

HECTARE



URBANISME DURABLE

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	ALLEE DU PAPILLON
COMMUNE	ST LYS
LOT N°	2

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

Mr SALIYA KANSSOUNE né le 11/06/1982 à Naki-Ouest(Togo).

Profession : administrateur systèmes linux

Mme KONAN AHOU NELLY ANGE-MARLENE né le 19/04/1990 à Koumassi (Côte d'Ivoire)

Profession : Développeur full stack

Demeurant : 5 rue Amadéo Modigliani – 31170 TOURNEFEUILLE

Téléphone : 0611338387/0626060093

Mail : kanssoune@yahoo.fr/nelly.konan@yahoo.fr

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** .une conformité a été délivrée par la marie de st lys le 16/03/23

14 mai 2020

KS KA

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

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 réservant et ce depuis le début de la commercialisation du lotissement, ainsi qu'en l'étude du notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente :

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 réservant confère au réservataire qui l'accepte, **sans faculté de substitution**, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 2 cadastré A1678** de l'opération précitée, **d'une superficie de 400m²**, 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 115 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 :

89 900 euros (QUATRE VINGT NEUF 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

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 : 285 000 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 15 JUIN 2024** et à adresser immédiatement au réservant copie du récépissé de dépôt du dossier bancaire.

14 mai 2020

KS 
KA

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 30 AOUT 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 relatives 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

14 mai 2020

KS SP KA

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.

KS
KA

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

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 SEPTEMBRE 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 **CINQ CENT EUROS 500 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 :	CCBPRPPPPG		
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, déféré préfectoral ou de non-financement de tout ou partie de celui-ci.

=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, dans le cas où un PA modificatif serait déposé et que les modifications relatives à ce permis d'aménager ne conviendraient pas aux réservataires.

=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats de l'étude de sol, diligentés par le réservataire, compromettraient son projet de construction.

=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats des études de sol, diligentés par le réservant et/ou le réservataire, démontreraient 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 mai 2020

KS  KA

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.

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

=> Le forfait impôt foncier pour un montant de : 50 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.

14 mai 2020

KS TP KA

. 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 :

kannoune@yahoo.fr/nelly.konan@yahoo.fr

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.

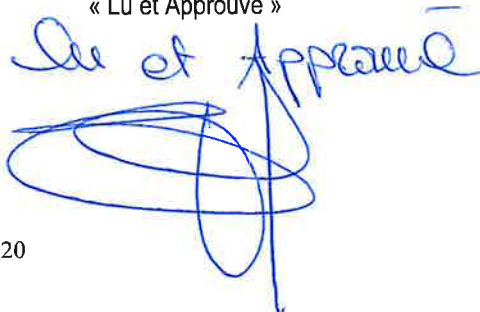
A défaut de conciliation entre les parties, les litiges seront de la compétence des tribunaux de MONTPELLIER.

Fait en deux exemplaires, à LABEGE

Le 17 Avril 2024

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »



14 mai 2020

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »



Lotissement "L'Allée du Papillon" PLAN DE VENTE Lot N° 2 : superficie de 400 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 : 400 m²
Surface de plancher : 115 m²

Plan de masse

Sans échelle



Signature et date de l'acquéreur

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

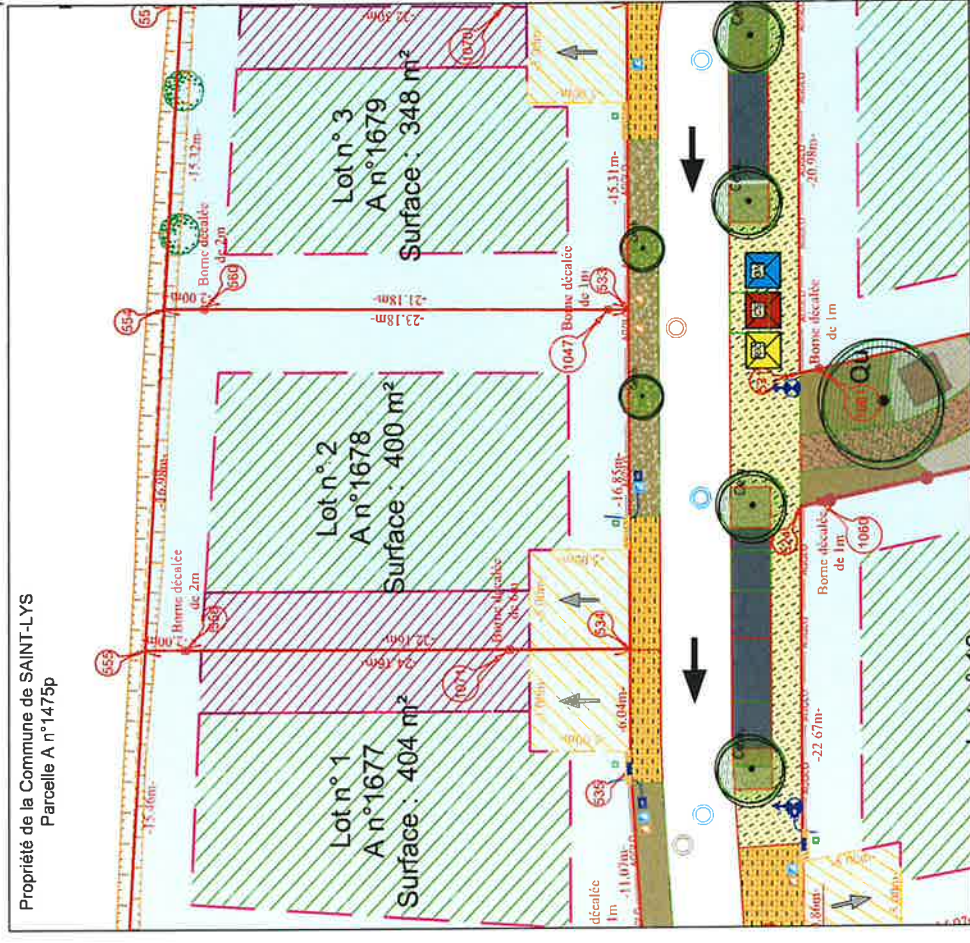
urbac'tis
AGENCE DE GRENADE
1285 Rue des Pyramides - BP 1
31320 GRENNATE/GARONNE
grenaite-urbac'tis.eu
N° unique : 05 63 46 44 22
www.urbac'tis.eu
N° Dossier : 200022

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 :**
- Trottoir
 - Zone circulaire pour accès au lot ou parking
 - Pédonnier
 - Voie enrobée
 - Espace vert
 - Surface de passage en Engrais
 - Zone constructible à 3m des limites séparatives et de l'emprise publique
 - Zone constructible moyennement uniquement en RDC
 - Accès et place du midi
 - Arbre et arbuste
 - Cibule 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

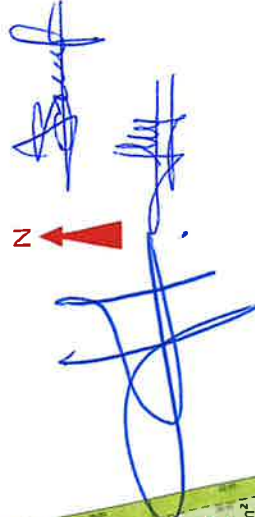


Echelle 1/250





Allée
du
Papillon
SAINT-LYS



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

Prix valable jusqu'au 30 avril 2024

Lot	Surface	SDP	Prix	Opportunités
2	400 m ²	115 m ²	99 900 €	89 900 €
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)
- PPAC (4 pièces : 3100€ 5 pièces : 3700€)

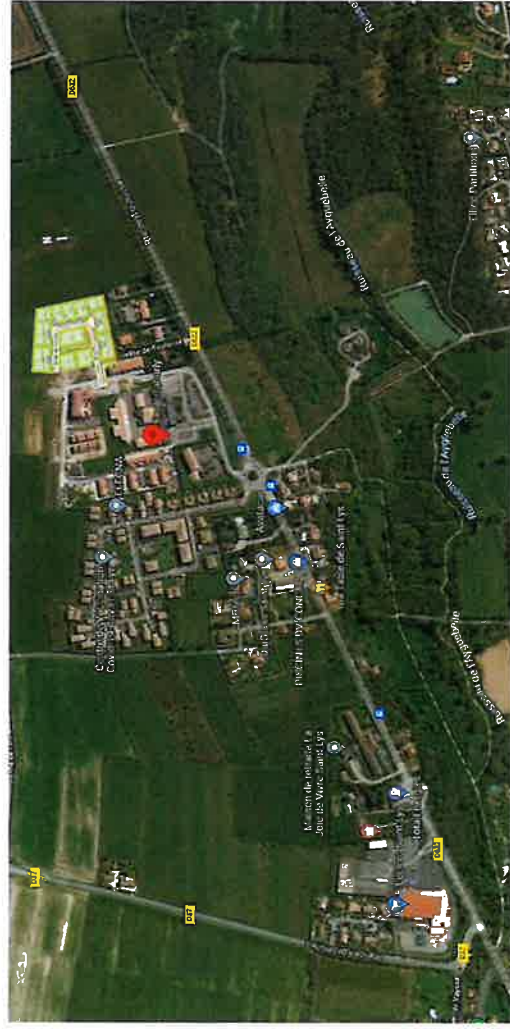
Professionnels associés à l'opération

- 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

Remarque

- 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 : réalisées par l'aménageur
- Lots 10, 11, 12 : lots réservés aux primo-accédants
- Le lot 15 est destiné à un logement collectif localif
- Emprise au sol non réglementée





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

Document informatif à titre indicatif. Les informations sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. HECTARE est une marque déposée de HECTARE.fr. HECTARE.fr est une marque déposée de HECTARE.fr. HECTARE.fr est une marque déposée de HECTARE.fr.

HECTARE

URBANISME DURABLE

Département de la Haute-Garonne

L'Allée
du
Papillon
SAINT-LYS



PA8 - PROGRAMME DES TRAVAUX

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

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

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

GEOMETRE

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


Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme
SEBA SUD OUEST

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 :
 - o Une fondation conforme à l'étude technique.
 - o Une couche de base en grave concassée 0/20 de 0,20m d'épaisseur.
 - o Un revêtement en enrobés 0/10 de 0,06m d'épaisseur.
- Etablissement de **parking** en revêtement perméable ou semi-perméable comprenant :
 - o Une fondation conforme à l'étude technique.
 - o Une couche de base en grave concassée 0/20 de 0,20m d'épaisseur.
 - o Un revêtement perméable ou semi-perméable type pavés engazonnés ou similaire.
- Etablissement de **trottoir** en béton comprenant :
 - o Une fondation conforme à l'étude technique.
 - o Une couche de base en grave concassée 0/20 de 0,20m d'épaisseur.
 - o Un revêtement béton désactivé de 0,12m d'épaisseur.
- Etablissement d'**accès aux lots** en béton comprenant :
 - o Une fondation conforme à l'étude technique.
 - o Une couche de base en grave concassée 0/20 de 0,20 m d'épaisseur.
 - o Un revêtement béton désactivé de 0,18m d'épaisseur.
- Etablissement d'un **piétonnier** en stabilisé comprenant :
 - o Une couche de base en grave concassée 0/20 de 0,30m d'épaisseur.
 - o 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 couvertine 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 couvertine 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 :
 - o Entrée côté riverain diamètre 100mm ou 125mm.
 - o 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 :
 - o Entrée côté riverain diamètre 200mm.
 - o 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 :
 - o Le dispositif de branchement.
 - o Le robinet d'arrêt avec bouche à clef.
 - o La niche compteur mono bloc béton couverture fonte ou similaire.
 - o 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.



HECTARE

URBANISME DURABLE

Département de la Haute-Garonne



PA 10 - REGLEMENT

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

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

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

GEOMETRE

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

Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme
SEBA SUD OUEST

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

PA 10

Décembre 2022

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 privatifs 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.





**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) ;
- Cadastéré 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 agglo, 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 Sois

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.

HECTARE

URBANISME DURABLE

Département de la Haute-Garonne



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

PA 10

Novembre 2023

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 privatifs 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 (R+2).**

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 27 novembre 2023

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.



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
		Inondation	Approuvé 28/06/2012
PPR Naturels Inondation	NON	Touch aval	Approuvé 28/06/2012
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau	Approuvé 28/06/2012
		Touch aval	Approuvé 04/08/2021
		Inondation	Approuvé 04/08/2021
		✓ 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/>

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.

BEJBO



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 Oui ☒ Non ☐

prescrit anticipé approuvé ☒ 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 ☒

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 ☒

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

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M Oui Non ☒

prescrit anticipé approuvé date

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

mouvements de terrain autres

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

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

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

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 ☒

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 ☒

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 ☒

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 ☒

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*

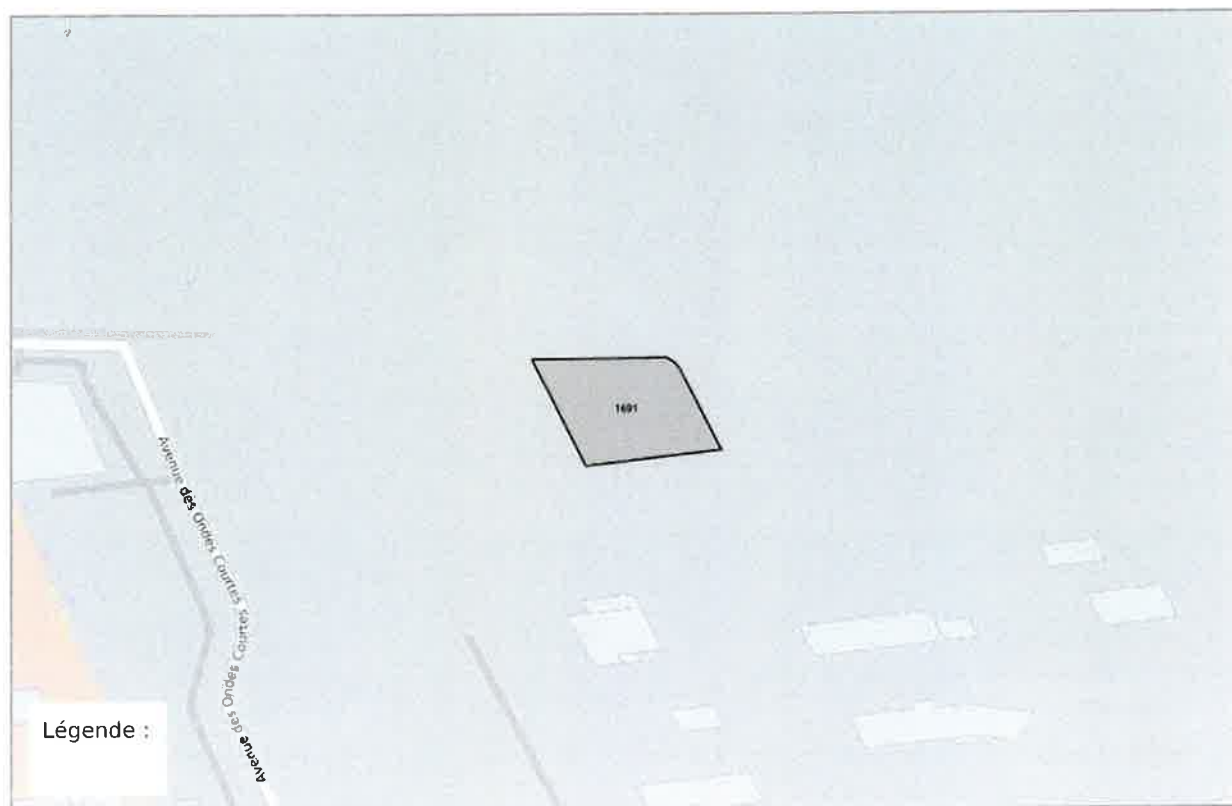
* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

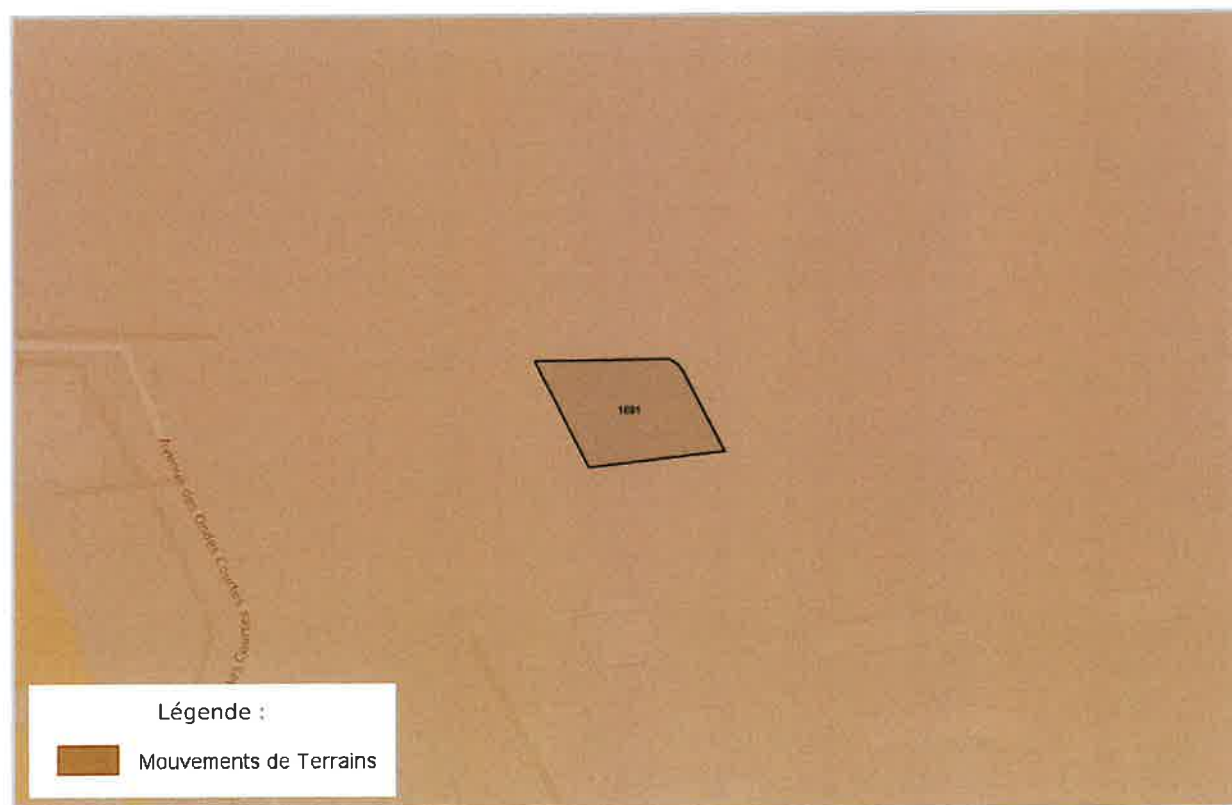
vendeur date / lieu acquéreur

HECTARE 16/01/2024 / ST LYS

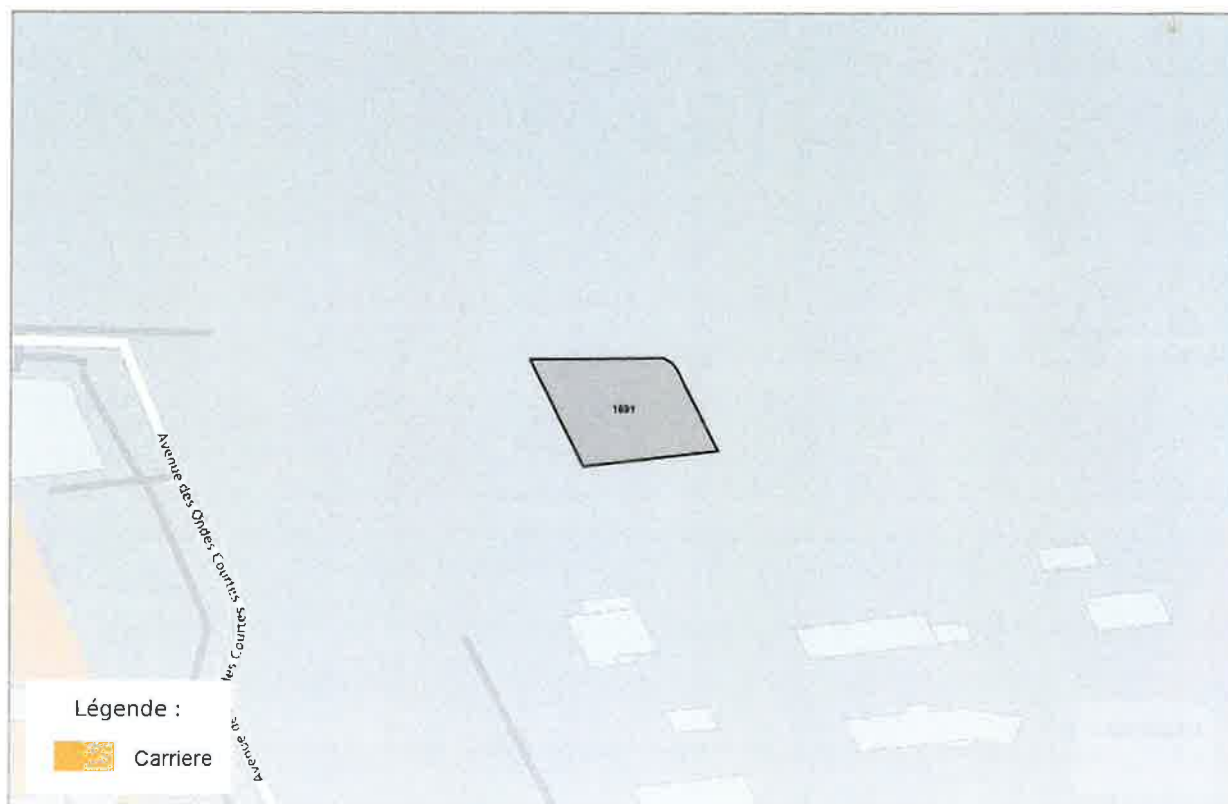
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



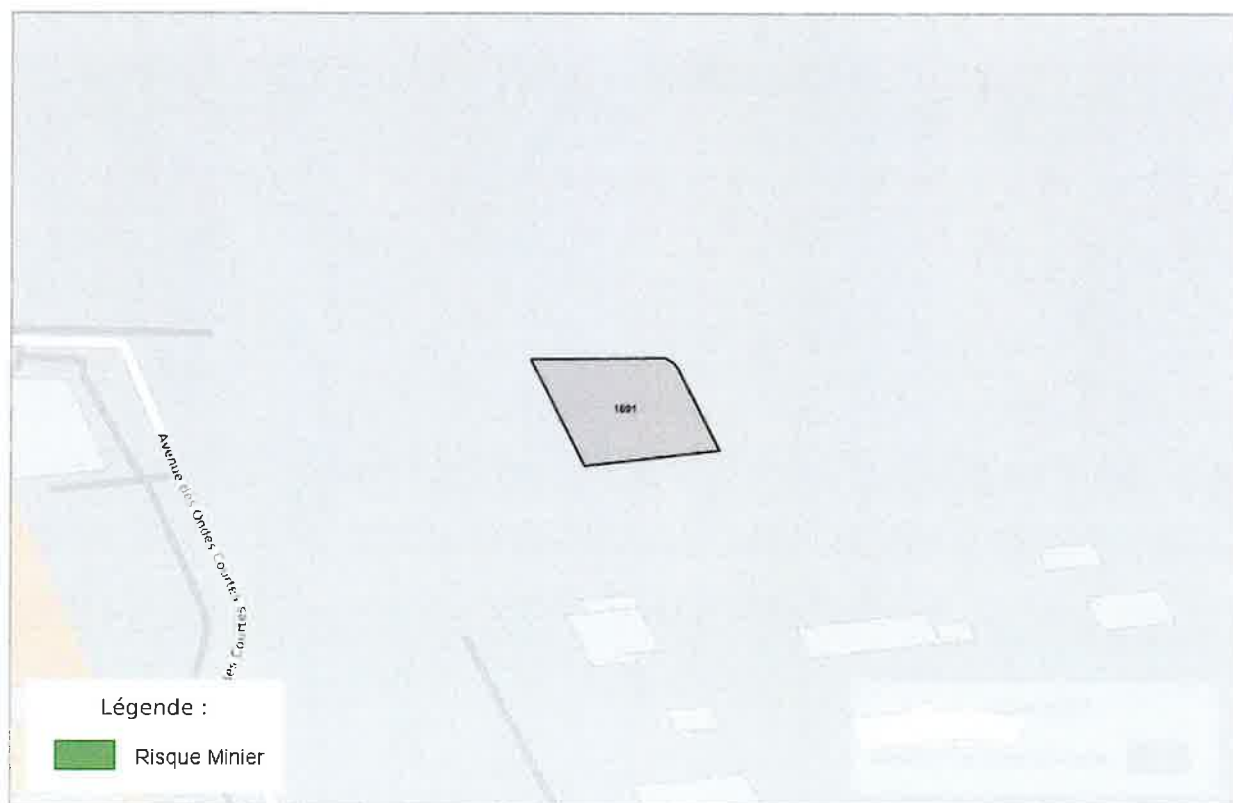
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



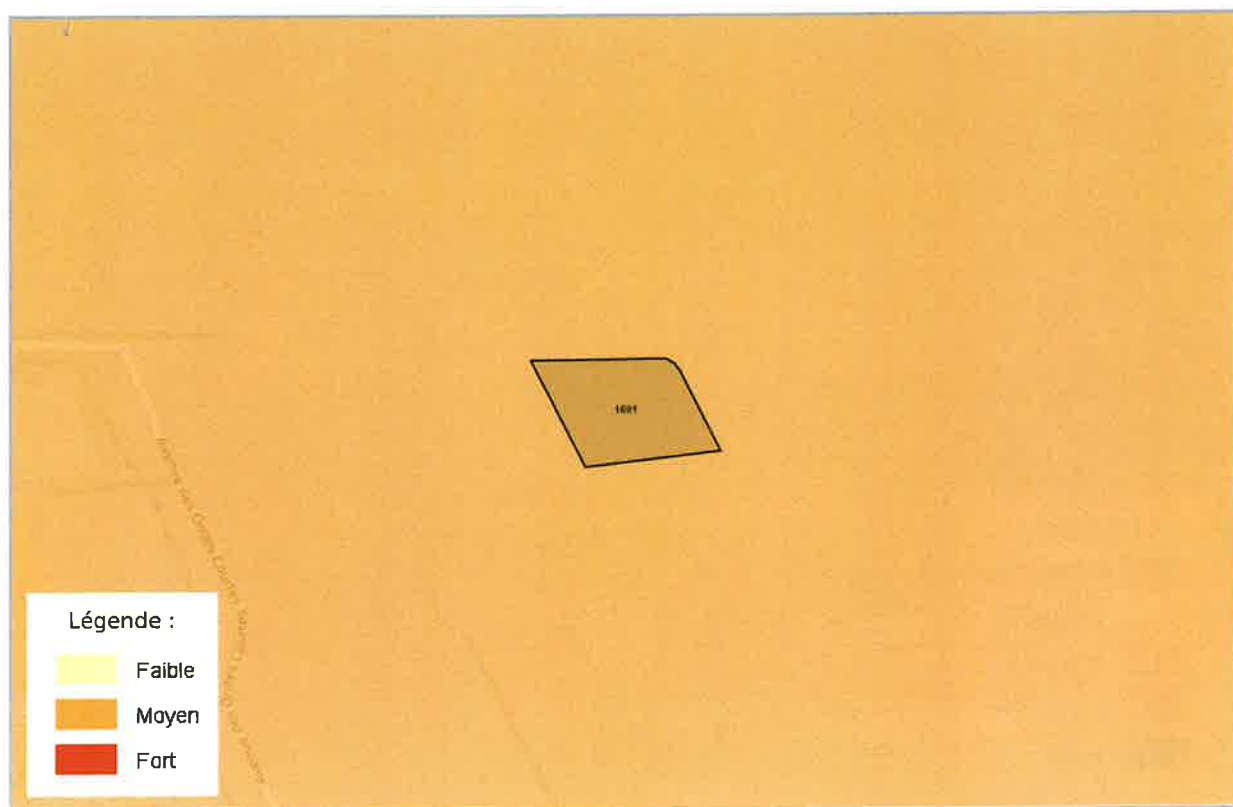
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



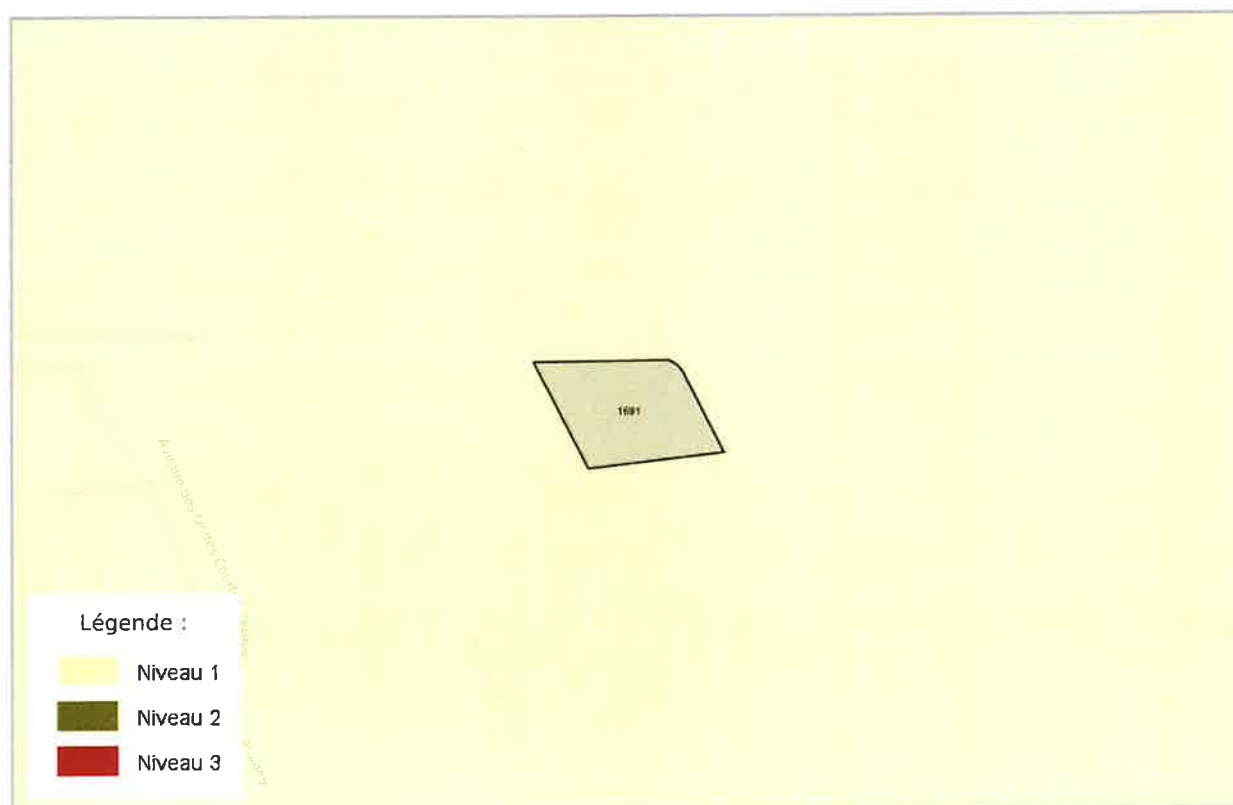
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



RADON



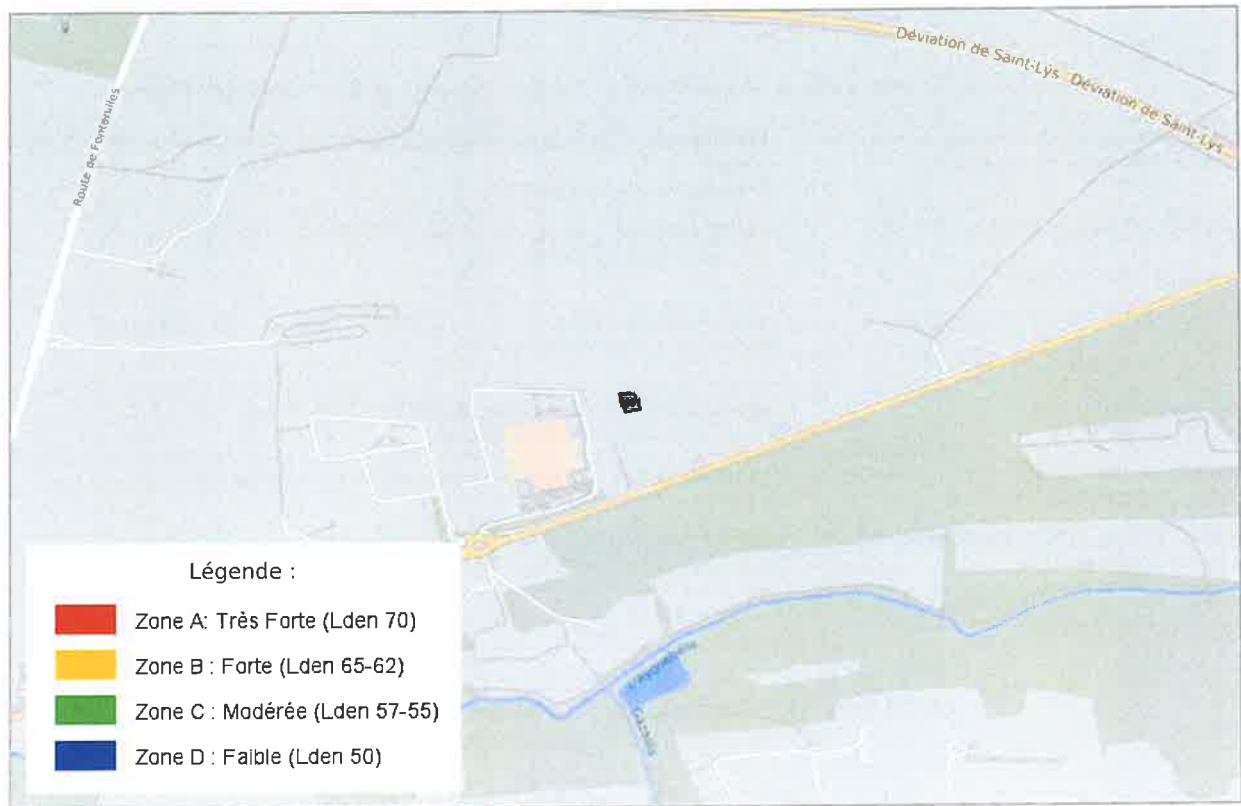
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMQUES



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 CEREALS / 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**

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

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à
des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
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

HECTARE

URBANISME DURABLE

Département de la Haute-Garonne



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

PA 10

Novembre 2023

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 privatifs 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 (R+2).

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 27 novembre 2023

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.





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.

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 : aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles.

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

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

Synthèse des reconnaissances

Les sondages ont permis de 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 (fondation) :

Type :

semelles filantes et/ou appuis isolés.

Horizon porteur : 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 :

Retrait gonflement : Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;
Gel : Sans objet

Niveau bas :

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

Mitoyens :

Sans objet.

Terrassements :

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.

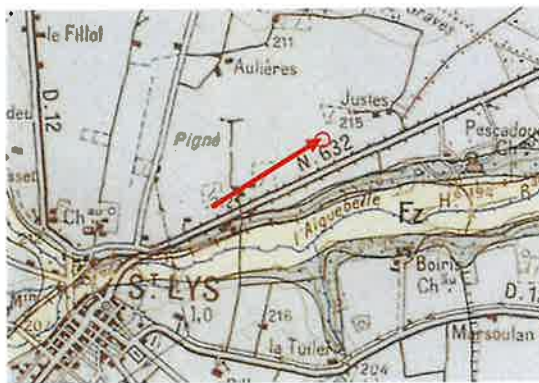
Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- 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.



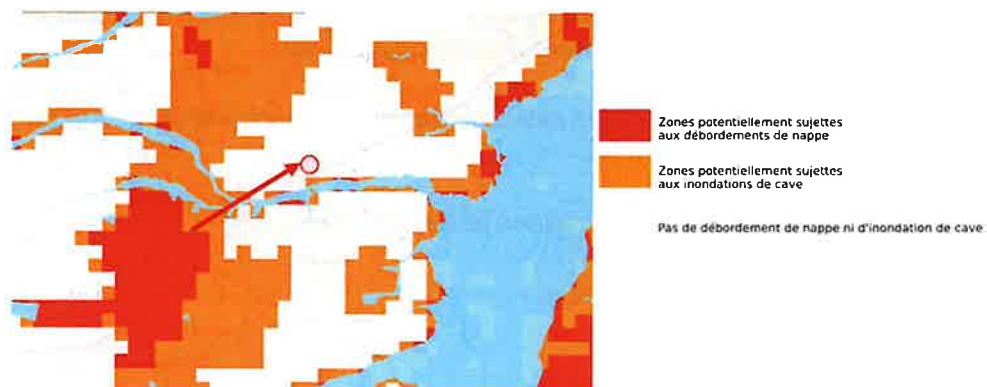
1.2.2 Argiles

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 reconnues 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	Tamisat	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 avec détection au plus tôt de leur survenance	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	PRO	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Projet (PRO)		Conception et justifications du projet		Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	DCE/ACT	Étude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT		Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux		
Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4)		À la charge de l'entreprise	À la charge du maître d'ouvrage			
	EXE/ISA	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'art L 411-1 du code minier, le Client s'engage à déclarer à la DREAL tout forage réalisé de plus de 10 m de profondeur. De même, conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, le Client s'engage à déclarer auprès de la DDT du lieu des travaux les sondages et forages destinés à la recherche, à la surveillance ou au prélèvement d'eaux souterraines (piézomètres notamment).

3. Cadre de la mission, objet et nature des prestations, prestations exclues, limites de la mission

Le terme « prestation » désigne exclusivement les prestations énumérées dans le devis du Prestataire. Toute prestation différente de celles prévues fera l'objet d'un prix nouveau à négocier. Il est entendu que le Prestataire s'engage à procéder selon les moyens actuels de son art, à des recherches consciencieuses et à fournir les indications qu'on peut en attendre. Son obligation est une obligation de moyen et non de résultat au sens de la jurisprudence actuelle des tribunaux. Le Prestataire réalise la mission dans les strictes limites de sa définition donnée dans son offre (validité limitée à trois mois à compter de la date de son établissement), confirmée par le bon de commande ou un contrat signé du Client.

La mission et les investigations éventuelles sont strictement géotechniques et n'abordent pas le contexte environnemental. Seule une étude environnementale spécifique comprenant des investigations adaptées permettra de détecter une éventuelle contamination des sols et/ou des eaux souterraines. Le Prestataire n'est solidaire d'aucun autre intervenant que si la solidarité est explicitement convenue dans le devis ; dans ce cas, la solidarité ne s'exerce que sur la durée de la mission.

Par référence à la norme NF P 94-500, il appartient au maître d'ouvrage, au maître d'œuvre ou à toute entreprise de faire réaliser impérativement par des ingénieries compétentes chacune des missions géotechniques (successivement G1, G2, G3 et G4 et les investigations associées) pour suivre toutes les étapes d'élaboration et d'exécution du projet. Si la mission d'investigations est commandée seule, elle est limitée à l'exécution matérielle de sondages et à l'établissement d'un compte rendu factuel sans interprétation et elle exclut toute activité d'étude ou de conseil. La mission de diagnostic géotechnique G5 engage le géotechnicien uniquement dans le cadre strict des objectifs ponctuels fixés et acceptés.

Si le Prestataire déclare être titulaire de la certification ISO 9001, le Client agit de telle sorte que le Prestataire puisse respecter les dispositions de son système qualité dans la réalisation de sa mission.

4. Plans et documents contractuels

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

5. Limites d'engagement sur les délais

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

Le Prestataire n'est pas responsable des délais de fabrication ou d'approvisionnement de fournitures lorsqu'elles font l'objet d'un contrat de négoce passé par le Client ou le Prestataire avec un autre Prestataire.

6. Formalités, autorisations et obligations d'information, accès, dégâts aux ouvrages et cultures

Toutes les démarches et formalités administratives ou autres, en particulier l'obtention de l'autorisation de pénétrer sur les lieux pour effectuer des prestations de la mission sont à la charge du Client. Le Client se charge d'une part d'obtenir et communiquer les autorisations requises pour l'accès du personnel et des matériels nécessaires au Prestataire en toute sécurité dans l'enceinte des propriétés privées ou sur le domaine public, d'autre part de fournir tous les documents relatifs aux dangers et aux risques cachés, notamment ceux liés aux réseaux, aux obstacles enterrés et à la pollution des sols et des nappes. Le Client s'engage à communiquer les règles pratiques que les intervenants doivent respecter en matière de santé, sécurité et respect de l'environnement : il assure en tant que de besoin la formation du personnel, notamment celui du Prestataire, entrant dans ces domaines, préalablement à l'exécution de la mission. Le Client sera tenu responsable de tout dommage corporel, matériel ou immatériel dû à une spécificité du site connue de lui et non clairement indiquée au Prestataire avant toutes interventions.

Sauf spécifications particulières, les travaux permettant l'accessibilité aux points de sondages ou d'essais et l'aménagement des plates-formes ou grutage nécessaires aux matériels utilisés sont à la charge du Client. Les investigations peuvent entraîner d'inévitables dommages sur le site, en particulier sur la végétation, les cultures et les ouvrages existants, sans qu'il y ait négligence ou faute de la part de son exécutant. Les remises en état, réparations ou 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 des coordonnées précises des points de sondages ou d'essais. Les éventuelles altitudes indiquées pour chaque sondage (qu'il s'agisse de cotes de références rattachées à un repère arbitraire ou de cotes NGF) ne sont données qu'à titre indicatif. Seules font foi les profondeurs mesurées depuis le sommet des sondages et comptées à partir du niveau du sol au moment de la réalisation des essais. Pour que ces altitudes soient garanties, il convient qu'elles soient relevées par un Géomètre Expert avant remodelage du terrain. Il en va de même pour l'implantation des sondages sur le terrain.

8. Hydrogéologie

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

9. Recommandations, aléas, écart entre prévision de l'étude et réalité en cours de travaux

Si, en l'absence de plans précis des ouvrages projetés, le Prestataire a été amené à faire une ou des hypothèses sur le projet, il appartient au Client de lui communiquer par écrit leurs observations éventuelles sans quoi, ils ne pourraient en aucun cas et pour aucune raison lui reprocher d'avoir établi son étude dans ces conditions.

L'étude géotechnique s'appuie sur les renseignements reçus concernant le projet, sur un nombre limité de sondages et d'essais, et sur des profondeurs d'investigations limitées qui ne permettent pas de lever toutes les incertitudes inévitables à cette science naturelle. En dépit de la qualité de l'étude, des incertitudes subsistent du fait notamment du caractère ponctuel des investigations, de la variation d'épaisseur des remblais et/ou des différentes couches, de la présence de vestiges enterrés. Les conclusions géotechniques ne peuvent donc conduire à traiter à forfait le prix des fondations compte tenu d'une hétérogénéité, naturelle ou du fait de l'homme, toujours possible et des aléas d'exécution pouvant survenir lors de la découverte des terrains. Si un caractère évolutif particulier a été mis en lumière (notamment glissement, érosion, dissolution, remblais évolutifs, tourbe), l'application des recommandations du rapport nécessite une actualisation à chaque étape du projet notamment s'il s'écoule un laps de temps important avant l'étape suivante.

L'estimation des quantités des ouvrages géotechniques nécessite, une mission d'étude géotechnique de conception G2 (phase projet). Les éléments géotechniques non décelés par l'étude et mis en évidence lors de l'exécution (pouvant avoir une incidence sur les conclusions du rapport) et les incidents importants survenus au cours des travaux (notamment glissement, dommages aux avoisinants ou aux existants) doivent obligatoirement être portés à la connaissance du Prestataire ou signalés aux géotechniciens chargés des missions de suivi géotechnique d'exécution G3 et de supervision géotechnique d'exécution G4, afin que les conséquences sur la conception géotechnique et les conditions d'exécution soient analysées par un homme de l'art.

10. Rapport de mission, réception des travaux, fin de mission, délais de validation des documents par le client

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

11. Réserve de propriété, confidentialité, propriété des études, diagrammes

Les coupes de sondages, plans et documents établis par les soins du Prestataire dans le cadre de sa mission ne peuvent être utilisés, publiés ou reproduits par des tiers sans son autorisation. Le Client ne devient propriétaire des prestations réalisées par le Prestataire qu'après règlement 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 « SYNTFC » 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 référera 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

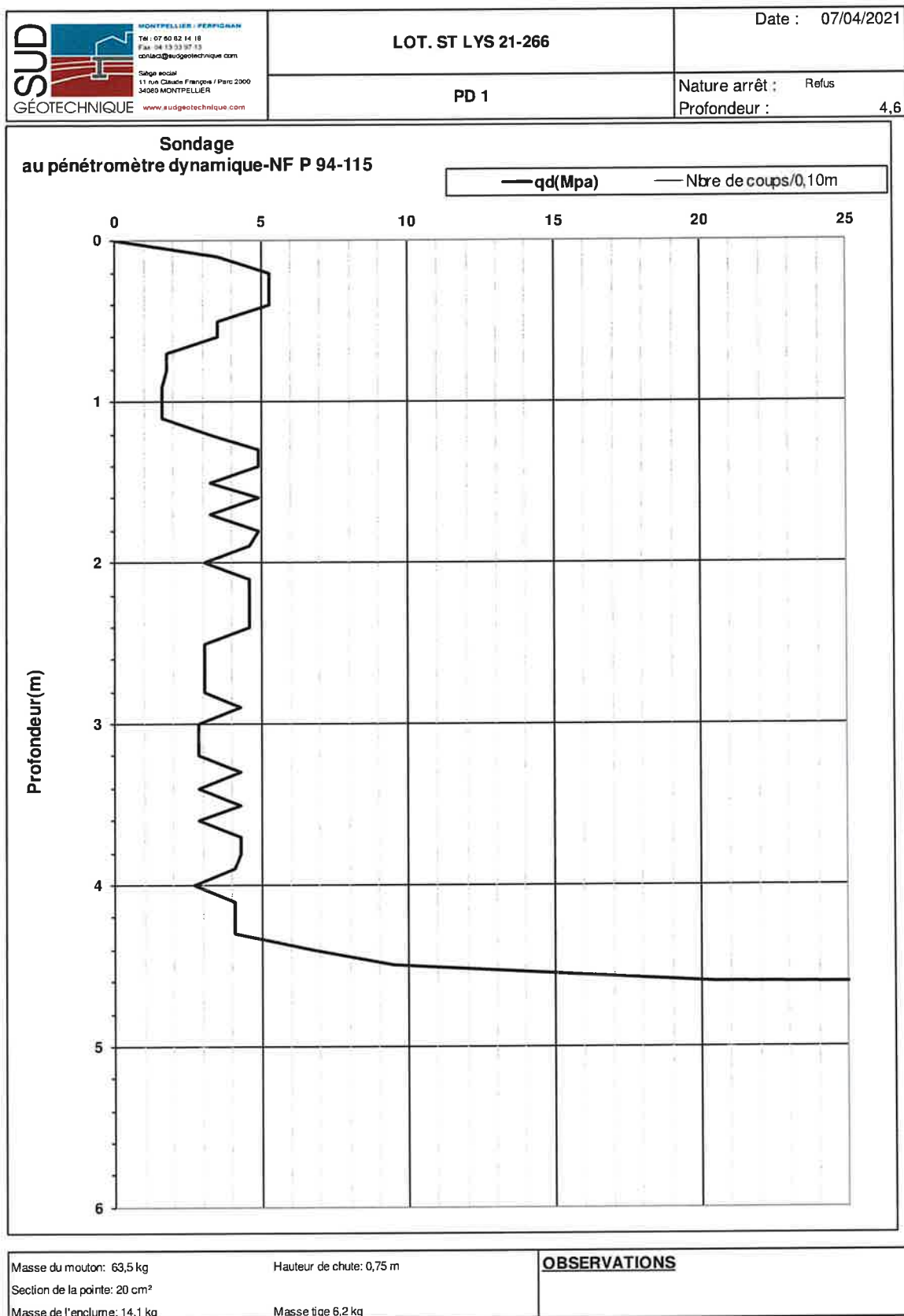
En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du siège social du Prestataire sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

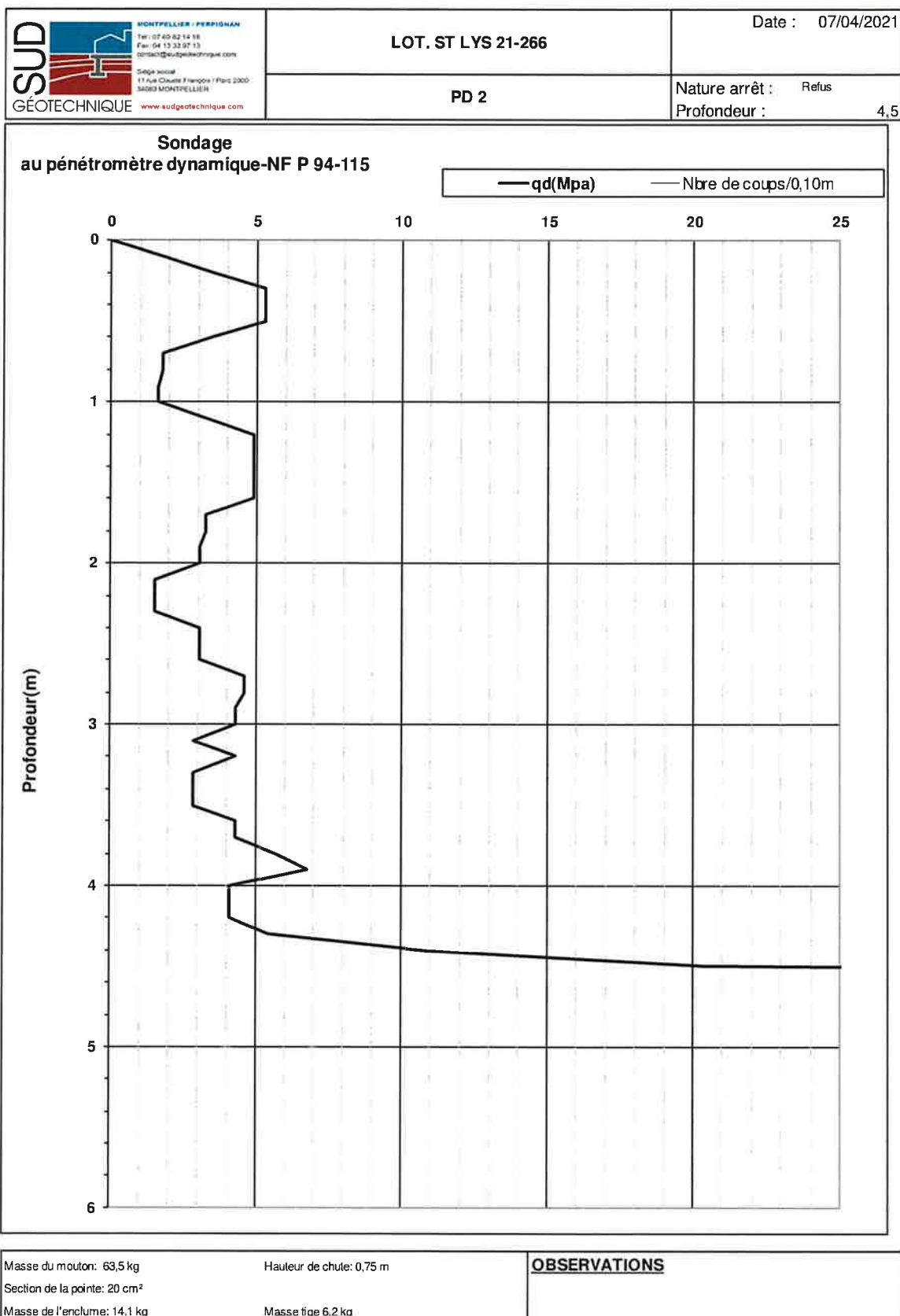
ANNEXE 2 – IMPLANTATION DES SONDAGES

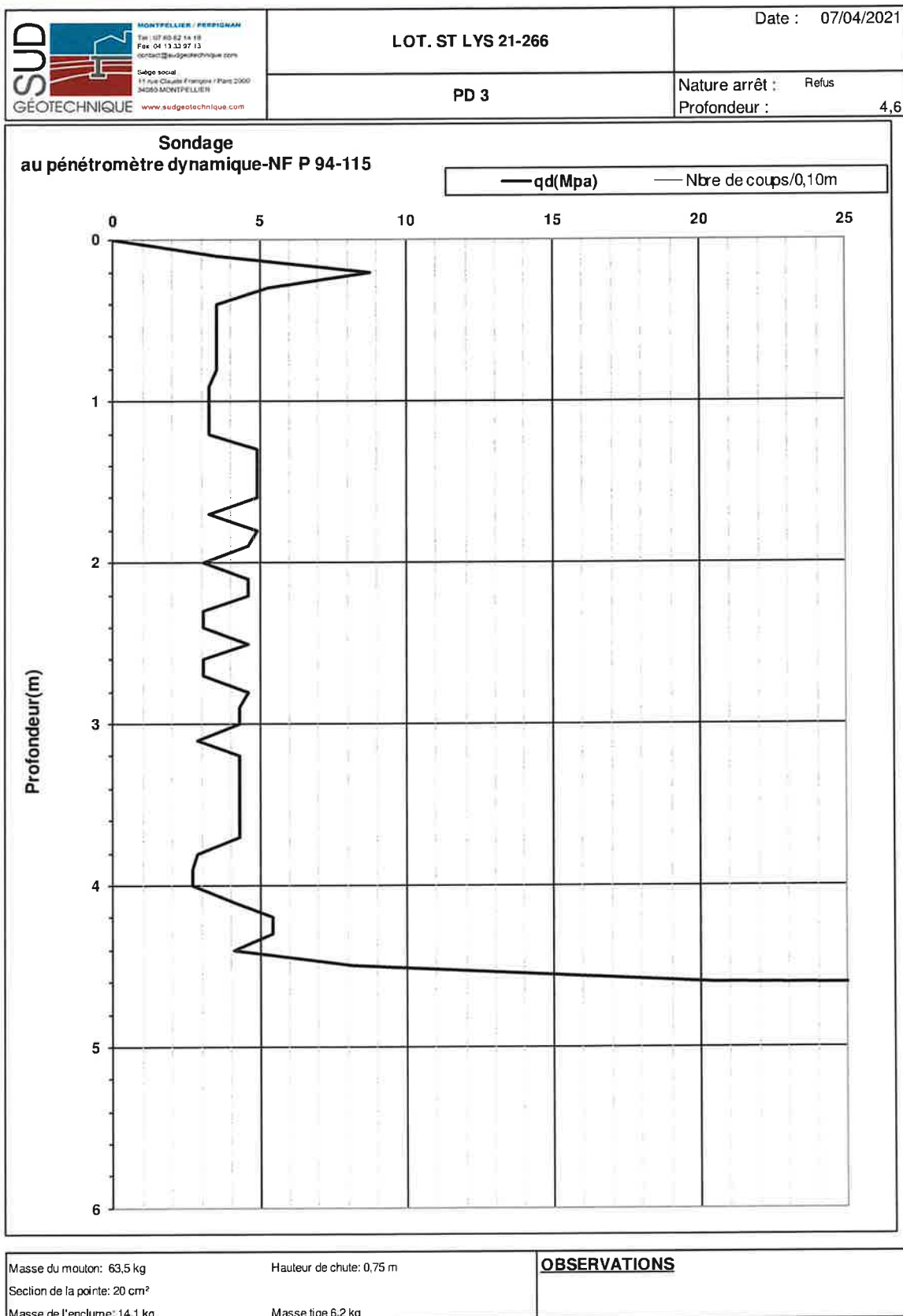


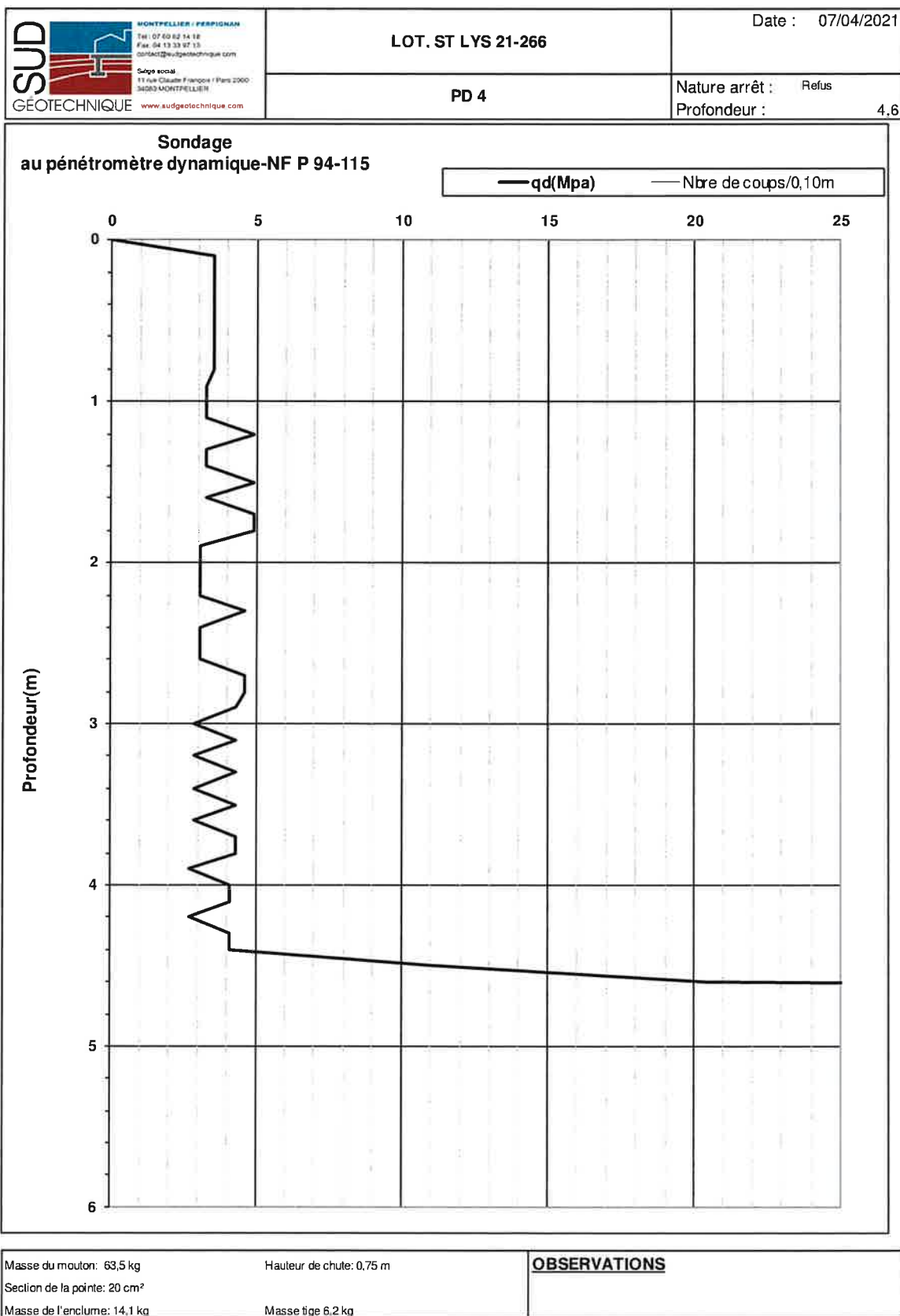
- Légende :
- ▲ Sondage pénétrométrique (PD)
 - ▣ Fosse à la pelle (PM)
 - ⊕ Essai de perméabilité (EP)
 - Reconnaissance de fondation (REC)
 - Sondage tarière (ST)
 - ⊙ Sondage pressiométrique (SP)
 - ⊗ Sondage carotté (SC)

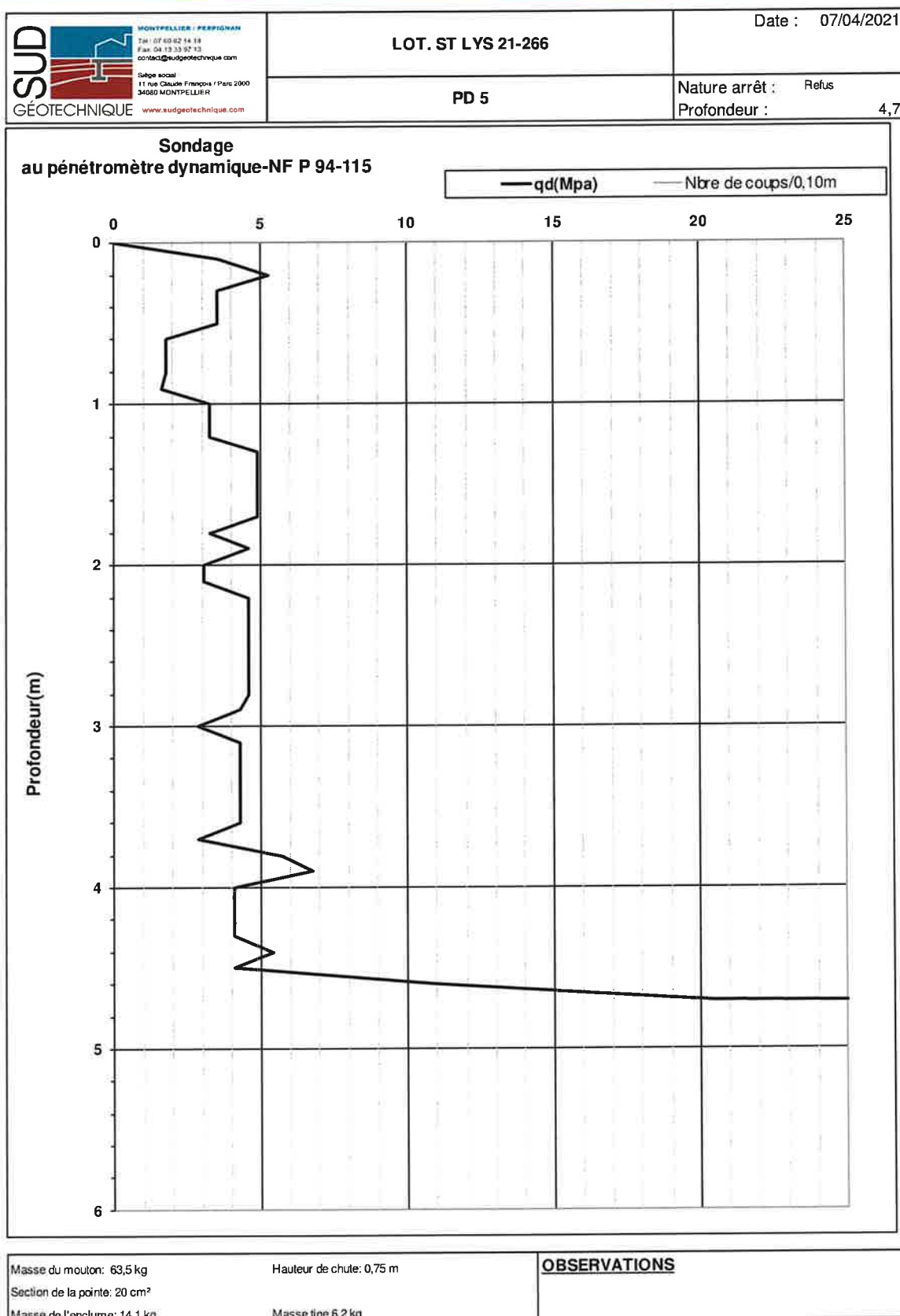
ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES

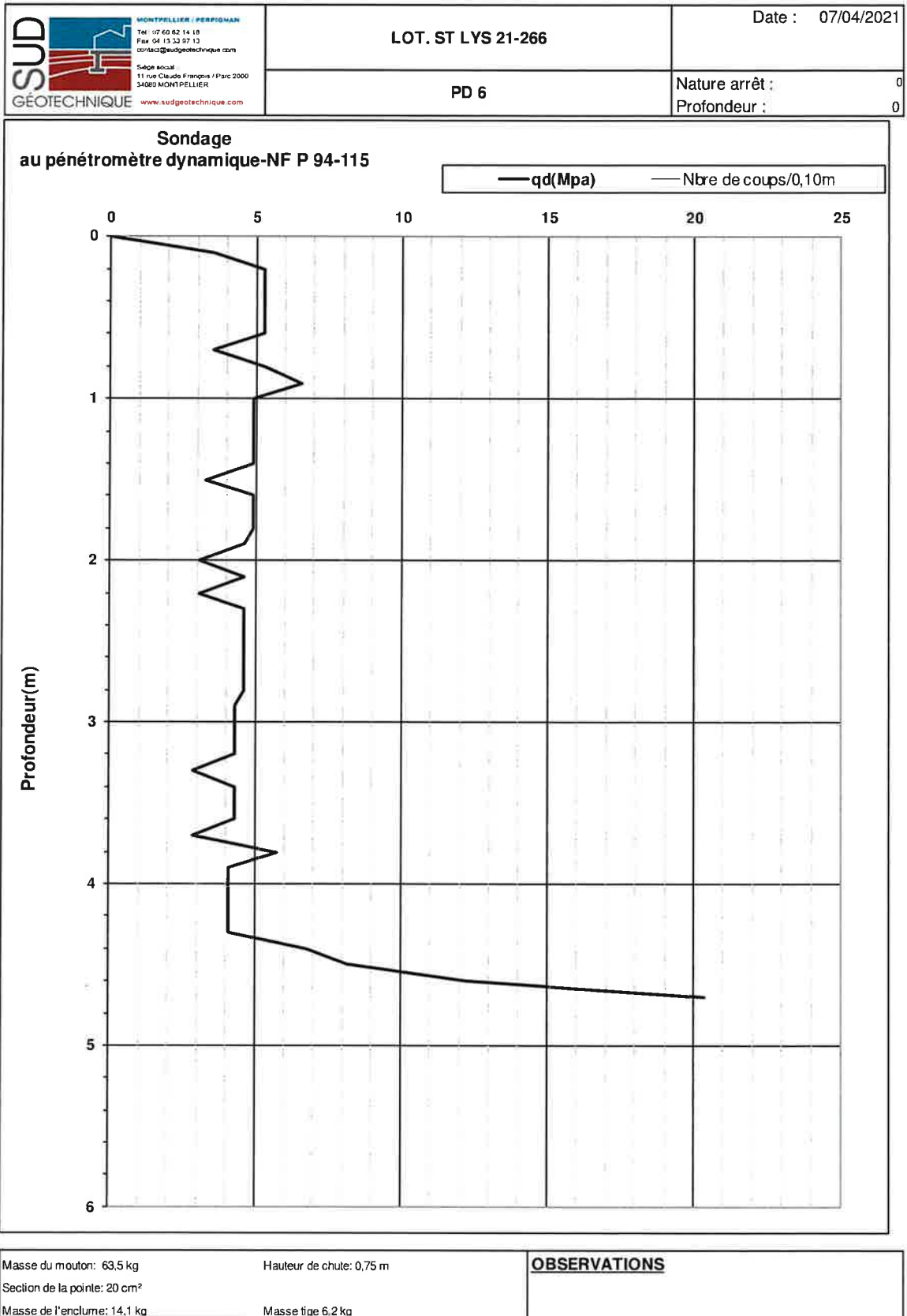












Sondage : ST1

Dossier N° : 21-266

Échantillon : 1

Client : HECTARE

Profondeur : 0,7

Chantier : ST LYS

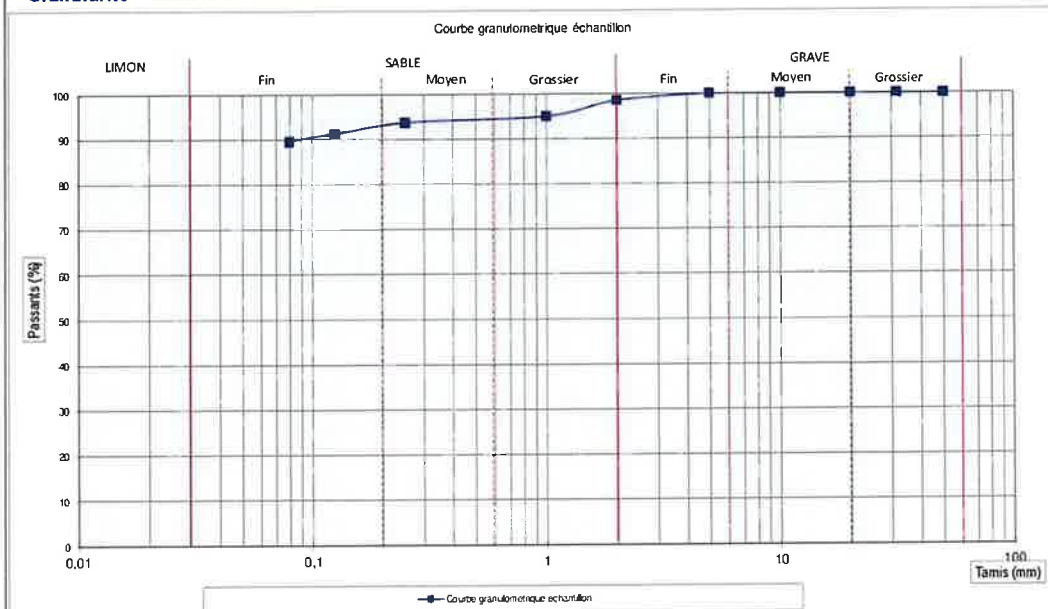
Nature: Argile limoneuse

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	

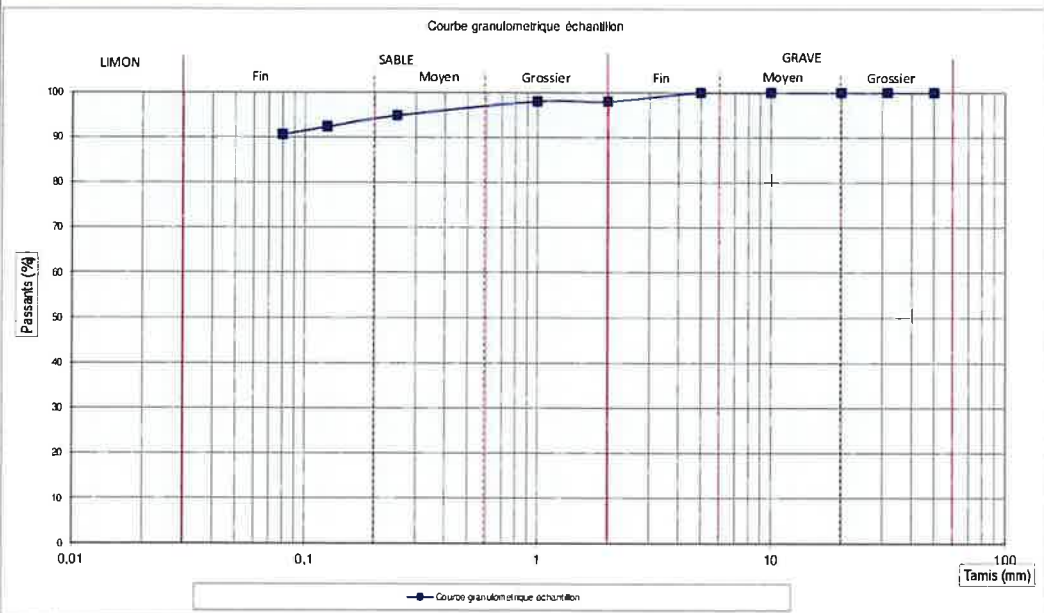
CLASSE du SOL	A2	Sables fins argileux, limons, argiles et marnes peu plastiques...

Sondage : ST2
Échantillon : 2
Profondeur : 1
Nature : Argile limoneuse
Date d'essai : 12/05/2021

Dossier N° : 21-266
Client : HECTARE
Chantier : ST LYS
Date de prélèvement : 07/04/2021

SOLS

Granularité Norme NF P 94-056 et 057



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,...
---------------	----	--

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.

	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.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 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.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 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.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 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 géotechnique 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.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 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.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 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.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 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

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.

	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..

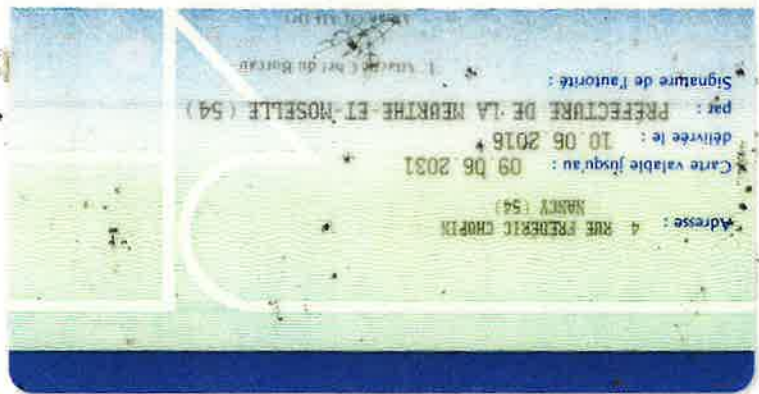
Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site. Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet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



Signature de l'autorité :
par : PRÉFECTURE DE LA MEURTHE-ET-MOSELLE (54)

delivrée le : 10 06 2016
Carte valable jusqu'au : 09 06 2031

Adresse : 4 RUE FREDERIC CHOPIN
NANCY (54)