

HECTARE

URBANISME DURABLE

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	ALLEE DU PAPILLON
COMMUNE	ST LYS
LOT N°	5

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 **30.000.000,00 Euros**.

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

Et

Mme DA COSTA PEREIRA Noémie née le 06/02/1995 à AUCH
Profession : Responsable d'activité

Demeurant : 8 chemin de Montbel – 31270 FROUZINS

Téléphone :06 47 37 49 42

Mail : noemiedacostapr@gmail.com

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

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

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

En date du **19/10/2021**, il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro **PA031 499 21 A0004** autorisant la création d'un lotissement dénommé **L'allée du Papillon** sur la commune de **ST LYS**, un **modificatif a été accordé**, un **certificat de conformité a été délivrée le 16/03/2023 par la mairie de St lys**.

Les plans et les pièces écrites ont été dressés par le géomètre expert nommé ci-dessous :

CABINET URBACTIS
1289 route des Pyrénées
31330 GRENADE
Tél : 05 63 66 44 22

14 mai 2020

L'architecte coordinateur de l'opération est :

Cyrille BONNET – 8 rue d'Athènes – 12000 RODEZ
Tél : 05 65 73 12 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 situation, le plan de commercialisation,
 Le règlement du lotissement,
 Le cahier des charges du lotissement,
 Le programme des travaux,
 Les statuts de l'Association syndicale,
 L'état des risques et pollution,

Précision faite que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition du réservataire, au bureau du réservataire 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 :

MAITRE FAURE – 15 rue LIMOGNE-31770 Colomiers – Tél : 05 61 78 67 77

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

1 - DESIGNATION

Le réservataire confère au réservataire qui l'accepte, **sans faculté de substitution**, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 5 cadastré A1681** de l'opération précitée, **d'une superficie de 403 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 120 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 :

91 900 euros (QUATRE VINGT ONZE MILLE NEUF CENT EUROS)

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.

14 mai 2020

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de l'agence NESTENN SAINT LYS, située à 7 place de la Liberté 31470 ST LYS suivant mandat numéro 45

Par conséquent, le réservataire s'oblige à verser à l'agence NESTENN la somme de 6100 EUROS TTC (SIX MILLE CENT EUROSE) en sus du prix de vente au titre de la négociation de la vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique

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 : 240 000 euros

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ans

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 4%

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard le 30 MAI 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 30 JUILLET 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.

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

=> Le réservataire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever le bien immobilier ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le réservant.

A cet égard le réservant déclare que ledit bien n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, des pièces du lotissement et de celles relatées aux présentes.

=> 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 assujéti, 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

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

Les permis doivent être validé par l'architecte coordinateur avant le dépôt en mairie
 Les clôtures sur voie publics et les parkings privatifs seront réalisés par l'aménageur.
 Les lots 10.11.12 sont réservés aux primo –accédants
 Le lot 15 est destinés à un logement locatif

7.2 SERVITUDES

Servitude de rétention en compensation à l'imperméabilisation des sols à l'intérieur des lots si l'acquéreur imperméabilise plus de 105 m²

Les lots 9 à 13 seront grevés d'une servitude de tréfonds d'eaux pluviales

Les lots 1 à 9 seront dans l'obligation de conserver le fossé existant

8 - 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.

9 – 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.

10– CAUTIONS

10.1 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

14 mai 2020

Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **MILLE EUROS (1000 euros)** 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.

10.2 : 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 **500 euros (Cinq cent euros)** 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.

11 - ASSOCIATION SYNDICALE

Le réservant déclare que les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend le bien immobilier vendu seront gérés par une association syndicale.

Par l'effet de la présente vente, le réservataire sera membre de plein droit de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements.

Le réservataire déclare y adhérer librement conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et de son décret d'application.

La propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs seront dévolus à ladite association jusqu'à leur cession éventuelle à la commune ou à une personne morale de droit public.

12 – 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 : **30 AOUT 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.

13 - 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 Euros (1000 euros) 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 :		CCBPPRPPPG	
IBAN :		FR76 1660 7002 7940 0008 5500 693	
Titulaire du compte :		SAS HECTARE	
		Siret : 351338660	
		RUE DU ROMARIN BP 18	
		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, déferé 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.

14 - 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.

14 mai 2020

15- FRAIS ANNEXES

15.1 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 **600 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.

15.2 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 : 480 € .

=> La caution voirie et réseau pour un montant de : 1000 euros

=> La caution obligation acquéreur pour un montant de : 500 euros

=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : 100 euros

Forfait impôt foncier : 100 euros

15.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

=> Les diverses taxes liées au permis de construire de sa construction **taxe d'aménagement et PFAC**

16 - FACULTE DE RETRACTATION OU ABSENCE DE 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 :

SAS HECTARE -45 rue Garance-31670 LABEGE

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."*

17 - 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 reconnaît 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.

18 - 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 reconnaît 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 entrants. Le cas échéant, 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.

19 - ADRESSES ELECTRONIQUES

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

14 mai 2020

Mme DA COSTA PEREIRA : noemiedacostapr@gmail.com

20- 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

21 - 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 en deux exemplaires, à LABEGE

Le 3 avril 2024

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Dossier n° PA 031 499 21 A0004

Date de dépôt : **11 juin 2021**

Demandeur : **SA Hectare, représenté par M. Saily Antoine**

Pour : **Aménagement d'un lotissement de 16 lots à usage d'habitation dont un lot permettant la construction de logement collectifs sociaux**

Adresse terrain : **Le Moulin de la Jalousie, à Saint-Lys (31470)**

**ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
avec prescriptions au nom de l'État**

Le préfet de Haute-Garonne,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 11 juin 2021 par la S.A. Hectare, représentée par Saily Antoine sis 45 rue Garance, Labège (31670) et affichée en mairie le 17/06/2021 ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour l'aménagement d'un lotissement de 16 lots à usage d'habitation dont un lot permettant la construction de logement collectifs sociaux ;
- Sur un terrain situé au lieu-dit Le Moulin de la Jalousie, à Saint-Lys (31470) ;
- Cadasté A 1475 et A 1591 ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Haute-Garonne, approuvé le 22/12/08 ;

Vu le plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 24/06/13 et modifié le 19/05/2014 puis le 07/04/2015, mis en compatibilité le 14/09/2020 et notamment le règlement de la zone 1Aub ;

Vu l'extrait du règlement de la zone 1Aub du P.L.U. ;

Vu le courrier de demande de pièces réceptionné en recommandé avec accusé de réception le 07/07/2021 ;

Vu les pièces reçues en mairie en date du 20/07/2021 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS, service des autorisations d'urbanisme Midi-Pyrénées en date du 03/08/2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11/10/2021 instaurant un projet urbain partenarial pour le lotissement « *L'Allée du Papillon* » avenue des Ondes Courtes, pour la prise en charge de l'extension du réseau d'électricité nécessaire à l'opération ;

Vu la convention de projet urbain partenarial pour l'objet susvisé ;

Vu l'avis favorable avec réserves du Muretain aggro, gestionnaire des déchets ménagers en date du 12/10/2021 ;

Vu l'avis favorable du SDIS, Groupement centre de Muret, en date du 02/08/2021 ;

Vu l'avis favorable de Syndicat des Eaux des Coteaux du Touch en date du 05/08/2021 ;

Vu l'avis favorable de la commune de Saint-Lys, gestionnaire de la voirie, des eaux pluviales et de l'assainissement ;

Avis indissociables de l'arrêté ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le demandeur devra se conformer aux prescriptions émises dans l'avis du service de gestion et de valorisation des déchets du Muretain Agglo, joint à l'arrêté.

Article 3

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R.442-12 et suivants du code de l'Urbanisme.

L'article R.442-18 précise notamment que le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux [articles R. 462-1 à R. 462-10](#) ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Le 19/10/2021,

Pour le directeur départemental des territoires,
et par délégation,


La Cheffe de l'Unité
Application du Droit des Sols
Marie BOULANGER

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de

prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

23 AVENUE DES ONDES COURTES 31470 SAINT-LYS

Adresse: 23 Avenue des Ondes Courtes 31470 ST LYS

Coordonnées GPS: 43.522676, 1.191978

Cadastre: A 1691

Commune: ST LYS

Code Insee: 31499

Reference d'édition: 2552818

Date d'édition: 16/01/2024

Vendeur:

HECTARE

Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

13 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

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 1		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain	Approuvé	21/12/2008
		Mouvement de terrain Tassements différentiels	Approuvé	21/12/2008
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Touch aval	Approuvé	28/06/2012
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Touch aval	Approuvé	28/06/2012
		Inondation ✓ Touch aval	Approuvé	04/08/2021
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau ✓ Touch aval	Approuvé	04/08/2021
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/BEJBQ>

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°	du	21/09/2017	Mis à jour le
Adresse de l'immeuble		Code postal ou Insee	Commune
23 Avenue des Ondes Courtes		31470	ST LYS
Références cadastrales :		A 1691	

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

prescrit	anticipé	approuvé	X	Oui	X	Non	
				date	21/12/2008		

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	X
-----	--	-----	---

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

prescrit	anticipé	approuvé		Oui		Non	X
				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 réglementaire

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

zone 1	X	zone 2		zone 3		zone 4		zone 5	
très 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 réglementaire 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	très forte

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

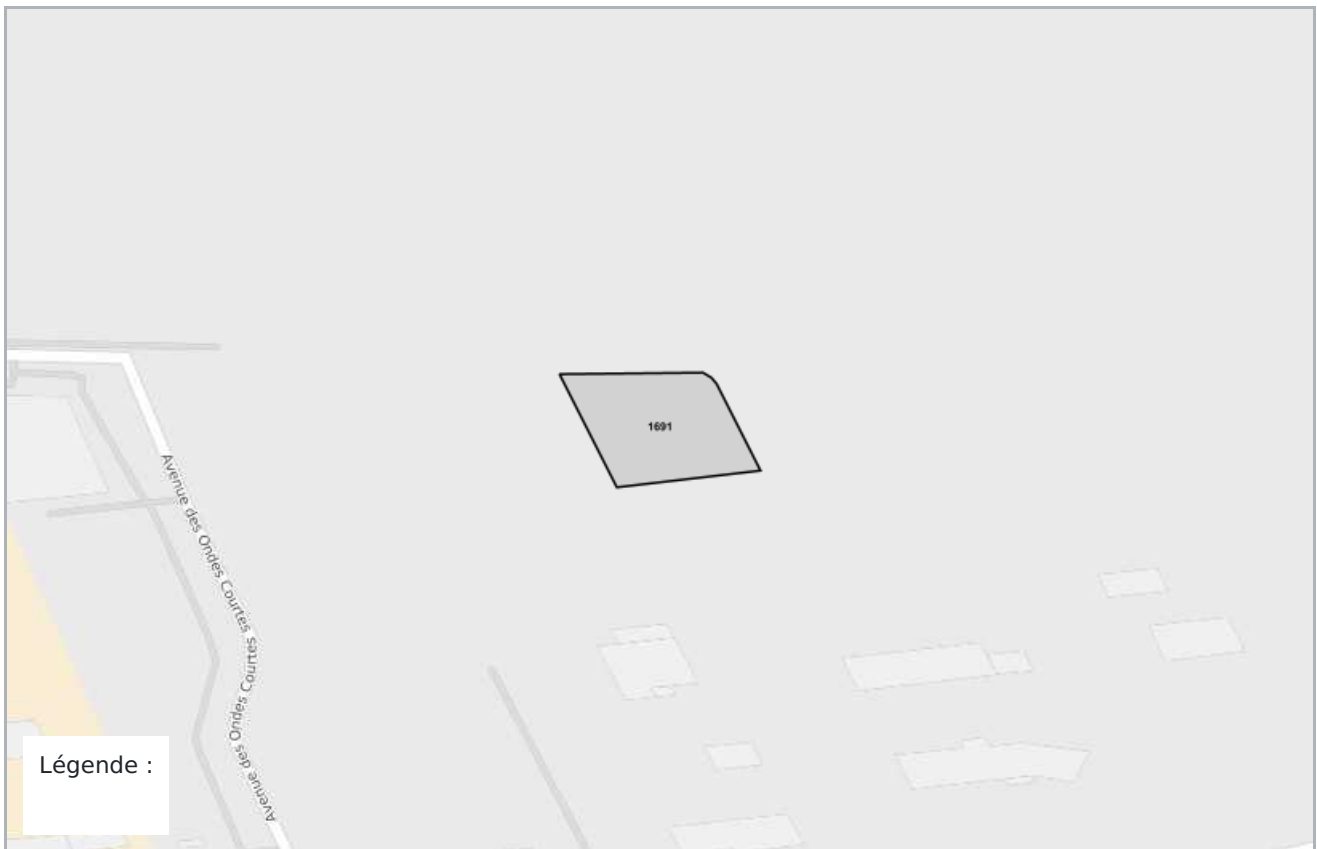
* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

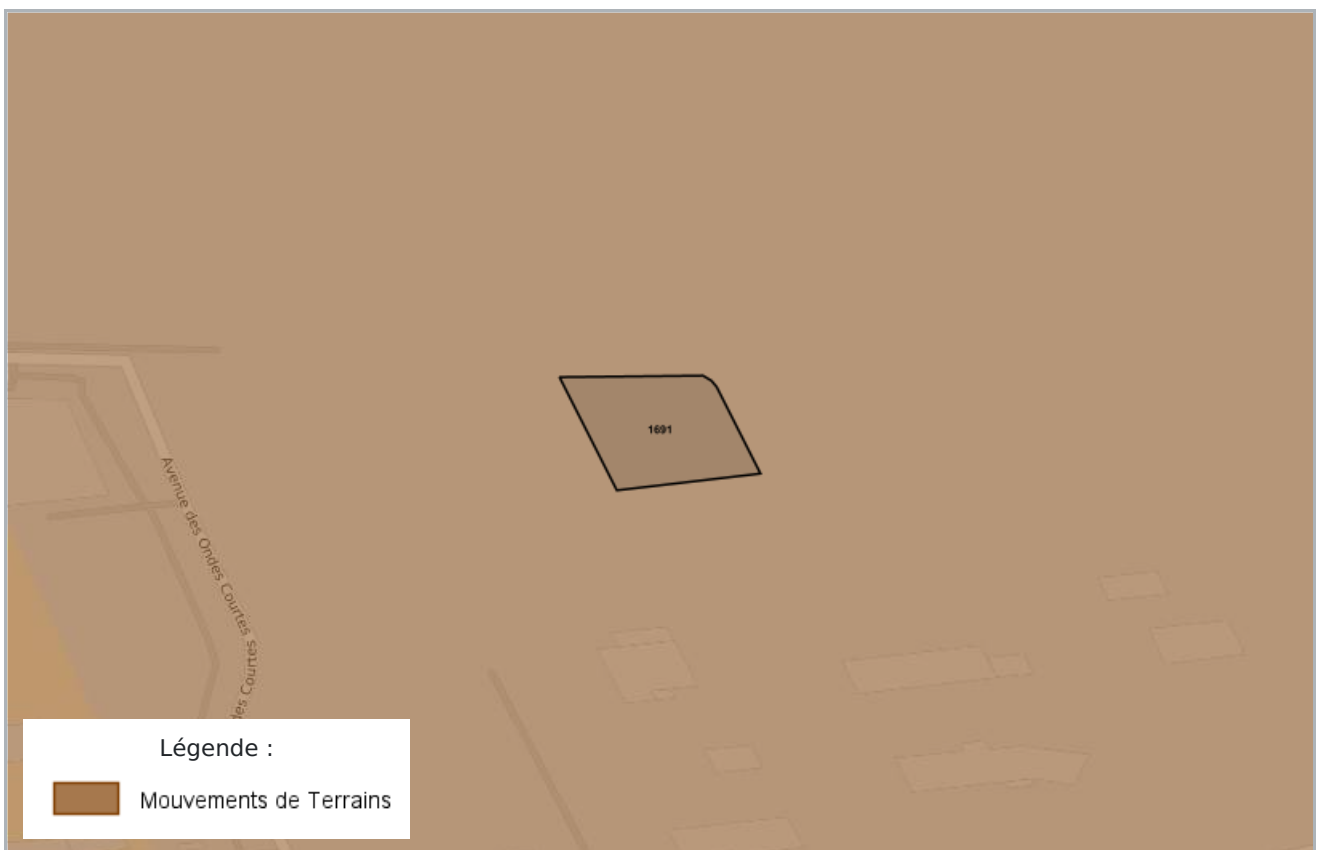
Oui		Non	
-----	--	-----	--

vendeur	date / lieu	acquéreur
HECTARE	16/01/2024 / ST LYS	

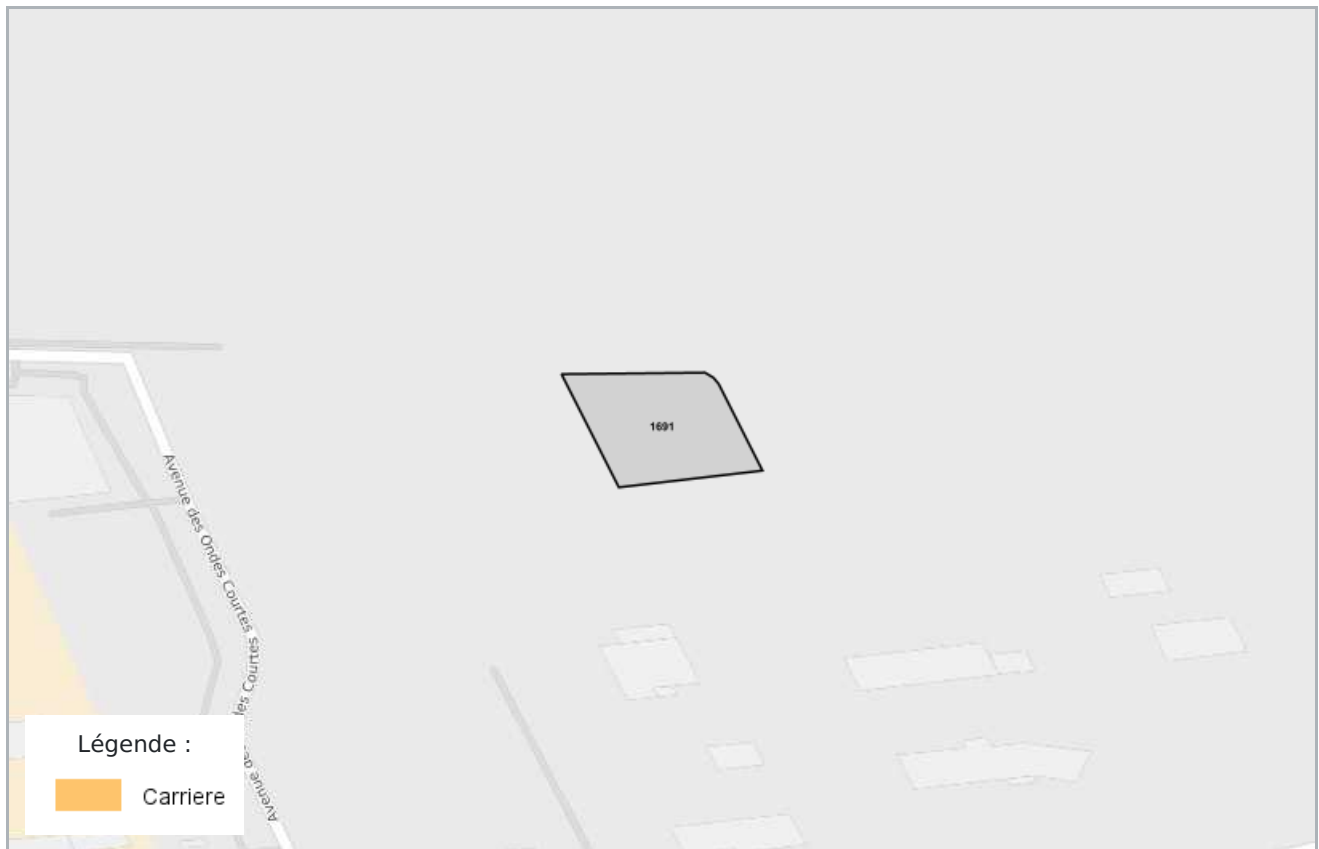
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



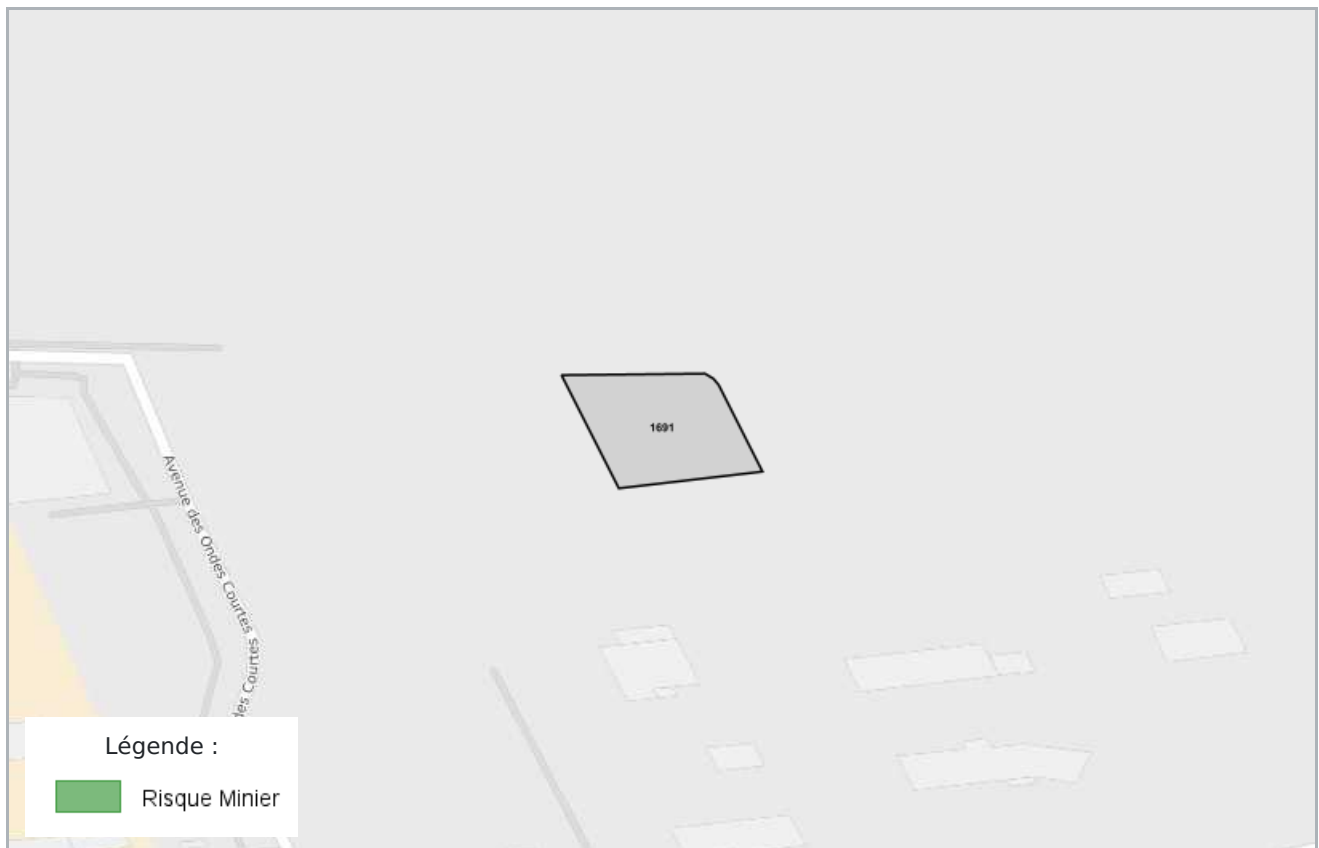
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



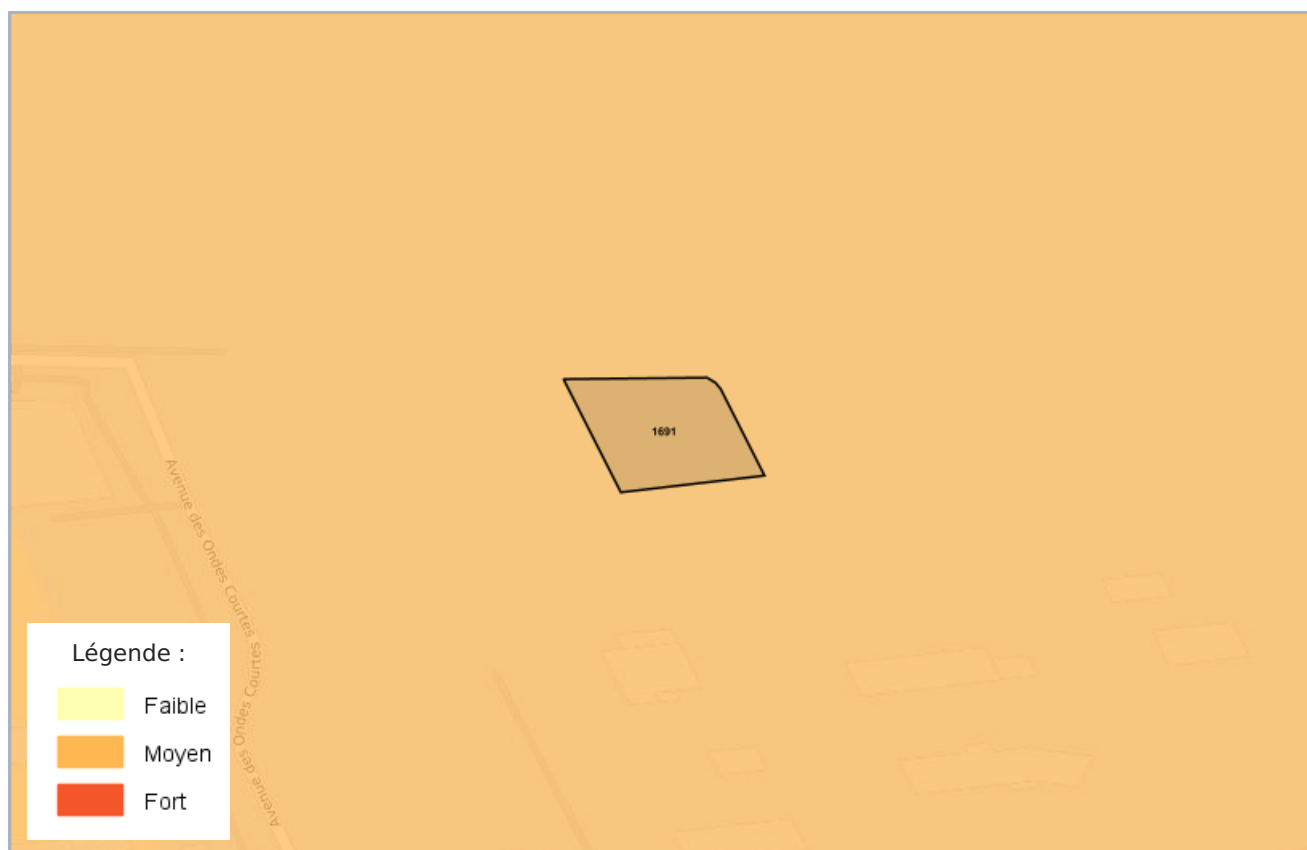
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



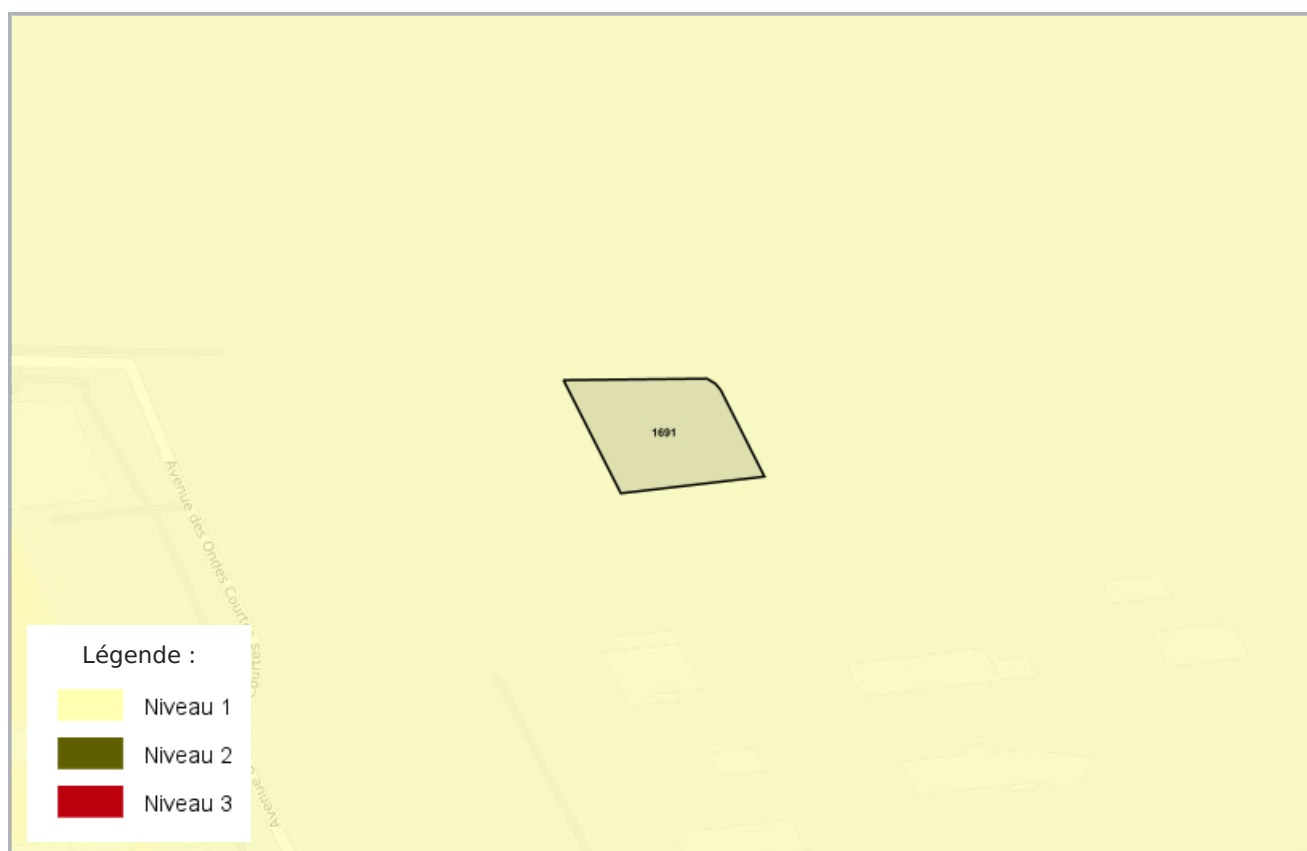
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



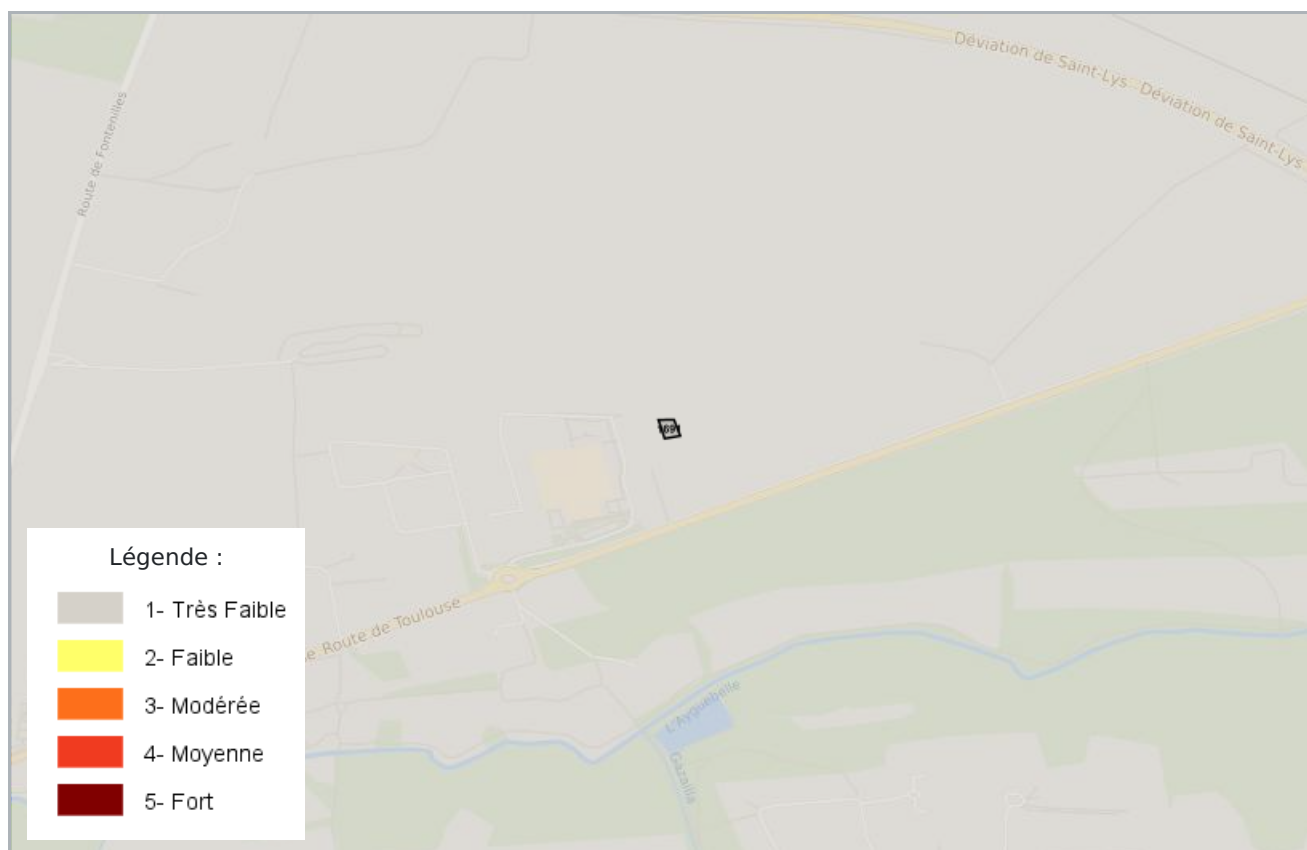
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



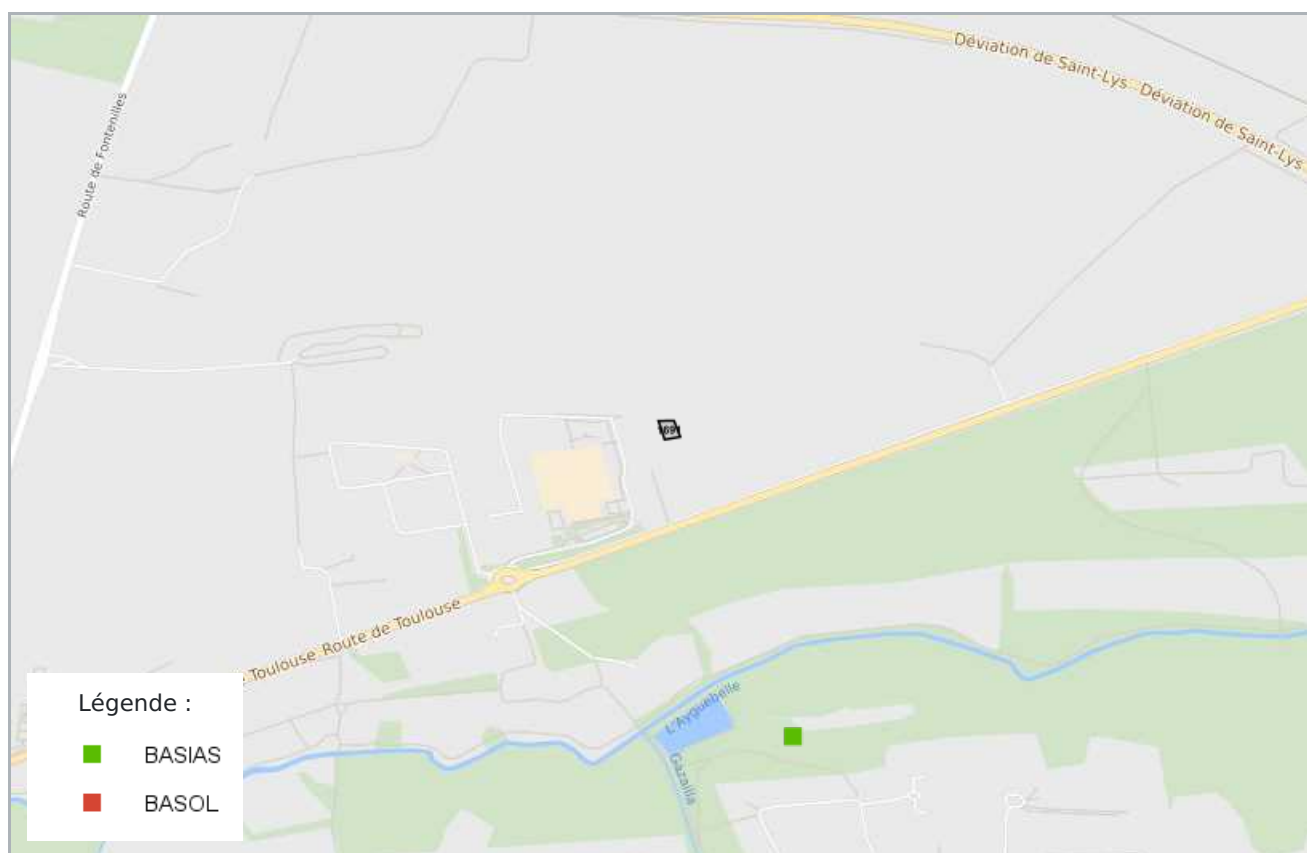
RADON



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)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3942533 BILLIARD Benthon / REPARATION MOTOS None avenue REPUBLIQUE DE LA SAINT LYS	SSP3940337 DAL GRANDE Marie-Françoise, (avant) LAPLAGNE, (avant) LACOMBE/ STATION SERVICE 725 route TOULOUSE DE SAINT LYS
SSP3940340 TOULOUSAIN DE CEREALES / COOP AGRICOLE None route FONTENILLES DE SAINT LYS	SSP3941394 SAINT LYS AUTO BILAN (SARL) / CONTRÔLE TECHNIQUE AUTO None route TOULOUSE DE SAINT LYS
SSP3942532 LAFFONT Hosper / REPARATION AUTOMOBILES None avenue REPUBLIQUE DE LA SAINT LYS	SSP3945550 SIVOM DE SAINT- LYS / STATION DE TRANSIT ET DECHETTERIE D'OM None route DE FONTENILLES SAINT LYS
SSP3945654 MEP SARL / DLI 615 route TOULOUSE DE SAINT LYS	SSP3942064 CASTEX Marcel / MECANIQUE AUTO, MOTOCYCLE None avenue LANGUDOC DU SAINT LYS
SSP3940338 LARADJI Mustapha / STATION SERVICE None GRAND CAFE DE FRANCE SAINT LYS	SSP3945515 PORTELLI Claude / garage, atelier de carrosserie peinture None lieu dit Pillorre SAINT LYS
SSP3940339 PILLORE (SCI) / STATION SERVICE None lieu dit PILLORE SAINT LYS	SSP3943589 CORTINA Joel ET FRANCOIS / CASSE AUTO 6 avenue PYRENEES DES SAINT LYS
SSP3940336 ROUX ET FILS (SA) / STATION SERVICE 615 route TOULOUSE DE SAINT LYS	

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

Préfecture : Haute-Garonne
Commune : ST LYS

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

23 Avenue des Ondes Courtes
31470 ST LYS

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/06/2000	10/06/2000	21/07/2000	01/08/2000	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/02/2003	04/02/2003	19/06/2003	27/06/2003	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/09/2004	11/09/2004	11/01/2005	01/02/2005	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/04/2011	30/06/2011	30/11/2012	06/12/2012	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2015	30/09/2015	21/03/2017	28/04/2017	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2016	31/03/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/07/2017	20/07/2017	24/10/2017	07/11/2017	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2017	31/12/2017	10/07/2018	27/07/2018	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/12/1993	25/12/1993	27/05/1994	10/06/1994	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/05/1989	31/10/1996	24/03/1997	12/04/1997	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/11/1996	30/06/1998	23/02/1999	10/03/1999	☐ OUI	☐ NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐ OUI	☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/12/2020	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**



MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE

Tél : 06.58.66.53.11

E-mail : contact@sudgeotechnique.com

Siège social :

11 rue Claude François / Parc 2000

34080 MONTPELLIER

www.sudgeotechnique.com

LOT. ST LYS

commune de SAINT-LYS

Mission G1 Loi Elan

pour le compte de HECTARE

Dossier : SG 21-266 NT 01 A			
Devis : DSG 20-092			
Document	indice	Description	Date
NT 01	A	Mission G1 Loi Elan	03/06/21
	B	Modification tableau pages 10 et 11	14/01/22

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.

<u>Contexte géotechnique</u>
<u>Sismicité :</u> 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 1 (très faible) . Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires. <u>Argile :</u> aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles. <u>Hydrogéologie :</u> La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface. <u>Zone d'influence géotechnique (ZIG) :</u> En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

<u>Synthèse des reconnaissances</u>
Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

<u>Adaptation du projet (fondation) :</u>	
<u>Type :</u> semelles filantes et/ou appuis isolés. <u>Horizon porteur :</u> dans la partie stable hydriquement estimée à partir de 1.50 m par rapport au terrain fini extérieur, attention portance faible, à confirmer en phase G2 (obligatoire).	
<u>Protection :</u> Retrait gonflement : Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ; Gel : Sans objet	

<u>Niveau bas :</u> Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.	<u>Mitoyens :</u> Sans objet.
<u>Terrassements :</u> Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques..	

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	6
1.4 Caractéristiques de l'avant-projet	7
1.4.1 Description du projet	7
1.4.2 Evaluation géotechnique	7
2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS	8
2.1 Lithologie	8
2.2 Résultats essais en laboratoire	8
2.3 Commentaires sur les résultats	9
3. INTERPRETATION (G1 PGC)	10
3.1 Mode de fondation envisageable	10
3.2 Dallage	11
3.3 Mitoyen	11
3.4 Hydrogéologie	11
4. TERRASSEMENTS	11
5. CADRE REGLEMENTAIRE	11
6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES	11

ANNEXES

ANNEXE 1 – Notes générales sur les missions géotechniques

ANNEXE 2 – Implantation des sondages

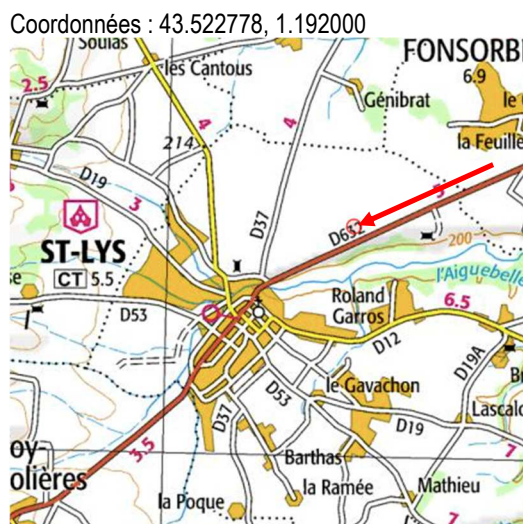
ANNEXE 3 - Résultats des sondages

1. CONTEXTE DE L'ETUDE

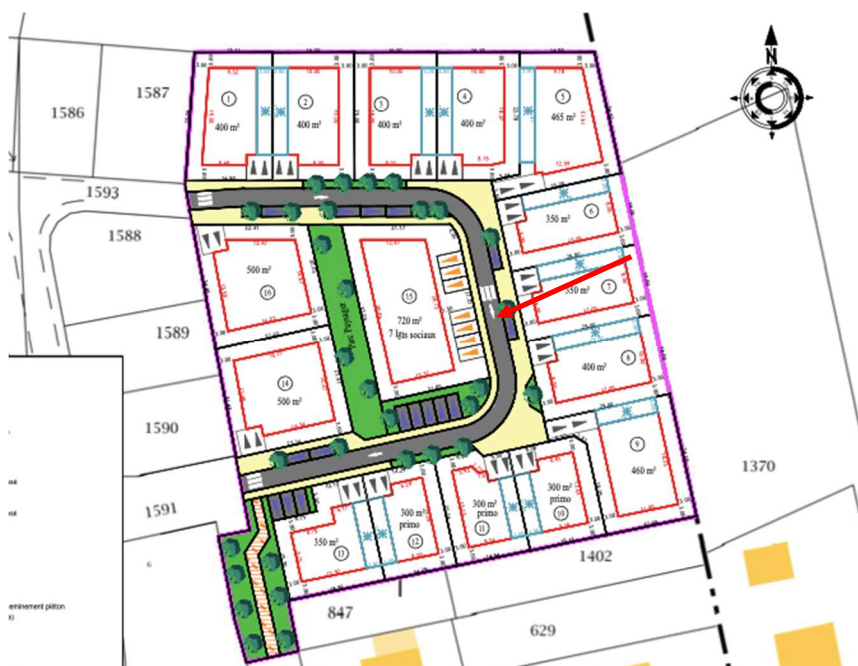
1.1 Données générales

A la demande et pour le compte de HECTARE, le bureau d'étude Sud Géotechnique, a procédé à la Mission G1 Loi Elan du projet : LOT. ST LYS, sur la commune de SAINT-LYS (cf. plan de situation), avenue des Ondes Courtes.

Plan de situation



Plan de localisation



Il s'agit d'une Mission G1 Loi 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'enchaînement 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.

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.

Notre mission est réalisée à partir de 6 sondages au pénétromètre dynamique lourd (norme NF P 94-114), 2 sondage à la tarière à 2 m et 2 identification GTR.

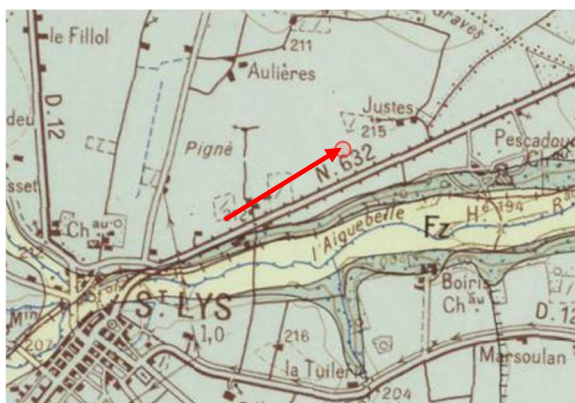
Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- Plan de situation ;
- Plan de composition.

1.2 Contexte géotechnique

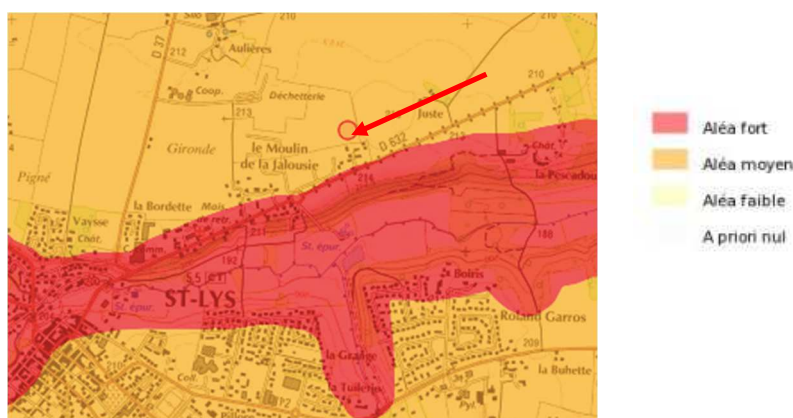
1.2.1 Géologie

D'après les informations du BRGM le sous-sol du site est composé : Fx - Alluvions des terrasses moyennes.



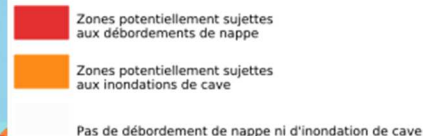
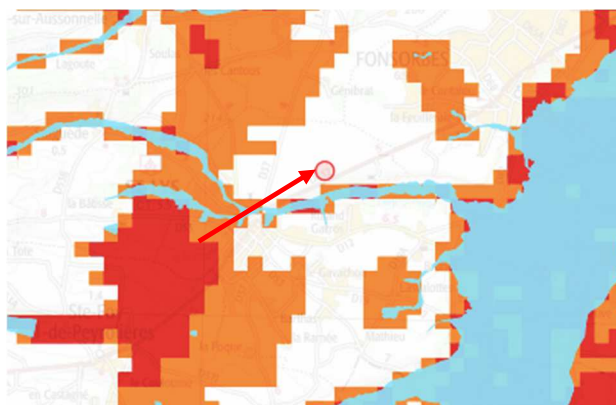
1.2.2 Argiles

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 1 (très 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 1 (très faible) . Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

1.2.6 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués

Aucune cavité souterraine n'est répertoriée par le BRGM.

Mouvements de terrain recensés dans la commune : Oui

Votre commune est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Oui

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans la commune : 16

1.3 Description du site

Le site est globalement plat et horizontal.

1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

1.4.1 Description du projet

Le projet est l'aménagement d'un lotissement de 16 lots 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	Simple et connues	1	Expérience et reconnaissance géotechnique qualitative admises
	Complexes	2	Reconnaissance géotechnique et calculs nécessaires
CC2	Simple	2	
	Complexes	3	Reconnaissance géotechnique et calculs approfondis
CC3	Simple ou complexes	3	

2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS

2.1 Lithologie

Les sondages réalisés ont permis de reconnaître la lithologie suivante :

- En tête des argiles limoneuse très peu compacte :

Présentes en PD1, PD2 et PD5 elles sont reconnus jusqu'à 0.90 à 2.30 m.

Les compacités sont très faibles avec des Qd proche de 1.50 MPa.

- Puis des argiles limoneuses peu compactes :

Il s'agit de la formation de couverture du site. Elle est présente jusqu'à des profondeurs variables, entre 4.20 et 4.50 m.

Les résistances dynamique de pointes sont faibles, de l'ordre de 3 MPa.

- Enfin on rencontre les marnes du substratum probablement graveleux ;

Il est reconnu de façon homogène à partir de 4.50 à 5.00 m/TN.

Le tableau page suivant reprend les résultats des essais.

Sondages	Profondeur formation		
	Argile lim, très peu compacte	Argile limoneuse peu compacte	Substratum
	/TN (m)	/TN (m)	/TN (m)
PD1	1,1	4,3	> 4,60
PD2	2,3	4,2	> 4,50
PD3		4,4	> 4,60
PD4		4,4	> 4,60
PD5	0,9	4,5	> 4,70
PD6		4,3	> 5,00
ST1	> 2,00		
ST2	> 2,00		

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

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	Tamiset	Classe
					< 80 µm	G.T.R.
ST1	Argile limoneuse	0,7	12,6	5,6	89,5	A2 proche A3
ST2	Argile limoneuse	1	13,2	5,9	90,6	A2 proche A3

Matériaux de classe A1 :

Ces sols changent brutalement de consistance pour de faibles variations de teneur en eau (w_n), en particulier lorsque leur w_n est proche de w_{OPN} . 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). Dès que I_p atteint des valeurs ≥ 12 , il constitue le critère d'identification le mieux adapté.

Matériaux de classe A3 :

Ces sols sont très cohérents à teneur en eau moyenne et faible, et collants ou glissants à l'état humide, d'où difficulté de mise en œuvre sur chantier (et de manipulation en laboratoire). Leur perméabilité très réduite rend leurs variations de teneur en eau très lentes, en place.

2.3 Commentaires sur les résultats

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 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 1 (très 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 moyennement compacte reconnue en surface ne peut recevoir des fondations car elle les expose au risque de retrait gonflement des argiles. En effet cette première couche correspond à l'altération argileuse du substratum.

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

Les fondations devront être descendues dans la partie stable hydriquement estimée à partir de 1.50 m par rapport au terrain fini extérieur, attention portance faible, à confirmer en phase G2 (obligatoire).

Protection au gel :

Sans objet :

Extrait NF P 94-261 de 2013

Profondeur de mise hors-gel : $H = H_0 + (A - 150) / 1000$ (H, H₀ et A en mètres)

A est l'altitude

H₀ est la valeur lue sur la carte pour A ≤ 150 m

Tableau de synthèse par lot :

Lot	Type de fondation	Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC	Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage stable hydriquement sur sondages proches
1	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
2	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
3	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
4	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
5	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
6	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
7	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
8	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
9	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
10	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
11	Fondations superficielles	Argiles *	1.5

12	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
13	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
14	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
15	Fondations superficielles	Argiles *	1.5
16	Fondations superficielles	Argiles *	1.5

(*) : 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..

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 Loi 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	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	avec détection au plus tôt de leur survenance	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

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 connaître 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'article 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 indemnités 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 de 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 inhérentes 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

Des 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 intégral 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 surcotisation 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

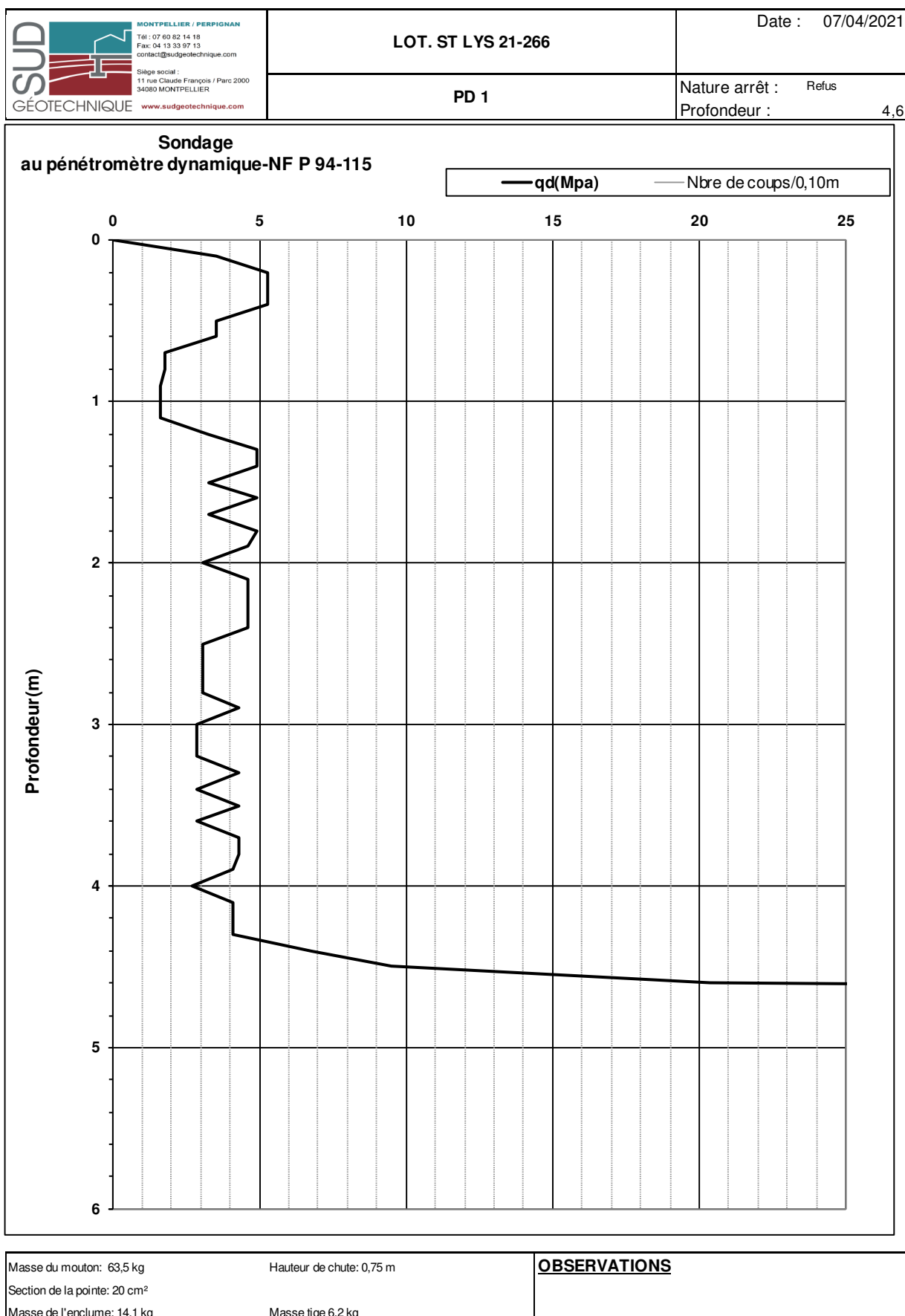
En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du siège social du Prestataire sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

ANNEXE 2 – IMPLANTATION DES SONDAGES

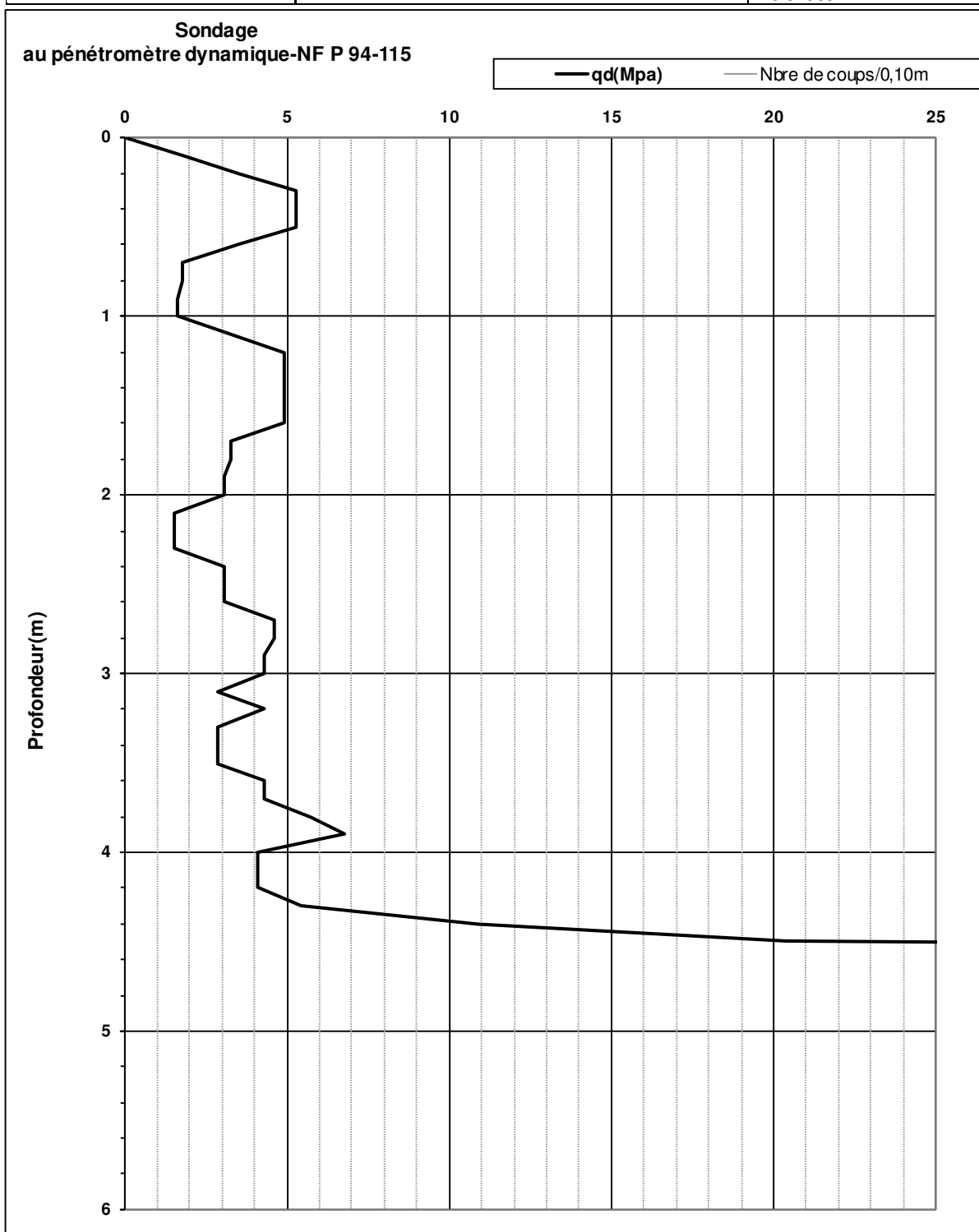


- Légende :
- ▲ Sondage pénétrométrique (PD)
 - ▣ Fouille à la pelle (PM)
 - ⊕ Essai de perméabilité (EP)
 - Reconnaissance de fondation (REC)
 - Sondage tarière (ST)
 - ⊗ Sondage pressiométrique (SP)
 - ⊙ Sondage carotté (SC)

ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES

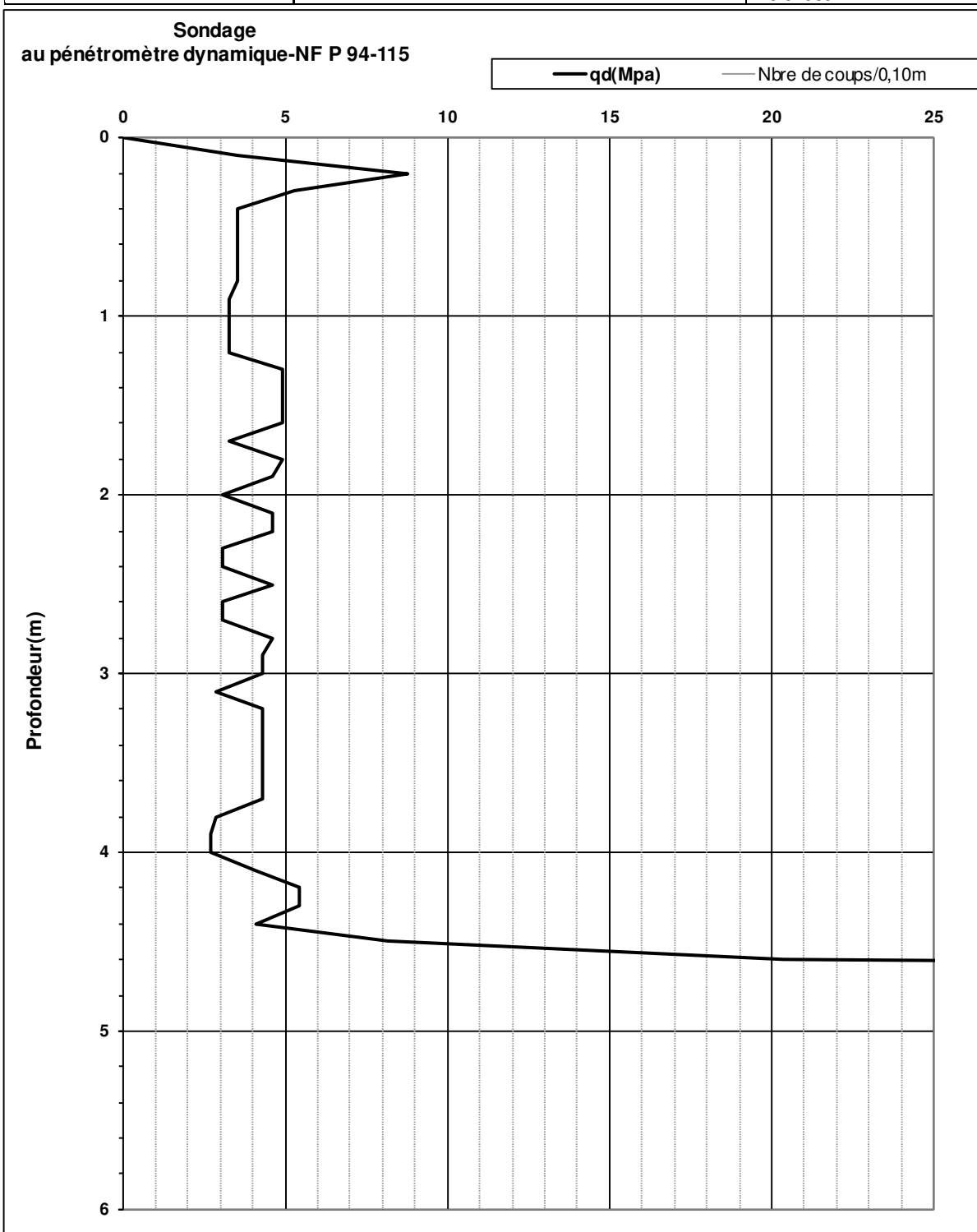


 MONTPELLIER / PERPIGNAN Tél : 07 60 82 14 18 Fax : 04 13 33 97 13 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	LOT. ST LYS 21-266	Date : 07/04/2021
	PD 2	Nature arrêt : Refus Profondeur : 4,5



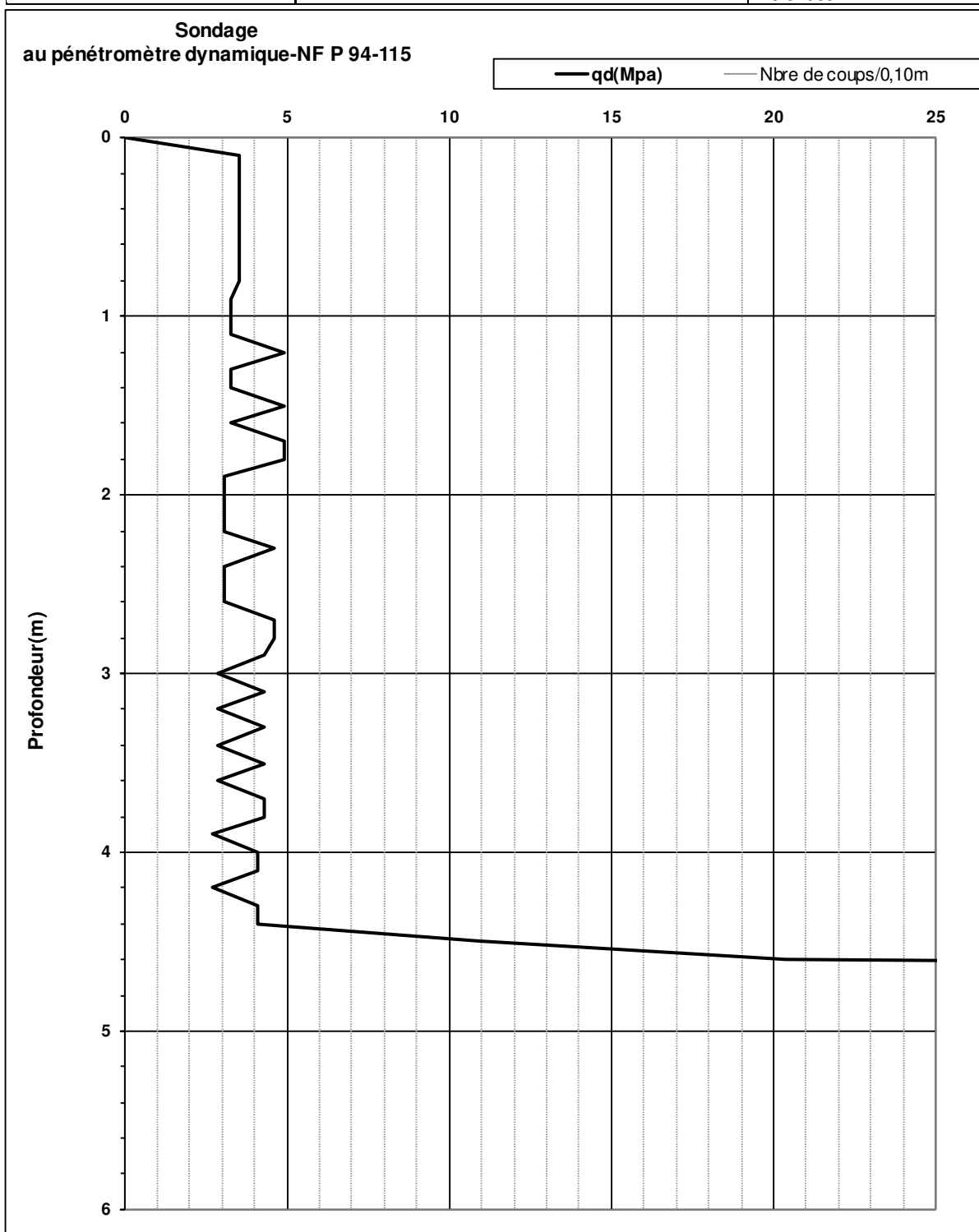
Masse du mouton : 63,5 kg Section de la pointe : 20 cm ² Masse de l'enclume : 14,1 kg	Hauteur de chute : 0,75 m Masse tige 6,2 kg	OBSERVATIONS
--	--	---------------------

 MONTPELLIER / PERPIGNAN Tél : 07 60 82 14 18 Fax : 04 13 33 97 13 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	LOT. ST LYS 21-266	Date : 07/04/2021
	PD 3	Nature arrêt : Refus Profondeur : 4,6



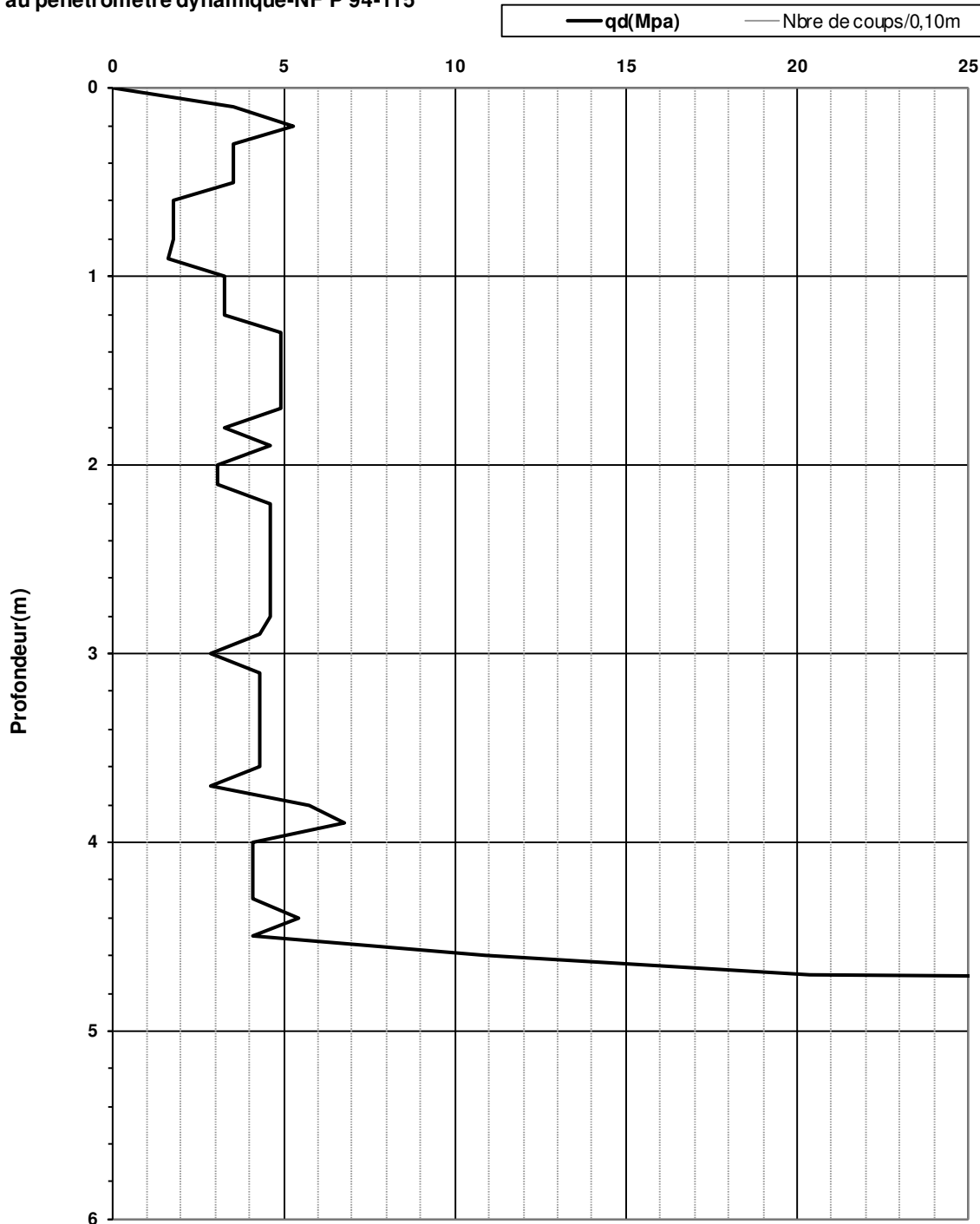
Masse du mouton : 63,5 kg Section de la pointe : 20 cm ² Masse de l'enclume : 14,1 kg	Hauteur de chute : 0,75 m Masse tige 6,2 kg	OBSERVATIONS
--	--	---------------------

 MONTPELLIER / PERPIGNAN Tél : 07 60 82 14 18 Fax : 04 13 33 97 13 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	LOT. ST LYS 21-266		Date : 07/04/2021
	PD 4		Nature arrêt : Refus Profondeur : 4,6



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

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



Masse du mouton: 63,5 kg

Hauteur de chute: 0,75 m

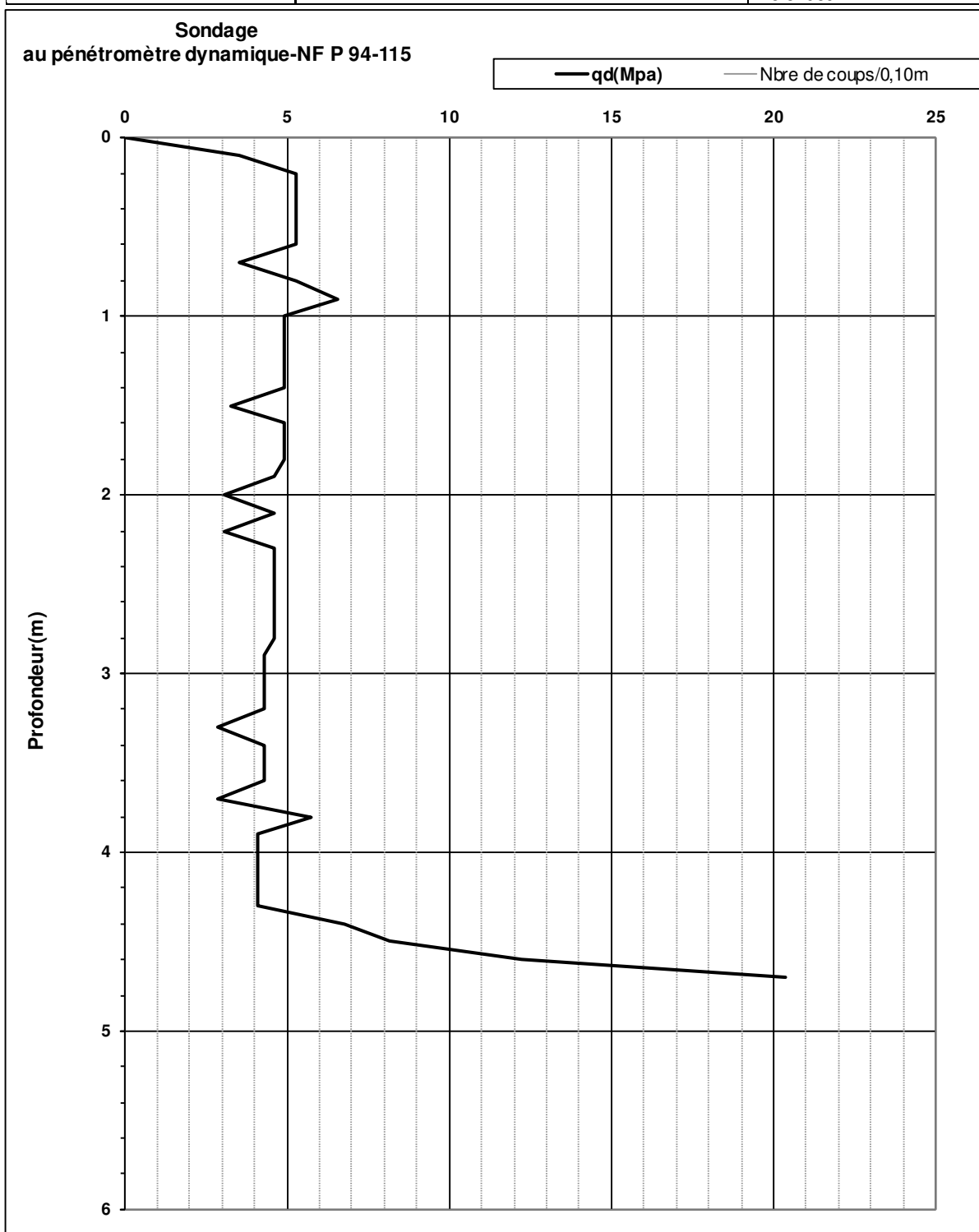
Section de la pointe: 20 cm²

Masse de l'enclume: 14,1 kg

Masse tige 6,2 kg

OBSERVATIONS

 MONTPELLIER / PERPIGNAN Tél : 07 60 82 14 18 Fax : 04 13 33 97 13 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	LOT. ST LYS 21-266	Date : 07/04/2021
	PD 6	Nature arrêt : 0 Profondeur : 0



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

Sondage : ST1

Dossier N° : 21-266

Échantillon : 1

Client : HECTARE

Profondeur : 0,7

Chantier : ST LYS

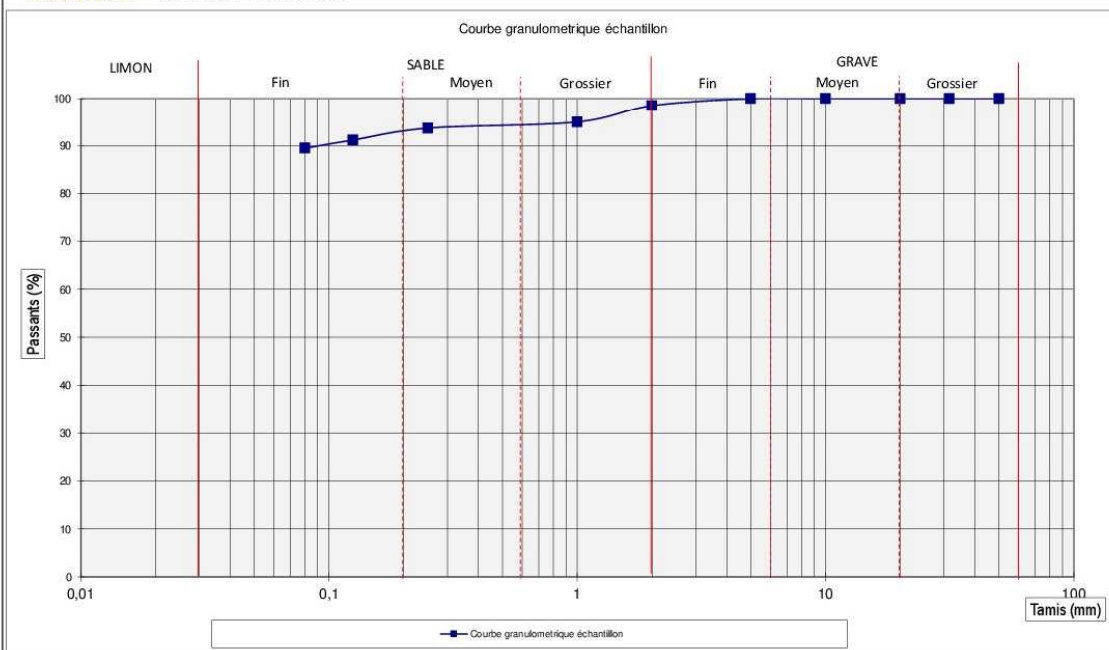
Nature: Argile limoneuse

Date d'essai: 12/05/2021

Date de prélèvement 07/04/2021

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	98,5	95	93,7	91,2	89,5
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		

Etat hydrique	Norme	Valeur
Teneur en eau W_n	NF P94-050	12,6
Optimum Proctor W_{OPN}	NF P94-093	

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 (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,...
---------------	-----------	--

Sondage : ST2

Dossier N° : 21-266

Échantillon : 2

Client : HECTARE

Profondeur : 1

Chantier : ST LYS

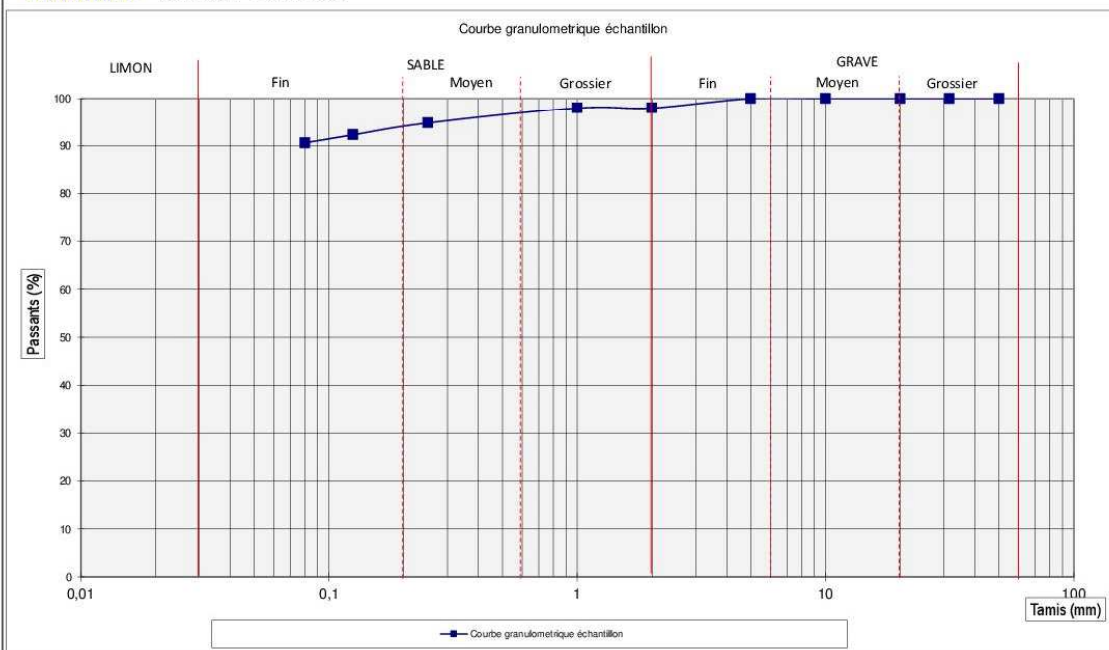
Nature: Argile limoneuse

Date d'essai: 12/05/2021

Date de prélèvement 07/04/2021

SOLS

Granularité Norme NF P 94-056 et 057



Tam (mm)	50	31,5	20	10	5	2	1	0,3	0,125	0,08
Passants en %	100	100	100	100	100	98	98	94,8	92,3	90,6
Fraction 0/50	100									

Argilosité	Norme	Valeur
Indice de plasticité Ip	NF P94-051	
Valeur de bleu VBs	NF P94-068	5,9
Equivalent de sable ES		

Etat hydrique	Norme	Valeur
Teneur en eau W _n	NF P94-050	13,2
Optimum Proctor W _{OPN}	NF P94-093	

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 (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,...

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 1	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 2	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgeotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 3	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 4	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 5	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 6	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 7	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 8	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 9	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgeotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 10	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgeotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 11	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 12	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 13	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 14	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 15	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgeotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-266 NT 01 A
	LOT. LE BOUQUET 2, Lot 16	Client : HECTARE

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 1 (très 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse, peu à très peu porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à moyenne profondeur (4.20 à 4.50 m/TN).

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1.5 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

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..

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 nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

LEGENDE

PÉRIMÈTRE

Limite lots privatifs

Limite de constructibilité à 3m des limites séparatives et de l'emprise publique

Plage constructible uniquement en RDC

Clôture à créer (mur de clôture avec couverture ou chaperon brique 0.65m surmonté d'un grillage à barreaudage vertical aléatoire h=1.00m (hauteur totale 1.65m))

Accès lots (parkings du midi) en béton désactivé

P

Emplacement poste de transformation donné à titre indicatif

Signalisation verticale :

Panneau B1 : Sens interdit

Panneau C12 : Sens unique

Signalisation horizontale :

Sens de circulation

Cédez le passage

Bande podotactile

Bande de guidage

Accès aux lots en béton désactivé

Trottoir en béton désactivé

Cheminement piéton dans l'ELC 1

Espaces verts

Chaussée en enrobés

Stationnement en enrobés

Stationnement en revêtement perméable ou semi-perméable (pavés engazonnés ou similaire)

Piétonnier en stabilisé

Servitude de passage de réseaux

Arbres existants

Arbres à planter (position donnée à titre indicatif)

Nivellement projet

Côte du terrain naturel

Terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et destinés à être cédés à l'association syndicale ou à la collectivité :

Voie A
ELC1 : Terrain destiné aux espaces verts
ELC2 : Terrain destiné aux espaces verts

Terrains destinés à une utilisation privative :

Les lots de 1 à 14 et le lot 16 sont destinés à la construction de villas d'habitations.
Le lot 15 est destiné à recevoir des logements collectifs sociaux.

Nota : Les accès aux lots, donnés à titre indicatif, ne pourront être déplacés et modifiés uniquement avec l'accord du lotisseur et cela sans modification de l'arrêté autorisant le lotissement.
Les surfaces des lots privatifs sont données à titre indicatif.
Les cotes sont données à titre indicatif.
Les surfaces sont annoncées sous réserve de bornage et de réalisation du document d'arpentage.

HECTARE
URBANISME DURABLE

Département de la Haute-Garonne

LOTISSEMENT L'ALLEE DU PAPILLON - SAINT-LYS (31)

N°4	PA	PLAN DE COMPOSITION			
10/06/2021	Permis d'Aménager Initial	LS-LF	EJ	0	
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice	

MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'ŒUVRE	GEOMETRE
HECTARE URBANISME DURABLE HECTARE 45 rue Garance 31670 LABEGE 05 34 24 34 00	2au Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme 2AU 34Bis Chemin du Chapitre 31100 TOULOUSE 05 34 60 96 96	urbactis URBACTIS 60 Impasse de Berlin 82003 MONTAUBAN CEDEX 05 63 66 44 22
ECHELLE : 1/250		

LOTISSEMENT L'ALLEE DU PAPILLON - SAINT-LYS (31)

N°1

PA

PLAN DE SITUATION

10/06/2021	Permis d'Aménager Initial	GR		0
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice

MAITRE D'OUVRAGE

MAITRE D'ŒUVRE

GEOMETRE

HECTARE
URBANISME DURABLE

HECTARE
45 Rue Garance
31670 LABEGE
05 34 24 34 00

2au
Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme

2AU
34Bis Chemin du Chapitre
31100 TOULOUSE
05 34 60 96 96

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

URBACTIS
60 Impasse de Berlin
82003 MONTAUBAN CEDEX
05 63 66 44 22

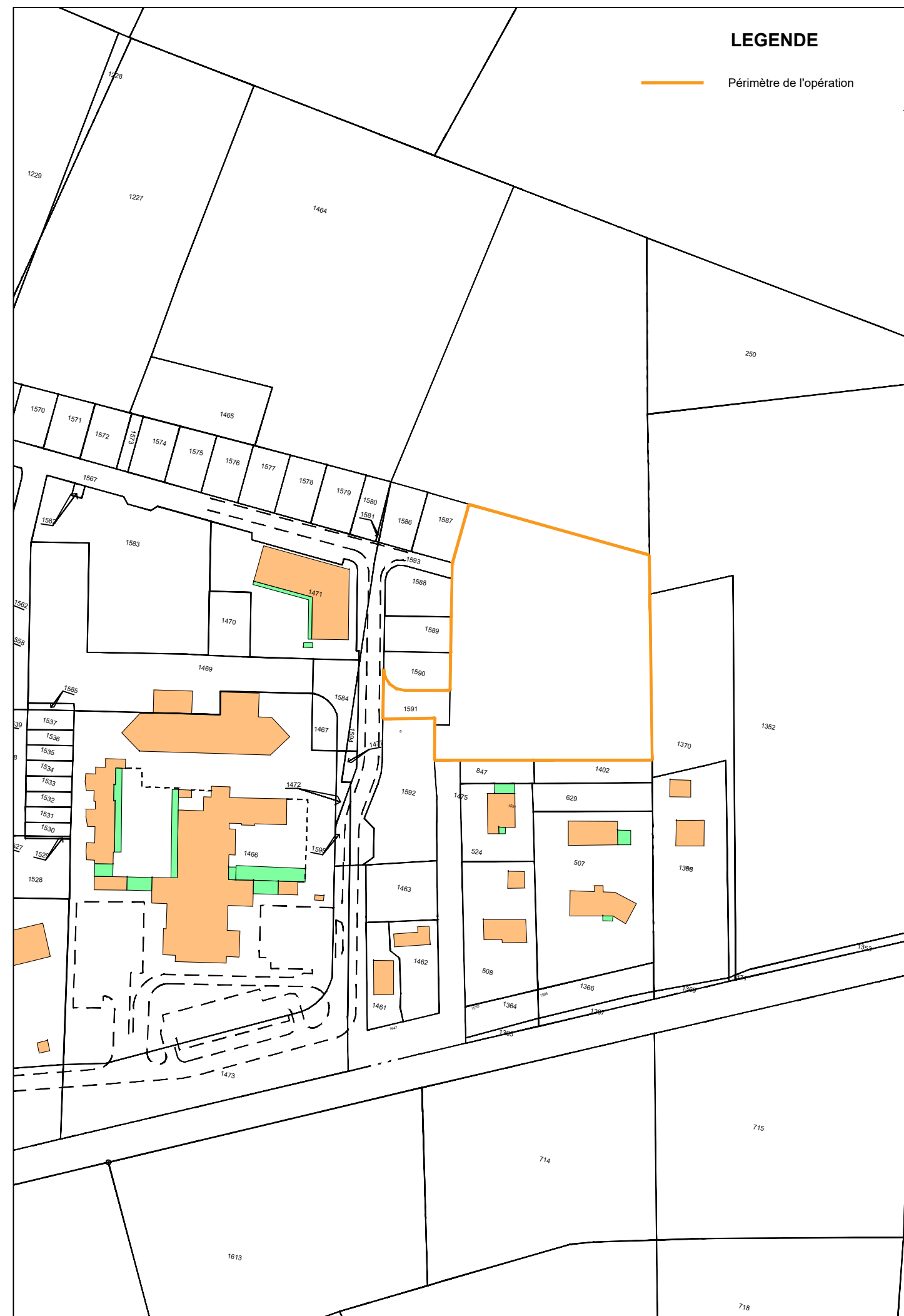
ECHELLE : 1/2000

Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43

Nivellement rattaché au NGF

LEGENDE

Périmètre de l'opération



Lotissement "L'Allée du Papillon"
PLAN DE VENTE

Lot N° 5 : superficie de 403 m²
Vente à

Département de la Haute Garonne
Commune de SAINT-LYS
Section : A

PA n° 031 499 21 A0004
Arrêté Municipal du 19/10/2021
Superficie de la parcelle : 403 m²
Surface de plancher : 120 m²

Plan de masse

Sans échelle

Lot

Signature et date de l'acquéreur

HECTARE
URBANISME DURABLE

HECTARE SA
45 Rue de Garance
31 670 LABEGE
Tel : 05 34 24 34 00

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

Agence de GRENADE
1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

N° unique : 05 63 66 44 22
www.urbactis.eu

N° Dossier : 200022

Nota :

- Le niveau altimétrique des futures constructions devra être adapté à la profondeur des regards individuels d'assainissement d'eaux pluviales et des eaux usées.

Légende :

- Lot

Voirie enrobé

Espace vert

Stationnement en Evergreen

Trottoir

Zone circulaire pour accès au lot ou parking

Piétonnier

Parking en enrobé

Servitude de passage

tranchée drainante

Conteneurs PAV

Zone constructible à 3m des limites séparatives et de l'emprise publique

Zone constructible mitoyenne uniquement en RDC

Accès et place du midi

Arbre et arbuste

Clôture en panneaux rigides

Fossé

Borne OGE nouvelle

Borne OGE ancienne

Muret technique

Candélabre

Regard eaux pluviales

Regard eaux usées

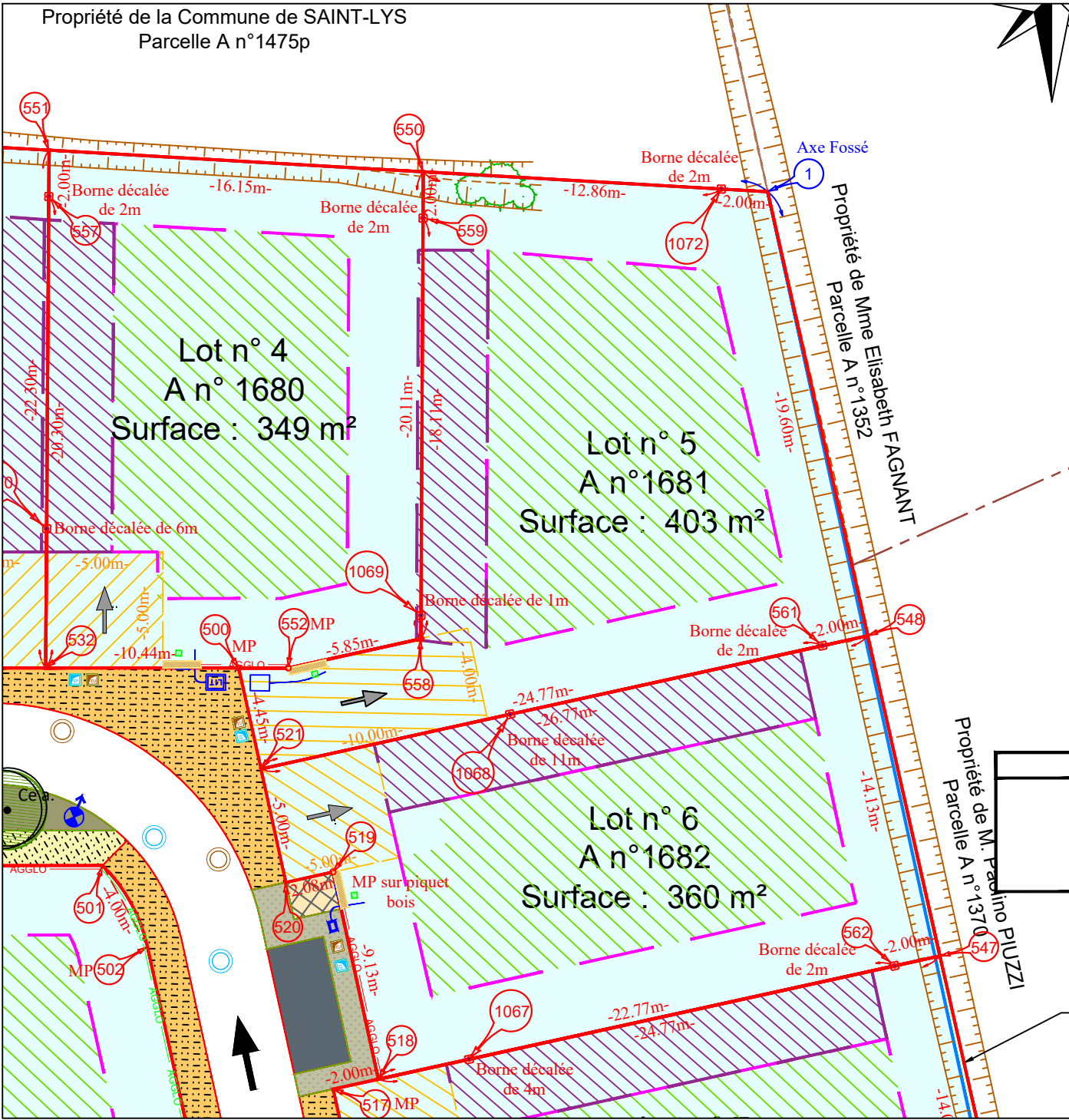
Regard téléphonique

Niche à compteur d'eau potable

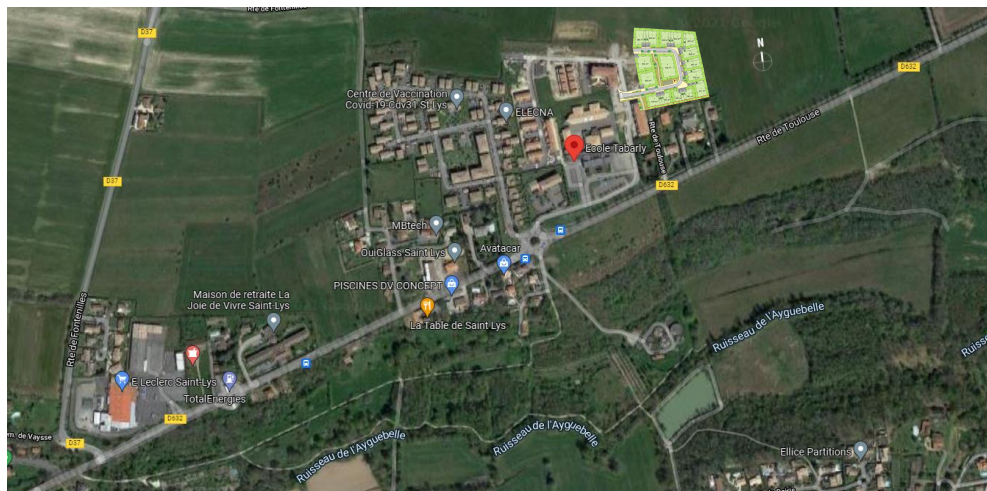
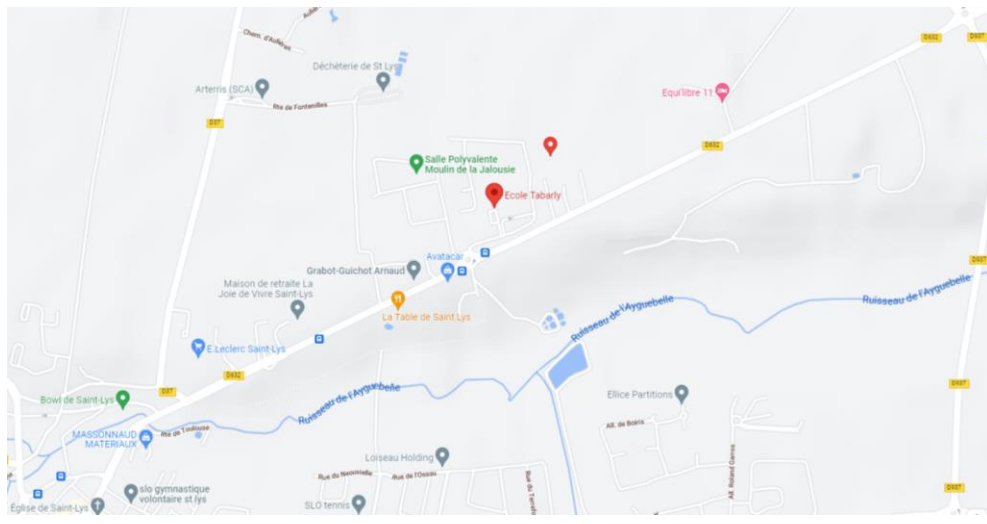
Coffret électrique CIBE

Coffret électrique REMBT

Plan de vente - échelle 1/250



SAINT LYS



Doc. urban. et cart. et plans d'urbanisme de la commune de Saint-Lys. Hectare et HECTARE SA AU CAPITAL LOT 220006 - RCS Montpellier 851 338 560 - www.montpellier-851.com

L'Allée
du
Papillon
SAINT-LYS

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

ST LYS « L'Allée du Papillon » 16 lots

LOCALISATION DU PROJET:
Rue du 16 Janvier 1998
31470 ST LYS
GPS 43.522676 / 1.191978

Opportunités à
saisir



L'Allée
du
Papillon
SAINT-LYS

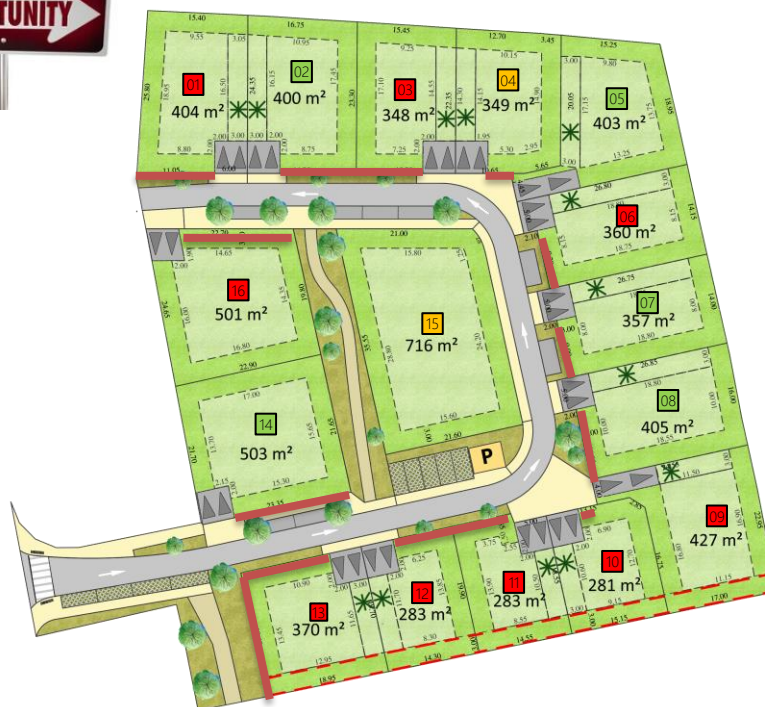


Prix valable jusqu'au 30 avril 2024

Lot	Surface	SDP	Prix	Opportunités
2	400 m ²	115 m ²	99 900 €	89 900 €
5	403 m ²	120 m ²	99 900 €	94 900 €
7	357 m ²	115 m ²	89 900 €	79 900 €
8	405 m ²	120 m ²	89 900 €	--
14	503 m ²	125 m ²	99 900 €	--

Non compris dans le prix

- Frais de notaire : environ 8%
- Frais architecte coordinateur : 600€
- Frais de géomètre : 480 €
- Caution équipements communs : 1000 €
- Caution obligation acquéreurs : 500€
- Création association syndicale : 100 €
- Forfait impôt foncier : 100€
- Les taxes du permis de construire : TA (5% part communale 1,3% part départementale, 0,40 redevance archéologique)
- PFAC (4 pièces : 3100€ 5 pièces : 3700€)



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

	Zone constructible R+1 (7 m)		Arbres
	Zone non constructible		Lot disponible
	Zone constructible R+0		Lot réservé
	Parkings privatifs non clos		Lot vendu
	Parking visiteurs		Clôture sur voie réalisée par l'aménageur
	Servitude de tréfonds		

Professionnels associés à l'opération

- Notaire** Maître Faure-15 rue Limogne – 31770 Colomiers – Tél : 05 61 78 67 77
- Géomètre** : Cabinet URBACTIS – 60 impasse de Berlin 82000 Montauban – Tél : 05 63 66 44 22
- Architecte coordinateur** : Cyrille BONNET – 8 rue d'Athènes – 12000 Rodez – 05 65 73 12 76

Remarques

- Le fossé existant est à conserver du lot 1 à 8
- Rétention à la parcelle si imperméabilisation supérieure ou égale à 105m²
- Parking privatif : réalisé par l'aménageur
- Les clôtures sur voiries : réalisé par l'aménageur
- Lots 10, 11, 12 : lots réservés aux primo-accédants
- Le lot 15 est destiné à un logement collectif locatif
- Emprise au sol non règlementée

CAHIER DES CHARGES
DATE : 11/01/2022

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE ST LYS

LOTISSEMENT « L'Allée du Papillon »
16 PARCELLES

PERMIS D'AMENAGER
PA 03149921A0004
DU 19/10/2021



Maître d'ouvrage

SAS HECTARE
Zac la Grande Borde – 45 rue Garance -31670 LABEGE
Tél : 05 34 24 34 00

Géomètre Expert

CABINET URBACTIS
60 imp Berlin – 82000 MONTAUBAN
Tél : 05 63 66 44 22

Bureau d'Etudes Techniques

CABINET URBACTIS
60 imp Berlin – 82000 MONTAUBAN
Tél : 05 63 66 44 22

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.....	3
ARTICLE 2.	OBJET DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 3.	OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 4.	EQUIPEMENTS COMMUNS	3
Article 4.1.	Création.....	3
Article 4.2.	Transfert et entretien des équipements communs.....	4
Article 4.3.	Obligation de conservation.....	4
Article 4.4.	Contribution des propriétaires aux charges	4
Article 4.5	Aggravation des charges et Responsabilité	5
Article 4.6	Caution voiries, réseaux et aménagements divers	5
ARTICLE 5.	DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS	6
ARTICLE 6.	OBLIGATION DE CONSTRUIRE	6
Article 6.1.	Dispositions générales	6
Article 6.2.	Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots	7
ARTICLE 7.	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS	7
ARTICLE 8.	UTILISATION DES VOIES	7
Article 8.1.	Utilisation des voies par les constructeurs.....	7
Article 8.2.	Stationnement	8
Article 8.3.	Utilisation des voies par les acquéreurs	8
Article 8.4.	Utilisation des voies par des tiers	8
ARTICLE 9.	CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS	9
ARTICLE 10.	RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE	10
Article 10.1.	Entretien et Propreté des lots	10
Article 10.2.	Entretien des constructions.....	10
Article 10.3.	Esthétique du lotissement et des constructions	10
Article 10.4.	Bon voisinage.....	11
Article 10.5.	Caution en garantie des obligations des acquéreurs	11
ARTICLE 11.	SERVITUDES	11
Article 11.1.	Servitudes générales	11
Article 11.2.	Servitudes spécifiques et conditions particulières	12
ARTICLE 12.	PUBLICITÉ	12
ARTICLE 13.	ASSOCIATION SYNDICALE.....	13
Article 13.1.	Création de l'Association syndicale.....	13
Article 13.2.	Entretien des ouvrages et dégradations	13
Article 13.3.	Transfert direct des voiries, espaces communs et réseaux à la Commune	13
Article 13.4.	Non création de l'Association Syndicale.....	13
ARTICLE 14.	CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES	14
ARTICLE 15.	ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES	14
ARTICLE 16.	PUBLICATION.....	14
ARTICLE 17.	ÉLECTION DE DOMICILE.....	14

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.

Le lotissement « **L'ALLEE DU PAPILLON** », objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de **ST LYS** dans le département de HAUTE-GARONNE.

Ce lotissement permettra la création d'un projet de **16 parcelles comprenant 15 lots à usage d'habitat individuel et 1 macro-lot.**

ARTICLE 2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

- a) **De fixer les règles de caractère privé du lotissement.**
- b) **De fixer les conditions générales de vente.**

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les stipulations du cahier des charges s'imposent :

- Dans les rapports entre l'Aménageur et les propriétaires des lots du lotissement susnommé ;
- 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 du lotissement.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par l'Association Syndicale libre des propriétaires.

Sachant que chacun d'entre eux peut demander, à tout moment, l'application du cahier des charges sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

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 du lieu de situation du lotissement est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre les propriétaires.

ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 4.1. Création

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

Néanmoins dans le cadre de cette mission d'aménagement et 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/ou 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, boîtes techniques, locaux à ordures ménagères, des végétaux, etc ...pourront faire l'objet de modifications par rapport au dossier du permis d'aménager, 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 chacune des tranches du lotissement, toute latitude pour réaliser les équipements communs et l'aménagement du lotissement.

De ce fait, les acquéreurs et leurs entrepreneurs sont priés de se rendre sur le lotissement 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 du lotissement, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun des lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal, si ces modifications sont jugées nécessaires pour parvenir à la livraison des lots.

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'eau pluviale 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 être partiellement 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.

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

L'Aménageur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements et l'Association Syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des entreprises chargées de réaliser ces ouvrages.

Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre de l'Aménageur et, le cas échéant, de ses réalisateurs d'ouvrages, seront exercées exclusivement par l'association syndicale.

Article 4.2. Transfert et entretien des équipements communs

Le transfert de propriété et l'entretien des équipements communs du lotissement au profit de l'Association Syndicale interviendront conformément aux statuts de l'Association Syndicale Libre (ASL).

Ces équipements communs ne seront pas obligatoirement pris en charge par la Commune.

Article 4.3. Obligation de conservation

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement ainsi que les espaces libres communs du lotissement seront conservés et maintenus en parfait état d'entretien aux frais des propriétaires et ce dans le cadre du présent cahier des charges et des statuts de l'Association Syndicale de ce lotissement.

Le Président et le bureau de l'Association Syndicale seront garants du suivi et de la qualité de cet entretien.

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

Le Président de l'Association Syndicale est habilité par l'Aménageur à déposer toute plainte relative à l'application de ces tags.

Après la période de garantie d'un an suivant leur plantation, les végétaux arbres et arbustes morts seront remplacés par l'Association Syndicale et ce pour maintenir dans le lotissement 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 et ce 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 le lotissement et en conséquence la valeur de toutes les habitations privées de ce lotissement.

Article 4.4. 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 propriétaires, 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 de ces équipements communs au profit de la Commune si cela est prévu.

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 logements réalisés leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface et de surface de plancher de ces logements.

Il est ici précisé que dans le cas où certains lots ne seraient pas bâtis ils ne compteraient que pour une unité chacun quel que soit le nombre de logements projetés sur lesdits lots.

Exception : 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 non bâtis ou au nombre de logements réalisés si ce dernier est supérieur au nombre de lots réunis.

Les frais inhérents au paiement de ces charges seront acquittés grâce aux fonds versés sur le compte ouvert à cet effet par l'Association Syndicale du lotissement ou à défaut grâce aux fonds versés par les acquéreurs au titre de la caution voirie et réseau en l'étude du notaire chargé de cette opération, ainsi qu'il est indiqué ci-après à l'article 4.6.

En l'absence de compte ouvert au nom de l'Association Syndicale, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au notaire pour payer lesdites charges, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité

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 aménagements du lotissement et 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 du lotissement, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

L'Aménageur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des dégradations relatives aux aménagements du lotissement et aux équipements communs, après la réception des travaux du lotissement.

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 du lotissement 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 aménagements du lotissement et des équipements communs ne pourraient être imputés à l'un des acquéreurs, leur coût sera réparti entre l'ensemble des propriétaires des lots du lotissement et prélevé sur le montant global du cautionnement ci-dessous déterminé.

Article 4.6 Caution voiries, réseaux et aménagements divers

A la sûreté de la conservation des aménagements et des équipements communs du lotissement, 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 **MILLE EUROS (1000 euros) par lot acquis** en sus du prix de vente.

Jusqu'à la signature de l'acte de cession des équipements communs au profit de l'ASL ou de la Commune, les diverses sommes versées sur le compte séquestre seront mises à la disposition de l'aménageur pour faire face aux réparations des dégâts occasionnés sur les aménagements et les équipements communs du lotissement, sur présentation de factures visées par ce dernier.

En outre, les sommes séquestrées serviront 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..), entre le jour où le lotisseur aura déclaré l'achèvement des travaux du lotissement pour une ou plusieurs tranches et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale des colotis ou à la Commune.
- 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'AMENAGEUR, pendant les chantiers de construction.

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.

ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

La délimitation et le bornage des lots vendus seront établis par le Géomètre-Expert de l'opération le cabinet **URBACTIS** dont les coordonnées sont rappelées ci-dessus.

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.

Il est ici précisé que la matérialisation du bornage sur le terrain pourra se faire au moyen de bornes, de poinçons, de traces de peinture et de tout autre moyen que le Géomètre-Expert en charge de l'opération jugera convenable. L'acquéreur ne pourra élever aucune contestation à ce sujet.

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 entraînant le transfert de propriété.

Le montant de ces frais est fixé à la somme de **QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS (480 €) TTC.**

ARTICLE 6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Article 6.1. Dispositions générales

Tout acquéreur s'engage à édifier sur son terrain une construction répondant à toutes les conditions fixées par le permis d'aménager et les pièces qui lui sont annexées, en particulier le règlement en vigueur sur le lotissement.

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 du lotissement, 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. 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 2 ans suivant la délivrance de son permis de construire. A défaut, l'Aménageur, l'Association Syndicale ou la Commune pourront exiger l'acquéreur défaillant à crépir lesdites clôtures.

Les clôtures seront conformes aux plans et au règlement du lotissement 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 lotissement, sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les voiries et espaces communs du lotissement sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les lots voisins sont également réputées privatives lorsque le plan de composition du lotissement 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 la délivrance du permis d'aménager 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, le cas échéant, recevoir l'accord de l'architecte coordinateur du lotissement.

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

Le lotissement « L'ALLEE DU PAPILLON » permet la création d'un lotissement comprenant 15 lots à usage individuel et 1 macro-lot.

Sur chacun des 15 lots à usage d'habitat individuel sera édifée une construction comprenant un seul logement

Sur le macro-lot seront édifées des constructions comprenant un nombre total de logements conforme aux pièces du lotissement.

Les lots sont indivisibles à l'exception des macro-lots qui pourront être divisés ultérieurement en lots, dans le cadre d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété.

Au final, le nombre total des lots constructibles du lotissement sera donc égal à la somme des lots non divisibles et des lots issus des macro-lots divisés.

La division du macro-lot en lots, prévue dès l'origine du lotissement, ne nécessitera pas d'obtention de permis d'aménager modificatif ni d'accord à posteriori des colotis, ce qui est expressément accepté par eux dans le cadre de l'adhésion à ce cahier des charges.

Néanmoins, dans le cas où l'interprétation ou la modification de la réglementation en vigueur nécessiterait la mise en place d'un modificatif au permis d'aménager, pour la division de ce macro-lot en lots, l'acquéreur donnera pouvoir le jour de la signature de l'acte de vente à l'Aménageur, pour modifier si nécessaire le présent dossier de permis d'aménager.

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 permis d'aménager.

La surface de plancher disponible sera la somme des surfaces de plancher 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 du présent lotissement aura à sa charge, outre le coût de son habitation et de ses dépendances les travaux suivants :

- 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 stipulés au programme de travaux du permis d'aménager, 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

Article 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

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

- les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas la charge réglementaire,
- 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 du lotissement.

IP ND

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 du lotissement, 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.

Article 8.2. Stationnement

Afin d'harmoniser le stationnement à l'intérieur du lotissement 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 l'Association Syndicale ou au profit de la commune si cette dernière a pris en charge les parties communes et les voies de ce lotissement. Cette sanction sera exécutoire après une simple mise en demeure faite par l'Aménageur, la Commune ou l'Association Syndicale, par lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi à l'acquéreur.

Les places de stationnements créées par le lotisseur 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 l'Association Syndicale. 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 camions de déménagement. Toutefois, le stationnement prolongé des caravanes et véhicules professionnels dépassant un PTAC supérieur à 3,5 tonnes, même ceux appartenant aux propriétaires ou locataires des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement du lotissement et sur les lots.

Article 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 débayer afin d'assurer le passage piéton.

Article 8.4. Utilisation des voies par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, l'aménageur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations. 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 du lotissement s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de ce lotissement et ce sans que les propriétaires ou l'association syndicale puisse ne s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.

Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots ou logements créés par l'aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre

de lots créés ou de logements réalisés. Ils participeront ainsi aux charges d'entretien dans les mêmes conditions que ci-dessus stipulées.

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,

Le prix de vente de chacun des lots ainsi que les modalités de paiement seront fixés dans le contrat de vente signé par chacun des acquéreurs.

En sus du prix de vente, les acquéreurs supporteront notamment, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, les frais, droits et honoraires de cette vente et les frais de dépôt de pièces du dossier du permis d'aménager à la conservation des hypothèques, les frais de constitution de l'Association Syndicale et de l'acte de cession des parties communes à ladite Association ou la Commune.

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 seront supportés pour partie par l'Aménageur, pour partie par l'acquéreur, selon un forfait définitif, convenu et arrêté d'un commun accord entre les parties à la somme de **CENT EUROS (100 euros)** quelle que soit la date de régularisation de l'acte authentique.

Le forfait impôt foncier, sera versé par l'acquéreur au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Précision faite que ce règlement est forfaitaire et définitif.

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 aménagements, les voiries et réseaux divers dans l'état où ils se trouveront le jour de son acquisition, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état. De même, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune prestation supplémentaire aux travaux prévus au programme des travaux approuvés par le permis d'aménager 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.

Ainsi en cas d'empiètement des fondations sur le lot contigu, l'acquéreur devra supprimer ledit empiètement dans un délai de quinze jours à compter de l'envoi par l'aménageur d'un courrier recommandé lui signifiant ledit débord. A défaut, l'aménageur pourra intervenir au frais du coloti concerné, sans pouvoir être tenu pour responsable des conséquences sur sa construction.

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

Article 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 du lotissement 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, de l'Association syndicale 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 débroussaillage.

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 du lotissement. Les végétaux ou autres détritiques 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 colotis concernés, ou à défaut aux frais de l'association syndicale du lotissement.

En l'absence de compte ouvert au nom de l'association syndicale, l'acquéreur donne pouvoir au notaire pour payer lesdits travaux de nettoyage et d'enlèvement des dépôts sauvages, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'aménageur.

Article 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 concerné, libre à lui de se retourner par la suite contre les fautifs.

Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions

Pour préserver l'intimité des lots, seuls les végétaux sont autorisés contre les grillages.

En conséquence, il est formellement interdit sur le lotissement de fixer des pare-vue en toile ou canisses ou autres sur les grillages servant de clôture des lots et ce pour maintenir l'esthétique d'ensemble du lotissement.

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 dans la toiture et jamais posés en sur épaisseur sur celle-ci.

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.

Article 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 colotis 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 colotis.
- 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 colotis. 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 colotis.
Sachant qu'il est interdit de laisser les animaux vaquer sur la voie du lotissement 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.

En cas de non-respect des règles de bon voisinage ci-dessus exposées, chaque acquéreur pourra 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 colotis venaient à se plaindre des agissements conflictuels de ce dernier.

Article 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 **CINQ CENT EUROS (500 EUROS)** 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.

ARTICLE 11. SERVITUDES

Article 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 Acquéreur devra obligatoirement respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots.

Les acquéreurs ont l'obligation de raccorder leur construction aux réseaux et canalisations mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux (PA8).

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. Il devra impérativement veiller à ce que l'implantation de ses constructions soit bien exécutée en limite de propriété, sans que les fondations, et les affouillements de sol, n'empiètent sur la propriété voisine et la voirie ou les espaces communs.

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.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale des propriétaires ne pourra apporter aucune modification aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le présent cahier des charges, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

Article 11.2. Servitudes spécifiques et conditions particulières

Les permis doivent être validé par l'architecte coordinateur avant le dépôt en mairie

Les clôtures sur voie publics et les parkings privatifs seront réalisés par l'aménageur.

Les lots 10.11.12 sont réservés aux primo –accédants

Le lot 15 est destinés à un logement locatif

Servitude de rétention en compensation à l'imperméabilisation des sols à l'intérieur des lots si l'acquéreur imperméabilise plus de 105 m²

Les lots 9 à 13 seront grevés d'une servitude de tréfonds d'eaux pluviales

Les lots 1 à 9 seront dans l'obligation de conserver le fossé existant

ARTICLE 12. PUBLICITÉ

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

Par contre, il est interdit aux colotis et à leur constructeur 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. ASSOCIATION SYNDICALE

Article 13.1. Création de l'Association syndicale

Les acquéreurs feront partie de plein droit de l'Association Syndicale Libre du lotissement, conformément aux statuts de l'ASL dont une copie leur a été remise le jour de la signature du contrat de réservation.

Précision faite que les acquéreurs devront verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente la somme de CENT EUROS (**100 euros**), au titre des frais de constitution de cette Association Syndicale.

Dès sa constitution, l'Association syndicale deviendra propriétaire du sol, de la voie et des espaces communs. Elle assurera la gestion et l'entretien de tous les ouvrages et équipements du lotissement, dès l'achèvement des travaux et après constatation d'un huissier certifiant l'exécution desdits travaux.

En cas de lotissement comprenant plusieurs tranches, le transfert de propriété des parties communes interviendra tranche par tranche.

Le président provisoire de l'association syndicale signera dans ce cas l'acte de transfert de propriété des parties communes de la première tranche et donnera ce jour-là, à un clerc de l'Etude Notariale chargé de la rédaction de cet acte, tous pouvoirs pour signer les actes de transfert des autres parties communes des autres tranches.

Sachant que ces nouveaux actes de transferts ne seront signés par le clerc de Notaire, désigné ci-dessus, qu'au vu du certificat d'achèvement des travaux de la tranche concernée et du constat de l'huissier, à cet effet.

Article 13.2. Entretien des ouvrages et dégradations

L'Association syndicale ayant à sa charge l'entretien et la remise en état des ouvrages communs du lotissement, tous les dommages causés à ces ouvrages seront donc supportés collectivement.

Toutefois, les dégradations occasionnées par un propriétaire du fait de la réalisation de sa construction seront exclusivement à sa charge.

N'étant pas utilisateur des ouvrages communs, l'aménageur ne sera tenu de verser sa quote-part que pour les charges correspondantes à la gestion et l'entretien des parties communes, à l'exclusion du paiement des consommations (eau, électricité...) et de toute participation aux frais occasionnés par la remise en état des dégradations dues à la réalisation des constructions.

Chaque acquéreur aura à verser au bénéfice de l'Association Syndicale à constituer ou constituée, une somme définie dans le contrat de vente et ce par lot acquis, au titre des frais de création de ladite association et pour garantir l'entretien et la remise en état des ouvrages communs éventuellement détériorés lors de la construction de l'acquéreur.

Les charges relatives à la gestion et l'entretien des équipements communs seront réparties entre les différents acquéreurs en fonction du nombre de lots ou logements dont ils sont propriétaires et ce dans les conditions sus énoncées.

Article 13.3. Transfert direct des voiries, espaces communs et réseaux à la Commune

Le sol des voies et des espaces communs sera la propriété de l'ASL, dès sa création, jusqu'à son transfert éventuel dans le Domaine Public communal.

Cependant, jusqu'à la signature de l'acte de cession au profit de l'ASL des voiries et espaces communs, l'Aménageur pourra procéder à leur cession directe au profit de toute collectivité, à titre gratuit, sans l'accord préalable des colotis et de l'ASL.

Article 13.4. Non création de l'Association Syndicale

Dans ce cas, la cession des équipements communs sera faite directement au profit de la Commune.

Chaque acquéreur devra verser, en compte bloqué chez le notaire du programme, une caution « aménagement voiries et réseaux » définie dans le contrat de vente, par lot acquis, pour garantir l'entretien et la remise en état des équipements communs éventuellement détériorés.

Tout ou partie de cette somme, sera restituée aux acquéreurs, lorsque le transfert sera effectivement réalisé au profit de la Commune.

Toutefois si le transfert à la Commune n'a pas lieu dans le délai maximum de 3 ans suivant la vente du dernier lot et que les parties communes restent dans ce cas privatives, les sommes consignées chez le notaire seront réparties entre les acquéreurs qui assureront la gestion et l'entretien de celles-ci.

ARTICLE 14. CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges du lotissement 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 colotis pourront, dans les rapports entre les acquéreurs, être modifiés par délibération de l'association syndicale libre, sachant qu'en vertu des textes de loi en vigueur, les décisions de l'assemblée appelée à délibérer sur ces modifications ne pourront être valablement prises qu'après accord des 2/3 au moins des propriétaires (présents, représentés, ou non) détenant les 1/2 des superficies des lots du lotissement ou les 1/2 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie.

Il est rappelé que pendant un délai de cinq ans suivant l'achèvement du lotissement, les modifications ne peuvent être prononcées qu'en l'absence d'opposition du lotisseur tant qu'il possède encore au moins un lot constructible.

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 du lotissement seront rappelés dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'Aménageur, 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.

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 FAURE
15 rue Limogne
31770 COLOMIERS

Fait à Labège , le 11/01/2022

PA 10 - REGLEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
45 rue Garance 31670 LABEGE
Tél : 05 34 24 34 00



GEOMETRE

URBACTIS
1289 Rue des Pyrénées, 31330 GRENADE
Tel : 05 63 66 44 22



PAYSAGISTE CONCEPTEUR

MAITRISE D'OEUVRE

Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme (2AU)
34 bis chemin du Chapitre, 31100 TOULOUSE
Tél : 05 34 60 96 96

**C y r i l l e
B O N N E T
Architecte – urbaniste**

ARCHITECTE COORDINATEUR

Cyrille BONNET
8 Rue d'Athènes, 12000 RODEZ
Tél : 05 65 73 12 76

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I.1 - Objet et champ d'application du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de composition (PA4)

Ainsi, l'ensemble des règles édictées au sein du présent règlement s'applique pour tous les lots de l'opération. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré définies dans le PLU ; le projet se situant en zone 1AU(b) dans le PLU en vigueur lors du dépôt de Permis d'Aménager.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

Article I.2. - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement sera composé de 16 lots dont :

- 15 lots destinés à la construction d'habitations individuelles
- 1 macro-lot destiné à la construction de 7 à 12 logements collectifs destinés à des logements locatifs sociaux dont la surface de plancher minimale sera de 725 m² et une surface de plancher maximale de 850m² ; soit 30 % de la surface totale de plancher du projet dédié au logement social.

L'ensemble du lotissement se réalisera en une seule tranche.

Article I.3. – Coordination des Permis de Construire

L'ensemble des constructions des lots sont soumis à une coordination architecturale. Le cabinet d'architecture nommé en vue d'assurer la coordination architecturale des permis de construire est :

**M. Cyrille BONNET Architecte
8 Rue d'Athènes, 12000 RODEZ**

**Tél : 05 65 73 12 76
Mail : cyrille.bonnet@hotmail.com**



Les acquéreurs devront contacter, avant dépôt, le cabinet d'architecture de coordination et faire valider à leurs frais le permis de construire. Tout permis de construire fera donc l'objet d'une validation par l'architecte coordinateur, avant dépôt auprès de l'autorité compétente. Ainsi, le dépôt du Permis de Construire ne pourra se faire qu'avec le VISA du cabinet d'architecture de coordination.

Pour rappel, tout permis de construire ne pourra être accordé qu'en conformité aux prescriptions du présent règlement approuvé et aux règles d'urbanisme. Le volet paysager devra être explicite et les demandes devront obligatoirement intégrer les clôtures, portails et portillons.



CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES

Article II.1. - Voirie et réseaux

❖ Accès :

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots.

❖ Desserte par les réseaux :

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, téléphone, ...) mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

Toutefois, une rétention à la parcelle, en sus du raccordement au réseau d'eaux pluviales pourra être demandée (Cf. §Imperméabilisation des sols et eaux pluviales).

❖ Stationnements :

L'aménageur prendra à sa charge la réalisation de deux places de stationnements non closes accessibles (parking du midi) depuis la voie publique, d'une superficie de 25 m² minimum permettant le stationnement de deux véhicules, conformément au plan de composition. Celles-ci devront restées accessibles depuis la voie publique, ne devront pas être transformées et devront être entretenues par l'acquéreur.

Les parkings privatifs non clos (PPNC) sur le lot 15 seront à la charge de l'acquéreur.

Article II.2. - Caractéristiques des terrains

La division parcellaire est définie au plan de composition (PA4).

La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, de manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

❖ Implantation des constructions :

Il est rappelé que l'article R151-21 du code de l'urbanisme s'applique à l'ensemble de l'opération. De ce fait :

- Par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux espaces non privatifs créés par l'aménageur, les constructions devront se conformer, en plus du document d'urbanisme en vigueur, au plan de composition (PA4). Ainsi, les constructions devront respecter :
 - Un recul de 3,00 mètres par rapport à la voirie créée par l'aménageur
 - Aucune construction ne sera tolérée sur l'emplacement des parkings privatifs non clos.
- Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront se conformer en plus du document d'urbanisme en vigueur, au plan de composition (PA4). Ainsi, les constructions pourront se faire :
 - Avec un recul minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives



- Toutefois, une implantation en mitoyenneté est également possible uniquement à condition que la hauteur de la construction (cf. § Hauteur des constructions) ne dépasse pas 3,50 mètres, et que sa longueur cumulée ne dépasse 10,00 mètres.
- Aucune annexe, ni construction ne sera tolérée sur la servitude de tréfonds en fond des lots 9 à 13.

Les implantations doivent tenir compte du contexte existant et répondre à un principe de cohérence d'ensemble qui sera vérifié par l'Architecte coordinateur.

Les implantations des constructions accolées en limite latérale devront faire l'objet d'une attention particulière.

❖ *Espace libre et accompagnement paysager :*

Plantation de haies :

Afin de favoriser la biodiversité et proscrire les alignements de haies monospécifiques, les plantations arbustives pour constitution de haies vives prévues ou à réaliser le long des clôtures devront être constituées d'au moins trois essences végétales distinctes choisies parmi les variétés suivantes :

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| • Aubépine | • Lilas ; |
| • Amélanchier des bois ; | • Mahonia commun ; |
| • Berbéris persistant ; | • Néflier commun ; |
| • Boule de neige ; | • Noisetier |
| • Camerisier à balais ; | • Photinia Red Robin ; |
| • Chèvrefeuille | • Prunellier ; |
| • Cornouiller sanguin ; | • Rosier des Chiens |
| • Cotonéaster ; | • Seringat ; |
| • Eleagnus macrophylla ; | • Sureau noir ou rouge ; |
| • Escallonia ; | • Troène commun et troène panaché ; |
| • Fusain ; | • Viorne lantane ; |
| • Groseiller à fleurs ; | • Weigelia ; |
| • Laurier tin | |

Plantations d'arbres :

Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de terrain aménagé en espace vert. Afin de favoriser la biodiversité et en cas de plantation de plus de deux arbres, les arbres plantés sur un même terrain devront être d'au moins trois essences distinctes choisies par les variétés suivantes :

- | | |
|--|-----------------------|
| • Albizia ; | • Mûrier noir ; |
| • Alisier torminal ; | • Olivier ; |
| • Arbre de Judée ; | • Orme champêtre ; |
| • Cerisier ; | • Pin parasol ; |
| • Chêne commun, chêne pubescent ; | • Pommier sauvage ; |
| • Cormier ; | • Merisier ; |
| • Erable argenté, Erable champêtre ou érable Négundo ; | • Marronnier d'inde ; |
| | • Micocoulier ; |



- Figuier ;
- Frêne ;
- Liquidambar ;
- Saule blanc ;
- Tilleul ;

Les listes ci-dessus ne sont pas exhaustives. Toutefois, toutes les essences d'arbres fruitiers compatibles avec le climat midi - pyrénéen. Les conditions de plantation des arbres, et notamment les distances de plantation par rapport aux constructions, devront respecter les dispositions préfectorales relatives au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de la Haute-Garonne.

❖ *Imperméabilisation des sols et eaux pluviales :*

Afin de pouvoir se brancher au réseau d'eau pluvial, **chaque lot ne pourra imperméabiliser que 105 m² maximum sur son lot.**

Toutefois, si la surface imperméabilisée dépasse la valeur de 105 m², l'acquéreur devra retenir ses eaux pluviales à hauteur de 39 litres par m² imperméabilisé supplémentaire à 105. Cette rétention compensatoire devra être gérée à la parcelle au moyen d'un dispositif adéquat. Le cas échéant, la réalisation de cette rétention à la parcelle sera impérative pour l'obtention de la conformité de la construction du pétitionnaire et devra figurer au permis de construire.

Par ailleurs, afin d'éviter tout rejet sur les propriétés alentours, tous les lots devront, en sus de la rétention à la parcelle, se raccorder sur le réseau d'eaux pluviales créé par l'aménageur afin de rejeter la surverse (trop-plein) de leur rétention. Le débit de fuite pour ce rejet d'eaux pluviales sera calibré au maximum à 1 litre/seconde pour chacun des lots.

Par défaut, la surface imperméabilisée comprend la surface de toiture (hors toitures végétalisées), les surfaces bétonnées ou en enrobés bitumineux imperméables (dont celles des parkings privés non clos), et celles des annexes couvertes. Le calcul de cette surface devra figurer au Permis de Construire.

Article II.3. - Aspect extérieur des constructions

Les volumétries des constructions doivent être conçues sur la base de formes géométriques simples. L'aspect des constructions doit renvoyer au vocabulaire architectural local ou s'inscrire dans le cadre d'une architecture contemporaine. Dans tous les cas, le projet devra démontrer la qualité de son insertion architecturale et paysagère dans le contexte local.

❖ *Hauteur des constructions :*

La hauteur des constructions sera limitée à 7,00 mètres, soit en R+1, sur les plages constructibles définies au plan de composition PA4. Toutefois, uniquement pour le lot n°15, la hauteur pourra atteindre 8,00 mètres dans le cas où le constructeur aménage tout ou partie des combles (R+1+combles).



Pour rappel, certaines plages indiquées au plan de composition (PA4) seront uniquement constructibles en RDC soit à 3m50 de hauteur maximum.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (au pied de l'immeuble au point le plus bas) avant travaux jusqu'à la sablière sise en partie basse du versant de la toiture ou au point haut de l'acrotère pour les toitures-terrasses.

❖ **Façade et menuiserie :**

Le dessin des façades, leurs matériaux et leurs tonalités devront s'accorder avec le contexte local, que ce soit à l'échelle de la commune ou à l'échelle de l'opération. Une attention toute particulière sera attendue sur l'esthétisme de la façade avant donnant sur la voirie créée par l'aménageur. Sur cette façade : le principe architectural, les matériaux et les menuiseries extérieures devront être validés par l'architecte coordinateur.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale. Les groupes extérieurs de climatiseurs sont autorisés, sous réserve d'être installés dans l'espace extérieur privatif, et dissimulés par un élément ou un habillage mobile, et si possible sur le pan de façade le moins visible depuis la voie créée par l'aménageur.

Les coffres de volets roulants, s'ils sont visibles, ne devront pas dépasser le plan de la façade et être intégrés visuellement aux menuiseries extérieures.

Les portails, portillons et porte de garage devront s'harmoniser à minima au sein d'une même parcelle. Leur emplacement, forme et matériaux devront être validés par l'architecte coordinateur. Les matériaux et teintes seront répétés sur l'ensemble des éléments. La teinte préconisée sera le 'gris anthracite' RAL 7016 ou similaire afin de créer une continuité avec les différentes clôtures créées.

Les portails et portillons sur le parking du midi ne dépasseront pas 1,65 m de hauteur. Les portillons et portails sur emprise publique seront interdits.

❖ **Traitement des clôtures :**

L'ensemble des règles concernant le traitement des limites est répertorié dans le plan d'implantation des clôtures (PA9-B).

Les clôtures sur voirie seront à la **charge du lotisseur**, à l'exception du lot 15 pour lequel les clôtures seront à la charge des acquéreurs.

Les clôtures seront constituées d'un mur de 60cm de hauteur (hors soutènement), surplombé d'un barreaudage vertical aléatoire de 1 mètre de hauteur. Une couverture ou un chaperon brique pourra s'insérer entre le barreaudage et le mur, portant la hauteur totale du mur de clôture à 1m65 environ.



Les clôtures sur espace libre commun central des lots 14 et 16 seront à la charge des acquéreurs. Les clôtures seront de type grille à barreaudage vertical aléatoire d'1,65 m de hauteur et de teinte 'gris anthracite'.

Toute implantation de clôtures longeant les parkings du midi qui n'ont pas été mis en place par l'aménageur devra être validée par l'architecte coordinateur. Dans une volonté de continuité et d'harmonie, ces clôtures seront du même type que les clôtures sur voirie décrites dans le paragraphe précédent. Etant précisé ici que les clôtures entre deux parkings du midi mitoyens (entre deux lots) ne seront pas autorisées.

Les clôtures sur limites séparatives seront à la **charge des acquéreurs**. Les clôtures seront de type grillage rigide de 1,80 mètre maximum de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux. Ce grillage devra être de teinte 'gris anthracite'. Les clôtures pourront être doublées de haies végétales d'essences diverses et locales (Cf. § Espace libre et accompagnement paysager).

En limite périphérique Nord et Est du projet, les fossés existants seront maintenus et entretenus. Les acquéreurs des lots n°1 à 9 devront obligatoirement planter, en fond de parcelle et en retrait du fossé, une haie de diverses essences végétales locales (Cf. § Espace libre et accompagnement paysager). La constitution de grillage à proximité de ces fossés est fortement déconseillée, et la constitution de mur est totalement proscrit.

En limite périphérique Sud du projet, le fossé existant sera busé, une servitude de passage sera créée. Les acquéreurs des lots n°9 à 12 auront à leur charge la mise en place d'une clôture de type grillage rigide de 1,80 mètre maximum de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux. Ce grillage devra être de teinte 'gris anthracite'. La constitution de mur est totalement proscrite.

Les canisses et autres brise-vues sont strictement interdits sur toutes limites visibles depuis l'espace commun.

Article II.4. – Surface de plancher

La surface de plancher (SDP) totale du projet se portera à 2545 m².

La SDP sera gérée par l'aménageur. En conséquence, l'aménageur se réserve le droit de fixer des seuils de SDP maximum à respecter pour chacun des lots, indiqué sur le tableau des surfaces ci-après, et indiqués sur les plans de vente.

******Les surfaces de plancher maximales des lots sont données à titre provisoire. La surface de plancher totale du projet sera égale à la somme des surfaces de plancher créée pour chaque permis de construire. C'est ce calcul qui sera pris en compte pour la répartition de la surface de plancher affectée aux logements sociaux, en regard de la surface obligatoire qui doit y être dédiée et indiquée sur le Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Extrait : « *Les constructions à destination d'habitation à condition que la surface de plancher à usage d'habitation soit affectée à minimum 30% pour des logements sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation* ».



CHAPITRE III – MODIFICATIONS

Article III.1. - Modification des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

Article III.2. – Réunion de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de composition (PA4) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

De même le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de composition ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au règlement du PLU de la commune.

Article III.3. – Subdivision de lots

Toute subdivision de lots est interdite.

Fait à Labège,
le 1^{er} décembre 2022

Le lotisseur



Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « L'ALLEE DU PAPILLON »
Commune de SAINT-LYS

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m²)	SURFACE DE PLANCHER max** (en m²)	SURFACE IMPERMEABILISEE max avant rétention à la parcelle obligatoire (en m²)
1	404	120	105
2	400	115	105
3	348	115	105
4	349	115	105
5	403	120	105
6	360	115	105
7	357	115	105
8	405	120	105
9	427	120	105
10	281	90	105
11	283	90	105
12	283	90	105
13	370	120	105
14	501	125	105
15	716	850	370
16	503	125	105
TOTAL LOTS	6 390 m²	2 545 m²	
VOIRIE	1 533 m²		
Autres espaces communs	662 m²		
TOTAL	8 585 m²	2 545 m²	

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.



4.1

Commune de S A I N T - L Y S

P.L.U. approuvé le 24 juin 2013

1^{ère} modification approuvée le 19 Mai 2014

2^{ème} modification approuvée le 07 Avril 2015

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

REGLEMENT ECRIT

Karl PETERSEN - Urbaniste - 21 chemin de Gabardie - 31200 TOULOUSE

ANNEXE LEXIQUE

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Affouillement des sols	Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure ou égale à 100 m, et que sa profondeur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).
Alignement	Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Dans le cas de voie privée, limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif.
Annexes	Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Architecture typique	Architecture attachée à un territoire ou/et une culture.
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.
Emprise d'une voie	L'emprise d'une voie est délimitée par le (ou les) alignement(s). Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation) et de ses annexes (stationnement des véhicules automobiles le long de la voie, accotements, trottoirs, fossés, talus).
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée,...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique...). La réserve d'un commerce échappe à cette définition.
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100 m et que sa hauteur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et svts.).
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Limite d'emprise d'une voie	Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement).
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Mur pignon	Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière.
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Programme de logements	Opération d'aménagement (lotissement, ZAC...) ou opération de construction permettant la réalisation d'une pluralité de logements en neuf ou par changement de destination d'un ou plusieurs bâtiments existants. .
Sablière	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse d'un versant unique de toit et sur laquelle repose le reste de la charpente. A défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.
Terrain d'assiette	Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation.
Toiture à pente apparente	Toiture à pente unique ou multiple non masquée par un acrotère dont la hauteur est au moins égale au point haut de la toiture.
Toiture terrasse	Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.
Voie	Desserte (même en impasse) de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules, quel que soit le mode de propriété ou de jouissance (voie publique, voie privée en équipement commun, en copropriété ou servitude....)

* Voir lexique en tête du présent règlement

ZONE UA

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UA correspond pour l'essentiel à la bastide, partie la plus ancienne de l'agglomération et à ses premiers faubourgs. Elle accueille notamment les commerces et services (marchands et non marchands) participant à la centralité. Les constructions sont très majoritairement implantées à l'alignement des voies et places et en continuité les unes des autres.

Le règlement vise à sauvegarder le paysage urbain existant.

Sont repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende,

- de part et d'autre de la RD 632, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010), des éléments remarquables du paysage soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme
- La zone inondable de l'Ayguebelle.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
 - L'installation de caravanes
 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
 - Les installations classées soumises à autorisation
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

* Voir lexique en tête du présent règlement

- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m² de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement*.

Lorsque la construction implantée sur un terrain limitrophe ayant une façade sur la même rue

* Voir lexique en tête du présent règlement

est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.

En bordure des voies suivantes : rue de la Gravette, rue du ruisseau St-Julien et rue de Verdun, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement d'une distance au plus égale à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes en retrait de l'alignement à la date d'approbation du présent P.L.U., pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

1 - Limites séparatives latérales

a) Dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, les constructions nouvelles devront être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque l'unité foncière dispose d'une largeur de façade sur rue au moins égale à 12 mètres, sont admises les implantations sur une seule limite séparative latérale. La construction doit alors être à une distance de l'autre limite séparative latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

b) Au-delà de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les limites séparatives latérales à condition que la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Limite séparative postérieure

a) Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

b) La construction en limite est possible

- pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres,
- lorsque la profondeur de la parcelle existante l'exige.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative dans les conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 – Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
- ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, sise en partie basse du versant de la toiture, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 10 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble à remplacer ou aménager si elle est supérieure à 10 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé si elle est supérieure à 10 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les activités auxquelles ces constructions sont dédiées ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

2 - Dispositions particulières

- Toitures : Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage environnant. Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile canal ou similaire, à couvrant et à couvert, de teinte rouge brun vieilli.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les châssis de toit sont admis sur le pan de toiture côté cour. Leur nombre ne pourra pas excéder le nombre de travées de l'immeuble (nombre de fenêtres du dernier niveau). Ils devront être encastrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m², aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés.

- Menuiseries

Les menuiseries et volets seront en bois et/ou devront présenter l'ensemble des caractères constitutifs des menuiseries traditionnelles (aspect, formes, dimensions, agencement des pièces...).

Des matériaux différents et volets roulants pourront être admis pour les constructions nouvelles présentant une architecture contemporaine, à condition qu'ils soient compatibles avec l'architecture du bâtiment.

* Voir lexique en tête du présent règlement

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m² de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ZONE UB

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone UB correspond à des quartiers achevés ou en voie d'achèvement accueillant en majorité de l'habitat pavillonnaire et les principaux équipements publics (écoles, collège, stade....) ainsi que quelques îlots d'habitat collectif en immeubles de 2 étages sur rez-de-chaussée (UBa). Le secteur UBb correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage de "Filhol".

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable de l'Ayguebelle
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts
- au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010), des éléments remarquables du paysage soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme et de l'article UB 13 ci-dessous.
- de part et d'autre de la RD 632, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1 – Secteurs UB et UBa

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les défrichements ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

2 - Secteur UBb

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2

* Voir lexique en tête du présent règlement

3 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Secteurs UB et UBa

- A condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone
+ les constructions à usage artisanal.
+ l'aménagement et l'agrandissement mesuré (+ 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur UB, il sera exigé en sus que soient réservés à des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation), au moins 50% de la surface de plancher des opérations d'aménagement d'ensemble* permettant la réalisation d'au moins 700 m² de surface de plancher habitation.

Dans le secteur UBa, ce taux est fixé à 30%.

2 – Secteur UB du "Pigeonnier de Delhon" et UBa du "Moulin de la Jalousie"

En sus, les constructions et installations admises à condition

- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement
- de respecter les dispositions du document graphique de détail

3 - Secteur UBb

Les constructions et installations admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

4 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Est interdit tout accès individuel nouveau :

* Voir lexique en tête du présent règlement

- sur la RD 632, pour son tracé sis au nord de l'Ayguebelle (route de Toulouse)
- sur la RD 12, à l'est du ruisseau de Gazailla (route de Muret) et au nord de l'Ayguebelle (route de L'Isle-Jourdain)
- sur la RD 53, route de St-Thomas, à l'ouest de la balise urbaine** repérée selon la légende au document graphique d'ensemble et à l'est du ruisseau de Gazailla.
- sur la RD 19, route de Lamasquère, à l'est de la balise urbaine** repérée selon la légende au document graphique d'ensemble
- sur la RD 37, route de Cambernard, au sud de la balise urbaine** repérée selon la légende au document graphique d'ensemble et route de Fontenilles, au nord de la balise urbaine** repérée selon la légende au document graphique d'ensemble

2 – Voirie

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux voies nouvelles, y compris les voies privées constituées par des servitudes ou des copropriétés à usage privé.

A - Les caractéristiques des voies* nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

- a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements ou 450 m² de surface de plancher
- b) 6,5 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou 900 m² de surface de plancher.
- c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur minimale de chaussée pourra être de 3,5 mètres et l'emprise de 6,5 mètres.
L'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,5 mètre libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Ces largeurs minimales pourront être augmentées d'au moins 2 mètres pour satisfaire aux conditions de stationnement énoncées à l'article UB 12.

B - Les voies en impasse desservant plus de 3 logements ou plus de 450 m² de surface de plancher devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile, puissent tourner. Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Le déversement dans le

* Voir lexique en tête du présent règlement

réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m² de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Les constructions seront implantées :

- à une distance de l'axe de la RD 632, dans sa partie sise au nord du ruisseau de l'Ayguebelle, au moins égale à 25 mètres
- à une distance de la limite d'emprise de la RD 632, dans sa partie sise au sud de l'Ayguebelle, au moins égale à 6 mètres
- à une distance de l'axe des autres routes départementales, au-delà des balises urbaines**repérées au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise ; en deçà des balises urbaines repérées au document graphique d'ensemble selon la légende, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement.
- de l'axe de la rue de Verdun et de la rue des sources au moins égale à 6 mètres.
- de l'alignement des autres voies communales existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. au moins égale à 6 mètres.
- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou en recul de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies autres **que celles énoncées ci-dessus au moins égale à 3 mètres. Pour les entrées de garage, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

Cette disposition ne s'applique pas pour des voies constituées par des servitudes ou des copropriétés à usage privé.

* Voir lexique en tête du présent règlement

2 - les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être implantées à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) des voies, à l'exception des routes départementales, au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., en retrait de l'alignement d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les constructions et installations destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre.

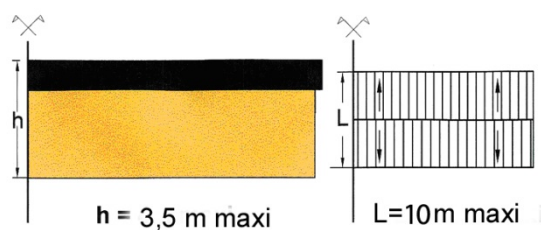
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

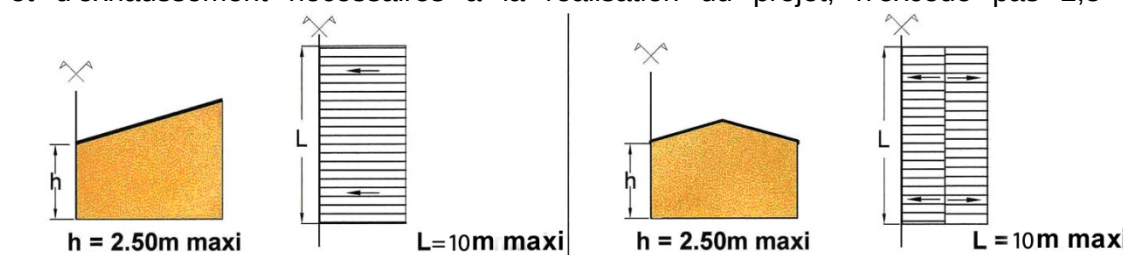
Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurés sur une même limite n'excède pas 10 mètres.

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 3,5 mètres mesurés au faîtage (ou au sommet de l'acrotère) à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet



Limite séparative de propriété
(Cas de toitures à pentes)

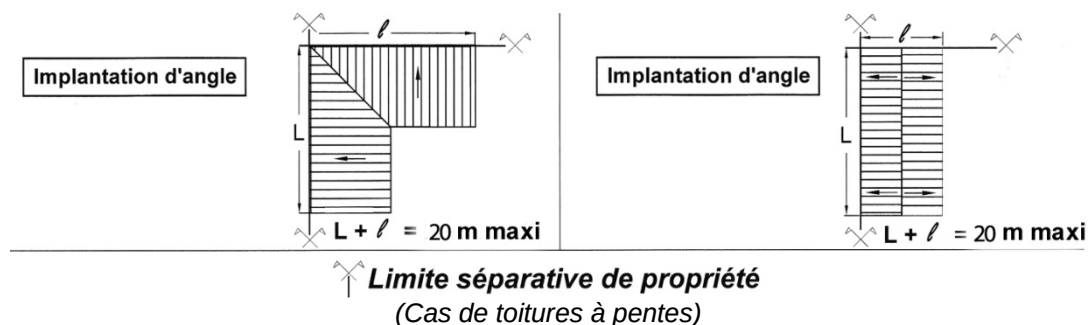
- la façade sous sablière, à condition que la hauteur mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la toiture, à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, n'excède pas 2,5 mètres.



Limite séparative de propriété

(Cas de toitures à pentes)

* Voir lexique en tête du présent règlement



2 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative dans les conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
- ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la toiture (ou au point haut de l'acrotère pour les toitures plates), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- Secteurs UB et UBb = 7 mètres
- Secteur UBa = 10 mètres

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les activités auxquelles ces constructions sont dédiées ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique* étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage. Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes* doivent être en tuile de surface courbe. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

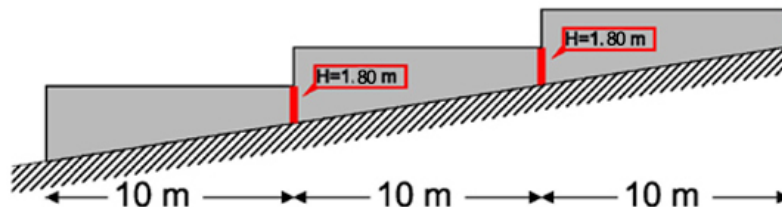
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m², aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés.

Sont admis les toitures plates, les systèmes de production d'énergies à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres ; les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre et devront être enduits sur les deux faces.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur sera calculée par tranches linéaires de 10 mètres pour chacune desquelles elle ne pourra excéder 1,80 mètre au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



Mode de calcul sur terrain en pente

Des hauteurs différentes n'excédant pas 2.50 mètres pourront être admises si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de dénivelé important.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

- Locaux et installations techniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* et les projets de construction et d'aménagement, les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrées aux constructions (bâtiments, murs de clôture...).

* Voir lexique en tête du présent règlement

- Stockage des déchets

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un local sera réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à destination d'habitation de plus de 4 lots ou groupes d'habitation de plus de 4 logements (ou 360 m² de surface de plancher), il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot ou par logement ou par 90 m² de surface de plancher. Ces emplacements collectifs de stationnement seront obligatoirement en continuité de la chaussée et en majorité implantés longitudinalement à celle-ci.**

2 - Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable :

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnés au paragraphe 2.2 :

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnement
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 aire de stationnement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Constructions à destination de bureaux, commerces : un emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

4 - Hébergement hôtelier : un emplacement par chambre.

5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

6 - Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m² de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* concernant un terrain de plus de 5000 m², 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs

* Voir lexique en tête du présent règlement

accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour la promenade, le repos et le jeu ; ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à

- Secteur UBa = 0,5.
- Secteur UB = 0,3
- Secteur UBb = néant

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ZONE UC

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UC correspond

- soit à des sites, en général de petites dimensions, accolés aux zones urbaines, soit à des secteurs de la commune dans lesquels une construction pavillonnaire s'est implantée par additions successives de constructions, souvent de manière linéaire (secteur UCa).
- soit à des sites (secteur UCb de Crabille) où le caractère insuffisant de la desserte en eau potable conduit à limiter la constructibilité des terrains ;
- soit au terrain de camping (secteur UCc1 et UCc2)

La zone UC n'est actuellement pas desservie par le réseau d'assainissement collectif. Sa réalisation est toutefois envisagée à terme chemin de Mingesèbes et chemin Bruno (secteur UCa).

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.
- de part et d'autre de la RD 12, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- de part et d'autre de la RD 12, voie classée à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- la zone inondable de l'Ayguebelle.
- au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010) des éléments naturels de paysage soumis aux dispositions de l'article R.421-23 et de l'article UC 13 ci-dessous.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1 - Secteurs UCa

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole, d'hébergement hôtelier, de commerce et services
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Les installations classées soumises à autorisation

* Voir lexique en tête du présent règlement

- dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.

2 – Secteur UCb

En sus des interdictions ci-dessus, les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activité.

3 - Secteurs UCc1 et UCc2

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2.

4 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Tous secteurs

Les aménagements et agrandissements de constructions à destination agricole à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

2 – Secteur UCa

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

3 – Secteur UCb

- Sans qu'il y ait lieu à la création d'un logement ou d'une activité, l'aménagement et l'agrandissement mesuré (+ 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes.

- Les annexes

- Les piscines

4 - Secteur UCc1 et UCc2,

- les terrains de camping,

- les constructions et installations, y compris les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires et liées fonctionnellement au terrain de camping,

- les habitations légères de loisirs.

5 - Dans le secteur UCc2

- les terrains de camping à condition qu'il n'y ait aucune construction fixe pérenne (sanitaires...) à l'exclusion des piscines.

- les habitations légères de loisirs

5 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres, libre d'obstacles.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies.

Est interdit tout accès individuel nouveau sur la RD 12. Pour les autres routes départementales, il ne sera admis qu'un seul accès par unité foncière.

2 - Voirie

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux voies nouvelles, y compris les voies privées constituées par des servitudes ou en copropriété à usage privé.

A - Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements ou 450 m² de surface de plancher

b) 6,5 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou 900 m² de surface de plancher.

c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur de chaussée pourra être de 3,5 mètres et l'emprise de 6,5 mètres.

Ces largeurs minimales seront augmentées d'au moins 2 mètres pour satisfaire aux conditions de stationnement énoncées à l'article UC 12.

L'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,5 mètre libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

B - Les voies en impasse desservant plus de 3 logements ou plus de 450 m² de surface de plancher devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner. Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif annexée au présent P.L.U.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m² de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2 000 m². Cette disposition s'applique au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de piscines implantées sur le même terrain que l'habitation, pour les annexes et abris de jardin ne rejetant pas d'eaux usées.

- Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif : non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable. Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Les constructions seront implantées à une distance

- de l'axe de la RD 12 au moins égale à 25 mètres. Cette distance minimale est fixée à 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie, pour les constructions à destination autres que d'habitation

* Voir lexique en tête du présent règlement

- de l'alignement de l'avenue des Pyrénées au moins égale à 6 mètres
 - de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement
 - de l'axe des voies communales existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. au moins égale à 10 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement
 - à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou en recul de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies au moins égale à 3 mètres. Pour les entrées de garage, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.
- Cette disposition ne s'applique pas pour des voies constituées par des servitudes ou des copropriétés à usage privé.

2 - A l'exception des routes départementales, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesurée à compter du niveau du sol, devront être implantée à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. en retrait de l'alignement d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les constructions et installations destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre.

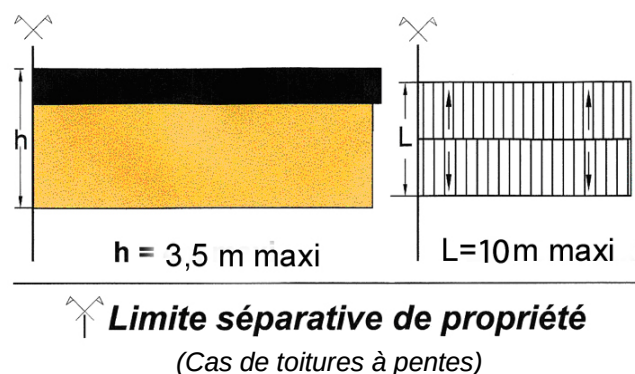
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

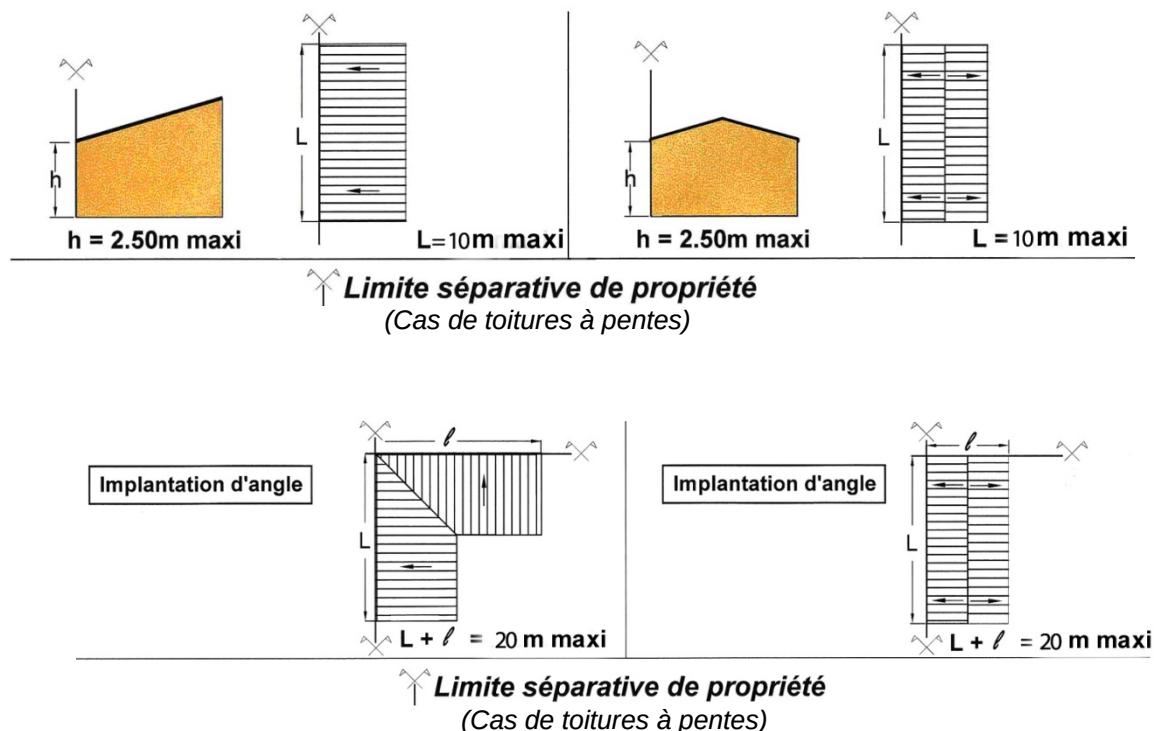
Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurés sur une même limite n'excède pas 10 mètres.

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 3,5 mètres mesurés au faîtage (ou au sommet de l'acrotère) à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet



* Voir lexique en tête du présent règlement

- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière en partie basse du versant de toiture, à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, n'excède pas 2,5 mètres.



2 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesurée à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative dans les conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres

- ou à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de toiture (ou au point haut de l'acrotère pour les toitures plates), à partir du sol

* Voir lexique en tête du présent règlement

21

existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les activités auxquelles ces constructions sont dédiées ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique* étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Est admis dans le respect du premier alinéa ci-dessus le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : Dans tous les cas les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage environnant. Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

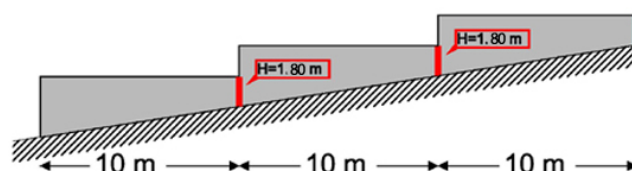
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m², aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés.

Sont admis les toitures plates, les systèmes de production d'énergies à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres ; les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 m et devront être enduits sur les deux faces.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur sera calculée par tranches linéaires de 10 mètres pour chacune desquelles elle ne pourra excéder 1,80 mètre au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



Mode de calcul sur terrain en pente

Des hauteurs différentes n'excédant pas 2.50 mètres pourront être admises si la configuration du terrain l'impose notamment en cas de dénivelé important.

* Voir lexique en tête du présent règlement

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

- Locaux et installations techniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* et les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...).

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à destination d'habitation de plus de 4 lots ou groupes d'habitation de plus de 4 logements (ou 360 m² de surface de plancher), il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot ou par logement ou par 90 m² de surface de plancher. Ces emplacements collectifs de stationnement seront obligatoirement en continuité de la chaussée et en majorité implantés longitudinalement à celle-ci.

2 - Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe

2.2 :

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnement
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 aire de stationnement

2.3 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Constructions à destination de bureaux, commerces : un emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

4 - Hébergement hôtelier : un emplacement par chambre.

5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

6 - Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m² de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ZONE UE

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de caractère normatif).

La zone UE concerne plusieurs situations pour des sites à destination d'activités.

- Le secteur UE correspond notamment aux silos et à la déchèterie, tous deux au nord de la commune
- Le secteur UEa reprend les dispositions de la ZAC de la zone d'activités de SAINT-LYS. Le secteur est doté d'orientations d'aménagement et d'un document graphique de détail.
- Dans le secteur UEb, sont seuls admis les installations et constructions nécessaires aux deux dépôts de ferrailles existants, à l'exclusion de toute habitation.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Tous secteurs :

- les constructions à destination agricole
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières

2 – Secteurs UE et UEa, en sus des interdictions ci-dessus

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

3 - Secteur UEb

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1– Secteurs UE et UEa

- Les occupations et utilisations du sol admises à condition que :
 - + elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3)
 - + elles respectent les dispositions du document graphique de détail (pièce n° 4.3)

lorsqu'ils existent.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des établissements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :
 - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec leur voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

* Voir lexique en tête du présent règlement

2 - Secteur UEb

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition

- qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité existante (dépôt de ferrailles et véhicules hors d'usage),
- qu'il n'y ait pas création de logement.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Tous secteurs

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Est interdit tout accès individuel sur la RD 12 et sur la RD 37.

2 - Secteur UEa

Les accès automobiles et liaisons piétonnes mentionnés au document graphique de détail devront être respectés. Notamment la continuité des liaisons piétonnes entre les différents lots devra être assurée sans entrave.

La liaison piétonne devra chaque fois que possible longer la façade sur parking de l'immeuble. La protection des piétons sera assurée par potelets de 0,70 m de hauteur, équidistants de 1,20 mètre. Sa largeur sera de 2 mètres. Le sol sera traité par des bandes vert/blanc.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

* Voir lexique en tête du présent règlement

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m² de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, toute construction rejetant des eaux usées doit disposer d'une superficie minimale de 2000 m².

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 - Tous secteurs

- Toute construction devra être implantée à une distance

+ de l'alignement de la RD 12 au moins égale à 10 mètres

+ de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres

+ de l'alignement des autres voies au moins égale à 4 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres dans le secteur UEa.

- Les constructions et installations destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre.

- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retraits existant.

2 - Secteur UEa

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise du chemin piéton FG, mentionné aux orientations d'aménagement et au document graphique de détail ainsi que du chemin de la Moutone au moins égale à 6 mètres.

- Les commerces pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies internes au secteur d'une distance au moins égale à 3 mètres.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

1 - Tous secteurs

- Les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies à l'alinéa ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées
 - sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres
 - à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

2 - Secteur UEa

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites périmétrales du secteur au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 5 m. Toutefois, elles pourront être implantées à une distance des limites séparatives avec le secteur 2AUe d'une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elle ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, à la sablière ou, à défaut, au niveau supérieur de l'acrotère.

- Secteur UE et UEa : la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.
- Secteur UEb : la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations telles que pylônes, paratonnerres, équipements spécifiques ou fonctionnels de faible emprise nécessités par la nature de l'activité ainsi qu'aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En sus dans le secteur UE, elle ne s'applique pas aux silos.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

.1 - Tous secteurs

- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

Toutes les façades d'un même bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, les murs séparatifs, doivent être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Le nombre de matériaux visibles devra être limité. Devra notamment être évité la superposition par tranches de matériaux de natures différentes.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être traités en harmonie avec elle.

Les locaux à destination d'habitation seront obligatoirement intégrés au bâtiment principal d'activités, sauf dispositions réglementaires de sécurité attachée à la nature de l'activité. Les architectures devront être homogènes.

- Toitures : dans le cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci devront être édifiés sur toute la périphérie de bâtiment.

2 - Clôtures.

2.1 - Secteur UEa

a) Clôture en bordure de la RD 12 :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 m, sans grille ni grillage ;
- soit d'un grillage à maille rectangulaire de 200 mmx 100 mm, plastifié blanc dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres ;
- soit d'une grille à barreaudage droit sans mur bahut et d'une hauteur maximum de 2,00m.

b) Clôtures sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie vive dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 m.
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 m, sans grille ni grillage, doublé ou non d'une haie dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 m.
- soit d'un grillage sans mur bahut et noyé dans une haie vive de même hauteur que la clôture, à savoir 1,50 m maximum.
- Soit d'une grille à barreaudage droit sans mur bahut et d'une hauteur maximum de 2,00 m et doublée ou non d'une haie de même hauteur que la clôture.

c) Portails et coffrets techniques

En cas de réalisation, les massifs de maçonnerie supportant les portails auront une largeur minimum de 1,30 m. Ils intégreront chaque fois que nécessaire, les coffrets techniques et autres petits équipements (boîtes aux lettres...).

Les coffrets techniques devront de préférence être intégrés au bâtiment le plus proche de la voie ; dans le cas contraire, ils seront intégrés dans un massif de maçonnerie dont les dimensions ne pourront être inférieures à : largeur = 1,30 m, hauteur = 1,30 m.

* Voir lexique en tête du présent règlement

Les massifs de maçonnerie seront enduits.

2.2 - Secteur UEb

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

- Secteur UEa

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôts commerciaux : 1 place par 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux et commerces (à l'exception de ceux énoncés ci-après) : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de vente : une surface de stationnement égale à 1,5 fois la surface de vente. L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne pourra pas excéder 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
- Pour les hôtels et restaurants :
 - Hôtels : 1 place par chambre ;
 - Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
 - Sans cumul dans le cas d'hôtel restaurant.

Pour les salles de spectacles, réception : 1 emplacement pour 2 places.

- Secteur UEb

- Pour les constructions à usage de bureaux ou de service : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre :
- Pour les commerces, une place de stationnement par 100m² de surface affectée à la vente, réserves et autres locaux confondus
- A ces divers espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules générés par l'activité.
- Dans le secteur UE pour toutes les constructions et dans les autres secteurs pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

- Tous secteurs

Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m² de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs

** Voir lexique en tête du présent règlement*

30

espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- Secteur UEa

- Les plantations arbustives existantes seront conservées.
- Les parties de terrains qui ne sont ni bâties, ni occupées par les aires de circulations et de stationnement seront traitées en espaces verts. Elles ne pourront être inférieures à 15% de la surface de la parcelle.
- L'espace compris entre la limite d'emprise de la RD 12 (partie propriété du département + partie propriété de la commune) et la construction sera obligatoirement traité en espace engazonné ou planté, à l'exclusion de toute autre utilisation ou occupation du sol. La largeur de cette bande ne pourra être inférieure à 3 mètres. Y sont notamment interdits les voies de circulation, les aires de stationnement, les aires d'exposition et les dépôts.
- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 6 emplacements. Si la conception et le fonctionnement du parking ne l'autorisent pas, le nombre correspondant d'arbres devra être planté sur l'unité foncière.
- Les plantations sur parties privatives mentionnées au document graphique devront être respectées. L'intervalle séparant 2 arbres, mesuré au bord du tronc, d'un même alignement ne pourra être supérieur à 6 mètres.

- Secteurs UE et UEb

Non réglementé.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ZONE 1AU

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone 1AU est le lieu multiple des extensions organisées de la ville.

Dans le secteur 1AUa, les modalités d'urbanisation sont caractérisées notamment par l'obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble* concernant la totalité du site.

Le secteur 1AUb du "Moulin de la Jalousie" est destiné à la réalisation d'un pôle de services et de logements.

Dans le secteur 1AUc, l'urbanisation pourra être conduite au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Sont repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende,

- de part et d'autre de la RD 12, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

- au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010) des éléments de paysage et des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial soumis notamment aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et des articles 1AU 11 et 1AU 13 ci-dessous.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Les installations classées soumises à autorisation
- Dans le secteur 1AUb, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans le secteur 1AUa :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition
 - + de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble* concernant la totalité d'un ou de plusieurs secteurs 1AUa contigus tels que délimités au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2)
 - + que les programmes de logements* comportent au moins 30 % de la surface de plancher habitation autorisée en logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.
 - + d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent
 - + de respecter les dispositions du document graphique de détail lorsqu'il existe

* Voir lexique en tête du présent règlement

- Les constructions à destination artisanale à condition que, en sus de la condition énoncée ci-dessus, elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

2 - Dans le secteur 1AUb, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur et à condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- les aires de jeux ou de sports

- les constructions à destination d'habitation à condition que la surface de plancher à usage d'habitation soit affectée à minimum 30 % pour des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

3 – Dans le secteur 1AUc, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur

- les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition

- d'être compatible avec les orientations d'aménagement

- de respecter le document graphique de détail

- que les programmes de logements comportent au moins 30 % de la surface de plancher habitation autorisée en logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- - Les constructions à destination artisanale à condition que, en sus de la condition énoncée ci-dessus, elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

4 – Tous secteurs : Les installations classées à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessus, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres libres d'obstacles.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

* Voir lexique en tête du présent règlement

Est interdit tout accès individuel nouveau sur la RD 53 (route de St-Clar), la RD 12 (avenue du Languedoc, route de Muret), la RD 19 (rue du 19 mars 1962)

2 – Voirie

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux voies nouvelles, y compris les voies privées constituées par des servitudes ou en copropriété à usage privé.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Elles devront respecter les dispositions des documents graphiques de détail (pièce n° 4.3) et être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3), lorsqu'ils existent.

Les caractéristiques des voies autres que celles figurant au document graphique de détail (pièce n° 4.3) ne pourront être inférieures à :

a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements ou 450 m² de surface de plancher

b) 6,5 mètres d'emprise dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou 900 m² de surface de plancher. Cette emprise est ramenée à 5 mètres en 1AUb.

c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur de chaussée pourra être de 3,5 mètres et l'emprise minimale de 6,5 mètres.

L'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,5 mètre, libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Ces largeurs minimales pourront être augmentées d'au moins 2 mètres pour satisfaire aux conditions de stationnement énoncées à l'article 1AU 12.

B - Les voies en impasse desservant plus de 3 logements ou plus de 450 m² de surface de plancher devront être aménagées :

- dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner (dans les secteurs 1AUa et 1AUc)
- afin que leurs caractéristiques n'entravent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (dans le secteur 1AUb).

Dans les secteurs 1AUa et 1AUc, si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

* Voir lexique en tête du présent règlement

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m² de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Les constructions seront implantées à une distance

- de l'axe des routes départementales, au-delà des balises urbaines** repérées au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement ; en deçà des balises, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement.

- de l'axe des voies communales existantes à la date d'approbation au moins égale à 10 mètres

- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou en recul de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies nouvelles au moins égale à 3 mètres.

Pour les entrées de garage :

a) Pour les secteurs 1AUa et 1AUc, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

b) Pour le secteur 1AUB, l'implantation se fait soit à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées), soit à une distance de 5 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

* Voir lexique en tête du présent règlement

2 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées), à l'exception des routes départementales, au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les constructions et installations destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

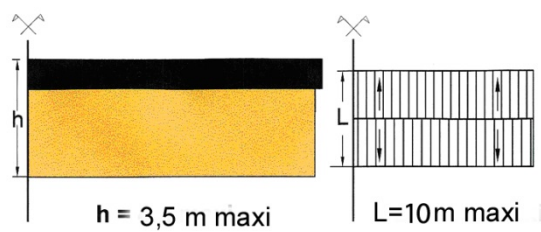
Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale :

- à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans les secteurs 1AUa et 1AUc ;
- à 3 mètres dans le secteur 1AUB

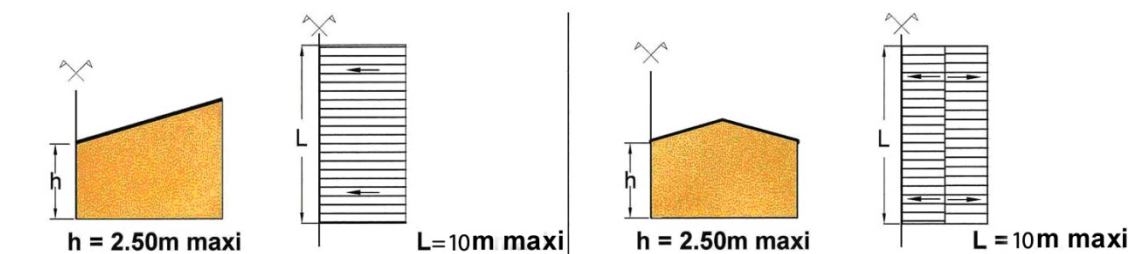
Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurés sur une même limite n'excède pas 10 mètres.

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 3,5 mètres mesurés au faîtage (ou au sommet de l'acrotère) à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet



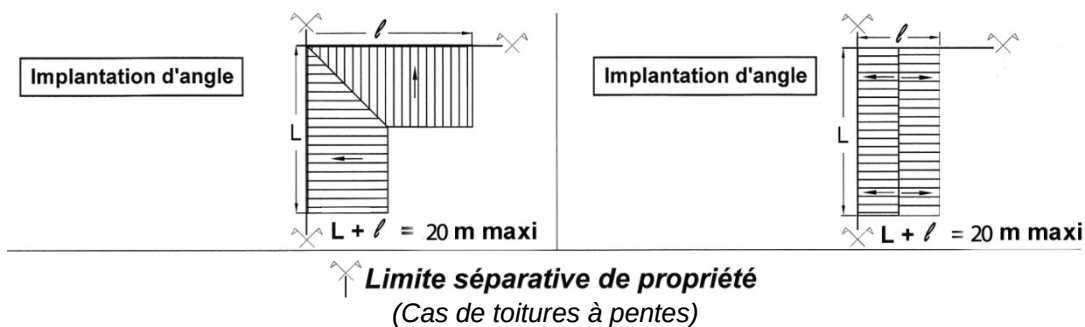
Limite séparative de propriété
(Cas de toitures à pentes)

- la façade sous la sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la toiture, à compter du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet n'excède pas 2,5 mètres.



Limite séparative de propriété
(Cas de toitures à pentes)

* Voir lexique en tête du présent règlement



2 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres

- à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la toiture (ou au point haut de l'acrotère pour les toitures plates), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point bas du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

Dans le secteur 1AUb, elle ne pourra excéder 12 mètres.

3 - Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les activités auxquelles ces constructions sont dédiées ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique* étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

* Voir lexique en tête du présent règlement

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage environnant. Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes* doivent être en tuile de surface courbe.

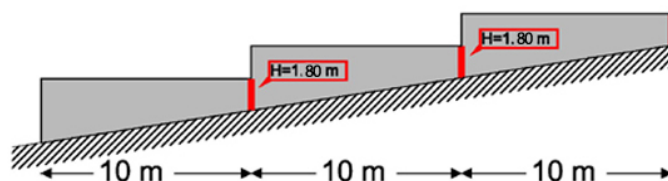
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20m², aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés.

Sont admis en toiture les systèmes de production d'énergies à partir de la source radiative du soleil à condition que

- ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle
- leur superficie n'excède pas 30% de celle du versant de leur implantation

- **Clôtures** : Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres. Les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre et devront être enduits sur les deux faces. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur sera calculée par tranches linéaires de 10 mètres pour chacune desquelles elle ne pourra excéder 1,80 mètre au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



Mode de calcul sur terrain en pente

Des hauteurs différentes n'excédant pas 2.50 mètres pourront être admises si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de dénivelé important.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

- **Locaux et installations techniques** : Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, les projets de construction et d'aménagement, les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrées aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

Stockage des déchets : Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un local sera réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

* Voir lexique en tête du présent règlement

4 – Eléments bâtis repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 10 juillet 2010)

4.1 – Pigeonnier

Toute intervention doit permettre une remise en état, une préservation et une mise en valeur du bâtiment.

4.2 – Autres bâtiments

A - Toitures - couvertures

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaires posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi. La pente de la toiture sera préservée. Sont interdits en toiture les systèmes de production d'énergie.

Les débords bois seront conservés. Ils ne seront pas diminués. Ils seront restitués dans leur longueur d'origine.

Sont interdits les bardages des avant-toits.

B - Façades, Murs et parements

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.

Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles.

C - Menuiseries

Les menuiseries et volets seront en bois et/ou devront présenter l'ensemble des caractères constitutifs des menuiseries traditionnelles (aspect, formes, dimensions, agencement des pièces...).

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à destination d'habitation de plus de 4 lots et les groupes d'habitation de plus de 4 logements (ou 360 m² de surface de plancher), il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot ou par logement ou par 90 m² de surface de plancher. Ces emplacements collectifs de stationnement seront obligatoirement en continuité de la chaussée et en majorité implantés longitudinalement à celle-ci.

2 - Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe.

2.2 :

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
+ pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnement

* Voir lexique en tête du présent règlement

+ par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 aire de stationnement

2.3 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Constructions à destination de bureaux, commerces : un emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher

4 - Hébergement hôtelier : un emplacement par chambre.

5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

6 - Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m² de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* concernant un terrain de plus de 5000 m², 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Ce taux est ramené à 3 % en 1AUb.

De plus, les opérations d'aménagement d'ensemble devront maintenir au moins 20% de leur surface en pleine terre.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour la promenade et le repos ; ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25. Il est fixé à 0,4 dans le secteur 1AUb.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ZONE 2AU

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone 2AU est appelée à recevoir, à terme, l'extension de la ville. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U. Un phasage sommaire de cette ouverture est mentionné au rapport de présentation.
Le secteur 2AUe est destiné à recevoir des activités.

Sont repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende,

- de part et d'autre de la RD 632, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010) des éléments naturels de paysage soumis aux dispositions de l'article R.421-23 et de l'article 2AU 13 ci-dessous.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exclusion de celles admises à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tous secteurs

Les constructions et installations à condition que

- + elles soient nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif.
- + elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement
- + elles respectent les dispositions du document graphique de détail

- Dans le secteur 2AUe, en sus,

- + L'aménagement des constructions sans changement de destination
- + L'agrandissement des constructions existantes, sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 30 m² de surface de plancher et qu'il n'y ait pas création d'une habitation ou d'une activité nouvelle.
- + Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation
- + Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation

* Voir lexique en tête du présent règlement

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif annexée au présent P.L.U.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute constructions devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 12 au moins égale à 25 mètres. Cette distance minimale est fixée à 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie, pour les constructions à destination autres que d'habitation
- de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° 10 au moins égale à 25 mètres

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 2 mètre. .

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées

* Voir lexique en tête du présent règlement

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

ARTICLES 2AU 8 A 2AU 12

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

* Voir lexique en tête du présent règlement

ZONE A

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone A est destinée à l'exploitation agricole.

Elle comprend aussi

- un secteur Ah concernant des constructions existantes dans la zone agricole et n'ayant aucun lien avec l'exploitation agricole
- un secteur Am, devant recevoir une activité de maraîchage et pour lequel des dispositions particulières sont fixées eu égard à sa localisation.
- un secteur Ap, de part et d'autre du ruisseau de Gizailla dans sa partie amont par rapport à la route de St-Clar et de l'Ayguebelle en aval du lac de pêche, dans lequel seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable du Touch et de ses affluents
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres, sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.
- des éléments remarquables du paysage repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010) et soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et de l'article A 13 ci-dessous.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- des corridors écologiques.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.
- Dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, les défrichements ainsi que tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création des boisements.
- Dans les zones de danger de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitudes d'utilité publique (pièce n° 5.2.2) :
 - + les nouveaux établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} et de la 3^{ème} catégories dans une bande de 390 mètres de part et d'autre de la canalisation
 - + les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans une bande de 295 mètres de part et d'autre de la canalisation.

* Voir lexique en tête du présent règlement

- Dans le secteur Ap et dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessous, les divers réseaux permettent leur desserte en quantité suffisante :

1 - Tous secteurs :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole.

- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.

2 - Secteur A :

- Les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition que, en sus, existe un lien de nécessité fonctionnelle avec l'exploitation agricole et qu'elles soient localisées à moins de 50 mètres des bâtiments techniques d'exploitation, sauf justification technique attachée au terrain (relief, forme de l'unité foncière d'implantation...).

3 - Secteur Ah

- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation

- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation

- L'aménagement des constructions sans changement de destination

- L'aménagement des constructions avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation, de bureau et d'artisanat compatible avec le voisinage de l'habitation.

- L'agrandissement des constructions existantes, sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 30 m² de surface de plancher

4 – Secteur Am

Les constructions autres que les habitations et les bâtiments d'élevage à condition que

- elles soient nécessaires à l'exploitation agricole pratiquée dans le secteur

- elles soient implantées dans la bande d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble selon la légende

5 – Secteur Ap

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

6 – Dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

+ les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne fassent pas obstacle aux déplacements de la faune terrestre.

* Voir lexique en tête du présent règlement

+ Les voies nouvelles et aménagement de voies existantes à condition que soient prises les dispositions de nature à ne pas faire obstacle aux déplacements de la faune terrestre.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie* publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès* et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès nouveau sur les RD 12, RD 912 (voie future) et RD 632.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsque le terrain est desservi par ce réseau. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, adapté et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques. Les dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits en zone inondable.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m² de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront

* Voir lexique en tête du présent règlement

présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance
 - de l'axe de la RD 632, de la RD 12 et de la RD 912 (voie future RD 12-RD 632) au moins égale à 75 mètres. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les bâtiments agricoles.
 - de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise.
 - de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres
- 2 – Les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 2 mètres.
- 3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- 1 – Tous secteurs
 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celles énoncées ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées
 - + sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
 - + à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.
- 2 – Dans le secteur Am, les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble selon la légende et à une distance de la limite séparative avec les secteurs UB et UBa au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de toiture (ou au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasses), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point bas du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

2 – La hauteur des constructions ne devra pas excéder

2.1 – secteur A : 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions et installations admises, notamment les constructions à destination agricole.

2.2 – Secteur Am : 7 mètres

2.3 – Secteur Nh

- 7 mètres dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant à la date d'approbation

- 3 mètres pour les annexes y compris leur agrandissement.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique* étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 – Toitures

- Toitures des constructions à destination d'habitation : les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe.

Sont néanmoins admis les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis ci-dessus, les dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils satisfassent aux dispositions du premier alinéa du paragraphe 1.

- Toitures des autres constructions : Non réglementé.

3 – Clôtures

Dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au déplacement de la faune terrestre.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparente et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les haies seront constituées d'essences locales variées.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils

* Voir lexique en tête du présent règlement

devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ZONE N

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone naturelle comprend

- un secteur N correspondant principalement à la vallée de l'Ayguebelle
- un secteur Nh correspondant à des terrains supportant des constructions sans lien avec l'exploitation agricole et pour lesquelles sont admises des évolutions limitées.
- un secteur Nj correspondant à un site d'accueil de jardins partagés

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable du Touch et de ses affluents
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.
- des éléments remarquables du paysage repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010) et soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et de l'article N 13 ci-dessous.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- des corridors écologiques

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2
- Dans les zones de danger de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitudes d'utilité publique (pièce n° 5.2.2) :
 - + les nouveaux établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} et de la 3^{ème} catégories dans une bande de 145 mètres de part et d'autre de la canalisation
 - + les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans une bande de 185 mètres de part et d'autre de la canalisation.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessous, les divers réseaux permettent leur desserte en quantité suffisante :

1 - Tous secteurs :

* Voir lexique en tête du présent règlement

50

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles demeurent compatibles avec le caractère de la zone naturelle.

2 – Secteur N

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles demeurent compatibles avec le caractère de la zone
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des aires de jeux et de sports

2 - Secteur Nh

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation
- L'aménagement des constructions sans changement de destination
- L'aménagement des constructions avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation, de bureau et d'artisanat compatible avec le voisinage de l'habitation.
- L'agrandissement des constructions existantes, sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 30 m² de surface de plancher.

3 – Secteur Nj

Les abris de jardin à condition que

- ils soient édifiés dans le cadre de jardins familiaux ou jardins partagés
- leur emprise au sol n'excède pas 5 m² par cellule individualisée
- il soit fait usage de matériaux non précaires et non vulnérable aux crues.

4 - Dans la zone inondable s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.

5 – Dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

+ les installations techniques de faible emprise à condition qu'elles soient nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne fassent pas obstacle aux déplacements de la faune terrestre.

+ Les voies nouvelles et aménagement de voies existantes à condition que soient prises les dispositions de nature à ne pas faire obstacle aux déplacements de la faune terrestre

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès* et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Est interdit tout accès nouveau sur les routes départementales.

* Voir lexique en tête du présent règlement

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite une alimentation en eau potable pour la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2 000 m².

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance

- de l'axe de la RD 632, de la RD 12 et de la RD 912 (voie future RD 12-RD 632) au moins égale à 75 mètres
- de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 35 mètres. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les constructions à destination autre que d'habitation.
- de l'axe des autres voies au moins égale à 15 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

3 - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du

* Voir lexique en tête du présent règlement

paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

3 – Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres

- à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la toiture (ou à l'acrotère), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions agrandies ne devra pas excéder 7 mètres. Dans le secteur Nj, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres y compris en cas d'agrandissement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique* étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

1 – Façades : Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les formes, dimensions et le rythme des ouvertures...

2 – Toitures : dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage environnant. Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuile de surface courbe.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m², aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés.

Sont néanmoins admises les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis ci-dessus, les dispositifs de production d'énergies à partir de sources renouvelables en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils satisfassent aux dispositions du premier alinéa du présent article.

3 – Clôtures : Les clôtures autres que les clôtures agricoles et les entrées seront essentiellement traitées par des plantations d'essence locales mélangées qui formeront des écrans autour des bâtis existants.

* Voir lexique en tête du présent règlement

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux déplacements de la faune terrestre.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou assimilés.

4 – A l' exclusion du dernier alinéa du paragraphe 3, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les haies seront constituées d'essences locales variées

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.

* Voir lexique en tête du présent règlement

DÉPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE ST LYS



L'Allée du Papillon

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMISSION PROVISOIRE.....	3
Article 1.1.	Formation	3
Article 1.2.	Objet.....	3
Article 1.3.	Dénomination	3
Article 1.4.	Siège	4
Article 1.5.	Durée	4
Article 1.6.	Transfert de propriété	4
Article 1.7.	Organe d'administration provisoire	4
ARTICLE 2.	ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.....	5
Article 2.1.	Composition	5
Article 2.2.	Pouvoirs	5
Article 2.3.	Convocation	5
Article 2.4.	Voix	6
Article 2.5.	Majorité	6
Article 2.6.	Tenue des assemblées.....	6
Article 2.7.	Ordre du jour	6
Article 2.8.	Délibération	7
ARTICLE 3.	ADMINISTRATIONS	7
Article 3.1.	Principe	7
Article 3.2.	Désignation	7
Article 3.3.	Réunion du Syndicat et délibérations	7
Article 3.4.	Pouvoirs et attributions du syndicat	7
Article 3.5.	Délégations	8
ARTICLE 4.	FRAIS ET CHARGES.....	8
Article 4.1.	Définition – Répartition.....	8
Article 4.2.	Appels de fonds	9
Article 4.3.	Paieement et recouvrement des dépenses	9
Article 4.4.	Mutation	9
Article 4.5.	Obligation d'assurance	9
ARTICLE 5.	DISPOSITIONS DIVERSES	10
Article 5.1.	Carence de l'Association syndicale	10
Article 5.2.	Modification – Dissolution	10
Article 5.3.	Pouvoir pour déclarer.....	10
Article 5.4.	Election de domicile	10
Article 5.5.	Plan parcellaire	10

ARTICLE 1. FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISoire

Article 1.1. Formation

Il est formé une Association Syndicale libre, conformément aux articles 7 à 10 de l'ordonnance N°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et les articles 3 à 60 du décret du 3 mai 2006.

Cette Association Syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dénommé « **L'ALLEE DU PAPILLON** » situé à **ST LYS**, dont le périmètre est défini par le permis d'aménager correspondant et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de modificatif.

Cette Association Syndicale commencera d'exister dès qu'aura été vendu un seul lot du lotissement susnommé.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots fera obligatoirement partie de l'Association Syndicale libre dont s'agit.

Dans le cas d'indivision de l'un desdits lots, chacun des indivisaires sera également membre de ladite Association Syndicale.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit de chaque acquéreur résultera :

- Soit de la participation du propriétaire au présent acte;
- Soit de tous actes de mutation à titre onéreux ou rémunérateur, de tous apports et de toute mutation à titre gratuit d'un seul des lots du lotissement.

Article 1.2. Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

- L'acquisition, la gestion et l'entretien des parties communes du lotissement susnommé, de quelque nature qu'elles soient ;
- La création de tous éléments d'équipement nouveau ;
- La cession éventuelle de tout ou partie des biens et équipements communs de l'Association syndicale à une personne morale de droit public;
- Le contrôle de l'application des documents du dossier du permis d'aménager par tous les propriétaires ou occupants et notamment le contrôle du respect des dispositions du règlement du lotissement susnommé et du cahier des charges dudit lotissement;
- L'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux biens et équipements communs;
- La gestion, l'entretien et la police des biens et équipements communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association et leur recouvrement;
- Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subdivisions et la conclusion de tous emprunts.

Article 1.3. Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : Association Syndicale des colotis du lotissement « **L'ALLEE DU PAPILLON** », sis à **ST LYS**.

Article 1.4. Siège

Le siège de l'Association Syndicale sera fixé lors de sa constitution. Il pourra être transféré à tout autre endroit de la Commune, par simple décision de l'Association Syndicale.

Article 1.5. Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées en l'article 5.2 ci-après.

Article 1.6. Transfert de propriété/entretien des parties communes et équipements communs

1° Transfert de propriété des parties communes et équipements communs

Le transfert de propriété des parties communes et équipements communs du lotissement au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la première vente de lot et après achèvement des travaux de viabilité du lotissement.

L'Association syndicale s'engage expressément à accomplir toutes démarches afin que l'acte authentique de transfert de propriété des parties communes et équipements communs à son profit, soit régularisé dans les meilleurs délais. A défaut, cette dernière engagerait sa responsabilité. Précision faite que tous les frais relatifs à cet acte et à sa publication seront supportés par l'Association syndicale. En cas de lotissement comprenant plusieurs tranches, le transfert de propriété des parties communes et équipements communs interviendra tranche par tranche.

Le président provisoire de l'association syndicale signera dans ce cas l'acte de transfert de propriété des parties communes et équipements communs de la première tranche et donnera ce jour-là, à un clerc de l'Etude Notariale chargé de la rédaction de cet acte, tous pouvoirs pour signer les actes de transfert des autres parties communes et équipements communs des autres tranches.

Sachant que ces nouveaux actes de transferts ne seront signés par le clerc de Notaire, désigné ci-dessus, qu'au vu du certificat d'achèvement des travaux de la tranche concernée.

2° Pris en charge des parties communes et équipements communs

Dès que les travaux du lotissement seront achevés et réceptionnés, le lotisseur adressera à la mairie la déclaration attestant de cet achèvement et de la conformité desdits travaux au dossier du permis d'aménager, conformément à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme.

Le dépôt de cette déclaration en mairie entraînera de plein droit la prise en charge immédiate par l'Association Syndicale des parties communes et équipements communs du lotissement.

L'Association syndicale s'engage expressément à assurer le bon entretien de ces parties communes et équipements communs pour le confort et le bien-être de tous les co-lotis du lotissement. Elle s'engage également à régler sans délai les consommations afférentes à l'usage des parties communes et équipements communs (eau, électricité, etc..) afin que l'aménageur ne soit pas inquiété à ce sujet. A défaut l'Association syndicale engagerait sa responsabilité.

Article 1.7. Organe d'administration provisoire

1- Avant la mise en place des organes administratifs de l'Association syndicale dans les conditions ci-après prévues sous l'article 3 des présents statuts, l'Association syndicale libre sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique, à l'exclusion de toute personne morale de droit privé.

Celui-ci agira au nom de l'Association en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale. Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus à l'article 3 précité. Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du syndicat, tels que ceux-ci sont définis en l'article 3.4 ci-après.

En cas de décès ou d'incapacité du premier acquéreur du lot, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le deuxième acquéreur de lot et ainsi de suite, si les circonstances l'exigeaient.

2- Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande du permis d'aménager, la réunion de la première assemblée générale des membres de l'Association syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier

lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'Association Syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de grande instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

ARTICLE 2. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 2.1. Composition

L'Assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 1^{er}. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale, et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

A l'égard de l'Association syndicale, les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association. Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

Article 2.2. Pouvoirs

- 1- L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet. Elle nomme les Syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.
- 2- Elle peut modifier les statuts de l'Association Syndicale ainsi que les dispositions du cahier des charges du lotissement dans les conditions prévues par l'article L442-10 du code de l'urbanisme, sous réserve du respect des droits du lotisseur résultant des règles établies contractuellement entre lui et ses acquéreurs.
- 3- Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 2.3. Convocation

- 1- L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues en l'article 1.7. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

- 2- Les convocations sont effectuées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées, sous pli recommandé, aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître ou leur sont remises contre décharge.
- 3- Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution.

Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 2.4. Voix

La propriété d'une parcelle confère une voix. Il y a autant de voix que de constructions. Toutefois si certains lots permettent la construction de plusieurs logements, chaque propriétaire d'un logement disposera d'une voix ; dans ce cas, les frais de gestion et d'entretien des parties communes seront répartis au prorata du nombre de logements.

Les lots destinés à l'équipement collectif du ou des groupes d'habitation ne confèrent pas de voix. Le directeur établit chaque année au 1^{er} janvier le tableau des propriétaires et des voix de l'Association.

Article 2.5. Majorité

- 1- Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.
- 2- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où lors de cette assemblée cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au paragraphe 1 ci-dessus.

- 3- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé du permis d'aménager (et notamment le cahier des charges du lotissement), ses décisions sont valablement prises par les 2/3 au moins des propriétaires détenant les 1/2 de la superficie du lotissement ou les 1/2 au moins des propriétaires détenant les 2/3 de la superficie du lotissement, et ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote, le tout conformément à l'article L442-10 alinéa 1 du code de l'urbanisme.

Précision faite que jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au paragraphe précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible, conformément à l'article L442-10 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Article 2.6. Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par son directeur assisté d'un scrutateur et d'un ou plusieurs secrétaires choisis par elle.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix affecté à chacun. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 2.7. Ordre du jour

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres du syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'Association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 2.8. Délibération

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet, et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés ainsi qu'aux propriétaires qui ont voté contre les résolutions proposées, par l'envoi sous pli recommandé avec avis de réception, d'une copie du procès-verbal certifiée par le directeur.

Une copie du procès-verbal est adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le directeur de l'association.

ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS

Article 3.1. Principe

L'Association syndicale est administrée par un syndicat de 3 membres nommés par l'assemblée générale. Ces 3 membres désignent parmi eux le directeur, le trésorier, le secrétaire et les suppléants, si cela s'avère nécessaire.

Article 3.2. Désignation

Les syndicats sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations

Le syndicat se réunit sous la présidence du directeur, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Elles sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

En cas de partage des voix, la voix du Directeur est prépondérante.

Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements communs du lotissement compris dans son périmètre et faisant partie de son objet,
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère,
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents,
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée générale, tous travaux de création de biens ou d'éléments d'équipements communs nouveaux; à cet effet, il conclut tous marchés, et surveille l'exécution et procède à leur règlement,

Au nom de l'Association il reçoit, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements; corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale; aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité;

- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds,
- Il fait toutes opérations avec l'administration de la POSTE, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association,
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires; il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'Association devant permettre à cette dernière de faire aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu,
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds,
- Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et désiste sur toutes actions.

Article 3.5. Délégations

Le syndicat peut consentir une délégation au directeur pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES

Article 4.1. Définition – Répartition

Les charges de l'Association Syndicale sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de constructions ou de logements dont ils sont propriétaires en ne tenant compte que des constructions pour lesquelles la déclaration de l'article L462-1 du code de l'urbanisme a été adressée par le lotisseur ou le constructeur à la mairie.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment, restent à la charge exclusive de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Cependant, si à l'occasion de constructions ultérieures des dégâts sont occasionnés aux parties communes du lotissement (dégradations de voirie ou autres) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'Association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.

Le lotisseur ne sera astreint pour les lots non vendus qu'à la part des charges relatives aux frais d'entretien à l'exclusion des frais de remise en état après dégradation, que l'auteur en ait été identifié ou non. Cette part sera calculée au prorata des mois écoulés entre la date de l'appel de fonds et la date de vente du lot.

Article 4.2. Appels de fonds

1- Les charges définies à l'article 4.1 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'article 3.4 ci-dessus, laquelle constitue le fonds de roulement de l'Association. Les appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur un envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

2- Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera chez le notaire au compte de l'Association syndicale, le montant des cautions définies dans le cahier des charges du lotissement, par lot acquis, pour garantir non seulement la non dégradation et l'entretien des parties communes du lotissement mais également le respect des dispositions du cahier des charges.

Article 4.3. Paielement et recouvrement des dépenses

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association syndicale, il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

Article 4.4. Mutation

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association.

Il est tenu de faire connaître au syndicat la mutation de sa propriété, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente, faute de quoi il restera personnellement engagé envers l'Association.

Article 4.5. Obligation d'assurance

Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée dans les conditions fixées en l'article 1.6 ci-dessus, l'Association syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers et plantations réalisés sur ces terrains.

La police souscrite comportera une clause de garantie dite de "défense - recours" permettant à l'Association Syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

La non-souscription d'assurance par l'association syndicale entraînera sa pleine et entière responsabilité vis à vis des tiers ou des ayants-droits et ce sans que jamais dans ce cas le lotisseur ne soit inquiété à ce sujet.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 5.1. Carence de l'Association syndicale

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

Article 5.2. Modification – Dissolution

- 1- Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 2.5 ci-dessus.
- 2- La dissolution de l'Association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des 3/4 des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- Disparition totale de l'objet défini en l'article 1.2 ci-dessus, notamment par classement des équipements communs dans le domaine communal,
- Approbation par l'Association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 5.3. Pouvoir pour déclarer

La déclaration de l'ASL est faite à la Préfecture du Département ou à la sous-Préfecture d'arrondissement où l'ASL a prévu d'avoir son siège, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes. Un récépissé doit être délivré dans les cinq jours, dans les formes prévus par le décret du 03 mai 2006.

Article 5.4. Election de domicile

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Montpellier.

Article 5.5. Plan parcellaire

Il est joint aux présents statuts.

Fait à LABEGE, le mardi 11 janvier 2022

VILLE DE SAINT-LYS
DIRECTION DE L'URBANISME

ATTESTATION DE NON-CONTESTATION
À LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Dossier : PA 031499 21 U0004	Demandeur :
Déposé le : 16/02/2023	HECTARE
Nature des travaux : LOTISSEMENTS DE 16 LOTS	45 RUE DE GARANCE
Adresse des travaux :	31670 LABEGE
31470 SAINT-LYS	Demandeur(s) co-titulaire(s) :

Le Maire de SAINT-LYS,

Vu les articles R460.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté du dossier PA03149921U0004 autorisant les travaux en date du 19/10/2021 ;

Vu l'accord tacite du dossier PA03149921U0004 M01 autorisant les travaux en date du 15/03/2022

Vu la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 16/02/2023 ;

DÉCIDE

Conformément à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme, il n'est pas fait opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de l'autorisation d'urbanisme n° PA 031499 21 U0004 et suivant.

Fait à SAINT-LYS, le 16/03/2023

Pour le Maire et par délégation, Maire-Adjointe à l'urbanisme, à l'aménagement du territoire, et à la sécurité incendie accessibilité

Madame Céline BRUNIERA



PA8 - PROGRAMME DES TRAVAUX



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
45 rue Garance 31670 LABEGE
Tél : 05 34 24 34 00



GEOMETRE

URBACTIS
1289 Rue des Pyrénées, 31330 GRENADE
Tel : 05 63 66 44 22



PAYSAGISTE CONCEPTEUR

MAITRISE D'OEUVRE

Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme (2AU)
34 bis chemin du Chapitre, 31100 TOULOUSE
Tél : 05 34 60 96 96

C y r i l l e
B O N N E T
Architecte – urbaniste

ARCHITECTE COORDINATEUR

Cyrille BONNET
8 Rue d'Athènes, 12000 RODEZ
Tél : 05 65 73 12 76

GENERALITES

Le présent programme a pour objet de définir la nature, la consistance et les principales caractéristiques techniques des **travaux de voirie et réseaux divers (VRD)** que le Maître d'Ouvrage s'engage à réaliser dans le cadre de la construction d'un **lotissement de 16 lots** sur la commune de SAINT LYS (31).

Cette opération est appelée : **Lotissement « L'Allée du Papillon »**. Le lotissement se raccordera sur l'Avenue des Ondes Courtes.

Le terrain est situé dans le prolongement d'un quartier pavillonnaire desservi par la RD632.

Les équipements existants sont suffisants pour assurer la viabilité du nouveau lotissement.

Les travaux seront réalisés en **tranche unique**.

D'une manière générale, les travaux seront réalisés conformément aux plans ci-annexés. Les côtes, pentes et positions des branchements portés sur les plans sont données à titre indicatif. La position des entrées et des branchements ne pourra être déplacée qu'après accord du lotisseur, sans modification de l'arrêté autorisant le lotissement.

DESCRIPTION DES TRAVAUX ET OUVRAGES PROJETES

1-LA VOIRIE

Les voies seront réalisées conformément aux plans **PA 8.1 VOIRIE** et **PA 8.2 PROFILS EN TRAVERS TYPE**.

Les travaux comprendront l'exécution des chaussées et trottoirs intérieurs au terrain retenu pour l'opération (trottoirs, stationnements, chaussée, accès aux lots).

La constitution de l'ensemble pourra être modifiée en fonction de l'étude d'exécution.

L'accès principal – Voie de desserte des lots

L'accès au lotissement sera assuré par une voie à sens unique depuis l'avenue des Ondes Courtes.

L'emprise totale de l'accès sera de 8.50 m avec les caractéristiques suivantes :

- Trottoir / Espace vert	1.50 m	Béton désactivé / Terre végétale
- Chaussée	3.50 m	Enrobés
- Espace vert ou stationnement	2.00 m	Terre végétale / Enrobés ou pavés engazonnés
- Trottoir / Accès aux lots	1.50 m	Béton désactivé



Les travaux se décomposent ainsi :

- Etablissement de **chaussée et parking** en enrobés comprenant :
 - Une fondation conforme à l'étude technique.
 - Une couche de base en grave concassée 0/20 de 0,20m d'épaisseur.
 - Un revêtement en enrobés 0/10 de 0,06m d'épaisseur.
- Etablissement de **parking** en revêtement perméable ou semi-perméable comprenant :
 - Une fondation conforme à l'étude technique.
 - Une couche de base en grave concassée 0/20 de 0,20m d'épaisseur.
 - Un revêtement perméable ou semi-perméable type pavés engazonnés ou similaire.
- Etablissement de **trottoir** en béton comprenant :
 - Une fondation conforme à l'étude technique.
 - Une couche de base en grave concassée 0/20 de 0,20m d'épaisseur.
 - Un revêtement béton désactivé de 0,12m d'épaisseur.
- Etablissement **d'accès aux lots** en béton comprenant :
 - Une fondation conforme à l'étude technique.
 - Une couche de base en grave concassée 0/20 de 0,20 m d'épaisseur.
 - Un revêtement béton désactivé de 0,18m d'épaisseur.
- Etablissement d'un **piétonnier** en stabilisé comprenant :
 - Une couche de base en grave concassée 0/20 de 0,30m d'épaisseur.
 - Un revêtement en stabilisé de 0,06m d'épaisseur.

Les bordures mises en place seront de type T2, P1, CS1 et blocs agglomérés.

Les signalisations horizontale et verticale mises en place permettront une circulation à sens unique de la voie principale du lotissement dans le sens Sud-Nord. Elles seront composées de panneaux type B1 et C12 ainsi que d'un marquage au sol directionnel. Un passage piéton à l'entrée Sud du lotissement permettra la connexion avec le piétonnier existant.

Les clôtures à créer en façade sur voirie seront composées d'un mur avec couverture éventuelle de 0,65m surmonté d'un grillage à barreaudage vertical aléatoire h=1,00m (hauteur totale = 1,65m).

La clôture à créer au droit de l'ELC 1 le long du lot 15 sera composée d'un mur avec couverture éventuelle de 0,65m surmonté d'un grillage à barreaudage vertical aléatoire h=1,00m (hauteur totale = 1,65m).

La clôture à créer au droit de l'ELC 1 le long des lots 14 et 16 sera composée d'un grillage à barreaudage vertical aléatoire h= 1,65m.

La clôture à créer au droit de l'ELC 2 sera de type grillage rigide h=1,80m.

Elles seront réalisées par le lotisseur ou les acquéreurs, conformément au plan d'implantation des clôtures (PA9B).

Les revêtements au sol des accès privés seront réalisés en béton désactivé par le lotisseur. Les clôtures, portail et portillon sur le parking du midi seront à la charge de l'acquéreur.

Les parkings privés non clos (PPNC) sur le lot 15 seront à la charge de l'acquéreur.

Les boîtes aux lettres et les numéros de rue seront posés par le lotisseur sur le mur en limite de la voie publique.



2-L'ASSAINISSEMENT

Les réseaux seront réalisés conformément au plan **PA 8.3 PLAN EP-EU-AEP**.

L'assainissement de la commune de Saint-Lys étant en **système séparatif**, les réseaux du lotissement sont traités suivant le même principe.

Le nombre des ouvrages est susceptible de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation définie aux plans 8.3 est indicative.

Les collecteurs seront dimensionnés conformément à l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977).

La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique et sera définie avec l'accord du lotisseur.

Réseaux eaux usées

Le réseau eaux usées est destiné à collecter les eaux vannes et les eaux ménagères, provenant des habitations. Il sera réalisé conformément aux prescriptions du service concessionnaire.

Le réseau du lotissement sera raccordé sur le réseau existant **de l'Avenue des Ondes Courtes**.

Il sera réalisé :

- L'ouverture et la fermeture de tranchées à des profondeurs diverses.
- La fourniture et pose en tranchée de canalisations Ø200 mm et Ø160 mm pour les branchements en PVC CR16.
- La construction de regards circulaires en béton Ø1000 mm.
- La construction de regards de branchements particuliers d'eaux usées en PVC Ø315 mm ou similaire. Tabouret à passage direct avec :
 - Entrée côté riverain diamètre 100mm ou 125mm.
 - Sortie côté réseau.

Réseaux eaux pluviales

Le réseau pluvial est destiné à collecter les eaux de ruissellement de la voirie et des parcelles, conformément à la notice hydraulique (annexe 1).

Voirie : Les eaux pluviales de la voirie transiteront par un réseau de collecte Ø400 qui se raccordera au réseau du lotissement existant.

Parcelles privatives : Les eaux de ruissellement des parcelles seront raccordées au réseau pluvial de la voirie. Chaque parcelle devra justifier un volume de rétention de 39 L/m² de surface imperméabilisée, au-delà d'une surface de 105 m² imperméabilisée.

Les **collecteurs du réseau d'eaux pluviales seront de diamètre 300 à 400 mm et en béton de classe 135 A ou équivalent**.



Il sera réalisé :

- L'ouverture et la fermeture de tranchées à des profondeurs diverses.
- La fourniture et pose en tranchée de canalisations Ø300 et Ø400 mm en béton de classe 135 A et Ø200 mm en PVC CR16 pour les branchements.
- La construction d'avaloirs et de grilles 50x50.
- La construction de regards en béton Ø1000.
- La construction de regards de branchements particuliers d'eaux pluviales en PVC Ø400 mm ou similaire. Tabouret à passage direct avec :
 - Entrée côté riverain diamètre 200mm.
 - Sortie côté réseau.
- Le remblaiement du fossé en limite Sud du projet par la mise en place d'une tranchée drainante avec un drain Ø400 pour compenser le débit de fuite du fossé, conformément à la notice hydraulique (annexe 1).

3-EAU POTABLE

La localisation des ouvrages de branchements est susceptible de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation est définie au plan **PA 8.3 PLAN EP-EU-AEP**.

Le réseau d'eau potable sera raccordé sur la conduite existante par le concessionnaire. Le réseau d'eau potable sera posé sous chaussée.

Les travaux se décomposent ainsi :

- Ouverture et fermeture des tranchées.
- Fourniture et pose de **canalisation** de diamètre **Ø75 mm**.
- Raccordement sur le réseau existant.
- Fourniture et pose d'une **vanne de sectionnement sous bouche à clé**, de purge.
- Fourniture et pose de branchements particuliers comprenant :
 - Le dispositif de branchement.
 - Le robinet d'arrêt avec bouche à clef.
 - La niche compteur mono bloc béton couverture fonte ou similaire.
 - La canalisation en Ø25, Ø50 mm ou similaire.

4-ELECTRICITE – ECLAIRAGE

La localisation des ouvrages d'électricité et des candélabres est susceptible de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation est définie au plan **PA 8.4 PLAN DES RESEAUX SECS**.

Les travaux d'électricité (réseau basse tension et haute tension) seront réalisés suivant la convention à établir avec le concessionnaire. Le réseau d'électricité aura pour origine **un dispositif de coupure mis en place par le concessionnaire**. Les travaux seront réalisés conformément aux normes en vigueur. Le réseau d'éclairage aura pour origine **l'armoire de commande à mettre en place sur le lotissement**.



Les réseaux électriques seront posés en **tranchées communes** sous le trottoir ou la chaussée.

Les travaux comporteront :

- La mise en place des câbles souterrains, à partir du dispositif de coupure, jusqu'aux coffrets de branchements avec les raccordements de ceux-ci et les mises à la terre.
- La réalisation de l'éclairage public des voies internes de l'opération.
- La fourniture et pose d'une armoire de commande d'éclairage public.

Les travaux se décomposeront ainsi :

- Ouverture et fermeture des tranchées.
- Fourniture et pose de câbles basse tension à conducteur aluminium de section : 3 x 240 mm² + N ; 3 x 150 mm² + N ; 3 x 95 mm² + N et 4 x 35 mm².
- Fourniture et pose de câble pour l'éclairage public sous fourreaux.
- Fourniture et pose de grilles de sectionnement de type REMBT.
- Fourniture et pose des coffrets de branchement de type CIBE ou similaire équipés de coupe circuit.
- Fourniture et pose de candélabres LED de 5.00 m de hauteur.
- Mise à la terre des installations d'éclairage.

5-TELEPHONE

La localisation du réseau téléphone et des branchements est susceptible de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation définie au plan **PA 8.4 PLAN DES RESEAUX SECS** est indicative.

Le réseau de gaines téléphoniques aura pour origine la dernière chambre de tirage de l'**Avenue des Ondes Courtes**.

Toute la desserte à l'intérieur du lotissement sera faite en souterrain, en **tranchées communes**, sous les trottoirs ou la chaussée, avec les autres réseaux secs.

Les travaux se décomposeront ainsi :

- Mise en place de **canalisation P.V.C 42/45 mm** de distribution et **P.V.C. 25/28 mm** pour les branchements.
- Confection de **chambres de tirage** et pose des **borniers**.
- Fourniture et pose de regards de branchement en béton de dimensions intérieures 0,30 m x 0,30 m environ avec couverture par tampon béton ou fonte.



6-AMENAGEMENT PAYSAGER

Les espaces verts seront réalisés conformément au plan **PA 8.1 VOIRIE**.

Les travaux auront pour objet l'aménagement d'un cheminement piéton et des espaces verts ainsi que la plantation d'arbres de haute tige.

Un traitement paysager sera réservé à l'éventuel poste de transformation.

Les aménagements paysagers

Les travaux se décomposeront ainsi :

- **Préparation des sols** par un labour superficiel.
- Fourniture et plantation des arbres de haute tige fléchés en motte ou racine nues, de circonférence 10/12, **essence locale**.
- Fourniture et **engazonnement** de type prairie.

7-DEFENSE INCENDIE

Elle sera assurée par un poteau incendie existant situé à proximité du projet, sur l'Avenue des Ondes Courtes, conformément au plan PA8.3.



Clients

DA COSTA PEREIRA NOEMIE Lu et approuvé

NOEMIE DA COSTA PEREIRA

Signé le 04/04/2024 à 14:52:07

✓ Signé et certifié par **yousign** 

L'entreprise

PREVOST Ingrid

Lu et approuvé

Ingrid PREVOST

Signé le 04/04/2024 à 14:54:31

✓ Signé et certifié par **yousign** 

Procédure

Token de la procédure	49ba9f69-ba88-4b88-9a3c-fba519af4e6d
Date de création	2024-04-03 16:56:50
Date d'expiration	2024-04-10 00:00:00
Date d'envoi	2024-04-03 16:56:57
Validation	Validation automatique

Signé par

NOEMIE DA COSTA PEREIRA

HECTARE SA Initiateur

	Projet ou Programme	L'Allée du Papillon
	Token BlobSign	
	Type BlobSign	

Signataire

Prénom	NOEMIE
Nom	DA COSTA PEREIRA
Token du signataire	5af7b895-f452-4db8-813c-a0613c4a58b9
Adresse mail	noemiedacostapr@gmail.com
Numéro de téléphone	+33647374942
Adresse IP	86.249.152.208
Document signé le	2024-04-04 14:52:10

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	7d177f5b2d73513f1d9d86402a571538e5a7ac492e109811320cbe8d79901d6d
Canal utilisé	text
Validé le	2024-04-04 14:51:17

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
6f988610-11c1-4afb-9431-524000b8eb94	2e01485b161ea600b577b9068cdb36a881f7991b787c901dfc515fb61ead0128	application/pdf

Certificat

Hash de révision (sha256)	6078f4393af2700dc345223d8ce47305f26afe048c4aecc98711674a005221ed
DN	CN=YOUSIGN, C=FR, O=YOUSIGN, 2.5.4.97=NTRFR-794513986, OU=0002 794513986, serialNumber=2023-12-21 15:41:20:983
Pays	FR
Généré le	2023-12-21 14:31:20+01:00

Chaine de certificat

-----BEGIN CERTIFICATE-----
MIIHjyCCBbKgAwIBAgIINVEwF1Ojy0wDQYJKoZIhvcNAQELBQAwwgYExKtAnBgNV
BAMMIFIPVVNJR04gU0FTIC0gUwVbTEIGSUVEIFNFQWwylENBMRCwFQYDVQQLDA4wMDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLUWU9VU0lHTiBTQVMxGDAwBgNVBGMEMD05U
UkZSLTc5NDUxMzk4NjEUMAKGA1UEBhMCRIlwHhcNMjMxMjIxMTQzMjYyWWhcNMjYyMjIwMTQzMjYyWjCBhEQMA4GA1UEAwwHWU9VU0lHTiEgMB4GA1UEBRMXMjAyMy0x
Mi0yMSAxNT00MT0yMD05ODMxZkFzABGnVBAsMDJAwMDIglNzk0NTZ0Tg2MRAwDgYD
VQQKDAAdZT1VTSUd0MGRgwFgYDVQRhDA90VFGJUI030TQ1MTM50DYxZCzAJBgNVBAYTAKZSMIIBojANBgkqhkiG9w0BAQEFAAOCAyAAMIIBigKCAyEawm3lUy0e87oAQx
COW/S33bQyTe1yLERxMhUNzppQovV81gJABNT0gCivrb2mQd7zVeDzhPcsXZjXpHt1tQ+eAKr/OhKawXNsQHBWvLZQ/6g79pb/kQaOKivNJGOCxWQvppq2vdi2EFgFqLue
+VotrhlPuLR31AfShzaYRu2Rb0aYrUOUGvDeb5K+Wfd2/Fvc/1l rzMyRDEuMcv4z56 yxLci9oUYJFafO3GRZNb7szbf0y8pTmkTaDNHXRZXMdTyeT5APgMV7N0xpNeichl
61p3K2rh3vMQk0l8CdjhUE90kbppvOxnOVykl5mnPIvZIT6KF+kecdvE9HTz2Ph cWDiQJUUJklMPdymMv3lUAr/4gl7HQGcwyoUCLs44x1WZjdJ+Js0DvrEui6FY9YgJ
yax2QWqG7kBiSh4suZEdj+KTf5wChCmYEPYNJMKngJerkSkocMFs3lPFhRTcsPDw zslz+UMeF3d65hUutl/FqqlYeGJuvZ+dkHcsYNeXqrfjsH3AgMBAAGjggK9MIIC
uTAMBgNVHRMBAf8EAjAAMBB8GA1UdlwQYMBaAFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJY MIHzBggrBgEFBQCBAQSB5jCB4zA9BggrBgEFBQcwoAoYxHR0cDovL2NybC55b3Vz
aWduLmZyL3lvdXNpZ225YXNybWFSaWZzZWFSMmNhLmNydDA+BggrBgEFBQcwoAoYy aHR0cDovL2NybDlueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2FzcXVhbGlmc2VhbD.JjYS5j
cnQwPgYlKwYBBQUHMAKGMmh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnlveW91c2lnbnNh c3F1YWxpZnNlYXVwYyY2EuY3J0MCIgGCCsGAQUFBzABhHcZodHRwOi8vb2Nzc55b3Vz
aWduLmZyMeSga1UdlIAREMEIwQYAKK064YlUaQ0BADAyMDAGCCsGAQUFBwIBFiRo dHRwOi8veW91c2lnbi5mci9mci9wdWJsaWwMvZG9jdW1lbnQwIAYDVDR0lBBkwFwYK
KwYBBAGCNwoDDAYJKoZIhvcNAQEFMIHEBgNVHR8EgbwwgbkwO6A5oGaQUFwIBWd0dHA6 Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwueW91c2lnbnNhc3F1YWxpZnNlYXVwYyY2EuY3J5S
MDYgOAAq4hJZodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZyL2NybC55b3VzaWduc2FzcXVh bGlmc2VhbD.JjYS5jcmwwPKA6oDiGNmh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnlvY3Js
L3lvdXNpZ225YXNybWFSaWZzZWFSMmNhLmNybDAAdBgNVHQ4EFQwDuc2FzcXVh bGlmc2VhbD.JjYS5jcmwzLnlvdXNpZ24uZnlvY3Js
p+9cU2E1shSmnO4wdGyDVR0PAQH/BAQDAgeAMC0GCCsGAQUFBwEDBCEwHzaIBgYe AI5GAQEwEwYGBACORgEGMAkGBwQAJkYBBglwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBACay
Pkl5qosAs/KJsg+suZQ5L572jfnagORmKHCy2KlC4vxfsu/ynw+G5voP3ALZkZp OeR2xk2bdDcYeC+Ymh44GKPrQl8ahLKV5CcZozM1S.J78lQ8wmHqOC0V6LwUttwG7U8
uiiPi6gRiza7fY/A5irH0ixegTij+NT1HTtoxEVQFF7zm2xHwsneOLKPNwcljfsf3 FlebZDVa1K6QBgNl7FGazajfg4elmJ3OqVKEMZRWja/Pl4oli39wUCLcaajauix
0+7SrsG5UoLiOq+zofoiOY6pQrQjD064R2fSg2ih+lr9BHnOwc4wrrwpfbveTyKnZ X2HT6SxGApKXlwopxsDZw9oBxHq8QDB/J8k057b1TjXl1RbrQ9iyt5/y5p87Cn4J
R0bkrG5Empp9XsuW4RiBwT07oajNAbK0v+PIQca5FV64diFwewYMKkoTEbaS0BC0 1yGxPwZYidZKJXw1tW4hV5WqbapW9zdtQiq7JEO3K3ijRrClUp7Fh0LvLRrFC3
XebtUrTJfqrbyPKO0RinRiYZUzKZzWdrKvYkby+0WviYSGQCfLMojtLzfhblzEj 4ThfrC3nymSCKCgl2E/ACxlummmziaQqQFYORcR3Dgs4Mjlnsnxoru2egkh+cBbRT
Za4pyoAK1Cjl5wLQ6RMA70Q0Q8cWwg2E0Kv8brZ/ -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE-----
MIIHjyCCBUKAgAwIBAgIbljKJ47L54y4wDQYJKoZIhvcNAQELBQAweJfEMBOGA1UEAwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwwJNzk0NTEZ0Tg2MRQw
EgYDVQQKDAZT1VTSUd0lFNBuzENMAsGA1UEBwwwEQOFFTJERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkfET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMBA4XDTE4MTAwMzE4Mzg0OFoXDTE4MTAwMzE4Mzg0 OFowgYExKtAnBgNVBAMMIFIPVVNJR04gU0FTIC0gUwVbTEIGSUVEIFNFQWwylENB
MRcwFQYDVQQLDA4wMDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLUWU9VU0lHTiBTQVMx GDAwBgNVBGMEMD05UUKZSLTc5NDUxMzk4NjEUMAKGA1UEBhMCRIlwggIIA0GCCSgQ
Slb3DQEBAAQUAA4ICDwAwggIKAAICAAQCAQ3hr7y7Xui884B2FUV+3Uhl+mENNiDDWdGr9 B9Zv6GYAr91mEY/nl2jzXCXRMlUyNXm03Cb9HnivKebiUe07vi01XgWYA0N7JJBk
KmjyWiiVzxYqpn0NdAvGu+wQVAQieF0mTrmgjrcwATnTP+wGvbFp4IRRyXN0FC 1myKWyxlsCBadGd2n+piJ6TffIx6Sd40LUQeEtdH+DrbBbSb92CWD03WaCXXsD4
JlnXOU/Nx+PIXFkMygNdQdUuyPewieX54ZyQx8SbC5xn5wjmwCnBFSxNPU7grb5K lHc/lqvlTLNExyOjPHxwgkK8GC9ImSk2pT1/sMgM4V4Hc/4K/gCrKmFPcodQtn/A
BOT/MjRmQXlrJlrgwoVWK6GBbWdog08RmJXhBTLOLWbhBQx8LXEdgwwNbs569SF05 COU9p0wx1UR7USmoZuPldzRkHNHM0mjFLCXilShu3wtFxQM9pCa0liwwS9zUG5K6
K0NhKcYncOnDX8R1fEPTLzs+ztgqQP+JlhncQ9ELZb5zsoCBM+OVZ2CehRba2pu 8JlHfHidR73SsaQkAxTRPfxUU8RDk69Zxhpz8ZkUqlFkviUeToihMTToITaMCGVJ
1UazGfVq+hbTKJn1BRY5b6jPC9Wus6jZWTFis4UnUfmd+uQ5L9xid05xzHs4j0 Q06KLvRLlQIDAQABo4B2jCCAdYwDwYDVROTAQH/BAUwAWEbZaFbGzNVHSMEGDAW
gBTHbmfwgBMXlHhclDineQphym8bxzCBvYQIKwyBBQUHAQEegBawga0wNyiKwyB BQUHMAKGGk2h0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2FzcXVhbGlmc2VhbD.JjYS5j
cnQwOAYIKwyBBQUHMAKGLGh0dHA6Ly9jcmwylNlvdXNpZ24uZnlveW91c2lnbnNh c3JvY3QyY2EuY3J0MDgGCCsGAQUFBzACChiodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZy
L3lvdXNpZ225YXNyb290MmNhLmNydDCBsgYDVR0fBGlGqMIGNMDWwM6Axi9odHRW Oi8vY3JsLnlvdXNpZ24uZnlvY3JsL3lvdXNpZ225YXNyb290MmNhLmNybDA2oDSg
MoYwaHR0cDovL2NybDlueW91c2lnbi5mci9jcmwueW91c2lnbnNhc3JvY3QyY2Eu Y3JsMDagNKAYhjBodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZyL2NybC55b3VzaWduc2Fz
cm9vdDJjYS5jcmwwHQYDVROBBYEFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJYMA4GA1Ud DweB/wQEAwIBBjANBgkqhkiG9w0BAQsFAAOCAgEAB0kqg7Y85vtT/VnBTd5w7SoK
ElVp6ZaH7qGSGnLferadY8o23awKEBK5AHBM/12eUbwF8Bw47JPTbCwIv+/FLUIG AOMc66QFutX/yXjcaCprhU/VQ4muilF0mro0iva99+BBjs6D8eU58gmpBl+RoUdX
cqngFAWEZehWwPiYy5xr10J/DHzh1oF1achFkiUclAN4NcDCvcbRbUeO5pVKAND YlRD26v26ct0PCwvvnzS4RCDeEkxNBLTGN0/24JlxOv4dJo0Q5/AvT5E60nus3Sz
Fx4AcSoZaQgNZLSuhoXPXBZJBVEV+6pMkAwlv47lftqJTYfrJTGKBNkhKqakJMF 9lCVtTGISCNrLsmddUUV+yvJVcms7bnom7PG7+qFgHGwUAct9cVpcYFgE/4vYyUJX7
iLopkeOCGXO0OUNur+70q4HJvDSsneFCZpjda3hdLjCgh9Uy3tZ9ljzU9g5Vl/z fu6H7FDZcuprHQ51+ap6SUSZN9egc7z5+f3W3R+1jbSjq5TFSFzXWKMG0bAnKkjE
PdCiretL5ljledwEJKT9g2zYriOCFYQUILBx8tEIW3b9XU43/vXp0l4XerolCb Ht6dfCvf6m77Wd+YFvlh9s01r7l0lVSRQ1Yd2eHn4uMmIPldWtkyJ3bl+Lf6V4ab
kiJ4bbeCNS4LzeD6iTo= -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE----- MIIGkYCCBhKgAwIBAgIldywj/ABgbowDQYJKoZIhvcNAQELBQAweJfEMBOGA1UE
AwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwwJNzk0NTEZ0Tg2MRQw
EgYDVQQKDAZT1VTSUd0lFNBuzENMAsGA1UEBwwwEQOFFTJERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkfET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMBA4XDTE1MTAyMTYlNTQwOvXoXDTM1MTAyMTYlNTQw
OVowegEfMB0GA1UEAwwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwwJ
Nzk0NTEZ0Tg2MRQwEgYDVQQKDAZT1VTSUd0lFNBuzENMAsGA1UEBwwwEQOFFTJER MA8GA1UECAwIQ0FMVkfET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMIIcIjANBgkqhkiG9w0BAQEFA
AAOCAG8AMIIcCgKCAgEAtqib6oQ63XSYiQhA32TCXEnu80Yo4CbCL5WLT18XwKcn 1N2SqU039P1MkrubslAzVgLDszvluqNITd8DIY01yRXRBfUWZTDQdQy+aoIj
M.JhXcFvX0JBhZmG5hfcDlvyllIPKBoKyQd21pAePiMXeKmUffv2iuRYAlZz08nM xFYgYYLst5t0XhUjWcGQxptYazTS32CQXyNvuBprn3Z0li8cz+1/VKn4egllFoy
5/fzblPDB0NIHC5y2s+fqxdwMlu8nRfr5o4G2PGHPLkv3qHeEDwUkhiwqp3tbr9 yfBlHNvayehvT0zteKBnu05ALZlCZqzmhwA4J0Of1q7VcmKmsl6BX37LbdtXkLO
vTGT/8RMfkt+QvYBuUb43a3B24BvHDbSg9sKbFzox8aQD0dLg1Dn4jTht1LDXXQ nVRLEMDrv4FFx5mgRD43VLUAwUPhCukFDKljhgqN1RBKGu6Fzm/uxl7R8EG8J38l
LigsGVz/S27MqlenKcllT3FP7cefxdDb2H6geHbMpQwP82u335cab67D2jeuir3x /xxXTGMeH/IFCMPTQkz84tBeRmjnl9uYdwuaVGD6HRqOjK0WxoKD7MByhZgyA+A
JyxRjE+7/XLTcjG1X8JfWpKJwuM2YdivmsrNF1lgoL4KTuWxJww8ZqfvmVjhZ0C AwEAAaOCARowggEWMBOGA1UdDgQWBbTHbmfwgBMXlHhclDineQphym8bxzAPBGNV
HRMBAf8EBTADAQH/MB8GA1UdlwQYMBaAFMduZ/CoExeWEDwgOKd5CmHKbxvHMIgY BgnVHR8EgaowgacwNaAzoDGL2h0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwueW91
c2lnbnNhc3JvY3QyY2EuY3JsMDagNKAYhjBodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZy L2NybC55b3VzaWduc2FzcZcm9vdDJjYS5jcmwwNqA0oDKMGH0dHA6Ly9jcmwzLnlv
dXNpZ24uZnlvY3JsL3lvdXNpZ225YXNyb290MmNhLmNybDAOBgNVHQ8BAf8EBAMC AQYwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBAA5xqupoioZkN7aoCbZ0QEyjHW71n8y9e2vi
xdPsgDkxAlJl7BBOnSpm9nUo53zlkZwRFovPiUdY5877cg1HLRecrdKFYryVedJ9 bpmebOz3l3duPygGF3DwnNtXi0uHwckzSzsP82GNF8lhtuHERITFRnV8J0uK0M
vcjV8Bystt0XkblvP2incForhJoUoiVTcHBpvm2OB3sr1Dgq2f7uB7APKFwIFyb nAUH3uowR4j9wNPbKMGI9ITS3Ee3Y94zPb6l/pTOhQHWxaQFBRthAaxbkpby5M68
utxRQ38l68CtmgxwgdMj8YRWuLJBUwwLINC6iEAPHUN9pLkqFvPl9sw9YmGHlma Bqby6ovfnnuHdMBWrf3fZ23k+/kBRZVkb9lGfl8NPNbo5z8RdFoTVbABMJ6mnU2T
6zlv+0lOrXHVBnQ3lqaj9MqHkbcjFwx8vg37fGZau2lTdgJYcefO4TYWjh9RDio V7KGyQc5l/BVLPDm2RB9wHw+ChQwulsGBX37xiQ3o/EqhNYK3BoQewdtXdeRYWb
qhCnhDvRbZcyNRGwmx30yakMfhXw16SqvenHYGYjY0RHe2jwM9cipc8RyLU1KvSA +dS1ZONMEABQ1tU1BRzK+DU67Ts5GaOP2ZrHvcLxoix40yO1j7Pli228HMsrcSB
+Qv7gbdY -----END CERTIFICATE-----

Procédure

Token de la procédure	49ba9f69-ba88-4b88-9a3c-fba519af4e6d
Date de création	2024-04-03 16:56:50
Date d'expiration	2024-04-10 00:00:00
Date d'envoi	2024-04-03 16:56:57
Validation	Validation automatique

Signé par
Ingrid PREVOST

HECTARE SA Initiateur

	Projet ou Programme	L'Allée du Papillon
	Token BlobSign	
	Type BlobSign	

Signataire

Prénom	Ingrid
Nom	PREVOST
Token du signataire	602d1161-a009-4df0-995f-99c9b4f2c865
Adresse mail	Ingrid.prevost@hectare.fr
Numéro de téléphone	+33671141357
Adresse IP	195.135.1.77
Document signé le	2024-04-04 14:54:34

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	d001e0b9733e172cb7ecf9815edf7f362b17bb177b5e4c6287bf8239ec9f5548
Canal utilisé	text
Validé le	2024-04-04 14:54:26

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
6f988610-11c1-4afb-9431-524000b8eb94	6078f4393af2700dc345223d8ce47305f26afe048c4aecc98711674a005221ed	application/pdf

Certificat

Hash de révision (sha256)	e7f29ebb11c1f41a7ba7fdabec0201d09a922ee9d0eabf3531db020fbabc0abe
DN	CN=YOUSIGN, C=FR, O=YOUSIGN, 2.5.4.97=NTRFR-794513986, OU=0002 794513986, serialNumber=2023-12-21 15:41:20:983
Pays	FR
Généré le	2023-12-21 14:31:20+01:00

Chaine de certificat

-----BEGIN CERTIFICATE-----
MIIHjyCCBbKgAwIBAgIINVEwF1OjvJ0wDQYJKoZIhvcNAQELBQAwgYExKtAnBgNV
BAMMIFIPVVNJR04gU0FTIC0gUwVbTEIGSUVEIFNFQWwylENBMRCwFQYDVQQLDA4wMDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLUWU9VU0lHTiBTQVMxGDAWBgNVBGEEMD05U
UkZSLTc5NDUxMzk4NjEUMAKGA1UEBhMCRIlwHhcNMjMxMjIxMTQzMjYyWWhcNMjYyMjIwMTQzMjYyWjCBhEQMA4GA1UEAwwHWU9VU0lHTiEgMB4GA1UEBRMXMjAyMy0x
Mi0yMSAxNT00MT0yMD05ODMxZkFzABGnVBAsMDJAwMDIglNzk0NTZ0Tg2MRwAwDgYD
VQQKDAZT1VTSUd0M0RgWfGyYDVQRhDA90VfJGU030TQ1MTM50DYxZCzAJBgNVBAYTAKZSMIIBojANBgkqhkiG9w0BAQEFAAOCAyAAMIIBigKCAyEAWwm3lUy0e870AqXc
Ow/S33bQyTe1yLERxMhUNzpzQovV81gJABNT0gCivrb2mQd7zVeDzhPcsXZjXpHt1tQ+eAKr/OhKawXNsQhBWvLZQ/6g79pb/kQaOKivNJGOCxWQvpq2vdi2EFgFqLue
+VotrhlPuLR31AfShzaYRu2Rb0aYrUOGvDeb5K+Wfd2/Fvc/1l rzMyRDEuMcv4z56 yxLci9oUYJFafO3GRZNb7szbf0y8pTmkTaDNHXRZXMdTyeT5APgMV7N0xpNeichl
61p3K2hr3wMqOKl0CdjhUE90kbppvOxnOVykl5mnPIvZIT6KF+kecdV9eHTZp2h cWDiQJUUklMPdymMv3lUAr/4gl7HQGcwyoUCLs44x1WZjdJ+Js0DvrEui6F9YgJ
yax2QWqG7kBiSh4suZEdj+KTF5wChCmYEPYNJMKngJerkSkocMFs3lPFhRTcsPDw zslz+UMeF3d65hUutl/FqqlYeGJuvZ+dkHcsYNeXqrfjsH3AgMBAAGjggK9MIIC
uTAMBgNVHRMBAf8EAjAAMBB8GA1UdlwQYMBaAFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJY MIHzBggrBgEFBQcBAQSB5jCB4zA9BggrBgEFBQcQwAoYxHR0cDovL2NybC55b3Vz
aWduLmZyL3lvdXNpZ225YXNybWFSaWZzZWFSMmNhLmNydDA+BggrBgEFBQcQwAoYy aHR0cDovL2NybDlueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2FzcXVhbGlmc2VhbD.JjYS5j
cnQwPgYlKwYBBQUHMAKGHh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnlveW91c2lnbnNh c3F1YWxpZnNlYXNpZ24uZnlvY2EuY3J0MCIgGCCsGAQUFBzABhHcZodHRwOi8vb2Nzc055b3Vz
aWduLmZyMeSga1UdlIAREMEIwQYAKKoF6YlUaQ0BADAyMDAGCCsGAQUFBwIBFiRo dHRwOi8veW91c2lnbi5mci9mci9wdWJsaWVwZG9jdw1lbnQwIAYDVDR0IBBkwFwYK
KwYBBAGCNwoDDAYJKoZIhvcNAQEFMIHEBgNVHR8EgbwwgbkwO6A5oGaQUFwIBWd0dHA6 Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwueW91c2lnbnNhc3F1YWxpZnNlYXNpZ24uZnlvY2EuY3J5
MDYgOAAh4jZodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZyL2NybC95b3VzaWduc2FzcXVh bGlmc2VhbD.JjYS5jcmwwPKA6oDiGNmh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnlvY3Js
L3lvdXNpZ225YXNybWFSaWZzZWFSMmNhLmNybDAdBgNVHQ4EFQwUdc4EFQwLgLoX3
p+9cU2E1shSmnO4wdGyDVR0PAQH/BAQDAgeAMC0GCCsGAQUFBwEDBCEwHzaIBgYe AI5GAQEwEwYGBACORgEGMAkGBwQAJkYBBglwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBACay
Pkl5qosAs/KJsg+suZQ5L572jfnagO0RMkHkCy2KIC4vxfsu/ynw+G5voP3ALZkZp 0eR2xk2bdDcYeC+YmhL4GKPrQl8ahLKV5CcZozM1S.J78lQ8wmhGOCV6LwUttwG7U8
uiiPi6gRiza7fY/A5irHi0xegTij+NT1HT0xEVQFF7zm2xHwSneOLKPNwcljfsf3 FlebZDVa1K6QBgNl7FGazajfg4elmJ3OqVKEMZRWja/Pl4oli39wUCLcaajauix
0+7SrsG5UoLiOq+zofoiOY6pQrQjD064R2fSg2ih+lr9BHnOwc4wrrwpfbveTyKnZ X2HT6SxGApKXlwopxsDZw90BxHq8QDB/J8k057b1Tj1X1RbrQ9iyt5/y5p87Cn4J
R0bkrG5Emp9XsuW4RiBwT07oajNAbK0v+PIQca5FV64difWewYMKkoTEbaS0BC0 1yGXPwZYidZKJXw1tW4hV5WqbapW9zdtQiq7JEOh3KijRrClUp7Fh0vLcRRrFC3
XebtUrTJfqrbyPKO0RirYtZUZKZwDrIkvykBy+/0WiYSGQCfLMojtLzfhblzEj 4ThFr3c3nymSCKCgl2E/ACXlummziaQqQFYORcR3Dgs4Mjlnsnxoru2egkh+cBbRT
Za4pyoAK1Cjl5wLQ6RMA70Q0Q8cWwg2E0Kv8brZ/ -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE-----
MIIHjyCCBUKAgAwIBAgIbljKJ47L54y4wDQYJKoZIhvcNAQELBQAwEjFMB0GA1UEAwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwwJNzk0NTEZ0Tg2MRQw
EgYDVQQKDAZT1VTSUd0lFNBuzENMAsGA1UEBwwwEQOFFTJERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMBA4XDTE4MTAwMzE4Mzg0OfoXDTI4MTAwMzE4Mzg0 OFowgYExKtAnBgNVBAMMIFIPVVNJR04gU0FTIC0gUwVbTEIGSUVEIFNFQWwylENB
MRcwFQYDVQQLDA4wMDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLUWU9VU0lHTiBTQVMx GDAWBgNVBGEEMD05UUKZSLTc5NDUxMzk4NjEUMAKGA1UEBhMCRIlwggIIA0GCCSgQ
Slb3DQEBAAQUAA4ICDwAwggIKAAICAAQC3hr7y7Xui884B2FUV+3Uhl+mENNiDDWdGr9 B9Zv6GYAr91mEY/nl2jzXCXRMlUyNXm03Cb9HnivKebiUe07viO1XgWYAOnt7JJBk
KmnyWiiVzxYqpn0NdAvGu+wQVAQIEfOmTrmgjrcwATnTP+wGvbFp4IRRyXN0FC 1myKWyxlsCBadGd2n+piJ6TffIx6Sd40LUQeEtdH+DrBbSb92CWD03WaCXXsD4
JlnXOU/Nx+PIXFkMygNdQdUuyPewieX54ZyQx8SbC5xn5wjmwCnBFSXNPU7grb5K lHc/lqvlTLNExyOjPHxwqkK8GC9ImSk2pT1/sMgM4V4Hc/4K/gCrKmFPcodQtn/A
BOT/7MRmQXlrJlrgwoVWK6GBbWdog08RmJXhBTLOLWbhBQx8LXEdgwwNbs569SF05 COU9p0wx1UR7USmoZuPldzRkHNHMOmjFLCXilShu3wtFxQM9pCa0liwwS9zUG5K6
K0NhKcYncOnDX8R1fEPTLzs+ztgQPP+JlhcQ9LEZb5zsoCBM+OVZ2CehRba2pu 8lJbHidR73SsaQkAxTRPfxUU8RDk69Zxhpz8ZkUqIFkviUeToihMTToITaMCGVJ
1UazGfVq+hbTKJn1BRY5b6jPC9Wus6jZWTFis4UnUfmd+uQ5L9xid05xzHs4j0 Q06KLvRLlQIDAQABo4B2jCCAdYwDwYDVROTAQH/BAUwAWEbZaFbGzNVHSMEGDAW
gBTHbmfwgBMXlHhclDineQphym8bxzCBvYQIKwyBBQUHAQEgEgAwga0wNwYIKwYB BQUHMAKG2k0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2FzcXVhbGlmc2VhbD.JjYS5j
cnQwOAYIKwYBBQUHMAKGLGh0dHA6Ly9jcmwylNlvdXNpZ24uZnlveW91c2lnbnNh c3Jv3b3QyY2EuY3J0MDgGCCsGAQUFBzACChiodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZy
L3lvdXNpZ225YXNyb290MmNhLmNydDCBsgYDVR0fBGlGqMIGNMDWgM6Axih9odHRW Oi8vY3JsLnlvdXNpZ24uZnlvY3JsL3lvdXNpZ225YXNyb290MmNhLmNybDAA2oDSg
MoYwaHR0cDovL2NybDlueW91c2lnbi5mci9jcmwueW91c2lnbnNhc3Jvb3QyY2Eu Y3JsMDagNKAYhjBodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZyL2NybC95b3VzaWduc2Fz
cm9vdDJjYS5jcmwwHQYDVRO0BBYEFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJYMA4GA1Ud DweB/wQEAwIBBjANBgkqhkiG9w0BAQsFAAOCAgEAB0kqg7Y85vtT/VnBTd5w7SoK
ElVp6ZaH7qGSGnLferadY8o23awKEBK5AHBM/12eUbwF8Bw47JPTbCwIv+/FLUIG AOMc66QFUtX/yXjcaCprhU/VQ4muilF0mro0iva99+BBjs6D8eU58gmpBl+RoUdX
cqngFAWEZehWwPiYy5xr10J/DHZh1oF1achFkiUclAN4NcDCvcbRbUeO5pVKAND YlRD26v26ct0PCwvznS4RCDeEkxNBLTGN0/24JixOv4vJo0Q5/AvT5E60nus3Sz
Fx4AcSoZaQgNZLSuhoXPXBZJBVEV+6pMkAwlv47lftqJTYfYrQTKGBNkhKqakjMF 9lCVtTGISCNrLsmddUUV+yyJVcms7bnom7PG7+qFGHgwUAct9cVpcYFgE/4vYyUJX7
iLopkeOCGXO0UNur+70q4HJVdSSnneFCZpjda3hDLjCgh9Uy3tZ9ljzU9g5Vl/z fu6H7FDZcuprHQ51+ap6SUZN9egc7z5+f3W3R+1jbSjq5TFSFZxWKMG0bANKnjE
PdCIRetL5ljedwEJKT9g2ZcyRiOCFYQUILBx8tEIW3b9XU43/vXp0l4xERolCb Ht6dfCvf6m77Wd+YFvlh9s01r7l0lVSRQ1Yd2eHn4uMmIPldWtkyJ3bL+Lf6V4ab
kiJ4bbeCNS4LzeD6IT0= -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE----- MIIGkYCCBhKgAwIBAgIldywj/ABgbowDQYJKoZIhvcNAQELBQAwEjFMB0GA1UE
AwwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwwJNzk0NTEZ0Tg2MRQw
EgYDVQQKDAZT1VTSUd0lFNBuzENMAsGA1UEBwwwEQOFFTJERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMBA4XDTE1MTAyMTYlNTQwOvXoXDTM1MTAyMTYlNTQw
OVowEjFMB0GA1UEAwwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwwJ
Nzk0NTEZ0Tg2MRQwEgYDVQQKDAZT1VTSUd0lFNBuzENMAsGA1UEBwwwEQOFFTJER MA8GA1UECAwIQ0FMVkfET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMIIciJANBgkqhkiG9w0BAQEFA
AAOCAG8AMIIcCgKCAgEAtqib6oQ63XSYiQhA32TCXEnu80Yo4CbcL5WLT18XwKcn 1N2Sq0U39P1MkrubsIAzVgLDszvluqNITd8DIY01yRXRBfUWZTDQdZy+aolxj
M.JhXcFvX0JBhZmG5hfcDlvyllPKBoKylQd21pAePiMXeKmUffv2iuRYAlZz08nM xFygyYlSt5t0XhUjWcGQxptYazTS32CQXyNvuBprn3Z0li8cz+1/VKN4egllFoy
5/fzblPDB0NIHC5y2s+fqxdwMlu8nRfr5o4G2PGHPLkv3qHeEDwUkhiwqp3tbr9 yfBlHNvayehvT0zteKBnu05ALZlCZqzmhwA4J0Of1q7VcmKmsl6BX37LbdtXkLO
vTGT/8RMfkt+QyYBuUb43a3B24BvHDbSg9sKbFzox8aQD0dLg1DnqJHtt1LDXXQ nVRLEMDrv4FFx5mgRd43VLUAwUPhCukFDKljhgqN1RBKGGu6Fzm/uxl7R8EG8J38l
LigsGVz/S27MqlenKcllT3FP7cefxdDb2H6geHbMpQwP82u335cab67D2jeuir3x /xxXTGMeH/IFCMPTQkz84tBeRmjnl9uYdwuaVGD6HRqOkJ0WxoKd7MBYhZgyA+A
JyxRjE+7/XLTcjG1X8JfWpKJwuM2YdivmsrNF1lgoL4KTuWxJww8ZqfvmVjhZ0C AwEAAaOCARowggEWMBOGA1UdDgQWBbTHbmfwgBMXlHhclDineQphym8bxzAPBGNV
HRMBAf8EBTADAQH/MB8GA1UdlwQYMBaAFMduZ/CoExeWEDwgOKd5CmHKbxvHMIgY BgnVHR8EgaogwacwNaAzoDGL2h0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwueW91
c2lnbnNhc3Jvb3QyY2EuY3JsMDagNKAYhjBodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZy L2NybC95b3VzaWduc2FzcZcm9vdDJjYS5jcmwwNqA0oDKMGH0dHA6Ly9jcmwzLnlv
dXNpZ24uZnlvY3JsL3lvdXNpZ225YXNyb290MmNhLmNydA0BgNVHQ8BAf8EBAMC AQYwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBAA5xqupoioZkN7aoCbZ0QEjyHW71n8y9e2vi
xdPsgDkxAlJl7BBONspv9nUo53zlkZwRFovPiUdY5877cg1HLRecrdKFYryVedJ9 bpmebOz3l3duPygGF3DwnNtXi0uHwckzSzsP82GNF8lhtuHERITFRnV8J0uK0M
vcjV8Bystt0XkblvP2incFOrhJoUoiVTcHBpvm2OB3sr1Dgq2f7uB7APKFWiFyb nAUH3uowR4j9wNPbKMGI9ITS3Ee3Y94zPb6l/pTOhQHWxaQFBRthAaxbkpby5M68
utxRQ38L68CtmgxwgdMj8YRWuLJBUwwLINC6IEAPHUN9pLkqFvPl9sw9YmGHlma Bqby6ovfnnuHvDMBWR3fZ23k+/kBRZVkb9lGfl8NpNbo5z8RdFoTVbABMJ6mnU2T
6zlv+0lOrXHVBnQ3lqaj9MqHkbcjFwx8vg37fGZau2lTdgJYcefO4TYWjh9RDio V7KGyQc5l/BVLPDm2RB9wHw+ChQwulsGBX37xiQ3o/EqhNYK3BoQewdtXdeRYWb
qhCnhDvRbZcyNRGwxm3oyakMfhXw16SqvenHYGYjY0RHe2jwM9cipc8RyLU1KvSA +dS1ZONMEABQ1tU1BRzK+DU67Ts5GaOP2ZrHvcLxoix40yO1j7Pli228HMsrcSB
+Qv7gbdY -----END CERTIFICATE-----