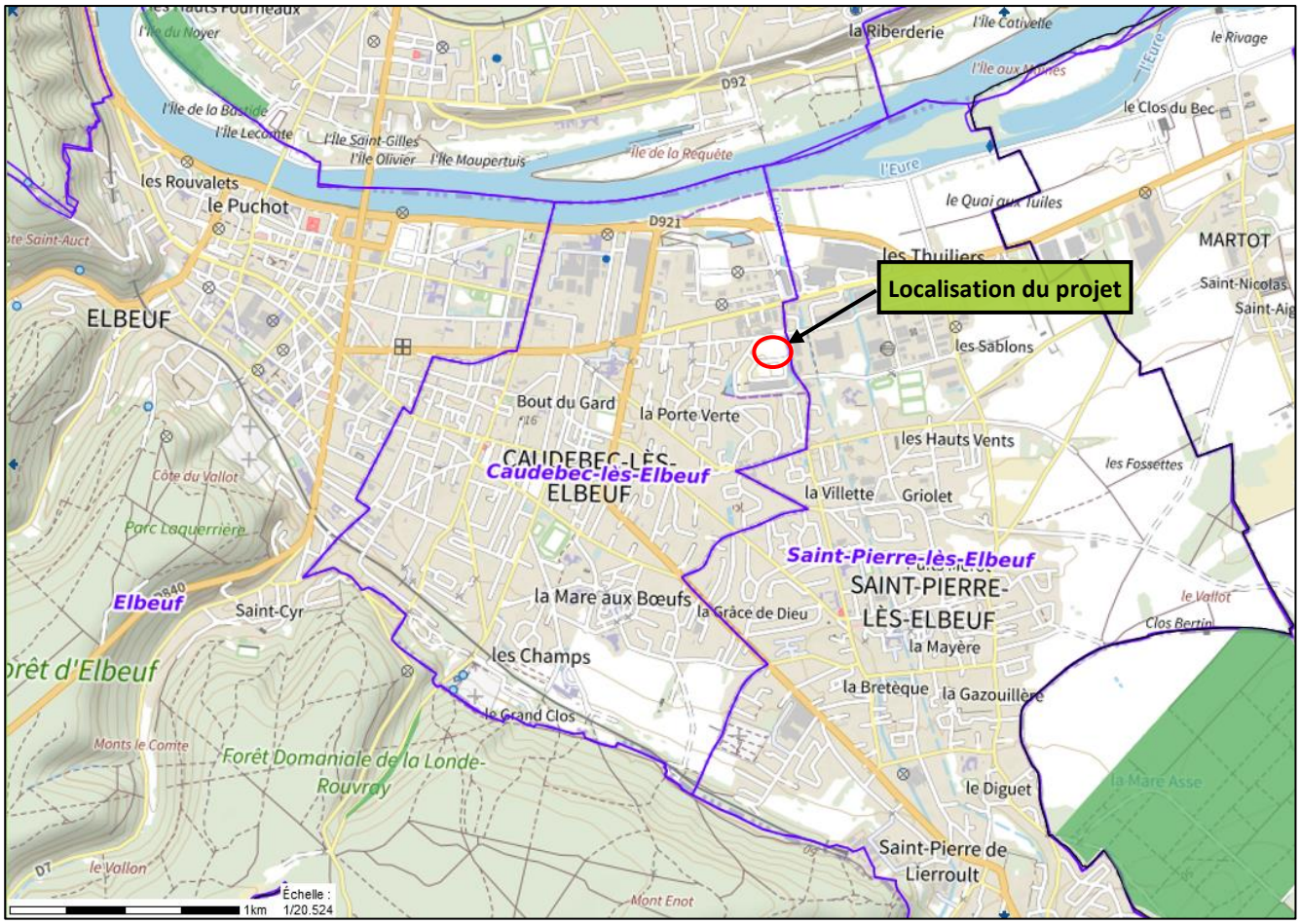
5.2.8.2 Schéma de gestion des eaux pluviales

La commune de CAUDEBEC LES ELBEUF n'est pas concernée par un schéma de gestion des eaux pluviales.

5.2.9. *Milieux naturels*

5.2.9.1 *Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)*

Selon la **CAR**tographie du **M**inistère de l'**En**vironnement (CARMEN) et l'**I**nventaire **N**ational du **P**atrimoine **N**aturel (INPN), le territoire de la commune de CAUDEBEC LES ELBEUF est concerné par des ZNIEFF.



Légende :

Projet

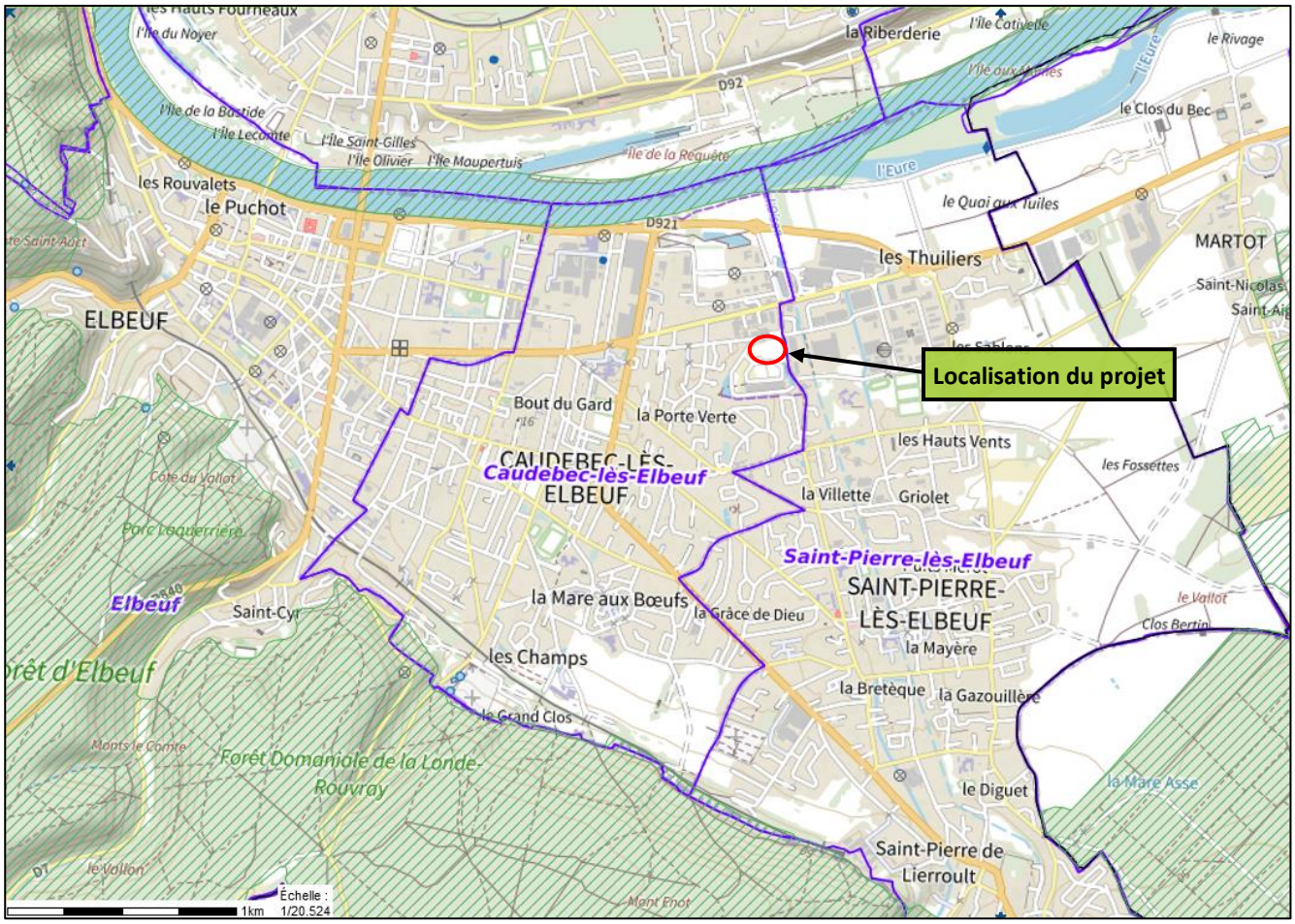
ZNIEFF continentales de type I

Figure 12 : Carte des ZNIEFF de type I à proximité du projet

Les ZNIEFF de type I les plus proches du projet sont :

Nom	Code	Superficie (ha)	Distance par rapport au projet
L'ILE DU NOYER	230030841	9	2,5 km au nord-ouest
LE VAL OSMONT	230030844	1	2,2 km au sud-ouest
LE BOSC TARD	2330030466	152	2,3 km au sud-est

Tableau 8 : ZNIEFF de type I à proximité du projet



Légende :

Projet

ZNIEFF_continentales_de_type_II

Figure 13 : Carte des ZNIEFF de type II à proximité du projet

Les ZNIEFF de type II les plus proches du projet sont :

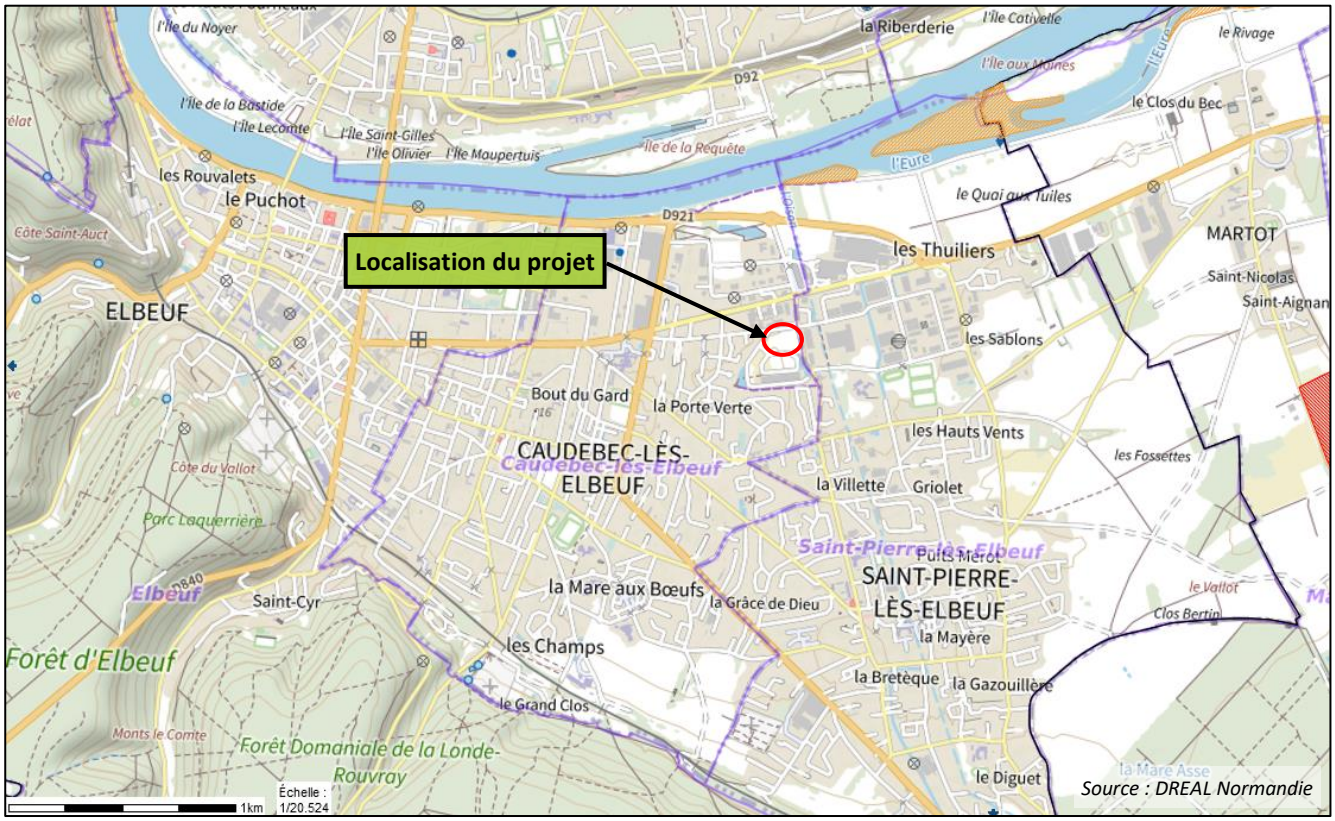
Nom	Code	Superficie (ha)	Distance par rapport au projet
LES ILES ET BERGES DE LA SEINE EN AMONT DE ROUEN	230031154	3 128	0,7 km au nord
LA FORET DE LA LONDE ROUVRAY	230009241	6 876	3,2 km à l'ouest
LA FORET D'ELBEUF	230031171	1 186	1,8 au sud-ouest
LA FORET DE BORD, LA FORET DE LOUVIERS, LE BOIS DE SAINT DIDIER	230009093	6 557	2,4 km au sud-est
LES TERRASSES ALLUVIALES DE LA COTE GUERARD	230031130	564	2,0 km à l'est

Tableau 9 : ZNIEFF de type II à proximité du projet

Le projet ne se situe donc pas dans, ou à proximité immédiate, d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

5.2.9.2 *Zones NATURA 2000*

Selon la **CAR**tographie du **M**inistère de l'**En**vironnement (CARMEN) et l'**I**nventaire **N**ational du **P**atrimoine **N**aturel (INPN), le territoire de la commune de CAUDEBEC LES ELBEUF n'est pas concerné par des zones NATURA 2000.



Légende :

Projet

Natura 2000 Directive Habitats ZSC SIC pSIC

Natura 2000 Directive Oiseaux ZPS

Figure 14 : Carte des zones NATURA 2000 à proximité du projet

La zone NATURA 2000 la plus proche du projet est :

Nom	Code	Type	Superficie (ha)	Distance par rapport au projet
ILES ET BERGES DE LA SEINE EN SEINE-MARITIME	FR2302006	B (pSIC/SIC/ZSC)	236	~0,7 km au nord

Tableau 10 : Zones NATURA 2000 à proximité du projet

Le projet ne se situe donc pas dans, ou à proximité immédiate, d'une zone NATURA 2000. Il n'aura donc aucun impact sur ces zones naturelles.

5.2.9.3 Zones humides

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration. Si la préservation des zones humides ne fait pas l'objet d'une législation distincte, elle est prise en compte dans un ensemble de dispositions plus générales.

En février 2010, le gouvernement adoptait le deuxième « Plan national d'action pour les zones humides ». Ce texte marque la volonté d'agir en diversifiant les axes d'intervention :

- promouvoir une agriculture respectueuse des zones humides,
- valoriser le rôle des zones humides en milieu urbanisé,
- renforcer la cohérence des actions publiques,
- développer la maîtrise d'ouvrage,
- améliorer la connaissance,
- former et sensibiliser,
- valoriser les zones humides française à l'étranger.

En ce sens il poursuit les actions du premier plan national initiées dès 1995 et intègre les engagements pris par la France dans le cadre du Grenelle environnement. Il vise en particulier la concrétisation d'ici 2015 de l'objectif de protection par maîtrise foncière publique de 20 000 hectares de zones humides.

Les zones humides sont des espaces de transition entre la terre et l'eau. Chacun est en mesure de fournir des exemples inspirés par son environnement quotidien :

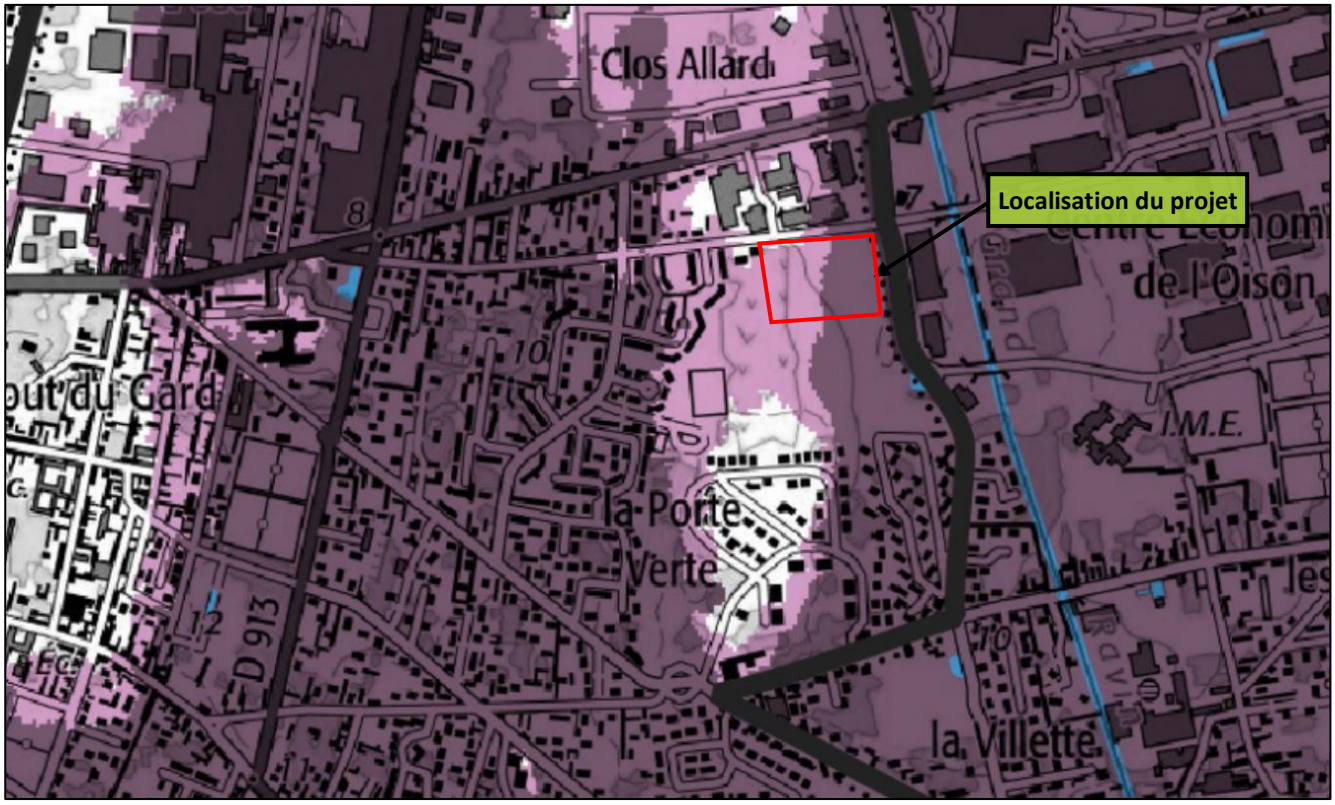
- le pédologue se base sur la profondeur à laquelle apparaissent certains types de sols (gleys, pseudogleys) dans l'épaisseur du battement de la nappe,
- l'écologue se fie à la présence d'espèces ou de groupements végétaux typiques pour une région biogéographique donnée,
- l'hydrologue s'interroge sur une éventuelle relation entre apparition de zone humide et occurrence de recouvrement par la crue ou la marée.

La définition juridique combine ces trois approches.

L'article L.211-1 du Code de l'environnement définit ainsi une zone humide : *« […] on entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».*

En cas de nécessité, le préfet peut définir le périmètre d'une zone humide par arrêté préfectoral (art. L214-7-1).

Selon la **CAR**tographie du **M**inistère de l'**En**vironnement (CARMEN), le territoire de la commune de CAUDEBEC LES ELBEUF est concernée par la présence de zones humides.



Légende :

- Projet
- Inventaire terrain ou réglementaire
- Autres (Photo-interprétation, non défini)
- Zones humides dégradées
- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides
- Milieux faiblement prédisposés à la présence de zones humides
- Mares, étangs, lacs et surfaces en eau
- Cours d'eau

Figure 15 : Cartographie des zones humides à proximité du projet

Le projet est situé, d'après la DREAL Normandie, sur un milieu fortement et faiblement prédisposé à la présence de zone humide.

Les investigations de sols réalisées sur site par nos soins n'ont démontré aucunes traces d'hydromorphie et la nature de l'inventaire sur la base de la couverture en place ne présente pas d'espèces inféodées à ces milieux. L'ensemble du terrain a été remanié par les fouilles archéologiques.
Le projet ne se situe donc pas dans, ou à proximité immédiate, d'une zone humide ou d'une zone prédisposée à la présence de zones humides. Il n'aura donc aucun impact sur ces zones naturelles.

5.2.10. Risques naturels et technologiques

Selon Géorisques.gouv.fr, la commune de CAUDEBEC LES ELBEUF est concernée par les risques suivants :

Risques naturels	Risques technologiques
Inondation Risque côtiers (submersion marine, tsunami) Séisme Mouvements de terrain Retrait-Gonflement des sols argileux Radon	Installations industrielles classées (ICPE) Pollution des sols

Tableau 11 : Risques naturels et technologiques répertoriés sur la commune

5.2.10.1 Risques naturels

Aléa retrait/gonflement des argiles :

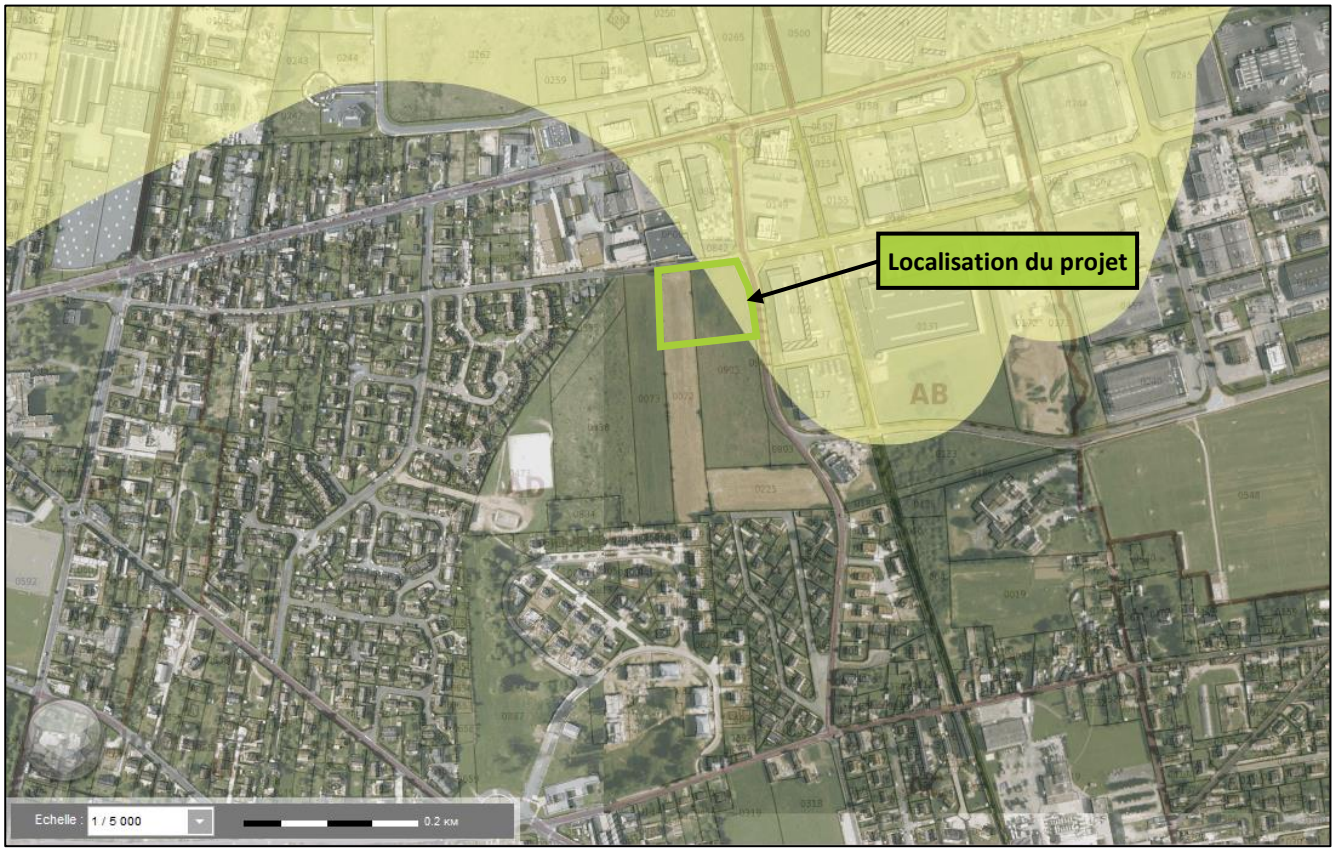
En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.

L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ces mouvements sont liés à la structure interne des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent être adsorbées, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les smectites et quelques interstratifiés, possèdent de surcroît des liaisons particulièrement lâches entre feuillets constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des variations importantes de volume du matériau.

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles » ;
- un déficit en eau provoquera un asséchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou de « retrait des argiles ».



Légende :

- Exposition forte
- Exposition moyenne
- Exposition faible

Figure 16 : Cartographie de l'aléa retrait/gonflement des argiles au droit du projet

Une partie de la parcelle du projet est concernée par un risque faible de retrait/gonflement des argiles.

5.2.10.2 Risques technologiques

Les risques technologiques sont liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement (risques industriel, nucléaire, biologique, …).

Le département de l'Eure est concerné par 2 risques technologiques :

- transport matières dangereuses ;
- pollution des sols

Transport de matière dangereuse :

Une matière dangereuse, par ses propriétés physiques ou chimiques ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement.

Elle peut être inflammable, toxique, explosive, volatile ou encore corrosive. De nombreux produits d'usage quotidien, comme les carburants, les gaz ou les engrais, peuvent présenter des risques pour la population, les biens et l'environnement. Cependant, les matières transportées ont souvent une concentration et une agressivité supérieures à celles des usages domestiques.

On peut observer plusieurs types d'effets :

- une explosion, provoquée par un choc avec production d'étincelles (notamment pour les citernes de gaz inflammables), par l'échauffement d'une cuve de produit volatil ou comprimé, par le mélange de plusieurs produits ou par l'allumage inopiné d'artifices ou de munitions. L'explosion peut avoir des effets à la fois thermiques et mécaniques (surpression due à l'onde de choc). Ces effets sont ressentis à proximité du sinistre et jusque dans un rayon de plusieurs centaines de mètres ;
- un incendie, causé par l'échauffement anormal d'un organe du véhicule, un choc avec production d'étincelles, l'inflammation d'une fuite sur une citerne ou un colis contenant des marchandises dangereuses, un sabotage, etc... 70% des matières dangereuses transportées sont des combustibles ou des carburants ce qui rend ce type d'accident le plus probable. Un incendie de produits inflammables solides, liquides ou gazeux engendre des effets thermiques (brûlures), qui peuvent être aggravés par des problèmes d'asphyxie et d'intoxication, liés à l'émission de fumées toxiques ;
- une contamination de l'air (nuage toxique), de l'eau ou du sol provenant d'une fuite de produit toxique ou résultant d'une combustion (même d'un produit non toxique). En se propageant dans l'air, l'eau et/ou le sol, les matières dangereuses peuvent être toxiques par inhalation, par ingestion directe ou indirecte, par la consommation de produits contaminés, par contact. Selon la concentration des produits et la durée d'exposition, les symptômes varient d'une simple irritation de la peau ou d'une sensation de picotements de la gorge, à des atteintes graves (asphyxies, œdèmes pulmonaires). Ces effets peuvent être ressentis jusqu'à quelques kilomètres du lieu du sinistre.

Selon la nature de l'accident, on observe alors plusieurs types de risques :

- pour la santé : certaines matières peuvent présenter un risque pour la santé par contact cutané ou par ingestion (matières corrosives ou toxiques...). Ce risque peut se manifester en cas de fuite (d'où l'importance de ne jamais manipuler les produits suite à un accident) ;
- pour les sols ou pour l'eau : une pollution peut survenir à la suite d'une fuite du chargement. En effet, certaines matières dangereuses présentent un danger pour l'environnement au-delà d'autres caractéristiques physico-chimiques (inflammabilité, corrosivité, …).

Selon la préfecture de Seine-Maritime et Géorisques.gouv.fr, la commune de CAUDEBEC LES ELBEUF est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de SAINT PIERRE LES ELBEUF.

5.3. État initial : analyse du ruissellement superficiel

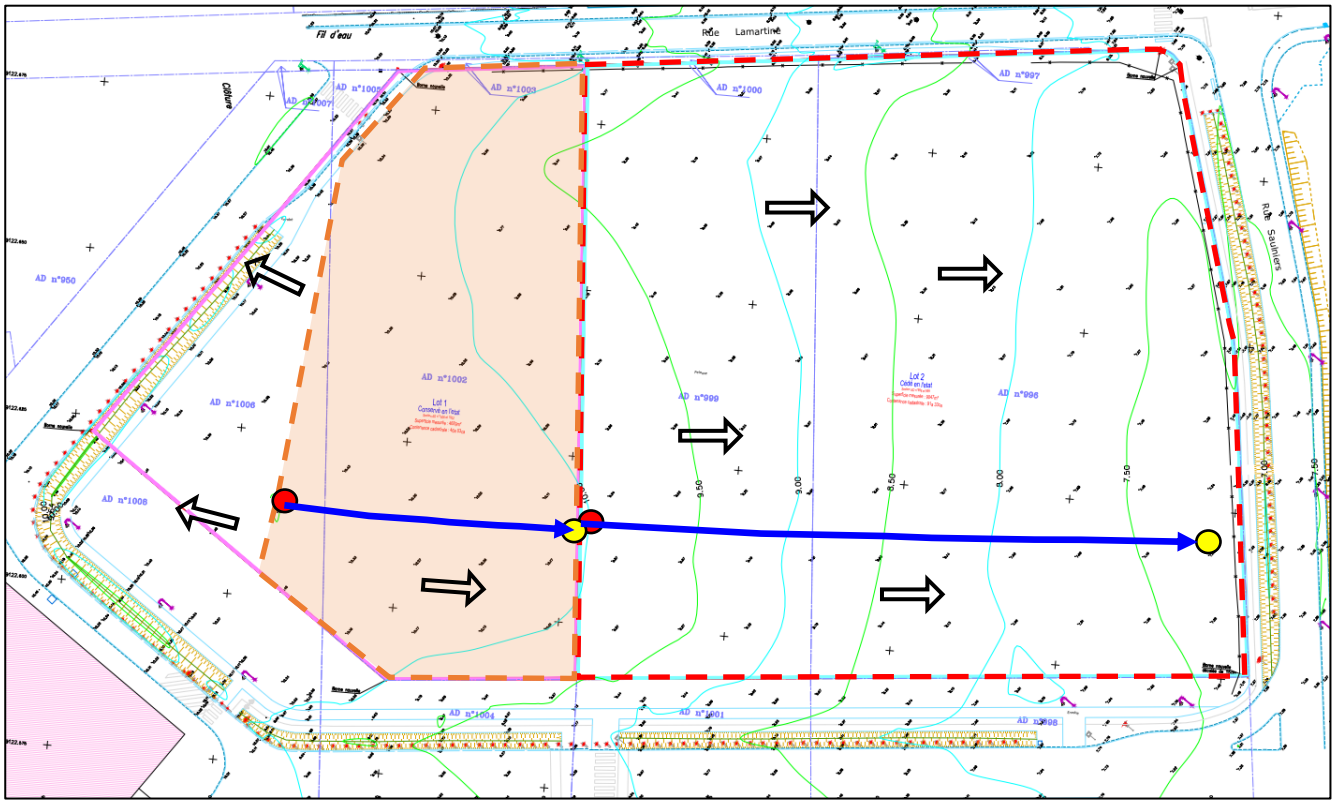
5.3.1. Gestion des eaux pluviales

A l'état initial (état actuel), la parcelle est en friche.

Il n'existe aucun ouvrage de gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet.

5.3.2. Analyse du ruissellement superficiel

Comme indiqué dans le paragraphe 3.2, la parcelle du projet intercepte un impluvium (bassin versant amont) à l'état initial.



Légende :

- Emprise du Projet (0,91 ha)
- Impluvium du projet (0,34 ha)
- Sens d'écoulement des eaux superficielles
- Plus long chemin hydraulique (L)
- Point haut (selon L)
- Point bas (selon L)

Figure 17 : Ecoulements superficiels à l'état initial sur les parcelles du projet et son impluvium

5.3.3. *Caractéristiques des bassins versants considérés*

	Surfaces collectées	Plus long parcours hydraulique (L)	Altitude au point au point haut (Zmax)	Altitude au point au point bas (Zmin)
Impluvium	Surface en terre :..... ~0,34 ha	~45,6 m	+ 10,50 m NGF	+10,05 m NGF
Parcelle du projet	Surface en terre :..... ~0,91 ha	~94,9 m	+ 10,05 m NGF	+7,22 m NGF

Tableau 12 : Caractéristiques du bassin versant considérées à l'état actuel (état initial)

5.3.4. *Temps de concentration (t_c)*

Le temps de concentration est un paramètre caractéristique du bassin versant. Il traduit le temps maximum mis par une goutte d'eau pour parcourir le chemin hydrologique entre le point le plus haut de la parcelle du bassin et son exutoire. Ce paramètre peut être interprété comme le temps de réponse d'un bassin pour atteindre le débit de pointe sous l'action d'une pluie constante.

L'estimation de ce paramètre a été effectuée à partir de la formule de Kirpich, dont les limites sont les plus adaptées au projet (0,4 ha < Superficie < 81 ha et 3 % < Pente < 10 %) :

$$t_c = 0{,}0195\ x\ L^{0{,}77}\ x\ P^{-0{,}385}$$

Avec :

t_c : le temps de concentration en min
L : la longueur du plus grand chemin hydraulique en m
P : la pente globale du bassin versant en m

	Plus long parcours hydraulique (L)	Pente globale (P)	Temps de concentration (t_c)
Impluvium	~45,6 m	0,010 m/m	2,17 min
Parcelle du projet	~94,9 m	0,030 m/m	2,51 min

Tableau 13 : Temps de concentration sur le bassin versant considérées à l'état actuel (état initial)

5.3.5. *Intensité de pluie maximale (i_{max})*

L'intensité de pluie est une présentation théorique d'un événement pluvieux corrélé à une période de retour donnée. L'estimation des intensités de pluie provient de données statistiques locales, exprimées sous forme de relation intensité-durée-fréquence (formule de Montana).

Pour déterminer l'intensité maximale de pluie (i_{max}), on calcule l'intensité pour le temps de concentration t_c. En effet, l'intensité moyenne des précipitations diminue lorsque leur durée augmente. La pluie la plus critique sur un bassin versant donné est donc celle dont la durée est strictement égale au temps de concentration :

$$i_{max} = a \ x \ {t_c}^{-b}$$

Avec :

i_{max} : l'intensité de pluie maximale en mm/min
t_c : le temps de concentration en min
a et b : coefficients de Montana pour une station locale et une occurrence de pluie T

Les coefficients de Montana retenus sont ceux de la station Météo-France de ROUEN BOOS (76) pour des pluies d'une durée comprise entre 6 minutes et 2 heures :

	Période de retour		
	10 ans	**50 ans**	**100 ans**
a	5,383	8,666	10,432
b	0,620	0,644	0,655

Tableau 14 : Coefficients de Montana de ROUEN BOOS – Pluie de 6 minutes à 2 heures

	t_c (min)	**i_{max} 10 ans (mm/min)**	**i_{max} 50 ans (mm/min)**	**i_{max} 100 ans (mm/min)**
Impluvium	2,17 min	3,33	5,27	6,28
Parcelle du projet	2,51 min	3,04	4,79	5,71

Tableau 15 : Intensité de pluie maximale (i_{max}) à l'état initial

5.3.6. *Débits de pointe (Qp)*

L'estimation des débits de pointe s'effectue à partir de la formule rationnelle, qui intègre les caractéristiques du bassin versant et de la pluie de projet :

$$Q_p = 0{,}167 \ x \ C_m \ x \ i_{max} \ x \ S_a$$

Avec :

Q_p : le débit de pointe de ruissellement en m^3/s
C_m : le coefficient de ruissellement moyen
i_{max} : l'intensité de pluie maximale de la pluie de période de retour T en mm/min
S_a : la surface active du bassin versant en ha

Les coefficients de ruissellement retenus sont ceux préconisés par la DISEN. Ils sont adaptés en fonction de la période de retour de la pluie :

	Période de retour		
	10 ans	**50 ans**	**100 ans**
Surfaces semi-perméables *(mélange terre/herbe, …)*	0,5	0,5	0,6

Tableau 16 : Coefficients de ruissellement retenus à l'état initial

	C_m 10 ans	C_m 50 ans	C_m 100 ans
Impluvium	0,50	0,50	0,60
Parcelle du projet	0,50	0,50	0,60

Tableau 17 : Coefficients de ruissellement moyen (C_m) à l'état initial

	Q_p 10 ans (l/s)	Q_p 50 ans (l/s)	Q_p 100 ans (l/s)	Exutoire
Impluvium	96,18 l/s	152,00 l/s	217,71 l/s	Vers la parcelle du projet
Parcelles du projet	229,78 l/s	361,84 l/s	517,42 l/s	Vers le fossé rue aux Saulniers
Total	325,97 l/s	513,83 l/s	735,13 l/s	Vers le fossé rue aux Saulniers

Tableau 18 : Débit de pointe (Q_p) à l'état initial

Ainsi, à l'état actuel (état initial), les eaux de ruissellement issues de l'impluvium et de la parcelle du projet s'écoulent vers le fossé présent le long de la rue aux Saulniers avec un débit de pointe centennal total estimé à 735,13 l/s.

Nous rappelons que les eaux de ruissellement issues de la parcelle du projet à l'état actuel (état initial) restent diffuses sur toute la largeur de leur écoulement.

Les calculs théoriques réalisés dans le présent dossier permettent d'effectuer, pour le plus long chemin hydraulique, une comparaison des débits de ruissellement entre l'état actuel (état initial) et l'état projet (état final).

5.4. *État projet (état final)*

5.4.1. *Principe de gestion des eaux pluviales*

5.4.1.1 Contexte

L'aménagement prévoit une gestion des eaux pluviales grâce à plusieurs ouvrages paysagés de type bassin ou noue. Ces ouvrages fonctionneront avec une vidange par infiltration uniquement.

Compte tenu de la topographie du terrain, des aménagement envisagés et afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales issues de la totalité du projet, celle-ci sera découpée en 8 zones.

Chaque zone possèdera son propre ouvrage de gestion et pourra surverser par trop-plein vers la zone suivante sur le principe de la gestion en hydraulique douce « en cascade ».

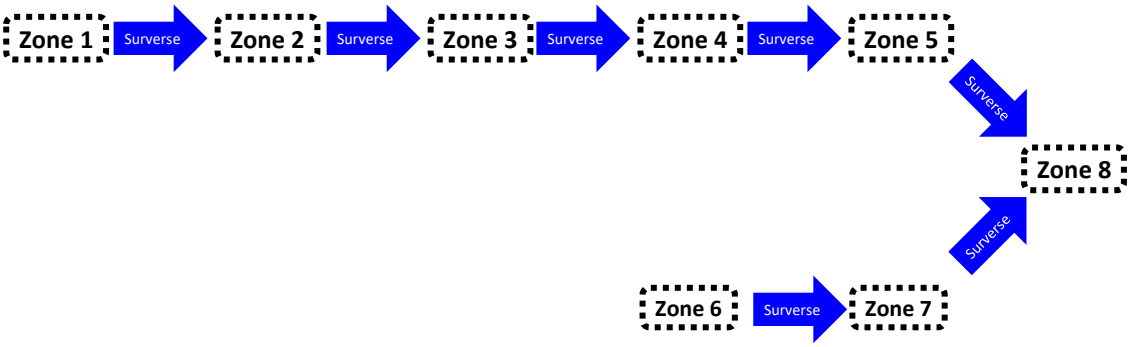
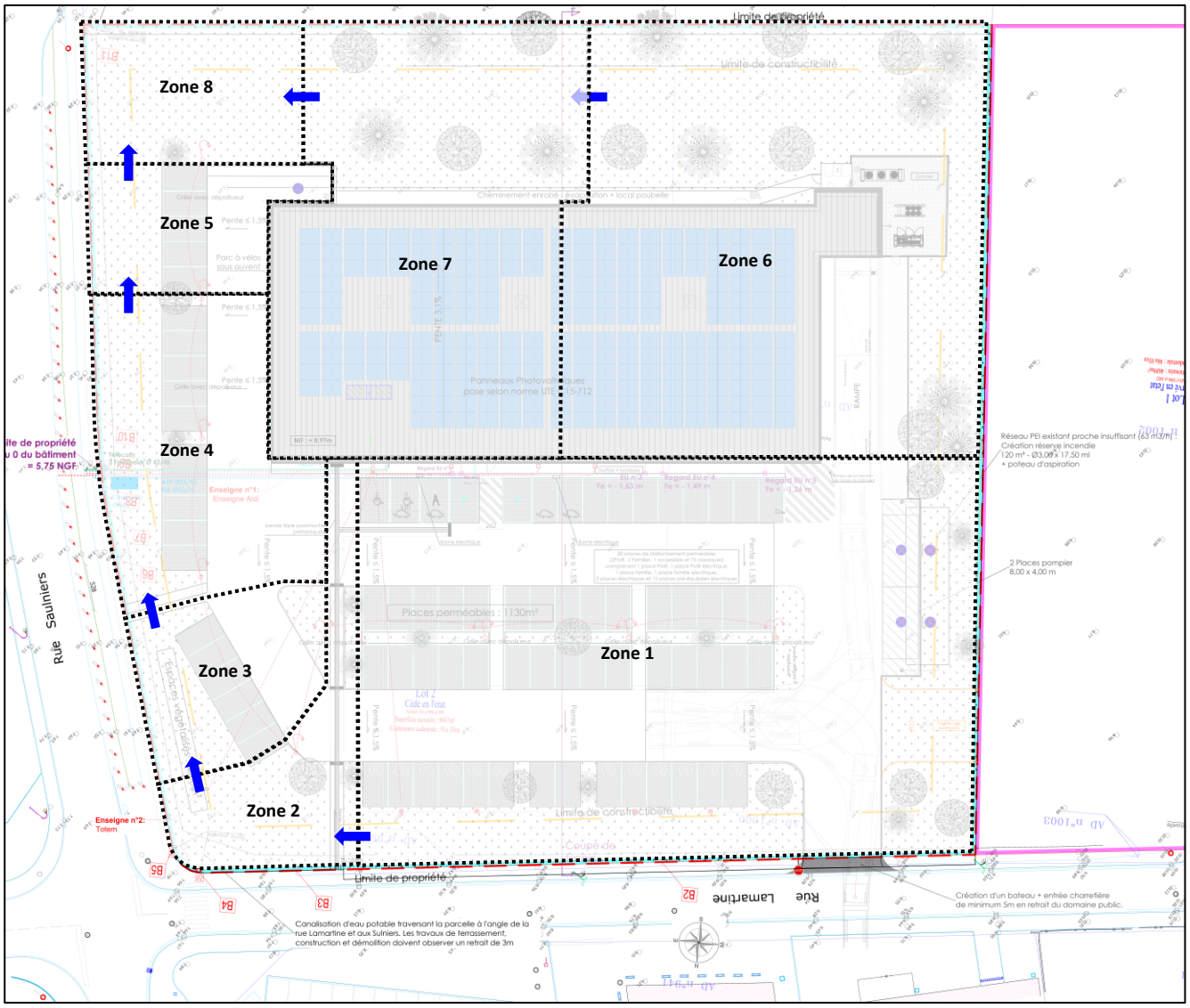


Figure 18 : Synoptique simplifié de la gestion des eaux pluviales

Le calcul des volumes utiles de stockage de chaque ouvrage sera réalisé sur la base de l'événement pluvieux d'occurrence centennale le plus défavorable (prescriptions du PLUi de la Métropole Rouen Normandie).



Surverse entre les zones/ouvrages

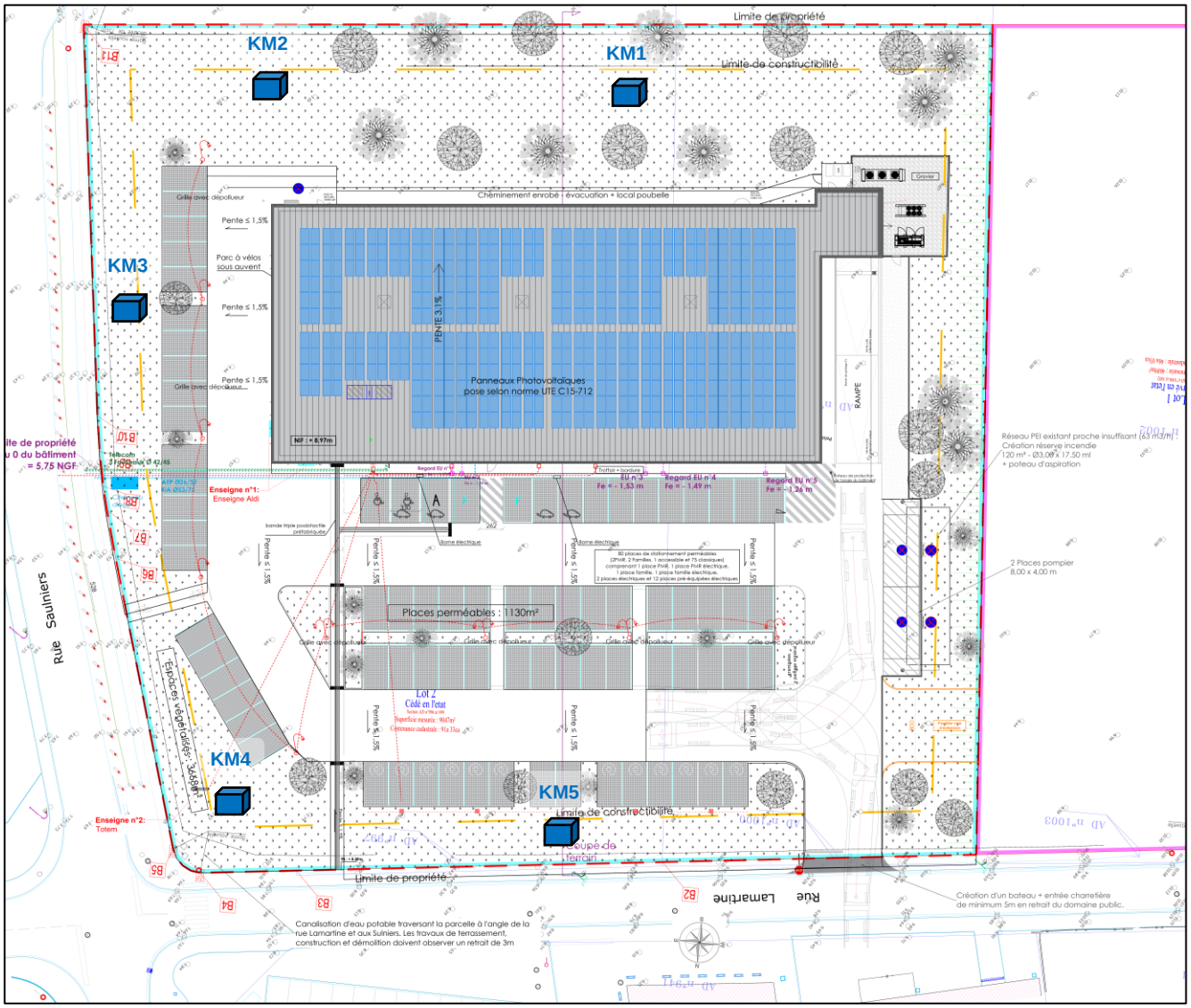
Figure 19 : Découpage de la gestion des eaux pluviales du projet en 8 zones

Annexe 3 : Plan masse
Annexe 4 : Coupes sur ouvrages EP
Annexe 6 : Etude de gestion des eaux pluviales

5.4.1.2 *Perméabilité des sols*

Investigations in situ :

Afin de s'assurer de la faisabilité d'infiltration des eaux pluviales et conformément aux prescriptions de la doctrine de la DISEN, une campagne d'investigations in situ a été réalisée sur l'ensemble du site.



Légende :

Essais de perméabilité à la fosse (charge variable)

Figure 20 : Plan d'implantation des essais de perméabilité

Les essais de percolation ont donné les résultats suivants :

Point de mesure	Profondeur de l'essai	Hauteur d'eau au début de l'essai	Nature de sol	K	
				(mm/h)	*(m/s)*
KM1	1,7 m	1,51 m	Sable limoneux beige	10,4	$2,9.10^{-6}$
KM2	1,6 m	1,41 m	Sable limoneux beige	18,8	$5,2.10^{-6}$
KM3	1,5 m	1,35 m	Limon sableux graveleux	7,2	$2,0.10^{-6}$
KM4	0,7 m	0,56 m	Limon sableux graveleux	7,4	$2,1.10^{-6}$
KM5	0,7 m	0,59 m	Limon sableux graveleux	6,7	$1,9.10^{-6}$

Tableau 19 : Résultats des essais de perméabilité type à la fosse

Interprétation :

Les résultats des valeurs de perméabilité obtenues indiquent que celle-ci est relativement hétérogène sur l'ensemble du site. Compte tenu des prescriptions citées précédemment, celle-ci est favorable à l'infiltration ($K > 1,0.10^{-6}$ m/s).

Le détail des calculs se trouve dans le rapport de l'étude d'infiltration et de gestion des eaux pluviales.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales du projet permettront de stocker la pluie centennale issue du projet et se vidangeront en moins de 48 h.

Annexe 3 : Plan masse
Annexe 6 : Etude de gestion des eaux pluviales

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Surface collectée	3 045,0 m²	389,0 m²	372,0 m²	725,0 m²	327,0 m²
Surface active	2 186,5 m²	210,5 m²	222,2 m²	514,3 m²	221,3 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~141,0 m³ (tc = 24 h)	~10,2 m³ (tc = 2 h)	~11,7 m³ (tc = 2 h)	~32,5 m³ (tc = 24 h)	~11,6 m³ (tc = 2 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	-	Zone 1 : ~120,6 m³ (tc = 24 h)	Zone 2 : ~94,0 m³ (tc = 20 h)	Zone 3 : ~99,3 m³ (tc = 19 h)	Zone 4 : ~127,4 m³ (tc = 20 h)
Volume total à stocker (Vmax)	~141,0 m³ (tc = 24 h)	~120,3 m³ (tc = 20 h)	~105,0 m³ (tc = 19 h)	~131,4 m³ (tc = 20 h)	~138,1 m³ (tc = 19 h)
Hauteur de pluie correspondante	70,9 mm (tc = 24 h)	69,0 mm (tc = 20 h)	68,4 mm (tc = 19 h)	69,0 mm (tc = 20 h)	68,4 mm (tc = 19 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère	Noue paysagère	Noue paysagère	Noue paysagère	Noue paysagère
Surface en tête	~104,4 m²	~101,8 m²	~42,4 m²	~34,5 m²	~40,9 m²
Surface en fond	~15,2 m²	~62,7 m²	~16,2 m²	~8,6 m²	~4,7 m²
Profondeur max	Amont : 0,50 m - Aval : 0,50 m	Amont : 0,60 m - Aval : 0,45 m	Amont : 0,60 m - Aval : 0,35 m	Amont : 0,50 m - Aval : 0,35 m	Amont : 0,60 m - Aval : 0,60 m
Hauteur d'eau max	0,40 m	0,35 m	0,25 m	0,25 m	0,5 m
Pente des berges	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1
Volume utile de stockage	~20,4 m³	~26,3 m³	~5,7 m³	~4,0 m³	~9,3 m³
Volume max de surverse	~120,6 m³ (tc = 24 h)	~94,0 m³ (tc = 20 h)	~99,3 m³ (tc = 19 h)	~127,4 m³ (tc = 20 h)	~128,8 m³ (tc = 19 h)
Lieu de la surverse	Zone C2	Zone C3	Zone C4	Zone C5	Zone C15
Perméabilité retenue	6,7 mm/h (1,9.10^{-6} m/s)	7,4 mm/h (2,1.10^{-6} m/s)	7,4 mm/h (2,1.10^{-6} m/s)	7,2 mm/h (2,0.10^{-6} m/s)	7,2 mm/h (2,0.10^{-6} m/s)
Surface d'infiltration	~86,7 m²	~87,7 m²	~29,3 m²	~23,1 m²	~32,5 m²
Débit de vidange par infiltration	0,58 m³/h (0,16 l/s)	0,65 m³/h (0,18 l/s)	0,22 m³/h (0,06 l/s)	0,17 m³/h (0,05 l/s)	0,23 m³/h (0,07 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~35,1 h	~40,5 h	~26,3 h	~24,1 h	~39,7 h

	Zone 6	Zone 7	Zone 8
Surface collectée	2 320,0 m²	1 561,0 m²	308,0 m²
Surface active	1 496,6 m²	1 157,8 m²	92,4 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~76,4 m³ (tc = 2 h)	~58,2 m³ (tc = 2 h)	~1,5 m³ (tc = 0,5 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	-	Zone 6 : -	Zone 5 : +128,8 m³ (tc = 19 h) Zone 7 : -
Volume total à stocker (Vmax)	~76,4 m³ (tc = 2 h)	~58,2 m³ (tc = 2 h)	~110,6 m³ (tc = 2 h)
Hauteur de pluie correspondante	54,4 mm (tc = 2 h)	54,4 mm (tc = 2 h)	54,4 mm (tc = 2 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère	Noue paysagère	Noue paysagère
Surface en tête	~266,5 m²	~234,3 m²	~212,5 m²
Surface en fond	~133,7 m²	~126,9 m²	~111,5 m²
Profondeur max	Amont : 0,6 m - Aval : 0,6 m	Amont : 0,6 m - Aval : 0,6 m	Amont : 0,9 m - Aval : 0,9 m
Hauteur d'eau max	0,50 m	0,50 m	0,80 m
Pente des berges	3/1	3/1	2/1
Volume utile de stockage	~93,9 m³	~89,6 m³	~123,8 m³
Volume max de surverse	-	-	-
Lieu de la surverse	Zone C7	Zone C8	-
Perméabilité retenue	10,4 mm/h (2,9.10^{-6} m/s)	10,4 mm/h (2,9.10^{-6} m/s)	18,8 mm/h (5,2.10^{-6} m/s)
Surface d'infiltration	~243,4 m²	~233,0 m²	~200,4 m²
Débit de vidange par infiltration	2,53 m³/h (0,70 l/s)	2,42 m³/h (0,67 l/s)	3,77 m³/h (1,05 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~37,1 h	~37,0 h	~32,9 h

5.4.2. Analyse du ruissellement superficiel

5.4.2.1 Caractéristiques des bassins versants considérés

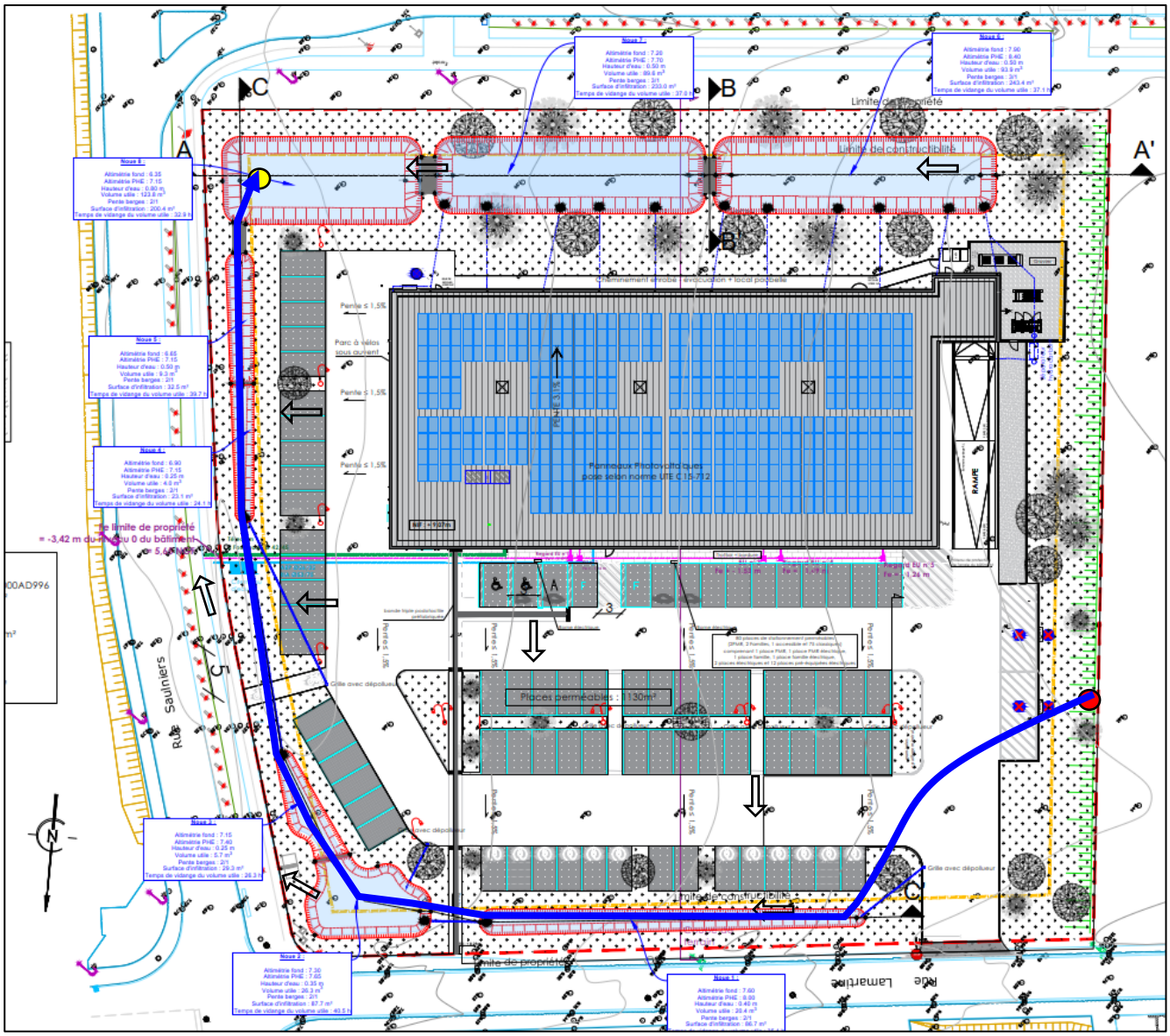
A l'état final (état projet), le projet (~9 047 m²) est composé :

	Toitures	Voirie/accès /trottoir	Parking semi-perméable	Cheminement piéton	Espaces verts	Terre	Surface totale
Impluvium	-	-	-	-	-	~3 457 m²	**3 457 m²**
Projet	~1 820 m²	~2 320 m²	~1 133 m²	~170 m²	~3 604 m²	-	**9 047 m²**
TOTAL	**1 820 m²**	**2 320 m²**	**1 133 m²**	**170 m²**	**3 604 m²**	**3 457 m²**	**12 504 m²**

Tableau 20 : Caractéristiques des bassins versants considérés à l'état projet (état final)

Comme indiqué dans le paragraphe 3.2, le projet interceptera un impluvium amont. L'impluvium, d'une superficie estimé de 3 457 m², demeure inchangé par rapport à l'état initial.

Les aménagements du projet ne modifieront pas les écoulements par rapport à l'état initial (état actuel), la continuité hydraulique sera donc assurée.



Légende :

- Plus long chemin hydraulique (L)
- Ecoulement des eaux superficielles
- Point haut
- Point bas

Figure 21 : Ecoulements superficiels à l'état final sur le projet

	Toitures	Voirie/trottoir /accès	Parking semi perméable	Cheminement	Espaces verts	Noues/bassins	Surface totale
Projet	**1 820 m²**	**2 320 m²**	**1 133 m²**	**170 m²**	**2 548 m²**	**1 057**	**9 047 m²**

Tableau 21 : Répartition des surfaces à l'état projet

	Surface totale	Plus long parcours hydraulique (L)	Altitude au point au point haut (Zmax)	Altitude au point au point bas (Zmin)
Impluvium	**~3 457 m²**	~45,6 m	+10,50 m NGF	+10,05 m NGF
Projet	**~9 047 m²**	~181,0 m	+9,70 m NGF	+6,30 m NGF

Tableau 22 : Caractéristiques des bassins versants considérés à l'état projet

5.4.2.2 Temps de concentration (tc)

La méthodologie de calcul des temps de concentration (t_c) a été définie dans le paragraphe 5.3.4.

	Plus long parcours hydraulique (L)	Pente globale (P)	Temps de concentration (t_c)
Impluvium	~45,6 m	0,010 m/m	2,17 min
Projet	~181,0 m	0,019 m/m	4,93 min

Tableau 23 : Temps de concentration à l'état projet

5.4.2.3 Intensité de pluie maximale (imax)

La méthodologie de calcul des intensités de pluie (i_{max}) a été définie dans le paragraphe 5.3.5.

	t_c (min)	i_{max} 10 ans (mm/min)	i_{max} 50 ans (mm/min)	i_{max} 100 ans (mm/min)
Impluvium	2,17	3,33	5,27	6,28
Projet	4,93	2,00	3,10	3,67

Tableau 24 : Intensités de pluie maximale (i_{max}) à l'état projet

5.4.2.4 *Débits de pointe (Q_p)*

La méthodologie de calcul des débits de pointe (Q_p) a été définie dans le paragraphe 5.3.6.

	Période de retour		
	10 ans	**50 ans**	**100 ans**
Surfaces imperméabilisées *(toitures, voirie, dalle béton, …)*	0,9	0,9	1,0
Surfaces semi-imperméables *(cheminement, …)*	0,4	0,4	0,5
Surfaces enherbées *(pâture, herbage, jardin, …)*	0,2	0,2	0,3

Tableau 25 : Coefficients de ruissellement retenus à l'état projet

	C_m 10 ans	C_m 50 ans	C_m 100 ans
Impluvium	0,50	0,50	0,50
Projet	0,65	0,65	0,75

Tableau 26 : Coefficients de ruissellement moyen (C_m) à l'état projet

	Q_p 10 ans (l/s)	Q_p 50 ans (l/s	Q_p 100 ans (l/s)	Exutoire sans ouvrages de gestion des eaux pluviales
Impluvium	96,18 l/s	152,00 l/s	217,71 l/s	Parcelle du projet
Projet	198,34 l/s	307,30 l/s	418,91 l/s	Fossé rue aux Saulniers
Total	294,52 l/s	459,30 l/s	636,62 l/s	Fossé rue aux Saulniers

Tableau 27 : Débits de pointe (Q_p) à l'état projet

Ainsi, à l'état projet (état final), les eaux de ruissellement, sans aucun ouvrage de gestion, issues du projet et de la parcelle en amont, s'écoulent vers le fossé de la rue aux Saulniers avec un débit de pointe centennal estimé à 636,62 l/s.

Nous rappelons que les eaux de ruissellement de la parcelle à l'état projet (état final sans ouvrage de gestion) restent diffuses sur toute la largeur de leur écoulement.

Les calculs théoriques réalisés dans le présent dossier sont réalisés dans le but de pouvoir effectuer, pour le plus chemin hydraulique, une comparaison des débits de ruissellement entre l'état actuel (état initial) et l'état projet (état final).

5.4.3. Mesure d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

Afin de compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées créées par l'aménagement du projet, il a été envisagé la mise en place d'ouvrages paysagés.

Les eaux pluviales seront collectées dans des noues / bassins en bord de voirie et espaces verts

Les ouvrages paysagers permettront la gestion de la pluie la plus défavorable d'occurrence centennale avec une vidange uniquement par infiltration, conformément aux prescriptions de la Métropole Rouen Normandie.

	Surface totale collectée	Q_p 100 ans sans ouvrage de gestion	Ouvrages de gestion	Volume 100 ans à stocker	Volume réel de stockage	Temps de vidange	Q_p 3100 ans avec ouvrages de gestion
Zone n°1	~9 047 m²	~418,91 l/s	Bassins paysagés	321,6 m³	373,0 m³	Inférieur à 48 h	**Gestion totale par infiltration**

Tableau 28 : Mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées à l'état projet

5.4.4. Analyse des incidences du projet

5.4.4.1 Incidences sur les ruissellements

Incidence quantitative :

Comme indiqué dans le tableau 27, les débits de pointe maximaux de ruissellement pouvant être atteints à l'état projet, pour une occurrence de pluie de 100 ans et sans aucun ouvrage de gestion des eaux pluviales, est de 420,49 l/s vers le fossé présent le long de la rue aux Saulniers.

La gestion des eaux pluviales sur le projet étant dimensionnée pour une période de retour de 100 ans, le débit de pointe centennal est donc absorbé par les ouvrages paysagés de chacune des zones.

	Etat initial	Etat final	
	Q_p 100 ans sans ouvrage de gestion	Q_p 100 ans sans ouvrage de gestion	Q_p 100 ans avec ouvrages de gestion
Projet	517,42 l/s	418,91 l/s	Gestion totale par infiltration

Tableau 29 : Comparaison des ruissellements état initial / état final

Ainsi, à l'état final, la gestion des eaux pluviales envisagée sur le projet permettra d'empêcher significativement les ruissellements vers la rue aux Saulniers par rapport à l'état initial.

Nous rappelons que les eaux de ruissellement issues de la parcelle au projet (état final sans ouvrage de gestion) restent diffuses sur toute la largeur de leur écoulement.

Les calculs théoriques réalisés dans le présent dossier permettent d'effectuer, pour le plus chemin hydraulique, une comparaison des débits de ruissellement entre l'état actuel (état initial) et l'état projet (état final).

Incidence qualitative :

En termes de pollution ajoutée par le projet, la charge polluante des eaux rejetées sera donc majoritairement apportée par les eaux de voirie constituées de matières en suspension (MES), hydrocarbures (HC totaux et HAP) et métaux lourds (Zn, Cu, Cd).

Cette charge polluante sera abattue par décantation dans les ouvrages paysagés. Dans ce type d'ouvrage, la décantation des particules permet un abattement de :

- 90 % des matières en suspension (MES) ;
- 85 % des métaux lourds (Zn, Cu, Cd) ;
- 80 % des hydrocarbures (HC totaux, HAP) ;
- 75 % de la Demande Chimique en Oxygène (DCO).

Le projet prévoit également un accompagnement végétal dans les noues/bassins grâce à des plantes adaptées (joncs, iris, carex, …) permettant ainsi un traitement complémentaire par phyto-épuration.
Un séparateur à hydrocarbures sera installé pour le quai de livraison.

Par conséquent, le projet n'aura pas d'incidence sur les ruissellements.

5.4.4.2 Incidences sur les eaux superficielles

Compte tenu des faibles flux chronique d'origine routière issus du projet, des capacités de dispersion et d'abattement des ouvrages de gestion paysagés des eaux pluviales envisagés, le projet ne saurait remettre en cause, à lui seul, ni la qualité ni l'objectif de qualité des cours d'eau.
Un séparateur à hydrocarbures sera installé pour le quai de livraison.

Par conséquent, le projet n'aura pas d'incidence sur les eaux superficielles puisqu'aucun rejet direct ni prélèvement d'eau ne sera effectué dans un cours d'eau.

5.4.4.3 Incidences sur les eaux souterraines

Au regard des études de sol et des principales techniques réalisés, la profondeur de la nappe laisse à penser qu'elle est protégée des flux infiltrés au droit du projet.
Un séparateur à hydrocarbures sera installé pour le quai de livraison.

Par conséquent, le projet n'aura pas d'incidence sur les eaux souterraines compte tenu de la profondeur de la nappe et qu'aucun rejet direct ni prélèvement d'eau ne sera effectué dans celle-ci.

5.4.4.4 Incidences sur l'usage de l'eau

Les eaux usées seront traitées par la station d'épuration d'ELBEUF SUR SEINE. Celle-ci a une capacité suffisante pour les besoins du projet.

Les réseaux d'eau potable seront suffisants pour desservir le projet sans porter préjudice aux besoins actuels.

Les canalisations et matériels mis en place sur le projet respecteront les prescriptions et recommandations de la commune.

Les réseaux d'eau potable sont suffisants pour desservir le projet sans porter préjudice aux besoins actuels.

Par conséquent, le projet n'aura pas d'incidence sur les usages de l'eau.

5.4.4.5 Incidences sur la biodiversité

Le projet n'est pas situé dans ou à proximité immédiate de zones naturelles (ZNIEFF, NATURA 2000, corridors biologiques, …).

Par conséquent, le projet n'aura pas d'incidence sur la biodiversité.

5.4.4.6 Incidences en phase travaux

Afin de limiter les incidences négatives éventuelles durant la phase de travaux, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés en premier. A la fin des travaux, le volume utile de stockage de chacun des ouvrages sera vérifié.

5.4.5. Compatibilité réglementaire

5.4.5.1 Compatibilité du projet avec un SDAGE

Les principales orientations des SDAGE :

Issus de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ont été élaborés, dès 1992, par les comités de bassin en concertation étroite avec l'ensemble des usagers et acteurs concernés (conseils généraux, régionaux, milieux économiques et associatifs, services de l'État, …).

Ce sont des outils de planification pour l'eau et les milieux aquatiques. Ils encadrent désormais les décisions publiques et les programmes de l'État et des collectivités territoriales en matière d'assainissement, inondations, zones humides, aménagement de rivières, police de l'eau, …

Ils sont officiellement entrés en vigueur à la fin de l'année 1996.

Le SDAGE Seine-Normandie :

Le SDAGE Seine-Normandie, adopté le 23 mars 2022 par le comité de bassin, fixe entre les 31 décembre 2021 et 2027 « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux ».

L'objectif est d'atteindre, de façon pragmatique sur l'ensemble du bassin, un bon état, voire un très bon état des eaux, qu'elles soient douces, saumâtres ou salées, superficielles ou souterraines, de transition ou côtières. Pour la santé et la sécurité des citoyens, la vie dans les rivières et en mer, le SDAGE vise à prévenir et réduire la pollution de l'eau, à préserver et améliorer l'état des écosystèmes, à atténuer les effets des inondations et des sécheresses, à promouvoir une utilisation durable de l'eau fondamentale pour les populations, les autres espèces vivantes et les activités économiques.

Les cinq orientations identifiées dans le SDAGE sont les suivants :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée :
    - Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement,
    - Préserver le lit majeur des rivières et étendre les milieux associés nécessaires au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état,
    - Eviter avant de réduire, puis de compenser (séquence ERC) l'atteinte aux zones humides et aux milieux aquatiques afin de stopper leur disparition et leur dégradation,
    - Restaurer les fonctionnalités de milieux humides en tête de bassin versant et dans le lit majeur, et restaurer les rivières dans leur profil d'équilibre en fond de vallée et en connexion avec le lit majeur,
    - Restaurer la continuité écologique en privilégiant les actions permettant à la fois de restaurer le libre écoulement de l'eau, le transit sédimentaire et les habitats aquatiques,

- Restaurer les populations des poissons migrateurs amphihalins du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands,
- Structurer la maîtrise d'ouvrage pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations.

- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable :
  - Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés,
  - Améliorer l'information des acteurs et du public sur la qualité de l'eau distribuée et sur les actions de protection de captage,
  - Adopter une politique ambitieuse de réduction des pollutions diffuses sur l'ensemble du territoire du bassin,
  - Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses.

- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles :
  - Réduire les pollutions à la source,
  - Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu,
  - Adapter les rejets des systèmes d'assainissement à l'objectif de bon état des milieux,
  - Réussir la transition énergétique et écologique des systèmes d'assainissement.

- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique :
  - Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques,
  - Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients,
  - Adapter les pratiques pour réduire les demandes en eau,
  - Garantir un équilibre pérenne entre ressources en eau et demandes,
  - Définir les modalités de création de retenues et de gestion des prélèvements associés à leur remplissage, et de réutilisation des eaux usées,
  - Assurer une gestion spécifique dans les zones de répartition des eaux,
  - Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future,
  - Anticiper et gérer les crises sécheresse.

- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral :
  - Réduire les apports de nutriments (azote et phosphore) pour limiter les phénomènes d'eutrophisation littorale et marine,
  - Réduire les rejets directs de micropolluants en mer,
  - Réduire les risques sanitaires liés aux pollutions dans les zones protégées (de baignade, conchylicoles et de pêche à pied),
  - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité,
  - Promouvoir une gestion résiliente de la bande côtière face au changement climatique.

Analyse d'articulation entre le SDAGE et le PGRI :

Le PGRI et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont deux documents de planification à l'échelle du bassin Seine-Normandie, dont les champs d'action se recouvrent partiellement :

- Le PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordinateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.
- Le SDAGE s'inscrit dans le cadre fixé par la Directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 mars 2022. Le SDAGE et son programme de mesure poursuivent l'objectif du « bon état » des masses d'eau au titre de la DCE.

A ce titre, le SDAGE fixe les orientations stratégiques et les objectifs du bassin permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre.

Ce Code de l'environnement prévoit que le PGRI et le SDAGE partagent des éléments communs pour la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (L.211-1 du Code de l'environnement) et que le PGRI soit lui-même comptable avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux fixés par le SDAGE (L.566-7 du Code de l'environnement).

Les domaines communs entre le SDAGE et le PGRI ont ainsi été centrés autour des enjeux d'articulation et de synergies entre la gestion des risques d'inondation et la gestion des milieux aquatiques ainsi que la maîtrise d'ouvrage et la coopération entre les acteurs, rendues nécessaires, associées.
Ces domaines font l'objet de dispositions communes au SDAGE et au PGRI, identifiées, dans le PGRI par le repère suivant :

- Elaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant
    - Prévention et lutte contre les ruissellements fixant, pour les différentes zones concernées (zone urbaine, agricole et forestière), les objectifs à poursuivre en termes d'occupation du sol (pratiques culturales, perméabilité des sols) et d'aménagement de l'espace pour favoriser l'infiltration et ralentir les écoulements
    - Un programme d'actions visant à favoriser la déclinaison opérationnelle de la stratégie. Ce programme d'actions peut mobiliser différents leviers tel que :
        - Toutes zones confondues : l'aménagement adapté du territoire, l'emploi de techniques d'hydraulique douces (haies, talus, fascines, noues, etc.), l'aménagement d'ouvrages structurants le cas échéant, la sensibilité des acteurs (élus, citoyens, aménageurs professionnels agricoles, etc.) sur l'aléa et les mesures prises et à prendre pour prévenir les risques.

Le projet met en place cette stratégie en prévention des risques de ruissellement par rapport à la topographie. La gestion des eaux pluviales du projet s'effectue par des techniques d'hydrauliques douces (noues paysagères/bassins) en infiltration naturelle.

Analyse du projet au regard des défis du SDAGE :

- **Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles**
  - **Gestion des eaux pluviales à la source**

En mettant en place un système de gestion des eaux pluviales issues de la totalité du projet alliant infiltration et rétention, le projet aura un débit de pointe inférieur au débit de pointe actuel (état initial).

Les pollutions potentielles en provenance de ce projet seront :

- les polluants d'origine routière (hydrocarbures, matières en suspension, métaux) présents dans les eaux de pluie après ruissellement sur les voiries ;
- les eaux usées d'origine domestiques.

Afin de maitriser les rejets d'origine routière, potentiellement polluants, en provenance du projet, l'aménagement d'une noue paysagère et d'un bassin permettra le stockage des eaux avant infiltration. Ces ouvrages favoriseront la décantation, premier processus de traitement des eaux pluviales.

Ces ouvrages permettront également un traitement complémentaire grâce aux végétaux qui assureront une phyto-épuration.

La gestion des eaux usées d'origine domestique s'effectuera indépendamment de la gestion des eaux pluviales et conformément aux normes actuelles en vigueur.

- **Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique**
  - **Prévenir les risques d'inondations locales et de ruissellements**

La gestion des eaux pluviales issues de l'aménagement du projet a été prise en compte dès la phase de conception par l'équipe de conception. La collecte, la maitrise des volumes, des débits et de la qualité des rejets est une préoccupation du maitre d'ouvrage depuis le lancement de ce projet.

Par conséquent, le projet est donc compatible avec le SDAGE Seine-Normandie.

5.4.5.2 Compatibilité du projet avec un SAGE

Les principales orientations des SAGE :

Issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) sont des outils de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente. Ils organisent les actions dans le temps par niveau de priorité. L'objectif principal des SAGE est la recherche d'un équilibre durable entre protection des milieux aquatiques et satisfaction des usages.

L'initiative d'un SAGE revient aux acteurs locaux. Son élaboration doit être un moment privilégié de discussion afin de résoudre les conflits liés à l'utilisation des ressources en eau. Elle permet de rassembler toutes les données et connaissances existantes sur le périmètre du SAGE et de les faire partager par l'ensemble des représentants des élus, des usagers (agriculteurs, industriels, pêcheurs, ...) et des services de l'État réunis au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE).

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA) a conforté le rôle des SAGE, en vue d'atteindre en 2015, l'objectif de « bon état » des eaux, fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000.

Ainsi la LEMA et le décret d'application n°2007-1213 du 10 août 2007 relatif aux schémas d'aménagement et de gestion des eaux ont précisé le contenu et renforcé la portée juridique des SAGE (articles R.212-26 à R.212-48 du code de l'environnement). Ils comportent désormais un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et un règlement, assortis chacun, le cas échéant, de documents cartographiques.

Le SAGE doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui définit à une plus grande échelle les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau.

Le SAGE a une portée juridique importante puisqu'il régit les règles d'urbanisme du territoire.

C'est un instrument essentiel de la mise en œuvre de la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) qui vise l'atteinte et le maintien du Bon Etat des masses d'eau superficielles et souterraines.

Selon Gest'eau.fr, la commune de CAUDEBEC LES ELBEUF n'est pas concernée par un SAGE.

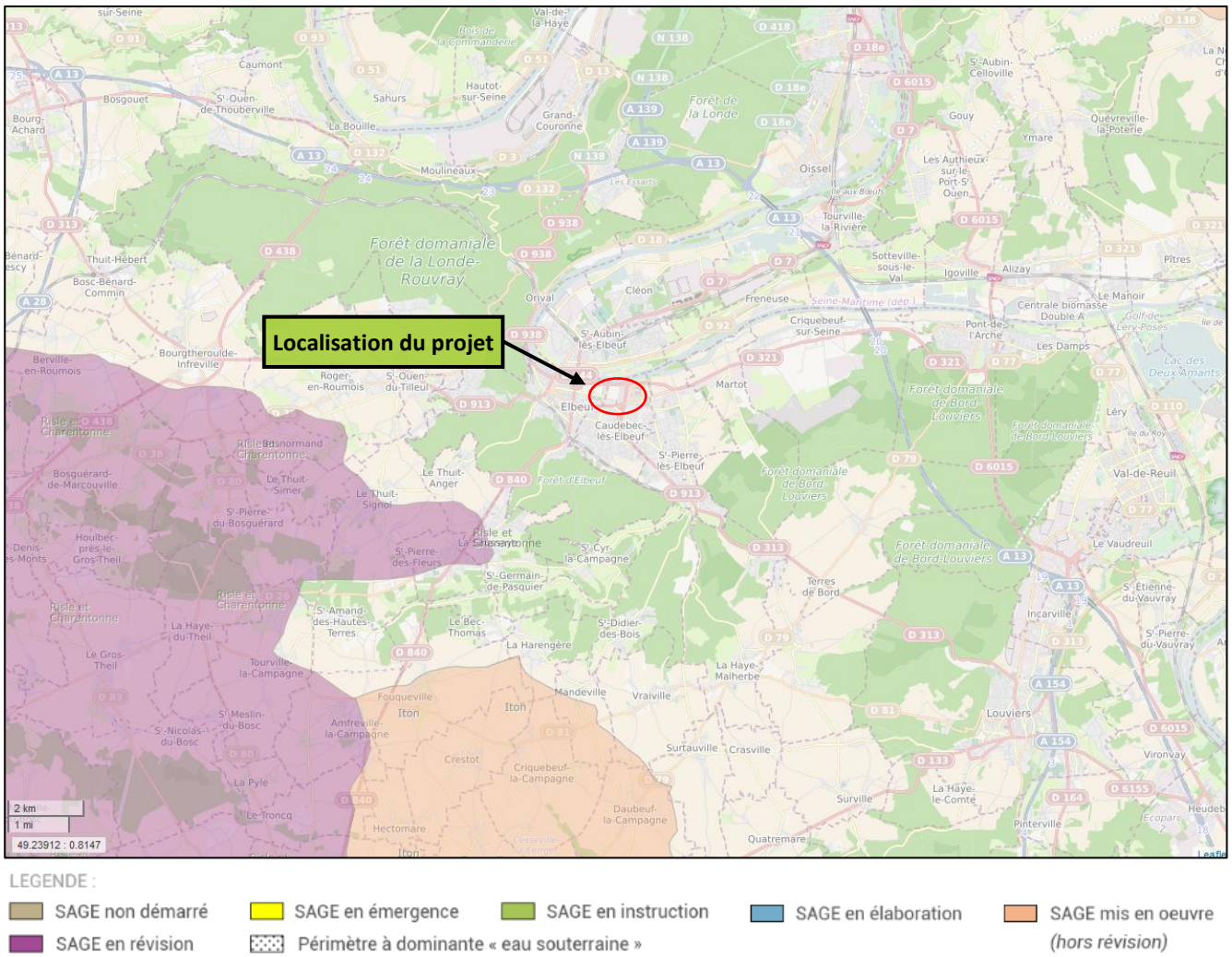


Figure 22 : Carte de situation des SAGE à proximité de la commune de CAUDEBEC LES ELBEUF (GEST'EAU)

5.4.5.3 Compatibilité du projet avec le milieu naturel

Le projet n'est ni concerné par une zone NATURA 2000, ni par une ZNIEFF, ni par une zone humide.

Par conséquent, le projet est donc compatible avec le milieu naturel.

6. PARTIE VI : ENTRETIEN, MOYENS DE SURVEILLANCE ET D'INTERVENTION

6.1. Moyens d'entretien et de surveillance

Il sera nécessaire de réaliser une inspection régulière des ouvrages des gestion des eaux pluviales pour contrôler leur fonctionnement et leur remplissage par des boues de décantation de façon à éviter leur mise en suspension.

La fréquence de curage des ouvrages paysagés de rétention sera définie de sorte que la hauteur décantée ne dépasse pas 10 % de la hauteur centennale.

Suite aux opérations de curage, les matériaux enlevés (décantats) seront récupérés et exportés vers une filière de traitement conforme aux normes en vigueur.

Compte tenu du contexte hydrogéologique local (perméabilité faible, nappe profonde), il n'est pas prévu que les ouvrages de gestion des eaux pluviales soient étanches. Toutefois, une inspection de l'intégrité du fond des ouvrages sera réalisée à minima 2 fois par an, à la fin de l'été et à la fin de l'hiver. Une inspection supplémentaire après chaque orage violent est également conseillée.

L'entretien comprend :

- l'enlèvement des flottants (bouteilles PVC, papiers, branchages, ...) ;
- le nettoiement et l'entretien de la végétation des berges ;
- la vérification de la stabilité des berges ;
- une lutte contre les rongeurs, le cas échéant ;
- le nettoiement des grilles amont ;
- empêcher la formation de micro-cuvettes ou dépressions où l'eau stagnante est un lieu privilégié de ponte des moustiques et autres insectes.

6.2. Moyens d'intervention en cas de pollution accidentelle

Le seul déversement de polluants possible semble être celui d'hydrocarbures (huile, essence ou gasoil de véhicules). Ce déversement pourrait être causé par :

- une fuite au niveau du réservoir de gasoil ou d'huile d'un véhicule : cas le plus probable ;
- un acte de malveillance d'un riverain (rejet sauvage) : cas moyennement probable ;
- un accident entre deux véhicules avec percement de réservoirs : quasi improbable.

Dans l'éventualité d'une pollution accidentelle, un curage du substrat mis en place pour le développement des plantes sera à réaliser avec évacuation en décharge de classe appropriée. Ce curage devra être accompagné d'une remise en place d'un substrat avec plantation. L'évacuation des polluants liquides devra également être mise en place ainsi que le nettoyage des canalisations impactées.

Tout évènement de ce type doit engendrer une visite des installations et des actions d'entretien nécessaires au rétablissement des capacités du système. En cas de pollution accidentelle, les services d'intervention et de secours devront être immédiatement prévus (télégestion). Les procédures devront être établies et les acteurs identifiés.

A l'échelle du projet et compte tenu du faible trafic envisagé et des faibles vitesses de circulation sur la voirie interne, les risques de pollution accidentelle d'origine routière sont très faibles. C'est pourquoi, il n'est pas prévu de moyens d'interventions particuliers.

6.3. Moyens de surveillance en phase travaux

Il est préconisé que les travaux commencent par la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Les mesures suivantes seront également mises en œuvre :

- stationnement et entretien des engins de chantier en dehors du projet, dans une zone dédiée à cet effet avec récupération et traitement des effluents ;
- en cas de déversement accidentel important de polluant, un épandage de produit absorbant sera réalisé sur la zone concernée ;
- aires étanches pour le stockage de carburant, le dépôt et l'entretien des engins ;
- fosses de récupération des eaux sales et vidange de ces fosses. Le traitement sera effectué dans une station d'épuration ;
- aire de lavage et de nettoyage des outils avec bacs de rétention ;
- les rejets d'huiles, de lubrifiants, de détergents et de tout autre produit polluant dans le réseau, la voirie ou les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont strictement interdits. Les entreprises doivent prendre les dispositions nécessaires pour les récupérer et les faire traiter par une société agréée.

Lors de la phase de travaux, la surveillance de tout incident ou accident sera réalisée par l'entreprise réalisant les travaux et par le bureau chargé de la maîtrise d'œuvre et du suivi de chantier.

Le volume utile de stockage sera vérifié après les travaux de voirie.
En particulier, aucune laitance de ciment de devra être déversée lors de la construction.

7. PARTIE VII : ELEMENTS GRAPHIQUES, PLANS ET CARTES (ANNEXES)

- Annexe 1 : Promesse de vente
- Annexe 2 : PC2 Plan de masse – état projeté
- Annexe 3 : Plan masse
- Annexe 4 : Coupes sur ouvrages EP
- Annexe 5 : Décision examen du cas par cas
- Annexe 6 : Etude de gestion des eaux pluviales
- Annexe 7 : Accord du permis de construire

8. PARTIE VIII : DEMANDE D'AUTORISATION OU DECLARATION DEPOSEE

La mairie de CAUDEBEC LES ELBEUF a accordé le permis de construire (n °PC 76165 23 E0002) le 27/06/2023.

Annexe 7 : Accord du permis de construire

E²GEO

Eaux pluviales Environnement Géotechnique

Annexe 1 :
Promesse de vente

103701704
ND/ND/
Compte: 139266

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE DIX HUIT JUILLET

A NOTRE DAME DE BONDEVILLE (Seine-Maritime), 3 rue Charles de Gaulle, Maître Natacha DEFRESNE, notaire à NOTRE DAME DE BONDEVILLE, membre de la Société par Actions Simplifiée « Demi-Lune & Associés », Société titulaire d'Offices Notariaux à NOTRE DAME DE BONDEVILLE (76960), à ISNEAUVILLE (76230) et à BARENTIN (76360), et dont le siège est à NOTRE DAME DE BONDEVILLE (Seine-Maritime), 3 rue Charles de Gaulle, soussigné,

Avec la participation à distance de Maître Laure CARTIER, notaire à PARIS (8ème arrondissement), 104 avenue des Champs-Elysées, assistant le BENEFICIAIRE.

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La Société dénommée **TER CAUDEBEC**, Société civile de construction vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à VILLENEUVE-SUR-LOT (47300), Rue Nicolas Leblanc Zone Industrielle La Barbière, identifiée au SIREN sous le numéro 819211582 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AGEN.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **IMMALDI ET COMPAGNIE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à DAMMARTIN-EN-GOELE (77230), 527 rue Clément Ader,

identifiée au SIREN sous le numéro 378568638 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée IMMALDI ET COMPAGNIE fera l'acquisition de la pleine propriété du BIEN.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée TER CAUDEBEC est représentée à l'acte par Monsieur Philippe COUTURE agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Isabelle BELLINO aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à VILLENEUVE SUR LOT du 17 juillet 2023 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Madame Isabelle BELLINO agissant elle-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Philippe GINESTET aux termes d'une procuration authentique reçu par Maître Serge GUERIN, Notaire à PUY L'EVEQUE le 26 juillet 2022.

Monsieur Philippe GINESTET agissant lui-même en qualité de gérant de la société dénommée GROUPE PHILIPPE GINESTET, société à responsabilité limitée dont le siège est à VILLENEUVE SUR LOT (47300), Zone Industrielle la Barbière, identifiée au SIREN sous le numéro 391804945 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AGEN :

- Nommé à cette fonction aux termes des statuts.
- Habilité en vertu des statuts de ladite Société.

La Société dénommée GROUPE PHILIPPE GINESTET agissant elle-même en qualité de gérante de la Société TER CAUDEBEC :

- Nommée à cette fonction aux termes des statuts de ladite société ;
- Habilité à l'effet des présentes ainsi qu'il résulte des statuts de ladite société.

Monsieur Philippe COUTURE déclare à ce titre, qu'aucune modification n'est intervenue affectant l'étendue de ses pouvoirs, la forme, la dénomination et le siège de la société.

- La Société dénommée IMMALDI ET COMPAGNIE est représentée à l'acte par Madame Céline PALLOIS, responsable développement, domiciliée pour ses fonctions, à VILLEPINTE (93420), 33 rue des Vanesses, en vertu des pouvoirs qui

lui ont été conférés par Monsieur Pascal HIRTH, Directeur de Société, domicilié professionnellement à DAMMARTIN EN GOELE (77230), 527 rue Clément Ader Parc d'Activités de la Goële, aux termes d'une procuration sous- seing privé en date à VILLEPINTE, du 3 juillet 2023 dont une copie demeure annexée aux présentes après mention.
Monsieur Pascal HIRTH agissant lui-même en sa qualité de gérant de la société dénommée « ALDI », société à responsabilité limitée, au capital de 2.633.180.000,00 euros, dont le siège social se situe à DAMMARTIN-EN-GOELE (Seine et Marne) 527 rue Clément Ader - Parc d'Activité de la Goële, identifiée au SIREN sous le numéro 399 227 990 et immatriculée au R.C.S. de MEAUX (77), avec effet au 1er février 2023, pour une durée de quatre ans, par décision du 31 janvier 2023, suivant décision unanime des associés de ladite société. La société « ALDI », ayant elle-même agi, en sa qualité de Président de la société dénommée « IMMALDI ET COMPAGNIE », fonction à laquelle ladite société a été nommée, en vertu de l'assemblée générale extraordinaire de la société "IMMALDI ET COMPAGNIE", tenue le 30 décembre 2005, laquelle assemblée a décidé également la transformation de la société en commandite simple, en société par actions simplifiée ; reconduite dans ses fonctions, en vertu d'une décision de l'assemblée générale ordinaire, en date du 29 mai 2015 ; reconduite à nouveau dans ses fonctions en vertu des décisions de l'associé unique en date du 30 juin 2022 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu des articles 2 et 14 des statuts que de la loi.
Madame Céline PALLOIS déclare à ce titre, qu'aucune modification n'est intervenue affectant l'étendue de ses pouvoirs, la forme, la dénomination et le siège de la société.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Compte tenu de la consistance du BIEN et de la qualité du BENEFICIAIRE, les conditions prévues à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas remplies de sorte que le BENEFICIAIRE ne bénéficiera pas de la faculté de se rétracter.

Les dispositions de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après littéralement rapportées :
« *Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.*
Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.
Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.
Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.
Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. »

PROJET D'ACTE

Les parties déclarent que les présentes expriment l'intégralité de leurs éventuelles conventions passées auxquelles elles se substituent.

Les parties reconnaissent que le rendez-vous de signature des présentes a été précédé de la diffusion par le notaire soussigné d'un projet d'acte. Elles déclarent avoir eu le temps de l'étudier et avoir eu la possibilité d'interroger ledit notaire et le notaire participant pour obtenir tous éventuels renseignements, conseils complémentaires et/ou diffusion de copie de documents versés au dossier.

En conséquence, elles déclarent signer le présent contrat en parfaite connaissance de cause et mesurent parfaitement l'exacte teneur et portée des engagements qui en découlent, chacune en ce qui la concerne.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.
Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les PARTIES sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le BENEFICIAIRE, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.
Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.
Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :
"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."
A ce sujet le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
IDENTIFICATION DU BIEN
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
DIAGNOSTICS
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).
Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A **CAUDEBEC-LES-ELBEUF (SEINE-MARITIME) (76320), 1233 rue Aux Saulniers** :

Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	996	1233 RUE AUX SAULNIERS	00 ha 57 a 62 ca
AD	999	LA PORTE VERTE	00 ha 33 a 71 ca

Total surface : 00 ha 91 a 33 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le PROMETTANT déclare qu'il résulte des titres de propriété antérieurs que le BIEN n'est pas inclus dans le périmètre d'un lotissement soumis à permis d'aménager même ancien, qu'il ne constitue pas le lot d'une copropriété, qu'il ne dépend pas du périmètre d'une association syndicale libre ou d'une association foncière urbaine libre et plus généralement qu'il n'existe aucun cahier des charges ou autre document de nature à mettre en cause ou à obérer le projet immobilier du BENEFICIAIRE.

Observation étant ici faite qu'il résulte de l'acte reçu par Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire à MESNIL-ESNARD, le 17 décembre 2019 contenant vente par la METROPOLE ROUEN NORMANDIE au profit de la Société dénommée LES 3 PHI notamment du BIEN objet des présentes, ce qui suit ci-après littéralement rapporté en italique :
*« Observation étant ici faite que l'un des accès à l'ensemble immobilier que **l'ACQUEREUR** projette d'édifier sur le terrain objet des présentes s'effectue par la parcelle cadastrée section AD numéro 904. Le **VENDEUR** déclare que cette parcelle qui constitue aujourd'hui une piste cyclable dépend du domaine public. »*

Le BENEFICIAIRE déclare connaître parfaitement l'emplacement du terrain susvisé, et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

ACCES

Le PROMETTANT déclare que l'accès au BIEN objet des présentes s'effectue depuis la Rue Lamartine par les parcelles cadastrées section AD numéros 997 et 1000 par la servitude de passage constituée aux termes de l'acte ci-après visé en date du 24 juin 2021.

Pour la parfaite information du BENEFICIAIRE, il résulte de l'état descriptif de division – règlement de copropriété de l'ensemble immobilier contigu cadastré section AD numéro 225, 473, 894, 903, 997, 998, 1000, 1001, 100, 1004, 1005, 1007 et 1008 ce qui suit ci-après littéralement rapporté en italique :
« Il est ici précisé que les parcelles cadastrées section AD numéros 997,1000, 1003 et 1007 sont destinées à être rétrocédées au domaine public.
Pour cela, l'Assemblée générale des copropriétaires devra statuer sur la décision à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.
La rédaction d'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété sera nécessaire afin de déterminer la nouvelle assiette de la copropriété. »

BORNAGE

Les présentes ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L115-4 du Code de l'urbanisme qui dispose :
« *Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.*
Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. »

Pour la parfaite information du BENEFICIAIRE est demeuré ci-annexé le plan de bornage établi par la Société GE360, Géomètre-Expert à BOIS-GUILLAUME (76230), 1042 rue Augustin Fresnel - ZAC Plaine de la Ronce, le 8 janvier 2021.

De convention entre les parties, le PROMETTANT s'oblige à procéder au bornage du BIEN objet des présentes préalablement à la régularisation de l'acte authentique de vente afin de borner la limite entre le BIEN objet des présentes et la parcelle cadastrée section AD numéro 1002 restant appartenir au PROMETTANT.

REGLEMENTATION SUR LES LOTISSEMENTS

Le PROMETTANT est propriétaire du BIEN objet des présentes ainsi que des parcelles contiguës cadastrées section AD numéros 1002 et 1006. A cet effet, un arrêté de non-opposition à déclaration préalable autorisant la division du BIEN

objet des présentes et des parcelles contiguës cadastrées section AD numéros 1002 et 1006 en deux (2) lots a été délivré par Madame l'Adjointe Déléguée au Maire de la Commune de CAUDEBEC LES ELBEUF le 15 mars 2023 sous le numéro DP 76165 23 E0029.
Une copie de cet arrêté est demeurée ci-annexée.
Les présentes sont soumises à la condition suspensive d'obtention du caractère définitif de cet arrêté de non-opposition à la déclaration préalable ainsi qu'il sera dit ci-après.

USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement sans usage particulier.
Le BENEFICIAIRE déclare qu'il destine le **BIEN** à un usage commercial de supermarché à dominante alimentaire avec terminal de cuisson (four à pains et viennoiseries).

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Natacha DEFRESNE, notaire à NOTRE DAME DE BONDEVILLE le 14 octobre 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1ER.

CARACTERISTIQUES

Les PARTIES conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des PARTIES, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les PARTIES ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.
En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.
Les PARTIES ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **17 janvier 2025**, à seize heures.
En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente (30) jours.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
    - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
    - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
    - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
    - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFICIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFICIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
    - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
    - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
    - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.

L'attention du BENEFICIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.

- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Natacha DEFRESNE, Notaire à NOTRE DAME DE BONDEVILLE, avec la participation de Maître Laure CARTIER, notaire à PARIS (8ème arrondissement).
En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le BENEFICIAIRE n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFICIAIRE de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le BENEFICIAIRE a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la PARTIE la plus diligente mettra l'autre PARTIE en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des PARTIES refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du PROMETTANT ou du BENEFICIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des PARTIES a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFICIAIRE et par le notaire du BENEFICIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le

procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFICIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BENEFICIAIRE qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le PROMETTANT pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BENEFICIAIRE dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le PROMETTANT reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par le BENEFICIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.
- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le BENEFICIAIRE venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.
Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.
Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1 800 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20 %.
Le prix hors taxe s'élève à : UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000,00 EUR),
La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à: TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).

Les parties déclarent que le prix de la présente vente a été fixé de la manière suivante :

- UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR) hors taxes pour le terrain ;
- QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR) hors taxes au titre des fouilles archéologiques.

Par suite, les parties déclarent que le prix de la présente vente soit la somme de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000,00 EUR) hors taxes tient compte de la levée de la contrainte archéologique aux frais exclusifs du PROMETTANT et ce quel que soit le montant définitif du coût lié à la levée de ladite contrainte archéologique, la participation du BENEFICIAIRE à concurrence de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR) hors taxes s'entendant d'un montant forfaitaire et définitif.

Etant entendu que toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée d'ici la réitération par acte authentique de la présente promesse de vente sera supportée par le BENEFICIAIRE, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par la Société 2PG TRANSACTIONS, Société à responsabilité limité au capital de 1.000,00 € dont le siège est à VILLENEUVE SUR LOT (Lot-et-Garonne), ZI La Barbière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AGEN et identifiée au SIREN sous le numéro 889036703 titulaire d'un mandat donné par le PROMETTANT sous le numéro 2023-15 en date du 1er juin 2023 non encore expiré, ainsi déclaré.
En conséquence, le BENEFICIAIRE qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (48 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.
Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est en sus du prix indiqué ci-dessus.

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	1 800 000,00 EUR
Provision sur frais de la vente à la charge du bénéficiaire, en ce compris les frais de la présente promesse de vente s'élevant à SEPT CENT VINGT-CINQ EUROS (725,00 EUR)*	22 000,00 EUR
Frais de négociation à la charge du bénéficiaire	48 000,00 EUR
Ensemble UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (1 870 000,00 EUR)	1 870 000,00 EUR

** Précision étant ici faite que cette provision a été calculée en tenant compte de l'engagement fiscal de construire que le BENEFICIAIRE entend souscrire lors de la signature de l'acte authentique de vente ainsi qu'il le déclare.*

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la promesse formelle faite au BENEFICIAIRE par le PROMETTANT, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier en cas de non signature de la vente par le seul fait du BENEFICIAIRE, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR).

Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE verse ce jour dans la comptabilité du Notaire soussigné la somme de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 EUR) et déposera le

surplus soit la somme de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 EUR) au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans les dix (10) jours de l'obtention du caractère définitif du permis de construire, à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes.
Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la promesse de vente sera considérée comme caduque, et le BENEFICIAIRE sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes si bon semble au PROMETTANT.

Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.
Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFICIAIRE selon les hypothèses suivantes :

- en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu vendeur ;

- en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN pendant la durée de celle-ci. L'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation. Son caractère indemnitaire fait qu'elle est imposable, elle doit être intégrée dans la déclaration de revenus ou de résultats.

- toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

    - si l'une au moins des conditions suspensives stipulées à l'acte venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
    - si le bien promis se révélait faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à le rendre impropre à leur usage ;
    - si le bien promis se révélait être grevé de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non à l'acte et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
    - si le bien venait à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée;

- si le PROMETTANT n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative au bien ;
- si le PROMETTANT ou le BENEFICIAIRE venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le BENEFICIAIRE devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.
A défaut pour le BENEFICIAIRE d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le PROMETTANT sera alors en droit de sommer le BENEFICIAIRE de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours. Cette sommation se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.
Faute pour le BENEFICIAIRE de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, ou de retirer ledit courrier, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au PROMETTANT.

Tiers convenu - Constitution d'un mandataire commun en qualité de tiers convenu

De convention entre les PARTIES, la somme sera affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.
Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception entre les mains du comptable de l'Office Notarial de NOTRE DAME DE BONDEVILLE qui en est constitué tiers convenu dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

Mission du tiers convenu

Le tiers convenu , mandataire commun des PARTIES, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra (PROMETTANT ou BENEFICIAIRE) selon ce qui a été convenu ci-dessus.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le tiers convenu ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des PARTIES ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les PARTIES sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le tiers convenu .
La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le tiers convenu est dès à présent autorisé par les PARTIES à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

Acceptation

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le tiers convenu.

Décharge

Le tiers convenu sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

STIPULATION DE PENALITE COMPENSATOIRE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.
Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.
Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.
La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.
L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le PROMETTANT aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.
Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la PARTIE qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La PARTIE en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le PROMETTANT conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du BENEFICIAIRE, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.
Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le BENEFICIAIRE entend donner. Le PROMETTANT devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.
L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives particulières stipulées en la faveur du BENEFICIAIRE, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Obtention d'un certificat d'urbanisme informatif

Un certificat d'urbanisme informatif, ne révélant aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble, devra être obtenu au plus tard le jour de la réitération authentique de la vente (article L410-1 du Code de l'urbanisme).
À défaut de l'obtention de ce certificat, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir d'une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune.
En l'absence de tels documents, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que le BENEFICIAIRE renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

Obtention d'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, le PROMETTANT a obtenu un arrêté de non-opposition à déclaration préalable autorisant la division du BIEN objet des présentes et des parcelles contiguës cadastrées section AD numéros 1002 et 1006

en deux (2) lots a été délivré par Madame l'Adjointe Déléguée au Maire de la Commune de CAUDEBEC LES ELBEUF le 15 mars 2023 sous le numéro DP 76165 23 E0029.
Il est précisé que le délai de recours contentieux à la décision de non-opposition à la déclaration préalable court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision sur le terrain.
En outre, l'autorité compétente qui a délivré l'autorisation bénéficie d'un droit de retrait de celle-ci qui doit être motivé et effectué dans un délai de trois mois à compter de la date d'acquisition de la décision de non opposition.
Par suite les présentes sont consenties sous la condition suspensive de l'absence de recours et de retrait à l'encontre la décision de non-opposition.
Les parties renoncent dès à présent au bénéfice de l'effet rétroactif de la condition suspensive.

Obtention d'un permis de construire

Que le permis de construire délivré au BENEFICIAIRE par Madame l'Adjointe Déléguée à la Commune de CAUDEBEC LES ELBEUF le 27 juin 2023 sous le numéro PC 76165 23 E0002 soit devenu définitif au plus tard le 29 décembre 2023.
Une copie de l'arrêté de permis de construire est demeurée ci-annexée.
Ce permis de construire autorise la construction d'un immeuble à usage commercial de supermarché à dominante alimentaire en rez-de-chaussée avec un terminal de cuisson (four à pains), représentant une surface de plancher minimum de 1600 m² comprenant une surface de vente maximale de 999 m², 80 emplacements de stationnements dont deux (2) PMR, une aire de circulation permettant notamment l'accès au quai de livraison par des camions semi-remorques de 40 tonnes et des espaces verts,

Affichage et recours des tiers- Retrait administratif :
Que l'autorisation d'urbanisme obtenue (Permis de construire) acquiert un caractère définitif et n'ait donc pas fait l'objet, savoir :

- d'un retrait administratif à l'intérieur d'un délai de trois (3) mois à compter de sa délivrance,
- et/ou d'un recours gracieux ou contentieux de la part d'un tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme, et ce à l'intérieur du délai imparti de deux (2) mois à compter de l'affichage sur le terrain, conformément aux dispositions de l'article R.600-2 du Code de l'Urbanisme,
- et/ou d'un recours de Monsieur le Préfet dans le délai de deux (2) mois de sa transmission et réception en Préfecture,

En outre, tout recours devra avoir été notifié à la Mairie de CAUDEBEC LES ELBEUF d'une part, et au pétitionnaire d'autre part, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze (15) Jours à compter du dépôt du déféré ou du recours.

L'affichage sur le terrain de l'autorisation obtenue devra être effectué, dans le respect des dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme, à la diligence et aux frais du BENEFICIAIRE au plus tard dans le délai de quinze (15) Jours de la réception de la notification de l'arrêté délivré.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à afficher régulièrement et de manière continue le permis obtenu sur le terrain et à en faire constater l'affichage par exploit d'huissier de justice, dans les quinze (15) Jours de la date à laquelle l'obtention dudit permis lui aura été notifiée par l'Administration compétente pour sa délivrance.

Etant précisé, que suivant arrêté du 24 mai 2018, relatif *« au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme modifiant le code de l'urbanisme »,* la mention sur le panneau d'affichage devra à compter du 3 juin 2018, préciser les mentions stipulées à l'article A 424-16 dans sa version actuellement en vigueur à savoir le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Le BENEFICIAIRE s'oblige également à réaliser deux autres constats.

Le caractère définitif de l'autorisation résultera d'attestations qui seront établies :

1° *d'une part*, et après l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours à compter de la réception de ladite autorisation par le pétitionnaire et qui émaneront :

- du pétitionnaire des permis, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par les dispositions de l'article R.600-2 du Code de l'Urbanisme,
- de la Mairie de CAUDEBEC LES ELBEUF l'ayant délivré, celle-ci certifiant :
    - n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de deux (2) mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain ;
    - et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de **deux (2) mois** de la transmission par ses soins du dossier complet de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat ainsi que la date de transmission.

Dans l'hypothèse d'un recours gracieux, l'attestation émise par l'autorité qui a délivré les permis ne vaudra pas justification du caractère définitif, puisque le rejet du recours gracieux ouvre à son auteur un nouveau délai légal de deux (2) mois pour intenter un recours contentieux.

Dans ce cas, le caractère définitif de l'autorisation ne pourra résulter que d'attestations de la Mairie de CAUDEBEC LES ELBEUF, délivrées après l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours suivant la réception par l'auteur du recours gracieux de la notification du rejet de son recours.

2° *d'autre part*, à l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours à compter de la délivrance du permis de construire et qui émanera de la Mairie de CAUDEBEC LES ELBEUF, certifiant qu'à l'intérieur du délai ci-dessus, elle n'a pas retiré l'arrêté dont s'agit.

Le BENEFICIAIRE s'engage à solliciter la délivrance des attestations ci-dessus.

Il est expressément convenu que le permis de ne sera considéré comme obtenu qu'en l'absence de tout recours gracieux ou contentieux, retrait, déféré préfectoral ou autre, et après expiration des délais impartis aux tiers et à l'administration pour introduire de telles actions à l'encontre dudit permis.

En cas de non réitération des présentes par acte authentique, le BENEFICIAIRE s'oblige à retirer ou à transférer au profit du PROMETTANT ou toute autre personne qu'il désignerait le permis de construire qui serait obtenu, le tout à première demande du PROMETTANT.

Autorisation de la commission départementale d'aménagement purgée de tout recours et retrait

Si Monsieur le Maire ou les services préfectoraux notifient qu'ils entendent saisir la CDAC, le BENEFICIAIRE est informé qu'un dossier complet devra être déposé par ses soins et à ses frais, aux fins d'obtention de cette autorisation d'exploitation commerciale.

Dans ce dernier cas, et compte tenu de la destination du BIEN envisagée par le BENEFICIAIRE, les présentes seront alors conclues sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation définitive de la commission départementale d'aménagement commercial, purgée de tous recours et retraits.
Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le dossier complet au plus tard dans les soixante (60) jours qui suivront la notification qui lui en aura été faite de la mairie compétente ou des services préfectoraux de la saisine de la CDAC, et en justifier la preuve d'un tel dépôt par tous moyens auprès du PROMETTANT.

Il est précisé qu'en vertu de l'article L752-1 du Code de commerce, sont soumises à l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial, qui a quatre mois pour statuer, toute demande portant sur :

- 1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

- 2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 du Code de commerce ;

- 3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

- 4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 du Code de commerce et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;
- 5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- 6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;
- 7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Fouilles archéologiques

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le 14 octobre 2021 contenant vente par la Société dénommée LES 3 PHI au profit du PROMETTANT du BIEN objet des présentes ainsi que des parcelles contiguës cadastrées section AD numéro 1002 et 1006, il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapporté en italique

« ***FOUILLES ARCHEOLOGIQUES***

Pour la parfaite information de l'ACQUEREUR, le VENDEUR l'informe qu'il a déposé le 26 août 2016 auprès de la Mairie de CAUDEBEC LES ELBEUF sous le numéro 076 165 16E0014, une demande de permis de construire portant sur les parcelles originairement cadastrées section AD numéros 72, 73, 225, 335, 336, 473, 894, 903 et 905,, pour la réalisation d'une nouvelle construction d'une surface de plancher de 12.975 m² environ, d'une surface de vente de 10.820 m² environ et 404 places de stationnement extérieurs.

Par arrêté préfectoral numéro AD-2016-56 en date du 1er septembre 2016, a été prescrit un diagnostic d'archéologie préventive.

Par arrêté de Madame l'Adjointe déléguée de la Commune de CAUDEBEC LES ELBEUF en date du 24 avril 2017, le VENDEUR a obtenu, sous réserve de certaines prescriptions, un permis de construire sous le numéro PC 076165 16E0014 autorisant la construction d'un ensemble commercial d'une surface de plancher globale de 12.975 m² environ.

Par arrêté en date du 22 mai 2017 numéro 28/2017/350, il a été prescrit par les services de l'Etat une fouille archéologique préventive.

Compte tenu de la prescription de fouilles archéologiques, le projet initialement prévu par le VENDEUR a dû être modifié afin d'exclure le BIEN objet des présentes de l'assiette

du permis de construire. Un permis de construire modificatif a été déposé à cet effet en Mairie de CAUDEBEC LES ELBEUF le 23 février 2018.

Par arrêté en date du 6 mars 2018 numéro 28/2018/141, il a été prescrit par les services de l'Etat une modification de la consistance du projet et réduction de l'emprise soumise à l'opération de fouille archéologique préventive.

Par arrêté de Madame l'Adjointe déléguée de la Commune de CAUDEBEC LES ELBEUF en date du 9 juillet 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée, le VENDEUR a par ailleurs obtenu, sous réserve de certaines prescriptions, un Permis de Construire Modificatif n° PC 76165 16 E0014 M01 autorisant la construction d'immeubles à usage de commerce d'une surface de plancher totale de 12.694,63 m².

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de l'ensemble de ces informations et vouloir en faire son affaire personnelle. »

Par arrêté numéro 28-2022-595 du 1er septembre 2022 de Madame la Directrice régionale des affaires culturelles, il a été prescrit une fouille archéologique sur les parcelles cadastrées section AD numéros 996, 997, 999, 1000, 1002, 1003 et 1006.
Sont demeurées ci-annexées, copies :

- De l'arrêté en date du 1er septembre 2016 numéro AD-2016-56 ;
- De l'arrêté en date du 22 mai 2017 numéro 28/2017/350 ;
- De l'arrêté en date du 6 mars 2018 numéro 28/2018/141 ;
- De l'arrêté en date du 1er septembre 2022.

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive que la réalisation de la fouille archéologique préventive qui sera menée par le PROMETTANT et à ses frais sur le BIEN objet des présentes ne soit pas suivie de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation en l'état (totalement ou partiellement) du terrain assiette du projet de construction, soit en la modification du projet de construction du BENEFICIAIRE.
Le PROMETTANT s'oblige, après la fouille archéologique, à remettre le terrain dans le même état qu'antérieurement à cette fouille.

Loi sur l'eau

Le BENEFICIAIRE déclare que son projet est soumis à déclaration au titre de la réglementation relative à la loi sur l'eau. Les présentes sont soumises à la condition suspensive que le BENEFICIAIRE obtienne le récépissé de dépôt et que la déclaration relative ne fasse l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait dans les délais légaux et qu'il n'y ait aucune prescription imposée par l'autorité ayant délivré l'autorisation ou que les prescriptions édictées ne soient pas génératrices de travaux pour un montant supérieur à 50.000 euros HT Dans l'hypothèse où, les travaux à effectuer seraient d'un montant supérieur à 50.000 euros HT, les parties conviennent de se réunir dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification desdites mesures au BENEFICIAIRE afin de discuter de la suite donner.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à déposer sa demande complète de déclaration au titre de la Loi sur l'eau au plus tard dans le délai de deux (2) mois à compter de la levée de la contrainte archéologique ou autorisation préalable de la DRAC.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à transmettre le récépissé de dépôt de sa demande dans les cinq (5) jours dudit dépôt et à tenir informer régulièrement le PROMETTANT de tous éléments ayant une incidence sur les présentes et notamment :

- demande de pièces complémentaires formulées par l'autorité administrative ;
- envoi des pièces complémentaires par le BENEFICIAIRE à la Préfecture.

Condition suspensive de la production d'un diagnostic pollution concluant à un état sanitaire compatible avec l'usage futur du site

La présente promesse de vente est également soumise à la condition suspensive que les sondages, diagnostics et audit environnemental qui seront réalisés, à l'initiative et aux frais du BENEFICIAIRE concluent à un état sanitaire compatible avec l'usage futur du site (l'usage futur du site étant la création et l'exploitation d'un magasin alimentaire avec un four à pains et à viennoiseries, avec la réception de la clientèle).

Le BENEFICIAIRE devra faire procéder à ces sondages et études sur l'assiette foncière de l'opération de construction dans un délai maximum de trois (3) mois de la levée de la contrainte archéologique ou autorisation préalable de la DRAC et à indiquer au PROMETTANT dans ledit délai s'il entend se prévaloir de cette condition suspensive.

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE, après levée de la contrainte archéologique ou autorisation préalable de la DRAC, à effectuer ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, les sondages, diagnostics et audit environnemental sur le terrain d'assiette des Biens, à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée du fait de la non-réalisation d'une des conditions suspensives stipulées aux présentes.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à remettre au PROMETTANT, pour information, une copie du rapport de l'étude environnementale dans le délai de trente (30) Jours de son obtention par tous moyens.

Si les sondages, diagnostics et audit environnemental concluaient à la nécessité de réaliser des travaux de mise en compatibilité avec l'activité projetée par le BENEFICIAIRE, un devis du coût des travaux sera demandé par le BENEFICIAIRE et transmis au PROMETTANT dans le délai de dix (10) jours de son obtention par tous moyens.

Dans l'hypothèse où le montant prévisionnel des travaux serait inférieur ou égal à CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR HT) HORS TAXES, le BENEFICIAIRE s'engage à en supporter le coût et la présente condition suspensive sera donc considérée comme réalisée.
Etant bien ici précisé que les travaux de mise en compatibilité avec l'activité projetée par le BENEFICIAIRE, diligentés par le BENEFICIAIRE, ne pourront intervenir qu'après signature des actes authentiques de vente en cas de levée d'option.

En revanche, dans l'hypothèse où le montant des travaux serait supérieur à CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR HT) HORS TAXES, PROMETTANT et BENEFICIAIRE se consulteront au plus tard dans un délai de quinze (15) jours à compter de la production du devis, de manière à envisager ensemble la suite à donner à la présente opération.

A défaut d'accord écrit entre les Parties dans un délai de trente (30) Jours suivant la notification du rapport par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE, la présente condition sera réputée non réalisée et la Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre, sauf pour le BENEFICIAIRE de renoncer expressément au bénéfice de la présente condition à l'intérieur de ce délai.

Condition suspensive de la production d'une étude de sol ne révélant pas de surcoût d'investissement

Obtention par le BENEFICIAIRE d'un rapport d'études de sol :

- confirmant que la nature du sol et ou du sous-sol des parcelles concernées permet la construction de l'entier projet immobilier du bénéficiaire décrit au présent acte,
- ne révélant pas de sujétions particulières nécessitant, pour la réalisation dudit bâtiment, des travaux confortatifs, ou des prescriptions techniques inhabituelles, telles notamment que des fondations spéciales (pieux puits, radiers, etc…), des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, rabattement de nappe…), et de comblement de carrière ou de dissolution de gypse, dont le coût rendrait la réalisation de la construction et de la réhabilitation éventuelle plus onéreuse qu'en l'absence de telles sujétions.

Le BENEFICIAIRE devra faire procéder aux sondages sur la totalité de l'assiette foncière de l'opération de construction dans un délai maximum de quatre (4) mois à compter de la levée de la contrainte archéologique ou autorisation préalable de la DRAC et à indiquer au PROMETTANT dans ledit délai s'il entend se prévaloir de cette condition suspensive.

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE après levée de la contrainte archéologique ou autorisation préalable de la DRAC, à effectuer ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain d'assiette

des Biens permettant de vérifier la nature du sol, à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée du fait de la non-réalisation d'une des conditions suspensives stipulées aux présentes.

A cet effet le PROMETTANT s'engage à garantir au BENEFICIAIRE l'accès permanent aux Biens, à condition toutefois de le prévenir huit (8) jours à l'avance.

Le BENEFICIAIRE s'oblige, quant à lui, à remettre au PROMETTANT, pour information, une copie du rapport de l'étude de sol, dans le délai de quinze (15) jours de l'obtention dudit rapport par tous moyens.

Si ce rapport concluait à l'absence de prescriptions particulières, la Promesse se poursuivra dans les conditions stipulées aux Présentes.

Si au contraire, ce rapport concluait à la nécessité de réaliser notamment :

- des travaux de terrassement spéciaux, en raison de la nature du sous-sol,
- ou des fondations autres que des fondations normales, sans aucun dispositif spécifique,
- ou de mettre en place des ouvrages particuliers tels que parois moulées, tranchées blindées, pieux, puits, ouvrages de soutènement ou de dévoiement des eaux souterraines, cuvelage,
- ou de réaliser des travaux de confortation ou de comblement de carrières,
- ou encore de réaliser des travaux de confortation en cas de dissolution de gypse,
- ou toute autre sujétion particulière,

Si le rapport concluait à la nécessité de réaliser des travaux particuliers, un devis du coût des travaux sera demandé par le BENEFICIAIRE et transmis au PROMETTANT dans le délai de dix (10) jours de son obtention par tous moyens lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans l'hypothèse où le montant prévisionnel des travaux serait inférieur ou égal à CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR HT) HORS TAXES, le BENEFICIAIRE s'engage à en supporter le coût et la présente condition suspensive sera donc considérée comme réalisée.

En revanche, dans l'hypothèse où le montant des travaux serait supérieur à CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR HT) HORS TAXES, PROMETTANT et BENEFICIAIRE se consulteront au plus tard dans un délai de quinze (15) jours à compter de la production du devis, de manière à envisager ensemble la suite à donner à la présente opération.

A défaut d'accord écrit entre les Parties dans un délai de trente (30) Jours suivant la notification du rapport par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE, la présente condition sera réputée non réalisée et la Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre, sauf pour le BENEFICIAIRE de renoncer expressément au bénéfice de la présente condition à l'intérieur de ce délai.

Obtention d'une autorisation préalable pour l'installation d'une enseigne purgée de tout recours
Qu'il soit délivré au BENEFICIAIRE une autorisation préalable d'installation d'une enseigne de sa marque
Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer sa demande d'autorisation préalable d'installation d'une enseigne, à ses frais, au plus tard dans le mois suivant la signature des présentes et il s'engage à en justifier au PROMETTANT, à première réquisition.

Absence d'empêchement d'accéder au bâtiment à construire
Que tous les accès au Projet de Construction objet des présentes ci-dessus décrit soient accordés au BENEFICIAIRE par les autorités compétentes en ce compris pour des camions de 40 tonnes pour l'approvisionnement du magasin et que le BENEFICIAIRE ne se voit pas imposé une interdiction de tourne à gauche sur l'avenue et la route desservant le bâtiment à construire.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le BENEFICIAIRE déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le PROMETTANT s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, des annexes, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme et de celles rappelées :

1°/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CALLAT, Notaire à ELBEUF (Seine-Maritime), le 30 octobre 2018, contenant vente par les Consorts DUBUC au profit de la Société SCCV LES 3 PHI des parcelles situées sur la Commune de CAUDEBEC LES ELBEUF (Seine-Maritime), cadastrées section AD numéro 335 et 336, il a été énoncé ce qui suit littéralement rapporté :

« *A ce sujet, le vendeur déclare qu'il existe un puits sur la parcelle de terrain cadastrée section AD numéro 336 près de la parcelle AD numéro 894, ce dont l'acquéreur déclare faire son affaire personnelle.* »

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le 14 octobre 2021 contenant vente par la Société dénommée LES 3 PHI au profit du PROMETTANT du BIEN objet des présentes ainsi que des parcelles contiguës cadastrées section AD numéro 1002 et 1006, il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapporté en italique :
« *Le VENDEUR déclare que ce puit ne se situe pas sur la parcelle objet des présentes.* »

2°/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire à LE MESNIL-ESNARD (Seine-Maritime), le 17 décembre 2019 contenant vente par la METROPOLE ROUEN NORMANDIE au profit de la société SCCV LES 3 PHI, des parcelles situées sur la Commune de CAUDEBEC LES ELBEUF (Seine-Maritime) et cadastrées section AD numéros 894, 903 et 905, il a été énoncé ce qui suit littéralement rapporté :
« *Aux termes de l'acte reçu par Maître Olivier VIDE, Notaire à ELBEUF, le 30 décembre 2003, contenant vente par l'ETABLISSEMENT PUBLIC DE LA BASSE-SEINE au profit de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ELBEUF BOUCLE DE SEINE, il a été précisé sous le titre « Vices cachés », ce qui suit ci-après rapporté par extrait :*
« Etant ici rappelé qu'aux termes de l'acte de vente par la SOCIETE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA VILLETTE au profit de l'E.P.B.S. du 3 novembre sus énoncé, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :
« Le vendeur rappelle qu'il existait une chapelle sur la parcelle section AD numéro 133, détruite il y a plusieurs années, et qu'il reste à ce jour en sous-sol deux tombes de la famille GRANDIN L'EPREVIER. »

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le 14 octobre 2021 contenant vente par la Société dénommée LES 3 PHI au profit du PROMETTANT du BIEN objet des présentes ainsi que des parcelles contiguës cadastrées section AD

numéro 1002 et 1006, il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapporté en italique :
« *Le VENDEUR déclare que ces tombes ne se situent pas sur la parcelle objet des présentes*. »

3°/ Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 24 juin 2021 contenant constitution de servitudes entre la Société LES 3 PHI, fonds dominant, et les sociétés dénommées MAG CAUDEBEC et LES 3 PHI, fonds servant, il a été constitué au profit des parcelles cadastrées section AD numéros 996, 999, 1002 et 1006, des servitudes de passage et de passage de gaines tous réseaux.
Une copie de cet acte est demeurée ci-annexée.

ETAT DU BIEN

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le PROMETTANT s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.
Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFICIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.
Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.
Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le PROMETTANT déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE règlera au PROMETTANT, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.
Ce règlement sera définitif entre les PARTIES, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

ASSURANCE

Le BENEFICIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES DE NON CONCURRENCE

1/ Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le 14 octobre 2021 contenant vente par la Société dénommée LES 3 PHI au profit du PROMETTANT du BIEN objet des présentes ainsi que des parcelles contiguës cadastrées section AD numéro 1002 et 1006, il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapporté en italique :

« *L'ACQUEREUR s'interdit et s'oblige à interdire à ses ayants droits, ayants cause, sociétés de son groupe ou tout tiers personne physique ou morale qu'il contrôlerait, pour une durée de onze (11) ans à compter du 31 janvier 2017, directement ou indirectement, de vendre, louer, sous-louer le local objet des présentes à toute personne désireuse d'exploiter en son sein une surface de vente dédiée à titre principal au commerce de produits de bricolage et (ou) de jardinage.*
L'ACQUEREUR s'oblige à rappeler la présente interdiction dans tous les actes translatifs de propriété ou de jouissance à intervenir concernant le bien présentement vendu.
A défaut pour l'ACQUEREUR, ses ayant droits, ayants cause et leurs successeurs seraient redevables envers le VENDEUR, d'une pénalité à hauteur de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR), sans préjudice pour le VENDEUR de procéder à toute demande de faire cesser l'infraction et de dommages et intérêts. »

Par conséquent, le BENEFICIAIRE devenu acquéreur s'interdira et s'obligera à interdire à ses ayants droits, ayants cause, sociétés de son groupe ou tout tiers personne physique ou morale qu'il contrôlerait, pour une durée de onze (11) ans à compter du 31 janvier 2017, directement ou indirectement, de vendre, louer, sous-louer le local objet des présentes à toute personne désireuse d'exploiter en son sein une surface de vente dédiée à titre principal au commerce de produits de bricolage et (ou) de jardinage.
Le BENEFICIAIRE devenu acquéreur s'obligera à rappeler la présente interdiction dans tous les actes translatifs de propriété ou de jouissance à intervenir concernant le bien présentement vendu.
A défaut pour le BENEFICIAIRE devenu acquéreur, ses ayant droits, ayants cause et leurs successeurs seraient redevables envers le VENDEUR, d'une pénalité à hauteur de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR), sans préjudice pour le la Société dénommée le PROMETTANT de procéder à toute demande de faire cesser l'infraction et de dommages et intérêts.

2/ A l'exception de tous supermarchés ou magasins qui existeraient à ce jour, le PROMETTANT s'interdit pour l'avenir à compter de la régularisation par acte authentique des présentes, directement ou indirectement et interdit à ses ayants droit ou ayants cause, la construction, la vente, la location, l'exploitation directe ou indirecte, pour des magasins ayant une activité similaire ou concurrente celle de la société ALDI, future utilisatrice du bâtiment objet de la présente vente, c'est-à-dire : toutes activités à titre principal de supermarché alimentaire généraliste telle qu'exercées par les enseignes INTERMARCHE, NORMA, SUPER U, LIDL, CARREFOUR, NETTO, sous peine de dommages et intérêts envers le BENEFICIAIRE.
Cette interdiction s'appliquera dans un rayon de cinq (5) kilomètres à vol d'oiseau du BIEN objet des Présentes et pour une durée de DIX (10) ans à compter de l'acte authentique de vente réitérant les présentes.
Par conséquent ne sont notamment pas concernés par cette interdiction les implantations de magasins avec une activité du même type que celle exercée par l'enseigne « GRAND FRAIS », ni les implantations de magasins pour des activités de boulangerie, boucherie et/ou vente de produits alimentaires surgelés, ni les implantations de magasins ayant une activité de vente de produits alimentaires de type « BIO ».
Ceci constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le BENEFICIAIRE n'aurait pas contracté.

INTERDICTION DE POSE DE PANNEAU D'AFFICHAGE

De convention expresse entre les parties et comme conséquence de la clause de non-concurrence, stipulée ci-dessus, le PROMETTANT s'interdit, d'installer, pendant toute la durée de ladite clause et sur tout le territoire concerné par celle-ci, à savoir un rayon de trois (3) kilomètres à vol d'oiseau du BIEN objet des présentes, un panneau publicitaire, relatif à toute enseigne concurrente à l'activité exercée par la société ALDI MARCHE Telle que définie dans la clause de non concurrence ci-dessus.

RESERVE DE REMERE

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le 14 octobre 2021 contenant vente par la Société dénommée LES 3 PHI au profit du PROMETTANT du BIEN objet des présentes ainsi que des parcelles contiguës cadastrées section AD numéro 1002 et 1006, il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapporté en italique :

« Aux termes de l'acte reçu par Maître Jean-Philippe BOUGEARD, Notaire à MESNIL-ESNARD, le 17 décembre 2019 contenant vente par la METROPOLE ROUEN NORMANDIE au profit du VENDEUR des parcelles originairement cadastrées section AD numéros 73, 473, 894, 903 et 905, il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapporté en italique par extraits :

" II- CONDITIONS PARTICULIERES - RESERVE DE REMERE

*La vente des immeubles articles un, deux et trois est consentie sous la condition résolutoire de l'exercice de la faculté de réméré stipulée au profit du **VENDEUR** exclusivement.*

*En effet, le **VENDEUR** se réserve expressément, pendant un délai de dix-huit mois à compter des présentes, la faculté de réméré sur les biens objet des présentes, si les travaux de terrassement relatifs à l'opération visée par le permis de construire sur les parcelles objets des présentes n'étaient pas réalisés dans ce délai, en remboursant à **l'ACQUEREUR**, exclusivement et limitativement :*

- *la somme de **SIX CENT DIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES (610 196,22 EUR)** correspondant à 90% du prix TTC.*
- *Les frais et loyaux coûts de l'avant-contrat de vente et de l'acte de vente.*
- *Les réparations nécessaires ; étant ici précisé que les dépenses, même utiles, les dépenses d'entretien et les dépenses somptuaires ne donneront lieu à aucun remboursement.*

*L'intention d'exercer le réméré devra être déclarée à **l'ACQUEREUR**, devenu propriétaire de l'immeuble objet des présentes, dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai ci-dessus fixé.*

La déclaration d'exercice de réméré devra être effectuée par acte extra-judiciaire ou par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, étant ici précisé que dans ce dernier cas, la date de déclaration s'entendra de la date d'envoi de la lettre recommandée.

Le remboursement aura lieu le jour de la signature de l'acte régularisant la rétrocession, par un virement sur le compte ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignation, au nom de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

***L'ACQUEREUR**, devenu propriétaire, devra alors restituer en nature l'immeuble objet des présentes.*

L'exercice de la faculté de réméré éteindra les droits réels consentis à des tiers par le nouveau propriétaire qu'il s'agisse d'un transfert de propriété, d'un privilège immobilier ou d'une hypothèque. Il n'en serait autrement que si les droits avaient été publiés ou inscrits à la conservation des hypothèques compétente, avant la publication du pacte de réméré.

*Pour conserver son droit à réméré, il suffira au **VENDEUR**, alors acquéreur, de déclarer, dans le délai et la forme ci-dessus prévus son intention d'exercer la faculté qu'il s'est réservée. Il ne pourra entrer en possession de l'immeuble qu'après avoir satisfait à ses obligations, le tout conformément aux dispositions de l'article 1673, alinéa 1er, du Code Civil.*

Les parties aux présentes auront alors un délai de trois mois pour s'entendre sur les restitutions et remboursement à effectuer. En cas d'accord un acte authentique sera alors dressé, aux frais de ***l'ACQUEREUR*** *aux présentes, pour constater la résolution de la vente, qui ne deviendra effective que par suite de la signature dudit acte authentique et du remboursement ci-dessus fixé.*

En cas de difficulté, il appartiendra à la partie la plus diligente de recourir, pour les résoudre, à toutes voies de droit qui lui apparaîtraient opportunes.

Il est expressément convenu que ***l'ACQUEREUR****, devenu propriétaire ne pourra conférer aucun droit réel ni consentir aucun bail sur l'immeuble entre la date de la déclaration de l'intention d'exercer le réméré, et celle de l'acte authentique constatant le transfert du bien au* ***VENDEUR****, ou de la décision de justice, ainsi qu'il est dit ci-dessus, en cas de difficulté. »*

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici précisé que :

- *L'article un dont s'agit est constitué des parcelles situées à CAUDEBEC-LES-ELBEUF, cadastrées section AD numéros 894, 903 et 905 ;*
- *L'article deux dont s'agit est constitué de la parcelle située à CAUDEBEC-LES-ELBEUF, cadastrée section AD numéro 473 ;*
- *L'article trois dont s'agit est constitué de la parcelle située à CAUDEBEC-LES-ELBEUF, cadastrée section AD numéro 73.*

Le VENDEUR déclare les travaux de terrassement objets de cette réserve de réméré sont d'ores et déjà réalisés, la condition de réméré est donc levée.
Un courrier de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE du 16 février 2021 confirmant la levée de la condition de réméré demeure ci-annexé. »

Une copie du courrier susvisé en date du 16 février 2021 est demeurée ci-annexée.

Le PROMETTANT déclare et garantit que la condition de réméré est levée.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le 14 octobre 2021 contenant vente par la Société dénommée LES 3 PHI au profit du PROMETTANT du BIEN objet des présentes ainsi que des parcelles contiguës cadastrées section AD numéro 1002 et 1006, il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapporté en italique :
« *Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de CAUDEBEC LES ELBEUF le 16 avril 2021, un arrêté de non-opposition a été délivré par cette Mairie le 30 avril 2021.*
Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître Timothée BECKMANN, huissier de justice à ROUEN (76000), 5 rue Jean Lecanuet, aux termes d'un procès-verbal en date des 17 mai, 23 juin et 20 juillet 2021.
Cette décision est aujourd'hui définitive, n'ayant fait l'objet d'aucun recours ou retrait dans les délais légaux, ainsi qu'il résulte de deux correspondances de la Mairie de CAUDEBEC LES ELBEUF en date du 6 septembre 2021.

Les copies de la déclaration préalable et du certificat de non opposition ainsi qu'une copie du procès-verbal de constat d'affichage et des correspondances de la Mairie de CAUDEBEC LES ELBEUF en date du 6 septembre 2021 sont annexées.

L'article L 442-3 dispose que :
"Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. "
Pour qu'il y ait lieu à ce qu'une déclaration préalable soit possible, il est nécessaire que:

- *le terrain soit en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques (c'est-à-dire hors des périmètres de protection des monuments historiques) ;*
- *que l'opération se fasse sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement. »*

Sont demeurées ci-annexées, copies :

- de la demande de déclaration préalable en date du 16 avril 2021 ;
- de l'arrêté de non-opposition en date du 30 avril 2021 ;
- du constat d'affichage en date des 17 mai, 23 juin et 20 juillet 2021 ;
- des deux correspondances de la Mairie de CAUDEBEC LES ELBEUF en date du 6 septembre 2021.

Le PROMETTANT étant propriétaire des parcelles contigües cadastrées section AD numéros 1002 et 1006, la division qui sera opérée par la vente du BIEN objet des présentes Sera autorisée par la non-opposition à la déclaration préalable objet d'une condition suspensive ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans

		ou ardoises	
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1er juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le PROMETTANT ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le PROMETTANT déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.
Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.
Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.
Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.
Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions en date du 8 décembre 2022 est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le PROMETTANT déclare <u>qu'à l'exception de ce qui est indiqué ci-après :</u>

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le 14 octobre 2021 contenant vente par la Société dénommée LES 3 PHI au profit du PROMETTANT du BIEN objet des présentes ainsi que des parcelles contiguës cadastrées section AD numéro 1002 et 1006, il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapporté en italique :

« ***REGLEMENTATION DES INSTALLATIONS AUTORISEES OU ENREGISTREES***

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :
« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Il résulte également de l'article L.512-18 du Code de l'Environnement, ce qui suit, littéralement rapporté ci-dessous :

« L'exploitant d'une installation classée relevant de la catégorie visée à l'article L.516-1 est tenu de mettre à jour, à chaque changement notable des conditions d'exploitation, un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au Préfet, au Maire de la commune concernée et, le cas échéant, au Président de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné, ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'exploitation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée ».

En outre, aux termes de l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1977 qui a été désormais codifié sous l'article L 512-17 du Code de l'Environnement qui concerne aussi bien les installations autorisées que les installations déclarées prévoit ce qui suit:

L'exploitant qui cesse son activité a l'obligation de remettre le site en état de sorte qu'il ne s'y manifeste plus aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1 de la loi du 19 juillet 1976, article L 511-1 du Code de l'Environnement s'il s'avère que le terrain a supporté une installation classée ».

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être.

Le VENDEUR déclare <u>qu'à l'exception de ce qui est indiqué dans les études géotechnique et environnementale :</u>

- *Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;*
- *Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;*
- *Qu'à sa connaissance :*
    - *l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;*
    - *L'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;*
    - *Il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci d'amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;*

- *Il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;*

- *Qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;*

- *Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.*

L'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR lui a indiqué et fourni tous les éléments actuellement en sa possession et relatifs à la situation de l'immeuble au regard de l'environnement, tels que ces éléments sont énoncés ci-dessus.

Est demeurée ci-annexée l'Etude environnementale – Levée de doute en date du 6 octobre 2017.
Un diagnostic de la qualité des milieux a été réalisé par la Société SCE dont le siège est 4 rue Viviani – CS 26220 – 44262 NANTES CEDEX 2 le 29 juin 2021.
Copie de ce diagnostic est demeurée ci-annexée.
L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ces diagnostics et renonce à tous recours contre le VENDEUR de ce fait.

L'ACQUEREUR déclare avoir également eu connaissance des relevés des bases de données suscités, et reconnaît en conséquence que le VENDEUR a dûment rempli l'ensemble de ses obligations en application de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. L'acquéreur fera son affaire de la situation environnementale du site. »

Sont demeurées ci-annexées, copies :

- de l'Etude environnementale – Levée de doute en date du 6 octobre 2017 ;

- du diagnostic de la qualité des milieux a été réalisé par la Société SCE dont le siège est 4 rue Viviani – CS 26220 – 44262 NANTES CEDEX 2 le 29 juin 2021.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance de ces diagnostics et renonce à tous recours contre le VENDEUR de ce fait.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir également eu connaissance des relevés des bases de données suscités, et reconnaît en conséquence que le PROMETTANT a dûment rempli l'ensemble de ses obligations en application de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. En cas de réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE fera son affaire de la situation environnementale du site.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

- Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

- L’article L 541-1-1 du Code de l’environnement définit le déchet comme "toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire".

- Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

- Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

- Selon les dispositions de l’article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

- L’élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l’énergie, ainsi qu’au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

- Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

- En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l’article L 125-7 du Code de l’environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n’a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d’informations rendues publiques en application de l’article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l’affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

- Il est précisé qu’"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du

vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Pour la perception des droits, les parties font les déclarations suivantes :
D'une part, le PROMETTANT :

- Qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- Que le BIEN objet des présentes est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts ;
- Que son acquisition lui a ouvert droit à déduction de la TVA.

D'autre part, le BENEFICIAIRE :

- Qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- Qu'il prend l'engagement de construire dans les quatre (4) ans à compter de son acquisition aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

Le BENEFICIAIRE devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, le BENEFICIAIRE sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

Le BENEFICIAIRE pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente de la partie concernée devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

En conséquence la vente entrera dans le champs d'application de la taxe sur la valeur ajoutée qui sera exigible sur le prix total et elle donnera lieu à la perception du droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691bis du Code général des impôts.

Etant entendu que le PROMETTANT avait lors de son acquisition repris l'engagement de construire du précédent propriétaire, la Société dénommé LES 3 PHI, et qu'il lui restait pour construire, savoir :

- en ce qui concerne la parcelle cadastrée section AD numéros 996 : jusqu'au 16 décembre 2023 ;
- en ce qui concerne la parcelle cadastrée section AD numéro 999: jusqu'au 29 octobre 2022.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE ne sera pas substitué au PROMETTANT dans l'exécution de ce précédent engagement de construire de façon que le BENEFICIAIRE ne puisse être ni inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit relativement à ce précédent engagement de construire, notamment fiscale.

En conséquence, le PROMETTANT supportera seul le droit de vente devenu exigible et ayant pour assiette son prix d'acquisition, ainsi que l'intérêt de retard décompté depuis sa date d'acquisition, en cas de non-respect de l'engagement de construire.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Article 1529 II du Code général des impôts
La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le PROMETTANT ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

Le PROMETTANT est une société de construction vente, répondant aux conditions de l'article 239 ter du Code général des impôts, ayant pour objet la construction d'immeubles, la division de ces immeubles en appartements et locaux séparés destinés à la vente.
Son représentant s'oblige à remplir les formalités nécessaires à la liquidation de l'impôt sur les profits de construction déclarant que tous les associés sont domiciliés en France.
Les associés seront respectivement et personnellement imposés pour la partie du bénéfice social correspondant à leurs droits dans la société.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du BENEFICIAIRE soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au BENEFICIAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.
Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFICIAIRE initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le BENEFICIAIRE initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le BENEFICIAIRE devra informer le PROMETTANT de l'exercice de cette substitution.
En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le BENEFICIAIRE ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.
Le BENEFICIAIRE restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au PROMETTANT en exécution des présentes.
Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'à la réalisation de la dernière des conditions suspensives, étant convenu qu'en cas de substitution postérieure à l'obtention du permis de construire objet de la condition suspensive mentionnée supra, le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle du transfert de permis de construire au profit du substitué le cas échéant et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.
Les PARTIES sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- le présent avant-contrat obligera le PROMETTANT et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du BENEFICIAIRE originaire.

- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFICIAIRE le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, les PARTIES conviennent que le BENEFICIAIRE aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.

- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas dissolution volontaire du PROMETTANT avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.
Le BENEFICIAIRE pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.
En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de dissolution volontaire du BENEFICIAIRE avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, mais après la réalisation des conditions suspensives, ses ayants droit pourront demander, soit la réalisation des présentes à leur profit dans les mêmes conditions que leur auteur, soit de ne pas poursuivre celles-ci, l'acompte versé leur étant alors restitué déduction faite des frais déjà engagés.
A défaut pour les ayants droits d'avoir informé par tout moyen le PROMETTANT dans le délai d'un mois de leur volonté de poursuivre l'acquisition, les présentes seront caduques, de sorte que chacune des parties retrouvera sa liberté.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cent cinquante euros (150,00 eur).
Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.
Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.
Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du BENEFICIAIRE, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.
En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.
En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le BENEFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

MEDIATION

Les PARTIES sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.
Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :
"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.
En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".
Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.
Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.
Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*
Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est

définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

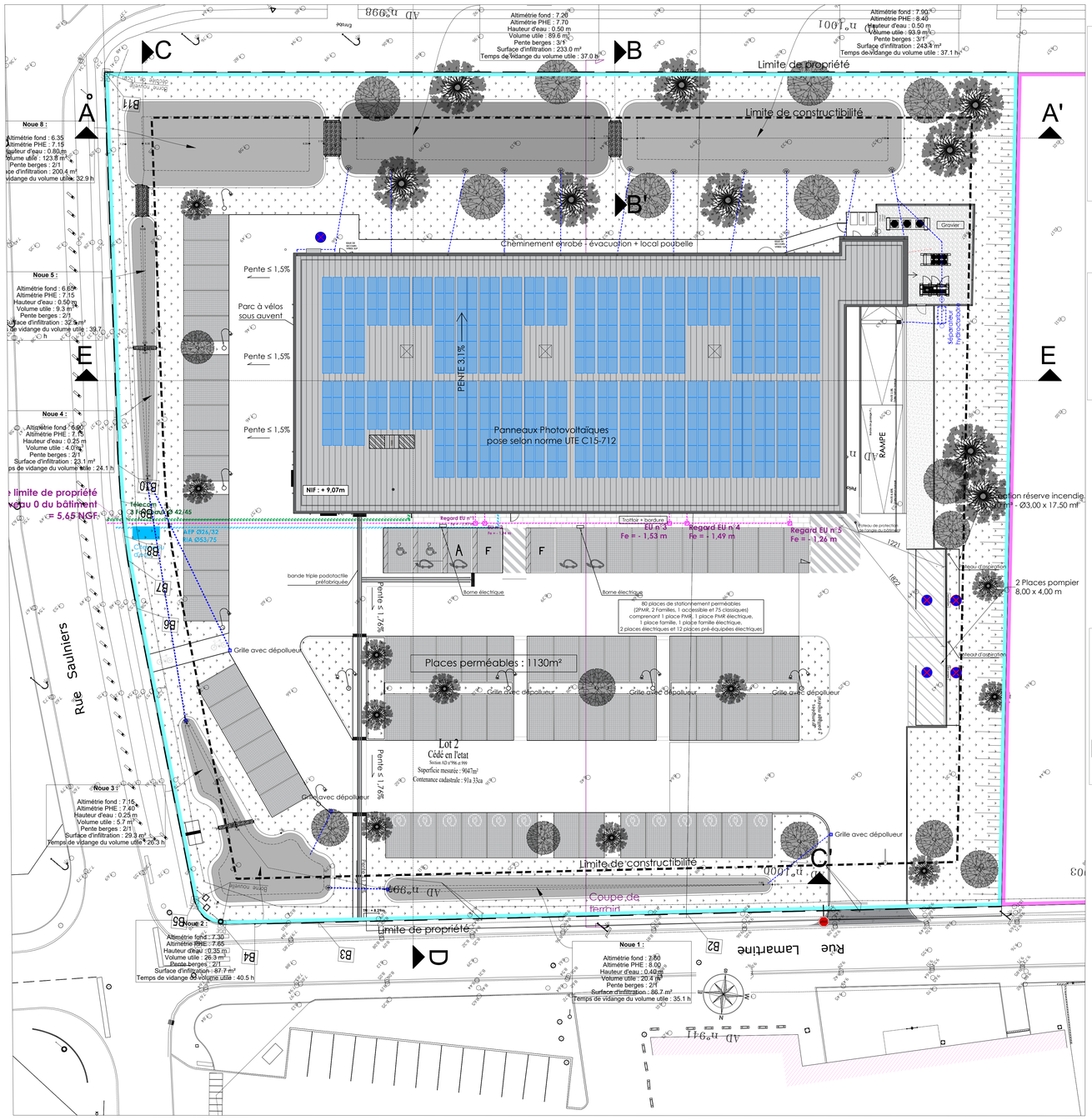
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme PALLOIS Céline représentant de la société dénommée IMMALDI ET COMPAGNIE a signé à NOTRE DAME DE BONDEVILLE le 18 juillet 2023	
M. COUTURE Philippe représentant de la société dénommée TER CAUDEBEC a signé à NOTRE DAME DE BONDEVILLE le 18 juillet 2023	
et le notaire Me DEFRESNE NATACHA a signé à NOTRE DAME DE BONDEVILLE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE DIX HUIT JUILLET	

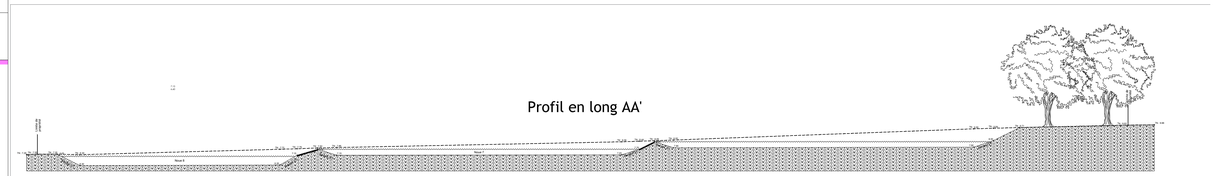
E²GEO

Eaux pluviales Environnement Géotechnique

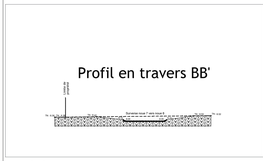
Annexe 2 :
Plan masse et coupes



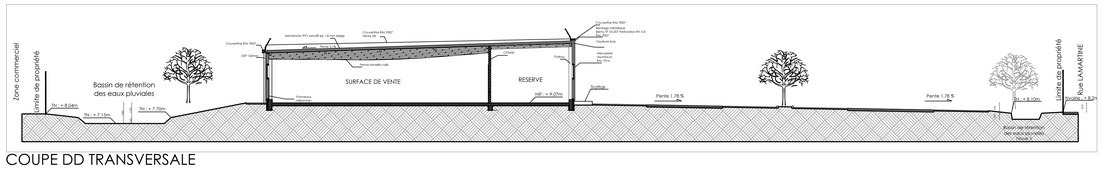
PLAN DE MASSE PROJET
Ech 1/200



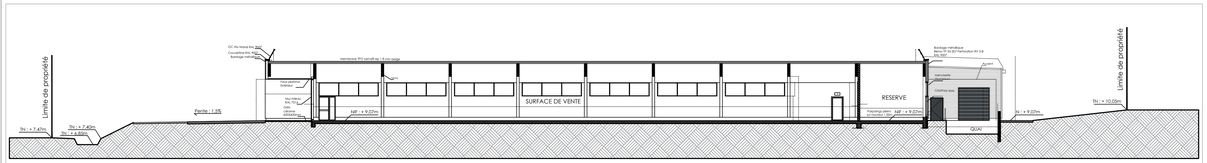
COUPE AA
Ech 1/200



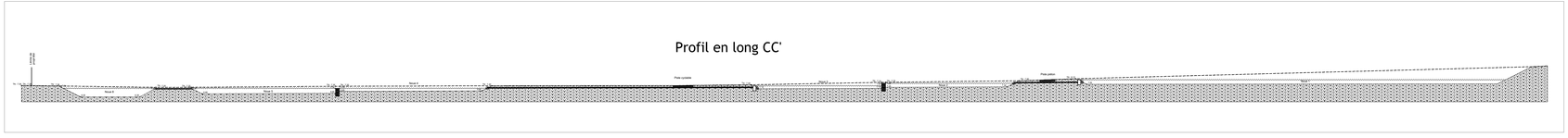
COUPE BB
Ech 1/200



COUPE DD TRANSVERSALE
Ech 1/200



COUPE EE LONGITUDINALE
Ech 1/200



COUPE CC
Ech 1/200

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME
Rue LAMARTINE
76320 CAUDEBEC-LES-ELBEUF

DOSSIER DCE

Construction d'un Bâtiment
à Usage Commercial

MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTES
IMMALDI & CIE SAS 527 rue Clément Ader Parc d'Activité de la Goêle 77230 DAMMARTIN EN GOELE	SARL Bernard Hoog Arch Sélasarlam LEMAITRE 06 71 49 42 76 Immeuble "Les Jardins A" 20 rue Rosanvo" 76700 FEUQUEROLLES-BANCHECOURT OBLIK Architectes Rue de la Libération 76400 Fécamp Tel : 02 35 10 05 61

DCE	PLAN MASSE ET COUPE		Carnet	Indice
				-
DATE	N° D'AFFAIRE	STADE	ECHELLE	
Février 2024	ALDI - CAUDEBEC-LES-ELBEUF - COMMERCE - 21-646		1/200	

Indices	Modifications	Dates	Noms

E²GEO

Eaux pluviales Environnement Géotechnique

Annexe 3 :
Plan masse

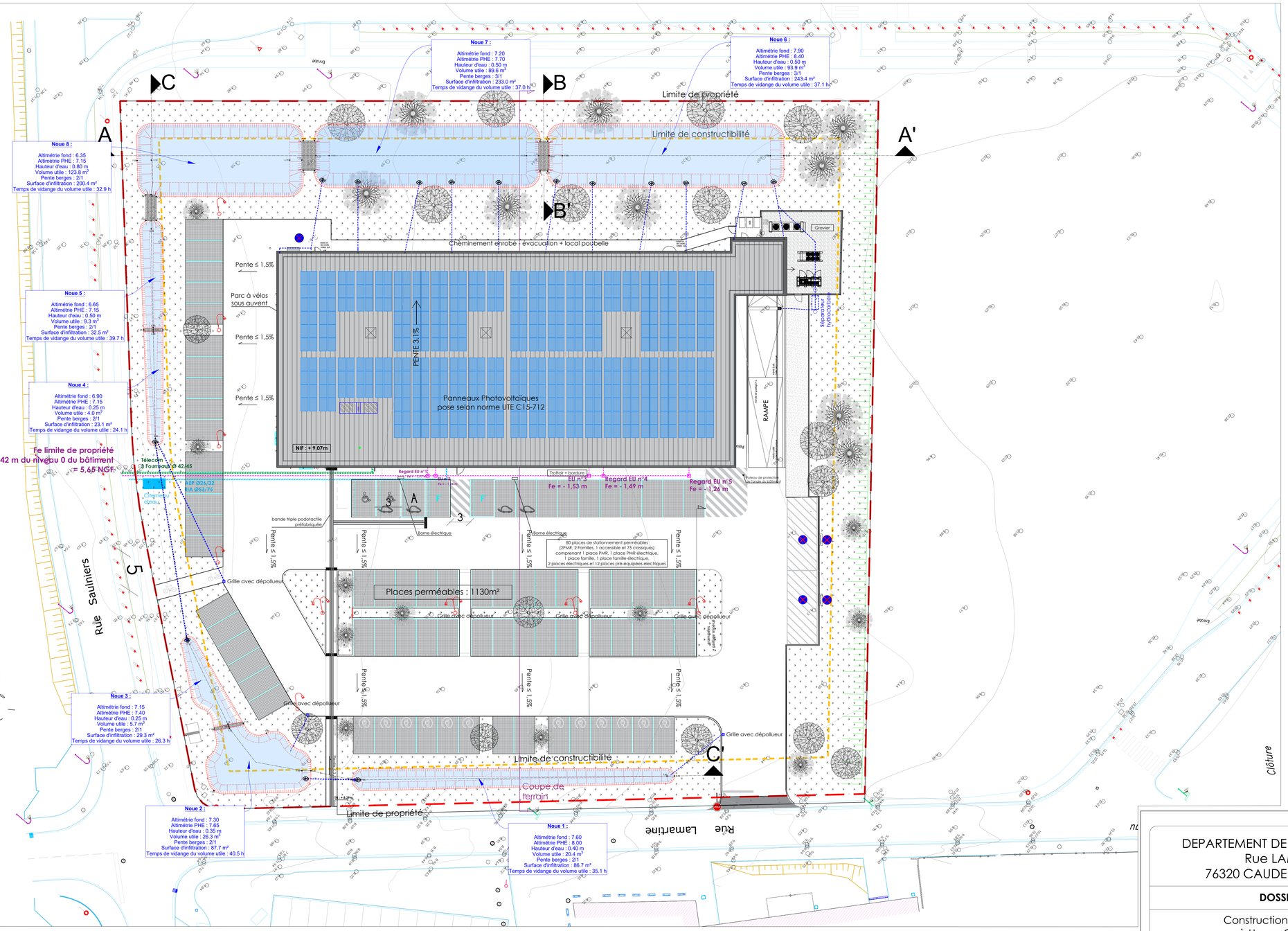


Tableau des surfaces :

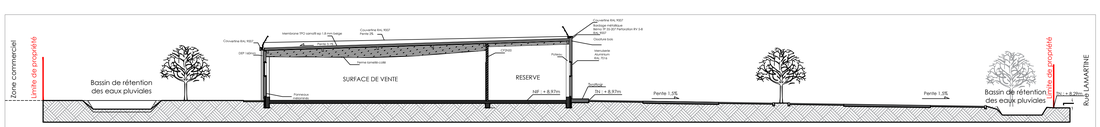
Surface de vente :	954,5 m²
Surface après caisse :	47,45 m²
Bureau :	13,9 m²
Sas d'entrée :	36,5 m²
Couloir sociaux :	13,05 m²
Réserve :	13,05 m²
WC femme :	4,16 m²
WC homme :	4,16 m²
Vestiaire femme :	4,03 m²
Vestiaire homme :	4,03 m²
Réserve :	522,4 m²
Réserve 1 :	188,55m²
Local pain :	48,8 m²
Total :	**1504,53**
Local technique :	6,00 m²
Local technique 2 mezzanine :	9,00 m²
Local technique mezzanine BEC :	24,75 m²
Auvent extérieurs :	120 m²

Tableau des surfaces :

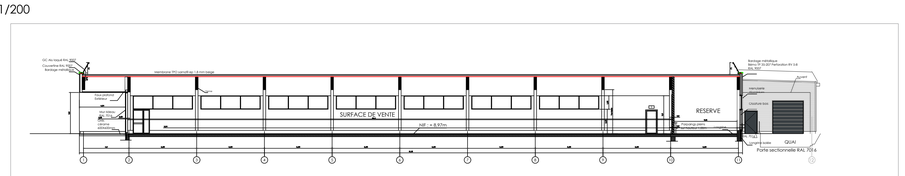
Parcelles concernées : 000AD999 et 000AD996
Surface géomètre parcelles : 9047m²

Emprise au sol : 1820m²
dont surface emprise magasin : 1683m²
Espaces végétalisés : 3668m²
Places perméables : 1133m²
Voiries imperméables : 2338m²
Espace gravillonné perméable : 88m²
37 arbres d'essences locales

PLAN DE MASSE PROJET
Ech 1/200



COUPE TRANSVERSALE
Ech 1/200



COUPE LONGITUDINALE
Ech 1/200

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME
Rue LAMARTINE
76320 CAUDEBEC-LES-ELBEUF

DOSSIER DCE

Construction d'un Bâtiment
à Usage Commercial

MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTES
IMMALDI & CIE SAS 327 rue Clément Ader Parc d'Activité de la Goêle 77230 DAMMARTIN EN GOELE	HR Ingénierie Sébastien LEMAITRE 06 71 49 35 75 slemaitre@hringenierie.fr 2 rue du Commerce 42150 RIVE-DE-GIER/ANACOURT OBLIK architectes OBLIK Architectes 3 rue du Commerce 76000 ROUEN Tel : 02 35 70 00 61

DCE	PLAN MASSE		Carnet	Indice
				-
DATE	N° D'AFFAIRE	STADE	ECHELLE	
Janvier 2024	ALDI - CAUDEBEC-LES-ELBEUF - COMMERCE - 21-646		1/200	

Indices	Modifications	Dates	Noms

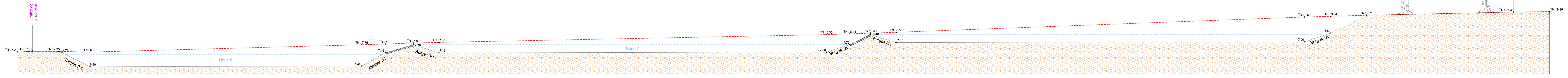
E²GEO

Eaux pluviales Environnement Géotechnique

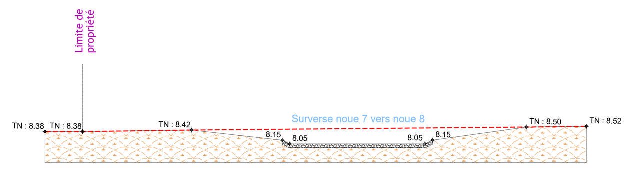
Annexe 4 :

Coupes sur ouvrages EP

Profil en long AA'



Profil en travers BB'



Profil en long CC'

Ech 1/100

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME
Rue LAMARTINE
76320 CAUDEBEC-LES-ELBEUF

DOSSIER DCE

Construction d'un Bâtiment
à Usage Commercial

MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTES
IMMALDI & CIE SAS 527 rue Clément Ader Parc d'Activité de la Goële 77230 DAMMARTIN EN GOELE	HR Ingénierie Sébastien LEMAITRE 06 73 40 86 70 slemaitre@hringenierie.fr 29 rue Rouanel 62150 REBREUVE-RANCHICOURT OBLIK architectes OBLIK Architectes 9 rue du commerce 59000 Lille Tel : 03 20 10 05 61

DCE	COUPES SUR OUVRAGES EP		Carnet	Indice
				-
DATE	N° D'AFFAIRE	STADE	ECHELLE	
Janvier 2024	ALDI - CAUDEBEC-LES-ELBEUF - COMMERCE - 21-646		1/100	

Indices	Modifications	Dates	Noms

E²GEO

Eaux pluviales Environnement Géotechnique

Annexe 5 :

Décision examen au cas par cas

PRÉFET
DE LA REGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie

Décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale prise en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, après examen au cas par cas du projet d'aménagement de places de stationnement dans le cadre de la construction d'un magasin ALDI sur la commune de Caudebec-lès-Elbeuf (76)

LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE,
PRÉFET DE LA SEINE MARITIME,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3 et R. 122-6 ;

vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

vu le décret du Président de la République du 1er avril 2019 portant nomination de Monsieur Pierre-André DURAND en qualité de préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;

vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » ;

vu l'arrêté préfectoral n° SGAR / 22-084 du 26 juillet 2022 portant délégation de signature à Monsieur Olivier MORZELLE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;

vu la décision n° 2022-72 du 03 octobre 2022 portant subdélégation de signature à Madame Sandrine PIVARD, directrice régionale adjointe de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;

vu la demande d'examen au cas par cas n° 2022-4660 télédéclarée sous le n° A-2-CKBG1XP3D par Madame Céline PALLOIS, Responsable Développement de la société IMMALDI et COMPAGNIE, relative au projet d'aménagement de places de stationnement dans le cadre de la construction d'un magasin ALDI sur la commune de Caudebec-lès-Elbeuf (76), reçue complète le 10 octobre 2022 ;

vu la consultation de l'agence régionale de santé de Normandie, en date du 18 octobre 2022 ;

vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer de Seine-Maritime, en date du 07 novembre 2022 ;

Considérant la nature du projet, qui consiste en un aménagement de places de stationnement dans le cadre de la construction d'un magasin ALDI sur la commune de Caudebec-lès-Elbeuf (76) ;

Considérant que le projet relève de la rubrique n° 41.a) « *Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus* » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement pour

laquelle un examen au cas par cas est prévu afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

Considérant que le projet consiste en un transfert de magasin Aldi existant, actuellement localisé au 115 rue Félix Faure ; que le projet nécessitera une demande de permis de construire ;

Considérant que le projet se traduit plus précisément par la construction du magasin sur un terrain de 9 133 m², pour une surface de plancher de 1 610 m², pour une surface de vente de 955 m² ; par l'aménagement d'un parking de 80 places de stationnement non-imperméabilisées en pavés drainants représentant une surface de 1 132 m², intégrant un parc à caddies et un parc à vélos avec prises électriques, une place réservée pour les personnes à mobilité réduite, une place réservée pour les personnes à mobilité réduite (électrique), une place famille (électrique), deux places pour les véhicules électriques ainsi que 12 places pré-équipées électriquement ;

Considérant la localisation du projet :

- sur les parcelles AD 996 et 999 sises en secteur urbain et commercial, rue Lamartine, sur la commune de Caudebec-lès-Elbeuf (76) ;
- en dehors de tout site Natura 2 000, le plus proche, la zone spéciale de conservation des « *Iles et berges de la Seine en Seine-maritime* », référencée FR2302006, étant situé à environ 700 mètres ;
- en dehors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I ou II, les plus proches étant situées à environ 700 mètres du projet pour la ZNIEFF de type II « *les îles et berges de la Seine en Seine-Maritime* », à environ deux kilomètres pour la ZNIEFF de type II « *la forêt d'Elbeuf* », à environ 2,1 kilomètres pour la ZNIEFF de type II « *les terrasses alluviales de la côte Guerard* », à environ 2,5 kilomètres pour la ZNIEFF de type II « *la forêt du bord, la forêt de Louviers, le bois Saint-Didier* » et à environ 2,5 kilomètres de la ZNIEFF de type I « *le Bosc Taro* » ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captages d'eau potable ;
- dans l'emprise d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de la Métropole Rouen Normandie ;
- en dehors de l'emprise d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la vallée de la Seine-boucle d'Elbeuf approuvé le 17 avril 2001 ;
- en dehors de l'emprise du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) du site « *E et S Chimie* » de Saint-Pierre-les-Elbeuf approuvé le 3 juin 2014 ;
- en zone prédisposée à la présence de zones humides, dans un secteur faisant l'objet d'une deuxième phase de travaux de la zone d'activité existante « *zone d'activité de l'Oison* » ayant fait l'objet d'un dossier de déclaration loi sur l'eau en 2016 et ayant été inauguré en 2021 ;
- en dehors de tout site classé ou inscrit ;

Considérant que les travaux prévoient sur une durée de six mois :

- en phase 1 : le terrassement et la réalisation des réseaux ;
- en phase 2 : le clos et le couvert du bâtiment ;
- en phase 3 : l'aménagement intérieur, la réalisation des aires de stationnement, des voies de circulation sur 1 947 m² et des espaces verts sur 3 862 m² ;
- en phase 4 : l'ouverture du magasin du lundi au samedi de 8h30 à 20h00 et le dimanche matin de 8h30 à 12h30 ;

Considérant qu'une opération de fouilles archéologiques sera mise en œuvre préalablement à la réalisation du projet selon l'arrêté n° 28-2022-595 du 01 septembre 2022 ; que celles-ci seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la zone d'activité de l'Oison, propriétaire actuel des parcelles du projet ;

Considérant les mesures d'accompagnement favorables à l'environnement mises en avant par le pétitionnaire dans son dossier, telles que :

- le réemploi des matériaux décaissés dans le cadre de la réalisation du projet ;
- la gestion de l'éclairage extérieur de type led, qui sera limité et piloté par des horloges crépusculaires assurant un éclairage une heure après la fermeture et une heure avant l'ouverture ;

- la gestion des eaux pluviales de toiture et de la totalité du site par des ouvrages d'infiltration paysagers définis par des bassins et des noues ;
- la gestion des eaux de voiries traitées par un séparateur à hydrocarbures avant rejet dans le bassin de rétention/infiltration ;
- la pose de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble de la toiture assurant une gestion énergétique optimale ;

Considérant ainsi qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis et des considérations mises en avant par le pétitionnaire pour la réalisation de son projet, celui-ci n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1er

Le projet d'aménagement de places de stationnement dans le cadre de la construction d'un magasin ALDI sur la commune de Caudebec-lès-Elbeuf (76) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives et procédures auxquelles le projet peut être soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si les éléments de contexte ou les caractéristiques du projet présentés dans la demande examinée viennent à évoluer de manière significative.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie : http://www.normandie.developpement durable.gouv.fr.

Fait à Rouen, le 22 novembre 2022

Pour le préfet de la région
Normandie et par délégation,
pour le directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement,

Sandrine PIVARD

Voies et délais de recours

Les recours gracieux, hiérarchique ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun. Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire. Il peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans un délai de deux mois

suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Normandie
Secrétariat général pour les affaires régionales
7 place de la Madeleine
CS16036
76 036 ROUEN CEDEX

Le recours hiérarchique doit être adressé à :

Monsieur le ministre de la Transition écologique
Ministère de la Transition écologique
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75 007 PARIS

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique. Il doit être adressé au :

Tribunal administratif de Rouen
53 avenue Gustave Flaubert
76 000 ROUEN

Ce dernier peut être également saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site www.telerecours.fr

E²GEO

Eaux pluviales Environnement Géotechnique

Annexe 6 :

Etude de gestion des eaux pluviales

E2GEO

Eaux pluviales Environnement Géotechnique

ETUDE D'INFILTRATION ET DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Construction d'un bâtiment commercial ALDI

Rue Lamartine

CAUDEBEC LES ELBEUF (76320)

Maitre d'ouvrage : ALDI

Maitre d'œuvre : HR Ingénierie

Architecte : OBLIK architectes

Date	*Dossier n°*	*Indice*	*Rédacteur*
Février 2024	*D22-284*	*B*	*A. HALTZ*

Bâtiment Seine Écopolis - 45 rue Robert Hooke - 76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY
Tél. : 02 35 76 47 12 - Email : contact@e2geo.fr - Web : www.e2geo.fr
SARL au capital de 4 500 Euros - Code APE : 7112B - N° Siret : 888 793 262 00013 RCS Rouen

Bâtiment Seine Écopolis
45 rue Robert Hooke
76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY – Tél. : 02 35 76 47 12
Email : contact@e2geo.fr - Web : www.e2geo.fr

SOMMAIRE

1. DESCRIPTION DU PROJET 3
2. DOCUMENTS TRANSMIS 3
3. LOCALISATION DU PROJET 4
4. CONTEXTE GEOLOGIQUE 5
5. CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE 6
6. RISQUES INONDATION 7
7. INVESTIGATIONS IN SITU 8
7.1. Programme réalisé 8
7.2. Implantation des essais 8
7.3. Observations lors des investigations 9
7.4. Essais de percolation à charge variable (à la fosse) 9
8. PRESCRIPTIONS LOCALES EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES 10
9. FAISABILITE TECHNIQUE DE L'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES 11
10. GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET 12
10.1. Contexte 12
10.2. Méthodologies de calcul 14
10.3. Hypothèses générales et communes de dimensionnement 15
10.4. Estimation du volume à stocker pour la zone 1 16
10.5. Estimation du volume à stocker pour la zone 2 19
10.6. Estimation du volume à stocker pour la zone 3 22
10.7. Estimation du volume à stocker pour la zone 4 25
10.8. Estimation du volume à stocker pour la zone 5 28
10.9. Estimation du volume à stocker pour la zone 6 31
10.10. Estimation du volume à stocker pour la zone 7 34
10.11. Estimation du volume à stocker pour la zone 8 37
11. SYNTHESE / RECAPITULATIF 40
12. MISE EN ŒUVRE D'UN OUVRAGE D'INFILTRATION PAYSAGE (BASSIN, NOUE, …) 42
13. ANNEXE 43

1. DESCRIPTION DU PROJET

Devis	N°D22-284 en date du 17/08/2022
Commande	Devis signé en date du 25/08/2022
Mission	Etude d'infiltration et de gestion des eaux pluviales
Lieu	Rue Lamartine à CAUDEBEC LES ELBEUF (76320)
Projet	Construction d'un bâtiment commercial ALDI
Maitre d'ouvrage	IMMALDI & CIE SAS – 527 rue Clément Ader 77230 DAMMARTIN EN GOELE
Maitre d'œuvre	HR INGENIERIE – 29 rue Rouanel 62150 REBREUVE-RANCHICOURT
Architecte	OBLIK Architectes – 9 rue du Commerce 59000 LILLE

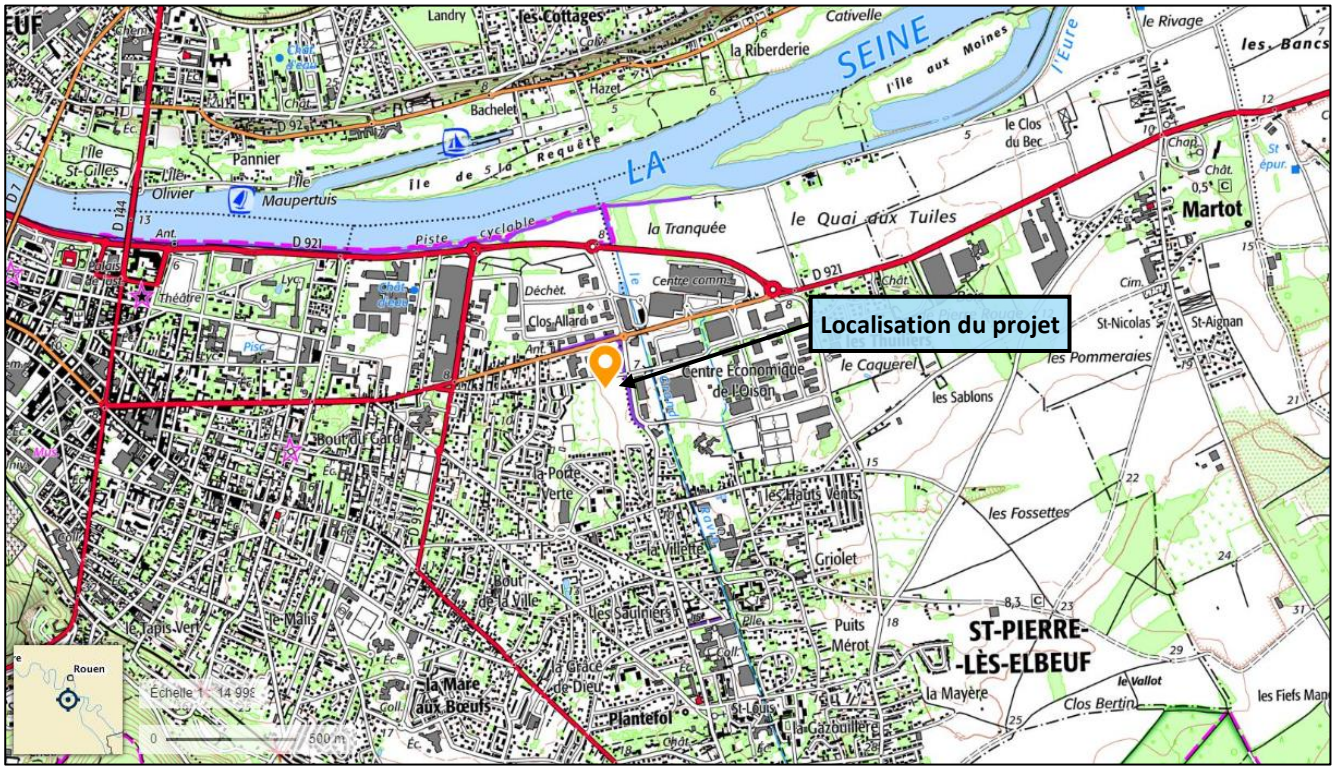
2. DOCUMENTS TRANSMIS

Type de document	Echelle	Transmission	Format	Version
Dossier PC	-	Maitre d'ouvrage	.pdf	10/2022
Plan PC	-	Maitre d'ouvrage	.dwg	06/06/2023
Plan de masse	1/200	Architecte	.dwg	DCE – janvier 2024

Bâtiment Seine Écopolis
45 rue Robert Hooke
76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY – Tél. : 02 35 76 47 12
Email : contact@e2geo.fr - Web : www.e2geo.fr

3. LOCALISATION DU PROJET

Le terrain est situé entre la rue Lamartine et la rue aux Saulniers, dans un secteur d'activité à CAUDEBEC LES ELBEUF (76320).



4. CONTEXTE GEOLOGIQUE

Selon la carte géologique du BRGM **ELBEUF**, l'horizon que l'on devrait rencontrer en profondeur dans ce secteur, sous la terre végétale et les éventuels remblais, est :

Fyd. Alluvions anciennes de basses terrasses

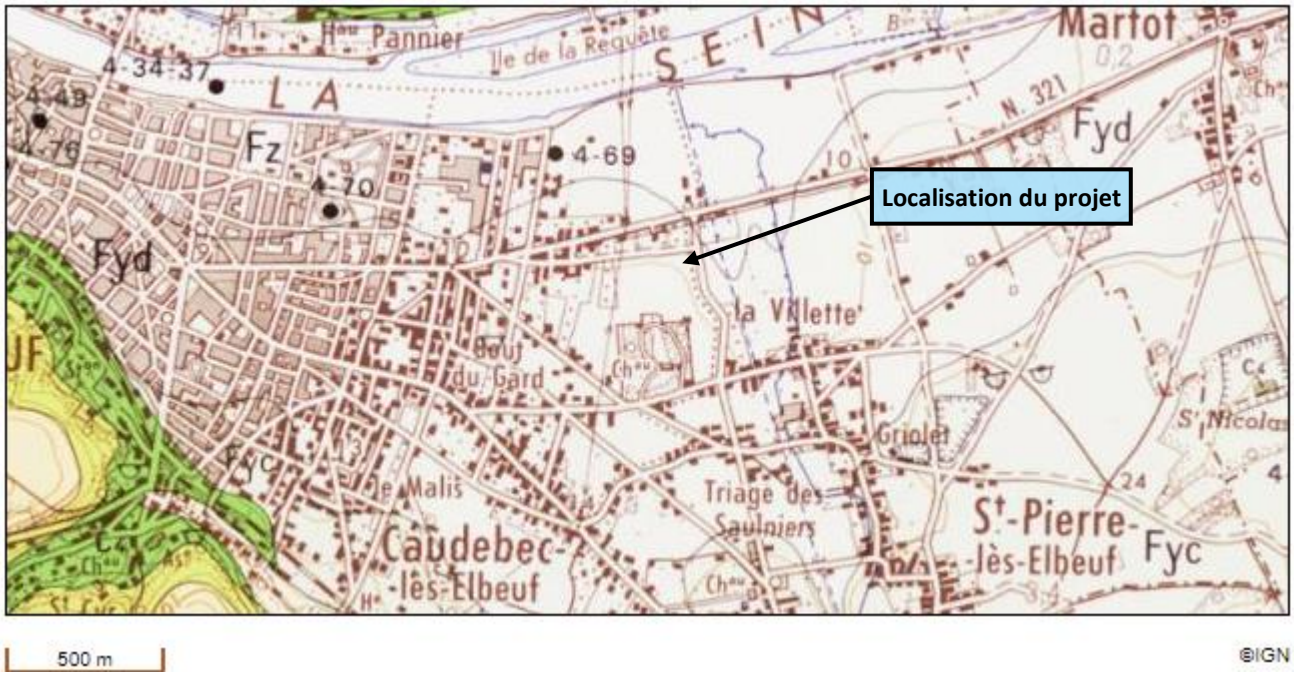
Cette terrasse dont le niveau supérieur s'établit entre + 8 et + 15 m est la plus activement exploitée, d'une part à l'amont d'Elbeuf sur la rive gauche et d'autre part à l'aval de Saint-Aubin-lès-Elbeuf sur la rive droite. L'exploitation rapide de différentes carrières entre Cléon et Tourville-la-Rivière a permis à P. Martin (1970) de faire des observations continues et détaillées sur cette terrasse.

D'après cet auteur, sur un bed-rock érodé à la cote 4-3 environ et correspondant à une régression durant le Riss, se sont déposés des sables et des graviers fluviatiles épais de 4 à 10 m, au sein desquels on rencontre un niveau plus fin et plus calcaire, riche en débris de Characées et en encroûtements calcaires.

Cet ensemble est recouvert par un sol fossile.

Au-dessus l'alluvionnement s'est poursuivi avec des sédiments plus fins, bien que l'on y rencontre vers la base d'énormes blocs de grès et de meulières transportés peut-être par des radeaux de glace. Des périodes de transgression marine avec faune de Foraminifères non déterminées, des épisodes de ravinement, des sols fossiles avec Gastéropodes terrestres, des nappes de solifluxion ont été analysés et interprétés en liaison avec les différents épisodes du Wùrm.

Sur la rive droite de la Risle, à l'amont et à l'aval de Brionne, une terrasse semble appartenir au même niveau.



- Fz Alluvions actuelles et subactuelles : limons et graviers
- Fyd Alluvions anciennes de basses terrasses : graviers
- Fyc Alluvions anciennes de moyennes terrasses : graviers
- c4 Coniacien : craie massive, jaunâtre ou grisâtre, à silex
- Fyb-c Alluvions anciennes de moyennes et hautes terrasses
- hydro Hydro

5. CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE

Données générales issues de la carte géologique du BRGM :

- **Nappe de la craie**

Les niveaux argilo-glauconieux de la base du Cénomanien et les argiles du Gault arrêtent les eaux infiltrées qui s'accumulent au-dessus en formant la nappe de la craie. La craie a une double perméabilité : perméabilité interstitielle liée à la porosité de la roche ; perméabilité en grand, liée à la fissuration et à la fracturation.
C'est la perméabilité en grand qui donne son caractère à l'écoulement souterrain. Les circulations sont très localisées, de sorte que la recherche d'eau par forage à partir de la surface du plateau est très aléatoire. On obtient de meilleurs résultats en implantant les ouvrages dans les vallées, même sèches, là où la circulation de l'eau est plus concentrée et où les fissures ont été agrandies par dissolution.
Le trop-plein de la nappe s'écoule par des sources, relativement nombreuses et faibles quand affleure la base du Cénomanien (haute vallée de l'Oison), ou rares et puissantes dans la craie turonienne ou sénonienne. Parmi ces dernières on peut citer seulement : la source du Mont Duve, captée pour la ville d'Elbeuf et les sources satellites qui sourdent en pleine ville et s'écoulent par un court ruisseau ; le Puchot, qui se jette dans la Seine ; les sources du Buhot qui donnent naissance au ruisseau du Bec.
A l'amont de ces sources existent de longues vallées sèches et souvent des émergences temporaires qui entrent en activité lorsque le niveau de la nappe est très élevé à la suite de périodes de précipitations abondantes.
Il faut signaler également l'existence de « bétoires », fosses où les eaux de surface s'engouffrent lorsqu'il y a ruissellement. On en trouve une à la limite de Theillement et de Boissey-le-Chatel et deux au Nord de la Haye-du-Theil. Ces deux dernières sont situées dans une dépression allongée à la surface du plateau, entre la Coudrie et le Marais, dans le prolongement de la vallée de l'Oison. Cette dépression est pratiquement sans écoulement superficiel ; la présence d'énormes blocs concrétionnés par un ciment de fer et de manganèse, témoigne d'une évolution en milieu hydromorphe.

- **Nappe des alluvions**

Dans la vallée de la Seine, les alluvions sont gorgées d'eau au-dessous du niveau du fleuve, mais la perméabilité n'est satisfaisante que dans les couches grossières de la base. Ce niveau d'eau est alimenté par les pluies tombant sur la plaine alluviale et par des écoulements souterrains diffus en provenance de la craie. Il n'y a en effet aucune couche imperméable entre les alluvions et la craie. Ce niveau est rarement exploité car la perméabilité est moins forte que dans la craie fissurée sous-jacente et les pompages à grand débit provoquent des entraînements de sable. La plupart des forages implantés dans la vallée de la Seine isolent cette nappe et exploitent, au-dessous, l'eau de la craie.

- **Nappe des Sables verts**

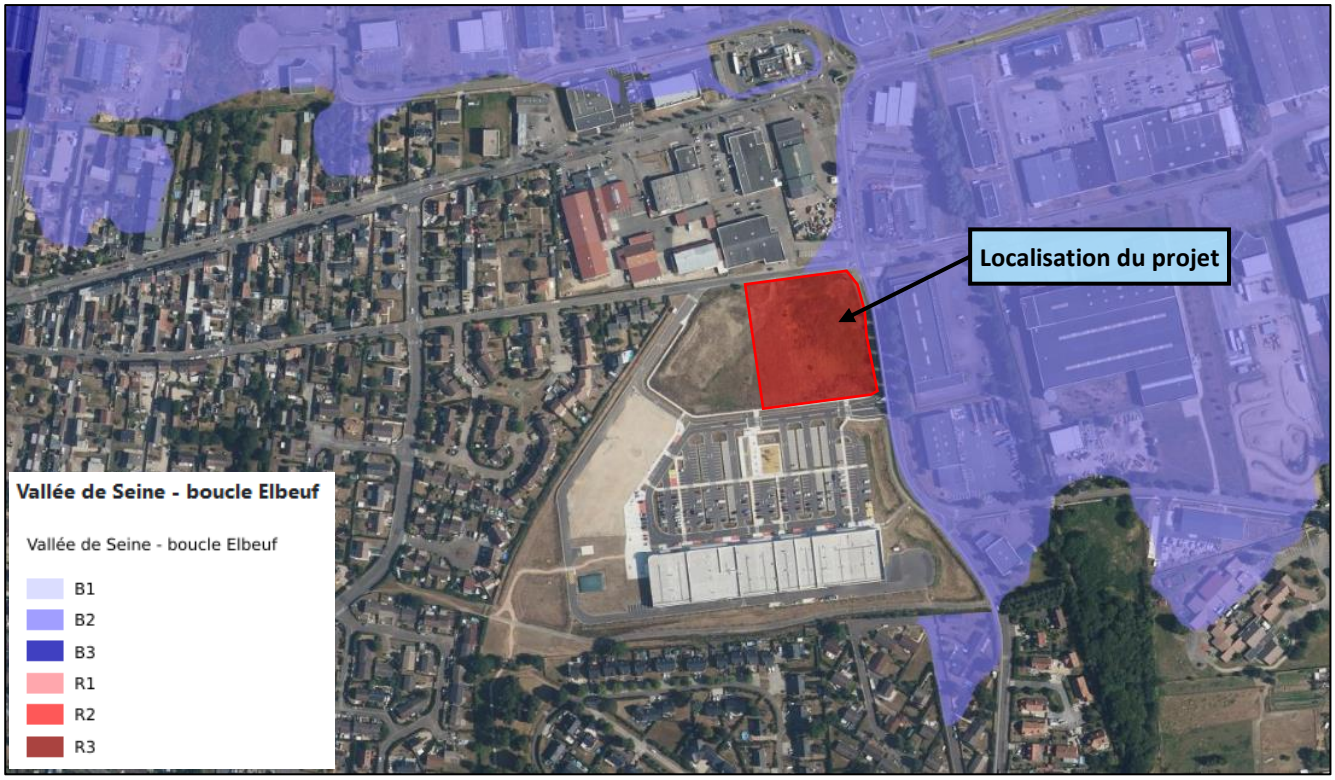
Au-dessous du Gault, les niveaux sableux de l'Albien et du Crétacé inférieur contiennent une nappe, artésienne à Elbeuf, où plusieurs forages l'ont exploitée. Le niveau piézométrique ainsi que les débits ont fortement baissé depuis l'origine. Aucun forage n'est en service actuellement.
Des nappes plus profondes (Lusitanien et Bathonien) ont été traversées au cours du forage pétrolier Houlbec. Les eaux sont salées et impropres à l'alimentation.

Données locales issues du SIGES Seine-Normandie :

Niveau piézométrique *(source : SIGES Seine-Normandie)*	**Altimétrie la plus basse** *(source : Plan topo)*	**Profondeur estimée de la nappe**	**Impact d'une remontée de nappe sur le projet**
+4,6 m NGF	+7,3 m NGF	-2,7 m	**Probable**

6. RISQUES INONDATION

Selon la préfecture de Seine-Maritime et Géorisques.gouv.fr, la commune de CAUDEBEC LES ELBEUF est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Vallée de la Seine – Boucle d'Elbeuf.



Cependant, le terrain du projet n'est pas situé dans les zonages réglementaires du PPRI.

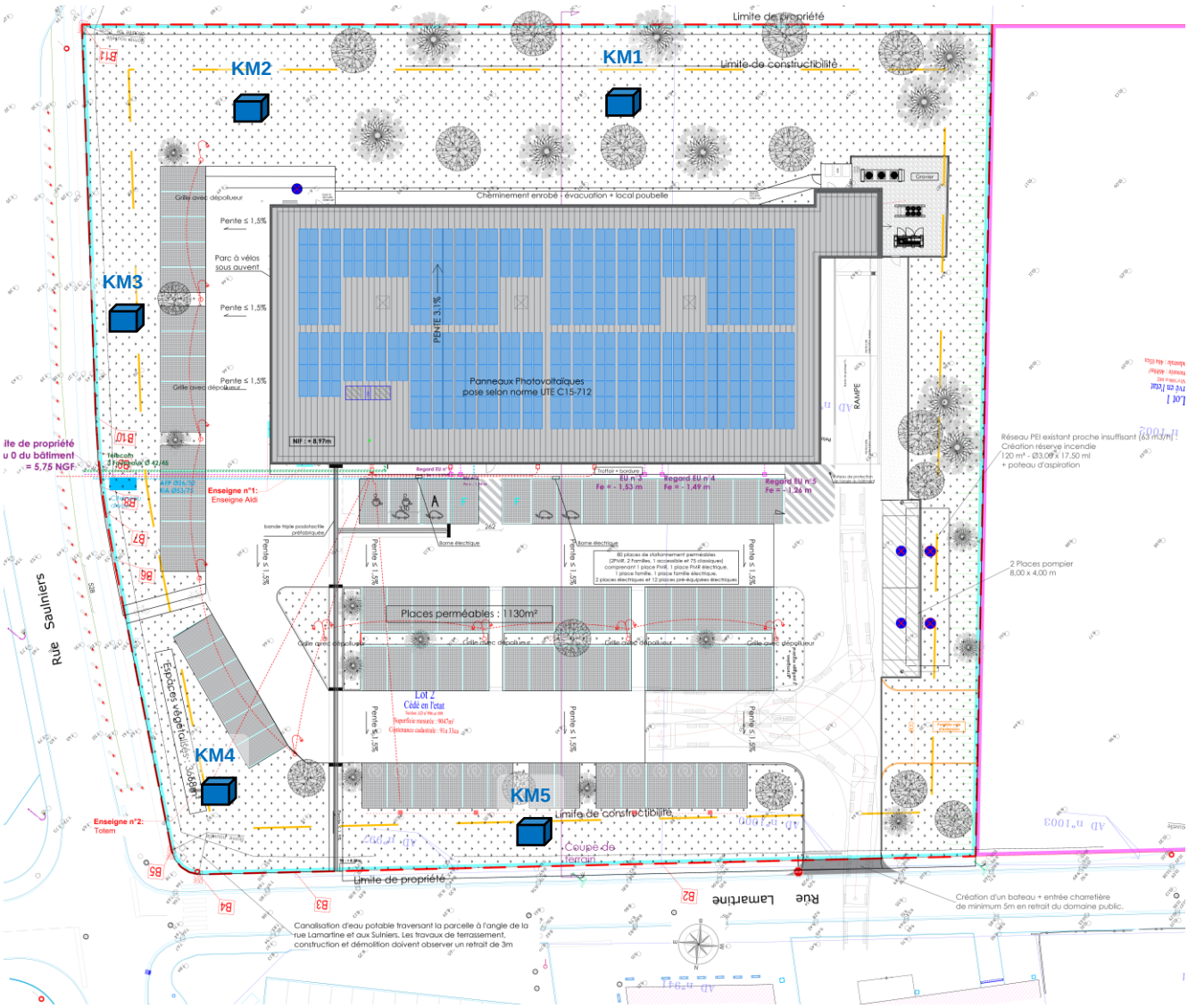
7. INVESTIGATIONS IN SITU

7.1. Programme réalisé

L'intervention sur site a eu lieu le 12 décembre 2023 et comprenait la réalisation de 5 essais de perméabilité à la fosse (charge variable) entre 0,6 et 2,0 m de profondeur.

Compte tenu des éléments du projet communiqués, les essais in situ ont été réalisés dans la zone destinée à l'infiltration des Eaux Pluviales.

7.2. Implantation des essais



Légende :

Essais de perméabilité à la fosse (charge variable)

7.3. Observations lors des investigations

Les sondages référencés KM1 à KM5 ont permis de mettre en évidence les natures de sol. Elles précisent au droit de chaque sondage les profondeurs, en mètres, des interfaces entre les différentes couches de sol.

Ces profondeurs sont comptées à partir de la surface du terrain à l'époque de notre intervention.

Il n'a pas été rencontré d'eau ni de traces d'hydromorphie dans les sols supérieurs au droit de nos sondages.

Annexe : coupes des essais.

7.4. Essais de percolation à charge variable (à la fosse)

7.4.1. Méthodologie

La méthodologie consiste à tester l'aptitude du sol sous-jacent à infiltrer les eaux en donnant le coefficient de perméabilité K en m/s. Ces essais sont réalisés de la manière suivante :

- sondages parallélépipédiques, de dimensions connues, à la pelle mécanique et à la profondeur à tester (entre 0,7 et 1,7 m) ;
- alimentation en eau sur une certaine hauteur en vue d'une saturation du sol ;
- suivi des variations de niveau d'eau à intervalle adaptés Δt, pour des charges hydrauliques variables.

7.4.2. Résultats des essais

Les valeurs de perméabilité mesurées sont les suivantes :

Point de mesure	Profondeur de l'essai	Hauteur d'eau au début de l'essai	Nature de sol	K	
				(mm/h)	*(m/s)*
KM1	1,7 m	1,51 m	Sable limoneux beige	10,4	$2,9.10^{-6}$
KM2	1,6 m	1,41 m	Sable limoneux beige	18,8	$5,2.10^{-6}$
KM3	1,5 m	1,35 m	Limon sableux graveleux	7,2	$2,0.10^{-6}$
KM4	0,7 m	0,56 m	Limon sableux graveleux	7,4	$2,1.10^{-6}$
KM5	0,7 m	0,59 m	Limon sableux graveleux	6,7	$1,9.10^{-6}$

7.4.3. Interprétation

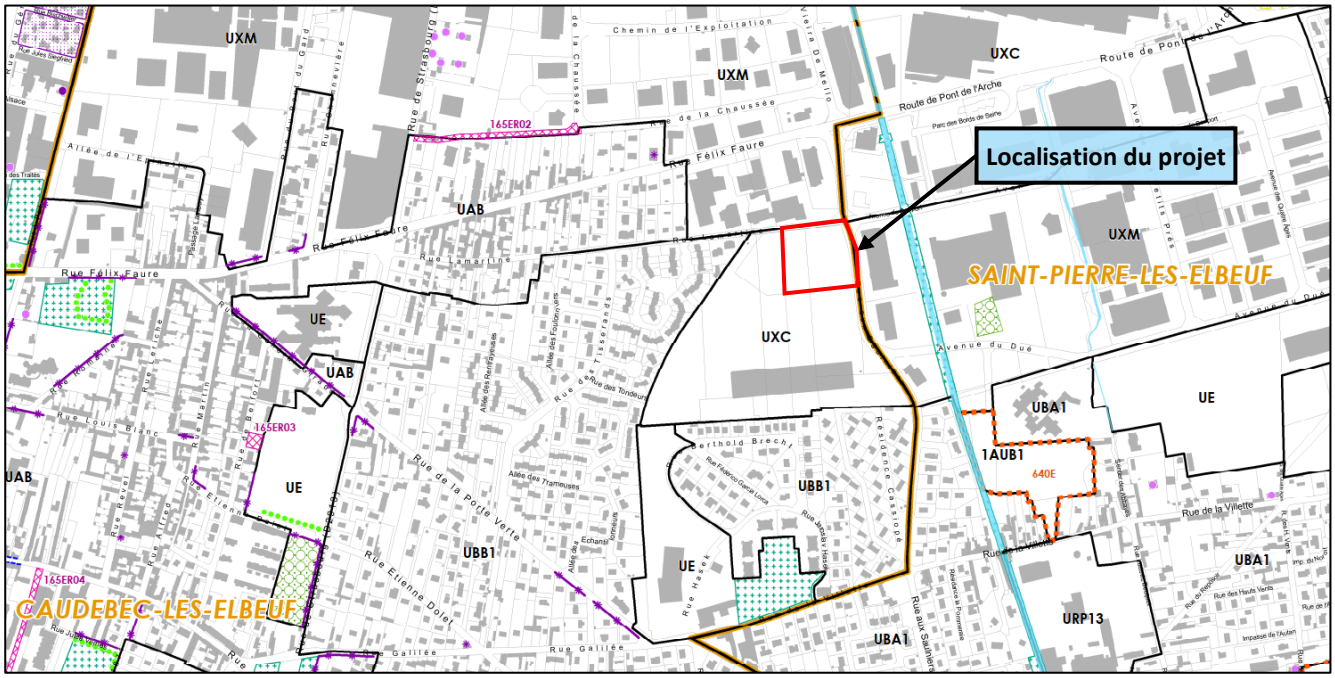
On constate que les valeurs de perméabilité mesurées sont relativement dispersées et indiquent que cette formation est assez hétérogène (part de sable, de limon sableux, … différente au droit des essais réalisés).

Bâtiment Seine Écopolis
45 rue Robert Hooke
76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY – Tél. : 02 35 76 47 12
Email : contact@e2geo.fr - Web : www.e2geo.fr

8. PRESCRIPTIONS LOCALES EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

La commune est concernée par le PLU de la Métropole Rouen Normandie.

D'après la carte de zonage, le terrain se trouve en **zone UXC**, *« la zone UXC correspond aux zones d'activités commerciales situées en dehors des polarités urbaines de commerces et de services. Cette zone est la traduction des pôles commerciaux majeurs identifiés dans le SCOT (dont les pôles régionaux de Rouen et du Clos aux Antes à Tourville la Rivière) ».*



Selon le règlement, concernant la gestion des pluviales, il est précisé :
« Afin de lutter contre les risques d'inondation, les eaux pluviales doivent être gérées en infiltration sur la parcelle, en fonction de la capacité des sols, sans générer de ruissellement sur les propriétés voisines (domaine privé ou public).
Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une OAP ou une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg…) avec l'autorisation du gestionnaire.

La voirie ne doit pas être considérée comme exutoire. Seule la surverse exceptionnelle au-delà de la pluie centennale peut être tolérée avec l'autorisation du gestionnaire de voirie.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (cuve de stockage/restitution, infiltration…) doit être défini sur la base de la pluie locale centennale la plus pénalisante et prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, voirie d'accès, parking…). Ils devront être vidangés en moins de 48 h.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas constituer une aggravation mais une diminution des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- ***En l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales**, le rejet au niveau de l'exutoire sera limité à 2 L/s/ha aménagé.*
  En cas de rejet direct dans la Seine, le rejet pourra être limité à 10 L/s/ha aménagé.
  Pour des superficies inférieures à 3000 m², si la perméabilité le permet, le système d'infiltration sera dimensionné au minimum pour une pluie de 50 mm en 24 h, soit un volume de stockage de 5 m3 pour 100 m² de surface imperméabilisée et sera vidangé en 24h, dans le cas contraire un ouvrage de stockage/restitution dimensionné sur la base de la pluie centennale la plus pénalisante sera réalisé afin de limiter le rejet au réseau à 2 L/s.
  À la demande du gestionnaire du réseau, un prétraitement des eaux de ruissellement de voirie pourra être demandé.
  Les eaux de pluie pourront être récupérées dans un dispositif approprié (enterré ou intégré à l'environnement), mais dans ce cas le volume utile ne pourra être pris en compte dans le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales.
- ***Si la commune dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux** pluviales, les rejets devront se conformer aux débits de fuite maximaux définis par le schéma. Pour certains secteurs aucun rejet ne sera autorisé conformément aux schémas de gestion des eaux pluviales en vigueur.*

Au sein des secteurs situés en zone de remontée de Seine indiqués au règlement graphique – Planche 3 – les dispositifs de gestion et d'évacuation des eaux pluviales doivent tenir compte des côtes de référence de la Seine mentionnées au PPRI. »

9. FAISABILITE TECHNIQUE DE L'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES

En termes de gestion des eaux pluviales, les objectifs à atteindre quantitativement sont :

- Infiltrer si la perméabilité des sols est supérieure à $1{,}0.10^{-6}$ m/s ;
- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable ;
- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales en moins de deux jours pour un événement centennal le plus défavorable.

Les résultats des valeurs de perméabilité obtenues indiquent que celle-ci est relativement hétérogène sur l'ensemble du site. Compte tenu des prescriptions citées précédemment, celle-ci est favorable à l'infiltration ($K > 1{,}0.10^{-6}$ m/s).

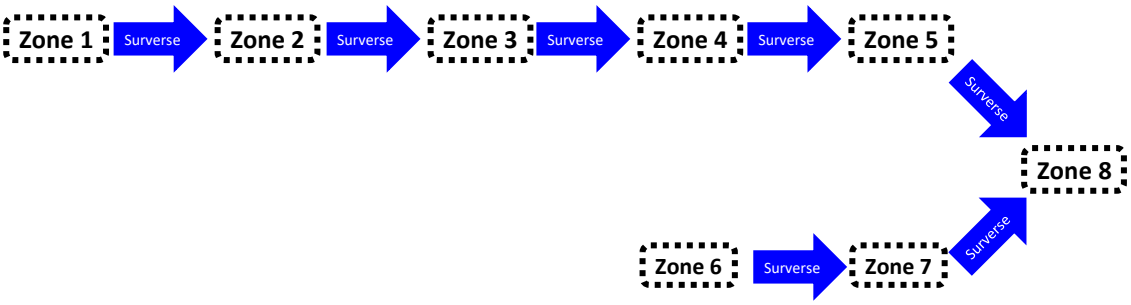
10. GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET

10.1. Contexte

L'aménagement prévoit une gestion des eaux pluviales grâce à plusieurs ouvrages paysagés de type bassin ou noue. Ces ouvrages fonctionneront avec une vidange par infiltration uniquement.

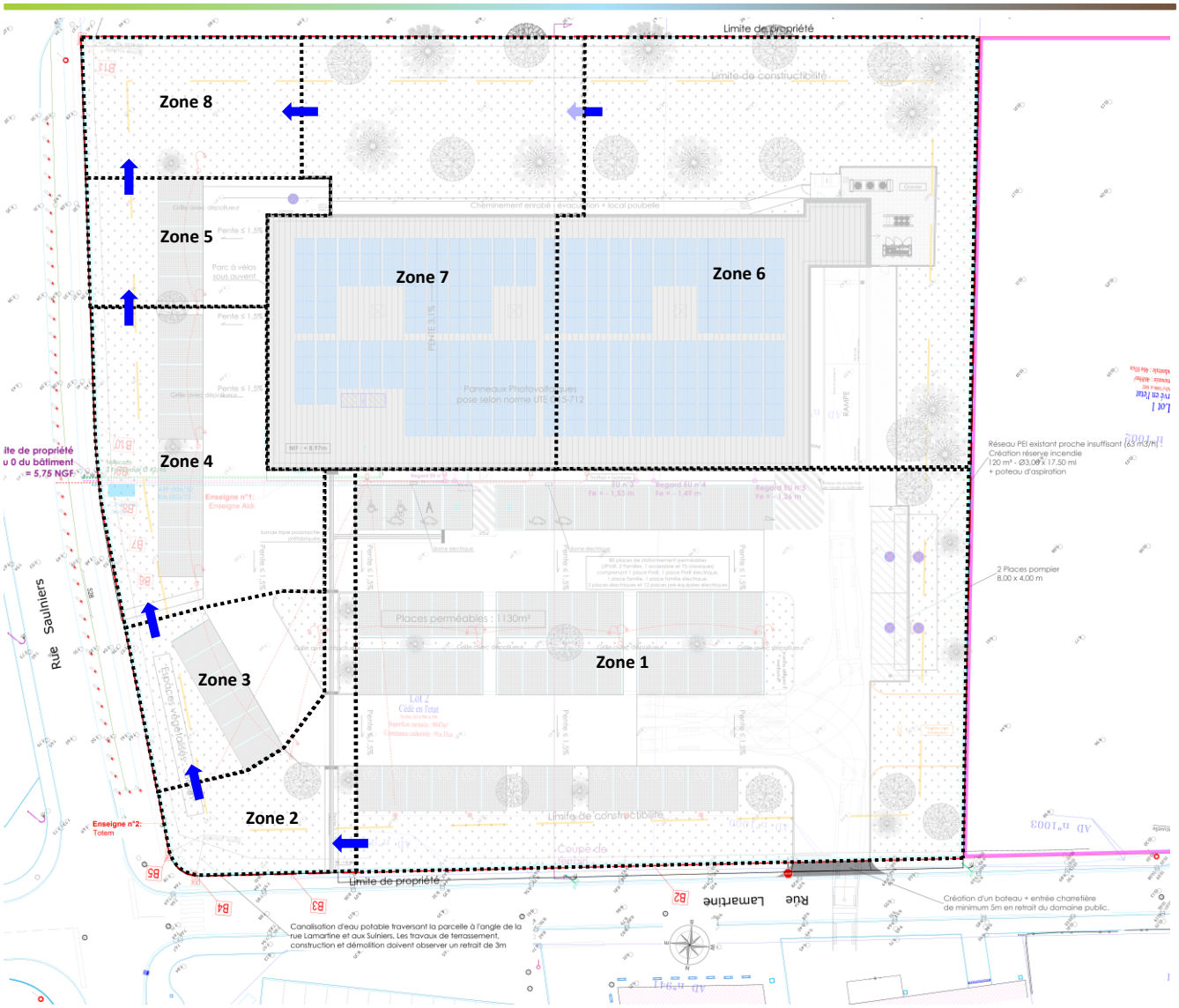
Compte tenu de la topographie du terrain, des aménagement envisagés et afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales issues de la totalité du projet, celle-ci sera découpée en 8 zones.

Chaque zone possèdera son propre ouvrage de gestion et pourra surverser par trop-plein vers la zone suivante sur le principe de la gestion en hydraulique douce « en cascade ».



Synoptique simplifié de la gestion des eaux pluviales

Le calcul des volumes utiles de stockage de chaque ouvrage sera réalisé sur la base de l'événement pluvieux d'occurrence centennale le plus défavorable (prescriptions du PLU de la Métropole Rouen Normandie).



Surverse entre les zones/ouvrages

Découpage de la gestion des eaux pluviales du projet en 8 zones

10.2. Méthodologies de calcul

10.2.1. Méthodologie de calcul indiqué dans le PLUi

Selon le PLUi de la Métropole Rouen Normandie, il est précisé que *[le système d'infiltration sera dimensionné au minimum pour une pluie de 50 mm en 24 h, soit un volume de stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée et sera vidangé en 24 h].*

Il s'agit de la méthode des pluies locales « brutes » permettant de définir le volume ruisselé à partir des données brutes de Météo France selon la formule :

Volume ruisselé = 10 x P x C x S

Avec : P = hauteur de pluie en mm (50 mm dans le PLUi)
C = coefficient de ruissellement moyen du projet en ha/ha (1 dans le PLUi)
S = surface totale du projet en ha (0,01 ha dans le PLUi)

Cette méthode est cependant pessimiste puisqu'elle ne prend pas en compte le remplissage et la vidange en simultané des ouvrages.

10.2.2. Méthodologie de calcul retenue

Nous utiliserons la méthode des pluies locales linéarisées avec les coefficients a et b de Montana de Météo France pour le calcul du volume de stockage et le dimensionnement de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Cette méthode est précise et permet d'optimiser le volume de l'ouvrage de régulation, pour tout type de pluie (orage d'été à pluie longue en hiver) tout en prenant en compte le remplissage et la vidange en simultané des ouvrages.

Afin de s'affranchir du choix d'une durée de pluie de projet, constituant un parti pris pour dimensionner des ouvrages de rétention, nous calculerons les volumes ruisselés pour toutes les durées de pluie et nous retiendrons celle où le volume à stocker est le plus défavorable pour dimensionner l'ouvrage.

Le volume centennal à stocker ($V_{100\ ans}$) correspond donc au maximum entre le volume ruisselé (V_r) moins le volume évacué (V_e) à une durée de pluie donnée :

$$V_{100\ ans} = V_r - V_e$$

Le volume ruisselé (V_r) est déterminé selon la formule :

$$V_r = 10 \times S \times C \times a \times t^{(1-b)}$$

Avec : S = surface du bassin versant considéré en ha
C = coefficient de ruissellement moyen ($0 \leq C \leq 1$)
t = durée de la pluie en min
a et b = coefficients de Montana pour une fréquence de pluie donnée

Le volume évacué (V_e) est déterminé selon la formule :

$$V_e = Q \times t \times (60/1000)$$

Avec : *Q = débit de vidange en l/s supposé constant*
t = durée de la pluie en min

Dans le cas d'une gestion « en cascade », le volume maximal à stocker (V_{max}) correspond au volume centennal à stocker ($V_{100\ ans}$) plus le volume surversant d'une zone précédente ($V_{surverse\ zone\ précédente}$) à une durée de pluie donnée :

$$V_{max} = V_{surverse\ zone\ précédente} + V_{100\ ans}$$

$$\Downarrow \qquad \Downarrow$$

$$V_{max} = V_{surverse\ zone\ précédente} + (V_r - V_e)$$

10.3. Hypothèses générales et communes de dimensionnement

Période de retour de la pluie	100 ans	
Coefficients de Montana de ROUEN-BOOS	de 6 min à 2 h : a = 10,432 b = 0,655	de 1 h à 24 h : a = 23,805 b = 0,850
Perméabilité retenue [1]	Zones 1 : KM5 = 6,7 mm/h ($1{,}9.10^{-6}$ m/s) Zones 2 et 3 : KM4 = 7,4 mm/h ($2{,}1.10^{-6}$ m/s) Zones 4 et 5 : KM3 = 7,2 mm/h ($2{,}0.10^{-6}$ m/s) Zones 6 et 7 : KM1 = 10,4 mm/h ($2{,}9.10^{-6}$ m/s) Zones 8 : KM2 = 18,8 mm/h ($5{,}2.10^{-6}$ m/s)	
Temps de vidange maximum autorisé	**48 heures**	

Les calculs décris dans la suite du présent rapport sont basés sur ces hypothèses. Si celles-ci venaient à changer, un nouveau dimensionnement devra être effectué.

[1] *La valeur de perméabilité de retenue est celle de l'essai réalisé le plus proche de chaque futur ouvrage*

10.4. Estimation du volume à stocker pour la zone 1

10.4.1. Hypothèses de dimensionnement

Surfaces collectées	Voiries/Parkings en enrobé : ... 1 334 m² Parkings semi-perméables :..... 839 m² Cheminement en graviers : ..... 12 m² Espaces verts/noue :..... 860 m² **Total :..... 3 045 m²**
Coefficients de ruissellement utilisés	$C_{surfaces\ imperméabilisées} = 1,0$ $C_{surfaces\ parkings\ semi\text{-}perméables} = 0,7$ $C_{surfaces\ en\ graviers} = 0,6$ $C_{surfaces\ espaces\ verts} = 0,3$
Volume supplémentaire *(surverse max zone précédente)*	-

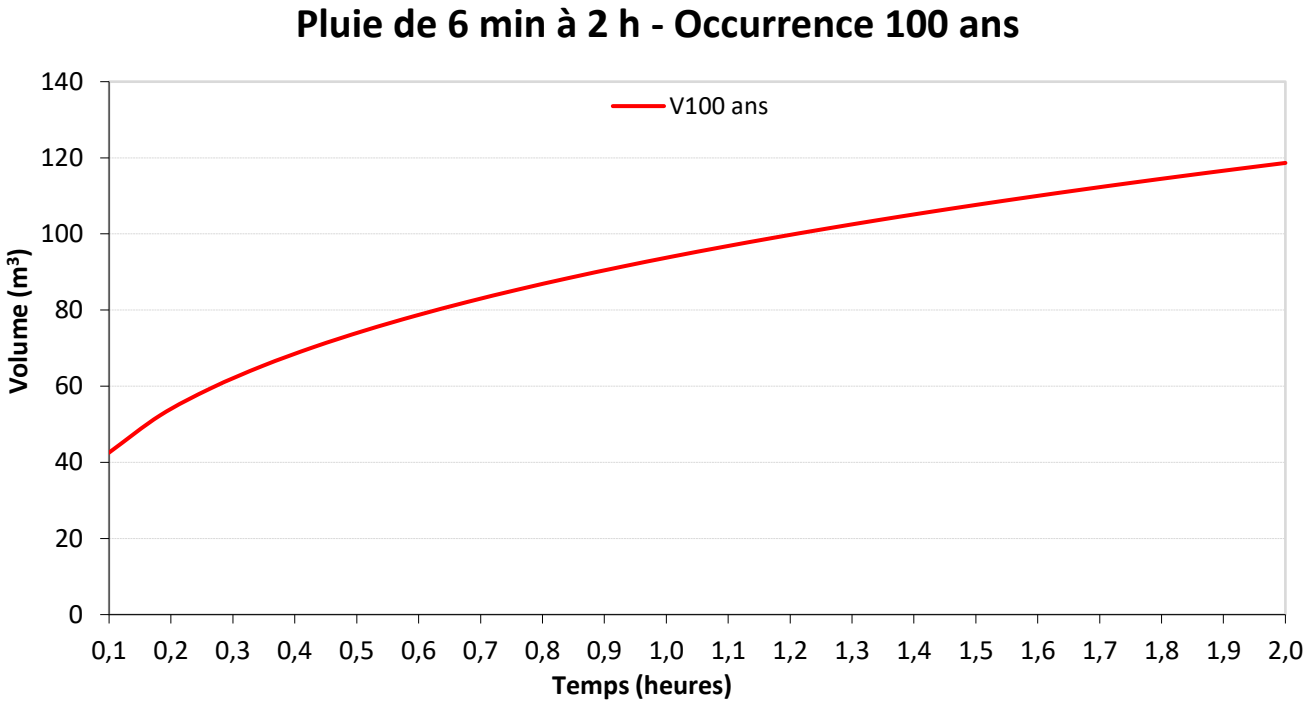
Les calculs décris dans la suite du présent rapport sont basés sur ces hypothèses. Si celles-ci venaient à changer, un nouveau dimensionnement devra être effectué.

10.4.2. Définition de la Surface active (Sa)

$$Sa = \Sigma(\text{Surfaces imperméabilisées} \times C_{surfaces\ imperméabilisées}) + \Sigma(\text{Surfaces semi-perméables} \times C_{surfaces\ semi\text{-}perméables})$$
$$+ \Sigma(\text{Surfaces en graviers} \times C_{surfaces\ en\ graviers}) + \Sigma(\text{Surfaces végétalisées} \times C_{surfaces\ espaces\ verts})$$
$$Sa = (1\,334 \times 1,0) + (839 \times 0,7) + (12 \times 0,6) + (860 \times 0,3)$$
$$\mathbf{Sa = 2\,186,5\ m^2}$$

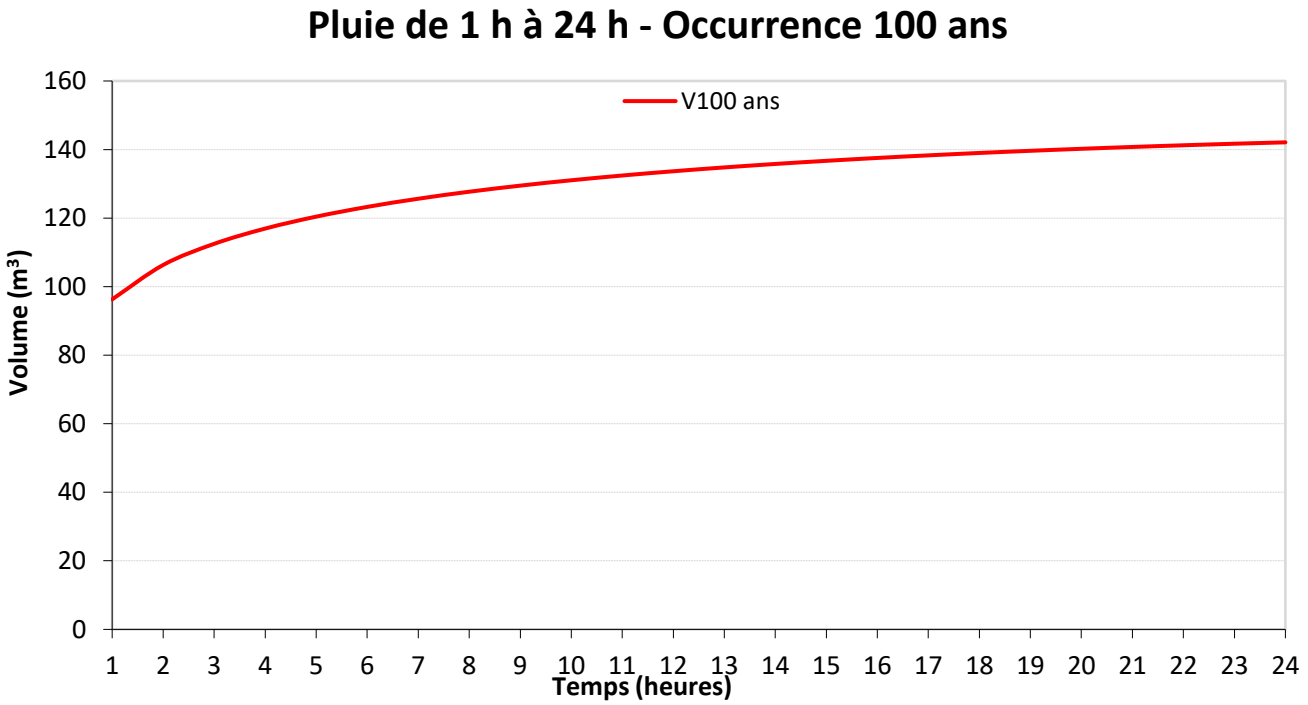
10.4.3. *Estimation du volume centennal à stocker*

Pour une durée de pluie de 6 minutes à 2 heures :



Le volume centennal à stocker (V_{100ans}) le plus défavorable est de 117,8 m³ pour une durée de pluie de 2 h.

Pour une durée de pluie de 1 heure à 24 heures :



Le volume centennal à stocker (V_{100ans}) le plus défavorable est de 141,0 m³ pour une durée de pluie de 24 h.

10.4.4. *Dimensionnement de l'ouvrage proposé*

Par sécurité, nous retiendrons la valeur la plus forte soit 141,0 m³ pour une pluie de durée 24 heures.

	Zone 1
Surface collectée	3 045,0 m²
Surface active	2 186,5 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~141,0 m³ (tc = 24 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	-
Volume total à stocker (Vmax)	~141,0 m³ (tc = 24 h)
Hauteur de pluie correspondante	70,9 mm (tc = 24 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère
Surface en tête	~104,4 m²
Surface en fond	~15,2 m²
Profondeur max	Amont : 0,50 m – Aval : 0,50 m
Hauteur d'eau max	0,40 m
Pente des berges	2/1
Volume utile de stockage	~20,4 m³
Volume max de surverse	~120,6 m³ (tc = 24 h)
Lieu de la surverse	Zone C2
Perméabilité retenue	6,7 mm/h ($1{,}9.10^{-6}$ m/s)
Surface d'infiltration	~86,7 m²
Débit de vidange par infiltration	0,58 m³/h (0,16 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~35,1 h

10.5. Estimation du volume à stocker pour la zone 2

10.5.1. Hypothèses de dimensionnement

Surfaces collectées	Voiries/Parkings en enrobé : ..... 134 m² Espaces verts/noue :..... 255 m² **Total :.....389 m²**
Coefficients de ruissellement utilisés	$C_{surfaces\ imperméabilisées}$ = 1,0 $C_{surfaces\ espaces\ verts}$ = 0,3
Volume supplémentaire *(surverse max zone précédente)*	Zone 1 : + 120,6 m³ (tc = 24 h)

Les calculs décris dans la suite du présent rapport sont basés sur ces hypothèses. Si celles-ci venaient à changer, un nouveau dimensionnement devra être effectué.

10.5.2. Définition de la Surface active (Sa)

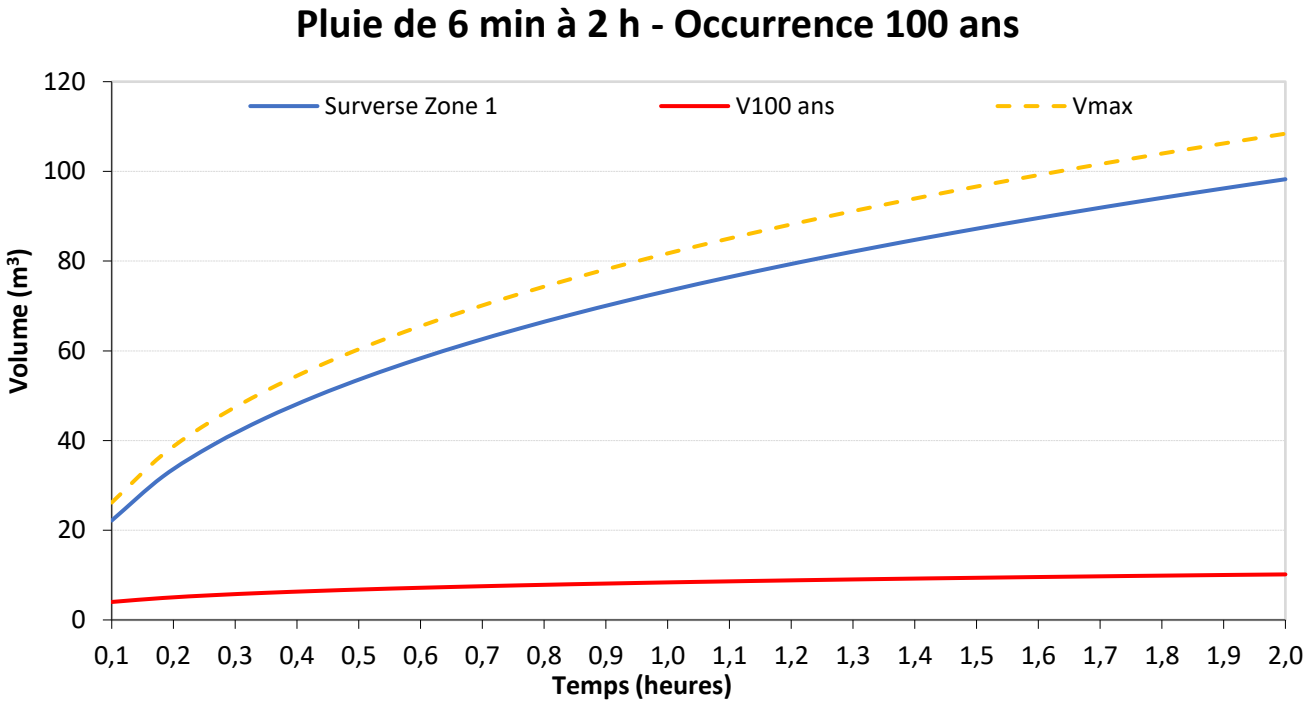
$$Sa = \Sigma(\text{Surfaces imperméabilisées} \times C_{surfaces\ imperméabilisées}) + \Sigma(\text{Surfaces végétalisées} \times C_{surfaces\ espaces\ verts})$$

$$Sa = (134 \times 1{,}0) + (255 \times 0{,}3)$$

Sa = 210,5 m²

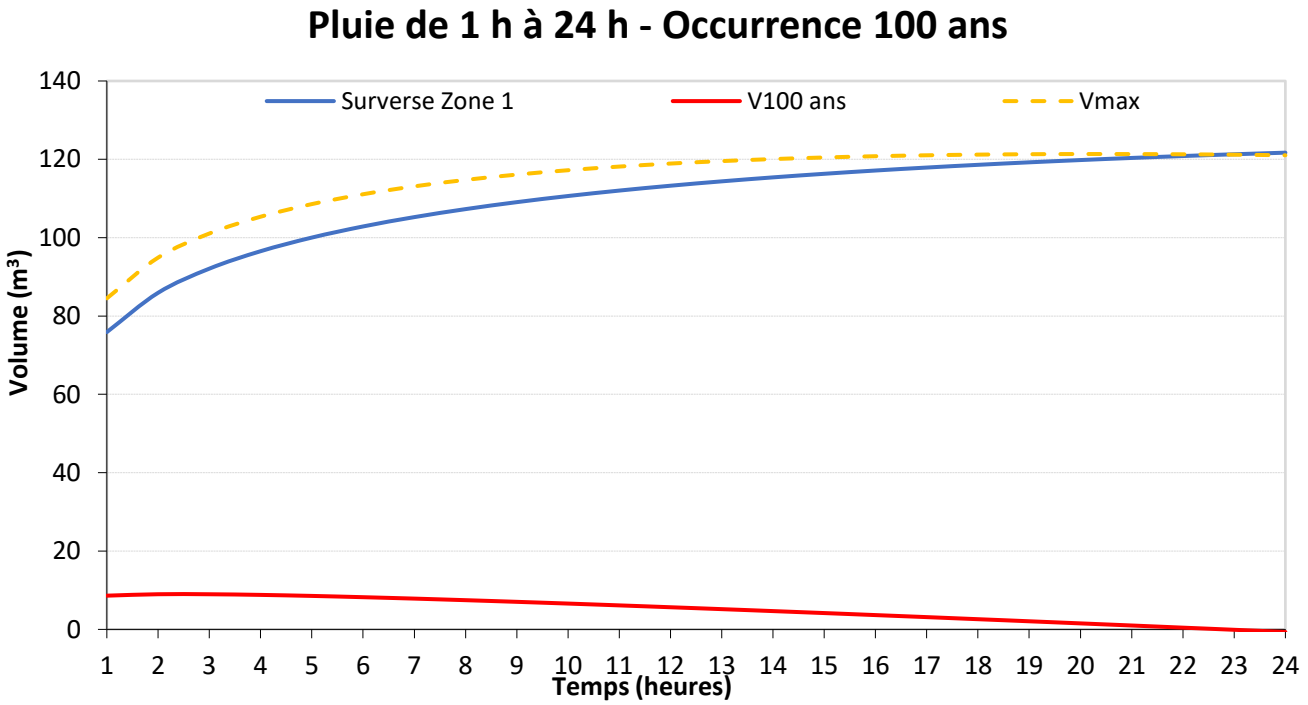
10.5.3. *Estimation du volume centennal à stocker*

Pour une durée de pluie de 6 minutes à 2 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 107,6 m³ pour une durée de pluie de 2 h.

Pour une durée de pluie de 1 heure à 24 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 120,3 m³ pour une durée de pluie de 20 h.

10.5.4. *Dimensionnement de l'ouvrage proposé*

Par sécurité, nous retiendrons la valeur la plus forte soit 120,3 m³ pour une pluie de durée 20 heures.

	Zone 2
Surface collectée	389,0 m²
Surface active	210,5 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~10,2 m³ (tc = 2 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	Zone 1 : ~120,6 m³ (tc = 24 h)
Volume total à stocker (Vmax)	~120,3 m³ (tc = 20 h)
Hauteur de pluie correspondante	69,0 mm (tc = 20 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère
Surface en tête	~101,8 m²
Surface en fond	~62,7 m²
Profondeur max	Amont : 0,60 m – Aval : 0,45 m
Hauteur d'eau max	0,35 m
Pente des berges	2/1
Volume utile de stockage	~26,3 m³
Volume max de surverse	~94,0 m³ (tc = 20 h)
Lieu de la surverse	Zone C3
Perméabilité retenue	7,4 mm/h ($2{,}1.10^{-6}$ m/s)
Surface d'infiltration	~87,7 m²
Débit de vidange par infiltration	0,65 m³/h (0,18 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~40,5 h

10.6. Estimation du volume à stocker pour la zone 3

10.6.1. Hypothèses de dimensionnement

Surfaces collectées	Voiries/Parkings en enrobé : ..... 110 m² Parkings semi-perméables :..... 84 m² Espaces verts/noue :..... 178 m² **Total :.....372 m²**
Coefficients de ruissellement utilisés	$C_{surfaces\ imperméabilisées}$ = 1,0 $C_{surfaces\ parkings\ semi\text{-}perméables}$ = 0,7 $C_{surfaces\ espaces\ verts}$ = 0,3
Volume supplémentaire *(surverse max zone précédente)*	Zone 2 : + 94,0 m³ (tc = 20 h)

Les calculs décris dans la suite du présent rapport sont basés sur ces hypothèses. Si celles-ci venaient à changer, un nouveau dimensionnement devra être effectué.

10.6.2. Définition de la Surface active (Sa)

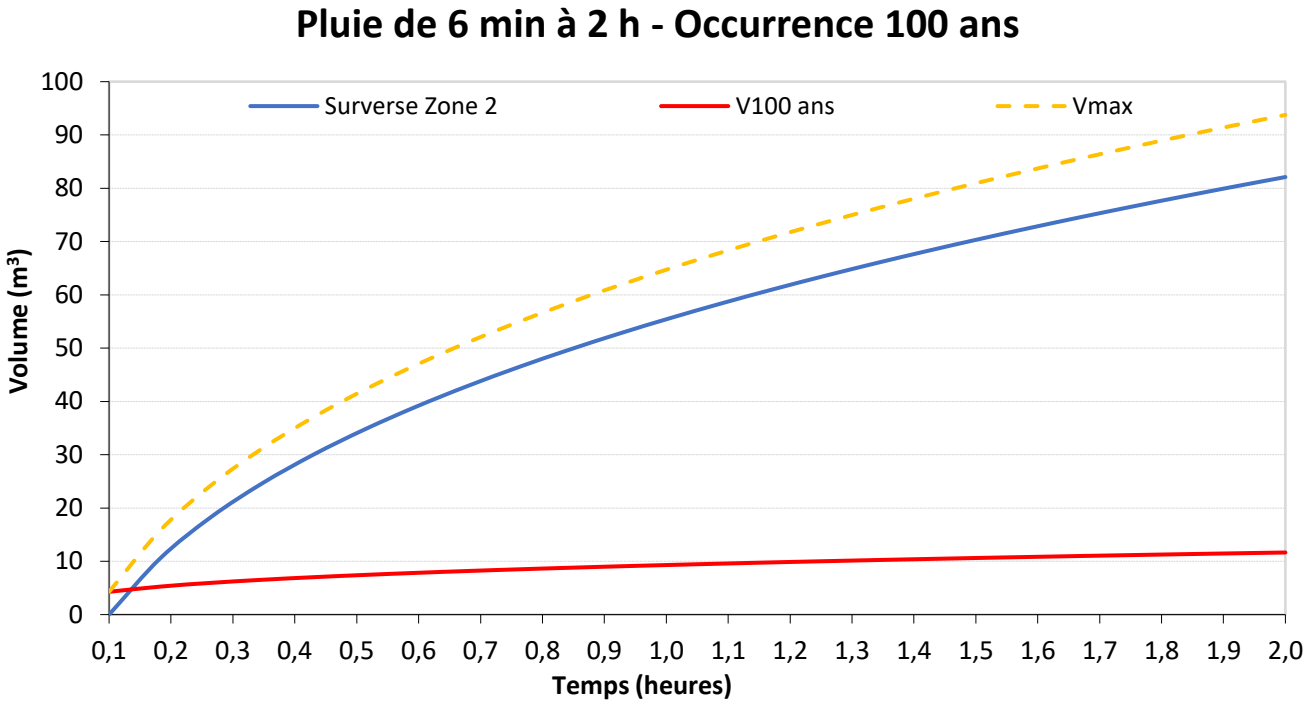
$$Sa = \Sigma(\text{Surfaces imperméabilisées} \times C_{surfaces\ imperméabilisées}) + \Sigma(\text{Surfaces semi-perméables} \times C_{surfaces\ semi\text{-}perméables}) + \Sigma(\text{Surfaces végétalisées} \times C_{surfaces\ espaces\ verts})$$

$$Sa = (110 \times 1{,}0) + (84 \times 0{,}7) + (178 \times 0{,}3)$$

$$\mathbf{Sa = 222{,}2\ m^2}$$

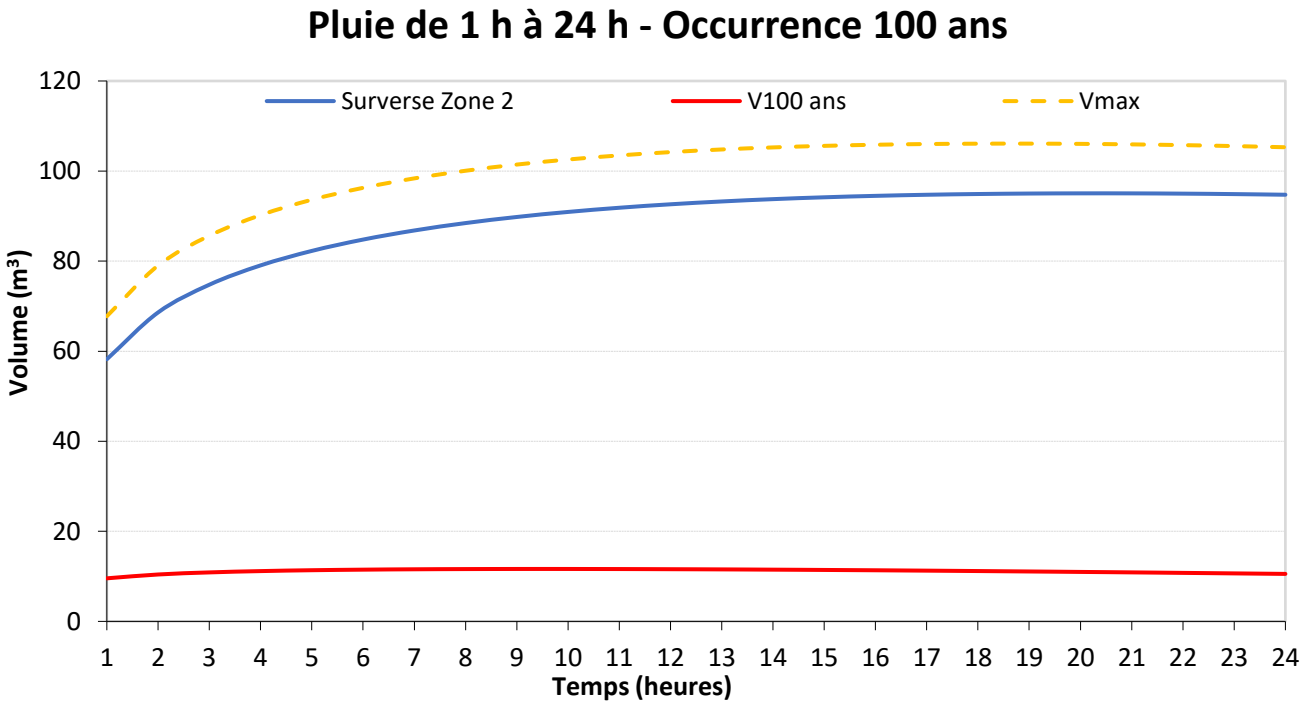
10.6.3. Estimation du volume centennal à stocker

Pour une durée de pluie de 6 minutes à 2 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 92,9 m³ pour une durée de pluie de 2 h.

Pour une durée de pluie de 1 heure à 24 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 105,0 m³ pour une durée de pluie de 19 h.

10.6.4. *Dimensionnement de l'ouvrage proposé*

Par sécurité, nous retiendrons la valeur la plus forte soit 105,0 m³ pour une pluie de durée 19 heures.

	Zone 3
Surface collectée	372,0 m²
Surface active	222,2 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~11,7 m³ (tc = 2 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	Zone 2 : ~94,0 m³ (tc = 20 h)
Volume total à stocker (Vmax)	~105,0 m³ (tc = 19 h)
Hauteur de pluie correspondante	68,4 mm (tc = 19 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère
Surface en tête	~42,4 m²
Surface en fond	~16,2 m²
Profondeur max	Amont : 0,60 m – Aval : 0,35 m
Hauteur d'eau max	0,25 m
Pente des berges	2/1
Volume utile de stockage	~5,7 m³
Volume max de surverse	~99,3 m³ (tc = 19 h)
Lieu de la surverse	Zone C4
Perméabilité retenue	7,4 mm/h ($2{,}1.10^{-6}$ m/s)
Surface d'infiltration	~29,3 m²
Débit de vidange par infiltration	0,22 m³/h (0,06 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~26,3 h

10.7. Estimation du volume à stocker pour la zone 4

10.7.1. Hypothèses de dimensionnement

Surfaces collectées	Voiries/Parkings en enrobé : ..... 344 m² Parkings semi-perméables :..... 140 m² Espaces verts/noue :..... 241 m² **Total :.....725 m²**
Coefficients de ruissellement utilisés	$C_{surfaces\ imperméabilisées}$ = 1,0 $C_{surfaces\ parkings\ semi\text{-}perméables}$ = 0,7 $C_{surfaces\ espaces\ verts}$ = 0,3
Volume supplémentaire *(surverse max zone précédente)*	Zone 3 : + 99,3 m³ (tc = 19 h)

Les calculs décris dans la suite du présent rapport sont basés sur ces hypothèses. Si celles-ci venaient à changer, un nouveau dimensionnement devra être effectué.

10.7.2. Définition de la Surface active (Sa)

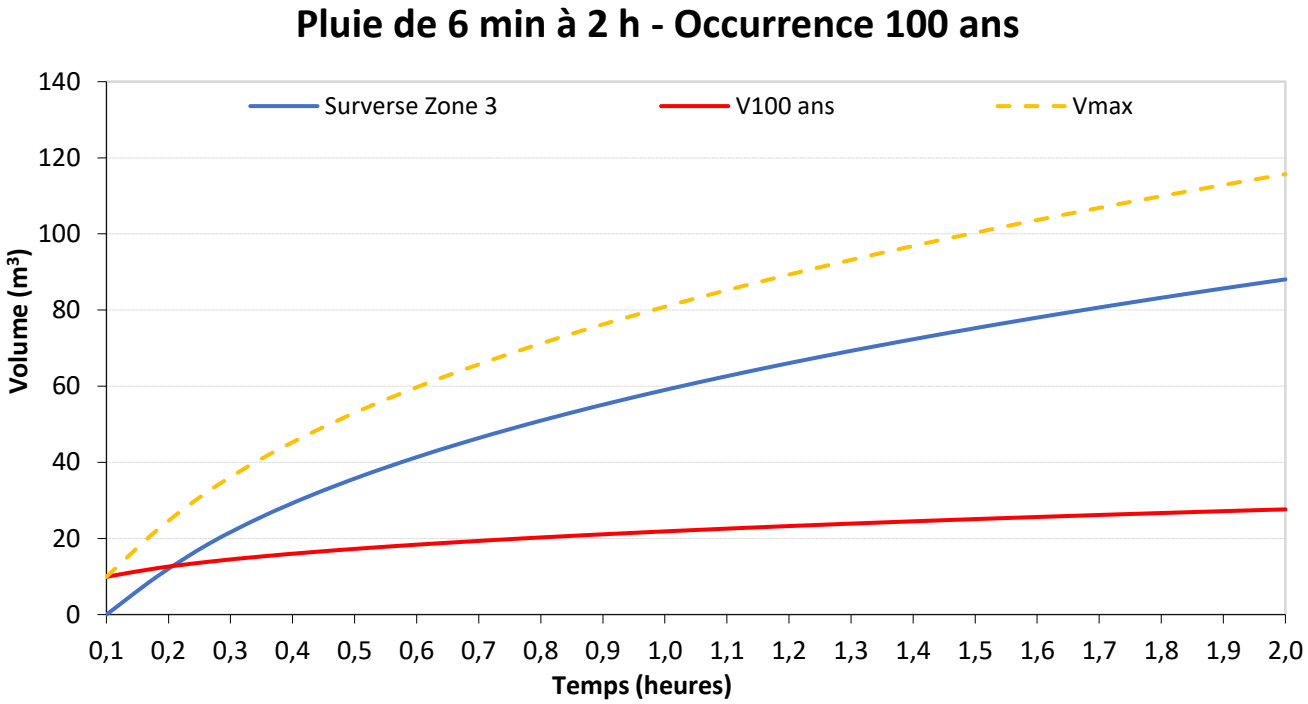
$$Sa = \Sigma(\text{Surfaces imperméabilisées} \times C_{surfaces\ imperméabilisées}) + \Sigma(\text{Surfaces semi-perméables} \times C_{surfaces\ semi\text{-}perméables}) + \Sigma(\text{Surfaces végétalisées} \times C_{surfaces\ espaces\ verts})$$

$$Sa = (344 \times 1{,}0) + (140 \times 0{,}7) + (241 \times 0{,}3)$$

$$\mathbf{Sa = 514{,}3\ m^2}$$

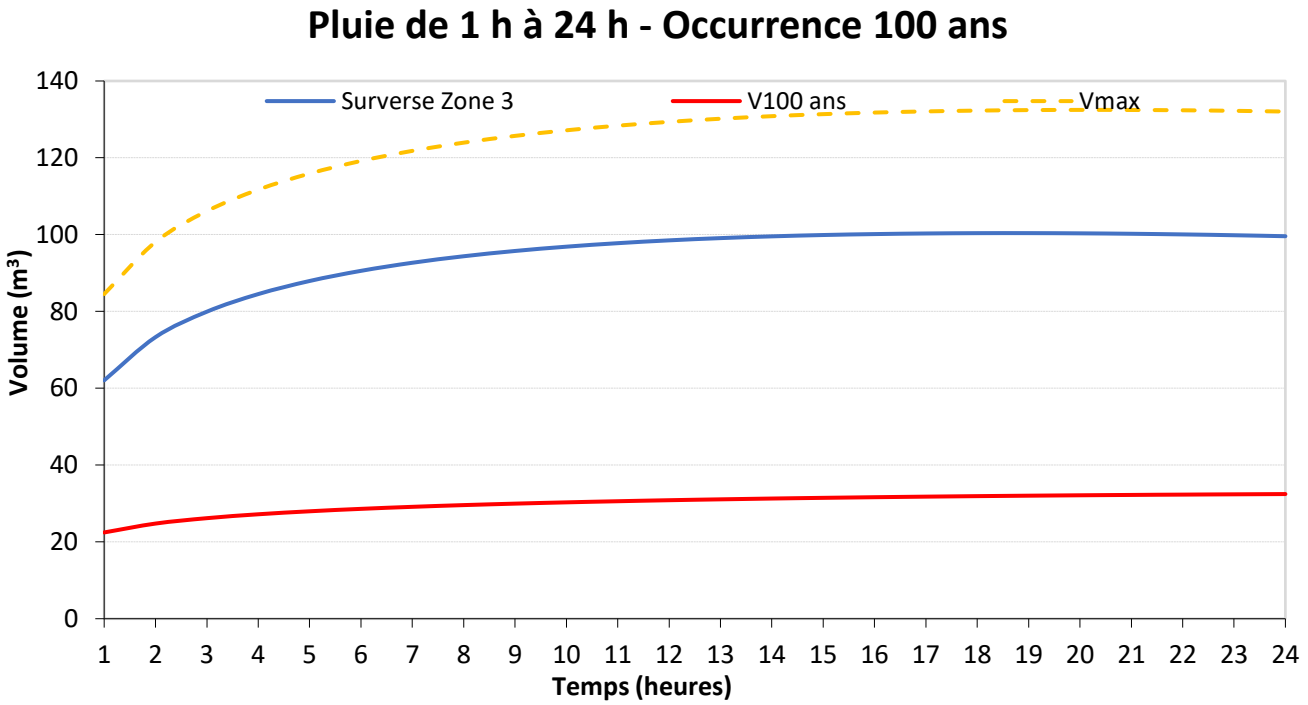
10.7.3. Estimation du volume centennal à stocker

Pour une durée de pluie de 6 minutes à 2 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 114,9 m³ pour une durée de pluie de 2 h.

Pour une durée de pluie de 1 heure à 24 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 131,4 m³ pour une durée de pluie de 20 h.

10.7.4. *Dimensionnement de l'ouvrage proposé*

Par sécurité, nous retiendrons la valeur la plus forte soit 131,4 m³ pour une pluie de durée 20 heures.

	Zone 4
Surface collectée	725,0 m²
Surface active	514,3 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~32,5 m³ (tc = 24 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	Zone 3 : ~99,3 m³ (tc = 19 h)
Volume total à stocker (Vmax)	~131,4 m³ (tc = 20 h)
Hauteur de pluie correspondante	69,0 mm (tc = 20 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère
Surface en tête	~34,5 m²
Surface en fond	~8,6 m²
Profondeur max	Amont : 0,50 m – Aval : 0,35 m
Hauteur d'eau max	0,25 m
Pente des berges	2/1
Volume utile de stockage	~4,0 m³
Volume max de surverse	~127,4 m³ (tc = 20 h)
Lieu de la surverse	Zone C5
Perméabilité retenue	7,2 mm/h ($2{,}0.10^{-6}$ m/s)
Surface d'infiltration	~23,1 m²
Débit de vidange par infiltration	0,17 m³/h (0,05 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~24,1 h

10.8. Estimation du volume à stocker pour la zone 5

10.8.1. Hypothèses de dimensionnement

Surfaces collectées	Voiries/Parkings en enrobé : ..... 136 m² Parkings semi-perméables :..... 70 m² Espaces verts/noue :..... 121 m² **Total :.....327 m²**
Coefficients de ruissellement utilisés	$C_{surfaces\ imperméabilisées}$ = 1,0 $C_{surfaces\ parkings\ semi\text{-}perméables}$ = 0,7 $C_{surfaces\ espaces\ verts}$ = 0,3
Volume supplémentaire *(surverse max zone précédente)*	Zone 4 : + 127,4 m³ (tc = 20 h)

Les calculs décris dans la suite du présent rapport sont basés sur ces hypothèses. Si celles-ci venaient à changer, un nouveau dimensionnement devra être effectué.

10.8.2. Définition de la Surface active (Sa)

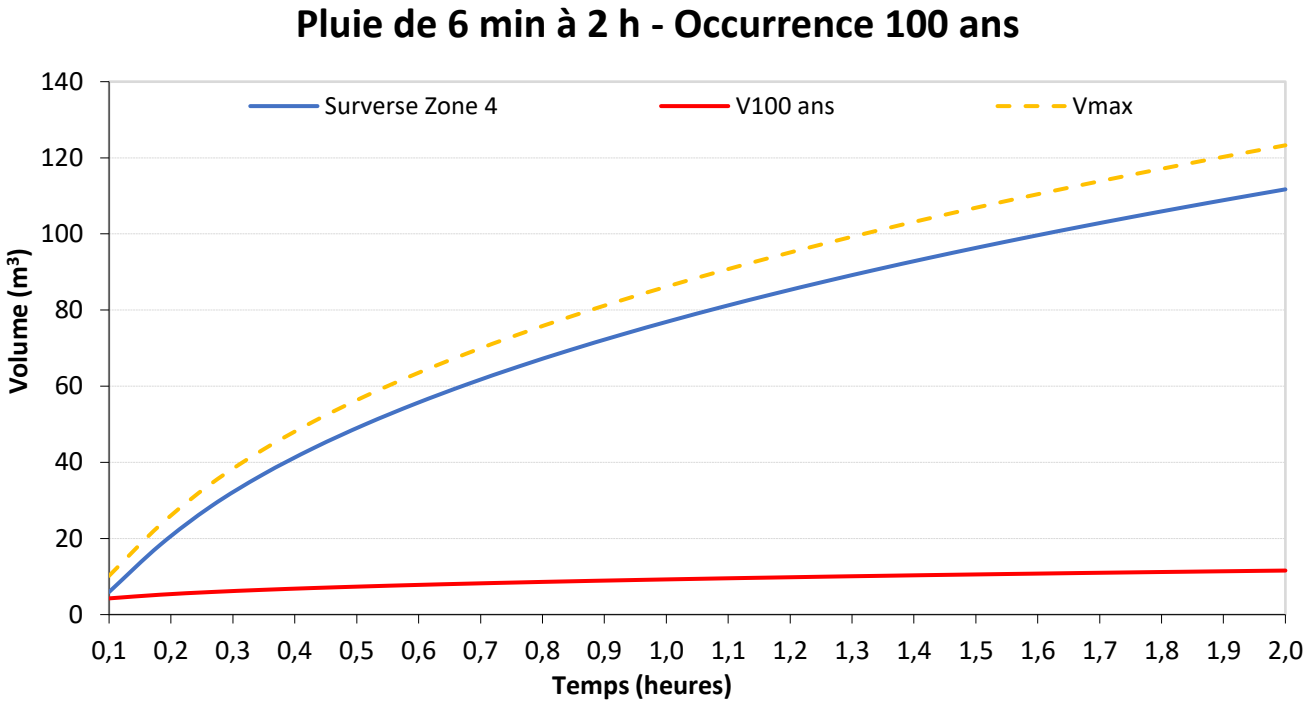
$$Sa = \Sigma(\text{Surfaces imperméabilisées} \times C_{surfaces\ imperméabilisées}) + \Sigma(\text{Surfaces semi-perméables} \times C_{surfaces\ semi\text{-}perméables}) + \Sigma(\text{Surfaces végétalisées} \times C_{surfaces\ espaces\ verts})$$

$$Sa = (136 \times 1{,}0) + (70 \times 0{,}7) + (121 \times 0{,}3)$$

$$\mathbf{Sa = 221{,}3\ m^2}$$

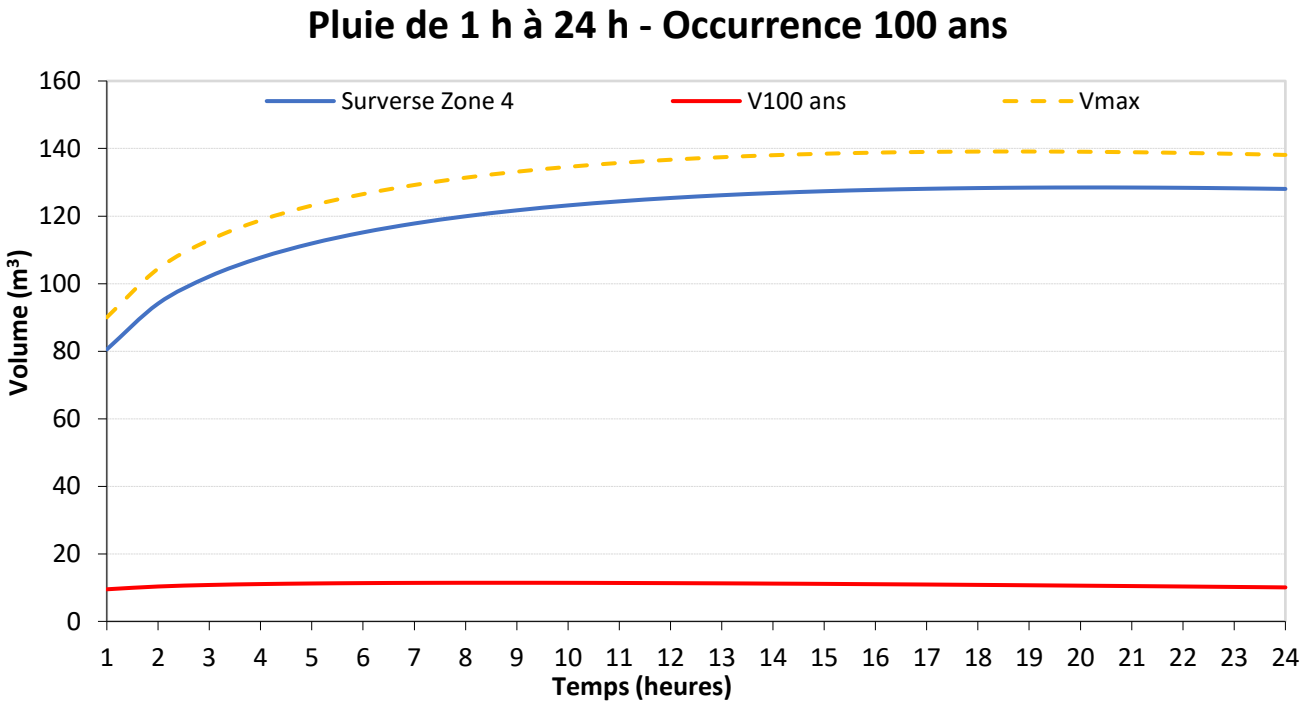
10.8.3. *Estimation du volume centennal à stocker*

Pour une durée de pluie de 6 minutes à 2 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 122,4 m³ pour une durée de pluie de 2 h.

Pour une durée de pluie de 1 heure à 24 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 138,1 m³ pour une durée de pluie de 19 h.

10.8.4. *Dimensionnement de l'ouvrage proposé*

Par sécurité, nous retiendrons la valeur la plus forte soit 138,1 m³ pour une pluie de durée 19 heures.

	Zone 5
Surface collectée	327,0 m²
Surface active	221,3 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~11,6 m³ (tc = 2 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	Zone 4 : ~127,4 m³ (tc = 20 h)
Volume total à stocker (Vmax)	~138,1 m³ (tc = 19 h)
Hauteur de pluie correspondante	68,4 mm (tc = 19 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère
Surface en tête	~40,9 m²
Surface en fond	~4,7 m²
Profondeur max	Amont : 0,60 m – Aval : 0,60 m
Hauteur d'eau max	0,5 m
Pente des berges	2/1
Volume utile de stockage	~9,3 m³
Volume max de surverse	~128,8 m³ (tc = 19 h)
Lieu de la surverse	Zone C15
Perméabilité retenue	7,2 mm/h ($2{,}0.10^{-6}$ m/s)
Surface d'infiltration	~32,5 m²
Débit de vidange par infiltration	0,23 m³/h (0,07 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~39,7 h

10.9. Estimation du volume à stocker pour la zone 6

10.9.1. Hypothèses de dimensionnement

Surfaces collectées	Toitures :..... 876 m² Voiries/Parkings en enrobé : ..... 200 m² Cheminement graviers : ..... 158 m² Espaces verts/noue :..... 1 086 m² **Total :..... 2 320 m²**
Coefficients de ruissellement utilisés	$C_{surfaces\ imperméabilisées} = 1,0$ $C_{surfaces\ en\ graviers} = 0,6$ $C_{surfaces\ espaces\ verts} = 0,3$
Volume supplémentaire *(surverse max zone précédente)*	-

Les calculs décris dans la suite du présent rapport sont basés sur ces hypothèses. Si celles-ci venaient à changer, un nouveau dimensionnement devra être effectué.

10.9.2. Définition de la Surface active (Sa)

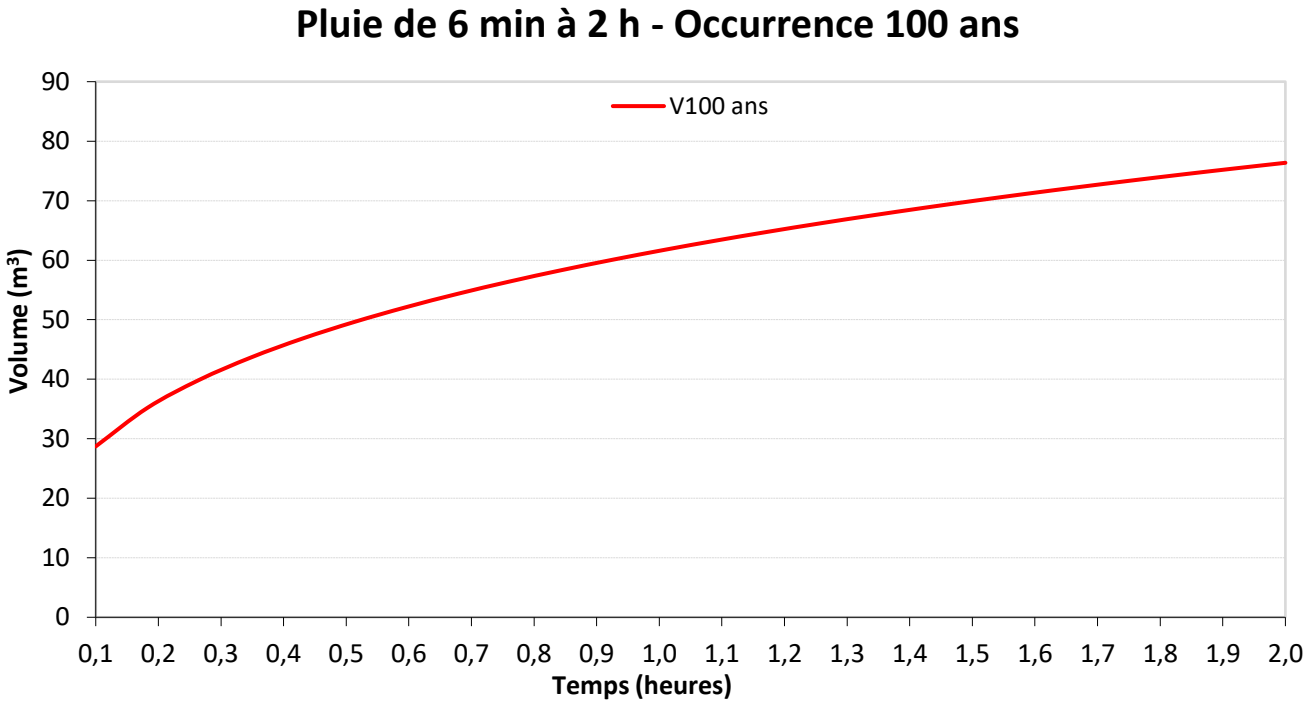
$$Sa = \Sigma(\text{Surfaces imperméabilisées} \times C_{surfaces\ imperméabilisées}) + \Sigma(\text{Surfaces en graviers} \times C_{surfaces\ en\ graviers}) + \Sigma(\text{Surfaces végétalisées} \times C_{surfaces\ espaces\ verts})$$

$$Sa = [(876 + 200) \times 1,0] + (158 \times 0,6) + (1\,086 \times 0,3)$$

$$\mathbf{Sa = 1\,496,6\ m^2}$$

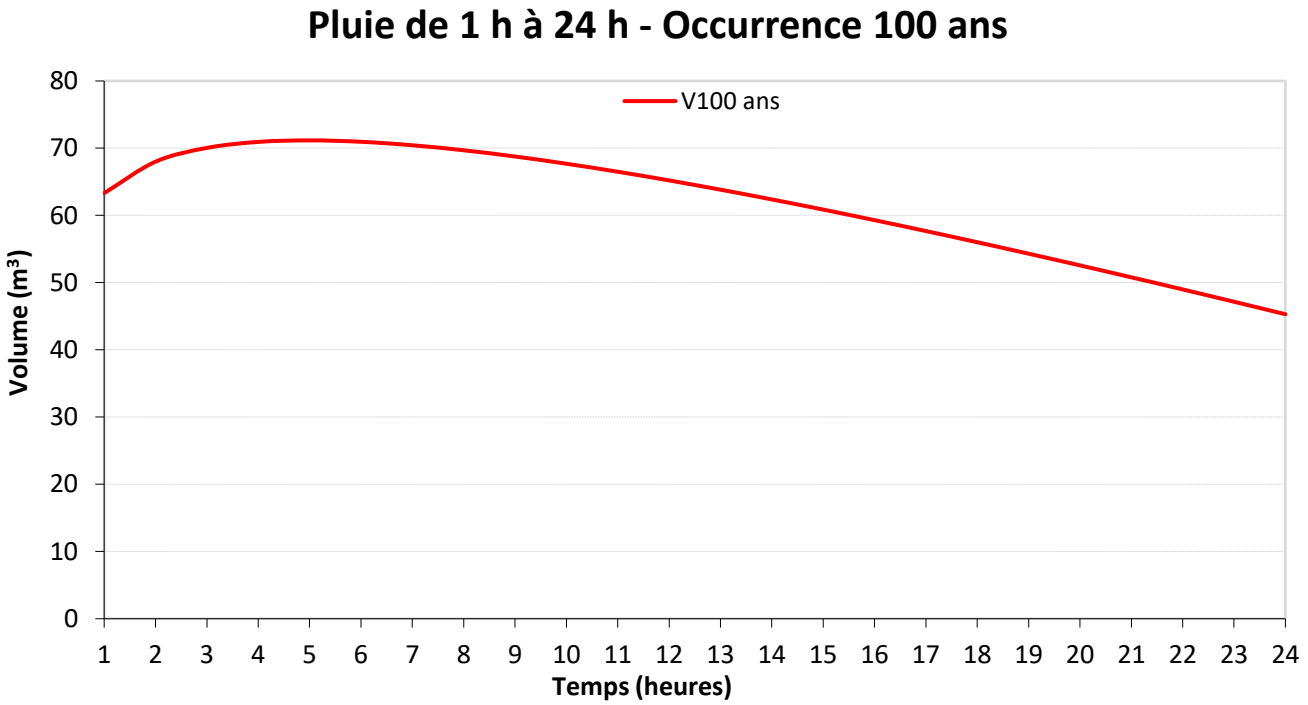
10.9.3. Estimation du volume centennal à stocker

Pour une durée de pluie de 6 minutes à 2 heures :



Le volume centennal à stocker (V_{100ans}) le plus défavorable est de 76,4 m³ pour une durée de pluie de 2 h.

Pour une durée de pluie de 1 heure à 24 heures :



Le volume centennal à stocker (V_{100ans}) le plus défavorable est de 71,2 m³ pour une durée de pluie de 5 h.

10.9.4. *Dimensionnement de l'ouvrage proposé*

Par sécurité, nous retiendrons la valeur la plus forte soit 76,4 m³ pour une pluie de durée 2 heures.

	Zone 6
Surface collectée	2 320,0 m²
Surface active	1 496,6 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~76,4 m³ (tc = 2 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	-
Volume total à stocker (Vmax)	~76,4 m³ (tc = 2 h)
Hauteur de pluie correspondante	54,4 mm (tc = 2 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère
Surface en tête	~266,5 m²
Surface en fond	~133,7 m²
Profondeur max	Amont : 0,6 m – Aval : 0,6 m
Hauteur d'eau max	0,50 m
Pente des berges	3/1
Volume utile de stockage	~93,9 m³
Volume max de surverse	-
Lieu de la surverse	Zone C7
Perméabilité retenue	10,4 mm/h (2,9.10^{-6} m/s)
Surface d'infiltration	~243,4 m²
Débit de vidange par infiltration	2,53 m³/h (0,70 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~37,1 h

10.10. Estimation du volume à stocker pour la zone 7

10.10.1. Hypothèses de dimensionnement

Surfaces collectées	Toitures :..... 943 m² Voiries/Parkings en enrobé : ..... 42 m² Espaces verts/noue :..... 576 m² **Total :..... 1 561 m²**
Coefficients de ruissellement utilisés	$C_{surfaces\ imperméabilisées}$ = 1,0 $C_{surfaces\ espaces\ verts}$ = 0,3
Volume supplémentaire *(surverse max zone précédente)*	Zone 6 : -

Les calculs décris dans la suite du présent rapport sont basés sur ces hypothèses. Si celles-ci venaient à changer, un nouveau dimensionnement devra être effectué.

10.10.2. Définition de la Surface active (Sa)

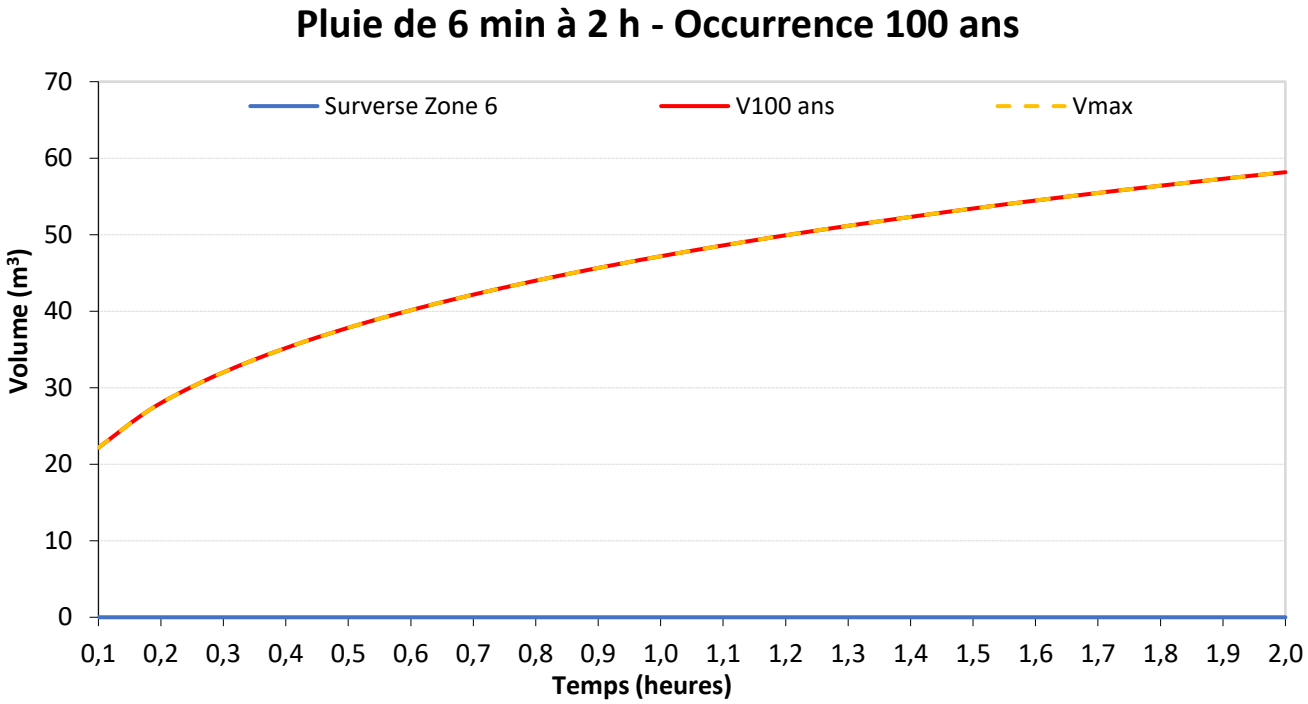
$$Sa = \Sigma(\text{Surfaces imperméabilisées} \times C_{surfaces\ imperméabilisées}) + \Sigma(\text{Surfaces végétalisées} \times C_{surfaces\ espaces\ verts})$$

$$Sa = [(943 + 42) \times 1{,}0] + (576 \times 0{,}3)$$

Sa = 1 157,8 m²

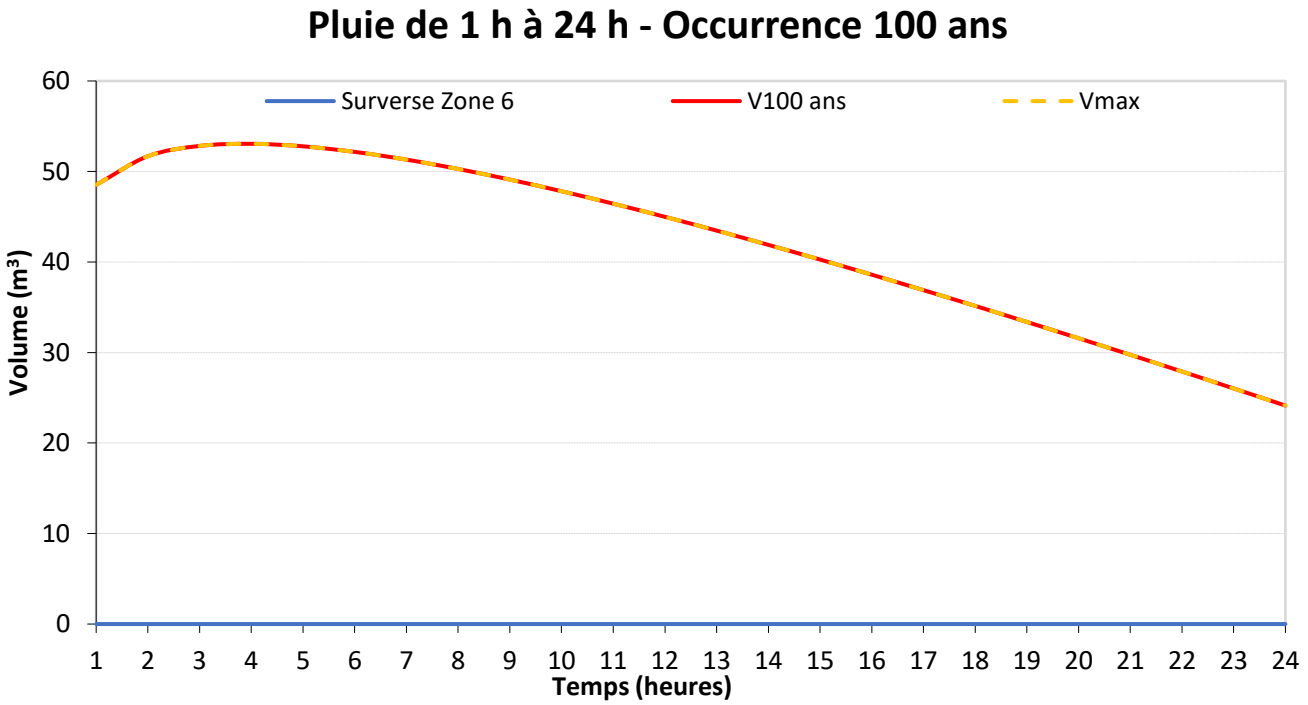
10.10.3. *Estimation du volume centennal à stocker*

Pour une durée de pluie de 6 minutes à 2 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 58,2 m³ pour une durée de pluie de 2 h.

Pour une durée de pluie de 1 heure à 24 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 53,1 m³ pour une durée de pluie de 4 h.

10.10.4. *Dimensionnement de l'ouvrage proposé*

Par sécurité, nous retiendrons la valeur la plus forte soit 58,2 m³ pour une pluie de durée 2 heures.

	Zone 7
Surface collectée	1 561,0 m²
Surface active	1 157,8 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~58,2 m³ (tc = 2 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	Zone 6 : -
Volume total à stocker (Vmax)	~58,2 m³ (tc = 2 h)
Hauteur de pluie correspondante	54,4 mm (tc = 2 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère
Surface en tête	~234,3 m²
Surface en fond	~126,9 m²
Profondeur max	Amont : 0,6 m – Aval : 0,6 m
Hauteur d'eau max	0,50 m
Pente des berges	3/1
Volume utile de stockage	~89,6 m³
Volume max de surverse	-
Lieu de la surverse	Zone C8
Perméabilité retenue	10,4 mm/h (2,9.10^{-6} m/s)
Surface d'infiltration	~233,0 m²
Débit de vidange par infiltration	2,42 m³/h (0,67 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~37,0 h

10.11. Estimation du volume à stocker pour la zone 8

10.11.1. Hypothèses de dimensionnement

Surfaces collectées	Espaces verts/noue :..... 308 m² **Total :.....308 m²**
Coefficients de ruissellement utilisés	$C_{surfaces\ espaces\ verts}$ = 0,3
Volume supplémentaire *(surverse max zone précédente)*	Zone 5 : +128,8 m³ (tc = 19 h) Zone 7 : -

Les calculs décris dans la suite du présent rapport sont basés sur ces hypothèses. Si celles-ci venaient à changer, un nouveau dimensionnement devra être effectué.

10.11.2. Définition de la Surface active (Sa)

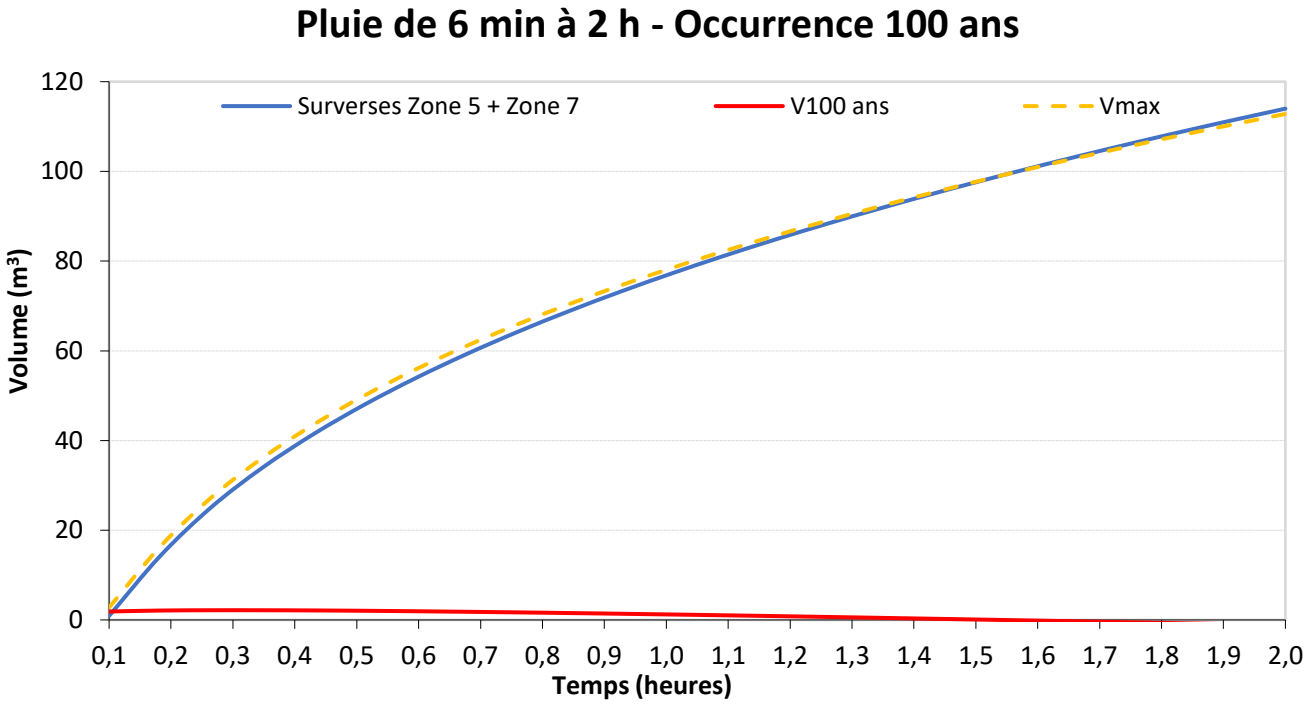
$$\Sigma(\text{Surfaces végétalisées} \times C_{surfaces\ espaces\ verts})$$

$$Sa = (308 \times 0,3)$$

$$\mathbf{Sa = 92,4\ m^2}$$

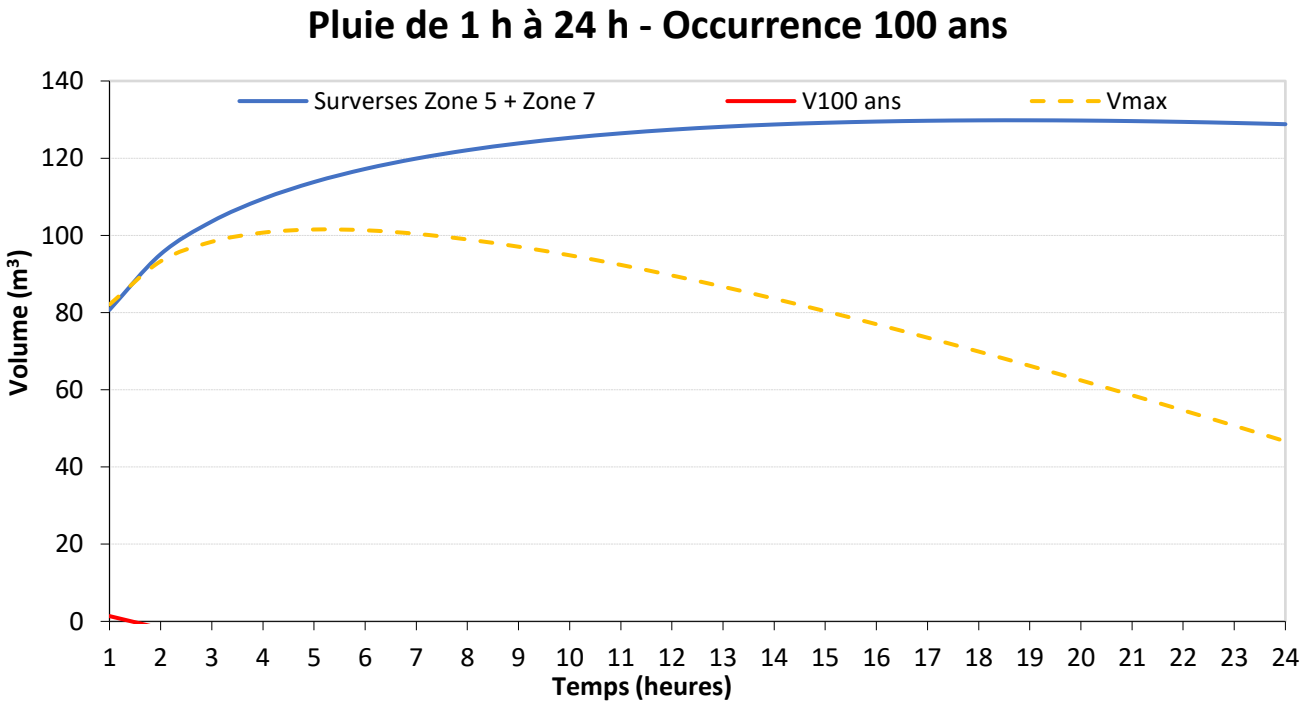
10.11.3. *Estimation du volume centennal à stocker*

Pour une durée de pluie de 6 minutes à 2 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 110,6 m³ pour une durée de pluie de 2 h.

Pour une durée de pluie de 1 heure à 24 heures :



Le volume maximal à stocker (V_{max}) le plus défavorable est de 99,3 m³ pour une durée de pluie de 5 h.

10.11.4. *Dimensionnement de l'ouvrage proposé*

Par sécurité, nous retiendrons la valeur la plus forte soit 110,6 m³ pour une pluie de durée 2 heures.

	Zone 8
Surface collectée	389,0 m²
Surface active	116,7 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~1,5 m³ (tc = 0,2 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	Zone 5 : +128,8 m³ (tc = 19 h) Zone 7 : -
Volume total à stocker (Vmax)	~110,6 m³ (tc = 2 h)
Hauteur de pluie correspondante	54,4 mm (tc = 2 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère
Surface en tête	~212,5 m²
Surface en fond	~111,5 m²
Profondeur max	Amont : 0,9 m – Aval : 0,9 m
Hauteur d'eau max	0,80 m
Pente des berges	2/1
Volume utile de stockage	~123,8 m³
Volume max de surverse	-
Lieu de la surverse	-
Perméabilité retenue	18,8 mm/h ($5{,}2.10^{-6}$ m/s)
Surface d'infiltration	~200,4 m²
Débit de vidange par infiltration	3,77 m³/h (1,05 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~32,9 h

Bâtiment Seine Écopolis
45 rue Robert Hooke
76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY – Tél. : 02 35 76 47 12
Email : contact@e2geo.fr - Web : www.e2geo.fr

11. SYNTHESE / RECAPITULATIF

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Surface collectée	3 045,0 m²	389,0 m²	372,0 m²	725,0 m²	327,0 m²
Surface active	2 186,5 m²	210,5 m²	222,2 m²	514,3 m²	221,3 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~141,0 m³ (tc = 24 h)	~10,2 m³ (tc = 2 h)	~11,7 m³ (tc = 2 h)	~32,5 m³ (tc = 24 h)	~11,6 m³ (tc = 2 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	-	Zone 1 : ~120,6 m³ (tc = 24 h)	Zone 2 : ~94,0 m³ (tc = 20 h)	Zone 3 : ~99,3 m³ (tc = 19 h)	Zone 4 : ~127,4 m³ (tc = 20 h)
Volume total à stocker (Vmax)	~141,0 m³ (tc = 24 h)	~120,3 m³ (tc = 20 h)	~105,0 m³ (tc = 19 h)	~131,4 m³ (tc = 20 h)	~138,1 m³ (tc = 19 h)
Hauteur de pluie correspondante	70,9 mm (tc = 24 h)	69,0 mm (tc = 20 h)	68,4 mm (tc = 19 h)	69,0 mm (tc = 20 h)	68,4 mm (tc = 19 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère	Noue paysagère	Noue paysagère	Noue paysagère	Noue paysagère
Surface en tête	~104,4 m²	~101,8 m²	~42,4 m²	~34,5 m²	~40,9 m²
Surface en fond	~15,2 m²	~62,7 m²	~16,2 m²	~8,6 m²	~4,7 m²
Profondeur max	Amont : 0,50 m - Aval : 0,50 m	Amont : 0,60 m - Aval : 0,45 m	Amont : 0,60 m - Aval : 0,35 m	Amont : 0,50 m - Aval : 0,35 m	Amont : 0,60 m - Aval : 0,60 m
Hauteur d'eau max	0,40 m	0,35 m	0,25 m	0,25 m	0,5 m
Pente des berges	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1
Volume utile de stockage	~20,4 m³	~26,3 m³	~5,7 m³	~4,0 m³	~9,3 m³
Volume max de surverse	~120,6 m³ (tc = 24 h)	~94,0 m³ (tc = 20 h)	~99,3 m³ (tc = 19 h)	~127,4 m³ (tc = 20 h)	~128,8 m³ (tc = 19 h)
Lieu de la surverse	Zone C2	Zone C3	Zone C4	Zone C5	Zone C15
Perméabilité retenue	6,7 mm/h (1,9.10⁻⁶ m/s)	7,4 mm/h (2,1.10⁻⁶ m/s)	7,4 mm/h (2,1.10⁻⁶ m/s)	7,2 mm/h (2,0.10⁻⁶ m/s)	7,2 mm/h (2,0.10⁻⁶ m/s)
Surface d'infiltration	~86,7 m²	~87,7 m²	~29,3 m²	~23,1 m²	~32,5 m²
Débit de vidange par infiltration	0,58 m³/h (0,16 l/s)	0,65 m³/h (0,18 l/s)	0,22 m³/h (0,06 l/s)	0,17 m³/h (0,05 l/s)	0,23 m³/h (0,07 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~35,1 h	~40,5 h	~26,3 h	~24,1 h	~39,7 h

	Zone 6	Zone 7	Zone 8
Surface collectée	2 320,0 m²	1 561,0 m²	308,0 m²
Surface active	1 496,6 m²	1 157,8 m²	92,4 m²
Volume centennal le plus défavorable à stocker ($V_{100\ ans}$)	~76,4 m³ (tc = 2 h)	~58,2 m³ (tc = 2 h)	~1,5 m³ (tc = 0,5 h)
Volume supplémentaire (surverse max zone précédente)	-	Zone 6 : -	Zone 5 : +128,8 m³ (tc = 19 h) Zone 7 : -
Volume total à stocker (Vmax)	~76,4 m³ (tc = 2 h)	~58,2 m³ (tc = 2 h)	~110,6 m³ (tc = 2 h)
Hauteur de pluie correspondante	54,4 mm (tc = 2 h)	54,4 mm (tc = 2 h)	54,4 mm (tc = 2 h)
Type d'ouvrage de gestion	Noue paysagère	Noue paysagère	Noue paysagère
Surface en tête	~266,5 m²	~234,3 m²	~212,5 m²
Surface en fond	~133,7 m²	~126,9 m²	~111,5 m²
Profondeur max	Amont : 0,6 m - Aval : 0,6 m	Amont : 0,6 m - Aval : 0,6 m	Amont : 0,9 m - Aval : 0,9 m
Hauteur d'eau max	0,50 m	0,50 m	0,80 m
Pente des berges	3/1	3/1	2/1
Volume utile de stockage	~93,9 m³	~89,6 m³	~123,8 m³
Volume max de surverse	-	-	-
Lieu de la surverse	Zone C7	Zone C8	-
Perméabilité retenue	10,4 mm/h (2,9.10⁻⁶ m/s)	10,4 mm/h (2,9.10⁻⁶ m/s)	18,8 mm/h (5,2.10⁻⁶ m/s)
Surface d'infiltration	~243,4 m²	~233,0 m²	~200,4 m²
Débit de vidange par infiltration	2,53 m³/h (0,70 l/s)	2,42 m³/h (0,67 l/s)	3,77 m³/h (1,05 l/s)
Temps de vidange du volume utile	~37,1 h	~37,0 h	~32,9 h

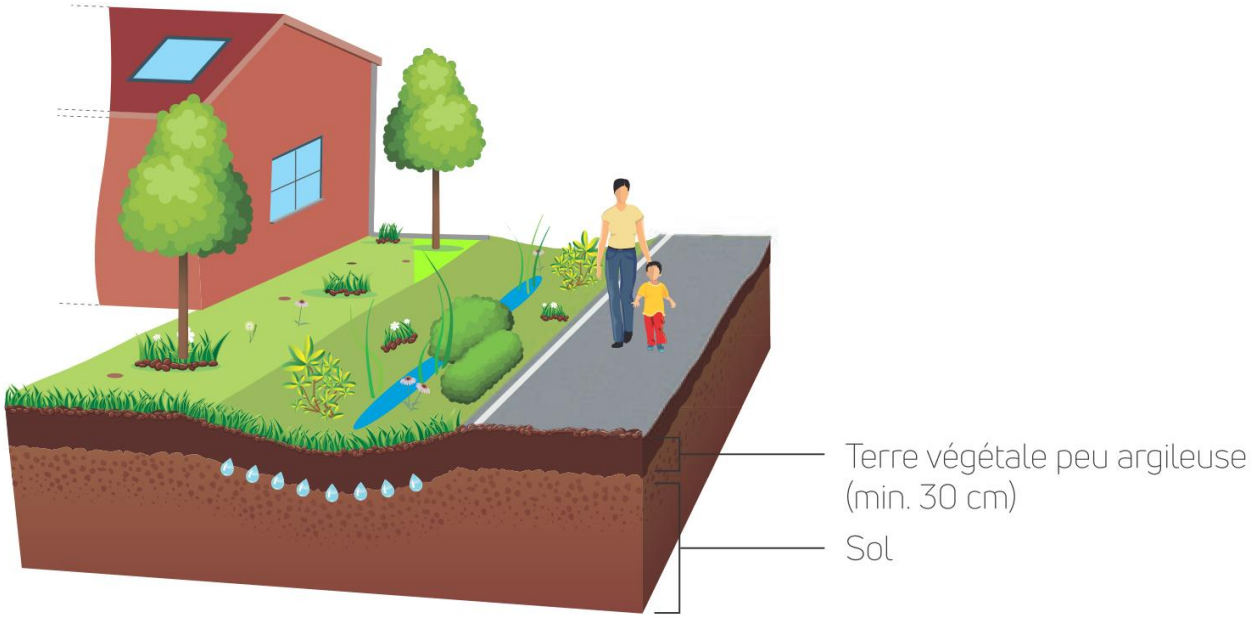
(page volontairement laissée vide)

12. MISE EN ŒUVRE D'UN OUVRAGE D'INFILTRATION PAYSAGE (BASSIN, NOUE, …)

Selon les prescriptions de la doctrine de la Police de l'Eau (DDTM) et de l'AREAS, la surface d'infiltration à considérer dans les calculs ne devra pas tenir compte du fond plat de l'ouvrage mais uniquement de la surface des parois (pente douce).

En effet, il est nécessaire de prendre en considération le colmatage du fond de l'ouvrage.

Crédit photos : AREAS



(Source : ADOPTA[(2)])

[2] *L'ADOPTA, Association pour le Développement Opérationnel et la Promotion des Techniques Alternatives en matière d'eaux pluviales est une association loi 1901 dont l'objectif est de promouvoir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales (www.adopta.fr).*

La mise en œuvre se fait par simple mouvement de terre. En cas de pente, des redents doivent être mis en place pour optimiser la rétention.

L'ouvrage peut être engazonnée et plantée de diverses espèces végétales aimant l'eau. Pour cela, se rapprocher du Conservatoire Botanique pour prendre connaissance des espèces locales adaptées à la présence intermittente de l'eau et au sol existant.

Plus la pente des berges (parois) est douce, plus l'entretien sera facile, notamment pour le passage de la tondeuse.

Plus l'ouvrage d'infiltration paysagé est couvert de végétaux de type arbustif différents et/ou d'espèces végétales hydrophiles, plus son efficacité sera grande (rôle des racines), et les coûts d'entretien maîtrisés (taille 2 fois/an seulement).

Si l'ouvrage d'infiltration paysagé est alimenté en un point unique (descente de gouttière par exemple), il faut prévoir un ouvrage d'accompagnement (empierrement, …) au point d'arrivée de l'eau pour éviter l'érosion superficielle.

L'ouvrage devra également être équipé d'un trop-plein (surverse) en partie haute.

Sauf dispositions particulières, il est préconisé d'éviter la mise en place d'ouvrage d'infiltration :

- au voisinage de pentes supérieures à 7 % pour éviter les risques de résurgence voire de glissement de terrain,
- à moins de 3,0 m des bâtiments afin d'éviter des dommages aux fondations et/ou aux caves,
- au-dessous et à moins de 1,0 m des arbres ou de buissons (racines profondes),
- dans les zones fissurées, karstiques ou carrières souterraines,
- dans les sols sensibles à l'eau (gypse, argile gonflante, …),
- dans les sols pollués.

13. ANNEXE

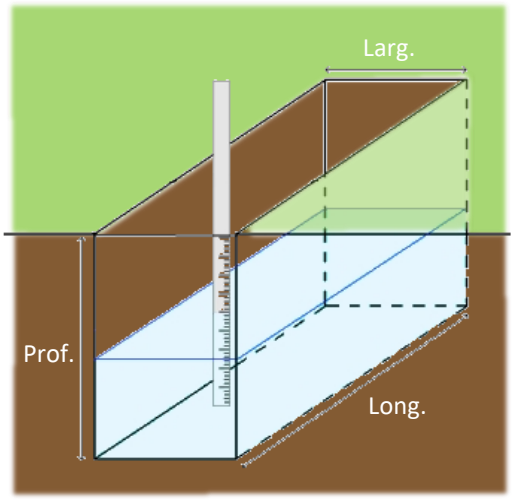
- Procès-verbaux des essais de perméabilité in situ (5 pages)

Client : IMMALDI & CIE SAS **Date :** 12/12/2023

N° dossier : D22-284

Projet : CAUDEBEC LES ELBEUF (76) - Construction d'un bâtiment commercial

ESSAI D'INFILTRATION A LA FOSSE (charge variable)

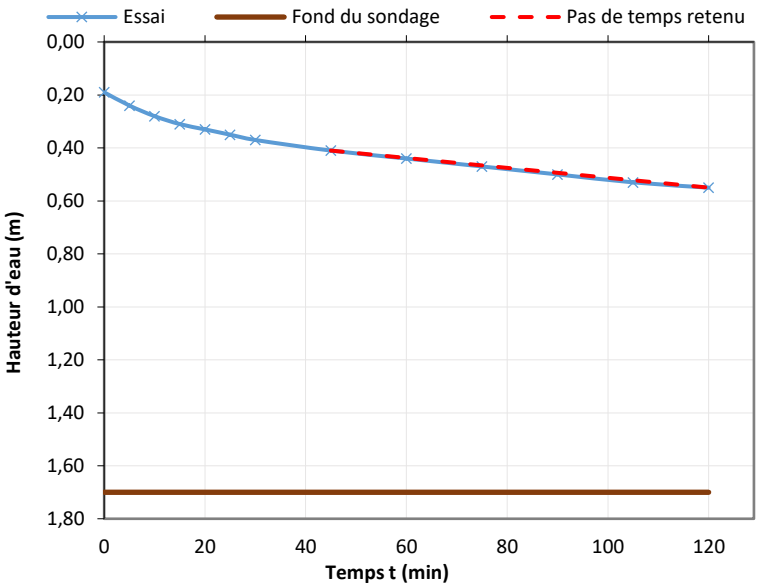


N° de sondage :	KM1
Cote NGF (m) :	-
Tenue du sondage :	Moyenne
Météo :	Ensoleillée

Prof. :	1,70 m	Haut. d'eau initiale :	1,51 m
Larg. :	0,32 m	Vol. d'eau injecté :	~ 435 litres
Long. :	0,90 m	Coeff. de forme :	0,12

Profondeur (m)	Couleur	Description lithologique
0,4		Limon graveleux marron
1,4		Sable graveleux beige
1,7		Sable beige

t (min)	Haut. d'eau /TN	Perméabilité
0	0,190 m	-
5	0,240 m	1,2E-05 m/s
10	0,280 m	1,0E-05 m/s
15	0,310 m	7,8E-06 m/s
20	0,330 m	5,3E-06 m/s
25	0,350 m	5,3E-06 m/s
30	0,370 m	5,4E-06 m/s
45	0,410 m	3,7E-06 m/s
60	0,440 m	2,8E-06 m/s
75	0,470 m	2,9E-06 m/s
90	0,500 m	3,0E-06 m/s
105	0,530 m	3,0E-06 m/s
120	0,550 m	2,1E-06 m/s



Résultats de l'essai : k = 10,4 mm/h soit **2,9E-06 m/s**

Observations :

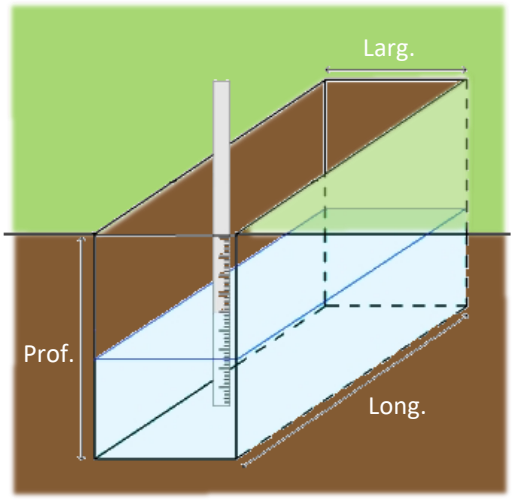
Pas d'arrivées d'eau ni de traces d'hydromorphie.

Client : IMMALDI & CIE SAS **Date :** 12/12/2023

N° dossier : D22-284

Projet : CAUDEBEC LES ELBEUF (76) - Construction d'un bâtiment commercial

ESSAI D'INFILTRATION A LA FOSSE (charge variable)

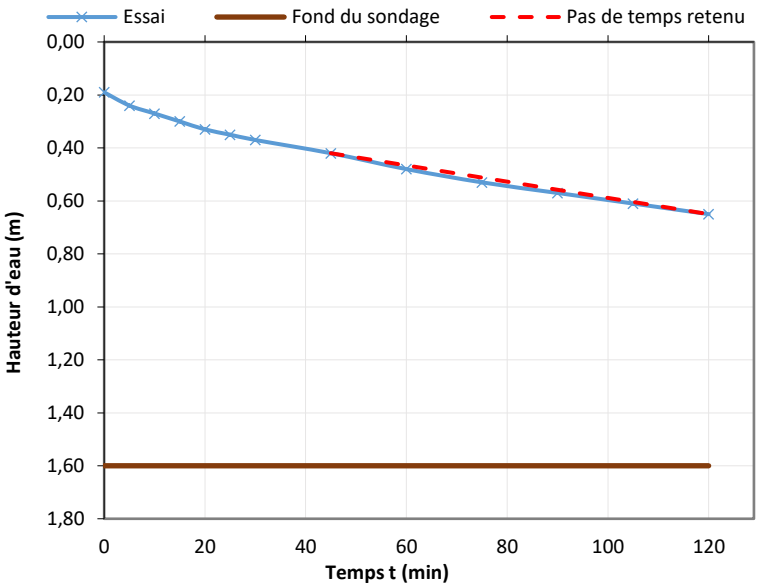


N° de sondage :	KM2
Cote NGF (m) :	-
Tenue du sondage :	Moyenne
Météo :	Ensoleillée

Prof. :	1,60 m	Haut. d'eau initiale :	1,41 m
Larg. :	0,32 m	Vol. d'eau injecté :	~ 451 litres
Long. :	1,00 m	Coeff. de forme :	0,12

Profondeur (m)	Couleur	Description lithologique
0,4		Limon graveleux marron
1,4		Sable graveleux beige
1,6		Sable beige

t (min)	Haut. d'eau /TN	Perméabilité
0	0,190 m	-
5	0,240 m	1,3E-05 m/s
10	0,270 m	8,3E-06 m/s
15	0,300 m	8,4E-06 m/s
20	0,330 m	8,6E-06 m/s
25	0,350 m	5,9E-06 m/s
30	0,370 m	5,9E-06 m/s
45	0,420 m	5,1E-06 m/s
60	0,480 m	6,4E-06 m/s
75	0,530 m	5,5E-06 m/s
90	0,570 m	4,6E-06 m/s
105	0,610 m	4,8E-06 m/s
120	0,650 m	4,9E-06 m/s



Résultats de l'essai : k = 18,8 mm/h soit **5,2E-06 m/s**

Observations :

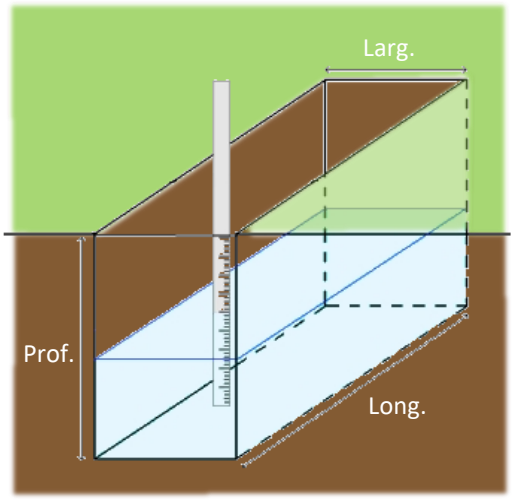
Pas d'arrivées d'eau ni de traces d'hydromorphie.

Client : IMMALDI & CIE SAS **Date :** 12/12/2023

N° dossier : D22-284

Projet : CAUDEBEC LES ELBEUF (76) - Construction d'un bâtiment commercial

ESSAI D'INFILTRATION A LA FOSSE (charge variable)

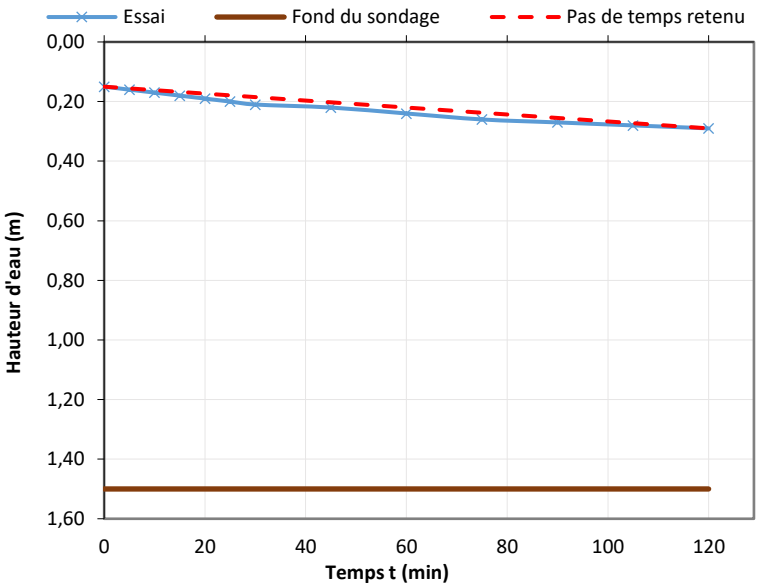


N° de sondage :	KM3
Cote NGF (m) :	-
Tenue du sondage :	Moyenne
Météo :	Ensoleillée

Prof. :	1,50 m	Haut. d'eau initiale :	1,35 m
Larg. :	0,32 m	Vol. d'eau injecté :	~ 389 litres
Long. :	0,90 m	Coeff. de forme :	0,12

Profondeur (m)	Couleur	Description lithologique
0,4		Limon graveleux marron
0,6		Sable beige
1,5		Limon sableux graveleux

t (min)	Haut. d'eau /TN	Perméabilité
0	0,150 m	-
5	0,160 m	2,7E-06 m/s
10	0,170 m	2,7E-06 m/s
15	0,180 m	2,7E-06 m/s
20	0,190 m	2,7E-06 m/s
25	0,200 m	2,8E-06 m/s
30	0,210 m	2,8E-06 m/s
45	0,220 m	9,3E-07 m/s
60	0,240 m	1,9E-06 m/s
75	0,260 m	1,9E-06 m/s
90	0,270 m	9,7E-07 m/s
105	0,280 m	9,8E-07 m/s
120	0,290 m	9,8E-07 m/s



Résultats de l'essai : k = 7,2 mm/h soit **2,0E-06 m/s**

Observations :

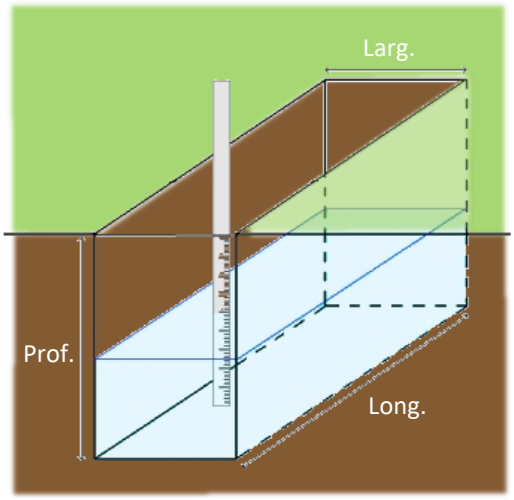
Pas d'arrivées d'eau ni de traces d'hydromorphie.

Client : IMMALDI & CIE SAS **Date :** 12/12/2023

N° dossier : D22-284

Projet : CAUDEBEC LES ELBEUF (76) - Construction d'un bâtiment commercial

ESSAI D'INFILTRATION A LA FOSSE (charge variable)

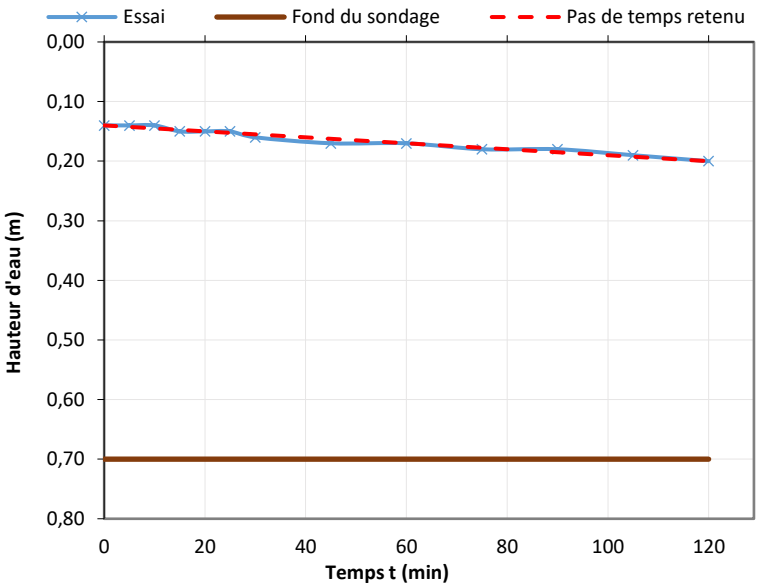


N° de sondage :	KM4
Cote NGF (m) :	-
Tenue du sondage :	Moyenne
Météo :	Ensoleillée

Prof. :	0,70 m	Haut. d'eau initiale :	0,56 m
Larg. :	0,50 m	Vol. d'eau injecté :	~ 224 litres
Long. :	0,80 m	Coeff. de forme :	0,15

Profondeur (m)	Couleur	Description lithologique
0,4		Limon graveleux marron
0,7		Limon sableux graveleux

t (min)	Haut. d'eau /TN	Perméabilité
0	0,140 m	-
5	0,140 m	0,0E+00 m/s
10	0,140 m	0,0E+00 m/s
15	0,150 m	7,2E-06 m/s
20	0,150 m	0,0E+00 m/s
25	0,150 m	0,0E+00 m/s
30	0,160 m	7,3E-06 m/s
45	0,170 m	2,5E-06 m/s
60	0,170 m	0,0E+00 m/s
75	0,180 m	2,5E-06 m/s
90	0,180 m	0,0E+00 m/s
105	0,190 m	2,6E-06 m/s
120	0,200 m	2,6E-06 m/s



Résultats de l'essai : k = 7,4 mm/h soit **2,1E-06 m/s**

Observations :

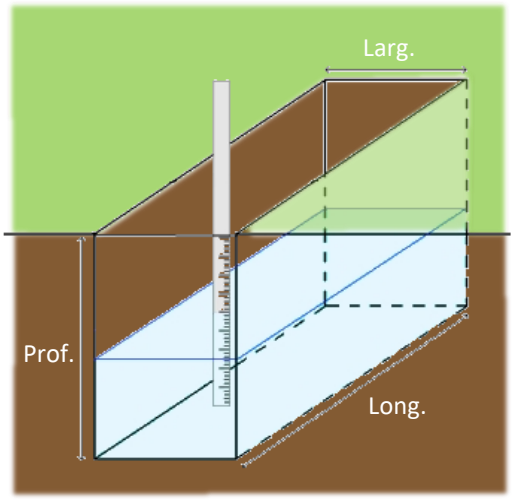
Pas d'arrivées d'eau ni de traces d'hydromorphie.

Client : IMMALDI & CIE SAS **Date :** 12/12/2023

N° dossier : D22-284

Projet : CAUDEBEC LES ELBEUF (76) - Construction d'un bâtiment commercial

ESSAI D'INFILTRATION A LA FOSSE (charge variable)

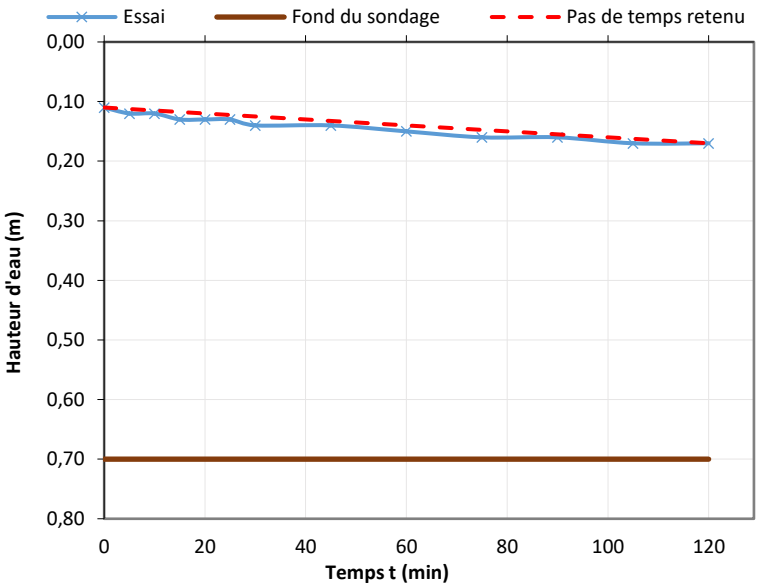


N° de sondage :	KM5
Cote NGF (m) :	-
Tenue du sondage :	Moyenne
Météo :	Ensoleillée

Prof. :	0,70 m	Haut. d'eau initiale :	0,59 m
Larg. :	0,32 m	Vol. d'eau injecté :	~ 151 litres
Long. :	0,80 m	Coeff. de forme :	0,11

Profondeur (m)	Couleur	Description lithologique
0,4		Limon graveleux marron
0,7		Limon sableux graveleux

t (min)	Haut. d'eau /TN	Perméabilité
0	0,110 m	-
5	0,120 m	5,4E-06 m/s
10	0,120 m	0,0E+00 m/s
15	0,130 m	5,5E-06 m/s
20	0,130 m	0,0E+00 m/s
25	0,130 m	0,0E+00 m/s
30	0,140 m	5,6E-06 m/s
45	0,140 m	0,0E+00 m/s
60	0,150 m	1,9E-06 m/s
75	0,160 m	1,9E-06 m/s
90	0,160 m	0,0E+00 m/s
105	0,170 m	2,0E-06 m/s
120	0,170 m	0,0E+00 m/s



Résultats de l'essai : k = 6,7 mm/h soit **1,9E-06 m/s**

Observations :

Pas d'arrivées d'eau ni de traces d'hydromorphie.

E2GEO

Eaux pluviales Environnement Géotechnique

Bâtiment Seine Écopolis - 45 rue Robert Hooke - 76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY
Tél. : 02 35 76 47 12 - Email : contact@e2geo.fr - Web : www.e2geo.fr
SARL au capital de 5 000 Euros - Code APE : 7112B - N° Siret : 888 793 262 00013 RCS Rouen

E²GEO

Eaux pluviales Environnement Géotechnique

Annexe 7 :

Accord permis de construire

PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

COMMUNE DE CAUDEBEC-LES-ELBEUF

Dossier numéro :	PC 76165 23 E0002 AT 76165 23 E0002
Déposé le :	09/02/2023
Par :	IMMALDI ET COMPAGNIE représentée par Madame Céline PALLOIS
Demeurant à :	527 rue Clément Ader 77230 DAMMARTIN-EN-GOELE
Adresse des travaux :	rue Lamartine
Références cadastrales :	AD999, AD996
Nature des travaux :	Nouvelle construction
Surface du terrain :	9 133,00 m²
Surface plancher totale :	1 610,00 m²
Surface plancher construite :	1 610,00 m²
Logement(s) créé(s) :	
Destination :	commerce

Le Maire de Caudebec-lès-Elbeuf,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-2, L421-6, L441-1 à L444-1 et R421-19 à R421-22,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 13 février 2020, modifié le 5 juillet 2021, le 13 décembre 2021 et le 6 février 2023,
Vu le règlement de la zone **UXC** y afférant,
Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions susvisées,
Vu l'avis favorable avec prescriptions émis du Service des Déchets de la Métropole Rouen Normandie en date du 24/02/2023, dont copie est jointe au présent arrêté,
Vu l'avis favorable avec prescriptions émis du service Voirie / Espaces Publics de la Métropole Rouen Normandie en date du 24/02/2023, dont copie est jointe au présent arrêté,
Vu l'avis favorable avec prescriptions émis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service Assainissement de la Métropole Rouen Normandie en date du 27/03/2023, dont copie est jointe au présent arrêté,
Vu l'avis favorable avec prescriptions émis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service de l'Eau de la Métropole Rouen Normandie en date du 23/03/2023, dont copie est jointe au présent arrêté,
Vu le premier avis défavorable émis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service de la Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Métropole Rouen Normandie en date du 01/06/2023
Vu les éléments complémentaires apportés en date du 07/06/2023 par le pétitionnaire afin de répondre aux exigences nécessaires pour assurer la défense incendie,
Vu l'avis favorable avec prescriptions émis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service de la Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Métropole Rouen Normandie en date du 27/06/2023, dont copie est jointe au présent arrêté,
Vu l'absence de réponse d'ENEDIS à notre demande d'avis déposée le 13/02/2023 sur la plateforme numérique,
Vu l'avis de la DREAL en date du 22/11/2022 jointe à la demande du présent permis de construire,
Vu la demande d'attestation certifiant l'engagement du pétitionnaire à respecter les règles générales de construction et notamment celles relatives à la solidité émises par les Services d'Incendie et de Secours de la Seine-Maritime en date du 03/03/2023, dont copie est jointe au présent arrêté,
Vu l'attestation d'engagement remise par le pétitionnaire en date du 10/03/2023

Vu l'avis favorable émis des Services d'Incendie et de Secours de la Seine-Maritime en date du 30/03/2023, dont copie est jointe au présent arrêté,
Vu l'avis favorable émis par la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité en date du 16/03/2023, dont copie est jointe au présent arrêté,

Considérant que le projet du pétitionnaire est de construire un bâtiment à usage commercial d'une surface de plancher de 1609.80 m2,
Considérant la zone UXC du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
Considérant l'avis du Service des Déchets de la Métropole Rouen Normandie,
Considérant l'avis du Service Voirie / Espaces Publics de la Métropole Rouen Normandie,
Considérant l'avis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service de l'Eau - de la Métropole Rouen Normandie,
Considérant l'avis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service Assainissement - de la Métropole Rouen Normandie,
Considérant l'avis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service de la Défense Extérieure Contre l'Incendie - de la Métropole Rouen Normandie,
Considérant l'avis de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours de la Métropole Rouen Normandie,
Considérant l'avis de la sous-commission départementale d'accessibilité,

ARRETE

Article 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée sous réserve que les prescriptions figurant aux articles suivants soient respectées.**

Article 2 : Le pétitionnaire devra suivre les prescriptions émises par les services Déchets, Voirie / Espaces Publics, Assainissement, Eau, Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Métropole Rouen Normandie.
(Cf. les avis des services Déchets, Voirie / Espaces Publics, Assainissement, Eau, Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Métropole Rouen Normandie).

Article 3 : le pétitionnaire devra suivre les prescriptions figurant dans le rapport d'étude du Service Départemental d'Incendie de Secours
(cf avis du SDIS)

Article 4 : le pétitionnaire devra suivre les prescriptions figurant dans le procès-verbal de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité

Article 5 : il est rappelé au pétitionnaire que les travaux ne pourront débuter qu'après l'opération de fouilles archéologiques

Il est signalé au pétitionnaire que la construction prevue donnera lieu obligatoirement au versement des taxes et participations suivantes :
- TA (Taxe d'Aménagement) part Métropolitaine au taux de 5 %
- TA (Taxe d'Aménagement) part Départementale au taux de 1.6 %
- Redevance d'ARchéologie Préventive au taux de 0.4 %

Fait à CAUDEBEC-LES-ELBEUF
Le 27 juin 2023
L'Adjointe Déléguée,

Soraya ELMAOUI

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

E2GEO

Eaux pluviales Environnement Géotechnique

Bâtiment Seine Écopolis - 45 rue Robert Hooke - 76800 ST ETIENNE DU ROUVRAY
Tél. : 02 35 76 47 12 - Email : contact@e2geo.fr - Web : www.e2geo.fr
SARL au capital de 5 000 Euros - Code APE : 7112B - N° Siret : 888 793 262 00013 RCS Rouen