# CONTRAT DE RESERVATION

| | |
|---|---|
| **LOTISSEMENT** | **LA CITADELLE TRANCE 2B ZAC ENJALBERT** |
| **COMMUNE** | **NISSAN LEZ ENSERUNE** |
| **LOT N°** | **LOT 55** |

**La société « SAS HECTARE »,** dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660., au capital de **31.500.000,00 Euros**.

***Ci- après dénommée "LE RESERVANT"***

***D'UNE PART.***

Et

M. MULLERAS ADRIEN ET ME GUIN CHARLOTTE

Demeurant : 17 AVENUE DE LA GALINE / 34 170 CASTELNAU LE LEZ

Téléphone : 06 85 76 81 41 / 06 65 34 78 07

Mail : adrienmulleras@gmail.com / charlotteguin@live.fr

***Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"***

***D'AUTRE PART.***

---

**PRESENCE – REPRESENTATION**

Le réservant est représenté par sa responsable commerciale, Stéphanie RIPOLL, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

Le réservataire est ici présent. (signature sécurisée électronique)

**Préalablement aux présentes, il a été exposé ce qui suit** :

Par délibération en date du 8 octobre 2010, le conseil municipal de la commune de NISSAN LEZ ENSERUNE a décidé de la mise à l'étude du projet de la ZAC ENJALBERT et de la fixation des modalités de la concertation préalable nécessaire à la mise en œuvre de la procédure de la ZAC

Par délibération en date 22 janvier 2013, le conseil municipal de la commune de NISSAN LEZ ENSURUNE a approuvé le bilan de la phase de concertation, les remarques émises par la population et le compte rendu de la réunion publique.

Par délibération en date du 22 janvier 2013, le Conseil Municipal de NISSAN LEZ ENSERUNE a approuvé le dossier définitif de création de la ZAC ENJALBERT notamment, le rapport de présentation, le plan de situation, le plan délimitant le périmètre de la zone, l'étude d'impact, le programme global prévisionnel, dont dépend la parcelle vendue.

Aux termes de la concession d'aménagement passée avec la Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE, en application des articles L300-4 et L300-5 du code de l'urbanisme et rendue exécutoire en date du 19 novembre 2013, **la SAS HECTARE** s'est vu confier l'aménagement de cette ZAC.

Par délibération du 06 juin 2016, le Conseil Municipal de NISSAN LEZ ENSERUNE a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ENJALBERT.

Les plans et les pièces écrites ont été dressés par le géomètre expert nommé ci-dessous :
CEAU – 13 Avenue du général de Gaulle – BP 30045 – 34 302 AGDE cedex Tél : 04 67 94 13 04

L'architecte coordinateur de l'opération est :
Philippe RUBIO- 73 allée Sacha Guitry B52, ZAC Tournezy 1 – 34070 MONTPELLIER- Tél : 04 67 42 46 76

**Le réservataire déclare avoir reçu copies et pris connaissance des pièces essentielles suivantes**

Le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
Le plan de masse, le plan de commercialisation, la fiche de lot, le plan de lot provisoire 55
Le règlement du lotissement,
Le cahier des charges du lotissement,
L'état des risques et pollution,
Cahier des prescriptions architecturales particulières,
L'étude de sol G1

Précision faite que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition du réservataire, au bureau du réservant et ce depuis le début de la commercialisation du lotissement, ainsi qu'en l'étude du notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente :

Etude : Maître FRUTOSO, notaire à COLOMBIERS.

Notaire en participation : Maître DAUDE à GAP

**Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

## 1 - DESIGNATION

Le réservant confère au réservataire qui l'accepte, **sans faculté de substitution**, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies**, le lot numéro 55** de l'opération précitée, d'une superficie approximative **de 340 m²,** la surface précise devant résulter du plan de bornage qui sera annexé à l'acte authentique de vente et dressé par le géomètre expert susnommé, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

### Obligation d'information sur le bornage à effectuer

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du réservataire et son descriptif annexé à l'acte de vente.

La surface de plancher (SDP) autorisée sur le lot vendu est **de 130 m².**

Etant précisé que la surface imperméabilisée maximale est **de 180 m²**.

Le réservataire déclare avoir parfaite connaissance de la nature et des caractéristiques du lot présentement vendu pour s'être rendu sur ledit terrain avant la signature du présent contrat de réservation.

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, le réservataire devra s'assurer par lui-même des conditions d'accessibilité à son lot, ainsi que de l'emplacement des niches d'abri compteur, des murs techniques, des candélabres, des arbres, des lampadaires ou de tout autre élément dépendant de l'aménagement du lotissement.

## 2 – PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de :

**QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (98 400 €)**

***Le réservant précise que le réservataire a bénéficié d'une remise commerciale de mille cinq cents euros (1 500 €) sur le prix du terrain objet des présentes conditionnée à la régularisation de l'acte authentique avant le 2 juin 2024. Au-delà de cette date, le prix du terrain sera de 99 900 €.***

**Précision faite que le montant de la TVA SUR MARGE inclus dans le prix de vente a été calculé en fonction d'un taux de TVA à 20%. Par conséquent, en cas de modification du taux de TVA à la hausse comme à la baisse, le prix de vente sera ajusté en conséquence.**
Lequel prix **payable comptant** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par virement préalable de la banque française, le tout à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte authentique de vente. Tout autre moyen de paiement ne sera pas considéré comme libératoire.

## 3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

Le réservataire sera propriétaire de l'immeuble présentement vendu, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.
Il en aura la jouissance, par la prise de possession réelle et effective, à compter du même jour.

**Par conséquent, il est formellement interdit au réservataire d'entreprendre toute opération de construction avant de devenir propriétaire.** Toutefois, le réservant l'autorise à diligenter dès la signature des présentes, les études de sol nécessaires et préalables à tout dépôt de demande de permis de construire, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

## 4- FACULTE DE SUBSTITUTION

Néant

## 5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

### 5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

#### 5.1-1 FINANCEMENTS

Le réservataire déclare par les présentes vouloir souscrire un ou plusieurs emprunts à l'effet de financer tout ou partie du prix d'acquisition du bien immobilier ci-dessus désigné.
En conséquence, et conformément aux dispositions des articles L312-1 et suivants du code de la consommation, la présente réservation est soumise à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts que le réservataire se propose de contracter dans les conditions suivantes :

MONTANT MAXIMUM DU OU DES PRETS SOLLICITES : 212 000 €

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 300 MOIS

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 4,55 % (en cours de négociation)

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard 2 avril 2024** et à adresser immédiatement au réservant copie du récépissé de dépôt du dossier bancaire. A défaut, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat sans formalité ni mise en demeure et le l'indemnité d'immobilisation sera définitivement acquise au réservant.

La présente condition suspensive devra être réalisée **au plus tard le 2 mai 2024.**

Cette condition suspensive sera réputée réalisée dès l'émission d'une offre de prêt correspondante aux caractéristiques du financement stipulées ci-dessus par le réservataire.
Le réservataire devra justifier au réservant de la réalisation ou non de la présente condition suspensive, par l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception d'une copie de son offre de prêt ou d'une attestation de refus de prêt délivrée par la banque dans le délai prévu aux présentes pour la réalisation de la vente.
A défaut, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat, sans formalité ni mise en demeure et l'indemnité d'immobilisation sera définitivement acquise au réservant. Le réservant retrouvera alors son entière liberté et pourra remettre le lot immédiatement à la vente, sans que le réservataire puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par ce dernier.

En tant que de besoin, le réservataire déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter

**5.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT**

=> La présente réservation est consentie sous la condition suspensive que le permis d'aménager délivré pour la création de l'opération exposée ci-dessus ne fasse pas l'objet de recours des tiers ni de retrait administratif et qu'en conséquence le réservant puisse mettre en œuvre la réalisation de ce lotissement.

=> La présente réservation est consentie sous la condition suspensive que le réservant puisse obtenir de la banque qui finance la présente opération, le déblocage des fonds nécessaires tant au financement du foncier que des travaux de voiries et réseaux divers dudit lotissement et le cas échéant ceux nécessaires au financement éventuel des taxes de participation PUP, de PVNR ou de ZAC.

**6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente aura lieu sous les conditions générales ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre l'Aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A ce propos, les propriétaires des terrains à bâtir seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible. La remise en état sera faite aux frais du demandeur.
En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.
Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.
La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

Les abris compteurs de certains lots pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin, par suite d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal aux dits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement.

Dans le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'acquéreur concerné devra prévoir un système de recollement des eaux de pluie, provenant de ses toitures, afin de ne pas les rejeter sur les terrains voisins.

Certains lots pourront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'emprise du lot, le long de la voie.
Dans ce cas, ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs concernés et maintenus sur l'emprise de ces lots.

Le réservataire prendra le bien immobilier vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Le réservataire acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes foncières forfaitairement fixées ci-après, taxes et charges de toute nature auxquels le bien immobilier ci-dessus désigné peut et pourra être assujetti, sans exception ni réserve.

Le réservataire acquittera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte authentique de vente et de ses suites.

## 7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

Les lots n°30 à 35 sont grevés d'un fossé qui récupèrent les eaux pluviales provenant du talus situé en amont. Ils devront se clôturer obligatoirement en retrait de ce fossé par un grillage rigide gris anthracite RAL7016 de 1m80 de hauteur et installé un portillon d'accès pour le nettoyage du fossé dont ils ont la charge.
Lot 30 : Servitude de pluvial enterré (cf plan de masse et plan de vente provisoire)

Les lots n°37, 39, 49, 50, 59 et 60 sont grevés d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de leur construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.

Le lot n°43 a l'obligation de conserver, d'entretenir et de remplacer à l'identique si l'un d'eux venait à mourir, les arbres existants en limite Ouest du lot.

Tous les lots de la ZAC devront respecter les prescriptions de l'arrêté de dérogation faune / flore : toutes les clôtures (mur, mur + grillage ou grillage seul) devront avoir au moins 1 passage à hérisson par bordure de parcelle en contact direct avec un espace paysager (privé ou public) d'une dimension de 15cm de large et 12cm de haut minimum.

Le réservataire déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le réservant

## 8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

Si pour des raisons diverses pendant le délai de validité du présent contrat, le réservant décidait de modifier certaines pièces écrites et plans du dossier du permis d'aménager et notamment la surface, la S.D.P, la forme, la

topographie, l'environnement ou la mise en viabilité du lot objet de la vente, il est convenu et accepté par le réservataire que ce dernier ne pourra en aucun cas s'opposer à ces modifications.
Toutefois si pendant le délai de validité de ce contrat de réservation le permis d'aménager modificatif entraînait des changements conséquents que le réservataire ne voulait pas accepter, le présent contrat sera caduc, nul et non avenu, et ce sans indemnité ni de part ni d'autre.
L'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera alors rendue par le réservant au réservataire, sur demande écrite de ce dernier.

**9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU**

Le réservant s'engage à réaliser la mise en viabilité du lot vendu, conformément aux prescriptions du programme des travaux et aux directives complémentaires qui pourraient lui être éventuellement demandées, en cours de travaux, par la Municipalité, les administrations concernées ou les tiers, pour tenir compte d'un changement de règlementation ou de difficultés techniques spécifiques à ce projet.

Pour cela, le réservant et les entreprises désignées par lui auront, jusqu'à la date de signature de l'acte de vente dudit lot, toute latitude pour mener à bien cette viabilisation et ce sur l'emprise totale du lotissement.
En conséquence, et ce jusqu'au transfert de propriété, le réservant pourra pénétrer et circuler sur l'emprise du lot réservé, modifier sa topographie ainsi que l'aspect minéral ou végétal de ce lot et plus généralement faire toutes modifications qu'il jugera nécessaires pour parvenir à la livraison du lot vendu.
Le réservataire ne pourra à ce titre prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix suite à l'exécution de ces travaux sur les parties communes du lotissement ou sur l'emprise du lot objet du présent contrat de réservation.

Néanmoins si le réservataire juge que ces modifications altèrent, de manière conséquente, le bien qu'il a réservé, il pourra dans ce cas renoncer à son acquisition et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera restituée au réservataire sur sa demande écrite faite au réservant.

**10 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES**

Dans le cadre des dispositions des articles L112-20 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation, le RESERVANT a remis ce jour une étude géotechnique préalable, le BIEN étant situé en zone d'aléa moyen ou fort.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de ladite Etude et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE sur le fait :

=> Que des sondages ont dû être réalisés sur le terrain. L'emplacement desdits carottages est spécifié sur l'étude dont il s'agit et pourront avoir des conséquences sur la stabilité du sol sur ces zones. Il déclare en être parfaitement informé et prendre toutes précautions pour pallier ce risque.

=> Que cette étude ne soit pas spécifique à son projet de construction et qu'en aucun cas elle ne saurait le dispenser de réaliser une étude approfondie en vue de déterminer les prescriptions propres à son projet de construction.

A cet égard, le réservataire devra avant tout démarrage de son projet de construction faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet afin de définir le type de fondations à prévoir. Le réservataire transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.
Le réservant donne d'ores et déjà son accord au réservataire pour réaliser aux frais de ce dernier tous sondages, analyses de sols et études d'altimétries pour élaborer son projet sur le terrain objet des présentes, et ce avant même la signature de l'acte authentique de vente.
Le réservataire devant néanmoins, après sondages, remettre le terrain en l'état.

Si avant la signature de l'acte authentique de vente, ces sondages et études révèlent que le terrain vendu nécessite une adaptation que le réservataire ne peut assurer financièrement, ce dernier pourra renoncer à son acquisition,

sans indemnité de part ni d'autre, et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée sur demande écrite du réservataire au réservant.

D'autre part, s'il s'avérait que dans le cadre des sondages exécutés par le réservataire, ce dernier ou ses conseils constataient que ledit terrain fait l'objet de pollution particulière ou des vestiges archéologiques, le réservataire s'engage à prévenir immédiatement le réservant de cet état de fait.
Etant entendu que dans ce cas, la présente réservation sera caduque de plein droit sans indemnité ni de part ni d'autre et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera restituée au réservataire, sur demande écrite de ce dernier au réservant.

**Le réservataire ne pourra, dès lors qu'il n'aura pas réalisé ces études, rechercher ultérieurement la responsabilité du réservant pour tous problèmes de pollution, de fondation et d'adaptation au sol de son projet sur le terrain objet de la vente.**

## 11 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état des risques fourni par le réservant et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et visé par les parties.
Le réservataire déclare avoir parfaite connaissance de ce document tant par la lecture que lui en a fait le réservant que par les explications qui lui ont été données par ce dernier et vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions sans aucun recours contre le réservant.
Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le réservant déclare que le bien immobilier vendu n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

## 12– CAUTIONS

### 12.1 CAUTION VOIRIE ET RESEAUX

Conformément aux dispositions du cahier des charges, le réservataire, futur propriétaire, sera personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état
Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **« HUIT CENTS EUROS » (800 €)** sera versée par le réservataire le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour faire face à tous dommages ultérieurs qui pourraient être occasionnés aux voiries, réseaux divers et plus généralement à tout aménagement réalisé par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux du lotissement.
Cette somme restera en séquestre chez le Notaire nommé ci-dessus.
Elle sera intégralement restituée au propriétaire, soit remboursée partiellement à celui-ci, si des travaux de remise en état des parties communes étaient nécessaires entre le jour où le lotisseur a déclaré l'achèvement des travaux et le jour de leur prise en charge par la mairie ou l'association syndicale du lotissement.
Jusqu'au jour de cette prise en charge, les diverses sommes versées par les propriétaires seront mises à disposition par le séquestre au lotisseur, pour faire face aux dégradations des parties communes, sur factures visées par ce dernier.
Le futur propriétaire autorise dès à présent le séquestre à effectuer tous les paiements qui seront nécessaires à cet objet.
Sachant que dans le cas où ces travaux de remise en état ne pourraient être imputés à l'un des propriétaires, leur coût sera réparti entre l'ensemble des colotis.

De convention expresse entre les parties, cette caution versée par le réservataire servira en outre, à financer :

=> l'entretien des parties communes du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc.),

=> le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes du lotissement ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'aménageur, pendant les chantiers de construction,

Entre le jour où le lotisseur aura déclaré l'achèvement des travaux du lotissement et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale des colotis ou à la Commune.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des réparations à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

Précision faite que cette caution sera remboursée en tout ou partie à l'acquéreur le jour de la cession des équipements communs à l'ASL ou à la Commune, en fonction des travaux qui auront dû être engagés par l'aménageur pour la réparation ou l'entretien de ces aménagements et équipements communs.

**12.2 : CAUTION OBLIGATION ACQUEREUR**

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de **« SEPT CENT EUROS » (700 €)** par lot acquis en sus du prix de vente**.** Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

Jusqu'à l'obtention de la non-opposition à la conformité de la construction, la caution versée par chaque coloti sur le compte séquestre sera mise à la disposition de l'Aménageur pour faire face au respect par chaque acquéreur des obligations ci-dessus définies à l'article 10, sur présentation de factures visées par l'aménageur.

Les sommes séquestrées serviront notamment à financer la remise en état de toutes clôtures, brises-vue, aménagements disgracieux et équipements non conformes au présent cahier des charges, au cahier des prescriptions architecturales ou à toutes autres pièces du dossier de lotissement.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des travaux à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

**13 – REALISATION DE LA VENTE**

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude du notaire ci-dessus désigné.
Cet acte devra être régularisé au plus tard **à la date du 2 Juin 2024.**

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé alors que le lotisseur a déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement, ou obtenu la caution bancaire pour garantir au réservataire la bonne fin des travaux de viabilité, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit le réservataire de la remise en vente du lot vendu.

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé parce que le lotisseur n'a pas déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement ou obtenu la caution bancaire pour garantir au réservataire la bonne fin des travaux de viabilité, le délai de régularisation de l'acte de vente sera repoussé automatiquement d'1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou de l'obtention de la caution bancaire, et ce sans minoration ou majoration du prix de vente, bien que le délai initial de régularisation soit dépassé.
Toutefois si, 1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou d'obtention de cette caution bancaire, l'acte n'est pas signé, pour quelle cause que ce soit, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit le réservataire de la remise en vente du lot vendu. Le réservant pourra alors remettre le lot immédiatement à la vente sans que le réservataire puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par lui.

Le réservant attire l'attention du réservataire sur le fait que la date de régularisation de l'acte fixée ci-dessus, n'est

pas la date d'achèvement des travaux du lotissement dont les caractéristiques sont définies ci-dessous dans l'article « Achèvement ».

En cas de non-réalisation de la vente du fait du réservataire, ce dernier s'engage expressément à retirer tout permis de construire qu'il aurait le cas échéant obtenu sur le lot objet des présentes et donne d'ores et déjà tous pouvoirs au réservant à l'effet de demander le retrait dudit permis.

## 14 – ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 24 mois à compter de la présente réservation.
Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité. Néanmoins, le réservataire pourra dans ce cas renoncer à sa réservation et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée, sans indemnité ni de part ni d'autre.
Sachant que les travaux sont réputés achevés lors de la réception des ouvrages, par le Maitre d'œuvre et le Maitre d'ouvrage, en présence des entreprises chargées de leur exécution conforme au programme des travaux. Cette réception fera l'objet du certificat attestant de l'achèvement desdits travaux conformément aux articles R 462 – 1 nouveaux et suivants du code de l'urbanisme.

## 15 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité du bien susvisé, le réservataire s'engage à verser au réservant une indemnité d'immobilisation, ne constituant pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil, d'un montant de **MILLE CINQ CENT EURO (1 500 €) TTC**. Le réservataire s'oblige dans un délai de 15 jours des présentes à effectuer :

- ⇨ soit un virement en la comptabilité du réservant (RIB ci-après),

**Relevé d'identité bancaire**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Domiciliation : | **BANQUE POPULAIRE DU SUD** | | |
| Code établissement | Code guichet | Numéro de compte | Clé RIB |
| **16607** | **00279** | **40000855006** | **93** |
| BIC : | **CCBPFRPPPPG** | | |
| IBAN : | **FR76 1660 7002 7940 0008 5500 693** | | |
| Titulaire du compte : | **SAS HECTARE**<br>Siret : **351338660**<br>**RUE DU ROMARIN BP 18**<br>**34830 CLAPIERS** | | |

- ⇨ soit à déposer un chèque au bureau du réservant,
- ⇨ soit à lui adresser un chèque par pli recommandé.

**A défaut de réceptionner le montant de l'indemnité d'immobilisation dans un délai de 17 jours à compter de la signature des présentes, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat.**

Cette somme viendra, si la vente se réalise, en déduction du montant du prix de vente.

Dans le cas où l'indemnité d'immobilisation prend la forme d'un chèque, le réservant donne bonne et valable quittance au réservataire de ce chèque, sous réserve de l'encaissement de celui-ci. Le rejet de ce chèque par la banque du réservataire entraînerait de plein droit la nullité de la présente réservation, sans formalité ni mise en demeure.

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, sans indemnité de part ni d'autre, en cas de non-réalisation des conditions suspensives stipulées dans l'intérêt du réservataire sous réserve de la production des justificatifs demandés dans les délais convenus.
=> sera restituée au réservataire en cas d'annulation du projet de lotissement notamment pour cause de recours des tiers, retrait, déféré préfectoral ou de non-financement de tout ou partie de celui-ci.
=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, dans le cas où un PA modificatif serait déposé et que les modifications relatives à ce permis d'aménager ne conviendraient pas aux réservataires.
=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats de l'étude de sol, diligentés par le réservataire, compromettraient son projet de construction.
=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats des études de sol, diligentés par le réservant et/ou le réservataire, démontraient que le bien vendu fait l'objet d'une pollution particulière.
=> sera acquise au réservant à titre d'indemnité d'immobilisation, si le réservataire ne peut justifier de la non-réalisation des conditions suspensives stipulées dans son intérêt dans les délais prévus pour la réalisation de ces conditions suspensives.
=> sera acquise au réservant à titre d'indemnité d'immobilisation, si après réalisation de toutes les conditions suspensives, le réservataire ne régularise pas son acte d'achat par acte authentique dans le délai ci-dessus prévu pour la réalisation de la vente.

## 16 - FRAIS DE DOSSIER

Le réservataire verse ce jour au réservant la somme **de cinq cents euros (500 €)** au titre des frais de dossier. En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme viendra en déduction du prix de vente. Dans le cas contraire, elle sera acquise au réservant.

## 17– FRAIS ANNEXES

### 17.1 ANTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'attention du réservataire est attirée sur le fait que les honoraires de l'architecte coordonnateur d'un montant de **six cents euros** seront à régler directement à ce dernier, au moment de la validation du ou des permis de construire. Le réservataire s'y oblige expressément.

### 17.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

=> Les frais d'acte notariés (comprenant outre les frais d'actes sur le prix de vente du lot, la quote-part du dépôt de pièces du lotissement et de l'acte de cession des voies).
=> Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de **: six cents euros TTC (600 €)**.
=> La caution voirie et réseau pour un montant de **: huit cents euros (800 €)**
=> La caution obligation acquéreur pour un montant de **: sept cents euros (700 €)**
=> Le forfait impôt foncier pour un montant de **: cent cinquante euros (550 €)**

### 17.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

=> Les diverses taxes liées au permis de construire de sa construction (TLE et ses additifs ou TA, PRE ou PAC, etc..).

## 18 – FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, le présent contrat ne devient définitif qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel le RESERVATAIRE a la faculté de se rétracter.

L'exercice de la faculté de rétractation s'effectue selon les modalités de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-dessous. En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, LE RESERVATAIRE étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses pièces jointes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif au domicile ci-après élu.

**Domicile est élu** par les parties au bureau commercial du RESERVANT, à savoir :
HECTARE
A l'attention de Stéphanie Ripoll
3 Avenue de la coupe
11100 Narbonne

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
  . le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
  . le dernier jour est le dixième jour suivant.
  . un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
  . le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
  . en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

En cas de pluralité de réservataires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes : *"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue. Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

## 19 - NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE

Le RESERVATAIRE donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Le RESERVATAIRE reconnait et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier. En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux. Le RESERVATAIRE devra avertir le RESERVANT en cas de non-réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

## 20 - ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnait et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte email qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants. Le cas échant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière. Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.
En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

## 21 - ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

adrienmulleras@gmail.com / charlotteguin@live.fr

## 22- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans le cadre de ses opérations d'aménagement et/ou de promotion immobilière, le groupe HECTARE et ses filiales sont amenés, à récolter, enregistrer, exploiter, utiliser et conserver des informations confidentielles concernant ses cocontractants.

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

- D'un traitement informatique des données,
- D'une conservation sur support papier.

Ces documents sont conservés pour une durée de 30 ans à compter de l'ouverture du dossier.

En outre, il est précisé que les données récoltées sont susceptibles d'être transférées à des tiers, afin d'établir et plus généralement, d'effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exercice de l'activité notamment :

- Aux administrations légalement habilitées,
- Aux établissements financiers,
- Aux offices notariaux participant aux actes,
- Aux organismes publics ou privés disposant d'un droit de préemptions de nature légale ou conventionnelle.
-

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux

données les concernant directement auprès de la SAS HECTARE. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

**23 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné, qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

A défaut de conciliation entre les parties, les litiges seront de la compétence des tribunaux de MONTPELLIER.

**Fait à NARBONNE**

**Le 2 FEVRIER 2023**

| Le RESERVATAIRE | Le RESERVANT |
|---|---|
| Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé » | Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé » |

## PLAN DE SITUATION

*Votre terrain à bâtir sur* **hectare.fr**

Votre interlocutrice privilégiée : **Stéphanie RIPOLL**

**06 48 21 10 78 – 04 68 33 01 02**

Document, informations et illustrations non contractuels, Crédits photos: Fotolia,Hectare,HECTARE SA AU CAPITAL DE 220006 - RCS Montpellier 351 338 660- www.monagencedunet.com

TERRAIN À BÂTIR

# NISSAN-LEZ-ENSERUNE
# ZAC D'ENJALBERT

La Citadelle

Nissan lez Ensérune

HECTARE

URBANISME DURABLE



Service Commercial - Tél : 04 68 33 01 02
06 48 21 10 78 - Mail : stephanie.ripoll@hectare.fr

SR CG AM

HECTARE
URBANISME DURABLE

La Citadelle
Nissan lez Ensérune

**SITUATION DU PROJET :**
25 rue Jean Moulin / Rue de la Rocalve
34 440 Nissan-Lez-Ensérune
GPS: 43,290031 / 3,139523

## TRAVAUX EN COURS – 13 lots

Plan de masse d'ensemble sans échelle

***Plan non contractuel – Echelle: 1/500° - Les lots sont viabilisés en eau potable, eaux usées, électricité, téléphone.***

- Zone non constructible
- Zone constructible en R+1
- Zone constructible R+0
- Espace vert public
- Parking privatif
- Parking visiteur
- **Servitude de vue**
- **Servitude fossé pluvial ou enterré**

- Lot disponible
- Lot réservé
- Lot vendu

## Grille de prix valable jusqu'au 29/02/2024

| Lots | Surface | SDP | Surface imperméabilisée | Prix |
|---|---|---|---|---|
| 30 | 390 m² | 130 m² | 180 m² | **91 900 €** |
| 32 | 379 m² | 130 m² | 180 m² | **89 900 €** |
| 33 | 322 m² | 130 m² | 180 m² | **87 900 €** |
| 34 | 318 m² | 130 m² | 180 m² | **87 900 €** |
| 41 | 251 m² | 120 m² | 150 m² | **77 900 €** |

## Non compris dans le prix

- Les frais de notaire
- Les frais de géomètre : 600 € TTC
- Les frais d'architecte coordinateur : 600 € TTC
- Caution esthétique 700 € TTC
- Caution voirie 800 €TTC
- Forfait impôt foncier : 150 € TTC
- PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif ) : 1800 €
- Part départementale de la taxe d'aménagement : 2,5 %

**Exonération de la part communale de la taxe d'aménagement et de la redevance archéologique**

## Professionnels associés à l'opération

- Notaire : Maître FRUTOSO – 14 A avenue de Béziers– 34440 COLOMBIERS - Tél : 04 67 89 40 64
- Géomètre : CEAU-13 avenue du Général de Gaulle - BP 30045 – 34302 AGDE Cedex – Tél : 04 67 94 13 04
- Architecte coordinateur : Philippe RUBIO – 73 allée Sacha Guitry- B52 ZAC de Tournezy 1 – 34070 MONTPELLIER Tél : 04 67 42 46 76

## Remarques

- 2 places de stationnement ouvertes sur rue à la charge de l'acquéreur
- Les clôtures sur rue seront réalisées par Hectare
- Lots 30 à 35 : Servitude de fossé pluvial obligation de clôture en retrait avec grillage rigide gris anthracite RAL 7016 HT 1,60m avec portillon d'accès pour entretien à la charge acquéreur
- Lots 37, 39 : servitude de vue a l'étage façade nord

**Service Commercial - Tél : 04 68 33 01 02 – 06 48 21 10 78 - Mail : stephanie.ripoll@hectare.fr**

SR CG AM

HECTARE
URBANISME DURABLE

# La Citadelle
## Nissan lez Ensérune

**SITUATION DU PROJET :**
25 rue Jean Moulin / Rue de la Rocalve
34 440 Nissan-Lez-Ensérune
GPS: 43,290031 / 3,139523

**TRAVAUX EN COURS – 18 lots**

Plan de masse d'ensemble sans échelle

***Plan non contractuel – Echelle: 1/500° - Les lots sont viabilisés en eau potable, eaux usées, électricité, téléphone.***

## Grille de prix valable jusqu'au 29/02/2024

| Lots | Surface | SDP | Surface imperméabilisée | Prix |
|---|---|---|---|---|
| 43 | 414 m² | 130 m² | 200 m² | **104 900 €** |
| 47 | 293 m² | 120 m² | 150 m² | **87 900 €** |
| 55 | 340 m² | 130 m² | 180 m² | **99 900 €** |
| 56 | 287 m² | 120 m² | 150 m² | **91 900 €** |
| 59 | 331 m² | 130 m² | 180 m² | **89 900 €** |

## Non compris dans le prix

- Les frais de notaire
- Les frais de géomètre : 600 € TTC
- Les frais d'architecte coordinateur : 600 TTC
- Caution esthétique 700 € TTC
- Caution voirie 800 €TTC
- Forfait impôt foncier : 150 € TTC
- PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif ) : 1800 €
- Part départementale de la taxe d'aménagement : 2,5 %

**Exonération de la part communale de la taxe d'aménagement et de la redevance archéologique**

## Professionnels associés à l'opération

- Notaire : Maître FRUTOSO – 14 A avenue de Béziers– 34440 COLOMBIERS - Tél : 04 67 89 40 64
- Géomètre : CEAU-13 avenue du Général de Gaulle - BP 30045 – 34302 AGDE Cedex – Tél : 04 67 94 13 04
- Architecte coordinateur : Philippe RUBIO – 73 allée Sacha Guitry- B52 ZAC de Tournezy 1 – 34070 MONTPELLIER Tél : 04 67 42 46 76

## Remarques

- 2 places de stationnement ouvertes sur rue à la charge de l'acquéreur
- Les clôtures sur rue seront réalisées par Hectare
- Lots 49, 50, 59 et 60 : servitude de vue à l'étage façade nord
- Lot 43 : Obligation de conserver, entretenir et remplacer les arbres existants en limite ouest du lot

**Service Commercial - Tél : 04 68 33 01 02 – 06 48 21 10 78 - Mail : stephanie.ripoll@hectare.fr**

SR CG AM

--Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE--

--ZAC Enjalbert--

# Cahier des Charges

## TRANCHES 2A & 2B

*Novembre 2021*

--Aménageur--

SAS HECTARE
3 Avenue de la Coupé
11000 NARBONNE
Tél : 04.68.33.01.02

--Architecte Coordinateur--

Agence Philippe RUBIO
73 Allée Sacha Guitry – B52
ZAC de Tournezy 1
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.42.46.76

--Bureau d'études techniques--

Société BETU Urbanisme & Aménagement
58 Allée John Boland
34500 BEZIERS
Tél : 04.67.39.91.40

# TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE LA ZAC 3

ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES 3

ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES 3

ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS 3
4.1. Création 3
4.2. Utilisation des équipements communs jusqu'à leur remise à la collectivité 4
4.3. Transfert et entretien des équipements communs 4
4.4. Obligation de conservation 4
4.5. Contribution des propriétaires aux charges 5
4.6. Aggravation des charges et cautionnement 5
4.7. Caution voirie et réseaux 6

ARTICLE 5 - DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS 6

ARTICLE 6 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE 7
6.1. Dispositions générales 7
6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots 8

ARTICLE 7 - TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS 8

ARTICLE 8 - UTILISATION DES VOIES 8
8.1. Utilisation des voies par les constructeurs 8
8.2. Stationnement 9
8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs 9
8.4. Utilisation des voies par des tiers 10

ARTICLE 9 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS 10

ARTICLE 10 - RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE 11
10.1. Entretien et propreté des lots 11
10.2. Entretien des constructions 11
10.3. Esthétique de la ZAC et des constructions 11
10.4. Bon voisinage 12
10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs 12

ARTICLE 11 - SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE 13
11.1. Servitudes générales 13
11.2. Servitudes spécifiques 13
11.3. Droit de passage 14

ARTICLE 12 - PUBLICITÉ 14

ARTICLE 13 - TRANSFERT DES PARTIES COMMUNES A LA COLLECTIVITE 14

ARTICLE 14 - CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES 14

ARTICLE 15 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES 15

ARTICLE 16 - PUBLICATION 15

ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE 15

## ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE LA ZAC

Par délibération du 8 octobre 2013, le Conseil municipal de NISSAN LEZ ENSERUNE a approuvé les termes du Traité de Concession confiant l'aménagement de la ZAC Enjalbert, objet du présent cahier des charges, à la Société HECTARE. Ce Traité a ensuite été signé par les parties en date du 19 novembre 2013.
Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 6 juin 2016 et définit le périmètre du projet et ses modalités de réalisation.
**Cette ZAC permettra la construction d'environs 240 logements.**
**Les tranches 2A et 2B, objets de ce cahier des charges, sont composées d'un total de 31 lots individuels.**

## ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

- De fixer les règles de caractère privé de la ZAC,
- De fixer les conditions générales de vente.

## ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposent :

- Dans les rapports entre l'Aménageur et les propriétaires des lots issus de cette ZAC,
- Dans les rapports des propriétaires entre eux.

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des lots de la ZAC.

De plus, conformément aux dispositions de l'article R311-19 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges comportant en annexe une fiche de lot mentionnant la surface de plancher (SDP) dont la construction est autorisée sur le terrain cédé, tiendra lieu de certificat d'urbanisme prévu par l'article L111-5 dudit Code.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire de la ZAC.
Sachant que chacun d'entre eux peut demander à tout moment l'application du cahier des charges.

En cas de transgression et de différent :

- le Tribunal de Grande Instance de Montpellier est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre l'Aménageur et les propriétaires.
- le Tribunal de Grande Instance de Montpellier est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre les propriétaires.

## ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS

### 4.1. Création

La création et la réalisation des équipements communs, voiries et réseaux divers, sont à la charge de l'Aménageur et seront réalisées conformément aux plans des travaux joints au dossier de réalisation de la ZAC et dans le respect des règles de l'art.

Néanmoins dans le cadre de cette mission de mise en viabilité, l'Aménageur se réserve le droit de procéder à des ajustements ou modifications rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques et juridiques qui pourraient apparaître au cours de la réalisation desdits travaux et ce en concertation avec les autorités municipales qualifiées et les entreprises concernées.

Ainsi donc les diverses canalisations et matériaux employés, le profil des rues, le nombre des lampadaires, le positionnement des regards d'égout, des lampadaires, des poteaux incendie, boites techniques, locaux à ordures ménagères, des végétaux, etc. pourront faire l'objet de modifications par rapport au dossier de réalisation de la ZAC, en fonction des impératifs du chantier et des instructions de la Mairie.

En conséquence pour mener à bien sa mission, l'Aménageur et les entreprises désignées par lui auront, jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilité de chacune des tranches de la ZAC, toute latitude pour réaliser les équipements communs.

De ce fait, les acquéreurs et leurs entrepreneurs sont priés de se rendre sur la ZAC afin de constater l'emplacement réel des éléments techniques cités au préalable, éventuellement modifiés.
L'acquéreur ne pouvant dans ce cas prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison desdites modifications techniques.

De même et jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilité des lots de la ZAC, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun de ces lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal et ce si ces modifications sont jugées nécessaires par lui pour parvenir à la livraison des lots de cette ZAC.
L'acquéreur ne pourra dans ce cas prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix, suite à l'exécution de ces travaux sur l'emprise de son lot.
Afin de permettre au réseau d'eaux pluviales de fonctionner dans des conditions optimales et de collecter les eaux de pluie vers les exutoires ou les bassins de rétention éventuels, les surfaces des parcelles pourront éventuellement être remblayées.

En accord avec la commune, les travaux de plantation de l'ensemble de l'opération seront réalisés soit tranche par tranche, soit lors de la création de la dernière tranche de la ZAC.

Les voiries et équipements devront être achevés dans les conditions et délais prévus par le code de l'Urbanisme.

### 4.2. Utilisation des équipements communs jusqu'à leur remise à la collectivité

L'Aménageur pourra réglementer au public et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

### 4.3. Transfert et entretien des équipements communs

L'entretien, la gestion et la réparation des équipements et espaces communs de la ZAC seront assurés par la collectivité à compter du transfert de propriété de ces derniers à son profit.

Jusqu'au jour de la rétrocession des espaces et équipements communs au profit de la collectivité, les frais d'entretien, de gestion et de réparations de ces derniers seront assurés par l'aménageur aux frais exclusifs des acquéreurs conformément aux stipulations ci-après indiquées dans le cadre des cautions.

### 4.4. Obligation de conservation

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements de la ZAC ainsi que les espaces libres communs de la ZAC seront conservés et maintenus en parfait état d'entretien aux frais des propriétaires et ce dans le cadre du présent cahier des charges, jusqu'au transfert des équipements communs au profit de la Commune.

Les tags éventuels sur les parties privatives bâties, devront être obligatoirement enlevés dans les dix jours de leur application, aux frais du propriétaire, libre à lui de se retourner pénalement contre les fautifs éventuels.

Après la période de garantie de **deux ans** suivant leur plantation, les végétaux arbres et arbustes seront entretenus par la collectivité et ce pour maintenir dans la ZAC un environnement végétal de qualité.
Les arrosages automatiques s'ils existent, seront en outre régulièrement vérifiés de manière à maintenir en parfait état pelouses et plantations, pour le bien-être de tous.

Les clôtures éventuelles, bâties ou grillagées, mises en place par l'Aménageur en limite de certains lots privatifs, devront être laissées en l'état et en aucun cas ne pourront être surélevées ou modifiées sans l'accord écrit de l'Aménageur et de la Commune.

**Le bon entretien des parties communes et des aménagements spécifiques mis en place par l'Aménageur a pour but de valoriser la ZAC et en conséquence la valeur de toutes les habitations privées du projet.**

### 4.5. Contribution des propriétaires aux charges

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts, contributions et taxes, les primes d'assurance et les frais de gestion, sont assumés par les acquéreurs des lots, en ce compris l'Aménageur, à compter du moment où une première vente est intervenue et que les voiries, réseaux et équipements communs sont achevés et ce jusqu'au transfert des équipements communs au profit de la Commune.
Sachant que cet achèvement résultera du dépôt en Mairie des attestations du Maître d'œuvre et du Maître d'ouvrage certifiant que les travaux ont été exécutés, conformément à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme.
Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots constructibles ou logements leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface et de surface de plancher de ces lots ou de ces appartements.
Dans le cas de réunion de deux lots ou plus en un seul lot, les charges afférentes au nouveau lot créé seront proportionnelles au nombre des lots réunis.

Les frais inhérents au paiement de ces charges seront acquittés grâce aux fonds versés par les acquéreurs en l'étude du notaire chargé de cette opération, à titre de caution, ainsi qu'il est indiqué ci-après.
L'acquéreur donne alors pouvoir au notaire pour payer lesdites charges, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

### 4.6. Aggravation des charges et cautionnement

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.
Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard de l'Aménageur, de la Commune et des autres propriétaires de la ZAC, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.
L'Aménageur dégage sa responsabilité après réception des travaux, sur toutes dégradations éventuelles du fait du constructeur ou de tiers.
A ce titre, un constat d'huissier sera établi aux frais de l'Aménageur, tranche par tranche pour attester de l'exécution des travaux réalisés par lui.
Ce constat devra préciser l'état de la ZAC et les dégradations éventuelles constatées.

Après remise à l'Aménageur de ce constat toutes les dégradations nouvelles seront supportées par l'acquéreur si lui ou ses entreprises sont responsables des dégradations. Précision faite que dans le cas où ces travaux de remise en état des équipements communs ne pourraient être imputés à l'un des acquéreurs, leur coût sera réparti entre l'ensemble des co-lotis et prélevé sur le montant global du cautionnement ci-dessous déterminé.

4.7. Caution voirie et réseaux

Conformément aux dispositions du cahier des charges, le réservataire, futur propriétaire, sera personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.
Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **« HUIT CENT EUROS » (800€)** sera versée par le réservataire le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour faire face à tous dommages ultérieurs qui pourraient être occasionnés aux voiries, réseaux divers et plus généralement à tout aménagement réalisé par l'aménageur dans le cadre du dossier de ZAC.
Cette somme restera en séquestre chez le Notaire nommé ci-dessus.
Elle sera intégralement restituée au propriétaire, soit remboursée partiellement à celui-ci, si des travaux de remise en état des parties communes étaient nécessaires entre le jour où l'aménageur a déclaré l'achèvement des travaux et le jour de leur prise en charge par la Mairie.
Jusqu'au jour de cette prise en charge, les diverses sommes versées par les propriétaires seront mises à disposition par le séquestre à l'aménageur, pour faire face aux dégradations des parties communes, sur factures visées par ce dernier.
Le futur propriétaire autorise dès à présent le séquestre à effectuer tous les paiements qui seront nécessaires à cet objet.
Sachant que dans le cas où ces travaux de remise en état ne pourraient être imputés à l'un des propriétaires, leur coût sera réparti entre l'ensemble des acquéreurs.

De convention expresse entre les parties, cette caution versée par le réservataire servira en outre, à financer :

- l'entretien des parties communes de la ZAC ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs de ladite ZAC (eau, électricité, etc.),
- le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes de la ZAC ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'aménageur, pendant les chantiers de construction,

Entre le jour où l'aménageur aura déclaré l'achèvement des travaux de la ZAC et le jour du transfert des parties communes à la Commune.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des réparations à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

Précision faite que cette caution sera remboursée en tout ou partie à l'acquéreur le jour de la cession des équipements communs à la Commune, en fonction des travaux qui auront dû être engagés par l'aménageur pour la réparation ou l'entretien de ces aménagements et équipements communs.

## ARTICLE 5 - DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

La délimitation et le bornage des lots vendus seront établis par le Géomètre-Expert de l'opération :

| |
|---|
| C.E.A.U.<br>13 avenue du Général de Gaulle BP30045<br>34302 AGDE Cedex<br>Tel : 04 67 94 13 04 |

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot par tout géomètre-expert de son choix, inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres.
Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Les frais de conception des plans de vente des terrains à bâtir dressés par le Géomètre-Expert auteur du projet seront obligatoirement joints à chaque acte de vente et payés par l'acquéreur au Géomètre le jour de la signature de l'acte entrainant le transfert de propriété.
Le montant de ces frais est fixé à la somme de **600 € TTC** par lot.

## ARTICLE 6 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE

### 6.1. Dispositions générales

Tout acquéreur s'engage à édifier sur son terrain une construction répondant à toutes les conditions fixées par le dossier de réalisation de la ZAC et les pièces qui lui sont annexées, en particulier le règlement et le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères en vigueur sur la ZAC.
En dehors des formalités qu'il y a lieu de remplir en matière de permis de construire, dans le but de préserver les règles prescrites au dossier de la ZAC, le dossier de permis de construire devra comporter :

- Le plan de masse établi sur un plan topographique au 1/200ème, dressé par le Géomètre-Expert auteur de l'opération. Ce plan devra représenter le périmètre du terrain à bâtir, les points de niveau rattachés au NGF, ainsi que la zone constructible.
- Les élévations et coupes nécessaires pour expliciter l'adaptation au sol et l'intégration par rapport aux terrains voisins du projet de construction et si nécessaire les rampes d'accès au garage et à l'habitation.
- Le plan et les élévations des clôtures et portails.

Le permis de construire devra donc faire état des clôtures côté rue. Ces clôtures, si elles peuvent être réalisées en parpaings conformément aux directives du règlement, seront obligatoirement enduites et crépies dans le délai maximum d'un an suivant l'occupation de la villa édifiée sur le lot de l'acquéreur, et au plus tard dans le délai de **3 ans** suivant la délivrance de son permis de construire. A défaut, tout coloti ou Commune pourront exiger l'acquéreur défaillant à crépir lesdites clôtures.

Les clôtures seront conformes aux plans et au règlement de la ZAC et seront édifiées conformément aux règles ci-dessous édictées, à savoir :

- Lorsque les clôtures sont réputées privatives, elles sont à la charge exclusive de l'acquéreur du lot et devront être édifiées sur l'emprise du lot vendu.
- Lorsque les clôtures sont réputées mitoyennes, elles sont à la charge des 2 voisins mitoyens et seront édifiées à cheval sur la limite de propriété séparant les 2 lots.

Étant entendu que :

- Les clôtures avec les terrains, hors ZAC, sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les voiries et espaces communs de la ZAC sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les lots voisins sont également réputées privatives lorsque le plan de composition de la ZAC autorise la construction sur la limite séparative et que l'acquéreur décide de construire sur cette limite.
- Les autres clôtures avec les lots voisins sont réputées mitoyennes.

Si après l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par l'autorité concernée, une loi nouvelle devait modifier les droits à construire des lots présentement vendus, l'acquéreur devra à ses seuls frais se mettre en conformité avec la loi nouvelle, afin d'obtenir son permis de construire ou tout modificatif qu'il souhaiterait obtenir après la promulgation de cette nouvelle loi.

**Le dossier de permis de construire devra recevoir l'accord de l'architecte coordinateur (Agence Philippe Rubio) avant tout dépôt.**
Les frais de coordination seront payés par l'acquéreur à réception de la facture émise par le Cabinet de Coordination.
**Le montant de ces frais est fixé à la somme de 500 € HT par lot.**

### 6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots

Les tranches 2A et 2B de la ZAC Enjalbert permettent la création de 31 parcelles individuelles.
Sur chacun de ces 31 lots sera édifiée une construction comprenant un seul logement.
Les lots sont indivisibles.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du dossier de ZAC ;
La surface de plancher disponible sera la somme des SDP de chaque lot.
La surface constructible définie sur chaque lot et portée sur le plan de masse subsiste, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

## ARTICLE 7 - TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

Chaque acquéreur de parcelle de la présente ZAC aura à sa charge, outre le coût de son habitation et de ses dépendances les travaux suivants :

- Les frais d'établissement des réseaux à l'intérieur du terrain cédé.
- L'adaptation au sol de sa construction déterminée par son Maître d'Œuvre et sous sa propre responsabilité. Dans ce sens, il est fait obligation aux acquéreurs de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et du sous-sol et pour ce faire, procéder obligatoirement à tous sondages et étude de sol.
- La réalisation de son garage et le cas échéant de son parking privatif.
- Les travaux de quelque nature que ce soit non prévus au dossier de ZAC, lequel délimite nettement ceux mis à la charge de l'Aménageur.
- La reconstruction des bordures et trottoirs dégradés après achèvement de ses travaux.
- La réalisation de ses clôtures sauf prescriptions particulières pour certains lots éventuellement listés dans le règlement.

## ARTICLE 8 - UTILISATION DES VOIES

### 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

Les acquéreurs de chacun des lots seront responsables de la maintenance des ouvrages construits et pour ce faire, ***s'engagent à veiller pendant la construction à ce que :***

- les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas la charge règlementaire,
- les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels,
- des cales soient posées au droit des bordures afin que les passages d'engins ne les détériorent pas,
- la protection des trottoirs soit assurée de manière efficace et continue soit : par platelage, par grave-ciment sur polyane ou tout moyen efficace,
- le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle et en aucun cas sur la chaussée,
- les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante,
- le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts,
- aucune vidange d'engin ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur de la ZAC.

Dans le cas de construction en limite de voie, (chaussée, trottoirs, passages piétons, espaces verts, etc.) le blocage sera proprement découpé à la scie ou au marteau piqueur, de façon à ne causer aucun dommage aux parties à conserver.

En tout état de cause, afin de respecter les prescriptions énoncées ci-dessus, l'acquéreur s'oblige, préalablement à toutes prestations, à informer les entreprises chargées d'exécuter les travaux de construction et de viabilité du lot qu'il a acquis, du contenu du présent cahier des charges.

A cet effet, il s'engage à faire viser un exemplaire de l'article relatif à l'utilisation des voies par son ou ses entreprises de construction et y faire porter la mention "lu et approuvé - bon pour accord".

Il s'engage en outre à obtenir une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs.

Il s'engage enfin à réaliser un constat d'huissier ou "un état des lieux" contradictoire dressé préalablement à tout début de travaux avec la ou les entreprises de construction choisies par lui et cela, de manière à ce que les parties communes de la ZAC, voirie et réseaux, situés au droit de son lot soient, après terminaison des travaux, remis en état en cas de dégradation.
Dans tous les cas, l'acquéreur sera tenu pour personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.

### 8.2. Stationnement

Afin d'harmoniser le stationnement à l'intérieur de la ZAC, les acquéreurs des lots devront prioritairement stationner sur l'emprise de leur parcelle :

- Les places de stationnements privées non closes situées sur l'emprise des lots, au nombre d'une ou deux, ne devront en aucun cas être fermées par les acquéreurs, sous peine de démolition de la clôture concernée, au frais de l'acquéreur, et amende à son encontre de dix mille euros (10 000€) versée au profit de la commune si cette dernière a pris en charge les parties communes et les voies de cette ZAC. Cette sanction sera exécutoire et ce après une mise en demeure, par l'Aménageur ou la Commune, par simple lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi à l'acquéreur.

- Les places de stationnements créées par l'Aménageur sur l'emprise des voies publiques sont principalement réservées aux visiteurs.

- Le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par la Commune. Ne sont pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports de matériaux de construction, ainsi que les voitures de déménagement. Toutefois, le stationnement prolongé des caravanes et véhicules professionnels dépassant un PTAC supérieur à 3,5 tonnes, même ceux appartenant au propriétaire ou locataire des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement de la ZAC et sur les lots.

### 8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

Les voies et trottoirs devront être tenus libres et en parfait état de propreté et il n'y sera fait, sous aucun prétexte, de dépôt d'immondices ou d'objets quelconques.
Les boues, ordures ou matériaux pouvant s'accumuler dans les caniveaux devront être enlevés aux frais du riverain le plus proche.
Les propriétaires ou les occupants des terrains à bâtir maintiendront en état de propreté l'accotement ou le trottoir se trouvant au droit de leur parcelle.
En cas de neige ils devront faire le nécessaire pour la déblayer afin d'assurer le passage piéton.

8.4. Utilisation des voies par des tiers

En cas de création d'un programme d'aménagement sur une propriété voisine, l'Aménageur et les acquéreurs de lots ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte de ce nouveau programme. Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec l'Aménageur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés et financés par lui.
Ainsi donc l'Aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitut, d'utiliser les équipements de la ZAC s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de cette ZAC et ce sans que les propriétaires ne puissent s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.
Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots créés par l'Aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux de la ZAC, devront participer aux charges d'entretien dans la même proportion.

## ARTICLE 9 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

Les lots sont vendus en vue de la réalisation principale de constructions à usage d'habitation.
Toutefois, une partie de celles-ci pourra être affectée à l'usage de profession libérale.

Le prix de chacun des lots de terrain ainsi que les modalités de paiement seront fixés dans le contrat de vente signé par chacun des acquéreurs. Ceux-ci supporteront notamment, le jour de la signature de l'acte de vente, les frais, droits et honoraires de cette vente et les frais de dépôt de pièces du dossier de ZAC à la conservation des hypothèques.

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'acte, entraînant le transfert de propriété du lot, les impôts et charges de toute nature et plus particulièrement les impôts fonciers. Étant entendu que les impôts fonciers grevant le terrain vendu l'année de la vente, seront supportés pour partie par l'Aménageur, pour partie par l'acquéreur, selon la répartition forfaitaire convenue d'un commun accord entre les parties.

Le paiement de ce forfait impôt foncier, sera versée par l'acquéreur au vendeur le jour de la signature de l'acte de vente.

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot qui lui sera vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'acte de vente et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance des sols, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage ou de minage.

L'acquéreur a toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder par son Maître d'œuvre, si ce dernier le juge nécessaire, sur le lot qu'il a réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction.

En tout état de cause et de convention expresse, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à la charge de l'acquéreur et ne pourra donner lieu à une diminution du prix du terrain.

Chaque acquéreur prendra les V.R.D. dans l'état où ils se trouveront le jour de son acquisition, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison du dit état. De même, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune prestation supplémentaire aux travaux prévus au dossier de ZAC, quand bien même les réglementations auraient été modifiées entre la date de l'approbation et le jour de son acquisition.

En cas de construction en limite de propriété, l'acquéreur devra impérativement veiller à ce que l'emplacement de sa construction soit bien fait en limite exacte de propriété, ses fondations sur le côté jouxtant le lot voisin.

Chaque propriétaire fera son affaire des eaux pluviales de surface.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.

Les constructions éventuelles en sous-sol ne seront pas raccordables en gravitaire au réseau d'assainissement.

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux. La police d'assurance devra contenir une clause assurant le recours des voisins.

## ARTICLE 10 - RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE

### 10.1. Entretien et propreté des lots

Les terrains à bâtir devront être tenus constamment en état de propreté et d'entretien, dès le jour de la signature de l'acte de vente, de manière à ce que l'aspect de la ZAC ne s'en trouve pas altéré, notamment en état de parfaite propreté végétale.

Les haies seront entretenues et élaguées de manière régulière.
Les lots laissés à l'abandon qui ne seraient pas nettoyés et entretenus en état de propreté, pourront l'être d'office, par les soins de l'Aménageur ou de la Commune, aux frais des propriétaires défaillants.

Afin d'éviter tous risques d'incendie, les propriétaires des lots seront tenus de se conformer aux réglementations, tant départementales que communales, en vigueur pour le débroussaillement.

Chaque propriétaire reste responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son sol, qu'ils aient ou non été plantés par lui et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête. Lors d'un abattage éventuel, il prendra les précautions nécessaires pour éviter tout dommage aux terrains à bâtir voisins, aux parties communes et les réparer s'il est en cause.

Il est par ailleurs expressément interdit à chaque personne, et notamment à chaque acquéreur de lot, de porter des déchets végétaux ou autres sur les terrains non construits de la ZAC. Les végétaux ou autres détritus ne pourront être brûlés sur l'emprise des lots ou des espaces communs, et devront être évacués dans une décharge locale.

Dans le cas où des dépôts sauvages seraient faits sur les lots non vendus appartenant à l'Aménageur, ce dernier se réserve le droit de faire enlever lesdits dépôts, aux frais exclusifs des co-lotis concernés.
A cet effet, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au notaire pour payer lesdits travaux de nettoyage et d'enlèvement des dépôts sauvages, au vue des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

### 10.2. Entretien des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.
Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les 3 ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.
L'enduit ou peinture des murs de façade et des murs de clôture est obligatoire.
Les tags éventuels sur les parties privatives bâties, devront être obligatoirement enlevés dans les dix jours de leur application, aux frais du propriétaire, libre à lui de se retourner pénalement contre les fautifs éventuels.

### 10.3. Esthétique de la ZAC et des constructions

Pour préserver l'intimité des lots, les clôtures grillagées (grillage seul ou mur + grillage) devront être doublées de haies vives. **Seuls deux types de brise-vues prévus au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC pourront être autorisés.**

Le séchage du linge à l'extérieur de la construction est interdit, y compris aux fenêtres, balcons ou terrasses.

Les climatiseurs devront être disposés au pied des façades, aux endroits les moins visibles de la voie publique.

Ils ne pourront donc pas être situés, pour des raisons esthétiques, sur les façades hautes des constructions et au pignon de celles-ci.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés aux toits terrasses et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

De même, les paraboles et les antennes de télévision devront être intégrées dans la toiture et placées dans les parties du toit les moins visibles de la voie publique.

### 10.4. Bon voisinage

**Le bon voisinage est principalement lié au respect et à la tranquillité de ses proches voisins.**
A ce titre, les acquéreurs de lots devront respecter les principales règles ci-dessous énoncées :

- Les repas de famille ou entre amis sur les balcons et terrasses des habitations feront l'objet d'attention particulière des co-lotis de manière à limiter au maximum les nuisances sonores portant atteintes à la tranquillité de leurs proches voisins, surtout après 22 heures.
- L'utilisation des piscines sera assujettie à une limitation des cris et des exclamations intempestives des baigneurs, dans le même but de préserver la tranquillité et le repos des autres co-lotis.
- L'utilisation d'engins à moteurs à explosion telle que tondeuse à gazon, tronçonneuse, taille haie, scie circulaire, etc., est interdite, car nuisant à la tranquillité des co-lotis. Tous ces engins devront être électriques.
- Les propriétaires de chiens devront prendre toutes précautions afin d'éviter des aboiements intempestifs nuisant à la tranquillité des autres co-lotis.
  Sachant qu'il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies de la ZAC ou sur les espaces communs où les déjections canines devront être ramassées par les propriétaires des chiens concernés.
- Les barbecues devront être principalement électriques ou le cas échéant à gaz.
  Dans le cas contraire ils devront être intégrés à la construction, avec un conduit d'évacuation des fumées directement sur le toit et ce afin de ne pas enfumer le voisinage et faire partager, malgré eux, les odeurs de grillades à l'ensemble des co-lotis de la ZAC.

**En cas de non-respect des règles de bon voisinage ci-dessus exposées, chaque acquéreur pourra ainsi faire appliquer le présent cahier des charges, à l'amiable ou à défaut auprès de la juridiction compétente.**
**Etant entendu que dans le cas où l'acquéreur déciderait de louer sa construction, il devra faire accepter et signer le présent cahier des charges à son locataire et répondra de celui-ci si les co-lotis venaient à se plaindre des agissements conflictuels de ce dernier.**

### 10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de **« SEPT CENT EUROS » (700€)** par lot acquis en sus du prix de vente. Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

Jusqu'à l'obtention de la non-opposition à la conformité de la construction, la caution versée par chaque acquéreur sur le compte séquestre sera mise à la disposition de l'Aménageur pour faire face au respect par chaque propriétaire des obligations ci-dessus définies à l'article 10, sur présentation de factures visées par l'aménageur.

Les sommes séquestrées serviront notamment à financer la remise en état de toutes clôtures, brises-vue, aménagements disgracieux et équipements non conformes au présent cahier des charges, au cahier des prescriptions architecturales ou à toutes autres pièces du dossier de ZAC.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des travaux à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

## ARTICLE 11 - SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE

### 11.1. Servitudes générales

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre l'Aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A ce propos, les propriétaires des terrains à bâtir seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.
La remise en état sera faite aux frais du demandeur.
En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.
Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.
La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

Les abris compteurs de certains lots pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin, par suite d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal aux dits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement.

Dans le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'acquéreur concerné devra prévoir un système de recollement des eaux de pluie, provenant de ses toitures, afin de ne pas les rejeter sur les terrains voisins.

Certains lots pourront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'emprise du lot, le long de la voie.
Dans ce cas, ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs concernés et maintenus sur l'emprise de ces lots.

### 11.2. Servitudes spécifiques

**Les lots n°30 à 35 sont grevés d'un fossé qui récupèrent les eaux pluviales provenant du talus situé en amont. Ils devront se clôturer obligatoirement en retrait de ce fossé par un grillage rigide gris anthracite RAL7016 de 1m80 de hauteur et installé un portillon d'accès pour le nettoyage du fossé dont ils ont la charge.**

Les lots n°37, 39, 49, 50, 59 et 60 sont grevés d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de leur construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.

Le lot n°43 a l'obligation de conserver, d'entretenir et de remplacer à l'identique si l'un d'eux venait à mourir, les arbres existants en limite Ouest du lot.

Tous les lots de la ZAC devront respecter les prescriptions de l'arrêté de dérogation faune / flore : toutes les clôtures (mur, mur + grillage ou grillage seul) devront avoir au moins 1 passage à hérisson par bordure de parcelle en contact direct avec un espace paysager (privé ou public) d'une dimension de 15cm de large et 12cm de haut minimum.

### 11.3. Droit de passage

*Sans objet*

## ARTICLE 12 - PUBLICITÉ

L'Aménageur se réserve le droit d'édifier sur l'emprise des parties communes et de certains lots de la ZAC, tous panneaux publicitaires nécessaires à promouvoir sa notoriété et ses actions de commercialisation.

Par contre, il est interdit aux co-lotis de procéder à tous affichages ou publicités à l'exception du panneau légal de leur permis de construire et de leur plaque professionnelle s'ils exercent une activité professionnelle libérale dans leur habitation.

## ARTICLE 13 - TRANSFERT DES PARTIES COMMUNES A LA COLLECTIVITE

Le transfert des parties communes sera effectué directement au profit de la collectivité.

Toutefois, jusqu'au transfert des parties communes au profit de la collectivité, les sommes consignées au titre des cautions chez le notaire seront maintenues chez celui-ci afin de permettre notamment le financement de la réparation des dégradations des espaces et équipements communs, l'entretien de ces derniers ainsi que les abonnements souscrits pour le fonctionnement des équipements communs.

De plus, chacun des acquéreurs s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des travaux à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

Une fois le transfert effectué, le solde des cautions, s'il en existe, sera reversé en tout ou partie aux acquéreurs, de manière proportionnelle.

Substitution : A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, la Commune sera substituée de plein droit à l'Aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

## ARTICLE 14 - CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges de la ZAC feront foi entre l'Aménageur et les acquéreurs entre eux.
Les contraventions au présent cahier des charges seront poursuivies à la requête des acquéreurs ou de l'Aménageur, sans toutefois qu'il en résulte pour ce dernier une obligation.

Les règles de droit privé mentionnées dans le présent cahier des charges et ayant trait aux rapports de l'Aménageur et des acquéreurs ne pourront, en aucun cas, faire l'objet d'une modification sans l'accord préalable écrit de l'Aménageur ou de ses ayants-droit.

Toutefois, les articles ou dispositions autres que ceux concernant les règles établies entre l'Aménageur et les propriétaires de la ZAC pourront, dans les rapports entre lesdits propriétaires, être modifiés conformément à l'article L442-10 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur, lequel exige l'accord des 2/3 au moins des propriétaires (présents, représentés, ou non) détenant les 3/4 des superficies des lots de la ZAC ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie.

## ARTICLE 15 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.
Le présent cahier des charges et le règlement de la ZAC seront rappelés dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'Aménageur primitif, que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

## ARTICLE 16 - PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée sur la ZAC.

## ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du règlement et du présent cahier des charges, l'Aménageur fait élection de domicile en l'Étude du Notaire, dépositaire des dites pièces, à savoir :

Maître Jean-Louis FRUTOSO, notaire à QUARANTE
6 avenue des Ecoles
34310 QUARANTE
Tel : 04 67 89 40 64
Fax : 04 67 89 39 04

# CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

## ZAC Enjalbert

Commune de Nissan-Lez-Ensérune

TRANCHES 2A & 2B

ARCHITECTE URBANISTE

philippe rubio architectes
73 Allée Sacha Guitry - B52 - ZAC de Tournezy1
34070 Montpellier - France - tel 04 67 424 676 - fax 04 67 996 113
Mail : agence@philipperubio.fr Site web : www.philipperubio.fr
Siret : 489 438 127 00024 - N° ordre National S10934 - Régional S01117

AMÉNAGEUR

HECTARE
URBANISME DURABLE

NOVEMBRE 2021 Indice A N°affaire 12011

SR CG AM

## 1. TABLE DES MATIÈRES


1. SITUATION DE LA ZAC ET REPÉRAGE DES LOTS ..... PAGE 3
   1-1. Situation de la ZAC dans la Commune ..... PAGE 3
   1-2. Repérage des lots dans le projet ..... PAGE 4
2. INTRODUCTION ..... PAGE 5
   2-1. Objet du cahier des prescriptions ..... PAGE 5
   2-2. Coordination architecturale ..... PAGE 5
   2-3. La composition des dossiers pour avis ..... PAGE 6
   2-4. Mode de paiement ..... PAGE 6
3. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS ..... PAGE 7
4. ACCÈS ET VOIRIE ..... PAGE 7
   4-1. Places de stationnements privatives ..... PAGE 8
5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ..... PAGE 9
6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..... PAGE 10
7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ..... PAGE 11
8. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ..... PAGE 12
   8-1. Implantation dans le terrain ..... PAGE 12
   8-2. Toitures ..... PAGE 12
   8-3. Traitement de façades ..... PAGE 13
   8-4. Les ouvertures et percements ..... PAGE 15
   8-5. Menuiseries extérieures et occultations ..... PAGE 16
   8-6. Serrurerie ..... PAGE 17
   8-7. Dispositifs d'entrée ..... PAGE 21
   8-8. Appareils de climatisation et d'énergies renouvelables, antennes et télécommunications ..... PAGE 22
   8-9. Souches de cheminées ..... PAGE 22
9. CLÔTURES ..... PAGE 23
10. LES AIRES DE STATIONNEMENT ..... PAGE 27
11. LES ORDURES MÉNAGÈRES ..... PAGE 27
12. COFFRETS TECHNIQUES ..... PAGE 28
13. ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS ..... PAGE 29

## 1. SITUATION DE LA ZAC ET REPÉRAGE DES LOTS

### 1-1. Situation de la ZAC dans la Commune

N

Situation de l'opération d'aménagement

Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères s'applique aux projets de maisons individuelles, groupées et aux collectifs implantés dans le périmètre de la ZAC Enjalbert, à Nissan-Lez-Ensérune, il est annexé au plan de vente de chaque lot.

## 1-2. Repérage des lots dans le projet

## 2. INTRODUCTION

Nota :

L'aménageur se réserve la possibilité d'apporter toute modification qu'il jugerait utile au présent cahier des prescriptions, en accord avec l'architecte coordonnateur. Tout projet étant soumis à l'architecte coordonnateur, celui-ci, se réserve la possibilité de déroger au présent cahier des prescriptions en accord avec l'aménageur. Ce document est basé sur le PLU de Nissan-lez-Ensérune, demeurant à ce jour applicable.

### 2-1. Objet du cahier des prescriptions

Le présent document s'adresse aux acquéreurs des tranches 2A et 2B pour la construction de maisons individuelles.

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères est opposable et s'impose à quiconque détient un droit de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou une partie du secteur, il aura une durée de 10 ans.

Portée des prescriptions

Les prescriptions données ci-après, constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque Maître d' Œuvre pourra développer son propre projet. C'est un aide mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points et mettant en évidence :

- Les obligations,
- Les interdictions,
- Les conseils.

Il n'a pas pour vocation de se substituer au règlement d'urbanisme en vigueur, mais de sensibiliser les acquéreurs à l'impact du bâti dans le paysage.

### 2-2. Coordination architecturale

L'architecte se doit de valoriser aussi bien le patrimoine individuel que le patrimoine de la Commune. Il n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural de la ZAC et son intégration dans le paysage, tout en tirant le meilleur parti du site. Son unique préoccupation est de parfaire le territoire en améliorant les équipements collectifs et la qualité de vie de ses concitoyens.

L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions et leur lecture dans le paysage et ce, afin de remplir son rôle de conseil et d'accompagnement.

Identité de l'architecte coordonnateur :

philippe rubio architectes
73 Allée Sacha Guitry - B52 - ZAC de Tournezy1
34070 Montpellier - France - tel 04 67 424 676 - fax 04 67 996 113
Mail : agence@philipperubio.fr Site web : www.philipperubio.fr

La coordination architecturale se fait lors de la phase « Permis de Construire ».

Les acquéreurs présenteront à l'architecte coordonnateur un dossier complet du permis de construire (PCMI 1 à 8, Cerfa et annexes), au format papier ou mail à l'adresse : coordination@philipperubio.fr, ce dernier devra viser le dossier avant le dépôt en Mairie. L'avis conforme sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

L'architecte coordonnateur peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra exprimer l'architecte coordonnateur, dans le cadre de sa mission de coordination.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du seul ressort de leurs Maîtres d'Ouvrage et Maîtres d'Œuvre.

### 2-3. La composition des dossiers pour avis

Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordonnateur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration : PCMI 1 à 8, Cerfa et annexes.

### 2-4. Mode de paiement

Les modalités et le montant des honoraires revenant à l'architecte coordonnateur sont de 500 € HT (+ TVA taux en vigueur) pour les maisons individuelles et 4 € HT (+ TVA taux en vigueur) /m² de SDP pour les logements collectifs. La mission de coordination sur les demandes de permis de construire sera réglée directement par les demandeurs.

L'architecte coordonnateur formulera son avis dans les 10 jours ouvrables qui suivent la réception du dossier complet de demande de permis de construire. Toute pièce manquante ou modifiée repoussera d'autant le délais de traitement. Une fois l'avis établi la facture sera expédiée, le règlement pouvant être effectué par chèque ou virement. A sa réception, l'avis pourra soit être retiré directement à l'Agence Philippe Rubio Architectes, soit être renvoyé par courrier.

Pour tout permis de construire modificatif, la démarche reste identique et facturée à 250 € HT (+ TVA taux en vigueur) pour les maisons individuelles et 2 € HT (+ TVA taux en vigueur) /m² de SDP pour les logements collectifs.

Au cas où l'architecte coordonnateur serait l'auteur du projet de construction, aucune rémunération ne lui sera due au titre de la coordination.

## 3. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

La ZAC est à usage principal d'habitation à raison d'un logement par lot pour les lots des tranches 2Aet 2B.

Toutefois, une partie des locaux d'habitation pourra être utilisée pour l'exercice d'une profession libérale, commerces, services et bureaux dont l'aspect extérieur est compatible avec le milieu pavillonnaire existant.

Le plan de vente, annexé à l'acte de vente, comporte les informations relatives à chaque parcelle. Les parcelles ne peuvent pas être subdivisées.

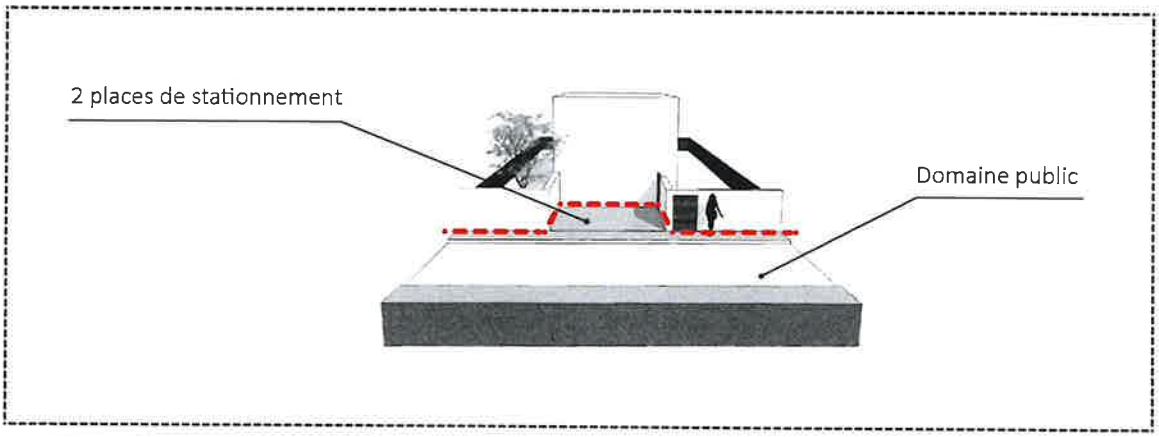
## 4. ACCÈS ET VOIRIE

Les lots sont desservis par les voies internes telles que définies au plan de composition.

L'accès aux lots se fera par des aires de stationnements indiquées sur les plans de vente.

### 4-1. Places de stationnements privatives

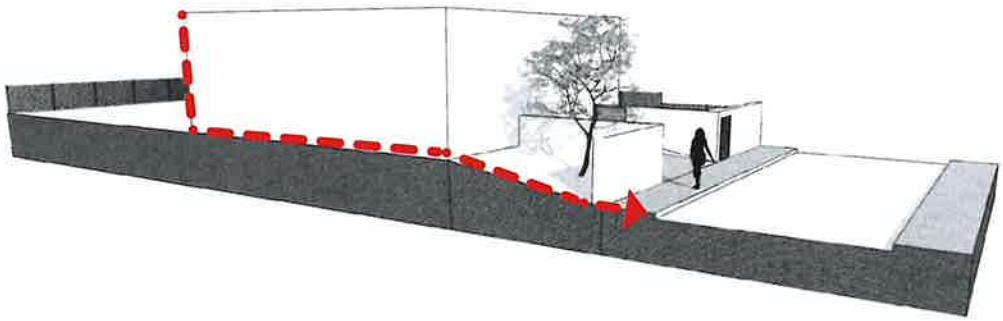
Chaque logement aura au moins 2 places de stationnement ouvertes sur le domaine public. Elles seront perpendiculaires aux voies et non clôturées.



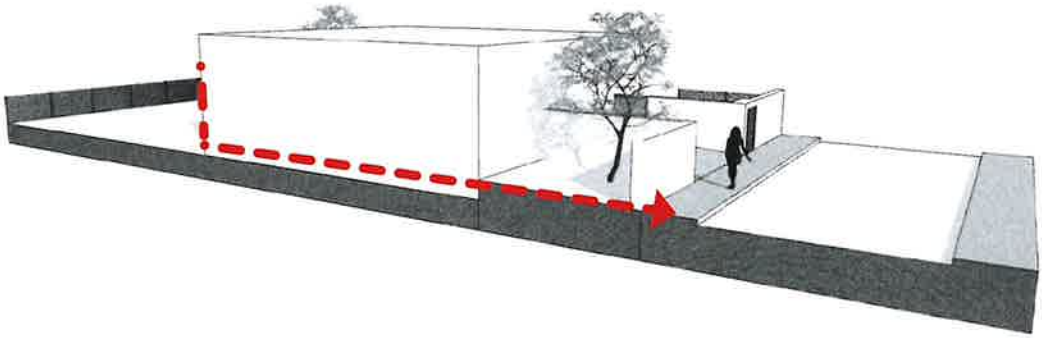

## Évacuation des eaux pluviales :

Les eaux de pluie issues des toits des bâtiments ainsi que des surfaces imperméabilisées tels que terrasses devront être redirigées vers la voirie publique.

Cas n°1 : terrain du lot plus haut que la voirie.



Cas n°2 : terrain du lot plus bas que la voirie.



## 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (habitations et locaux techniques) seront implantées à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan d'ensemble.

Cas particuliers :

- Les piscines enterrées pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les terrasses pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les débords de toitures peuvent être hors de la zone constructible, sans déborder de la limite de lot.

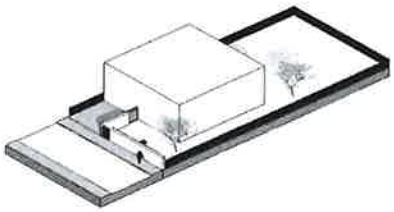
## 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions (habitations et locaux techniques) doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition :

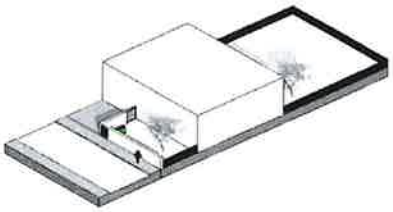
- Soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres et jamais inférieur au tiers de la hauteur de la construction (L=H/3),

- Soit en limite séparative.

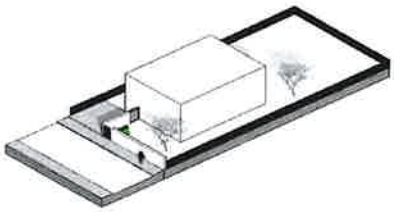
Exemples d'implantation:



Construction sur une limite séparative et à 3m min ( L=H/3) sur l'autre



Construction en limites séparatives



Construction à 3m min (L=H/3) des limites séparatives

Cas particuliers :

- Les pompes à chaleur et autres éléments techniques ne devront pas être implantés à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

- Les piscines enterrées pourront être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

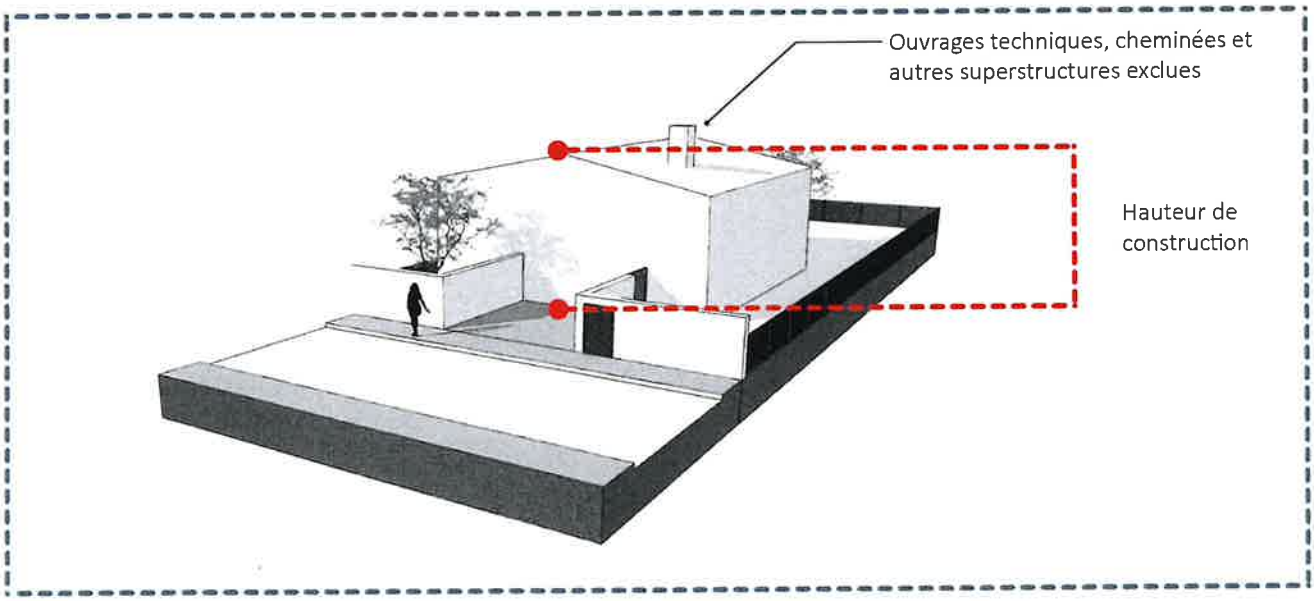
- Les terrasses pourront être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite et une hauteur maximale de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

- Les débords de toiture sont autorisés hors des zones constructibles définies au plan de composition sans dépasser des limites de lot et en respectant la règle L=H/3. Minimum 30cm, maximum 60cm.

- Les lots 30 à 42 et 49 à 60 pourront surélever l'emplacement des stationnements à maximal +0.10m par rapport à la côte projet de la voirie de desserte. La hauteur de la clôture sera définie par rapport à l'altimétrie de cette plateforme créée.

- Les lots 37, 39, 49, 50, 59 et 60 sont grevés d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de leur construction: aucune ouverture pour une pièce de vie n'est autorisée. Seuls des fenêtres salle de bain ou WC (dépolies ou sablées) ou un puit de lumière peuvent être admis.

## 7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS




La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au milieu des façades de chaque volume bâti.

Les façades de volumes bâtis très longs sont divisées en sections égales n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle. La construction doit également s'adapter au terrain naturel.

**Afin d'assurer la coordination des lots mitoyens, les hauteurs doivent être exprimées en m et en altitude NGF**

Pour les habitations individuelles :

Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux (R+1) et 8.50 mètres. Conformément aux plans des lots, une partie des constructions pourra être limitée à du rez-de-chaussée (R+0).

## 8. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les pastiches et anachronismes doivent être proscrits.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace environnant. Il résulte de l'orientation de la parcelle, de la topographie, de la végétation existante, des constructions voisines, de la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, ses ouvertures et le choix des matériaux.

### 8-1. Implantation dans le terrain

La construction doit respecter la topographie du site et les remblais et déblais doivent être évités au maximum.

### 8-2. Toitures

- Généralités :

- Les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les toitures à pentes.

- Les toitures à pentes seront composées de tuiles de type canal de teinte vieillie, les pans de toitures seront limités.

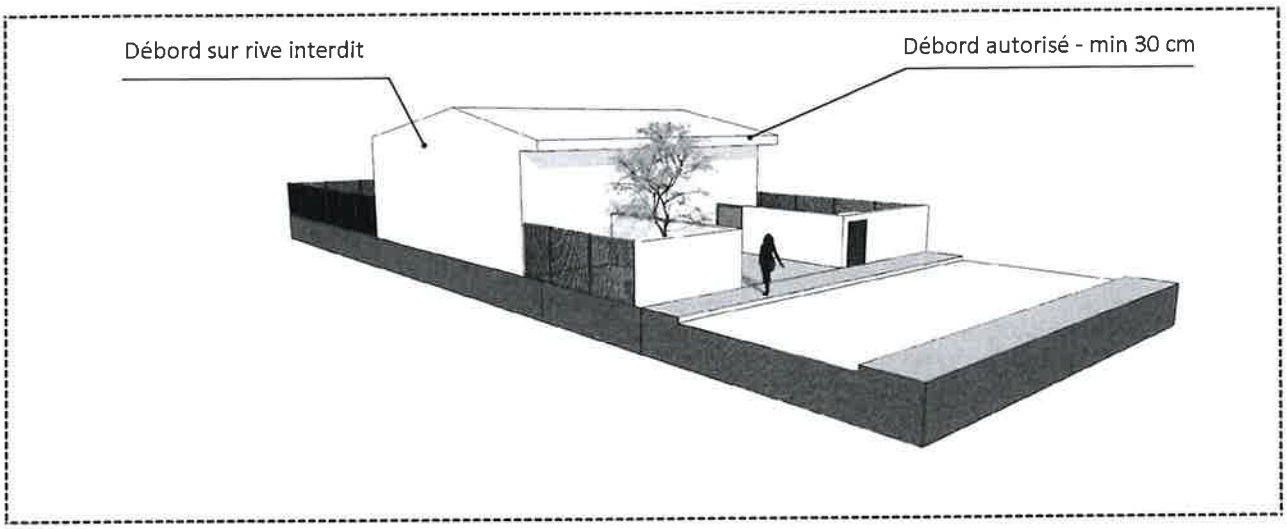
- Les dispositifs de décoration en faîtage sont interdits.

Exemples de teinte vieillie :

Vieille Terre | Vieilli Castel | Vieilli Gascogne | Vieilli Languedoc | Vieilli Occitan

Vieille Provence clair | Vieilli Mas | Vieilli Midi | Vieux pays panache

Un débord de toiture d'au moins 30 cm par rapport au nu des murs de façade est autorisé. Les débords de toiture sur les rives sont interdits.




Dans le cas de maisons jumelées, l'architecte coordonnateur vous accompagnera pour garantir une cohérence entre les hauteurs d'égouts ou d'acrotères mitoyens (Hauteurs en altitude NGF).

Tout en conservant des volumes simples, un travail de toiture pourra permettre de rompre l'organisation linéaire induite le long des axes (exemples : recours à un sens de faîtage secondaire, une partie de la toiture en toiture terrasse, etc.).

### 8-3. Traitement de façades

- Généralités :

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Toutes les façades, y compris pignons situées en mitoyenneté, sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les pignons aveugles sont interdits en limite publique.

Les constructions seront réalisées avec sobriété et composées de volumes simples et compacts, en évitant les verrues et décrochés intempestifs. Chaque volume pourra exprimer un matériau ou une couleur différente

- Matériaux et couleurs :

Les matériaux autorisés sont : enduits de façade de finition taloché au grain fin, gratté au grain fin, ou lissé au grain fin, le béton brut ou peint. La pierre et le bois sont autorisés jusqu'à 50 % de la surface totale des façades. Les façades en pierres sont autorisées s'il s'agit de vrais matériaux et non d'imitations. Les bois composites sont autorisés. **Précisez la couleur sur la demande de permisde construire.**

Les crépis écrasés et les finitions « rustiques » sont interdits.

Les teintes autorisées seront similaires au nuancier (deux maximum). Elles devront être indiquées de manière explicite dans chaque dossier de permis de construire. Chaque volume devra avoir une seule couleur d'enduit. Seul le changement de volume autorise un changement de couleur.

Volume principale (et secondaire) :

Volume secondaire :

Les teintes utilisées seront soumises à validation de l'architecte coordonnateur.

### 8-4. Les ouvertures et percements

Le projet doit répondre à une logique de composition d'ensemble. Il doit prendre en compte :

- L'orientation de la parcelle,
- L'ensoleillement et ses apports,
- Les promiscuité et vis-à-vis.

De manière générale, il faut :

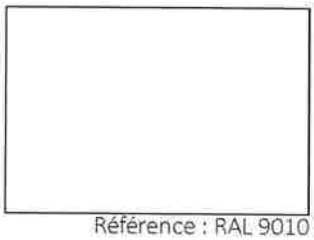
- Favoriser les ouvertures verticales ou horizontales, leurs rapports de proportion n'est pas neutre et la construction prendra du caractère.
- Respecter la hauteurs de linteaux, aligner les ouvertures, simplifier la lecture de la construction.
- Faire entrer de lumière en hiver et édifier les volumes pour se protéger en été.

### 8-5. Menuiseries extérieures et occultations

Les menuiseries seront en bois traités aspect naturel, en aluminium thermolaqué ou en PVC. L'unité de couleurs des menuiseries et des occultations est obligatoire sur les façades donnant sur le domaine public. Hormis les menuiseries en bois aspect naturel, les teintes seront choisies parmi les 3 couleurs suivantes :

Référence : RAL 7012

Référence : RAL 7016


Référence : RAL 9010

- Les ouvertures

Les fenêtres contemporaines seront à privilégier de forme verticale ou horizontale en bandeau. Les encadrements ne sont acceptés qu'en faible sur-épaisseur marqués par un changement de texture ou par une couleur quasi identique à la façade.

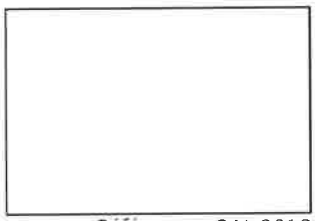
- Les occultations

- Les volets devront être coulissants, battants (sans barre ni écharpe), ou roulants (coffre intégré obligatoire).
- Ils peuvent avoir un aspect bois naturel ou être peints de couleur unie assortie aux menuiseries, voir nuancier §8-5 : Menuiseries extérieures et occultations.

8-6. Serrurerie

Les portes de garages, portillons, garde-corps et serrureries seront de couleur gris anthracite RAL 7016 ou blanc RAL 9010.

Référence : RAL 7016

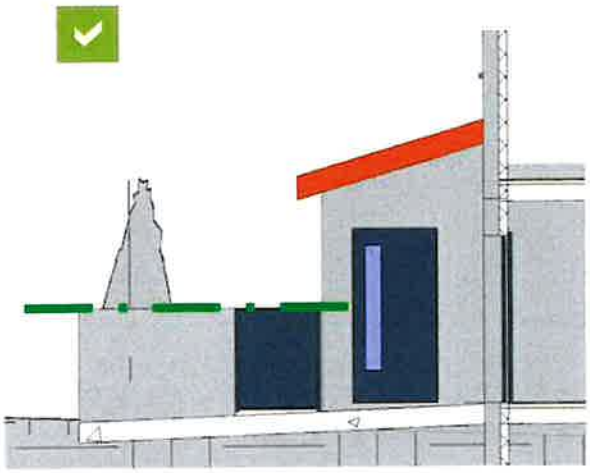

Référence : RAL 9010

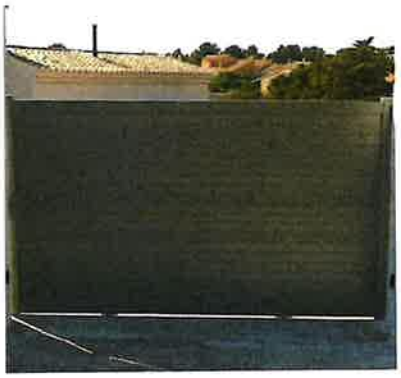
- Les grilles et garde-corps

Les grilles seront de facture simple, les volutes sont proscrites. Le barreaudage sera horizontal ou vertical composé de tubes ou de fer plat de petite section. Une conception de barreaudage légèrement inclinée sera tolérée.

- Les portails et portillons

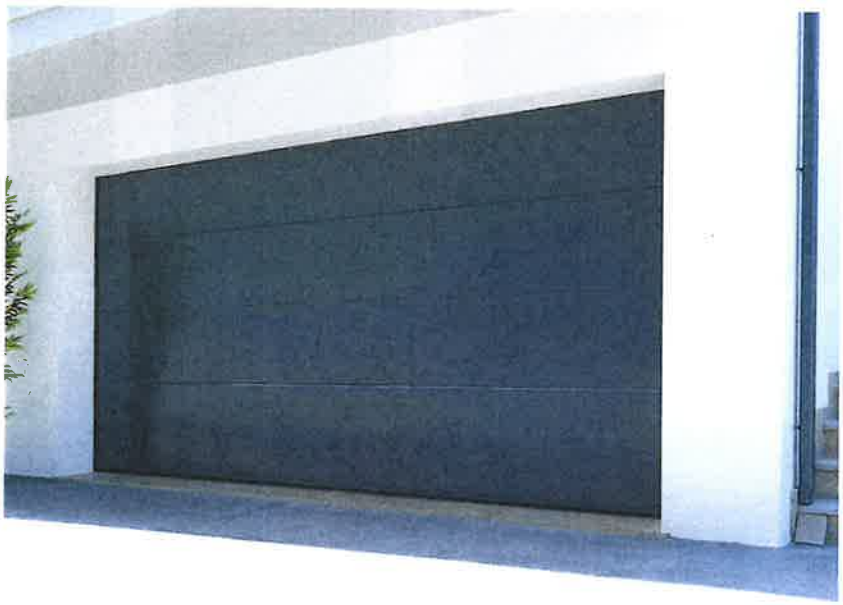
Les portillons seront métalliques thermolaqués pleins sur une hauteur de 1.60 m maximum. Rien ne doit dépasser la ligne haute de la clôture. Les portails et portillons doivent, de préférence, affleurer.





- Les portes de garages

Les portes de garages seront métalliques thermolaqués. Les volets roulants et les portes en imitation bois et à nervures sont interdites.



## 8-7. Dispositifs d'entrée

Les dispositifs d'entrée ne devront pas alourdir la composition, ils y seront intégrés.

### 8-8. Appareils de climatisation et d'énergies renouvelables, antennes et télécommunications

Ces éléments techniques devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire et présentés à l'architecte coordonnateur. **(implantation à 3.00m minimum des limites séparatives)**

### 8-9. Souches de cheminées

Les conduits ou souches de cheminées devront faire partie intégrante du volume bâti, aucune saillie sur les murs n'est autorisée.

Pour les villas traditionnelles, les souches seront exécutées en maçonnerie et recevront le même enduit que les façades.

## 9. CLÔTURES

Les murs de clôture recevront une finition de type taloché ou au grain fin. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces, en blanc cassé G20 (référence Parex Lanko ou équivalent) et pourront être recouverts d'un chaperon de la même teinte.

Les clôtures grillagées (grillage ou mur + grillage) seront doublées d'une haie vive. Toutes les haies végétales seront constituées d'au moins trois essences (à communiquer au Permis de Construire), cela garantira la pérennité du végétal. Les espèces locales sont privilégiées (voir §13 pour les types de haies).

De façon générale, tout mouvement de terre devra prendre en compte sa retenue. Tout remblai ou décaissement de terrain naturel pour aménager un plat présuppose la retenue des ces terres (ou celles du voisin quand cela touche la limite séparative). Cette retenue devra se faire à travers un mur de soutènement adapté, pour ne pas occasionner des mouvements du terrain voisin dans la durée. Il est important de veillez au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute différence d'altimétrie de plus que 1 mètre induit le besoin d'un garde-corps.

Attention aux altimétries différentes entre voisins par rapport à la hauteur du mur de clôture. La hauteur maximale autorisée au CPAP sera prise en limite de domaine public, coté trottoir. S'il s'agit d'une limite séparative, elle sera prise au niveau le plus défavorable pour ne pas générer des hauteurs trop importantes pour un des voisins, ni de servitudes de vue.

L'aire de stationnement privative est conçue, comme une prolongation de l'espace public.

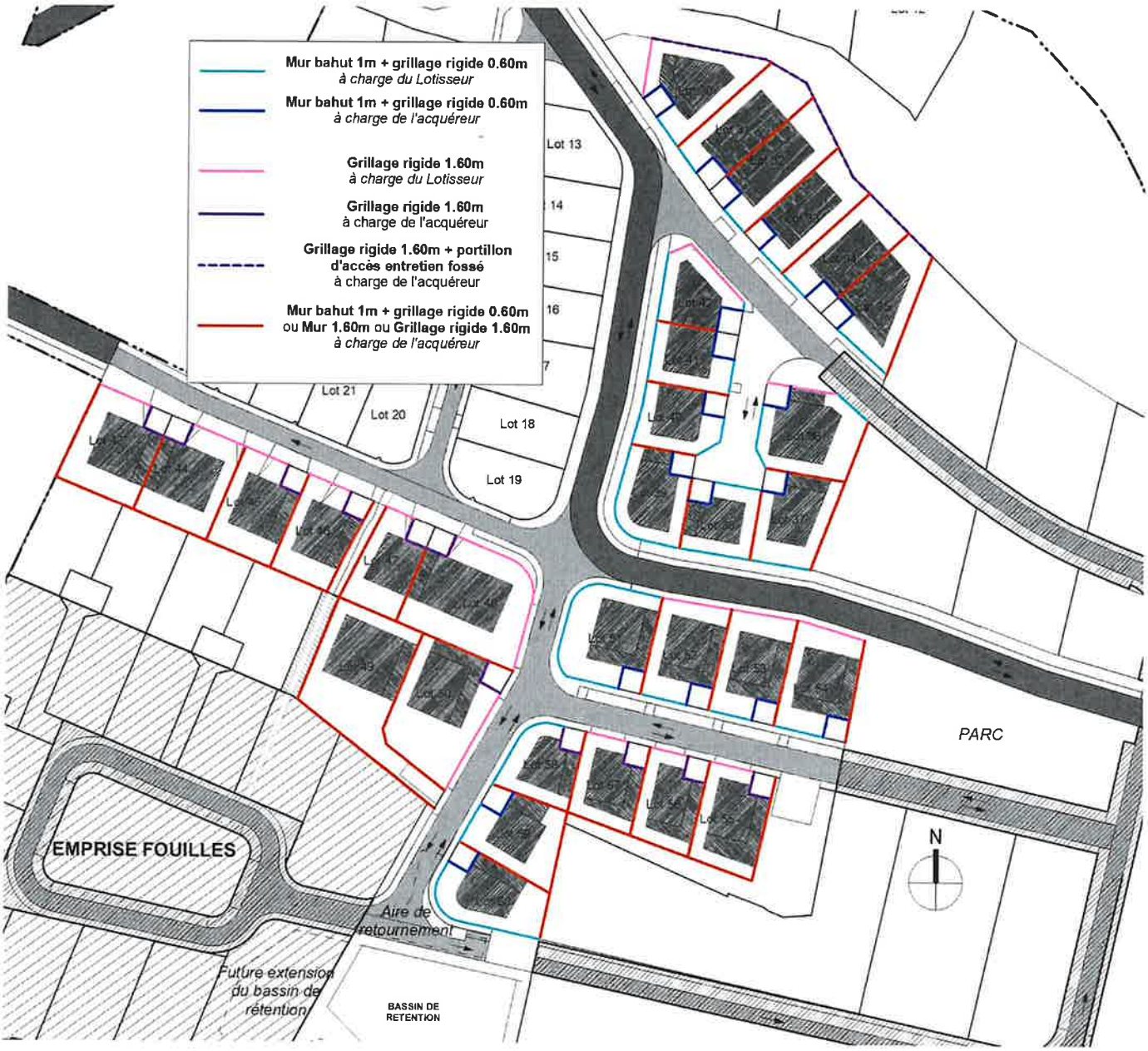
~~la~~ clôture est constituée :

- Soit par le retournement du type de clôture coté voirie défini sur le plan de repérage,
- Soit par le bâti lui-même.

*D'une manière générale et afin de respecter l'arrêté de dérogation faune / flore, toutes les clôtures (mur, mur + grillage ou grillage seul) devront avoir au moins 1 passage à hérisson par bordure de parcelle en contact direct avec un espace paysager (privé ou public) d'une dimension de 15cm de large et 12cm de haut minimum.*

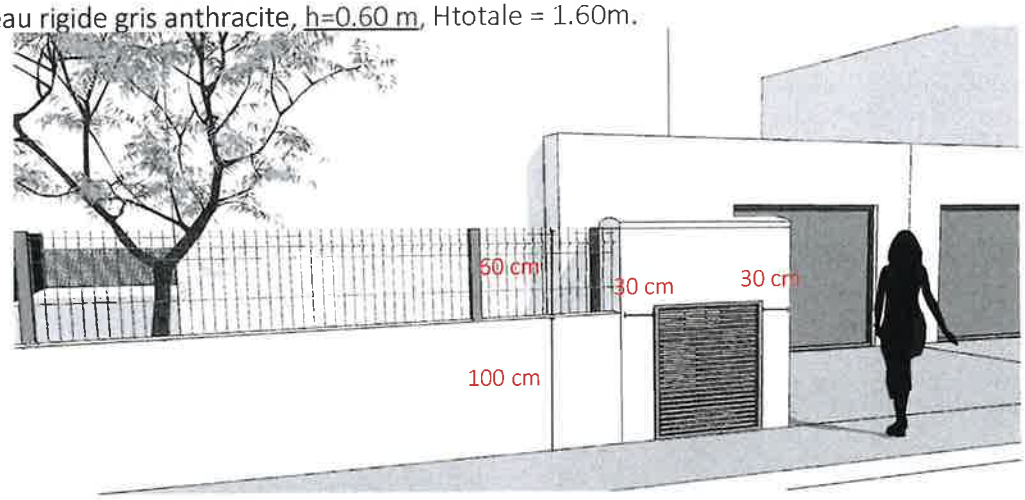
**CAS DES STATIONNEMENTS MITOYENS: pas de clôture en limite séparative.**

Plan de repérage des clôtures



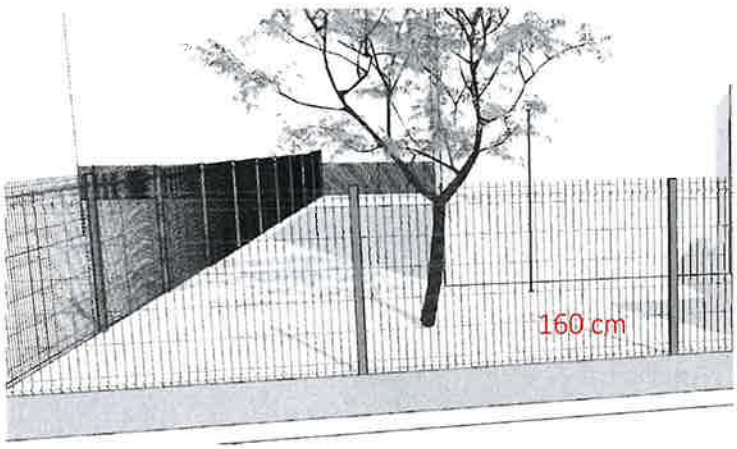
## 1. CLÔTURE EN LIMITE DE VOIE PUBLIQUE OU RETOUR DE STATIONNEMENT

un mur bahut enduit de couleur blanc cassé référence G20 ParexLanko, h=1.00 m surmonté d'un grillage panneau rigide gris anthracite, h=0.60 m, Htotale = 1.60m.




## 2. CLÔTURE EN LIMITE D'UN ESPACE VERT PUBLIC

un grillage panneau rigide gris anthracite, Htotale = 1.60m.



## 3. CLÔTURE EN LIMITE SÉPARATIVE (AU CHOIX)

Les clôtures entres les lots seront au choix :

- un mur bahut enduit de couleur blanc cassé référence G20 ParexLanko ou similaire, h=1.00 m surmonté d'un grillage panneau rigide gris anthracite, h=0.60 m, Htotale = 1.60m.

- un mur plein, Htotale = 1.60m.

- un grillage panneau rigide gris anthracite, Htotale = 1.60m.

Les brises vues de clôture seront au maximum évités. Dans le cas où ils seraient nécessaires, ils seront constitués des matériaux naturels ou du type lamelles occultantes pour panneaux rigides en PVC, couleur gris anthracite. Toutes les autres protections visuelles artificielles sont interdites.

Sont autorisés :

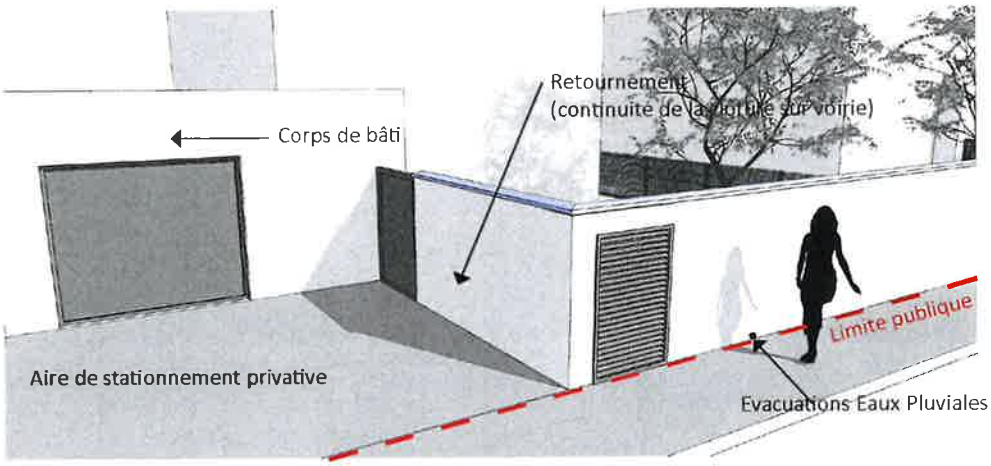
Bande de bruyère

Paillon pelé

Lames occultantes pour panneau rigides teinte anthracite.

## 10. LES AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque lot aura un emplacement de 5 x 5 m minimum ou 10 x 4m (pour le lot 49) conformément au plan de vente. Ils devront être soit en béton balayé soit en nids d'abeilles (style nidaplast) remplis de graviers de couleur claire, ouverts sur l'espace public et destinés au stationnement des 2 voitures.



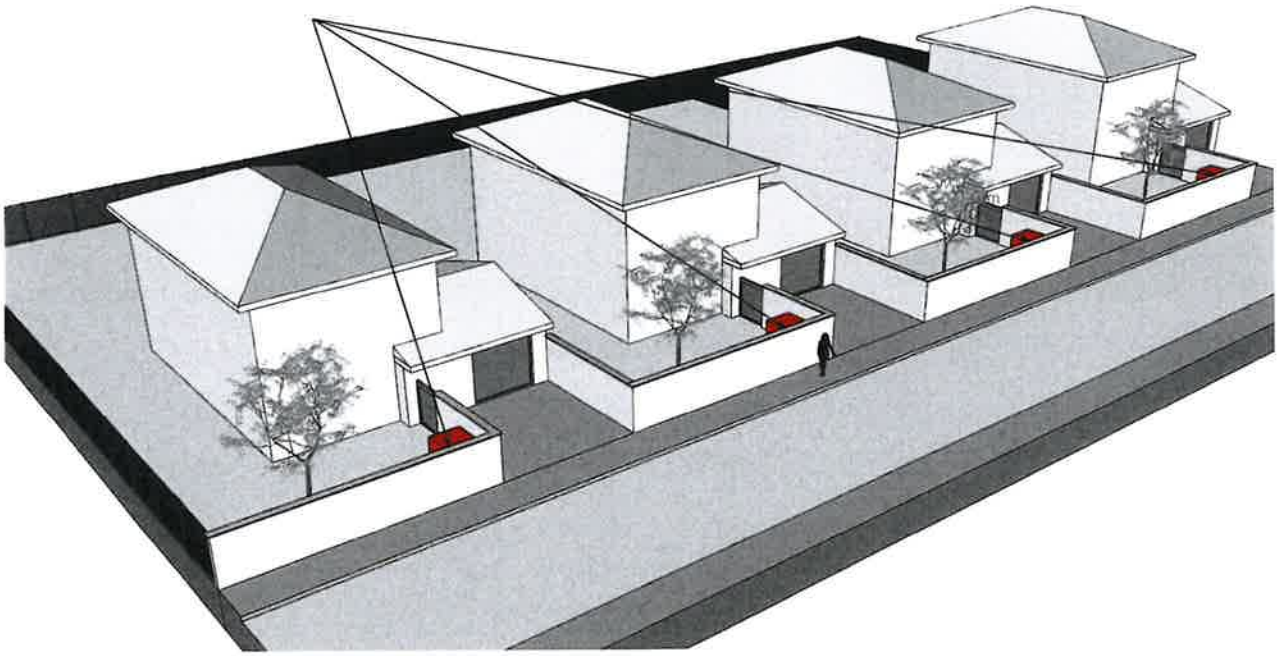

Habillage pour dissimuler les coffrets techniques

## 11. LES ORDURES MÉNAGÈRES

Les conteneurs ne devront pas être visibles du domaine public hors périodes de collectes. Un dispositif devra être mis en place permettant aux bacs de rester facilement accessibles tout en disparaissant du paysage.

Ce dispositif devra être explicité dans le dossier de permis.

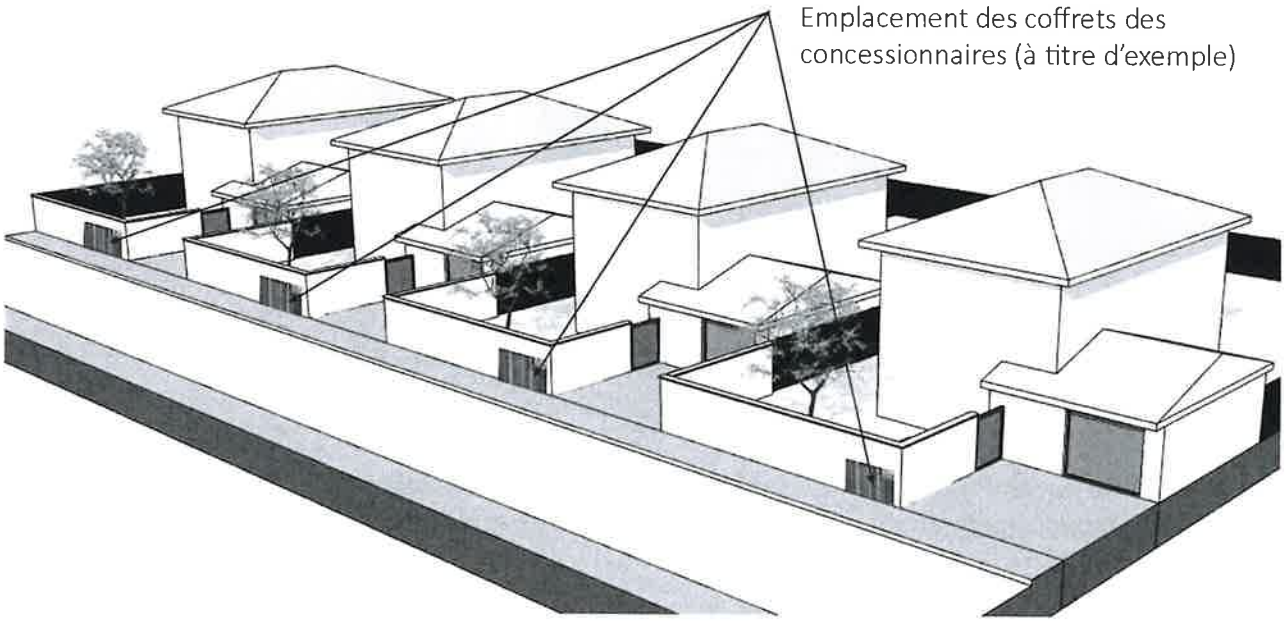
Exemple de dispositit permettant le stockage des containers à ordures ménagères en dehors de la vue depuis le domaine public

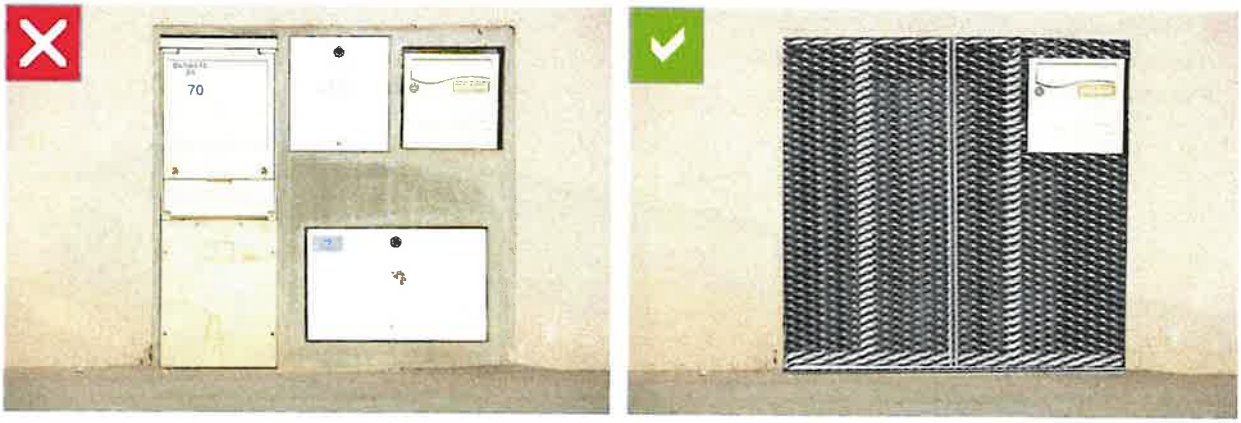


## 12. COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets des concessionnaires vous sont livrés par l'aménageur.

Les parties en béton des coffrets seront traitées avec une grille de protection esthétique de couleur gris anthracite.



Exemple de grille

## 13. ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Pour les jardins, les arbres de haute tige suivants sont recommandés :

***Quercus ilex, suber***
***(Chêne vert, liège)***

***Fraxinus ornus***
***(Frêne à fleurs)***

***Prunus dulcis***
***(Amandier)***

***Quercus pubescens***
***(Chêne pubescent)***

Ainsi que les fruitiers locaux : prunus, olivier, grenadier, figuier, arbousier...

*Arbousier*

*Figuier*

*Grenadier*

*Oliver*

Pour les haies vives composant les clôtures les arbustes suivant sont indiqués :

Haies moyennes à feuillage persistant (2 m).

a) Haie taillée

1- Eleagnus ebengii
2- Rhammus alaternus
3- Pittosporum tobira
4- Viburnum tinus
5- Photinia fraserii

1

2

3

4

5

b) Haie fleurie

1 – Laurier rose (moyen developpement)

2 – Rosier chinensis mutabilis

3 – Cassia corymbosa

4 – Phlomis fruticosa

5 – Puddleja (non persistant)

1

2

3

4

5

c) Haie mixte non taillée

6 – Cotinus coggygria

7 – Vitex agnus

8- Grevillea

9 – Phillyrea latifolia

10 – Pistacia lantiscus

6

7

8

9

10

d) Haie mixte non taillée

11 – Choisia ternata

12 – Teucrium

13 – Laurier rose (moyen développement)

14 – Mahonia aquifolium

15 – Cassia corymbosa

11

12

13

14

15

publique Française
---
Département de l'Hérault
---

NISSAN LEZ ENSERUNE

SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REÇU LE
19 JUIL. 2016
Bureau des Politiques Publiques

**NOMBRE DE MEMBRES :**

| | |
|---|---|
| Afférents au Conseil | 27 |
| En exercice | 27 |
| Qui ont pris part à la délibération | 21 |

**Date de convocation :** 31 mai 2016

***Délibération n° 03***

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE NISSAN-LEZ-ENSERUNE

## *Séance du 6 juin 2016*

L'an deux mil seize et le six juin, à dix-huit heures trente,
Le CONSEIL MUNICIPAL de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pierre CROS.

**Présents :** **BALLAND – BARRAU – BERRAH – BOTELLA – CANO – CATHALA – CHABOT – CROS – DOMBRET – DRAPIE – ESPINOSA – FROISSART – LAURENS PONS – PIERROT – RODIERE – SINGLA – SUBTIL – TREMOULET – VICENTE VOINOT**

**Absents :** **RAMON**

**Procurations :** **BOUCABELLE à TREMOULET – CARLINI à SINGLA – DANOY à BERRAH – KOVAROWSKI à CROS – LAURENT à BOTELLA**

**Secrétaire de séance : Patrick TREMOULET**

## OBJET : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil municipal que:

- par délibération en date du 8 octobre 2010, le Conseil Municipal de Nissan lez Ensérune a mis à l'étude le projet de la ZAC ENJALBERT et défini les modalités de la concertation préalable nécessaire à la mise en œuvre la procédure de ZAC.
- Par délibération en date du 22 janvier 2013 le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC Enjalbert.

Par délibération en date du 8 octobre 2013 le conseil municipal a désigné le concessionnaire de la ZAC Enjalbert.

L'article R 311-7 du Code de l'urbanisme dispose que la personne publique à l'initiative de la création de la ZAC constitue un dossier de réalisation approuvé par son organe délibérant.
En application de l'article R311-8 du Code de l'urbanisme, cet organe délibérant doit aussi approuver le programme des équipements publics de la ZAC

Monsieur le Maire propose dans ces conditions, à son conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert et le programme des équipements publics de ladite ZAC.

**Sur le dossier de réalisation de la ZAC :**

Au cas de l'espèce, le dossier de réalisation de la ZAC constitué, à la demande de la Commune par le cabinet BEI est prêt à être approuvé.
Ce dossier comprend, conformément à l'article R311-7 du Code de l'urbanisme :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que ses annexes relatives aux VRD ;
- L'accord des collectivités publiques sur le principe de réalisation des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement leur incombent, les modalités de l'incorporation de ces équipements dans leur patrimoine et leur participation au financement ;
- Le projet de programme global de constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;
- Un complément de l'étude d'impact versée au dossier de création.

Monsieur le maire précise encore à l'attention du conseil municipal :

Qu'il est prévu, au titre du projet de programme global de constructions, la création d'environ 219 logements représentant une SHON totale de 26.860 m2 dont 20 % de logements sociaux, et près de 15 % d'accession aidée (type « primo accédant).

Que le dossier de réalisation vient compléter, en vertu de l'article R311-7 précité, le contenu de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC, par un document additif annexé à la présente délibération.

**2- Sur le programme global des équipements publics**

L'aménageur réalisera et financera, dans la zone, les équipements d'infrastructure suivants :

. Voie structurante
. Intégration paysagère
. Aménagement des Bassins de rétention
. Extension du réseau d'eau potable sur voie structurante de la ZAC

. Voiries secondaires et tertiaires
. Réseaux divers Eaux Usées, Eau Potable et Eau Brute
. Réseau pluvial hors bassin de rétention
. Réseaux secs (Electricité de France / France Télécom / éclairage public)
. Végétalisation diverse et mobilier urbain

Afin de répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans la zone, le concessionnaire participera en outre au financement des équipements publics réalisés sous maitrise d'ouvrage publique décrits dans le dossier de réalisation.

La Commune sera maître d'ouvrage, ou maître d'ouvrage délégué des équipements dont la réalisation n'incombe pas directement au concessionnaire de la ZAC.

Monsieur le Maire propose dans ces conditions au conseil d'approuver le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Enjalbert.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-2, L311-1 et suivants et R311-1 et suivants ;
Vu la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2001 et la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003, ainsi que leurs décrets d'application ;
Vu la loi n°2006-872 du 13/07/2006 portant engagement national pour le logement ;
Vu les articles L 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux concessions d'aménagement, ainsi que son décret d'application ;
Vu le PLU approuvé de la commune de NISSAN LEZ ENSERUNE ;
Vu le dossier de concertation ;
Vu le dossier de création de la ZAC Enjalbert;
Vu le dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert joint à la présente délibération ;
Vu le programme des équipements publics à réaliser dans la zone et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

DECIDE :

Article 1 : D'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2 : D'approuver le programme des équipements publics de la ZAC Enjalbert, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3 : De donner son accord sur le principe de la réalisation par la Commune des équipements dont la réalisation lui incombe, ainsi que sur les modalités de leur incorporation dans le domaine public et sa participation à leur financement.

Article 4 : Dit que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Enjalbert annexés à la présente délibération seront tenus à la disposition du public en mairie de Nissan les Ensérune aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 5 : Dit que la présente délibération :

- Sera transmise avec le dossier joint à Monsieur le Préfet de l'Hérault dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité.
- Sera affiché pendant un mois en mairie.
- Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (rubrique des annonces légales).
- Sera publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Chacune des formalités de publicité ci-dessus mentionnera que le dossier peut être consulté en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

***Ainsi délibéré les jour, mois et an que dessus***
***Et ont les membres présents signé au registre***

***Pour copie conforme,***

**Le Maire**
**Pierre CROS**

Certifié exécutoire
Compte tenu de la transmission en sous-préfecture le 19 juillet 2016

SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REÇU LE
19 JUIL. 2016
Bureau des Politiques Publiques

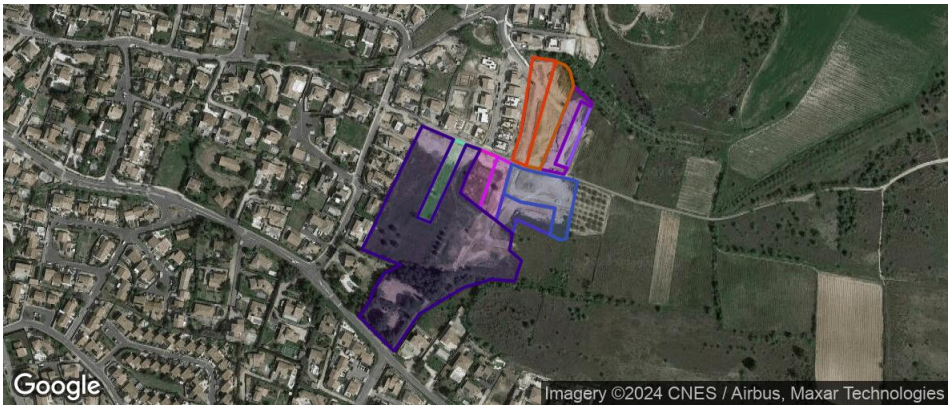
# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

**Adresse:** 34440 NISSAN LEZ ENSERUNE
**Coordonnées GPS:** 43.28844528416955, 3.1394451856613164
**Cadastre:** A1493, A1492, A1491, A1490, A1545, A1544, A2540, A1543, A1542, A1540

**Commune:** NISSAN LEZ ENSERUNE
**Code Insee:** 34183

**Reference d'édition:** 2555067
**Date d'édition:** 17/01/2024

**Vendeur:**
HECTARE NISSAN LA CITADELLE
**Acquéreur:**
ERP TRANCHE 2A ET 2B




PEB : NON | Radon : NIVEAU 2 | **1** BASIAS, **0** BASOL, **0** ICPE | SEISME : NIVEAU 2

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Type | Exposition | Plan de prevention | | |
|---|---|---|---|---|
| Informatif **PEB** | **NON** | Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit | | |
| PPR Naturel **SEISME** | **OUI** | Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2 | | |
| PPR Naturel **RADON** | **OUI** | Commune à potentiel radon de niveau 2 | | |
| Informatif **Sols Argileux** | **OUI** | Niveau de risque : Moyen<br>Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68) | | |
| PPR Naturels **Inondation** | **NON** | Inondation<br>Aude | Approuvé | 01/12/1949 |
| | | Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau<br>Aude | Approuvé | 01/12/1949 |
| | | Inondation<br>Basses Plaines de l'Aude | Prescrit | 06/03/1996 |
| | | Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau<br>Basses Plaines de l'Aude | Prescrit | 06/03/1996 |
| | | Inondation | Approuvé | 16/04/2013 |
| | | Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau | Approuvé | 16/04/2013 |
| PPR Miniers | **NON** | La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Miniers** | | |
| PPR Technologiques | **NON** | La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Technologiques** | | |

*"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25*

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

*https://www.info-risques.com/short/* **ZWVNQ**

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

**Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| N° | 2006-01-226 | du | 01 Février 2006 | Mis à jour le | 04 JUIN 2013 |

| **Adresse de l'immeuble** | **Code postal ou Insee** | **Commune** |
|---|---|---|
| 10 Rue Jeanne Barret 34440 Nissan-lez-Enserune | 34440 | NISSAN LEZ ENSERUNE |

**Références cadastrales :** A1493, A1492, A1491, A1490, A1545, A1544, A2540, A1543, A1542, A1540

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** — **Oui** ☐ **Non** X

**prescrit** ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

**Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| inondation | | crue torrentielle | | remontée de nappe | | avalanches | |
| cyclone | | mouvements de terrain | | sécheresse géotechnique | | feux de forêt | |
| séisme | | volcan | | autres | | | |

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — **Oui** ☐ **Non** ☐

**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **Oui** ☐ **Non** ☐

## Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (**érosion**) — **Oui** ☐ **Non** X

**Si oui**, exposition à l'horizon des: — **30 ans** ☐ **100 ans** ☐

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** — **Oui** ☐ **Non** X

**prescrit** ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

**Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain ☐ autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — **Oui** ☐ **Non** ☐

**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **Oui** ☐ **Non** ☐

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T prescrit** et **non encore approuvé** — **Oui** ☐ **Non** X

**Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

**effet toxique** ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T approuvé** — **Oui** ☐ **Non** X

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — **Oui** ☐ **Non** ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription — **Oui** ☐ **Non** ☐

**Si la transaction concerne un logement**, les travaux prescrits ont été réalisés — **Oui** ☐ **Non** ☐

**Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location — **Oui** ☐ **Non** ☐

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

| **zone 1** | **zone 2** | **zone 3** | **zone 4** | **zone 5** |
|---|---|---|---|---|
| ☐ | X | ☐ | ☐ | ☐ |
| trés faible | faible | modérée | moyenne | forte |

## Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (**SIS**) — **Oui** ☐ **Non** X

## Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 — **Oui** ☐ **Non** X

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB: — **Oui** ☐ **Non** X

**Si oui,** les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:

| **zone D** | **zone C** | **zone B** | **zone A** |
|---|---|---|---|
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| faible | modérée | forte | trés forte |

## Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente — **Oui** ☐ **Non** ☐

| **vendeur** | date / lieu | **acquéreur** |
|---|---|---|
| **HECTARE NISSAN LA CITADELLE** | 17/01/2024 / NISSAN LEZ ENSERUNE | **ERP TRANCHE 2A ET 2B** |

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnnement MTES / DGPR juillet 2018.

*"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25*

## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

A1493 - A1492 - A1491 - A1490 - A1545 - A1544 - A2540 - A1543 - A1542 - A1540

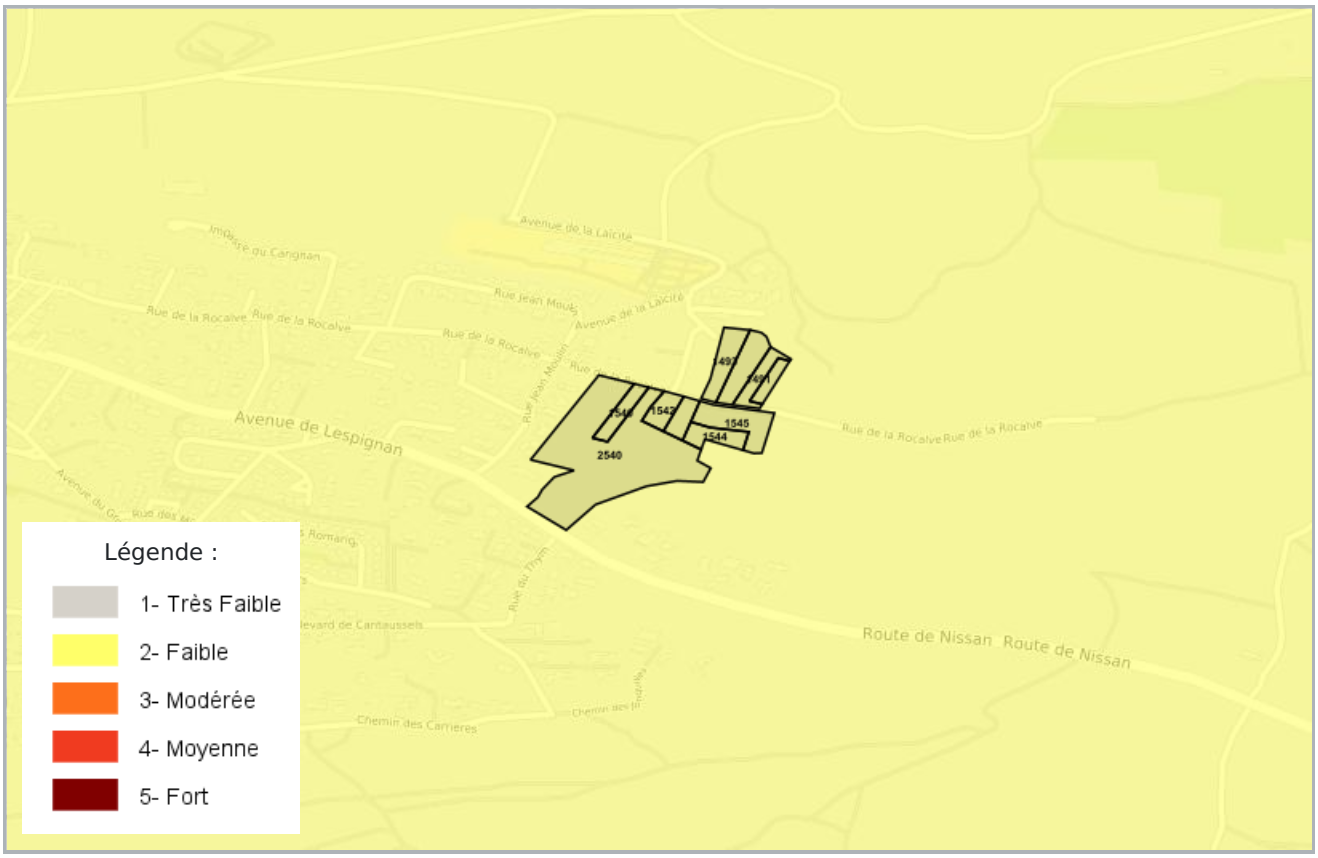
## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

A1493 - A1492 - A1491 - A1490 - A1545 - A1544 - A2540 - A1543 - A1542 - A1540

## RADON

A1493 - A1492 - A1491 - A1490 - A1545 - A1544 - A2540 - A1543 - A1542 - A1540

## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



## CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)

## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)

## LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**BA**SE DE DONNÉES DES **S**ITES **I**NDUSTRIELS ET **A**CTIVITÉS DE **S**ERVICES

| La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision | |
|---|---|
| **SSP3929013** SOCIETE CAMP LOUIS<br>None Chemin de Capestang à Nissan NISSAN LEZ ENSERUNE | |

## LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**BA**SE DE DONNÉES DE POLLUTION DES **SOL**

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

## LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**I**NSTALLATIONS **C**LASSÉES POUR LA **P**ROTECTION DE L'**E**NVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

**Ministère du Développement Durable**

**Préfecture : Hérault**
**Commune : NISSAN LEZ ENSERUNE**

# Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

10 Rue Jeanne Barret 34440 Nissan-lez-Enserune / Parcelles: A1493 - A1492 - A1491 - A1490 - A1545 - A1544 - A2540 - A1543 - A1542 - A1540
34440 NISSAN LEZ ENSERUNE

**Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune**

**Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe**
Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

| Catastrophe naturelle | Début | Fin | Arrêté | Jo du | Indemnisation | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sécheresse | 01/03/1998 | 28/02/1999 | 27/12/2000 | 29/12/2000 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 24/11/2014 | 24/11/2014 | 17/02/2015 | 19/02/2015 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Sécheresse | 01/07/2016 | 30/09/2016 | 25/07/2017 | 01/09/2017 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 14/10/2018 | 15/10/2018 | 29/10/2018 | 08/11/2018 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 22/10/2019 | 23/10/2019 | 30/10/2019 | 31/10/2019 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 26/09/1992 | 30/09/1992 | 04/02/1993 | 27/02/1993 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 28/01/1996 | 30/01/1996 | 02/02/1996 | 03/02/1996 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/12/1996 | 07/12/1996 | 17/12/1997 | 30/12/1997 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 12/11/1999 | 14/11/1999 | 17/11/1999 | 18/11/1999 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Sécheresse | 01/07/2010 | 30/09/2010 | 15/07/2011 | 22/07/2011 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Tempête | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 13/10/1986 | 17/10/1986 | 27/01/1987 | 14/02/1987 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 30/06/2021 | 30/12/2021 | 10/07/2022 | 25/07/2022 | ☐ OUI | ☐ NON |

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

**Pour en savoir plus**, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : **www.georisques.gouv.fr**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

QUE FAIRE EN CAS DE...

# SÉISME ?

**Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).**

## Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment

## Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR,** d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques

## Après les secousses

**SORTEZ DU BÂTIMENT,** évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer

**ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES** et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami

**EVITEZ DE TÉLÉPHONER** afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours

**RESTEZ À L'ÉCOUTE** des consignes des autorités

**POUR EN SAVOIR PLUS :** georisques.gouv.fr

© Illustration : Antoine Levesque - CITIZENPRESS

SR CG AM

MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
Tél : 04.30.00.67.90
E-mail : contact@sudgeotechnique.com

Siège social :
11 rue Claude François / Parc 2000
34080 MONTPELLIER

**www.sudgeotechnique.com**

# Lot. La citadelle

## commune de NISSAN LEZ ENSERUNES

## Mission G1 PGC Elan

## pour le compte de SAS HECTARE

| Dossier : SG 21-967 NT 01 A | | | |
|---|---|---|---|
| Devis : DSG 20-092 | | | |
| Document | indice | Description | Date |
| NT 01 | A | Mission G1 PGC Elan | 18/01/21 |
| | | | |
| | | | |

SR CG AM

# RESUME

Le présent résumé reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

| **Contexte géotechnique** |
|---|
| **Sismicité :**<br>Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.<br><br>**Argile :** aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles.<br><br>**Hydrogéologie :** La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.<br><br>**Zone d'influence géotechnique (ZIG)** : En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet. |

| **Synthèse des reconnaissances** |
|---|
| Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux en partie Sud. En partie Nord les matériaux sont également fins, sur des épaisseurs importantes (> 5.00 m/TN).. |

| **Adaptation du projet (fondation) :** | |
|---|---|
| **Type :**<br>semelles filantes et/ou appuis isolés.<br>**Horizon porteur :** dans les formations peu compactes non argileuse ou dans les formations argileuse peu à moyennement compacte stable hydriquement (1.50 m/TN en phase G1 PGC). | |
| | |
| **Protection :**<br>Retrait gonflement : Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;<br>Gel :Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini | |

| **Niveau bas :** | **Mitoyens :** |
|---|---|
| Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé. | Sans objet. |
| **Terrassements :**<br>Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN. | |

# SOMMAIRE

*RESUME* 2

*1. CONTEXTE DE L'ETUDE* 4
1.1 Données générales 4
1.2 Contexte géotechnique 5
1.2.1 Géologie 5
1.2.2 Argiles 5
1.2.3 Remontée de nappe 6
1.2.4 Risque d'inondation 6
1.2.5 Zonage sismique 6
1.2.6 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués 6
1.3 Description du site 7
1.4 Caractéristiques de l'avant-projet 7
1.4.1 Description du projet 7
1.4.2 Evaluation géotechnique 8

*2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS* 8
2.1 Lithologie 8
2.2 Résultats essais en laboratoire 10
2.3 Commentaires sur les résultats 10

*3. INTERPRETATION (G1 PGC)* 11
3.1 Mode de fondation envisageable 11
3.2 Dallage 12
3.3 Mitoyen 12
3.4 Hydrogéologie 12

*4. TERRASSEMENTS* 13

*5. CADRE REGLEMENTAIRE* 13

*6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES* 13

ANNEXES
ANNEXE 1 – Notes générales sur les missions géotechniques
ANNEXE 2 – Implantation des sondages
ANNEXE 3 - Résultats des sondages penetrometriques
ANNEXE 4 - Résultats des sondages a la tariere
ANNEXE 4 - Résultats des essais en laboratoire

# 1. CONTEXTE DE L'ETUDE

## 1.1 Données générales

A la demande et pour le compte de SAS HECTARE, le bureau d'étude Sud Géotechnique, a procédé à la Mission G1 PGC Elan du projet : Lot. La citadelle, sur la commune de NISSAN LEZ ENSERUNES (cf. plan de situation).

Plan de situation

Coordonnées GPS : 43.288944, 3.139556

Plan de localisation

Il s'agit d'une Mission G1 PGC Elan selon la norme NF-P-94-500 version 2013 qui impose la réalisation de l'ensemble des missions géotechniques, à l'avancement du projet (la classification type, le schéma d'enchainement des missions géotechniques, et les conditions générales des missions géotechniques sont joints en Annexe A), et suivant les termes de notre proposition technique DSG 20-092.

Notre mission est réalisée à partir de 13 sondages au pénétromètre dynamique lourd (norme NF P 94-114) et 5 sondages à la tarière à 2 m 2 identifications GTR.

Le présent rapport d'étude G1 PGC comprend :

- Description géotechnique du site et des terrains ;
- Exploitation des sondages géotechniques ;
- Identification des risques majeurs ;
- Principes généraux d'adaptation du projet au site.

Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- Plan de situation ;
- Plan de composition.

## 1.2 Contexte géotechnique

### 1.2.1 Géologie

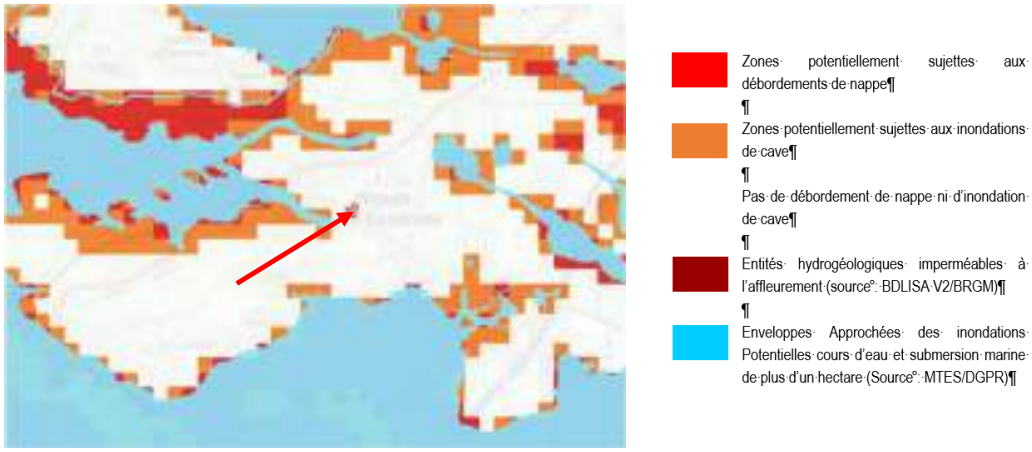
D'après les informations du BRGM le sous-sol du site est composé : m1C - Calcaires de Brégines à Chlamys tournali (Aquitanien-Burdigalien).

### 1.2.2 Argiles

Le site est classé en aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles.

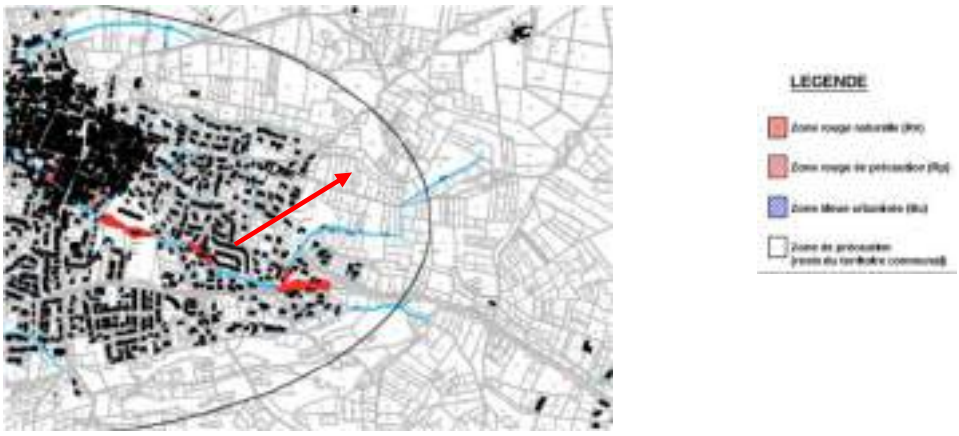
### 1.2.3 Remontée de nappe

Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.




### 1.2.4 Risque d'inondation

La zone n'est pas inondable.




### 1.2.5 Zonage sismique

Suivant le zonage sismique de la France (décret n°2010-1255 du 22/10/2010) le site étudié est classé en zone de sismicité 2 (faible). Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

### 1.2.6 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués

Aucun mouvement de terrain, ni cavité souterraine n'est répertorié par le BRGM.
Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui

## 1.3 Description du site

Le site correspond à un pied de relief (pied du lieu-dit la Rocalbe). Il correspond à une zone l'altération du substratum prenant une forme de talweg avec en son centre le chemin de la rocaille.

Les travaux en cours sur la limite Ouest du projet permettent d'observer en partie Nord du site la présence d'une couverture marno-calcaire ce terminant. Elle surmonte des formations limono-graveleuse.

Des remblais récents sont visibles sur la parcelle (épaisseur faible).

## 1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

### 1.4.1 Description du projet

Le projet est l'aménagement d'un lotissement pour l'habitat individuel.

### 1.4.2 Evaluation géotechnique

Zone d'influence géotechnique (ZIG) :
En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

Suivant la norme P 94-261 annexe N (et NF EN 1997-1) l'ouvrage est de catégorie d'importance géotechnique 1 et de classe de conséquence CC1.

**Tableau N.3.1 Catégories géotechniques en fonction des classes de conséquence et des conditions de site et bases des justifications**

| CLASSE DE CONSEQUENCE | CONDITIONS DE SITE | CATEGORIE GEOTECHNIQUE | BASES DES JUSTIFICATIONS |
|---|---|---|---|
| CC1 | Simples et connues | 1 | Expérience et reconnaissance géotechnique qualitative admises |
| | Complexes | 2 | Reconnaissance géotechnique et calculs nécessaires |
| CC2 | Simples | 2 | |
| | Complexes | 3 | Reconnaissance géotechnique et calculs approfondis |
| CC3 | Simples ou complexes | 3 | |

# 2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS

## 2.1 Lithologie

Les sondages et essais réalisés ont permis d'observer des lithologies fortement changeantes.

La construction d'un modèle géotechnique pour l'ensemble du site n'est pas réalisable en l'état. Toutefois on peut raisonnablement poser les hypothèses suivantes :

- En partie Ouest et centrale du site : présence de matériaux argileux sur des épaisseurs variables : 0.90 à 3.10 m/TN
- En partie Sud du site : présence de matériaux fins +/- sableux à argileux voir graveleux sur des épaisseurs significatives : 1.60 à 2.85 m/TN
- En partie Nord du site : présence de la couverture marneuse à faible profondeur en PD6 uniquement, et de matériaux fin +/- argileux sur des épaisseurs importantes : 4.10 à > 5.00 m/TN.

Les sondages sont synthétisés dans le tableau suivant, ils sont disponible en annexe :

| | | Profondeur formation | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Zone** | **Sondages** | **Limons, sables et argiles très peu compacts** | **Limons, sables et argiles peu compacts** | **Limons et argiles moyennement compacts** | **Marnes et marno calcaire compacts** |
| | | **/TN (m)** | **/TN (m)** | **/TN (m)** | **/TN (m)** |
| Centre | PD4 | | 1.60 | 2.10 | **> 2.60** |
| Centre | PD5 | | 1.30 | 1.60 | **> 1.80** |
| Centre | PD13 | 0.40 | 0.70 | 1.40 | **> 1.60** |
| Centre | ST2 | 1.5 | | **> 2.00** | |
| Nord | PD6 | | 0.80 | | **> 1.00** |
| Nord | PD7 | 3.70 | 4.00 | | **> 4.10** |
| Nord | PD8 | 0.20 | | | **> 0.40** |
| Nord | PD9 | 1.40 | **> 5.00** | | |
| Nord | PD10 | 1.10 | **> 5.00** | | |
| Nord | ST5 | 1 | | 1.4 | **> 2.00** |
| Ouest | PD1 | 0.40 | 3.10 | | **> 3.70** |
| Ouest | PD2 | 0.60 | 0.90 | 1.30 | **> 1.50** |
| Ouest | PD11 | 0.90 | 2.30 | 2.70 | **> 2.85** |
| Ouest | ST1 | **> 2.00** | | | |
| Sud | PD3 | 1.40 | 1.90 | 2.20 | **> 2.40** |
| Sud | PD12 | 0.60 | 2.10 à 2.70 | 0.60 à 2.10 | **> 2.80** |
| Sud | ST3 | **> 2.00** | | | |
| Sud | ST4 | **> 2.00** | | | |

(*) : Les profondeurs d'arrêt des sondages et essais sont notées en gras.

Nous avons regroupé les formations suivant leur caractéristiques mécaniques. Ainsi on distingue :

- Des limons, sables et argiles très peu compacts : jusqu'à 0.20 à 3.70 m.
  Cette formation de recouvrement du site présente des variations de faciès important. On notera principalement la présence de matériaux nettement plus argileux en partie Ouest du site

  Les résistances dynamiques de pointes Qd sont très faible, de l'ordre de 2 MPa.

- Des limons, sables et argiles peu compacts : jusqu'à 0.70 à plus de 5 m/TN.
  Cette formation d'altération présente des variations de faciès important suivant les zones (voir début de ce chapitre). On notera une épaisseur significativement plus importante en partie Nord du site.

  Les résistances dynamiques de pointes Qd sont faible, entre 3 et 5 MPa.

- Puis des limons et argiles moyennement compacts : jusqu'à 1.30 à 2.70 m/TN.
  Cette formation correspond à l'altération du substratum. Elle n'est pas systématiquement reconnue.
  Elle n'est quasiment pas reconnu dans la partie Nord du site.

  Les Qd sont moyennes, proche de 10 MPa.

- Puis des marnes et marno calcaire : reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN et non reconnu en PD9, PD10, ST1, ST2, ST3, ST4.
  Cette formation correspond au substratum. Elle n'est pas systématiquement reconnue.

  Les Qd sont élevées à très élevés, occasionnant le refus des essais.

On note un refus prématuré en PD8 probablement sur un bloc.

Aucun d'eau n'a été reconnu lors des sondages. Ces niveaux correspondent à des niveaux non stabilisés, ils sont susceptibles de changer rapidement en fonction de la saison et de la pluviométrie. Ces niveaux d'eau doivent donc être considérés à un instant donné.

Les sondages pénétromètriques sont des essais dits "aveugles" et ne permettent pas de reconnaitre précisément le type de sol traversé. Ils permettent de mesurer en continu la résistance du sol par une méthode de battage. L'interprétation est faite en termes de résistance dynamique de pointe Qd.

Nous rappelons qu'il n'est pas toujours évident de distinguer les variations horizontales et/ou verticales éventuelles, inhérentes aux changements de faciès, compte tenu de la surface investiguée par rapport à celle concernée par le projet. De ce fait, les caractéristiques indiquées précédemment ont un caractère représentatif mais non absolu.

## 2.2 Résultats essais en laboratoire

Les procès-verbaux des essais en laboratoire sont insérés en annexe.
Dans le tableau ci-dessous sont reportés les résultats des essais d'identification sur matériaux non rocheux :

| Sondage | Formation / type de sol | Prof. (m) échantillon | W (%) | VBS | Tamisat | Classe |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | < 80 µm | G.T.R. |
| ST1 | Argile limoneuse | 0.8 | 9.9 | 5.6 | 87.8 | A2 |
| ST4 | Sable argileux | 0.8 | 8.5 | 1.9 | 42.3 | A1 |

Matériaux de classe A1 :

Ces sols changent brutalement de consistance pour de faibles variations de teneur en eau (wn), en particulier lorsque leur wn est proche de wOPN. Le temps de réaction aux variations de l'environnement hydrique et climatique est relativement court, mais la perméabilité pouvant varier dans de larges limites selon la granulométrie, la plasticité et la compacité, le temps de réaction peut tout de même varier assez largement.

Matériaux de classe A2 :

Le caractère moyen des sols de cette sous - classe fait qu'ils se prêtent à l'emploi de la plus large gamme d'outils de terrassement (si la teneur en eau n'est pas trop élevée).

## 2.3 Commentaires sur les résultats

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux en partie Sud. En partie Nord les matériaux sont également fins, sur des épaisseurs importantes (> 5.00 m/TN)..

# 3. INTERPRETATION (G1 PGC)

Pour la mise au point du projet il est indispensable de porter à la connaissance des acteurs les points suivants :

- Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux en partie Sud. En partie Nord les matériaux sont également fins, sur des épaisseurs importantes (> 5.00 m/TN)..Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires. ;
- La zone est en aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles ;
- La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface. ;
- En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

## 3.1 Mode de fondation envisageable

Compte tenu des connaissances acquises on considérera que la couche très peu compacte et/ou argileuse reconnue en surface ne peut recevoir des fondations car elle les expose au risque de retrait gonflement des argiles et aux tassements.

Ainsi les fondations pourront être de type semelles filantes et/ou appuis isolés.

Les fondations devront être descendues dans les formations peu compactes non argileuse ou dans les formations argileuse peu à moyennement compacte stable hydriquement (1.50 m/TN en phase G1 PGC).

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini :

*Extrait NF P 94-261 de 2013*

Profondeur de mise hors-gel : $H=H_0+(A-150)/1000$ ($H$,$H_0$ et $A$ en mètres)

A est l'altitude

$H_0$ est la valeur lue sur la carte pour $A \leq 150$ m

Tableau de synthèse par lot :

| Lot | Type de fondation | Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC | Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches |
|---|---|---|---|
| 30 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire | 0.50 à 1.40 |
| 31 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire | 0.50 à 1.40 |
| 32 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire | 0.50 à 1.40 |
| 33 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 1.10 à 1.40 |
| 34 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 1.40 à 3.70 |
| 35 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 1.40 à 3.70 |
| 36 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 1.40 à 3.70 |
| 37 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 1.40 à 3.70 |
| 38 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 1.40 à 3.70 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 39 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire | 0.50 à 1.40 |
| 40 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire | 0.50 à 1.40 |
| 41 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire | 0.50 à 1.40 |
| 42 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire | 0.50 à 1.40 |
| 43 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement | 1.5 |
| 44 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement | 1.5 |
| 45 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement | 1.5 |
| 46 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement | 1.5 |
| 47 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement | 1.5 |
| 48 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement | 1.5 |
| 49 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement | 1.5 |
| 50 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement ou sables peu compacts | 1.40 à 1.50* |
| 51 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement ou sables peu compacts | 0.50 à 1.50* |
| 52 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement ou sables peu compacts | 0.50 à 1.50* |
| 53 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 0.5 |
| 54 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 0.5 |
| 55 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 0.5 |
| 56 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 0.50 à 1.40 |
| 57 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement ou sables peu compacts | 0.50 à 1.50* |
| 58 | Fondations superficielles | Argiles stables hydriquement ou sables peu compacts | 0.50 à 1.50* |
| 59 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 0.60 à 1.40 |
| 60 | Fondations superficielles | Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles | 0.60 à 1.40 |

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

Protection vis-à-vis du retrait gonflement :
Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ; ;

## 3.2 Dallage

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

## 3.3 Mitoyen

Sans objet.

## 3.4 Hydrogéologie

Aucune arrivée d'eau n'a été observée dans les sondages lors des investigations. Il est à noter que le régime hydrogéologique peut varier en fonction de la saison et de la pluviométrie. Compte tenu du substratum il est probable que des circulations d'eau plus ou moins pérennes existent.

## 4. TERRASSEMENTS

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

## 5. CADRE REGLEMENTAIRE

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechniques nécessaire à la réalisation du projet.

## 6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES

Le contenu du présent rapport n'est valable que sous réserve des conditions générales des missions géotechniques jointes en annexe A.

Il est rappelé que toute modification des hypothèses prises dans la présente étude doit être communiquée au géotechnicien, celle-ci pouvant rendre caduque tout ou partie des adaptations proposées. Celui-ci reste à la disposition du concepteur pour étudier les éventuelles modifications une fois connus l'adaptation au site et les efforts amenés au sol par les constructions.

Conformément à la commande passée, le présent rapport géotechnique constitue le compte rendu et fixe la fin de la Mission G1 PGC Elan selon la norme NFP 94 500 (voir tableau 1 et figure 1 : schéma d'enchaînement des missions géotechniques en annexe A).

Ce rapport a permis de définir le contexte géotechnique général du site, définir les principaux risques géologiques, les premières hypothèses géotechniques à prendre en compte et les principes généraux de construction des ouvrages géotechniques, compte tenu des connaissances acquises du sous-sol à partir des investigations réalisées.

Conformément à la norme (voir tableau d'enchaînement page suivante), la mission suivante d'étude géotechnique permet de poursuivre la mise au point du projet en vue de sa réalisation avec une meilleure maîtrise des incertitudes et aléas inhérents à la géotechnique, le terrain n'étant reconnu et donc connu qu'au droit des investigations ponctuelles réalisées.

Remarque importante : remblais anthropiques
La présence de remblais anthropiques consécutifs, à un remaniement topographique, à un dépôt/stockage, à des fouilles archéologiques préventives, ou toutes autres origines, est un risque courant.
Les utilisations précédentes du site, les plans de recollement des terrassements, les plans de recollement des fouilles archéologiques ou toutes autres informations permettant de limiter ce risque devront être communiqués au plus tôt aux géotechniciens intervenus sur le projet.
Toute d'anomalie géotechnique lors de la phase exécution d'un chantier devra être immédiatement signalée au géotechnicien en charge du suivi pour adaptation du modèle géotechnique.

# ANNEXE 1 – NOTES GENERALES SUR LES MISSIONS GEOTECHNIQUES

**Tableau 1 – Enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique**

| Enchaînement des missions G1 à G4 | Phases de la maîtrise d'œuvre | Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission | | Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques | Niveau de management des risques géotechniques attendu | Prestations d'investigations géotechniques à réaliser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1) | | Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES) | | Spécificités géotechniques du site | Première identification des risques présentés par le site | Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique |
| | Étude préliminaire, esquisse, APS | Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC) | | Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site | Première identification des risques pour les futurs ouvrages | Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique |
| Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2) | APD/AVP | Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP) | | Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet | Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels avec détection au plus tôt de leur survenance | Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs) |
| | PRO | Étude géotechnique de conception (G2)Phase Projet (PRO) | | Conception et justifications du projet | | Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs) |
| | DCE/ACT | Étude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT | | Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux | | |
| Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4) | | À la charge de l'entreprise | À la charge du maître d'ouvrage | | | |
| | EXE/VISA | Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Étude (en interaction avec la phase Suivi) | Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision du suivi) | Étude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût | Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (réalité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience) | Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées si des risques identifiés surviennent |
| | DET/AOR | Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Étude) | Supervision géotechnique d'exécution (G4)Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude) | Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage | | Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux |
| À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant | Diagnostic | Diagnostic géotechnique (G5) | | Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant | Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés | Fonction de l'élément géotechnique étudié |

Document propriété de SUD GEOTECHNIQUE, reproduction interdite

## CONDITIONS GENERALES ETABLIES PAR L'UNION SYNDICALE DE GEOTECHNIQUE

**1. Avertissement, préambule**
Toute commande et ses avenants éventuels impliquent de la part du cocontractant, ci-après dénommé « le Client », signataire du contrat et des avenants, acceptation sans réserve des présentes conditions générales.
Les présentes conditions générales prévalent sur toutes autres, sauf conditions particulières contenues dans le devis ou dérogation formelle et explicite. Toute modification de la commande ne peut être considérée comme acceptée qu'après accord écrit du Prestataire

**2. Déclarations obligatoires à la charge du Client, (DT, DICT, ouvrages exécutés)**
Dans tous les cas, la responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée en cas de dommages à des ouvrages publics ou privés (en particulier, ouvrages enterrés et canalisations) dont la présence et l'emplacement précis ne lui auraient pas été signalés par écrit préalablement à sa mission.
Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, le Client doit fournir, à sa charge et sous sa responsabilité, l'implantation des réseaux privés, la liste et l'adresse des exploitants des réseaux publics à proximité des travaux, les plans, informations et résultats des investigations complémentaires consécutifs à sa Déclaration de projet de Travaux (DT). Ces informations sont indispensables pour permettre les éventuelles DICT (le délai de réponse est de 15 jours) et pour connaitre l'environnement du projet. En cas d'incertitude ou de complexité pour la localisation des réseaux sur domaine public, il pourra être nécessaire de faire réaliser, à la charge du Client, des fouilles manuelles pour les repérer. Les conséquences et la responsabilité de toute détérioration de ces réseaux par suite d'une mauvaise communication sont à la charge exclusive du Client. Conformément à l'art L 411-1 du code minier, le Client s'engage à déclarer à la DREAL tout forage réalisé de plus de 10 m de profondeur. De même, conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, le Client s'engage à déclarer auprès de la DDT du lieu des travaux les sondages et forages destinés à la recherche, à la surveillance ou au prélèvement d'eaux souterraines (piézomètres notamment).

**3. Cadre de la mission, objet et nature des prestations, prestations exclues, limites de la mission**
Le terme « prestation » désigne exclusivement les prestations énumérées dans le devis du Prestataire. Toute prestation différente de celles prévues fera l'objet d'un prix nouveau à négocier. Il est entendu que le Prestataire s'engage à procéder selon les moyens actuels de son art, à des recherches consciencieuses et à fournir les indications qu'on peut en attendre. Son obligation est une obligation de moyen et non de résultat au sens de la jurisprudence actuelle des tribunaux. Le Prestataire réalise la mission dans les strictes limites de sa définition donnée dans son offre (validité limitée à trois mois à compter de la date de son établissement), confirmée par le bon de commande ou un contrat signé du Client.
La mission et les investigations éventuelles sont strictement géotechniques et n'abordent pas le contexte environnemental. Seule une étude environnementale spécifique comprenant des investigations adaptées permettra de détecter une éventuelle contamination des sols et/ou des eaux souterraines. Le Prestataire n'est solidaire d'aucun autre intervenant que si la solidarité est explicitement convenue dans le devis ; dans ce cas, la solidarité ne s'exerce que sur la durée de la mission.
Par référence à la norme NF P 94-500, il appartient au maître d'ouvrage, au maître d'œuvre ou à toute entreprise de faire réaliser impérativement par des ingénieries compétentes chacune des missions géotechniques (successivement G1, G2, G3 et G4 et les investigations associées) pour suivre toutes les étapes d'élaboration et d'exécution du projet. Si la mission d'investigations est commandée seule, elle est limitée à l'exécution matérielle de sondages et à l'établissement d'un compte rendu factuel sans interprétation et elle exclut toute activité d'étude ou de conseil. La mission de diagnostic géotechnique G5 engage le géotechnicien uniquement dans le cadre strict des objectifs ponctuels fixés et acceptés.
Si le Prestataire déclare être titulaire de la certification ISO 9001, le Client agit de telle sorte que le Prestataire puisse respecter les dispositions de son système qualité dans la réalisation de sa mission.

**4. Plans et documents contractuels**
Le Prestataire réalise la mission conformément à la réglementation en vigueur lors de son offre, sur la base des données communiquées par le Client. Le Client est seul responsable de l'exactitude de ces données. En cas d'absence de transmission ou d'erreur sur ces données, le Prestataire est exonéré de toute responsabilité.

**5. Limites d'engagement sur les délais**
Sauf indication contraire précise, les estimations de délais d'intervention et d'exécution données aux termes du devis ne sauraient engager le Prestataire. Sauf stipulation contraire, il ne sera pas appliqué de pénalités de retard et si tel devait être le cas elles seraient plafonnées à 5% de la commande. En toute hypothèse, la responsabilité du Prestataire est dégagée de plein droit en cas d'insuffisance des informations fournies par le Client ou si le Client n'a pas respecté ses obligations, en cas de force majeure ou d'événements imprévisibles (notamment la rencontre de sols inattendus, la survenance de circonstances naturelles exceptionnelles) et de manière générale en cas d'événement extérieur au Prestataire modifiant les conditions d'exécution des prestations objet de la commande ou les rendant impossibles.
Le Prestataire n'est pas responsable des délais de fabrication ou d'approvisionnement de fournitures lorsqu'elles font l'objet d'un contrat de négoce passé par le Client ou le Prestataire avec un autre Prestataire.

**6. Formalités, autorisations et obligations d'information, accès, dégâts aux ouvrages et cultures**
Toutes les démarches et formalités administratives ou autres, en particulier l'obtention de l'autorisation de pénétrer sur les lieux pour effectuer des prestations de la mission sont à la charge du Client. Le Client se charge d'une part d'obtenir et communiquer les autorisations requises pour l'accès du personnel et des matériels nécessaires au Prestataire en toute sécurité dans l'enceinte des propriétés privées ou sur le domaine public, d'autre part de fournir tous les documents relatifs aux dangers et aux risques cachés, notamment ceux liés aux réseaux, aux obstacles enterrés et à la pollution des sols et des nappes. Le Client s'engage à communiquer les règles pratiques que les intervenants doivent respecter en matière de santé, sécurité et respect de l'environnement : il assure en tant que de besoin la formation du personnel, notamment celui du Prestataire, entrant dans ces domaines, préalablement à l'exécution de la mission. Le Client sera tenu responsable de tout dommage corporel, matériel ou immatériel dû à une spécificité du site connue de lui et non clairement indiquée au Prestataire avant toutes interventions.
Sauf spécifications particulières, les travaux permettant l'accessibilité aux points de sondages ou d'essais et l'aménagement des plates-formes ou grutage nécessaires aux matériels utilisés sont à la charge du Client. Les investigations peuvent entraîner d'inévitables dommages sur le site, en particulier sur la végétation, les cultures et les ouvrages existants, sans qu'il y ait négligence ou faute de la part de son exécutant. Les remises en état, réparations ou indemnisations correspondantes sont à la charge du Client.

**7. Implantation, nivellement des sondages**
Au cas où l'implantation des sondages est imposée par le Client ou son conseil, le Prestataire est exonéré de toute responsabilité dans les événements consécutifs à ladite implantation. La mission ne comprend pas les implantations topographiques permettant de définir l'emprise des ouvrages et zones à étudier ni la mesure des coordonnées précises des points de sondages ou d'essais. Les éventuelles altitudes indiquées pour chaque sondage (qu'il s'agisse de cotes de références rattachées à un repère arbitraire ou de cotes NGF) ne sont données qu'à titre indicatif. Seules font foi les profondeurs mesurées depuis le sommet des sondages et comptées à partir du niveau du sol au moment de la réalisation des essais. Pour que ces altitudes soient garanties, il convient qu'elles soient relevées par un Géomètre Expert avant remodelage du terrain. Il en va de même pour l'implantation des sondages sur le terrain.

**8. Hydrogéologie**
Les niveaux d'eau indiqués dans le rapport correspondent uniquement aux niveaux relevés au droit des sondages exécutés et à un moment précis. En dépit de la qualité de l'étude les aléas suivants subsistent, notamment la variation des niveaux d'eau en relation avec la météo ou une modification de l'environnement des études. Seule une étude hydrogéologique spécifique permet de déterminer les amplitudes de variation de ces niveaux, les cotes de crue et les PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).

**9. Recommandations, aléas, écart entre prévision de l'étude et réalité en cours de travaux**
Si, en l'absence de plans précis des ouvrages projetés, le Prestataire a été amené à faire une ou des hypothèses sur le projet, il appartient au Client de lui communiquer par écrit leurs observations éventuelles sans quoi, ils ne pourraient en aucun cas et pour aucune raison lui reprocher d'avoir établi son étude dans ces conditions.
L'étude géotechnique s'appuie sur les renseignements reçus concernant le projet, sur un nombre limité de sondages et d'essais, et sur des profondeurs d'investigations limitées qui ne permettent pas de lever toutes les incertitudes inéluctables à cette science naturelle. En dépit de la qualité de l'étude, des incertitudes subsistent du fait notamment du caractère ponctuel des investigations, de la variation d'épaisseur des remblais et/ou des différentes couches, de la présence de vestiges enterrés. Les conclusions géotechniques ne peuvent donc conduire à traiter à forfait le prix des fondations compte tenu d'une hétérogénéité, naturelle ou du fait de l'homme, toujours possible et des aléas d'exécution pouvant survenir lors de la découverte des terrains. Si un caractère évolutif particulier a été mis en lumière (notamment glissement, érosion, dissolution, remblais évolutifs, tourbe), l'application des recommandations du rapport nécessite une actualisation à chaque étape du projet notamment s'il s'écoule un laps de temps important avant l'étape suivante.
L'estimation des quantités des ouvrages géotechniques nécessite, une mission d'étude géotechnique de conception G2 (phase projet). Les éléments géotechniques non décelés par l'étude et mis en évidence lors de l'exécution (pouvant avoir une incidence sur les conclusions du rapport) et les incidents importants survenus au cours des travaux (notamment glissement, dommages aux avoisinants ou aux existants) doivent obligatoirement être portés à la connaissance du Prestataire ou signalés aux géotechniciens chargés des missions de suivi géotechnique d'exécution G3 et de supervision géotechnique d'exécution G4, afin que les conséquences sur la conception géotechnique et les conditions d'exécution soient analysées par un homme de l'art.

**10. Rapport de mission, réception des travaux, fin de mission, délais de validation des documents par le client**
A défaut de clauses spécifiques contractuelles, la remise du dernier document à fournir dans le cadre de la mission fixe le terme de la mission. La date de la fin de mission est celle de l'approbation par le Client du dernier document à fournir dans le cadre de la mission. L'approbation doit intervenir au plus tard deux semaines après sa remise au Client, et est considérée implicite en cas de silence. La fin de la mission donne lieu au paiement du solde de la mission.

**11. Réserve de propriété, confidentialité, propriété des études, diagrammes**
Les coupes de sondages, plans et documents établis par les soins du Prestataire dans le cadre de sa mission ne peuvent être utilisés, publiés ou reproduits par des tiers sans son autorisation. Le Client ne devient propriétaire des prestations réalisées par le Prestataire qu'après règlement intégrale des sommes dues. Le Client ne peut pas les utiliser pour d'autres ouvrages sans accord écrit préalable du Prestataire. Le Client s'engage à maintenir confidentielle et à ne pas utiliser pour son propre compte ou celui de tiers toute information se rapportant au savoir-faire du Prestataire, qu'il soit breveté ou non, portée à sa connaissance au cours de la mission et qui n'est pas dans le domaine public, sauf accord préalable écrit du Prestataire. Si dans le cadre de sa mission, le Prestataire mettait au point une nouvelle technique, celle-ci serait sa propriété. Le Prestataire serait libre de déposer tout brevet s'y rapportant, le Client bénéficiant, dans ce cas, d'une licence non exclusive et non cessible, à titre gratuit et pour le seul ouvrage étudié.

**12. Modifications du contenu de la mission en cours de réalisation**

La nature des prestations et des moyens à mettre en œuvre, les prévisions des avancements et délais, ainsi que les prix sont déterminés en fonction des éléments communiqués par le client et ceux recueillis lors de l'établissement de l'offre. Des conditions imprévisibles par le Prestataire au moment de l'établissement de son offre touchant à la géologie, aux hypothèses de travail, au projet et à son environnement, à la législation et aux règlements, à des événements imprévus, survenant en cours de mission autorisent le Prestataire à proposer au Client un avenant avec notamment modification des prix et des délais. A défaut d'un accord écrit du Client dans un délai de deux semaines à compter de la réception de la lettre d'adaptation de la mission. Le Prestataire est en droit de suspendre immédiatement l'exécution de sa mission, les prestations réalisées à cette date étant rémunérées intégralement, et sans que le Client ne puisse faire état d'un préjudice. Dans l'hypothèse où le Prestataire est dans l'impossibilité de réaliser les prestations prévues pour une cause qui ne lui est pas imputable, le temps d'immobilisation de ses équipes est rémunéré par le client.

**13. Modifications du projet après fin de mission, délai de validité du rapport**

Le rapport constitue une synthèse de la mission définie par la commande. Le rapport et ses annexes forment un ensemble indissociable. Toute interprétation, reproduction partielle ou utilisation par un autre maître de l'ouvrage, un autre constructeur ou maître d'œuvre, ou pour un projet différent de celui objet de la mission, ne saurait engager la responsabilité du Prestataire et pourra entraîner des poursuites judiciaires. La responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée en dehors du cadre de la mission objet du rapport. Toute modification apportée au projet et à son environnement ou tout élément nouveau mis à jour au cours des travaux et non détecté lors de la mission d'origine, nécessite une adaptation du rapport initial dans le cadre d'une nouvelle mission. Le client doit faire actualiser le dernier rapport de mission en cas d'ouverture du chantier plus de 1 an après sa livraison. Il en est de même notamment en cas de travaux de terrassements, de démolition ou de réhabilitation du site (à la suite d'une contamination des terrains et/ou de la nappe) modifiant entre autres les qualités mécaniques, les dispositions constructives et/ou la répartition de tout ou partie des sols sur les emprises concernées par l'étude géotechnique.

**14. conditions d'établissement des prix, variation dans les prix, conditions de paiement, acompte et provision, retenue de garantie**

Les prix unitaires s'entendent hors taxes. Ils sont majorés de la T.V.A. au taux en vigueur le jour de la facturation. Ils sont établis aux conditions économiques en vigueur à la date d'établissement de l'offre.
Ils sont fermes et définitifs pour une durée de trois mois. Au-delà, ils sont actualisés par application de l'indice "Sondages et Forages TP 04" pour les investigations in situ et en laboratoire, et par application de l'indice « SYNTEC » pour les prestations d'études, l'Indice de base étant celui du mois de l'établissement du devis.
Aucune retenue de garantie n'est appliquée sur le coût de la mission.
Dans le cas où le marché nécessite une intervention d'une durée supérieure à un mois, des factures mensuelles intermédiaires sont établies. Lors de la passation de la commande ou de la signature du contrat, le Prestataire peut exiger un acompte dont le montant est défini dans les conditions particulières et correspond à un pourcentage du total estimé des honoraires et frais correspondants à l'exécution du contrat. Le montant de cet acompte est déduit de la facture ou du décompte final. En cas de sous-traitance dans le cadre d'un ouvrage public, les factures du Prestataire sont réglées directement et intégralement par le maître d'ouvrage, conformément à la loi n°75-1334 du 31/12/1995.
Les paiements interviennent à réception de la facture et sans escompte. En l'absence de paiement au plus tard le jour suivant la date de règlement figurant sur la facture, il sera appliqué à compter dudit jour et de plein droit, un intérêt de retard égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majorée de 10 points de pourcentage. Cette pénalité de retard sera exigible sans qu'un rappel soit nécessaire à compter du jour suivant la date de règlement figurant sur la facture. En sus de ces pénalités de retard, le Client sera redevable de plein droit des frais de recouvrement, exposés ou d'une indemnité forfaitaire de 40 €
Un désaccord quelconque ne saurait constituer un motif de non-paiement des prestations de la mission réalisées antérieurement. La compensation est formellement exclue : le Client s'interdit de déduire le montant des préjudices qu'il allègue des honoraires dus

**15. Résiliation anticipée**

Toute procédure de résiliation est obligatoirement précédée d'une tentative de conciliation. En cas de force majeure, cas fortuit ou de circonstances indépendantes du Prestataire, celui-ci a la faculté de résilier son contrat sous réserve d'en informer son Client par lettre recommandée avec accusé de réception. En toute hypothèse, en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de ses obligations, et 8 jours après la mise en demeure visant la présente clause résolutoire demeurée sans effet, le contrat peut être résilié de plein droit. La résiliation du contrat implique le paiement de l'ensemble des prestations régulièrement exécutées par le Prestataire au jour de la résiliation et en sus, d'une indemnité égale à 20 % des honoraires qui resteraient à percevoir si la mission avait été menée jusqu'à son terme.

**16. Répartition des risques, responsabilités et assurances**

Le Prestataire n'est pas tenu d'avertir son Client sur les risques encourus déjà connus ou ne pouvant être ignorés du Client compte tenu de sa compétence. Ainsi par exemple, l'attention du Client est attirée sur le fait que le béton armé est inévitablement fissuré, les revêtements appliqués sur ce matériau devant avoir une souplesse suffisante pour s'adapter sans dommage aux variations d'ouverture des fissures. Le devoir de conseil du Prestataire vis-à-vis du Client ne s'exerce que dans les domaines de compétence requis pour l'exécution de la mission spécifiquement confiée. Tout élément nouveau connu du Client après la fin de la mission doit être communiqué au Prestataire qui pourra, le cas échéant, proposer la réalisation d'une mission complémentaire. A défaut de communication des éléments nouveaux ou d'acceptation de la mission complémentaire, le Client en assumera toutes les conséquences. En aucun cas, le Prestataire ne sera tenu pour responsable des conséquences d'un non-respect de ses préconisations ou d'une modification de celles-ci par le Client pour quelques raisons que ce soit. L'attention du Client est attirée sur le fait que toute estimation de quantités faite à partir de données obtenues par prélèvements ou essais ponctuels sur le site objet des prestations est entachée d'une incertitude fonction de la représentativité de ces données ponctuelles extrapolées à l'ensemble du site.
Toutes les pénalités et indemnités qui sont prévues au contrat ou dans l'offre remise par le Prestataire ont la nature de dommages et intérêts forfaitaires, libératoires et exclusifs de toute autre sanction ou indemnisation.
Assurance décennale obligatoire
Le Prestataire bénéficie d'un contrat d'assurance au titre de la responsabilité décennale afférente aux ouvrages soumis à obligation d'assurance, conformément à l'article L.241-1 du Code des assurances.
Conformément aux usages et aux capacités du marché de l'assurance et de la réassurance, le contrat impose une obligation de déclaration préalable et d'adaptation de la garantie pour les ouvrages dont la valeur HT (travaux et honoraires compris) excède au jour de la déclaration d'ouverture de chantier un montant de 15 M€. Il est expressément convenu que le client a l'obligation d'informer le Prestataire d'un éventuel dépassement de ce seuil, et accepte, de fournir tous éléments d'information nécessaires à l'adaptation de la garantie. Le client prend également l'engagement, de souscrire à ses frais un Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD), contrat dans lequel le Prestataire sera expressément mentionné parmi les bénéficiaires. Par ailleurs, les ouvrages de caractère exceptionnel, voir inusuels sont exclus du présent contrat et doivent faire l'objet d'une cotation particulière. Le prix fixé dans l'offre ayant été déterminé en fonction de conditions normales d'assurabilité de la mission, il sera réajusté, et le client s'engage à l'accepter, en cas d'éventuelle surcotisation qui serait demandée au Prestataire par rapport aux conditions de base de son contrat d'assurance. A défaut de respecter ces engagements, le client en supportera les conséquences financières (notamment en cas de défaut de garantie du Prestataire, qui n'aurait pu s'assurer dans de bonnes conditions, faute d'informations suffisantes). Le maître d'ouvrage est tenu d'informer le Prestataire de la DOC (déclaration d'ouverture de chantier).
Ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance
Les ouvrages dont la valeur HT (travaux et honoraires compris) excède un montant de 15 M€ HT doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Prestataire qui en réfèrera à son assureur pour détermination des conditions d'assurance. Les limitations relatives au montant des chantiers auxquels le Prestataire participe ne sont pas applicables aux missions portant sur des ouvrages d'infrastructure linéaire, c'est-à-dire routes, voies ferrées, tramway, etc... En revanche, elles demeurent applicables lorsque sur le tracé linéaire, la/les mission(s) de l'assuré porte(nt) sur des ouvrages précis tels que ponts, viaducs, échangeurs, tunnels, tranchées couvertes... En tout état de cause, il appartiendra au client de prendre en charge toute éventuelle sur cotisation qui serait demandée au prestataire par rapport aux conditions de base de son contrat d'assurance. Toutes les conséquences financières d'une déclaration insuffisante quant au coût de l'ouvrage seront supportées par le client et le maître d'ouvrage. Le Prestataire assume les responsabilités qu'il engage par l'exécution de sa mission telle que décrite au présent contrat. A ce titre, il est responsable de ses prestations dont la défectuosité lui est imputable.
Le Prestataire sera garanti en totalité par le Client contre les conséquences de toute recherche en responsabilité dont il serait l'objet du fait de ses prestations, de la part de tiers au présent contrat, le client ne garantissant cependant le Prestataire qu'au-delà du montant de responsabilité visé ci-dessous pour le cas des prestations défectueuses. La responsabilité globale et cumulée du Prestataire au titre ou à l'occasion de l'exécution du contrat sera limitée à trois fois le montant de ses honoraires sans pour autant excéder les garanties délivrées par son assureur, et ce pour les dommages de quelque nature que ce soit et quel qu'en soit le fondement juridique. Il est expressément convenu que le Prestataire ne sera pas responsable des dommages immatériels consécutifs ou non à un dommage matériel tels que, notamment, la perte d'exploitation, la perte de production, le manque à gagner, la perte de profit, la perte de contrat, la perte d'image, l'immobilisation de personnel ou d'équipements.

**17. Cessibilité de contrat**

Le Client reste redevable du paiement de la facture sans pouvoir opposer à quelque titre que ce soit la cession du contrat, la réalisation pour le compte d'autrui, l'existence d'une promesse de porte fort ou encore l'existence d'une stipulation pour autrui.

**18. Litiges**

En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du siège social du Prestataire sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

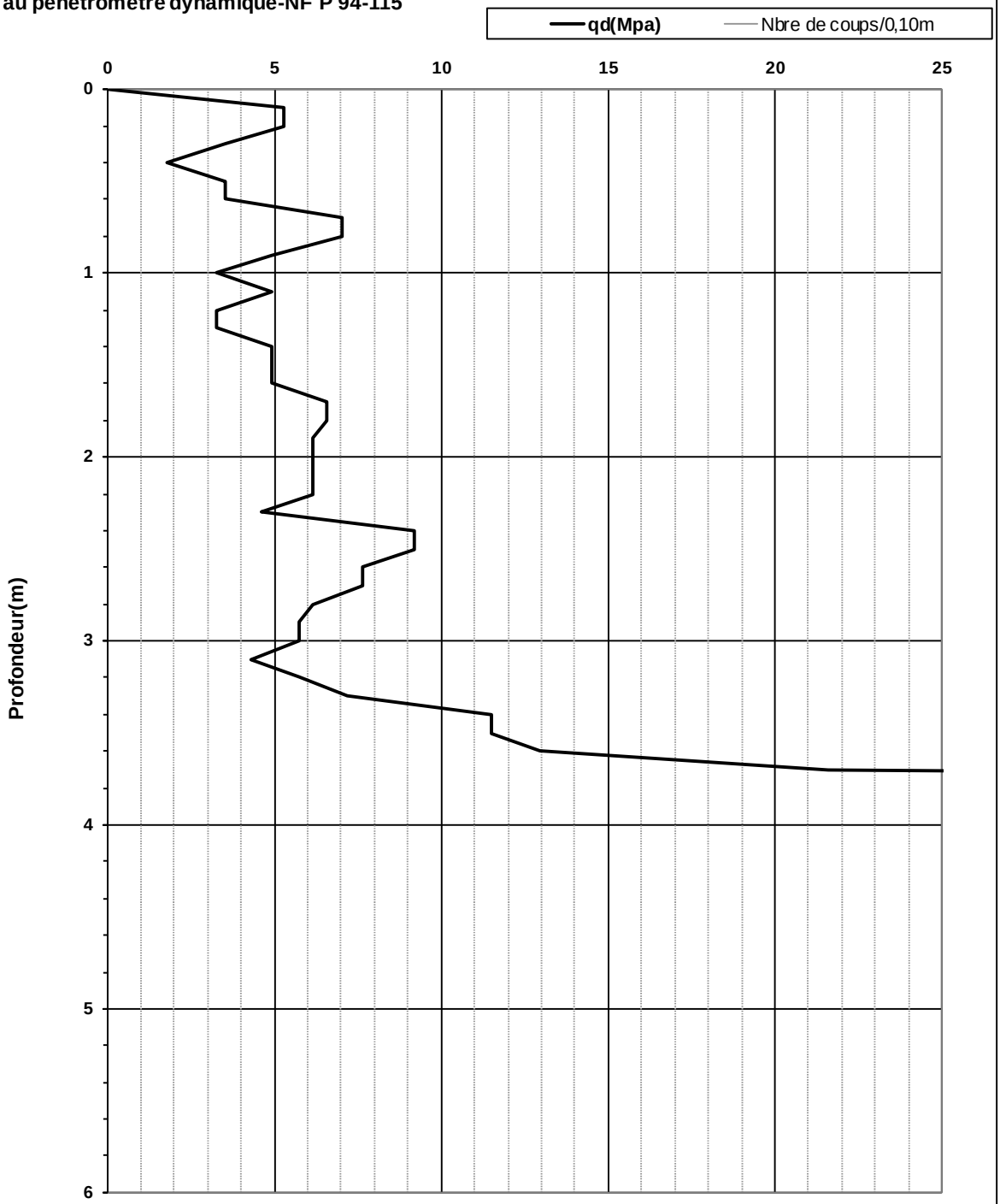
# ANNEXE 2 – IMPLANTATION DES SONDAGES

Légende :
- Sondage pénétrométrique (PD)
- Fouille à la pelle (PM)
- Essai de perméabilité (EP)
- Reconnaissance de fondation (REC)
- Sondage tarière (ST)
- Sondage pressiométrique (SP)
- Sondage carotté (SC)

# ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | LOT. LA CITADELLE 21-967 | Date : 01/12/2021 |
| | PD 1 | Nature arrêt : Refus<br>Profondeur : 3,7 |

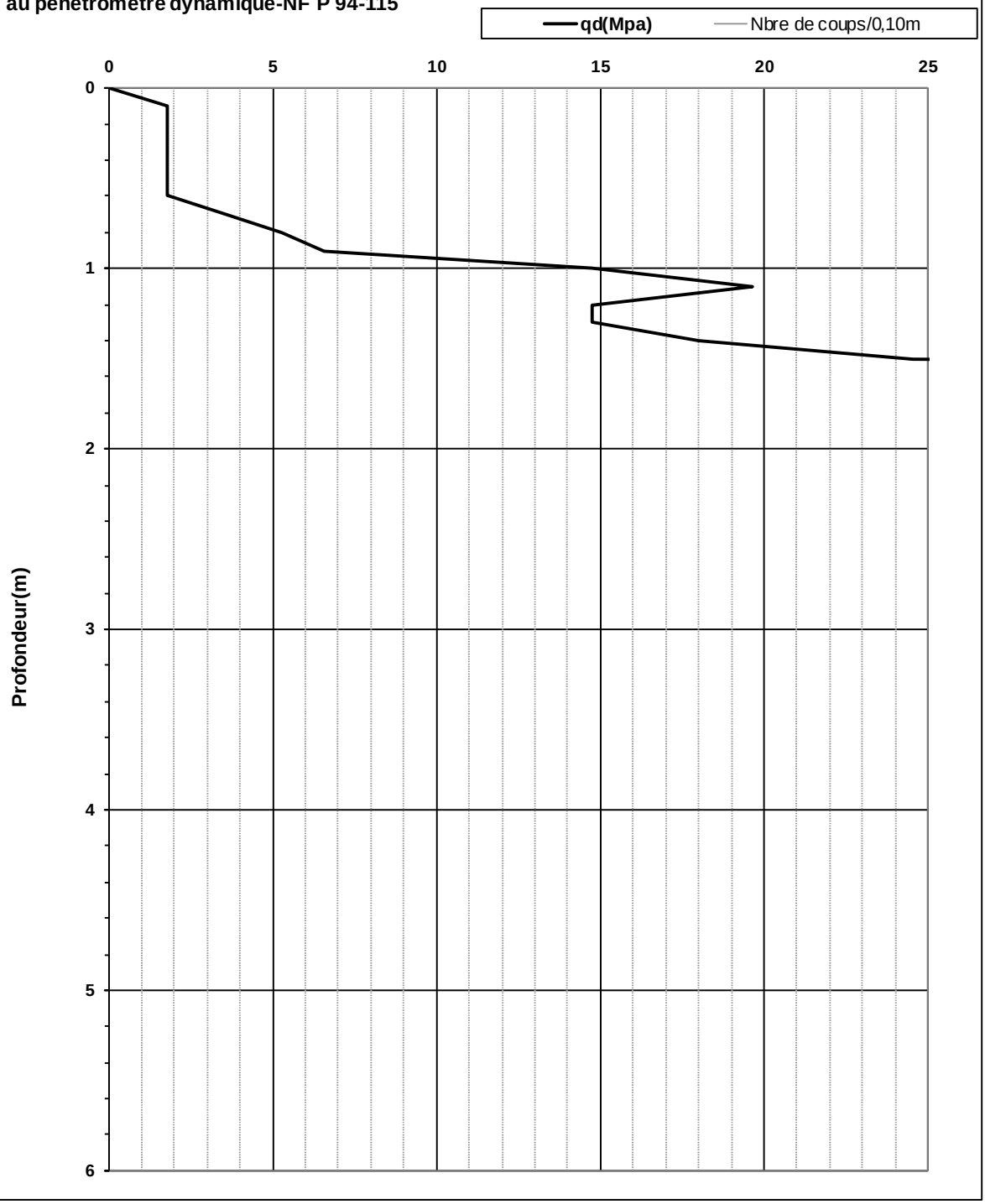
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | **LOT. LA CITADELLE 21-967** | Date : 01/12/2021 |
| | **PD 2** | Nature arrêt : Refus<br>Profondeur : 1,5 |

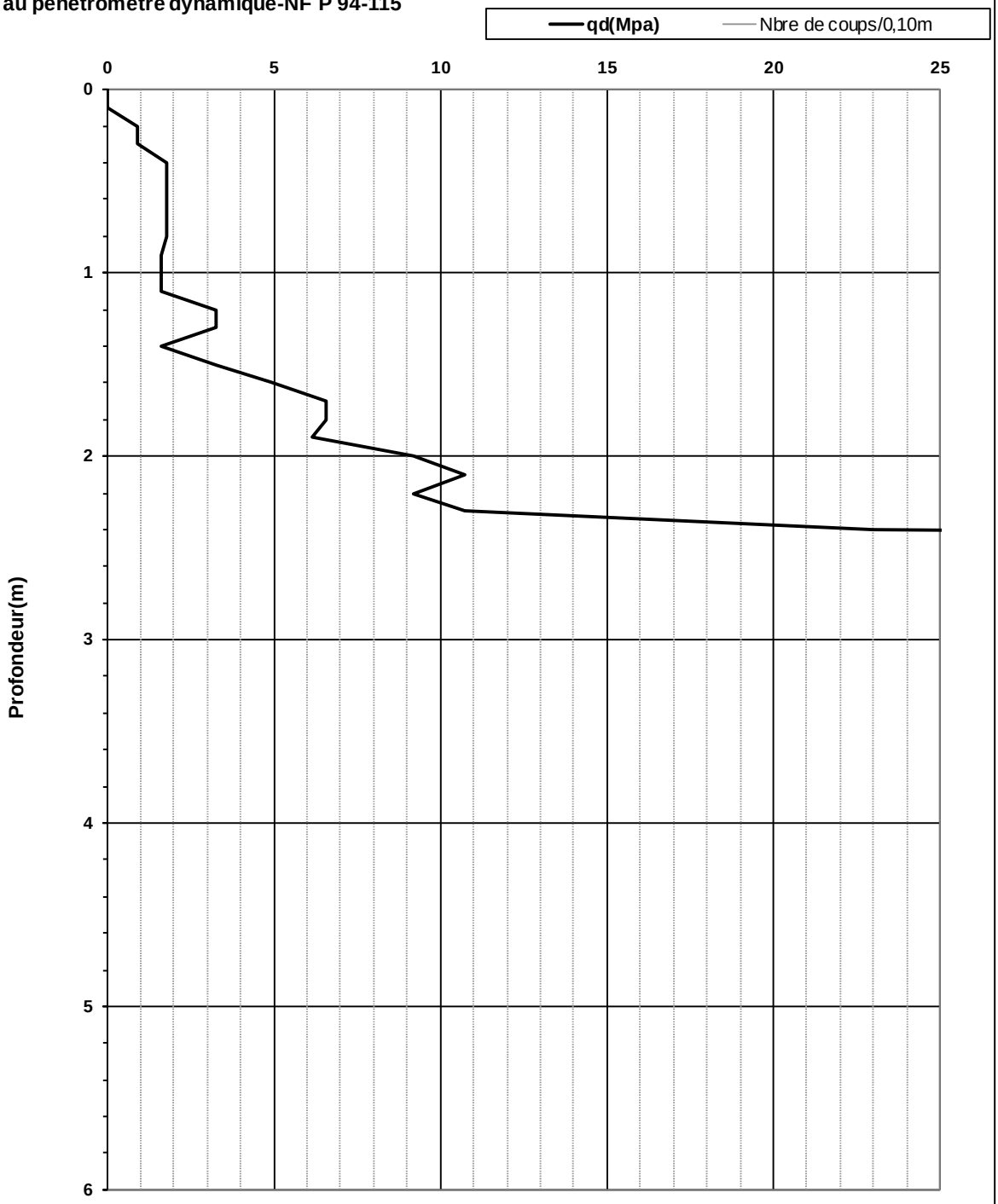
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

| | | |
|---|---|---|
| | **LOT. LA CITADELLE 21-967** | Date : 01/12/2021 |
| | **PD 3** | Nature arrêt : Refus<br>Profondeur : 2,38 |

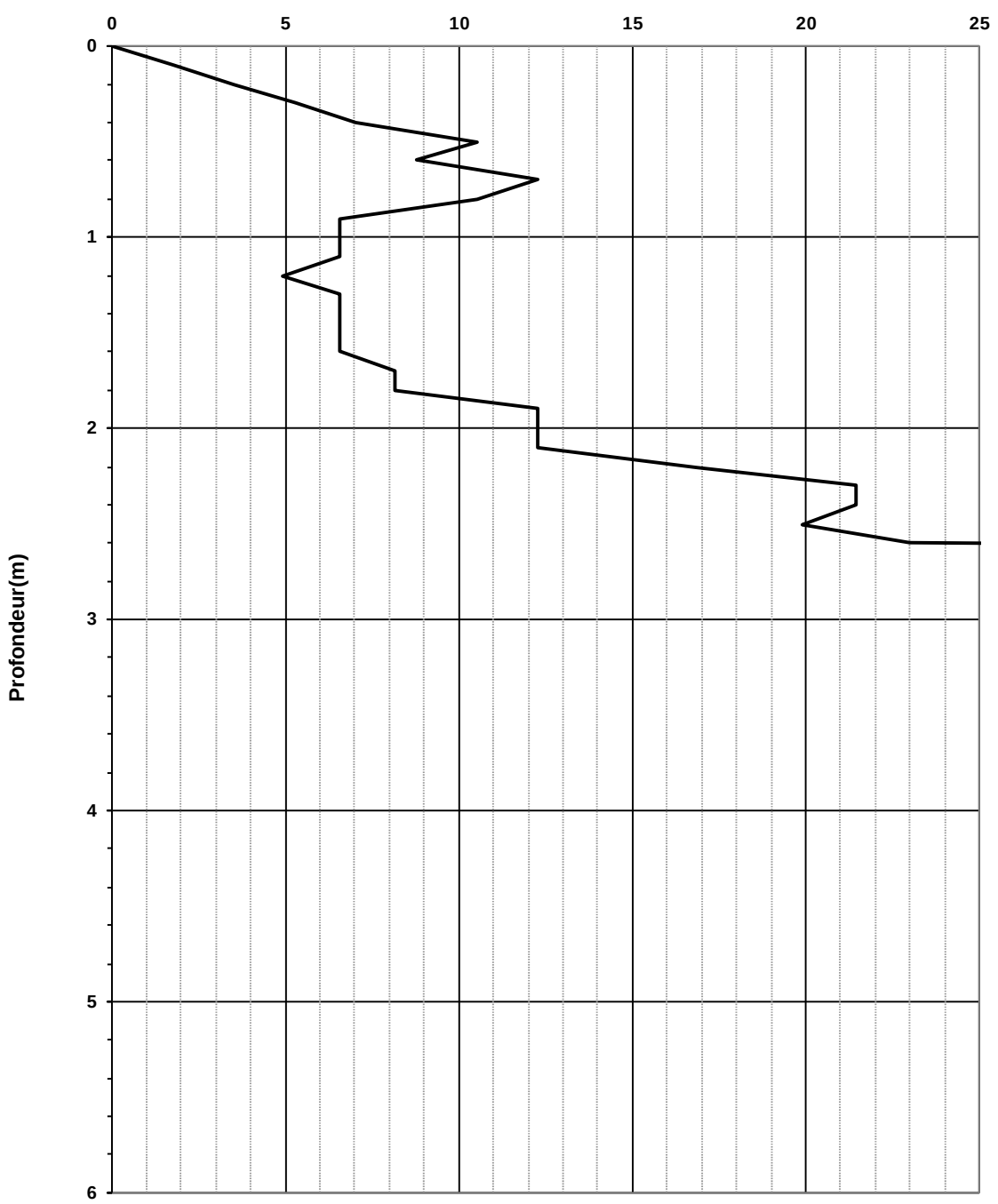
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | LOT. LA CITADELLE 21-967 | Date : 01/12/2021 |
| | PD 4 | Nature arrêt : Refus<br>Profondeur : 2,6 |

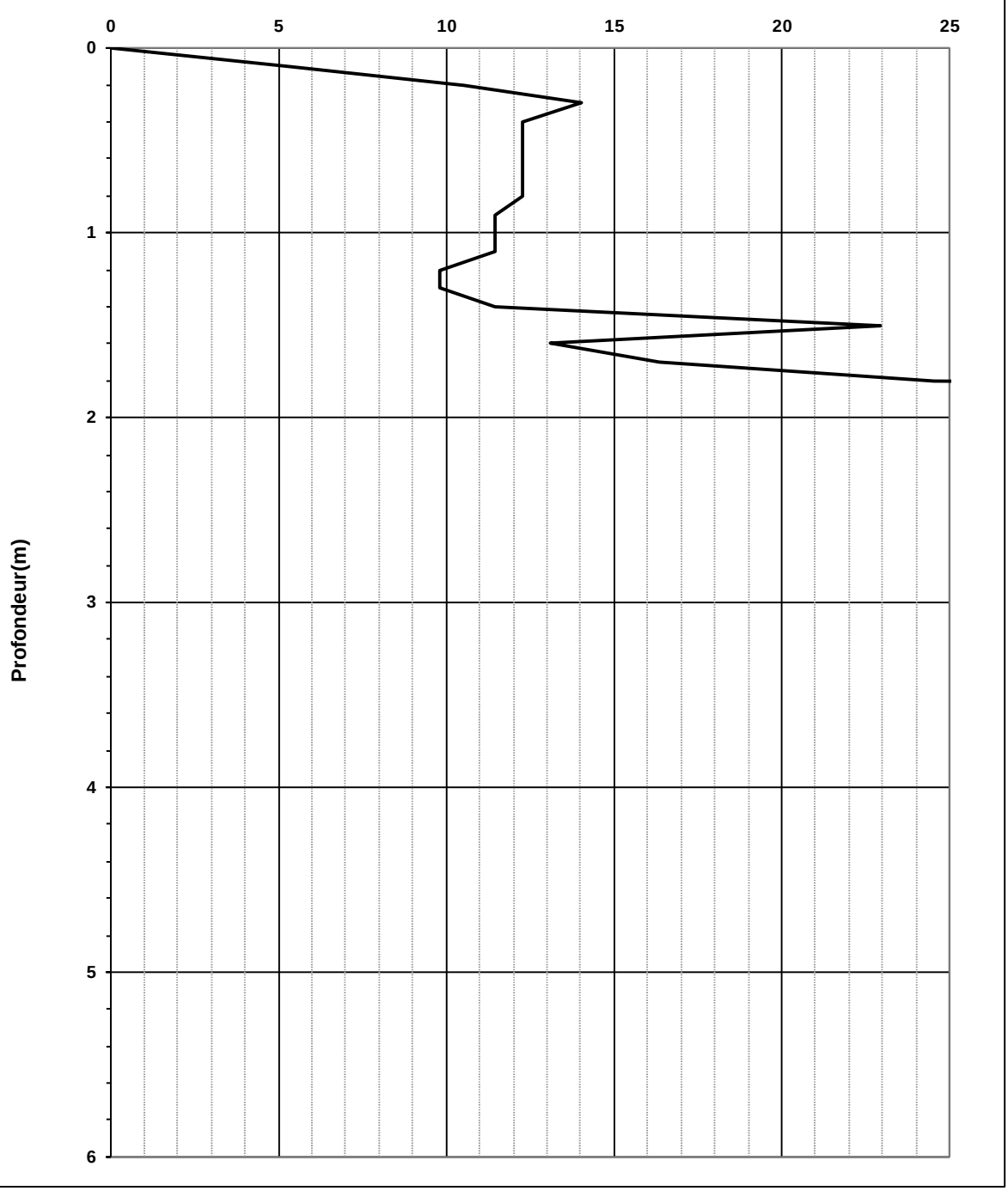
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | **LOT. LA CITADELLE 21-967** | Date : 01/12/2021 |
| | **PD 5** | Nature arrêt : Refus<br>Profondeur : 1,8 |

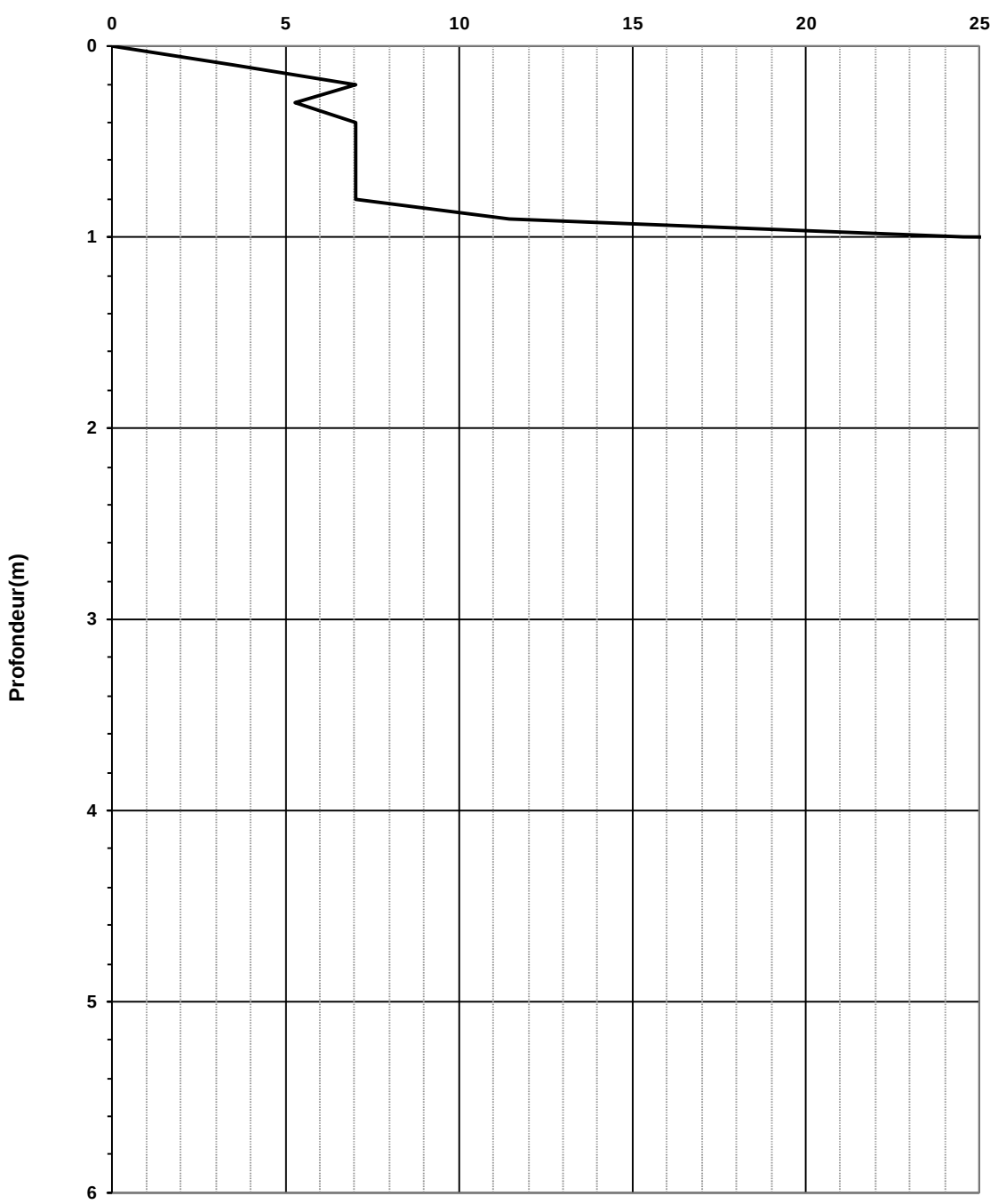
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | LOT. LA CITADELLE 21-967 | Date : 01/12/2021 |
| | PD 6 | Nature arrêt : Refus<br>Profondeur : 1 |

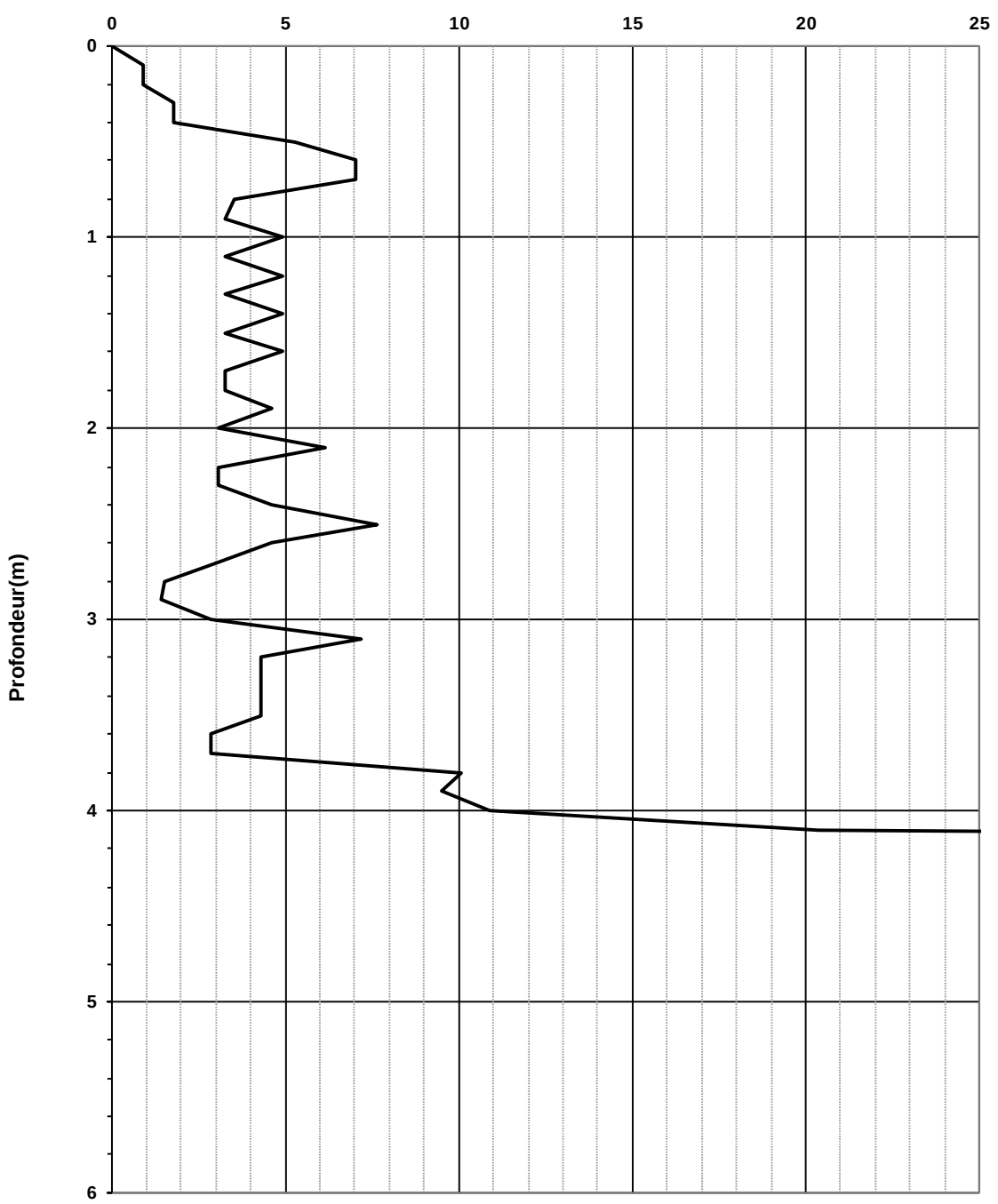
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | LOT. LA CITADELLE 21-967 | Date : 01/12/2021 |
| | PD 7 | Nature arrêt : Refus<br>Profondeur : 4,1 |

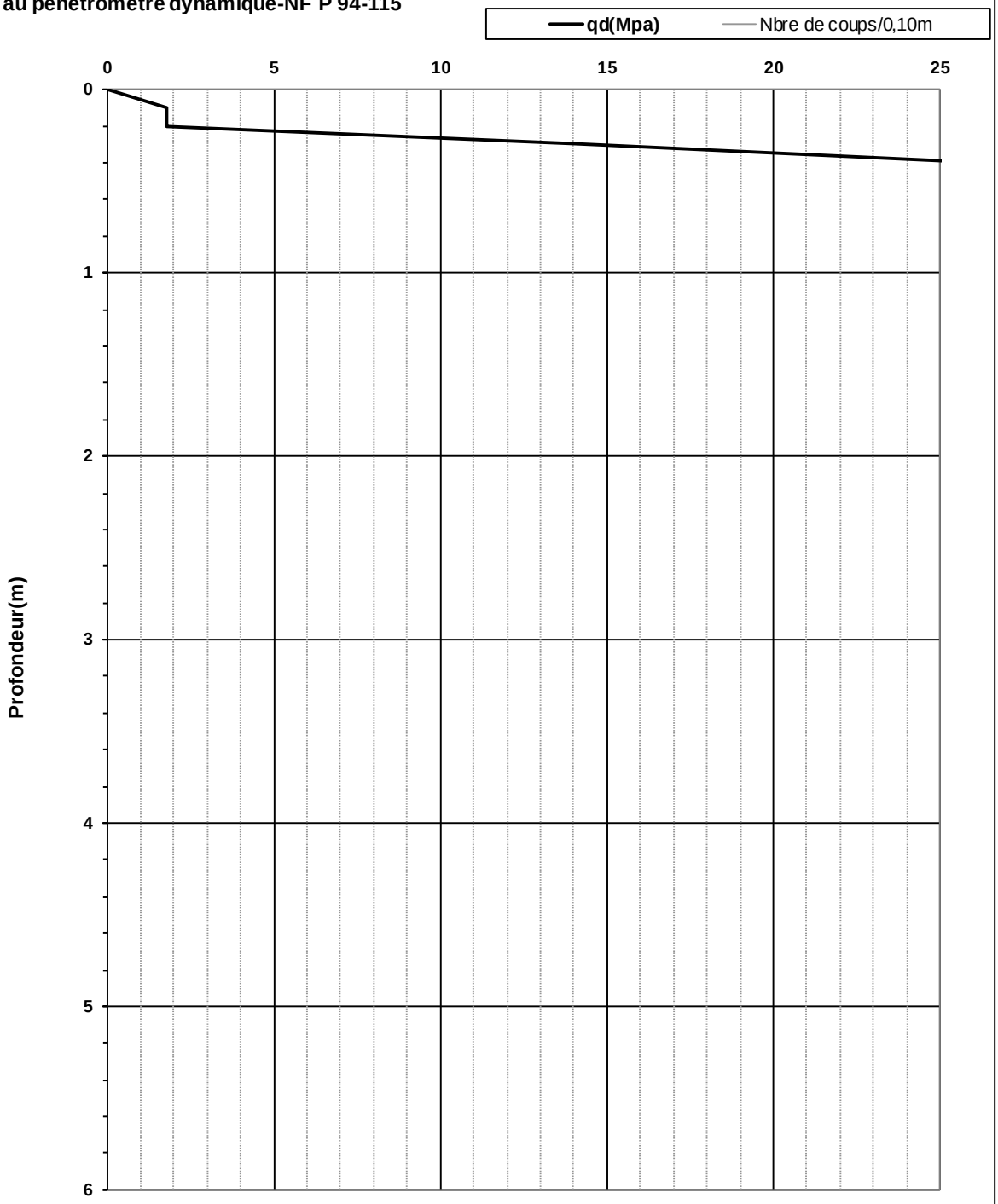
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

| | | |
|---|---|---|
| | **LOT. LA CITADELLE 21-967** | Date : 01/12/2021 |
| | **PD 8** | Nature arrêt : Refus<br>Profondeur : 0,4 |

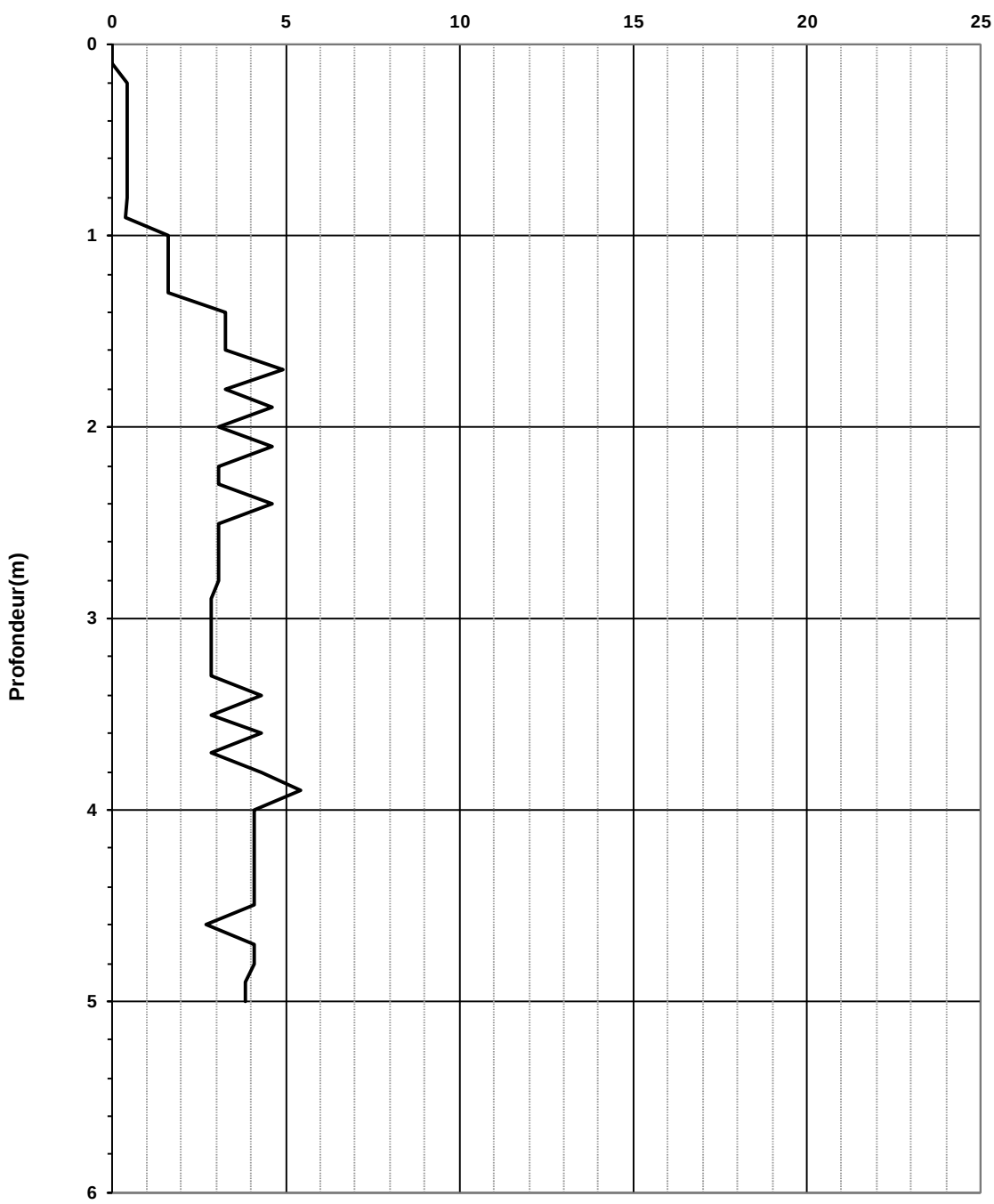
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | **LOT. LA CITADELLE 21-967** | Date : 01/12/2021 |
| | **PD 9** | Nature arrêt : Arrêt volontaire<br>Profondeur : 5 |

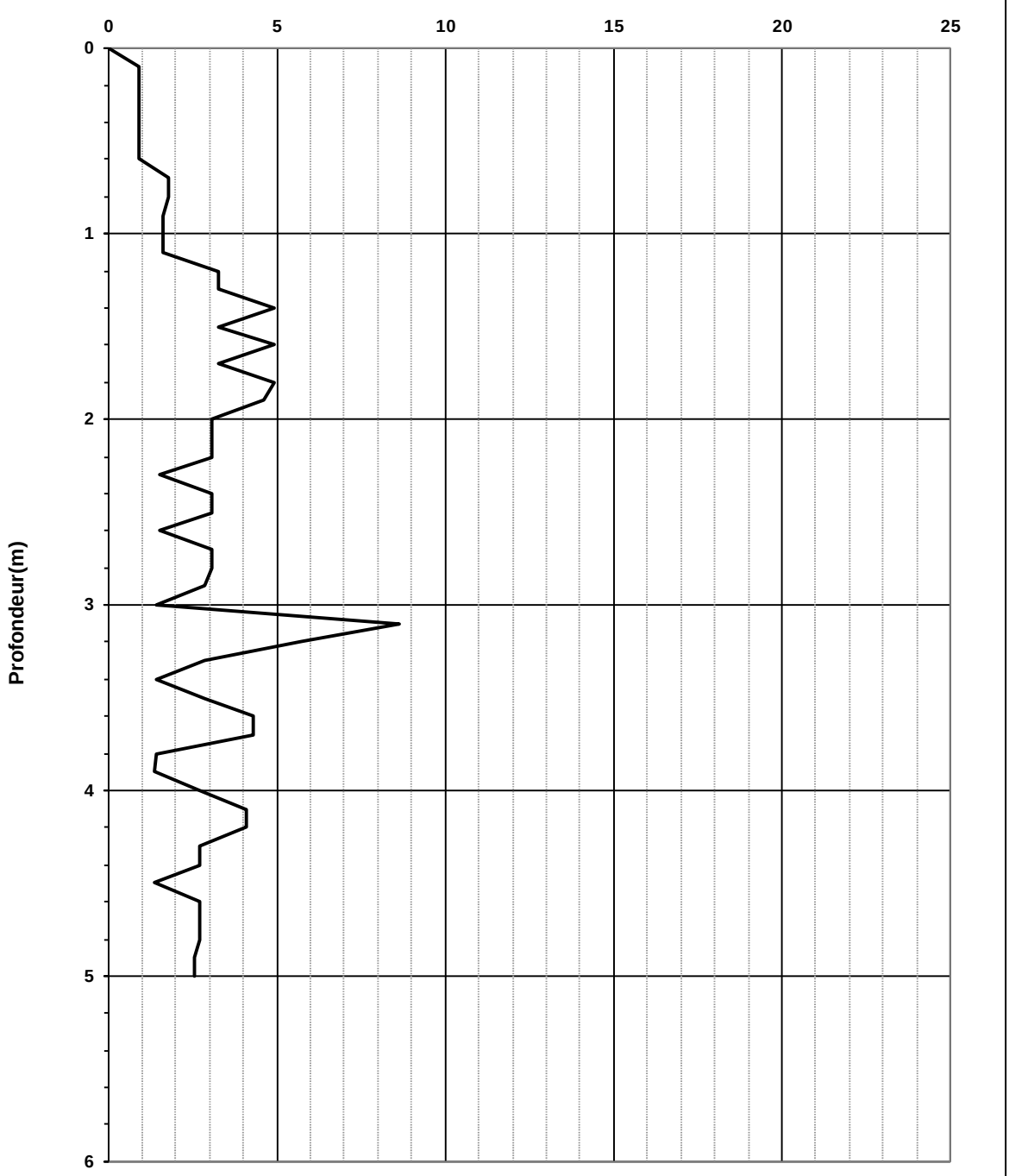
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | LOT. LA CITADELLE 21-967 | Date : 01/12/2021 |
| | PD 10 | Nature arrêt : Arrêt volontaire<br>Profondeur : 5 |

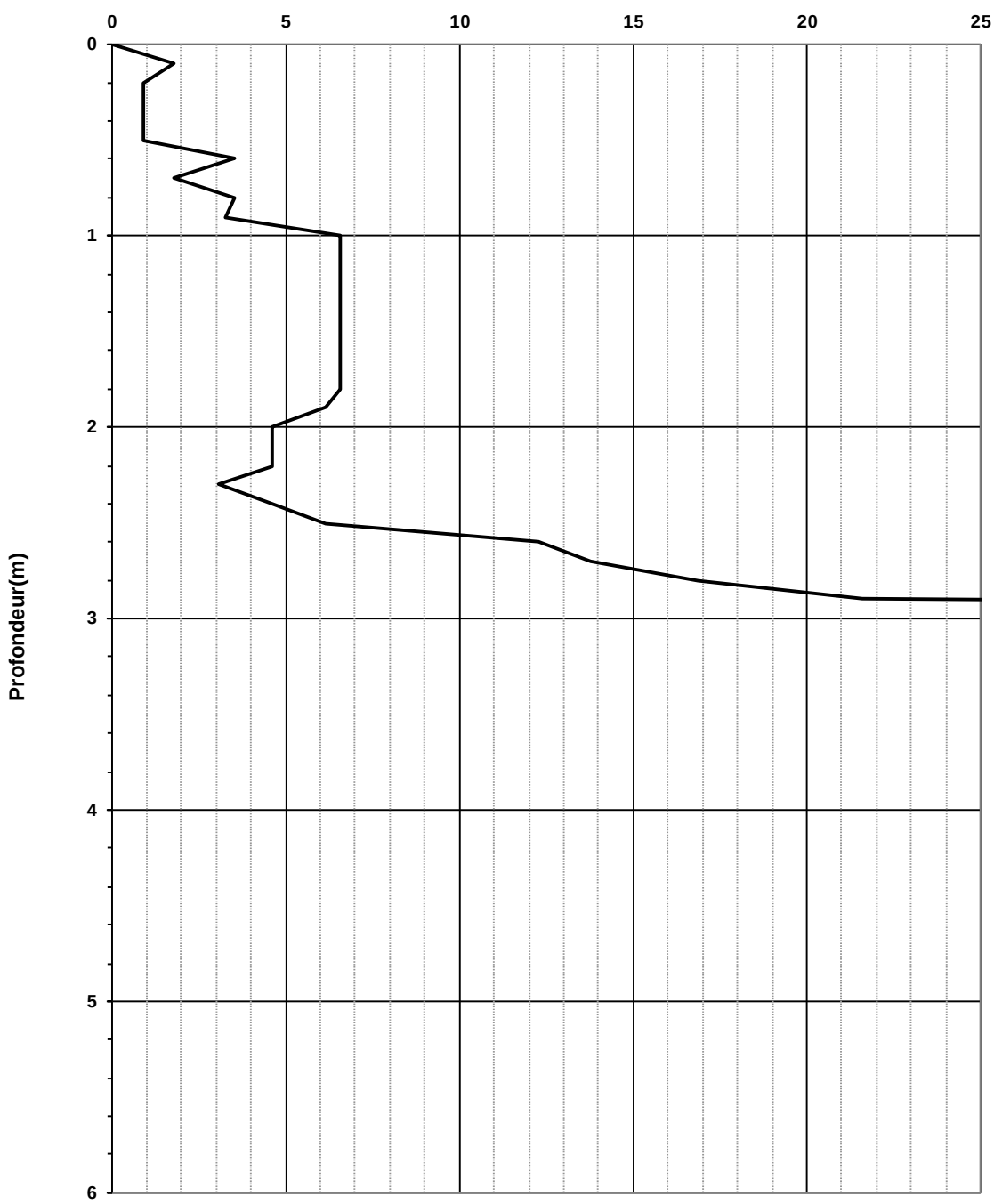
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | LOT. LA CITADELLE 21-967 | Date : 01/12/2021 |
| | PD 11 | Nature arrêt : Refus<br>Profondeur : 2,85 |

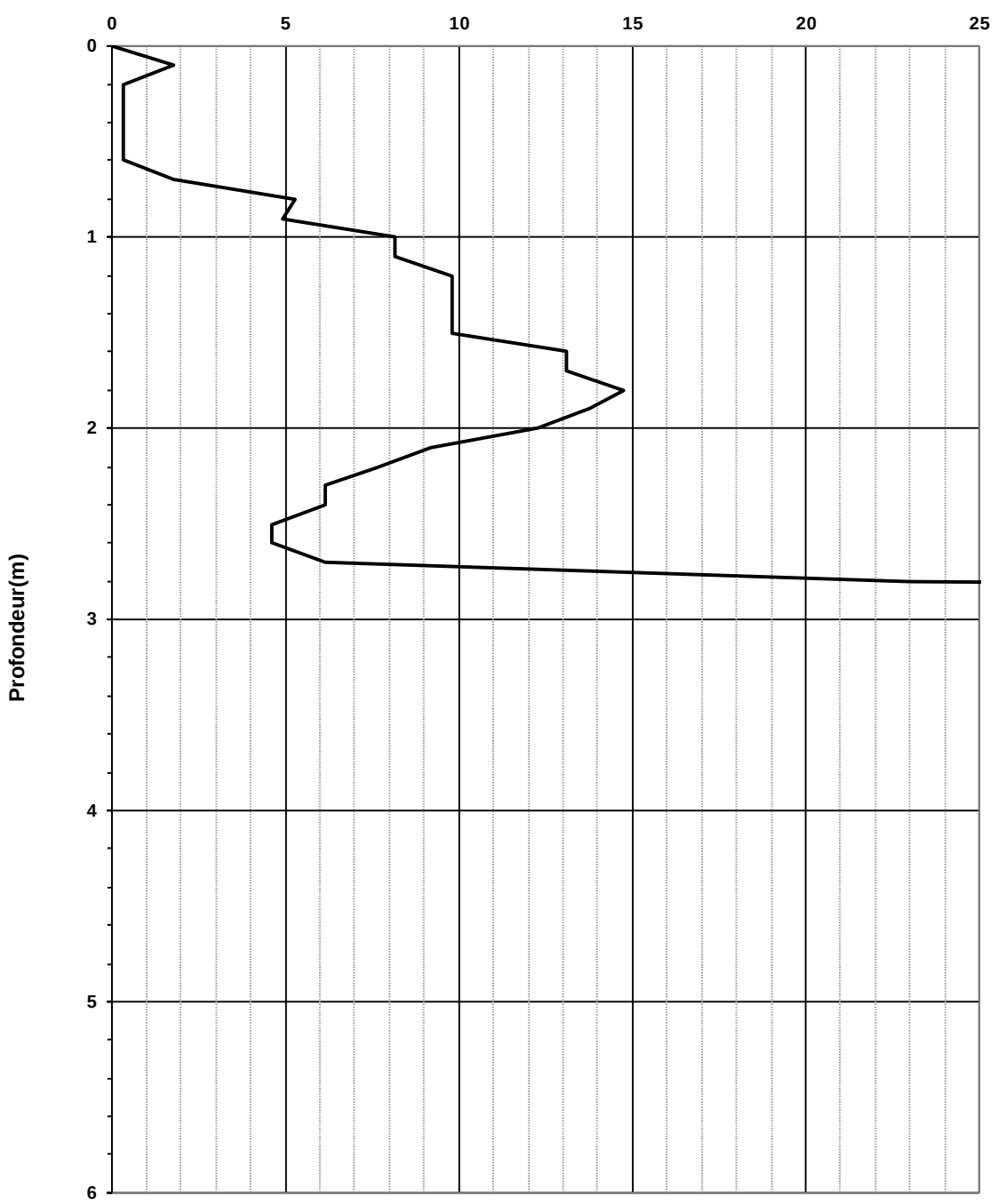
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | LOT. LA CITADELLE 21-967 | Date : 01/12/2021 |
| | PD 12 | Nature arrêt : Refus<br>Profondeur : 2,8 |

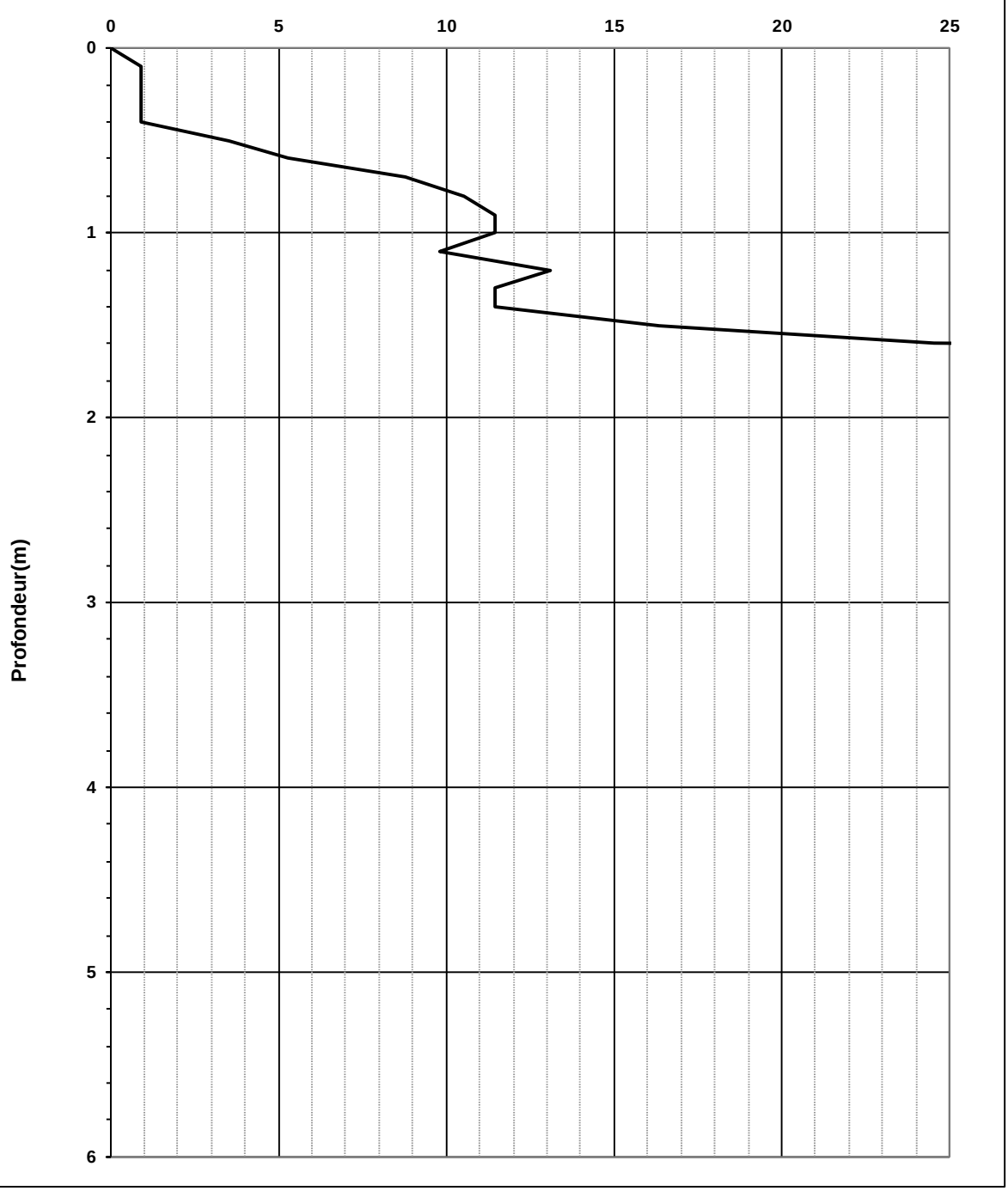
**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

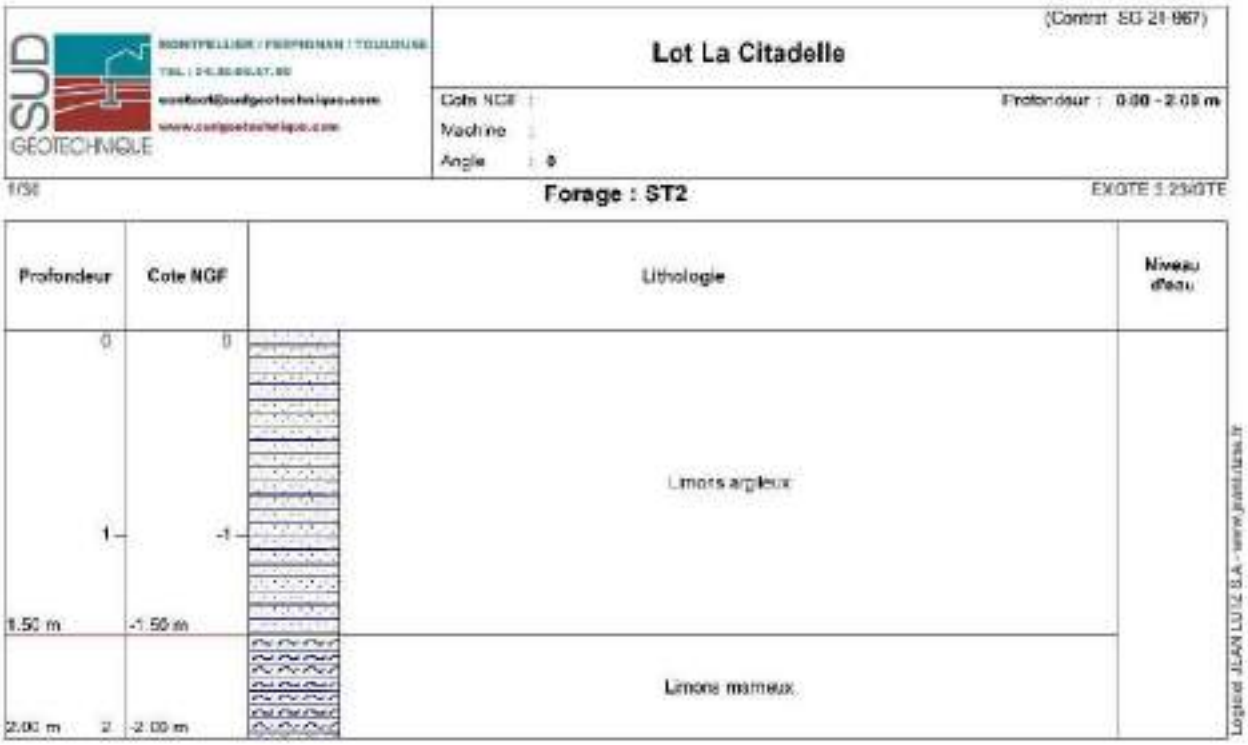
| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | **LOT. LA CITADELLE 21-967** | Date : 01/12/2021 |
| | **PD 13** | Nature arrêt : Refus<br>Profondeur : 1,6 |

**Sondage**
**au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**




| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

# ANNEXE 4 - RESULTATS DES SONDAGES A LA TARIERE



SUD GÉOTECHNIQUE
MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
TEL : 04.99.85.37.80
contact@sudgeotechnique.com
www.sudgeotechnique.com

(Contrat SG 21-967)

**Lot La Citadelle**

Cote NGF :
Machine :
Angle : 0
Profondeur : 0.00 - 2.00 m

1/31

**Forage : ST3**

EXGTE 3.23/GTE

| Profondeur | Cote NGF | Lithologie | Niveau d'eau |
|---|---|---|---|
| 0 / 0.30 m | 0 / -0.30 m | Limons sablo-graveleux | |
| 0.30 / 1.00 m | -0.30 / -1.00 m | Limons sablo-graveleux dmax 1 cm | |
| 1.00 / 1.80 m | -1.00 / -1.80 m | Limons sablo-graveleux à débris marneux | |
| 1.80 / 2.00 m | -1.80 / -2.00 m | Limons sablo-graveleux à graviers roulés | |

Logiciel ELAN LUTZ S.A. - www.elanlutz.fr

(Contrat SG 21-967)

**Lot La Citadelle**

Cote NGF :
Machine :
Angle : 0
Profondeur : 0.00 - 2.00 m

1/31

**Forage : ST4**

EXGTE 3.23/GTE

| Profondeur | Cote NGF | Lithologie | Niveau d'eau |
|---|---|---|---|
| 0 / 1.40 m | 0 / -1.40 m | Sable orangé à petites graves roulées | |
| 1.40 / 2.00 m | -1.40 / -2.00 m | Sable orangé à lentille argileuse rubannée | |

Logiciel ELAN LUTZ S.A. - www.elanlutz.fr

SUD GÉOTECHNIQUE
(Contrat : EG 21-967)
Lot La Citadelle
Cote NGF :
Machine :
Angle : 0
Profondeur : 0.00 - 2.00 m
Forage : ST5
Profondeur
Cote NGF
Lithologie
Niveau d'eau
0
0
Limons argileux
1.00 m
1
-1.00 m
-1
Limons marneux
1.40 m
-1.40 m
Marno-calcaire blanchâtre
2.00 m
2
-2.00 m

# ANNEXE 4 - RESULTATS DES ESSAIS EN LABORATOIRE

SUD GÉOTECHNIQUE

**RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS**

**FICHE d'IDENTIFICATION** NF P 11-300

V8 du 25/09/18

Sondage : ST1 — Dossier N° : 21-967

Échantillon : 1 — Client : HECTARE

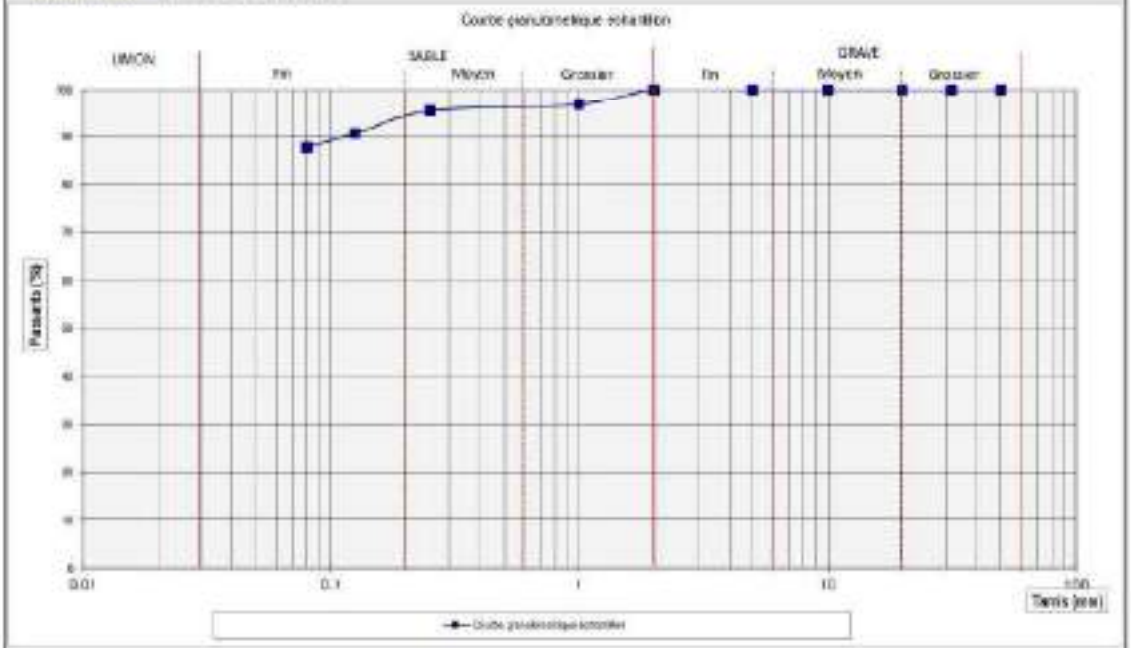
Profondeur : 0.8 — Chantier : lot. La Citadelle

Nature: Argile limoneuse

Date d'essai: 03/01/2022 — Date de prélèvement 01/12/2021

## SOLS

**Granularité** Norme NF P 94-056 et 057




| Tamis (mm) | 50 | 31.5 | 20 | 10 | 5 | 2 | 1 | 0.3 | 0.125 | 0.08 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Passants en % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 96.8 | 95.5 | 90.7 | 87.8 |
| Fraction 0/50 | 100 | | | | | | | | | |

| Argilosité | Norme | Valeur |
|---|---|---|
| Indice de plasticité Ip | NF P94-051 | |
| Valeur de bleu VBs | NF P94-068 | 5.6 |
| Equivalent de sable ES | | |

| Comportement mécanique | Norme | Valeur |
|---|---|---|
| Coefficient Los Angeles LA | NF P18-573 | |
| Coefficient Micro Deval MDE | NF P18-572 | |
| Friabilité des sables FS | NF P18-576 | |

| Etat hydrique | Norme | Valeur |
|---|---|---|
| Teneur en eau $W_n$ | NF P94-050 | 9.9 |
| Optimum Proctor $W_{OPN}$ | NF P94-093 | |

| Etat hydrique (suite) | Norme | Valeur |
|---|---|---|
| Indice de consistance Ic | NF P94-051 | |
| Indice portant immédiat IPI | NF P94-078 | |

| CLASSE du SOL | A2 | Sables fins argileux, limons, argiles et marnes peu plastiques,... |
|---|---|---|
| | | |

SUD GÉOTECHNIQUE

# RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS

## FICHE d'IDENTIFICATION

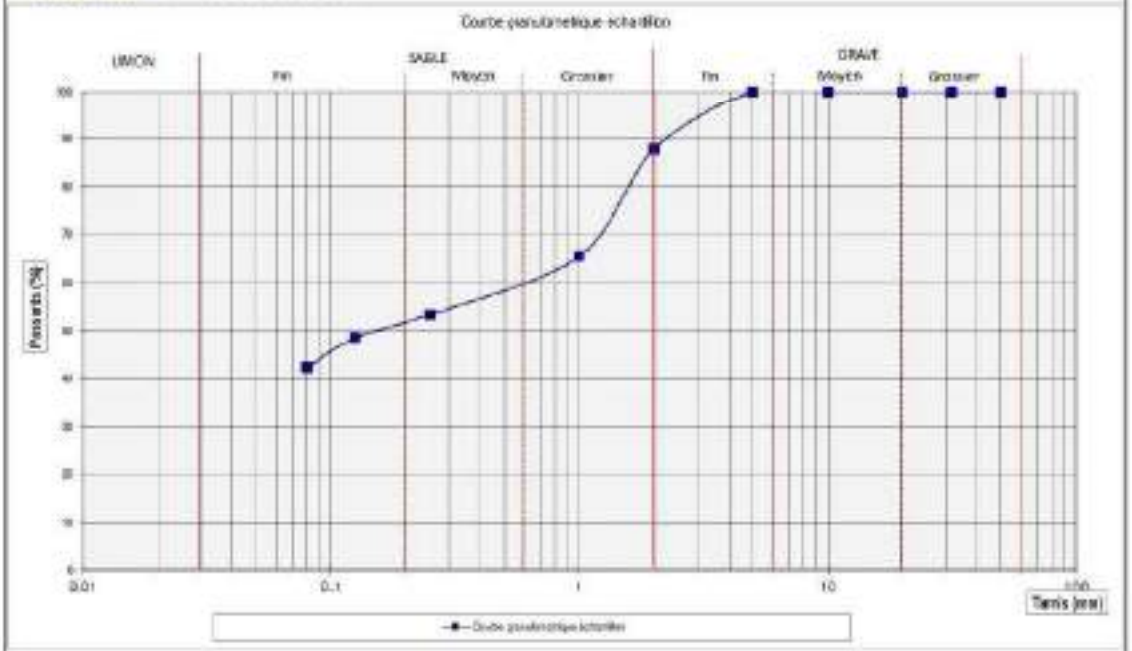
NF P 11-300

V8 du 25/09/18

Sondage : ST4
Dossier N° : 21-967
Échantillon : 2
Client : HECTARE
Profondeur : 0.8
Chantier : lot. La Citadelle
Nature: Sable argileux
Date d'essai: 03/01/2022
Date de prélèvement 01/12/2021

## SOLS

**Granularité** Norme NF P 94-056 et 057




| Tamis (mm) | 50 | 31.5 | 20 | 10 | 5 | 2 | 1 | 0.3 | 0.125 | 0.08 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Passants en % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 87.9 | 65.5 | 53.3 | 48.5 | 42.3 |
| Fraction D50 | 100 | | | | | | | | | |

| Argilosité | Norme | Valeur |
|---|---|---|
| Indice de plasticité Ip | NF P94-051 | |
| Valeur de bleu VBs | NF P94-068 | 1.9 |
| Equivalent de sable ES | | |

| Comportement mécanique | Norme | Valeur |
|---|---|---|
| Coefficient Los Angeles LA | NF P18-573 | |
| Coefficient Micro Deval MDE | NF P18-572 | |
| Friabilité des sables FS | NF P18-576 | |

| Etat hydrique | Norme | Valeur |
|---|---|---|
| Teneur en eau $W_n$ | NF P94-050 | 8.5 |
| Optimum Proctor $W_{OPN}$ | NF P94-093 | |

| Etat hydrique (suite) | Norme | Valeur |
|---|---|---|
| Indice de consistance Ic | NF P94-051 | |
| Indice portant immédiat IPI | NF P94-078 | |

| CLASSE du SOL | A1 | Limons (ou arènes) peu plastiques, sables fins peu pollués,loess,... |
|---|---|---|
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 30 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.40 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 31 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.40 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 32 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.40 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 33 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.10 à 1.40 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 34 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.40 à 3.70 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 35 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.40 à 3.70 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 36 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.40 à 3.70 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 37 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.40 à 3.70 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 38 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.40 à 3.70 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 39 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.40 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 40 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.40 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 41 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.40 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 42 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles ou marno-calcaire

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.40 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 43 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.5 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 44 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.5 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 45 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.5 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 46 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.5 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 47 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.5 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 48 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.5 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 49 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.5 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 50 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement ou sables peu compacts

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

1.40 à 1.50* m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 51 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement ou sables peu compacts

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.50* m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 52 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement ou sables peu compacts

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.50* m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 53 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.5 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 54 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.5 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 55 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.5 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 56 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.40 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 57 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement ou sables peu compacts

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.50* m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 58 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Argiles stables hydriquement ou sables peu compacts

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.50 à 1.50* m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 59 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.60 à 1.40 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 21-967 NT 01 A<br>Client :<br>SAS HECTARE |
| | Lot. La citadelle, Lot 60 | |

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

## Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une couverture de matériaux fins, peu à très peu compacts, sur des épaisseurs variables, entre 0.40 et 5.00 m/TN. Ils présentent des variations de faciès important avec des passage fortement argileux sur la partie centrale et Ouest du site, plus sableux à graveleux

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Sables et limons peu compacts en l'absence d'argiles

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

**Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :**

0.60 à 1.40 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voir du BRH, il a été reconnu à partir de 1 à 4.10 m/TN.

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechnique nécessaires à la réalisation du projet.

**HECTARE SA**
**75 ZI LES PORTES DOMITIENNES**
**RN 113 - BP 30020 - 34741 VENDARGUES**

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**
**COMMUNE DE NISSAN-LEZ-ENSERUNE**

# ZAC "ENJALBERT LA ROCALBE"

## TRANCHES 2A & 2B

| PA 4 | PLAN DE MASSE |
|---|---|
| Echelle : 1/500 | Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43<br>Nivellement rattaché au NGF |

| Date(s) | Nature des modifications | Dessiné | Vérifié | Indice |
|---|---|---|---|---|
| 19/01/24 | Plan masse | XM | | 4 |
| 29/11/21 | Plan masse | XM | | 3 |
| 30/03/21 | Plan masse | XM | | 2 |
| 25/03/21 | Plan masse | XM | | 1 |
| 17/03/21 | Plan masse | XM | | 0 |

| *MAITRE D'OUVRAGE* | *MAITRE D'OEUVRE* | *ARCHITECTE* |
|---|---|---|
| **HECTARE SA**<br>75 ZI LES PORTES DOMITIENNES<br>34 741 VENDARGUES<br>Tel : 04 67 79 84 83 | **BEI**<br>La Courondelle - 58 Allée John Boland<br>34 500 BEZIERS<br>Tel : 04 67 39 91 40 | **PHILIPPE RUBIO ARCHITECTES**<br>73 Allée Sacha Guitry<br>34 070 MONTPELLIER<br>Tel : 04 67 42 46 76 |

# LEGENDE :

Limite de lot

Zone d'implantation construction de type R+2

Zone d'implantation construction de type R+1

Zone d'implantation construction de type RDC

Servitude passage fossé pluvial

Accès et parkings privatifs ouverts sur la voie
Ces parkings ne pourront pas être déplacés
le long de la voie

65.01 Cote de voirie projetée

Clôtures:

Mur blanc cassé 1.60m
*à charge du Lotisseur*

Mur bahut 1m + grillage rigide 0.60m
*à charge du Lotisseur*

Mur bahut 1m + grillage rigide 0.60m
*à charge de l'acquéreur*

Adaptations terrain données à titre indicatif:

courbes de niveau terrain après travaux (si TN modifié)
modification de talus (si TN modifié)

*Les altimétries sont données à titre indicatif. Elles pourront être adaptées pendant les travaux.*
*Les surfaces et les cotations de longueur sont données à titre indicatif. Elles seront définitives après bornage.*

SR CG AM

# Fiche du lot n°55

## Tranche 2B – « La Citadelle »

La présente fiche doit être annexée à toute demande de permis de construire.
Toute autre utilisation du terrain, que celle définie ci-dessous, devra faire l'objet, avant signature de l'acte authentique, d'une approbation particulière de la Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE et de l'Aménageur, ainsi que d'une modification des présentes.

### Désignation du terrain cédé :

**Numéro du lot : 55**
**Superficie du lot : 340 m²**

### Utilisation autorisée du terrain cédé :

**Le lot ci-dessus est cédé pour la réalisation de construction à usage d'habitat individuel**
**Surface de plancher maximale autorisée : 130 m²**

### Obligation de l'acquéreur

**L'acquéreur s'engage :**

- A déposer son permis de construire **dans un délai maximum de 3 mois** à compter de la signature de l'acte authentique ;
- A achever ses travaux de construction **dans un délai maximum de 3 ans** à compter de la signature de l'acte authentique.

Fait à NARBONNE, le _____

| *L'Aménageur* | *L'Acquéreur* |
|---|---|
| | |



HECTARE
URBANISME DURABLE

SAS HECTARE
3 avenue de la Coupé
11000 NARBONNE
Tel : 04 68 33 01 02

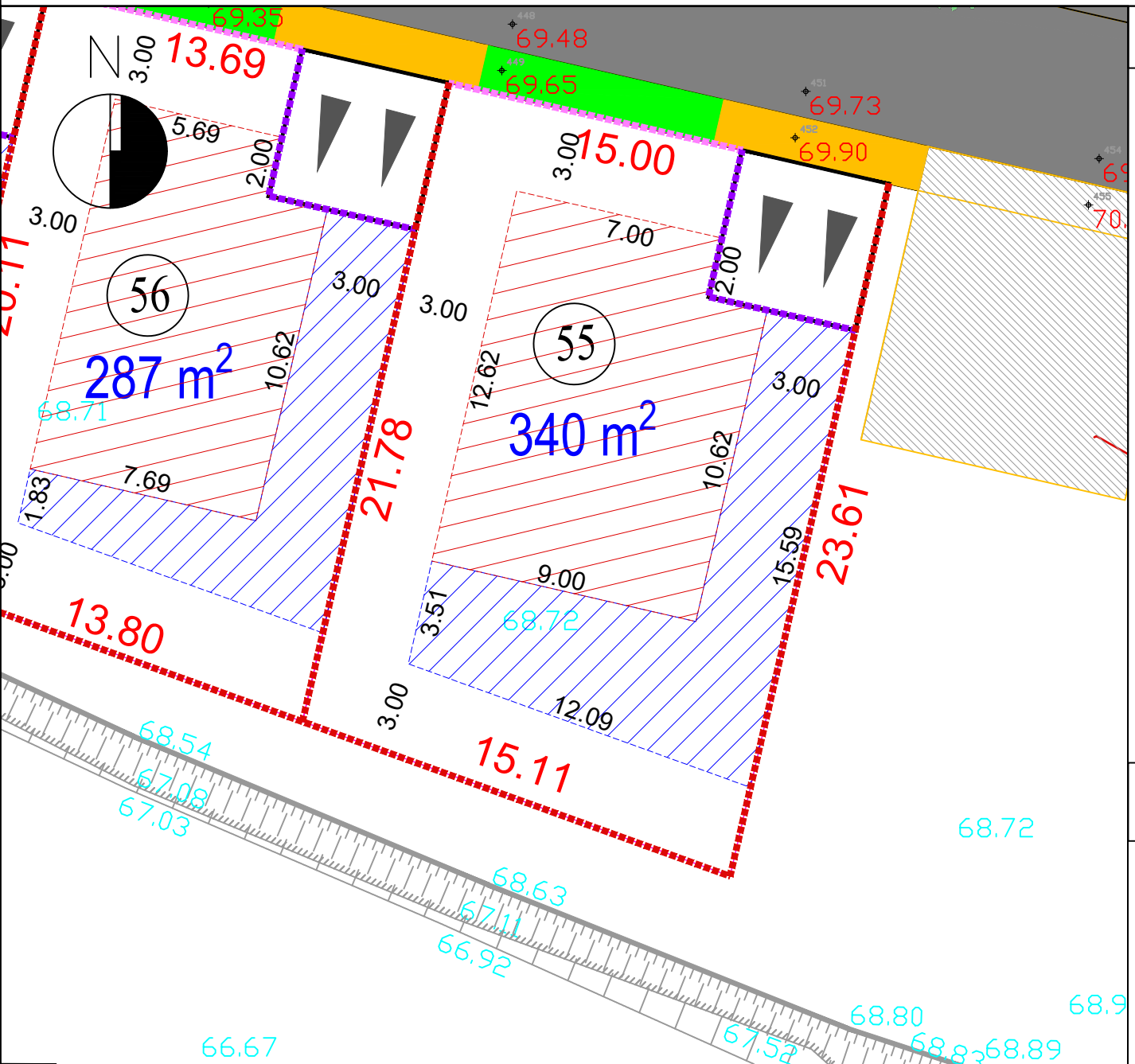
HECTARE
URBANISME DURABLE

*COMMUNE DE NISSAN LEZ ENSERUNE*

*ZAC ENJALBERT*

PLAN PROVISOIRE

Document non contractuel, donné à titre indicatif
et sujet à modifications




## PLAN DU LOT 55

Echelle : 1/200°

### LEGENDE :

- Limite de lot
- Zone d'implantation construction en RDC et/ou R+1
- Servitude passage buse pluvial
- Zone d'implantation construction en RDC
- Servitude passage fossé pluvial
  Obligation pour l'acquéreur de réaliser
  un portillon d'accès pour l'entretien du fossé
- Accès et parkings privatifs ouverts sur la voie
  Ces parkings ne pourront pas être déplacés
  le long de la voie
- 65.01 Cote de terrain naturel
- 65.01 Cote de voirie projetée
- Servitude de vue (voir CPAP)

Clôtures:

- Mur bahut 1m + grillage rigide 0.60m
  *à charge du Lotisseur*
- Mur bahut 1m + grillage rigide 0.60m
  *à charge de l'acquéreur*
- Grillage rigide 1.60m
  *à charge du Lotisseur*
- Grillage rigide 1.60m
  à charge de l'acquéreur
- Mur bahut 1m + grillage rigide 0.60m
  ou Mur 1.60m ou Grillage rigide 1.60m
  *à charge de l'acquéreur*

Adaptations terrain données à titre indicatif:

- courbes de niveau terrain après travaux (si TN modifié)
- modification de talus (si TN modifié)

*Les surfaces et les cotations de longueur sont données à titre indicatif. Elles seront définitives après bornage.*

Emplacement des équipements donné à titre indicatif,
sujet à modifications

*Fait à* *le:*

*L'aménageur :* *L'acquéreur :*

SR CG AM

--Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE--

--ZAC Enjalbert--

# Règlement spécifique

## TRANCHES 2A & 2B – « La Citadelle »

*Janvier 2024*

--Aménageur--

SAS HECTARE
3 Avenue de la Coupé
11000 NARBONNE
Tél : 04.68.33.01.02

--Architecte Coordinateur--

Agence Philippe RUBIO
73 Allée Sacha Guitry – B52
ZAC de Tournezy 1
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.42.46.76

--Bureau d'études techniques--

Société BETU Urbanisme & Aménagement
58 Allée John Boland
34500 BEZIERS
Tél : 04.67.39.91.40

SR CG AM

# SOMMAIRE


INTRODUCTION 3

1. EXPOSE 3
2. OBJECTIFS DU REGLEMENT SPECIFIQUE ET OPPOSABILITE 3

CADRE DE VIE GENERAL DU PROJET 4

1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 4

Occupations et utilisations du sol admises 4

Occupations et utilisations du sol interdites 4

2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 4

Accès et voirie 4

Desserte par les réseaux 4

Caractéristiques des terrains 4

Regroupement de lots 5

GESTION DES EAUX PLUVIALES 5

1. Diriger ses eaux pluviales vers les bassins de rétention du projet 5
2. Limiter les surfaces imperméabilisées 6
3. Augmenter la surface imperméabilisée de la parcelle 6

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 7

# INTRODUCTION

## 1. EXPOSE

Suite à l'appel d'offres lancé par la Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE, la société HECTARE a été désignée Aménageur du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) nommé « Enjalbert » pour une superficie totale de l'opération de 13,3 ha.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 6 juin 2016 et définit le périmètre du projet et ses modalités de réalisation.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière de la ZAC, telle qu'elle est établie dans le dossier de réalisation, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation d'environs 240 logements.
Ce présent règlement concerne les tranches 2A et 2B de l'opération, composées de 31 lots individuels. La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement.

## 2. OBJECTIFS DU REGLEMENT SPECIFIQUE ET OPPOSABILITE

Ce règlement spécifique est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de la ZAC. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente par voie de reproduction intégrale.
Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement, aux Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC (CPAP) et aux règles d'urbanisme du PLU de la Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE.

Avant tout dépôt en Mairie, chaque acquéreur devra faire valider son dossier de permis de construire par l'architecte coordinateur de la ZAC (voir précisions figurant au CPAP) :

Agence Philippe Rubio Architectes
73 Allée Sacha Guitry - B52 – ZAC de Tournezy 1
34070 MONTPELLIER
Tel : 04.67.42.46.76
Mail : agence@philipperubio.fr

# CADRE DE VIE GENERAL DU PROJET

## 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots de la ZAC sont à usage d'habitation. Chaque habitation pourra également accueillir une ou deux pièces destinées à une profession libérale (dans ce cas, l'acquéreur devra réaliser sur son lot les stationnements nécessaires à son activité).
Une activité de services peut également être autorisée sur l'intégralité de la parcelle, sous réserve de la validation amont de la Mairie.

### Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites.

## 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de lot.

### Desserte par les réseaux

Les lots seront desservis en réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécom, et ce conformément aux prescriptions des concessionnaires.

Concernant les eaux pluviales, des bassins de rétention seront réalisés par l'Aménageur sur l'ensemble du projet. Chaque acquéreur devra respecter la surface maximale imperméabilisée attribuée à son lot et diriger les eaux pluviales issues de sa parcelle sur la voirie afin qu'elles soient acheminées vers les bassins de rétention.

### Caractéristiques des terrains

Les surfaces des lots de la tranche 1B de la ZAC sont indiquées dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

La division parcellaire résultant du dossier de ZAC est définie par le plan du lot.
Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de ce règlement : le numéro du lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher attribuée.

- Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront

calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le géomètre-expert de l'opération.

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

- Servitudes
- Les lots n°30 à 35 sont grevés d'un fossé qui récupèrent les eaux pluviales provenant du talus situé en amont. Ils devront se clôturer obligatoirement en retrait de ce fossé par un grillage rigide gris anthracite RAL7016 de 1m80 de hauteur et installé un portillon d'accès pour le nettoyage du fossé dont ils ont la charge.

- Le lot n°30 est également grevé d'une servitude de passage du réseau pluvial sur sa limite Sud-Est.

- Les lots n°37, 39, 49, 50, 59 et 60 sont grevés d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de leur construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.

- Le lot n°43 a l'obligation de conserver, d'entretenir et de remplacer à l'identique si l'un d'eux venait à mourir, les arbres existants en limite Ouest du lot.

- Tous les lots de la ZAC devront respecter les prescriptions de l'arrêté de dérogation faune / flore : toutes les clôtures (mur, mur + grillage ou grillage seul) devront avoir au moins 1 passage à hérisson par bordure de parcelle en contact direct avec un espace paysager (privé ou public) d'une dimension de 15cm de large et 12cm de haut minimum.

Regroupement de lots

Le regroupement des deux lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La SDP disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot.
Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur les plans de lot subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

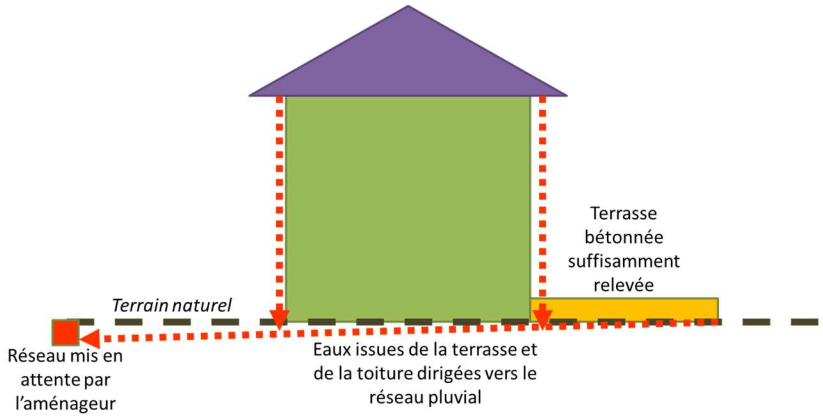
# GESTION DES EAUX PLUVIALES

## 1. Diriger ses eaux pluviales vers les bassins de rétention du projet

Les acquéreurs devront veiller au cheminement des eaux de pluie issues de leur parcelle. Pour cela, deux possibilités :

- Soit le lot est au-dessus de la voirie et les eaux pluviales se dirigent naturellement, gravitairement vers la voirie,
- Soit le lot est en contre-bas de la voirie et dans ce cas, l'acquéreur a l'obligation de récupérer les eaux de pluie issues des surfaces imperméabilisées de son lot, par la création de chenaux qui amèneront les eaux jusqu'à la voirie.

Dans ces deux cas, le cheminement des eaux de pluie devra apparaître <u>très clairement</u> dans le dossier de permis de construire et sera contrôlé par le service instructeur de la Mairie lors de la vérification de la conformité de la construction.




## 2. Limiter les surfaces imperméabilisées

*Pour rappel, les surfaces imperméabilisées comprennent bien entendu la construction (villa, garage) mais également les aménagements extérieurs (abri de jardin, place de stationnement en enrobé, piscine, cheminement, terrasse bétonnée, etc.).*

Afin de réduire ces surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois, cheminements en cailloux ou en alvéolaires type nid d'abeille, etc.

Le règlement de la ZAC impose pour chaque lot une surface imperméabilisée maximale selon la distinction perméable ou imperméable.

Par exemple, il sera compté en surface imperméable toutes les constructions (maison, garage, pool-house, abri jardin…) mais aussi les revêtements et aménagements tels que dalle ou cheminement bétonné, carrelage, pergola couverte, piscine, etc.
A l'inverse, les revêtements en bois, cailloux, dalles alvéolaires remplies de cailloux ou enherbées, stabilisé, etc. seront considérés comme perméables.

## 3. Augmenter la surface imperméabilisée de la parcelle

Les acquéreurs pourront augmenter la surface imperméabilisée de leur parcelle si un dispositif individuel de rétention (sur la base de 120 litres par m² imperméabilisé) est réalisé sur le lot.
Une étude hydraulique, jointe au dossier de permis de construire, devra démontrer le fonctionnement du dispositif choisi (noue, en toiture, en vide sanitaire, cuve de récupération, etc.) et le volume suffisant.

*Par exemple, le lot n°4 a déjà une surface imperméabilisée de 250 m² suite à la construction de sa villa et de son garage. Il récupère ses eaux pluviales et les rejette dans le réseau de l'aménageur.*
*Cependant, il souhaite réaliser une terrasse bétonnée de 20 m². Dans ce cas, il aménage sa terrasse à une hauteur suffisante de façon à pouvoir récupérer ses eaux pluviales et rediriger vers le système de rétention individuelle mis en place sur sa parcelle, selon le calcul de volume suivant : **20 m² supplémentaires imperméabilisés X 120 litres par m² = 2400 litres soit 2,4 m3 à créer en rétention à la parcelle.***

# POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour chaque lot de la ZAC, il est attribué une surface de plancher maximale, une surface imperméabilisée maximale et une surface d'espace libre végétalisé minimale.

| TRANCHES | LOT OU MACRO-LOT | SURFACE EN M² | SDP MAXIMALE EN M² | SURFACE IMPERMEABILISEE MAXIMALE EN M² | SURFACE D'ESPACE LIBRE VEGETALISE MINIMALE |
|---|---|---|---|---|---|
| 2A | 30 | 390 | 130 | 180 | 39 |
| 2A | 31 | 380 | 130 | 180 | 38 |
| 2A | 32 | 379 | 130 | 180 | 38 |
| 2A | 33 | 322 | 130 | 180 | 33 |
| 2A | 34 | 318 | 130 | 180 | 32 |
| 2A | 35 | 363 | 130 | 180 | 37 |
| 2A | 36 | 403 | 130 | 200 | 41 |
| 2A | 37 | 328 | 130 | 180 | 33 |
| 2A | 38 | 250 | 120 | 150 | 25 |
| 2A | 39 | 310 | 130 | 180 | 31 |
| 2A | 40 | 260 | 120 | 150 | 26 |
| 2A | 41 | 251 | 120 | 150 | 26 |
| 2A | 42 | 254 | 120 | 150 | 26 |
| 2B | 43 | 414 | 130 | 200 | 42 |
| 2B | 44 | 401 | 130 | 200 | 41 |
| 2B | 45 | 392 | 130 | 180 | 40 |
| 2B | 46 | 293 | 130 | 180 | 30 |
| 2B | 47 | 293 | 120 | 150 | 30 |
| 2B | 48 | 600 | 150 | 200 | 60 |
| 2B | 49 | 641 | 150 | 200 | 65 |
| 2B | 50 | 556 | 140 | 200 | 56 |
| 2B | 51 | 421 | 130 | 200 | 43 |
| 2B | 52 | 350 | 130 | 180 | 35 |
| 2B | 53 | 349 | 130 | 180 | 35 |
| 2B | 54 | 376 | 130 | 180 | 38 |
| 2B | 55 | 340 | 130 | 180 | 34 |
| 2B | 56 | 287 | 120 | 150 | 29 |
| 2B | 57 | 285 | 120 | 150 | 29 |
| 2B | 58 | 260 | 120 | 150 | 26 |
| 2B | 59 | 329 | 130 | 180 | 33 |
| 2B | 60 | 334 | 130 | 180 | 34 |
| TOTAL | | 11 129 m² | 4 000 m² | 5 480 m² | 1 125 m² |

## Clients

| MULLERAS ADRIEN | GUIN CHARLOTTE |
| --- | --- |
| Lu et approuvé | Lu et approuvé |
| ADRIEN MULLERAS | CHARLOTTE GUIN |
| Signé le 05/02/2024 à 10:39:11 | Signé le 05/02/2024 à 14:11:54 |
| Signé et certifié par yousign | Signé et certifié par yousign |

## L'entreprise

**RIPOLL Stephanie**

Lu et approuvé

Stephanie RIPOLL

Signé le 05/02/2024 à 14:24:22

Signé et certifié par yousign