

HECTARE

URBANISME DURABLE

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	DP
COMMUNE	ESCALQUENS
LOT N°	A

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 TAHIRI LAHCEN né le 07/05/1984 à Melaab Maroc
Profession : Ingénieur programmeur

Demeurant : 8 rue Edouard VII 34070 Montpellier

Téléphone : 0618730318/

Mail : tahiri.info@gmail.com/

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

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

Le réservataire est ici présent.

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

En date du 28/09/2022, il a été délivré un arrêté de non-opposition à une déclaration préalable portant le numéro DP031 169 22 00066 autorisant le détachement d'un lot à bâtir sur la commune de Escalquens.

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

CABINET YANTRIS
142 rue Bonnat
14 mai 2020

TL. 

31400 TOULOUSE
Tél : 05 61 52 62 55

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

L'arrêté de non-opposition à La déclaration préalable
Le plan de masse, le plan de commercialisation
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 :

Pour Le Réservant :

MAITRE RIVIERE-
10 Ave José Cabanis-
31130 QUINT FONSEGRIVES
05 62 57 74 77

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

1 - DESIGNATION

Le réservant confère au réservataire qui l'accepte, **avec faculté de substitution**, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot A formé par les parcelles cadastrées ZD 625 et 618 de l'opération précitée, d'une superficie de 1000 m² et la partie indivise en pleine propriété des parcelles cadastrées ZD 624 et ZD 627 constituant le chemin d'accès au lot** la surface précise du lot A résulte 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) n'est pas réglementée, l'emprise au sol est fixée par le règlement du PLU de la zone U2 du règlement de la commune d'Escalquens ci-annexé.

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 :

DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205 000 euros)

14 mai 2020

TL 

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.

Le RESERVANT précise que le RESERVATAIRE a bénéficié d'une remise de TRENTÉ QUATRE MILLE NEUF CENTS euros (34900 euros) sur le prix du terrain objet des présentes. Cette remise est expressément conditionnée à la signature de l'acte authentique avant le 15 SEPTEMBRE 2024. A défaut, le prix de la présente vente sera conforme au prix grille à savoir 239 900 euros payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique

Lequel prix payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par virement préalable de la banque française, le tout à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte authentique de vente. Tout autre moyen de paiement ne sera pas considéré comme libératoire.

3 – PROPRIÉTÉ – 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

De convention expresse entre les parties, la réitération des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du réservataire nommé ci-dessus, soit au profit de toute SCI familiale ou SARL constituée uniquement entre les réservataires.

Toutefois en cas de substitution, ledit réservataire restera solidairement obligé avec la personne substituée, au paiement du prix de vente et à l'exécution de toutes les conditions prévues au présent contrat.

Si le contrat objet des présentes est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un ou plusieurs prêts, la substitution ne pourra avoir lieu que sous les conditions de prêt exprimées par le réservataire au paragraphe 5.1 « CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE » relaté ci-dessous.

La personne substituée pourra se prévaloir le cas échéant du droit de rétractation prévu par les articles L442-8 du Code de l'Urbanisme et L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, mais en cas de rétractation de celle-ci, le réservataire sera tenu d'exécuter le présent contrat.

Pour que la substitution soit opposable au réservant, le réservataire devra lui notifier ladite substitution dans le délai de 8 jours, par lettre recommandée avec accusé de réception, en lui indiquant les nom, prénom et coordonnées de la personne substituée.

En outre, la substitution devra intervenir au plus tard deux mois avant la date prévue au contrat pour la réitération des présentes par acte authentique. A défaut, la substitution sera inopposable au réservant et le réservataire devra exécuter le présent contrat.

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

5.1-1 FINANCEMENTS

Le réservataire déclare que le prix de la présente acquisition sera financé sans recours direct ou indirect à un

14 mai 2020

TL JP

emprunt.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L312-17 du Code de la Consommation, le réservataire a à l'instant apposé la mention manuscrite suivante :

« Je soussigné (nom et prénom) déclare ne pas vouloir contracter de prêt pour financer l'acquisition de la parcelle objet des présentes, et reconnaît avoir été informé par le réservant que si, contrairement à mes déclarations faites dans l'acte, je recours à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la Consommation ».

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

L'acquéreur est parfaitement informé qu'il existe une convention d'indivision forcée sur le chemin menant au lot A. En effet, Les parcelles 624 et 627 étant mises en copropriété sont affectées à titre d'accessoire indispensable à l'usage des parcelles 619 et 626 d'une part et **625 et 618 d'autre part** ;

L'acquéreur est parfaitement informé qu'il existe une servitude de passage sur le dit chemin au profit de la propriété ZD 617.

L'acquéreur est parfaitement informé qu'il existe une servitude d'écoulement des eaux pluviales de passage et d'entretien du fossé existant grevant le lot objet des présentes. Et ce conformément à l'annexe ci-joint.

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.

14 mai 2020

TL. 

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.

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.),

TL. 

=> 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.

10 – 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 : **15 septembre 24**

- 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.

11- INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Le réservataire déposera à la suite des présentes, à l'ordre du réservant, une indemnité d'immobilisation, ne constituant pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil, d'un montant de **9500 euros** (Neuf Mille cinq euros) par chèque tiré sur la banque ou par virement sur le compte de la société hectare.

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

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, en cas de rétractation de ce dernier dans le délai de 11 jours

TL JP

conformément aux articles L 271-1 et L271-2 du code de la construction et de l'habitation.

=> 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, demande écrite, en cas de modificatif du permis d'aménager, si les modifications ne convenaient pas à celui-ci et s'il renonçait à son acquisition.

=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats de l'étude de sol compromettraient son projet de construction et dans le cas où suite aux travaux de viabilisation ayant altérés, de manière conséquente, son lot, le réservataire ne souhaiterait pas le conserver.

=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats de l'étude de sol démontraient que le bien vendu fait l'objet d'une pollution particulière.

=> sera acquise au lotisseur à titre d'indemnité d'immobilisation, si le réservataire ne peut justifier de la non-réalisation des conditions suspensives stipulées dans son intérêt dans le délai prévu pour la réalisation de ces conditions suspensives.

=> sera acquise au lotisseur à titre d'indemnité d'immobilisation, si après réalisation de toutes les conditions suspensives, le réservataire ne réalise pas son acte d'achat par acte authentique dans le délai ci-dessus prévu pour la réalisation de la vente.

12 - 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.

13- FRAIS ANNEXES

13.1 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

=> Les frais d'acte notariés.

=> Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : 360 euros

=> Le forfait impôt foncier pour un montant de :20 euros

13.2 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

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

14 - 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.

TL. 

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

Domicile est élu par les parties au bureau commercial du RESERVANT, à savoir :

SAS HECTARE -45 rue Garance-31670 LABEGE

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que :

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

. en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

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

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

15 - 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.

16 - 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.

17- ADRESSES ELECTRONIQUES

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

Mr TAHIRI : tahiri.info@gmail.com

18 - 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

19 - 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.

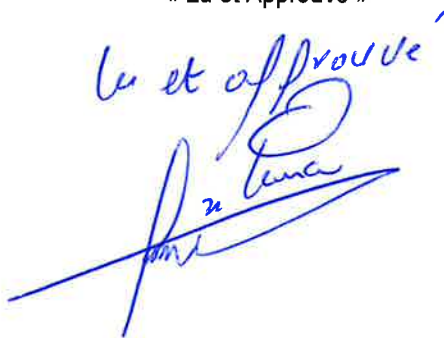
A défaut de conciliation entre les parties, les litiges seront de la compétence des tribunaux de MONTPELLIER.

Fait en deux exemplaires, à Labège

Le 10/06/2024

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et approuvé


Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et approuvé

HECTARE
URBANISME DURABLE
ZAC de la Grande Borde
45 rue Garance
31670 LABÈGE
05 34 24 34 00
SIREN 351 338 660

* Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques VIGNEAU, notaire à VILLEFRANCHE DE LAURAGAIS le 21 octobre 2004 publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME, le 16 décembre 2004 volume 2004P, numéro 4992.

Suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître Jacques VIGNEAU, notaire à VILLEFRANCHE DE LAURAGAIS, le 11 janvier 2005, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3 le 24 janvier 2005 volume 2005P numéro 348.

Il a notamment été constitué une servitude, reprise littéralement ci-dessous, savoir :

« Monsieur ESCAFFIT, sus nommé, et Monsieur DINSE, ès-qualités, au nom de la société vendeuse, ont signé une convention de servitude relatée littéralement ci-après :

« Monsieur ESCAFFIT est propriétaire entre autres de la parcelle cadastrée section ZD, numéro 449, au lieudit »Près de la Bruyère«, sur la Commune d'ESCALQUENS.

Afin de permettre le libre écoulement des eaux de pluie provenant des parcelles 3 et 4 du lotissement »LE Clos de la Bruyère,« et de répondre aux prescriptions de la loi sur l'eau, il a été convenu ce qui suit:

Monsieur ESCAFFIT autorise le libre écoulement des eaux pluviales en provenance des parcelles numéros 3 et 4 du lotissement »LE Clos de la Bruyère«, dans le fossé situé à l'ouest du lotissement.

Monsieur ESCAFFIT concède à la SARL CREATION FONCIERE, une servitude d'écoulement, de passage et d'entretien réelle et perpétuelle sur l'emprise Déterminée en hachuré jaune sur le plan des réseaux du projet de lotissement.

LA SARL CREATION FONCIERE s'engage à imposer aux futurs Propriétaires des lots 3 et 4 le respect de l'article VI du cahier des charges du projet de lotissements. L'article VI est relaté ci-après »

Chaque acquéreur des lots numéros 1, 3 et 4 devra procéder à la mise en place d'un ou plusieurs puisards permettant de stocker les eaux de pluie en provenance des parties imperméabilisées de son lot. Le ou ces puisards devront pouvoir servir de stockage à une quantité d'eau minimum de 22 litres /m2 imperméabilisé. Leur nombre sera fonction de cette surface et au choix de l'acquéreur.

Chaque acquéreur devra définir les caractéristiques de dimension du ou des puisards en fonction de la topographie de chacun des lots.

Le nombre, les dimensions et l'emplacement exacts du ou des puisards devront être annexés à la demande de permis de construire.

La Conformité de la réalisation de ces stockages devra faire l'objet d'un contrôle par la Commune avant le remblaiement des tranchées nécessaires: à leur exécution et le certificat de conformité ne pourra être délivré que dans le cas où ces travaux auront été exécutés suivant les prescriptions édictées.

Pans le cas où l'acquéreur profiterait de la mise en place de sa ou ses cuves pote creuser un puits, le niveau des plus hautes eaux de la nappe devra permettre le stockage minimum prévu. Cette servitude a été consentie sans indemnité.

Monsieur ESCAFFIT sus nommé et Monsieur DINSE, ès-qualités entendent réitérer la présente convention et déposent au rang des minutes du notaire soussigné l'original de celle-ci, destinée à être publiée au bureau des Hypothèques compétent-FONDS SERVANT :

Parcelle cadastrée sous le numéro 449 de la section ZD, pour une contenance de 1ha 97a 05ca. Effet relatif : acte de donation reçu par Maître CAZABAN notaire associé à MONTGISCARD, le 30 septembre 1987, et dont une expédition a été publiée au 3ème bureau des Hypothèques de TOULOUSE, le 16 novembre 1987, volume 2821, numéro 19. Cette donation est devenue définitive par suite du décès du donateur Madame veuve ESCAFFIT, née RIGAL, survenu le 19 novembre 1991

FONDS DOMINANT : il est constitué par les lots 3 et 4 cadastrés sous les numéros 618 et 619 et 624 et 625 de la section ZD, sus désignés.

L'origine de propriété résulte du présent acte de mutation et pour l'établissement de propriété de Madame BARON, il convient de se reporter au

paragraphe »Etablissement de propriété IL y a lieu de préciser que les parcelles 624 et 625 font l'objet d'une acquisition en date de ce jour, suivant acte reçu par ledit Maître : RAND, et dont une expédition sera publiée avant ou en même temps que les autres

Pour la compréhension de ces servitudes l'état-civil des divers propriétaires figurera ci-après :

Mademoiselle Emmanuelle Michèle Jeanine BRATEL, demeurant à ESCALQUENS, 7, rue des Ormeaux, célibataire majeure,

Née à BESANCON, le 2 mars 1976.

Monsieur Laurent ORTEGA, demeurant même adresse, célibataire majeur, Né à TOULOUSE, le 9

TL



**MAIRIE
d'ESCALQUENS**

**NON-OPPOSITION A UNE DECLARATION
PREALABLE DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE**

Demande déposée le 02/09/2022

N° DP 031 169 22 00066

Par :	SA HECTARE
Demeurant à :	45 Rue Garance 31670 LABEGE
Sur un terrain sis à :	5 Rue des Ormeaux 31750 ESCALQUENS
Cadastré :	169 ZD 618, 169 ZD 625
Nature des Travaux :	détachement d'un lot à bâtir

Le Maire,

VU la demande de déclaration préalable présentée le 02/09/2022 et par SA HECTARE,

VU l'objet de la demande

- pour détachement d'un lot à bâtir ;
- sur un terrain situé 5 Rue des Ormeaux ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20/10/2005, et modifié en dernière date le 12/07/2017 (3ième modification simplifiée),

VU la délibération en date du 18/10/2007 instituant la déclaration de clôtures sur l'ensemble du territoire communal,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels " concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux " dit Sécheresse (PPRS), approuvé en date du 01/10/2013,

Vu l'avis Information de .ENEDIS Autorisations d'Urbanisme MP en date du 05/09/2022,

VU l'avis du Service Prospective et Gestion du Domaine Public - Service Voirie du SICOVAL en date du 14/09/2022,

VU l'avis du Service Prospective et Gestion du Domaine Public - Service Assainissement du SICOVAL en date du 14/09/2022,

VU l'avis favorable du Service Prospective et Gestion du Domaine Public - Service Eau potable du SICOVAL en date du 14/09/2022,

ARRETE

ARTICLE 1 :

La présente Déclaration Préalable fait l'objet d'une décision de **non opposition** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

DOSSIER N° DP 031 169 22 00066

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS

- Le pétitionnaire devra lors de la réalisation du projet, se conformer à la totalité des préconisations et observations mentionnées dans les avis émis par les services cités ci-dessus et annexés au présent arrêté.

ESCALQUENS, le 28/09/2022

Pour le Maire et par délégation
en référence à l'arrêté N°: 2020-117 du 15 juillet 2020
L'Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme
Robert BENALET



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.

L'avis de dépôt de la demande a fait l'objet d'un affichage en Mairie en date du 05/09/2022.

POUR INFORMATION :

- L'attention du bénéficiaire est attirée sur la présence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels « des mouvements différentiels des sols par retrait gonflement des argiles » dit Sécheresse (PPRS), approuvé en date du 01/10/2013 sur la commune, qui préconise une étude géotechnique et sa prise en compte ou à défaut, le respect du forfait de mesure prévu par le Titre III de son règlement.
- La remise en état des ouvrages de voirie existants ayant pu être dégradés au cours des travaux du projet, est à la charge du pétitionnaire.
- L'attention du bénéficiaire est attirée sur l'obligation de respecter la Réglementation Thermique en application de Code de la Construction et de l'Habitation.
- L'attention du bénéficiaire est attirée sur les dispositions du Code Civil en matière de mitoyenneté, de plantations, de vues et de rejet des eaux de toiture.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 TA peut être saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site internet www.telerecours.fr

Durée de validité de l'autorisation :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans 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.

Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R.424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue, en application de l'article R.421-18.

Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du d de l'article R.421-23 ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R.421-19.

En cas de recours le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- 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).

- Si votre projet se situe en site inscrit, en application de l'article R.425-30 du code de l'urbanisme, vous ne pourrez entreprendre les travaux avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande.

- Si votre projet a fait l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive, en application de l'article R.425-31, vous ne pouvez entreprendre les travaux avant l'exécution de ces prescriptions.

- Si votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant un délai de 15 jours après la date à laquelle il est acquis.

- En application de l'article R.130-2, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.

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 suivant la date de décision, l'autorité compétente peut la retirer si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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

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

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

11 RUE DES ORMEAUX 31750 ESCALQUENS

Adresse: 11 Rue des Ormeaux 31750
ESCALQUENS
Coordonnées GPS: 43.512023, 1.563441
Cadastre: ZD 620

Commune: ESCALQUENS
Code Insee: 31169

Reference d'édition: 2552781
Date d'édition: 16/01/2024

Vendeur:
HECTARE
Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

12 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 : Fort 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	NON	Mouvement de terrain	Approuvé	30/09/2013
		Mouvement de terrain Tassements différentiels	Approuvé	30/09/2013
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation ✓ Hers-Mort	Approuvé	21/01/2014
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau ✓ Hers-Mort	Approuvé	21/01/2014
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques Risque industriel	NON	Risque industriel ESCALQUENS	Approuvé	28/10/2010
		Risque industriel Effet thermique ✓ ESCALQUENS	Approuvé	28/10/2010
		Risque industriel Effet de surpression ✓ ESCALQUENS	Approuvé	28/10/2010
		Risque industriel Effet toxique ✓ ESCALQUENS	Approuvé	28/10/2010
		Risque industriel ESCALQUENS	Approuvé	25/11/2010
		Risque industriel Effet thermique ESCALQUENS	Approuvé	25/11/2010
		Risque industriel Effet de surpression ESCALQUENS	Approuvé	25/11/2010

"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/*](https://www.info-risques.com/short/) **PXNKP**

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



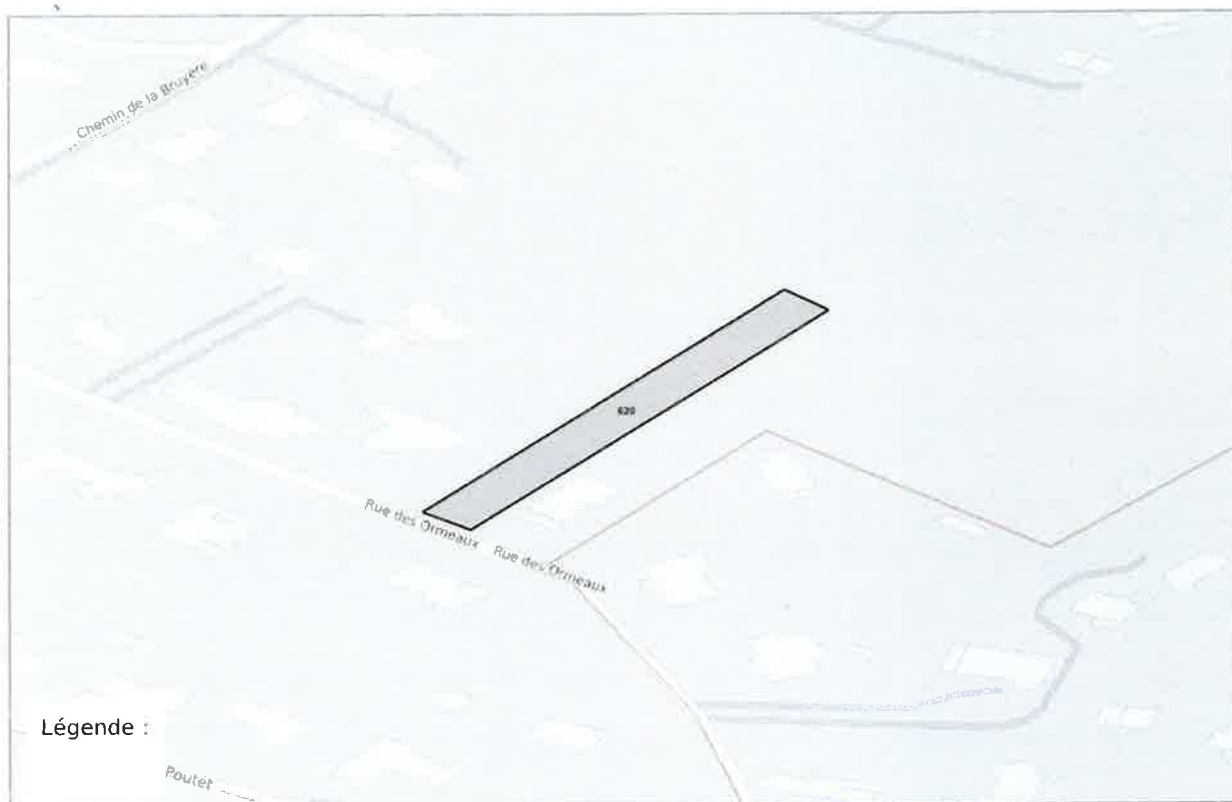
ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

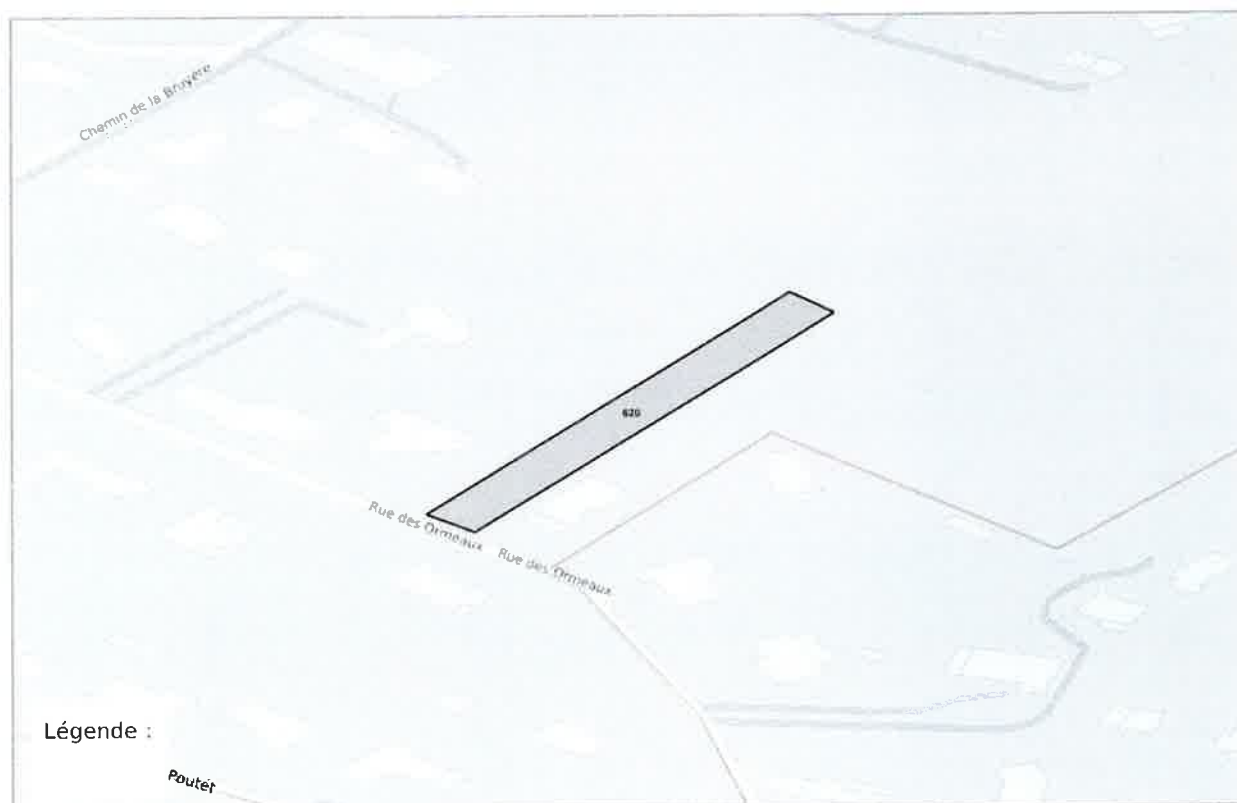
Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral				
N°	du	21/09/2017	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble	Code postal ou Insee	Commune		
11 Rue des Ormeaux	31750	ESCALQUENS		
Références cadastrales :	ZD 620			
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N				
prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui X Non
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches	
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique X	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				
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés				
Oui Non				
Situation de l'immeuble au regard du risque érosion				
> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)				
Oui Non X				
Si oui, exposition à l'horizon des:				
30 ans 100 ans				
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M				
prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui Non X
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				
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés				
Oui Non				
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé				
Oui Non X				
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :				
effet toxique	effet thermique	effet de surpression		
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé				
Oui Non X				
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :				
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement				
Oui Non				
L'immeuble est situé en zone de prescription				
Oui Non				
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés				
Oui Non				
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location				
Oui Non				
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire				
L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en				
zone 1	X	zone 2	zone 3	zone 4
très faible		faible	modérée	moyenne
zone 5				
forte				
Information relative à la pollution de sols				
> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)				
Oui Non X				
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon				
> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3				
Oui Non X				
Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:				
Oui Non X				
Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:				
zone D	zone C	zone B	zone A	
faible	modérée	forte	très forte	
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*				
* catastrophe naturelle minière ou technologique				
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente				
Oui Non				
vendeur	date / lieu		acquéreur	
HECTARE	16/01/2024 / ESCALQUENS			

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.
"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

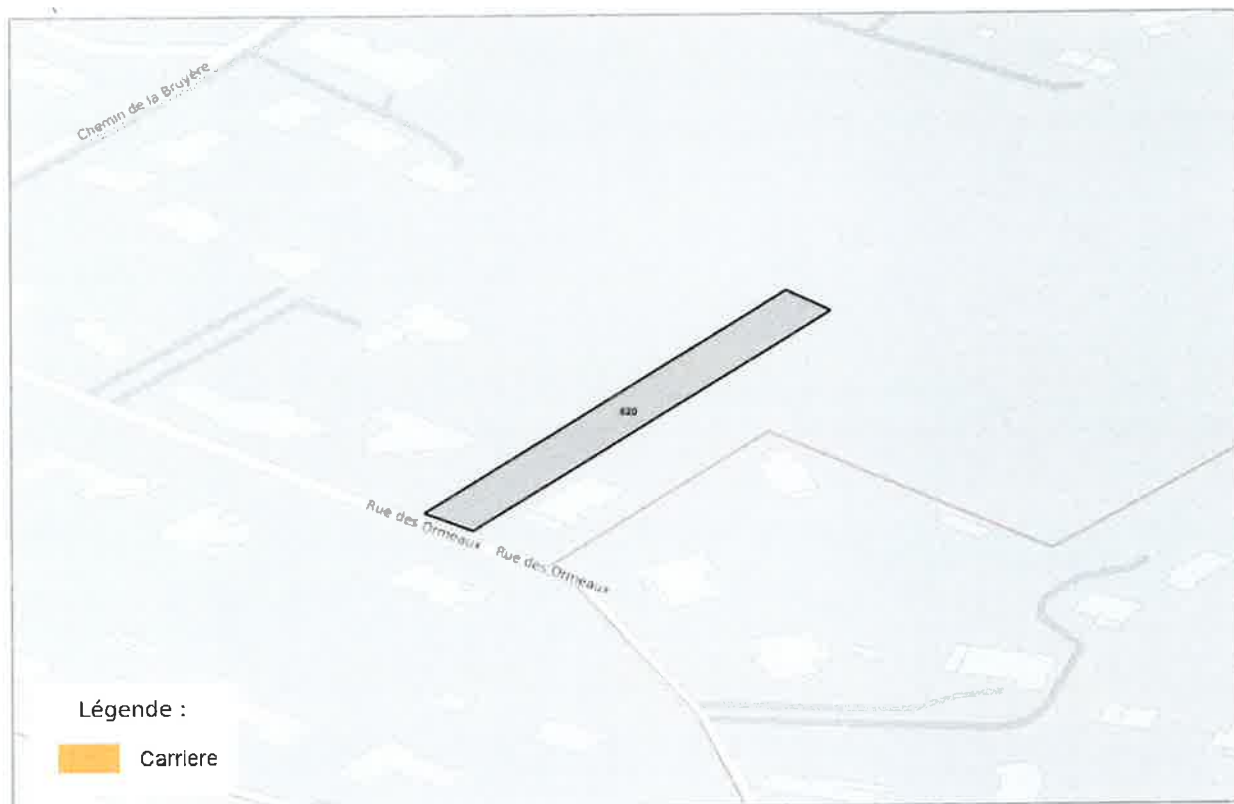
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



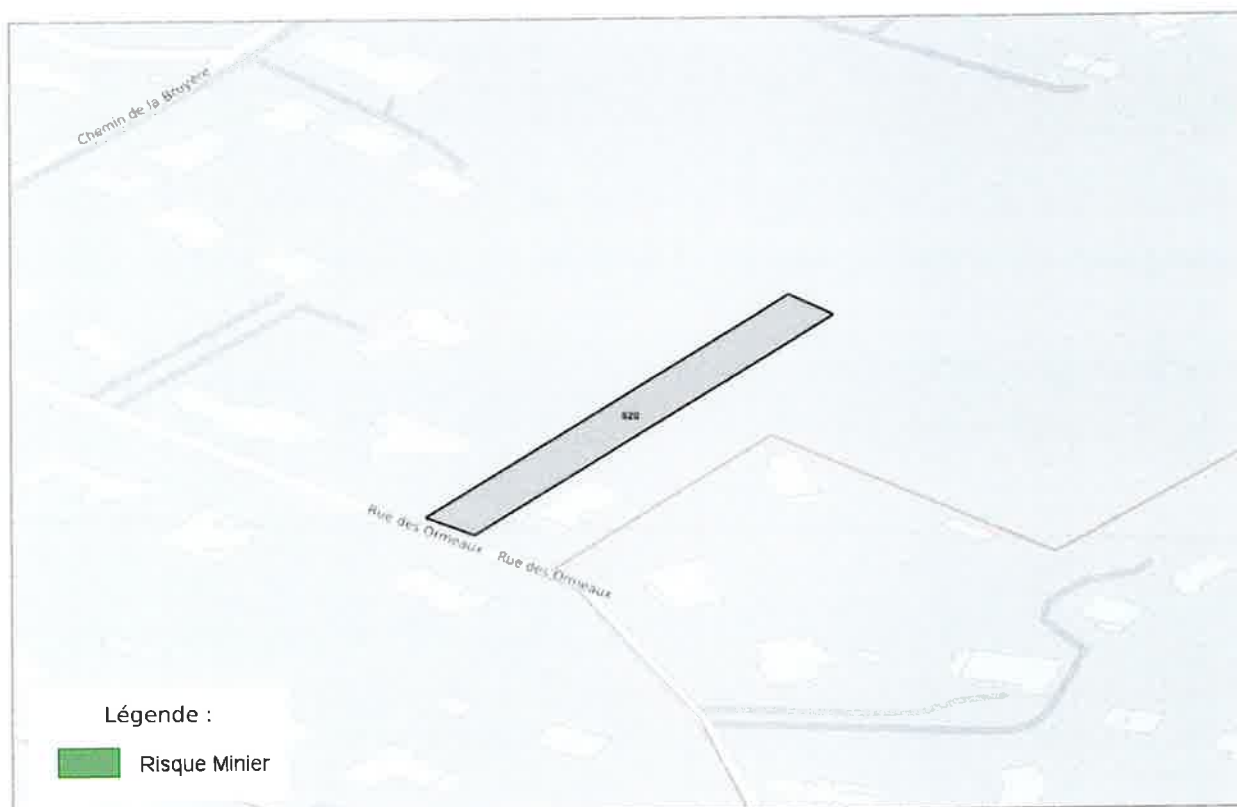
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



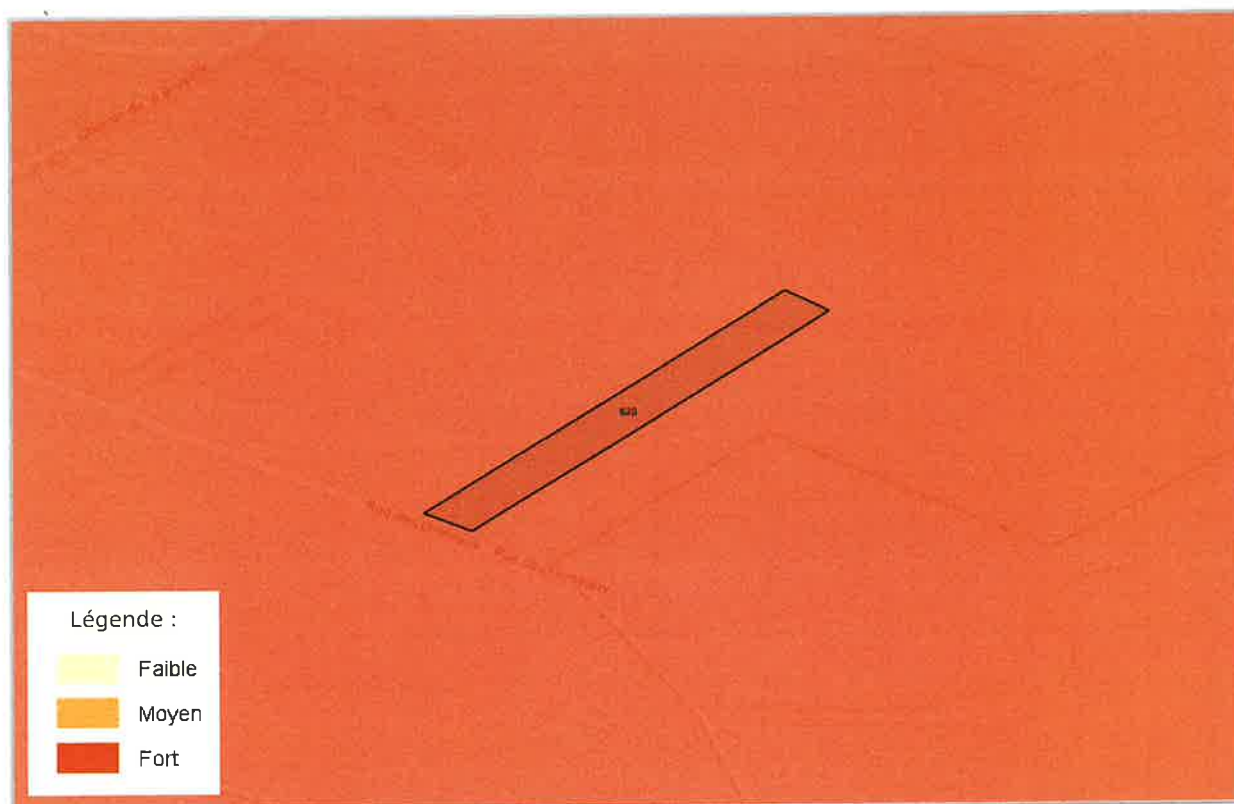
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



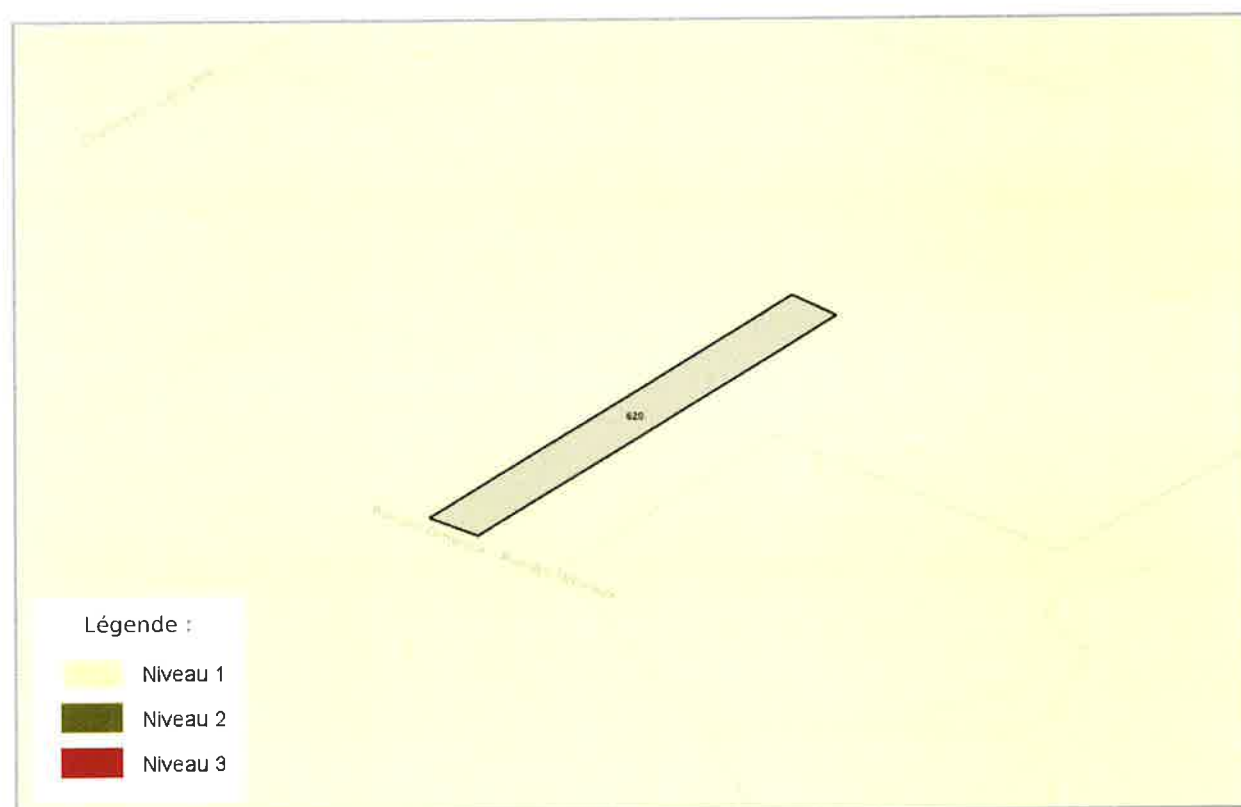
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



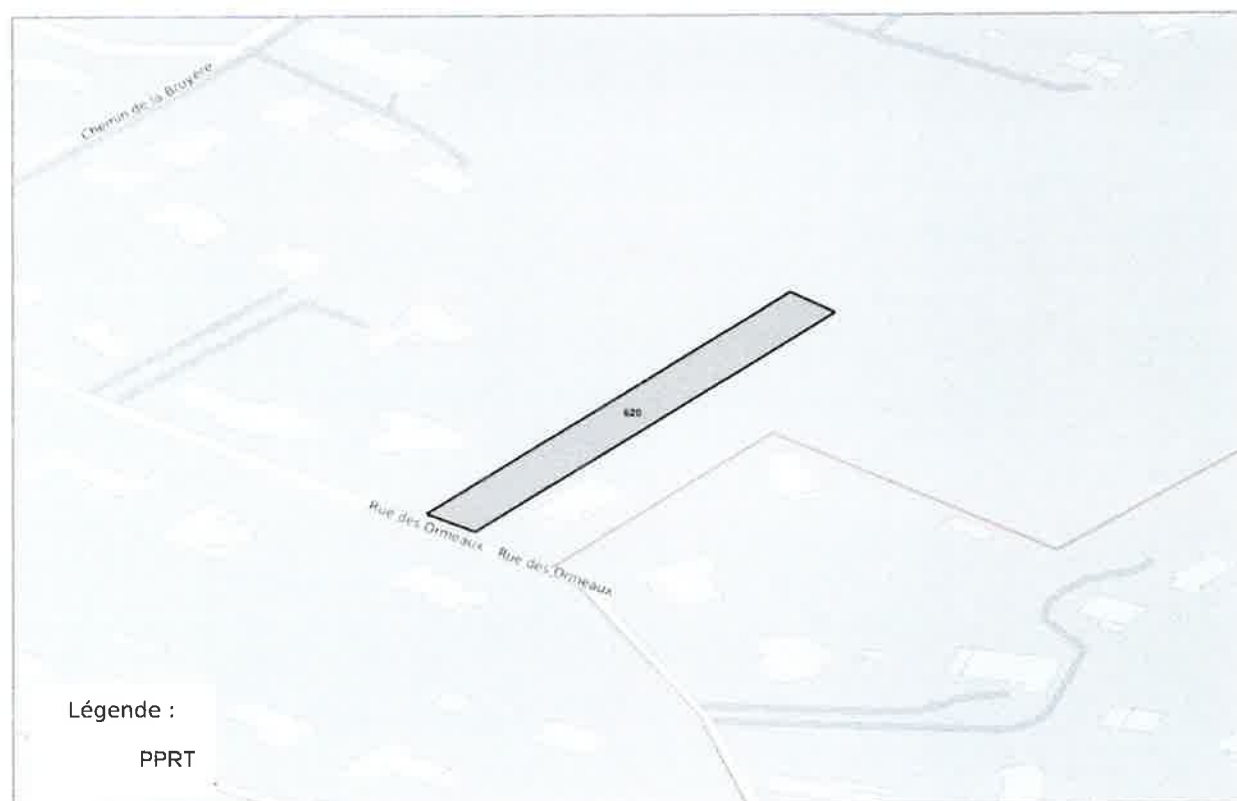
RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



PPR TECHNOLOGIQUE



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

SSP3940076 GREGORY (SARL), BINET TRANSPORT/ STATION SERVICE, DLI
64 avenue TOULOUSE DE ESCALQUENS

SSP3941128 SEGRETTE RENE SARL / DEPOT D'EXPLOSIF
None lieu dit COUSQUILLE LA ESCALQUENS

SSP3940075 FTFM LA TOULOUSAIN (STE), (avant) SOGEP/ TRAVAIL MECANIQUE DES
METAUX, APPLICATIONS VERNIS ET PEINTURES, STOCKAGE DE MATIERES PLASTIQUES
None Zone d'activité BOGUES LES ESCALQUENS

SSP3940800 TECHNOL / HUILES DE VIDANGES
None Zone industrielle BOGUES DES ESCALQUENS

SSP3939815 TOTAL RAFFINAGE DISTRIBUTION (STE), STELA / DLI
None Chemin STELA DE ESCALQUENS

SSP3940077 STTS / PEINTURE
112 avenue TOULOUSE ESCALQUENS

SSP3944078 CETIC (SA) / atelier de chaudronnerie tolerie,
centrale à béton, dépôt de liquides inflammables
None lieu dit Cousquille la ESCALQUENS

SSP3940078 SICAVIC (SNC) / IMPRIMERIE
None Zone industrielle BOGUES DES ESCALQUENS

SSP3944079 DEPRA / station service
None Chemin Bogues des ESCALQUENS

SSP3941029 GACHES CHIMIE (STE), LABO-SERVICE / STOCKAGE
DE PRODUITS CHIMIQUES, TRANSIT DE DECHETS SPECIAUX
17 avenue GARE DE LA ESCALQUENS

SSP3945576 SIVOM DE MONTGISCARD / DECHETTERIE
5 Chemin GRAVE DE LA ESCALQUENS

SSP3940079 MIDI PYRENEES PLASTIQUES / DEPOT DE MATIERES
PLASTIQUES
None Zone industrielle BOGUES DES ESCALQUENS

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 CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

11 Rue des Ormeaux
31750 ESCALQUENS

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	
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/04/2011	31/12/2011	18/10/2012	21/10/2012	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2012	31/12/2012	21/05/2013	25/05/2013	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2016	31/12/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2017	31/12/2017	10/07/2018	27/07/2018	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/04/2019	30/06/2019	28/07/2020	03/09/2020	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2020	30/09/2020	27/07/2021	31/08/2021	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/04/1994	24/04/1994	06/12/1994	17/12/1994	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/1991	31/12/1993	08/01/1996	28/01/1996	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/1994	31/12/1996	17/12/1997	30/12/1997	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/1998	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
Sécheresse	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2007	31/03/2007	07/10/2008	10/10/2008	☐ 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
Mouvement de Terrain	16/08/1983	19/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/08/1983	19/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	30/06/2022	29/09/2022	24/04/2023	09/06/2023	☐ OUI	☐ NON

Établi le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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



MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE

Tél : 04.30.00.67.90

E-mail : contact@sudgeotechnique.com

www.sudgeotechnique.com

Parcelle ZD625+618 divisée

Commune de ESCALQUENS

Mission G1 PGC Loi Elan

pour le compte de HECTARE

Dossier : SG 23-0171 NT 01 A				
Devis : DSG 20-092				
Document	Indice	Description	Date	Rédaction
NT 01	A	Mission G1 PGC Loi Elan	17/03/23	EFO

RESUME

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

<u>Contexte géotechnique</u>	
<u>Sismicité :</u> Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 1 (très faible) . Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires. <u>Argile :</u> aléa fort pour le retrait gonflement des argiles. <u>Hydrogéologie :</u> La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface. <u>Zone d'influence géotechnique (ZIG) :</u> En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.	
<u>Synthèse des reconnaissances</u> Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche très peu compacte jusqu'à 0.20 à 1.40 m/TN puis d'une couche peu compacte jusqu'à 0.80 à 2.20 m/TN masquant le substratum altéré marneux à +/- sableux lui-même reconnu à faible profondeur.	
<u>Adaptation du projet (fondation) :</u>	
<u>Type :</u> semelles filantes et/ou appuis isolés. <u>Horizon porteur :</u> dans la formation peu compacte stable hydriquement estimée à partir de 1.50 m/TN.	
<u>Protection :</u> Retrait gonflement : Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ; Gel : Sans objet	
<u>Niveau bas :</u> Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.	<u>Mitoyens :</u> Sans objet.
<u>Terrassements :</u> Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voire du BRH, il a été reconnu à partir de 1.70 à 2.50 m/TN.	

SOMMAIRE

RESUME	2
1. CONTEXTE DE L'ETUDE	4
1.1 Données générales	4
1.2 Contexte géotechnique	5
1.2.1 Géologie	5
1.2.1 Argiles	5
1.2.2 Remontée de nappe	5
1.2.3 Risque d'inondation	6
1.2.4 Zonage sismique	6
1.2.5 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués	6
1.3 Description du site	7
1.4 Caractéristiques de l'avant-projet	7
1.4.1 Description du projet	7
1.4.2 Evaluation géotechnique	7
2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS	8
2.1 Sondages pénétrométriques	8
2.2 Sondage géologique	8
2.3 Commentaires sur les résultats	8
3. INTERPRETATION (G1 PGC)	9
3.1 Mode de fondation envisageable	9
3.2 Dallage	10
3.3 Mitoyen	10
3.4 Hydrogéologie	10
4. TERRASSEMENTS	10
5. CADRE REGLEMENTAIRE	10
6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES	10

ANNEXES

- ANNEXE 1 - Notes générales sur les missions géotechniques
- ANNEXE 2 - Implantation des sondages
- ANNEXE 3 - Résultats des sondages penetrometriques
- ANNEXE 4 - Résultats des sondages a la tariere
- ANNEXE 5 - Résultats des essais en laboratoire

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 PGC Loi Elan du projet : Parcelle ZD625+618 divisée, sur la commune de ESCALQUENS (cf. plan de situation), chemin des Ormeaux.

Plan de situation

Coordonnées : 43.512889, 1.563861



Plan de localisation



Il s'agit d'une Mission G1 PGC 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 comprend :

- Description géotechnique du site et des terrains ;
- Identification visuelle des terrains en place
- Exploitation des sondages géotechniques ;
- Identification des risques majeurs ;
- Principes généraux d'adaptation du projet au site.
- Mesure de la perméabilité

- Dimensionnement des voiries.

Notre mission est réalisée à partir des sondages réalisés sur la parcelle ZD 618 à savoir 5 sondages au pénétromètre dynamique lourd (norme NF P 94-114) et 3 sondages à la tarière à 2 m et 1 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 : m-g Re - Formation résiduelle des plateaux. Ces formations résiduelles passent progressivement vers la base, à la molasse sableuse ou à la marne argileuse du substratum.



1.2.1 Argiles

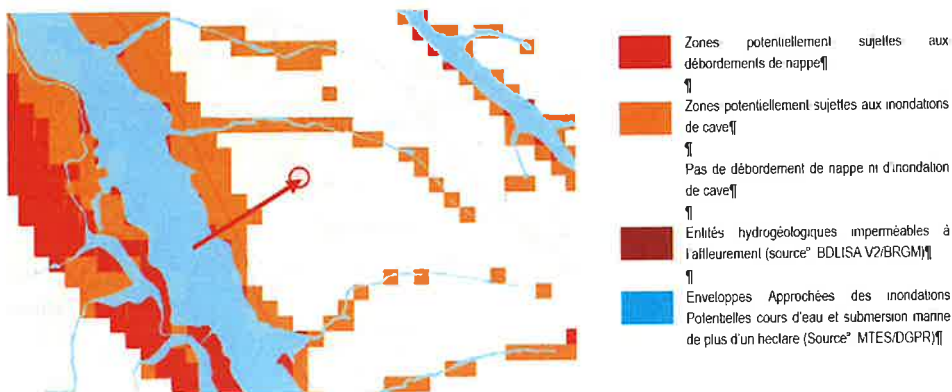
Le site est classé en aléa fort pour le retrait gonflement des argiles.



- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

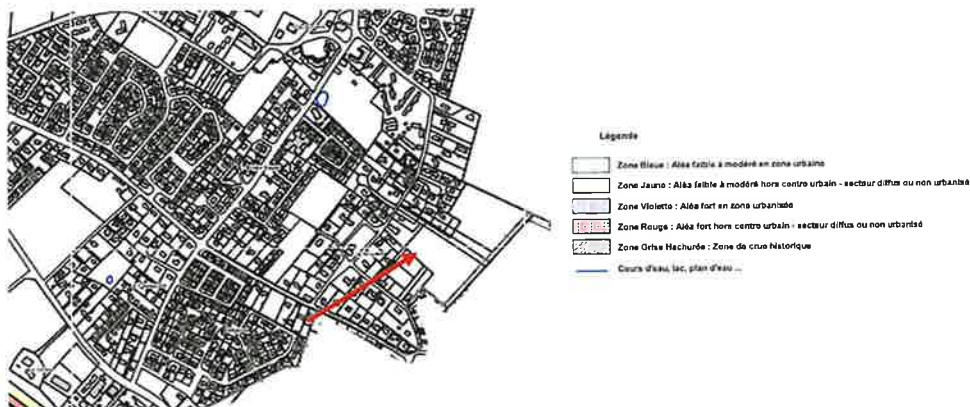
1.2.2 Remontée de nappe

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



1.2.3 Risque d'inondation

La zone n'est pas inondable.



1.2.4 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.

1.2.5 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

Commune exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués : 2

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans la commune : 13

1.3 Description du site

Le site est globalement plat et horizontal.

Il est bordé au Nord-Ouest, à l'Ouest et au Sud par des voies de dessertes. Sur les autres cotés se trouvent des parcelles non construites.

1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

1.4.1 Description du projet

Le projet est la vente de parcelle 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 Sondages pénétrométriques

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

Les essais ont permis de mettre en évidence une première couche très peu compacte jusqu'à 0.20 à 1.40 m/TN.

En dessous nous observons une couche peu compacte jusqu'à 0.80 à 2.20 m/TN.

En dessous les valeurs augmentent rapidement jusqu'à atteindre le refus à 1.70 à 2.50 m/TN.

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

Tableau de synthèse :

Sondages	Profondeur formation		
	Couche très peu compacte	Couche peu compacte	Substratum
	/TN (m)	/TN (m)	/TN (m)
PD1	0,30	1,40	> 1,90
PD2	0,20	0,80	> 1,70
PD3	1,40	1,90	> 2,40
PD4	0,30	1,70	> 1,90
PD5	0,80	2,20	> 2,50

2.2 Sondage géologique

Le sondage à la tarière a permis de reconnaître la présence de limons bruns-beige argileux jusqu'à 0.50 m/TN en ST1 et 0.60 m/TN en ST2 recouvrant des argiles beige à jaunâtre légèrement limoneuses jusqu'à l'arrêt des essais à 2.00 m/TN en ST1 et en ST2.

Les coupes des sondages à la tarière sont jointes en annexe.

2.3 Commentaires sur les résultats

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche très peu compacte jusqu'à 0.20 à 1.40 m/TN puis d'une couche peu compacte jusqu'à 0.80 à 2.20 m/TN masquant le substratum altéré marneux à +/- sableux lui-même reconnu à faible profondeur.

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 très peu compacte jusqu'à 0.20 à 1.40 m/TN puis d'une couche peu compacte jusqu'à 0.80 à 2.20 m/TN masquant le substratum altéré marneux à +/- sableux lui-même reconnu à faible profondeur.
- 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 fort pour le retrait gonflement des argiles ;
- La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface. ;
- En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

3.1 Mode de fondation envisageable

Compte tenu des connaissances acquises on considérera que la couche très peu compacte reconnue en surface ne peut recevoir des fondations car elle les expose au risque de retrait gonflement des argiles et au risque de tassement différentiel. 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 formation peu compacte stable hydriquement estimée à partir de 1.50 m/TN.

Protection au gel :

Sans objet :

Extrait NF DTU 13.1



$$H = H_0 + \frac{A - 150}{4000}$$

A est l'altitude ;
H₀ est la valeur lue sur la carte pour A ≤ 150 m ;
H est la profondeur hors gel.
(H, H₀ et A en mètres).

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.

Le risque de nappe en surface peut impacter les conditions de réalisation des fondations (instabilité des fouilles, venue d'eau). Des moyens de pompage ou de rabattement pourrait être nécessaire.

4. TERRASSEMENTS

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voire du BRH, il a été reconnu à partir de 1.70 à 2.50 m/TN.

5. CADRE REGLEMENTAIRE

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

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

6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES

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

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

Conformément à la commande passée, le présent rapport géotechnique constitue le compte rendu et fixe la fin de la Mission G1 PGC 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'article L 411-1 du code minier, le Client s'engage à déclarer à la DREAL tout forage réalisé de plus de 10 m de profondeur. De même, conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, le Client s'engage à déclarer auprès de la DDT du lieu des travaux les sondages et forages destinés à la recherche, à la surveillance ou au prélèvement d'eaux souterraines (piézomètres notamment).

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

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

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

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

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

4. Plans et documents contractuels

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

5. Limites d'engagement sur les délais

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

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

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

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

Sauf spécifications particulières, les travaux permettant l'accessibilité aux points de sondages ou d'essais et l'aménagement des plates-formes ou grutage nécessaires aux matériels utilisés sont à la charge du Client. Les investigations peuvent entraîner d'inévitables dommages sur le site, en particulier sur la végétation, les cultures et les ouvrages existants, sans qu'il y ait négligence ou faute de la part de son exécutant. Les remises en état, réparations ou indemnités correspondantes sont à la charge du Client.

7. Implantation, nivellement des sondages

Au cas où l'implantation des sondages est imposée par le Client ou son conseil, le Prestataire est exonéré de toute responsabilité dans les événements consécutifs à ladite implantation. La mission ne comprend pas les implantations topographiques permettant de définir l'emprise des ouvrages et zones à étudier ni la mesure 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 inhérentes à cette science naturelle. En dépit de la qualité de l'étude, des incertitudes subsistent du fait notamment du caractère ponctuel des investigations, de la variation d'épaisseur des remblais et/ou des différentes couches, de la présence de vestiges enterrés. Les conclusions géotechniques ne peuvent donc conduire à traiter à forfait le prix des fondations compte tenu d'une hétérogénéité, naturelle ou du fait de l'homme, toujours possible et des aléas d'exécution pouvant survenir lors de la découverte des terrains. Si un caractère évolutif particulier a été mis en lumière (notamment glissement, érosion, dissolution, remblais évolutifs, tourbe), l'application des recommandations du rapport nécessite une actualisation à chaque étape du projet notamment s'il s'écoule un laps de temps important avant l'étape suivante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les prix unitaires s'entendent hors taxes. Ils sont majorés de la T.V.A. au taux en vigueur le jour de la facturation. Ils sont établis aux conditions économiques en vigueur à la date d'établissement de l'offre.

Ils sont fermes et définitifs pour une durée de trois mois. Au-delà, ils sont actualisés par application de l'indice "Sondages et Forages TP 04" pour les investigations in situ et en laboratoire, et par application de l'indice « SYNTEC » pour les prestations d'études, l'Indice de base étant celui du mois de l'établissement du devis.

Aucune retenue de garantie n'est appliquée sur le coût de la mission.

Dans le cas où le marché nécessite une intervention d'une durée supérieure à un mois, des factures mensuelles intermédiaires sont établies. Lors de la passation de la commande ou de la signature du contrat, le Prestataire peut exiger un acompte dont le montant est défini dans les conditions particulières et correspond à un pourcentage du total estimé des honoraires et frais correspondants à l'exécution du contrat. Le montant de cet acompte est déduit de la facture ou du décompte final. En cas de sous-traitance dans le cadre d'un ouvrage public, les factures du Prestataire sont réglées directement et intégralement par le maître d'ouvrage, conformément à la loi n°75-1334 du 31/12/1995.

Les paiements interviennent à réception de la facture et sans escompte. En l'absence de paiement au plus tard le jour suivant la date de règlement figurant sur la facture, il sera appliqué à compter dudit jour et de plein droit, un intérêt de retard égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majorée de 10 points de pourcentage. Cette pénalité de retard sera exigible sans qu'un rappel soit nécessaire à compter du jour suivant la date de règlement figurant sur la facture. En sus de ces pénalités de retard, le Client sera redevable de plein droit des frais de recouvrement, exposés ou d'une indemnité forfaitaire de 40 €

Un désaccord quelconque ne saurait constituer un motif de non-paiement des prestations de la mission réalisées antérieurement. La compensation est formellement exclue : le Client s'interdit de déduire le montant des préjudices qu'il allègue des honoraires dus

15. Résiliation anticipée

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

16. Répartition des risques, responsabilités et assurances

Le Prestataire n'est pas tenu d'avertir son Client sur les risques encourus déjà connus ou ne pouvant être ignorés du Client compte tenu de sa compétence. Ainsi par exemple, l'attention du Client est attirée sur le fait que le béton armé est inévitablement fissuré, les revêtements appliqués sur ce matériau devant avoir une souplesse suffisante pour s'adapter sans dommage aux variations d'ouverture des fissures. Le devoir de conseil du Prestataire vis-à-vis du Client ne s'exerce que dans les domaines de compétence requis pour l'exécution de la mission spécifiquement confiée. Tout élément nouveau connu du Client après la fin de la mission doit être communiqué au Prestataire qui pourra, le cas échéant, proposer la réalisation d'une mission complémentaire. A défaut de communication des éléments nouveaux ou d'acceptation de la mission complémentaire, le Client en assumera toutes les conséquences. En aucun cas, le Prestataire ne sera tenu pour responsable des conséquences d'un non-respect de ses préconisations ou d'une modification de celles-ci par le Client pour quelques raisons que ce soit. L'attention du Client est attirée sur le fait que toute estimation de quantités faite à partir de données obtenues par prélèvements ou essais ponctuels sur le site objet des prestations est entachée d'une incertitude fonction de la représentativité de ces données ponctuelles extrapolées à l'ensemble du site.

Toutes les pénalités et indemnités qui sont prévues au contrat ou dans l'offre remise par le Prestataire ont la nature de dommages et intérêts forfaitaires, libératoires et exclusifs de toute autre sanction ou indemnisation.

Assurance décennale obligatoire

Le Prestataire bénéficie d'un contrat d'assurance au titre de la responsabilité décennale afférente aux ouvrages soumis à obligation d'assurance, conformément à l'article L.241-1 du Code des assurances.

Conformément aux usages et aux capacités du marché de l'assurance et de la réassurance, le contrat impose une obligation de déclaration préalable et d'adaptation de la garantie pour les ouvrages dont la valeur HT (travaux et honoraires compris) excède au jour de la déclaration d'ouverture de chantier un montant de 15 M€. Il est expressément convenu que le client a l'obligation d'informer le Prestataire d'un éventuel dépassement de ce seuil, et accepte, de fournir tous éléments d'information nécessaires à l'adaptation de la garantie. Le client prend également l'engagement, de souscrire à ses frais un Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD), contrat dans lequel le Prestataire sera expressément mentionné parmi les bénéficiaires. Par ailleurs, les ouvrages de caractère exceptionnel, voir inusuels sont exclus du présent contrat et doivent faire l'objet d'une cotation particulière. Le prix fixé dans l'offre ayant été déterminé en fonction de conditions normales d'assurabilité de la mission, il sera réajusté, et le client s'engage à l'accepter, en cas d'éventuelle surcotisation qui serait demandée au Prestataire par rapport aux conditions de base de son contrat d'assurance. A défaut de respecter ces engagements, le client en supportera les conséquences financières (notamment en cas de défaut de garantie du Prestataire, qui n'aurait pu s'assurer dans de bonnes conditions, faute d'informations suffisantes). Le maître d'ouvrage est tenu d'informer le Prestataire de la DOC (déclaration d'ouverture de chantier).

Ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance

Les ouvrages dont la valeur HT (travaux et honoraires compris) excède un montant de 15 M€ HT doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Prestataire qui en réfèrera à son assureur pour détermination des conditions d'assurance. Les limitations relatives au montant des chantiers auxquels le Prestataire participe ne sont pas applicables aux missions portant sur des ouvrages d'infrastructure linéaire, c'est-à-dire routes, voies ferrées, tramway, etc... En revanche, elles demeurent applicables lorsque sur le tracé linéaire, la/les mission(s) de l'assuré porte(nt) sur des ouvrages précis tels que ponts, viaducs, échangeurs, tunnels, tranchées couvertes... En tout état de cause, il appartiendra au client de prendre en charge toute éventuelle sur cotisation qui serait demandée au prestataire par rapport aux conditions de base de son contrat d'assurance. Toutes les conséquences financières d'une déclaration insuffisante quant au coût de l'ouvrage seront supportées par le client et le maître d'ouvrage. Le Prestataire assume les responsabilités qu'il engage par l'exécution de sa mission telle que décrite au présent contrat. A ce titre, il est responsable de ses prestations dont la défectuosité lui est imputable.

Le Prestataire sera garanti en totalité par le Client contre les conséquences de toute recherche en responsabilité dont il serait l'objet du fait de ses prestations, de la part de tiers au présent contrat, le client ne garantissant cependant le Prestataire qu'au-delà du montant de responsabilité visé ci-dessous pour le cas des prestations défectueuses. La responsabilité globale et cumulée du Prestataire au titre ou à l'occasion de l'exécution du contrat sera limitée à trois fois le montant de ses honoraires sans pour autant excéder les garanties délivrées par son assureur, et ce pour les dommages de quelque nature que ce soit et quel qu'en soit le fondement juridique. Il est expressément convenu que le Prestataire ne sera pas responsable des dommages matériels consécutifs ou non à un dommage matériel tels que, notamment, la perte d'exploitation, la perte de production, le manque à gagner, la perte de profit, la perte de contrat, la perte d'image, l'immobilisation de personnel ou d'équipements.

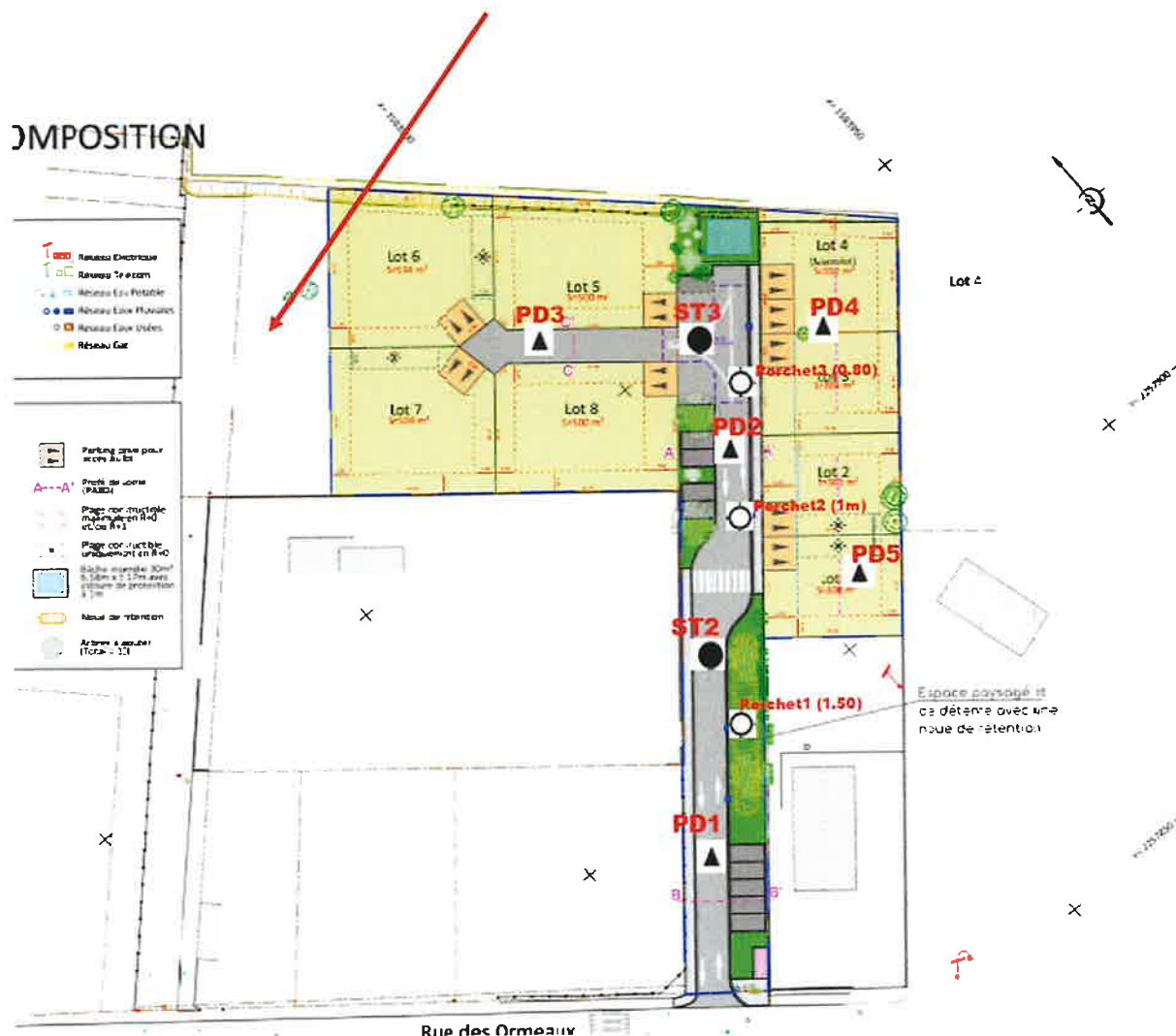
17. Cessibilité de contrat

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

18. Litiges

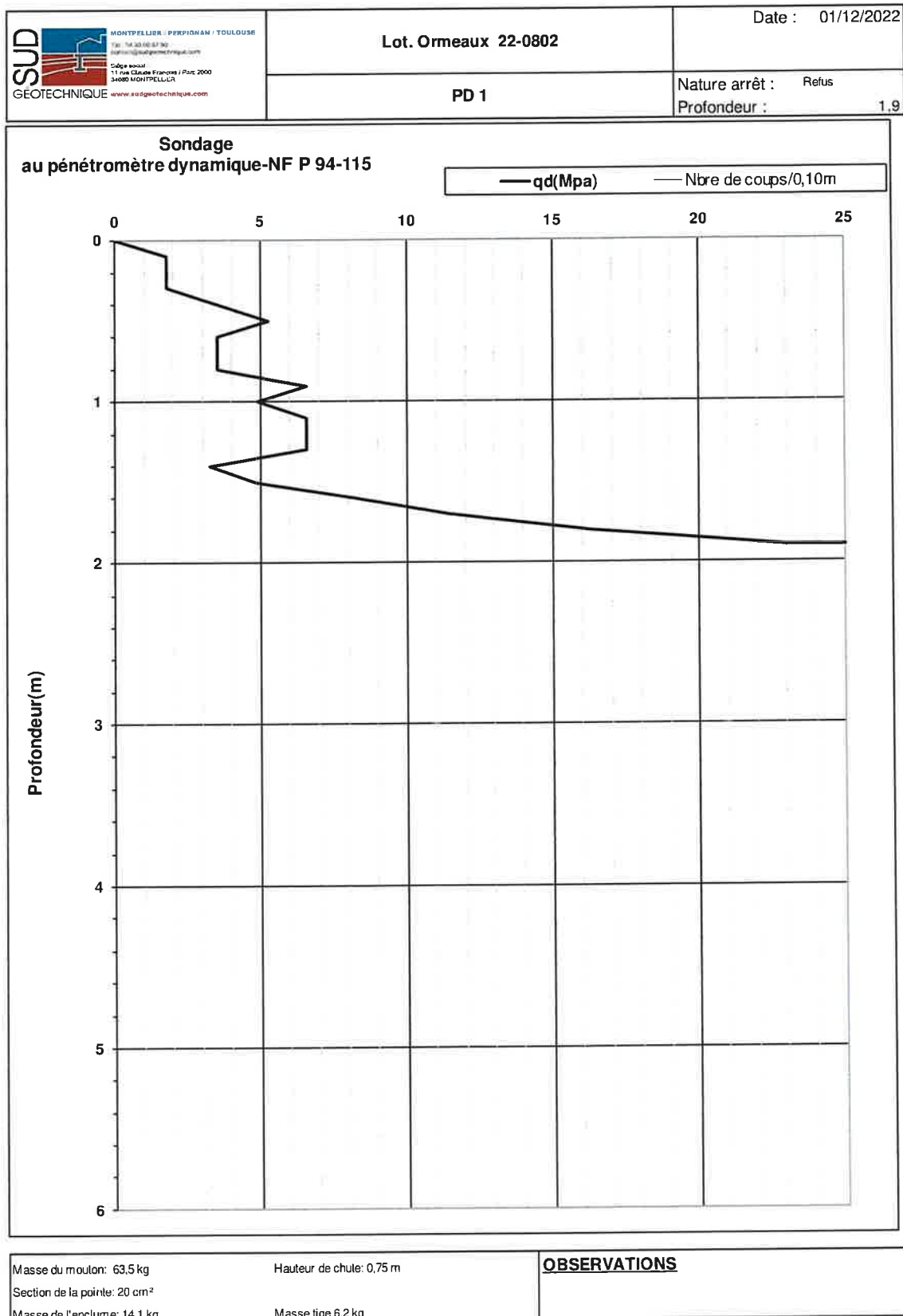
En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du siège social du Prestataire sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

ANNEXE 2 - IMPLANTATION DES SONDAGES



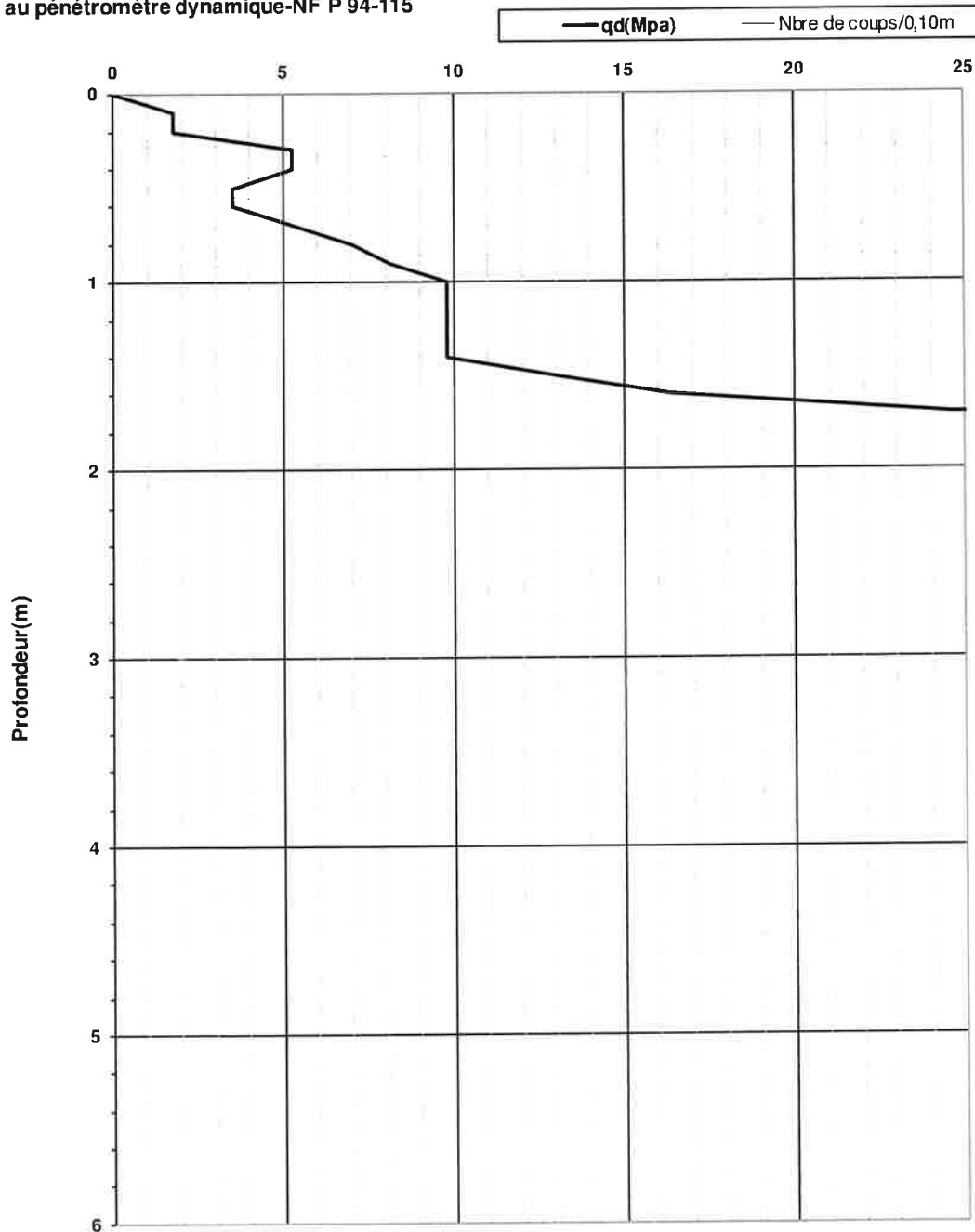
- Légende :
- ▲ Sondage pénétrométrique (PD)
 - ▣ Fouille à la pelle (PM)
 - ⊗ Essai de perméabilité (EP)
 - Reconnaissance de fondation (REC)
 - Sondage tarière (ST)
 - ⊕ Sondage pressiométrique (SP)
 - ⊗ Sondage carotté (SC)

ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES



 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél: 04 30 00 87 93 contact@sudgeotechnique.com Séjour agréé 17 rue Claude Fauriol / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Ormeaux 22-0802	Date : 01/12/2022
	PD 2	Nature arrêt : Refus Profondeur : 1,7

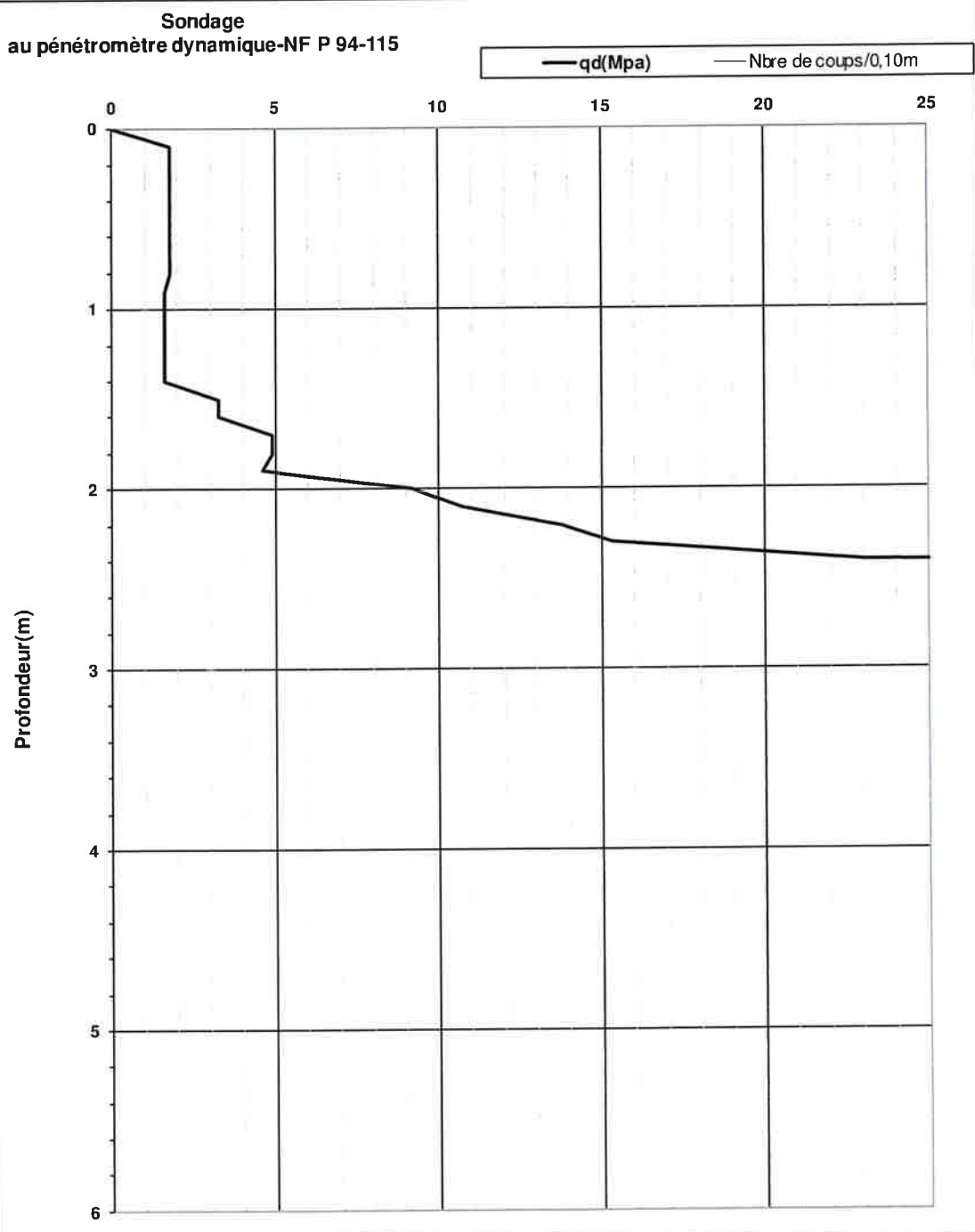
**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**



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

OBSERVATIONS

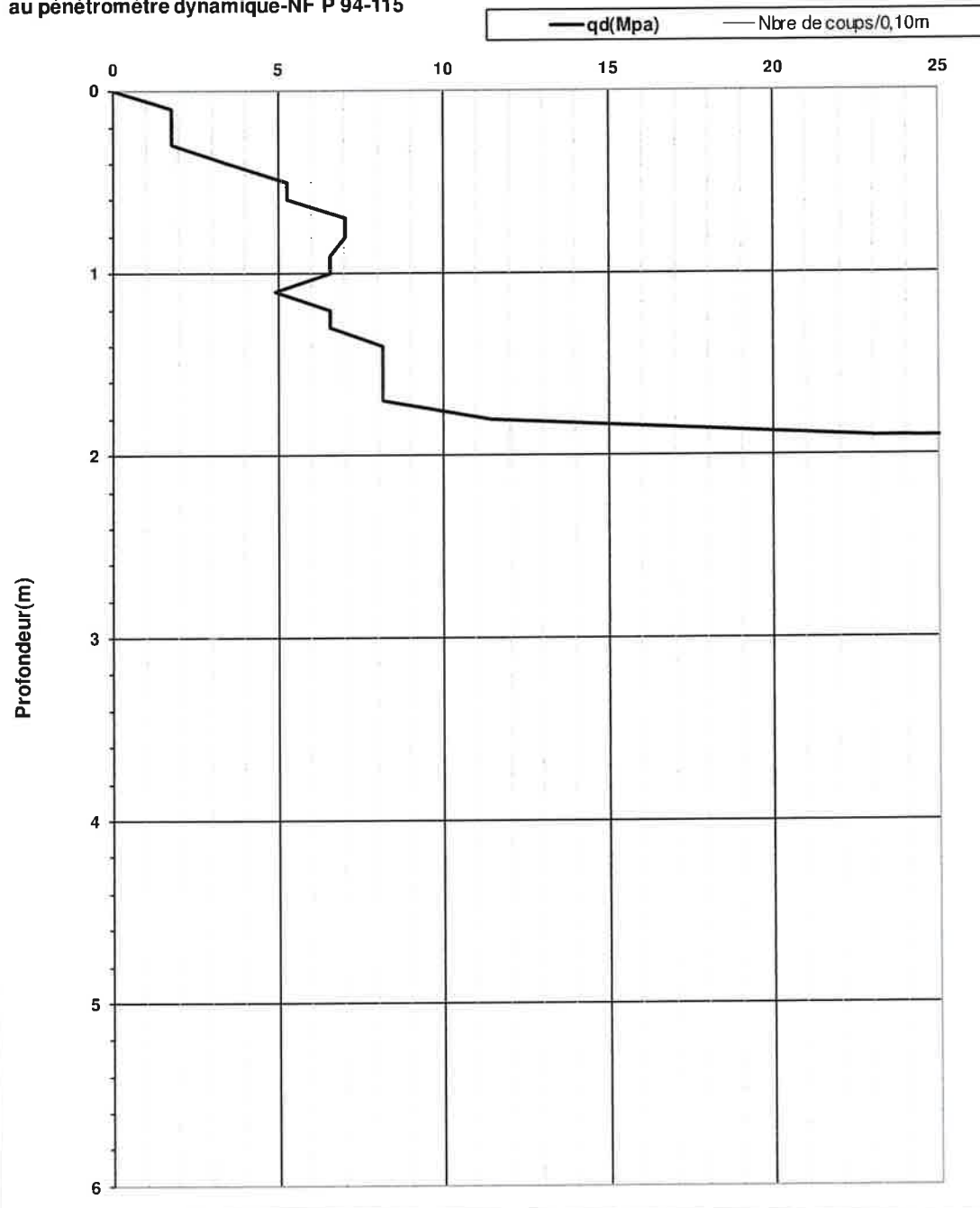
SUD GÉOTECHNIQUE MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04 30 50 67 90 sud@sudgeotechnique.com Séjour social 11 rue Claude Fauriol / Parc 2000 34090 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Ormeaux 22-0802	Date : 01/12/2022
	PD 3	Nature arrêt : Refus Profondeur : 2,4



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

 MONTPELLIER - PERPIGNAN - TOULOUSE Tél : 04 30 02 87 90 contact@sudgeotechnique.com Siège social 11 rue Claude Fauriol / Parc 2000 34090 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Ormeaux 22-0802	Date : 01/12/2022
	PD 4	Nature arrêt : Refus Profondeur : 1.9

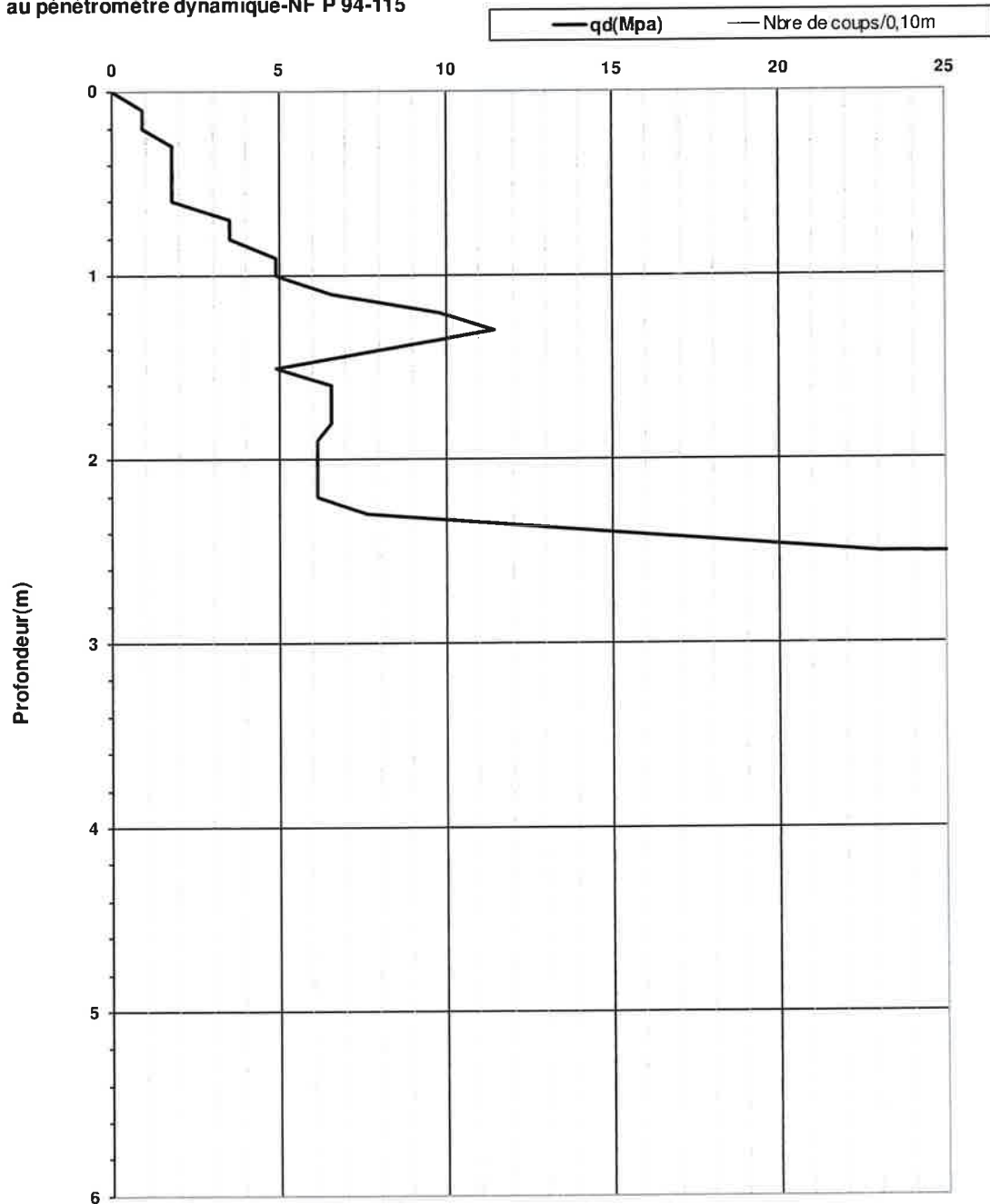
**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**



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

SUD GÉOTECHNIQUE MONTPELLIER - PERPIGNAN - TOULOUSE Tél : 04 50 50 51 90 sudan@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34090 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Ormeaux 22-0802	Date : 01/12/2022
	PD 5	Nature arrêt : Refus Profondeur : 2.5

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



Masse du mouton: 63,5 kg

Hauteur de chute: 0,75 m

Section de la pointe: 20 cm²

Masse de l'enclume: 14,1 kg

Masse tige 6,2 kg

OBSERVATIONS

ANNEXE 4 - RESULTATS DES SONDAGES A LA TARIERE

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Contrat 22-0802	
	Lot. Ormeaux	
	Date : 01/12/2022	Profondeur : 0,00 - 2,00 m
1/40	Forage : ST1	EXGTE 3.23/GTE

Profondeur (m)		Lithologie
0		
-0.50 m		Limon argileux brun beige
-1		Argile beige à jaunâtre légèrement limoneuse (arrêt dans cet horizon)
-2.00 m		

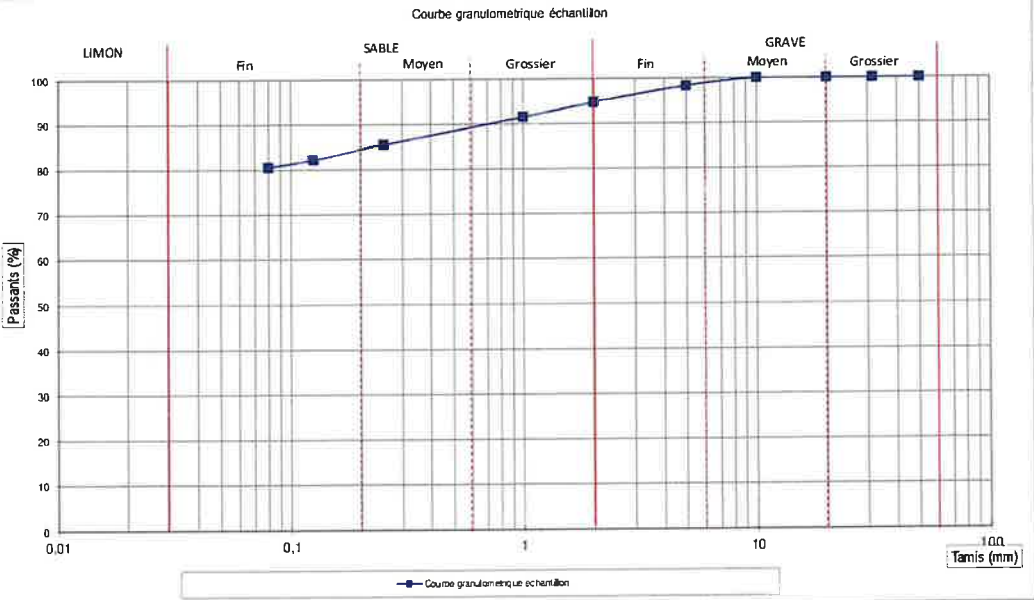
Logiciel JEAN LUTZ S.A. - www.jeantutzsa.fr

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Contrat 22-0802	
	Lot. Ormeaux	
	Date : 01/12/2022	Profondeur : 0,00 - 2,00 m
1/40	Forage : ST2	EXGTE 3.23/GTE

Profondeur (m)		Lithologie
0		
-0.60 m		Limon argileux brun beige
-1		Argile beige à jaunâtre légèrement limoneuse (arrêt dans cet horizon)
-2.00 m		

Logiciel JEAN LUTZ S.A. - www.jeantutzsa.fr

ANNEXE 5 - RESULTATS DES ESSAIS EN LABORATOIRE

 Montpellier - Perpignan - Toulouse Tél. 04 68 47 47 13 www.sudgeotechnique.com	RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS FICHE d'IDENTIFICATION	NF P 11-300 V8 du 25/09/18																																	
Sondage : <u>ST3</u> Échantillon : <u>1</u> Profondeur : <u>0,8</u> Nature : <u>Argile limoneuse</u> Date d'essai : _____ Dossier N° : <u>22-0802</u> Client : <u>HECTARE</u> Chantier : <u>Lot. L'Aucellus</u> Date de prélèvement : <u>02/12/2022</u>																																			
SOLS Granularité Norme NF P 94-056 et 057 Courbe granulométrique échantillon  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td>Tamis (mm)</td> <td>50</td> <td>31.5</td> <td>20</td> <td>10</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0.3</td> <td>0.125</td> <td>0.075</td> </tr> <tr> <td>Passants en %</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>98,3</td> <td>94,7</td> <td>91,5</td> <td>85,5</td> <td>82,2</td> <td>80,5</td> </tr> <tr> <td>Fraction 0/50</td> <td>100</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Tamis (mm)	50	31.5	20	10	5	2	1	0.3	0.125	0.075	Passants en %	100	100	100	100	98,3	94,7	91,5	85,5	82,2	80,5	Fraction 0/50	100									
Tamis (mm)	50	31.5	20	10	5	2	1	0.3	0.125	0.075																									
Passants en %	100	100	100	100	98,3	94,7	91,5	85,5	82,2	80,5																									
Fraction 0/50	100																																		

DP 9

Plan des lieux sommaire (extrait du plan cadastral)



Patrick MAURY
Géomètre-Expert
Diplômé de l'Institut de
topométrie

Thomas CABANIS
Géomètre-Expert
Ingénieur ESTP

Didier DEBERLE
Géomètre-Expert
Diplômé de l'Institut de
topométrie

Jordan BURDACK
Géomètre-Expert
Ingénieur ESGT

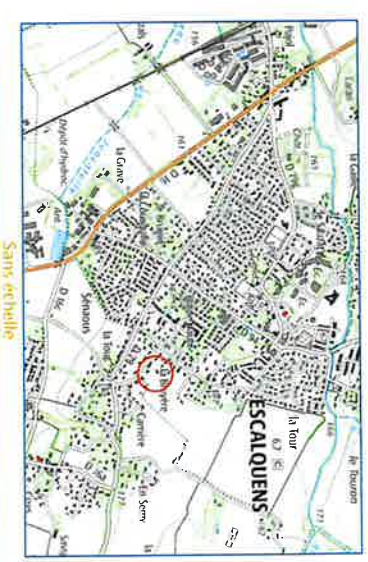
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE Escalquens (31750)

7 Rue des Ormeaux

Section ZD - Parcelles n°618 - 624 - 625 - 627

DP1 - DP9 - DP10

DP1 - PLAN DE SITUATION



Nom du fichier dessin : 10214 - DP_2022-09.dwg

Ind.	Dessin / Contrôle	Date	Objet de la révision
A	RZ / AB	02/09/2022	Déclaration Préalable

N° Dossier
10214

Echelle
1/500

Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43 - Nivellement rattaché au NGF

GÉOMÈTRE - BUREAU D'ÉTUDE

MAÎTRE D'OUVRAGE

Yantris
GÉOMÈTRES-EXPERTS

HECTARE
URBANISME DURABLE

YANTRIS GÉOMÈTRES-EXPERTS
142 Rue Bonnat
TOULOUSE (31400)
Tel : 05 61 52 62 55

SA HECTARE
45 Rue Garance
LABÈGE (31670)
Tel : 05 34 24 34 00

1/500

00685T-1583900

1583950



- 2258006

— 2258050

2257850 -

1 GLOSSAIRE

CIZI	Cartographie Informatrice des Zones Inondables
Hébergement hôtelier	Est considéré, au sens du présent PLU, comme relevant de cette destination, une construction lorsque, en plus du caractère temporaire de l'hébergement proposé, elle comporte les espaces propres nécessaires à assurer la fourniture de services, gérés par du personnel propre à l'établissement et non pas laissés à libre disposition des utilisateurs, propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.)
Etablissement Recevant du Public (ERP)	Constituent des Etablissements Recevant du Public tous bâtiments, locaux ou enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenus des réunions ouvertes à tous venants sur invitation payantes ou non (Code de la Construction et de l'Habitation, article R123-2). Ces établissements sont répartis en deux groupes rassemblant cinq catégories. Le 1 ^{er} groupe est constitué des 4 premières catégories, le dernier groupe est constitué uniquement des ERP de 5 ^{ème} catégorie (établissement dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimal fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement)
RD2	Route Départementale n° 2 (route de Revel)
RD16	Route Départementale n° 16 (avenue de Toulouse)
RD54a	Route Départementale n° 54a (avenue de Cousse)
RD79	Route Départementale n° 79 (avenue de la Gare, Chemin d'En Poutet)
RD79g	Route Départementale n° 79g (avenue de la Mairie)
RD94	Route Départementale n° 94 (avenues de Borde Haute, la Bourdette et d'Inginie)
RD94b	Route Départementale n° 94b (avenue de la Caprice)
RD94c	Route Départementale n° 94c (avenue de la Caprice côté Labège)
RD916	Route Départementale n° 916
Emprise	L'emprise au sol est la surface au sol de la projection d'un bâtiment, débords de balcons compris.
PHEC	Plus Hautes Eaux Connues
PLU	Plan Local d'Urbanisme
Surface de plancher	Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.
Sogreah	Bureau d'Etudes ayant réalisé l'étude demandée par le département

Terrain Naturel	Terrain existant avant la construction ou création du lotissement
Voie Primaire	Une voie primaire est une voie qui réalise un maillage à l'échelle du quartier et qui dessert 20 logements ou plus. Elle supporte une circulation de transit.

2 DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont autorisées ou interdites, sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Par la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des dispositions liées à d'autres réglementations (Code minier, Code forestier, Code rural...) :

Dans toutes les zones, toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.

ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation. En cas de dépassement de la densité éventuellement fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface de plancher de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

ARTICLE 3 - OUVRAGES PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers, sauf ceux nécessaires aux télécommunications (eau potable, assainissement, gaz, électricité, ouvrages pour la sécurité publique, etc...),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sous réserve de relever d'une exception.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 4 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L & R 421.1 et suivants du Code de l'urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

1 - Est soumise à déclaration :

- L'édification des clôtures (articles R.444-1 à 12).

2 - Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

- Les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L 123.1, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions.
- Les constructions de murs de soutènement.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (articles R 130.1 à 24 du Code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R 443.1 à 16).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles 444.1 à 4).

3 - Est obligatoire :

- L'isolation acoustique des façades pour les constructions nouvelles situées dans les bandes de bruit des infrastructures de transport terrestre déterminées par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Le risque inondation

La carte des aléas inondation résulte du projet de plan de prévention des risques (PPRI). Il est le document de référence pour la prise en compte du risque inondation.

Cette carte sera annexée au PLU et le périmètre soumis aux risques est retranscrit dans le document graphique réglementaire.

Dans les secteurs inondables, les sous-sols sont interdits et les clôtures hydrauliquement transparentes.

Dans les zones d'aléa faible et moyen, les constructions doivent être édifiées dans le sens de l'écoulement des eaux.

Le risque technologique

Le territoire de la commune d'Escalquens compte un site (Gâches Chimie) qui fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les dispositions réglementaires relatives à ces risques figurent dans les pièces annexes au présent Plan Local d'Urbanisme, en qualité de servitude d'utilité publique s'imposant aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 6 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre. Des points d'eau (poteaux d'incendie ou réserve d'eau) devront être mis à disposition du service départemental d'incendie et de secours, permettant d'assurer la défense contre l'incendie extérieure des bâtiments. Leur nombre, contenances, débits et implantations devront être déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec M. Le Commandant du Groupement Nord du SDIS de la Haute-Garonne. Les poteaux d'incendie devront être conformes aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200).

Les réserves d'eau et leurs accès devront être aménagés conformément à la circulaire interministérielle n° 465 du 10/12/51.

ARTICLE 7 - OUVRAGES ELECTRIQUES

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, dans un couloir de 50 m au droit des lignes à 225kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries de ligne.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part les arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

ARTICLE 8 - REGLES SPECIALES DEFINIES PAR PLAN DE MASSE

Les secteurs d'urbanisations comportant des enjeux particuliers sont :

- La Cousquille (zone U1, réf. 5.2.2.a du dossier pour le plan de masse).
- La Bruyère (Zone U2, secteur U2a, réf. 5.2.2.b du dossier pour le plan de masse).
- Sous La Place (Zone U3, secteur U3a, réf. 5.2.2.c du dossier pour le plan de masse).
- La Tour (Zone U3, secteur U3b, réf. 5.2.2.d du dossier pour le plan de masse).
- Les Bogues (Zone U4, secteur U4a, réf. 5.2.2.e du dossier pour le plan de masse).
- **Le secteur du Pech AU6-a (Zone AU6, réf. f, à l'annexe plan de masse).**

Sur ces secteurs, le règlement écrit renvoie, pour certains articles, à un règlement graphique. Celui-ci localise sur un plan de masse les règles spécifiques sur les secteurs concernés, en référence à l'article R.123-12-4° du Code de l'urbanisme. Ces règles spécifiques sont opposables.

4 ZONE U2 : LE TISSU URBAIN CONSTITUE OU DENSIFIABLE

Il concerne une grande partie de l'urbanisation sur laquelle peu d'interventions sont possibles. Cependant, certains secteurs ont des potentialités : partie haute de la commune, dents creuses pouvant accueillir des opérations d'ensemble.

Cette zone a un caractère essentiellement d'habitat.

Dans cette zone, 1 secteur est concerné par un plan de masse : le secteur U2a de « La Bruyère » (réf. 5.2.2.b du dossier de PLU).

Cette zone comprend un deuxième secteur U2b, secteur « d'Ingrine », dent creuse qui n'est pas soumise à certaines prescriptions de l'article 13.

Cette zone comprend un troisième sous-secteur U2c, secteur « En Pountet », destiné à accueillir la gendarmerie.

La zone U2 est concernée par le PPI « Gâches Chimie », périmètre à l'intérieur duquel le Conseil Municipal a souhaité, par délibération en date du 13/01/2010, limiter les occupations du sol afin de prémunir tout risque éventuel, en complément des dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques annexé au PLU.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- A l'intérieur du périmètre du PPI, annexé au PLU, les établissements recevant du public relevant du premier groupe sont interdits.
- Le stationnement des caravanes isolées et des mobil homes.
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient.
- Les installations classées autres que celles nécessaires à la vie du quartier.
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions à usage industriel, de parc de stationnement.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- A l'intérieur du périmètre du PPI annexé au PLU, les nouvelles constructions et extensions de constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale.
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes, à condition de ne pas dépasser 12 m, sauf dans le secteur U2c.
- Les constructions autorisées doivent s'implanter au moins à 15 m des berges du ruisseau du Berjean (secteur Cousquille uniquement).
- Les constructions à usage de commerce, à condition de ne pas créer de nuisance pour le voisinage.
- **A l'exception du secteur U2c, en cas de réalisation d'un programme de plus de 1 500 m² de surface de plancher, 20 % minimum de la surface de plancher de ce**

programme devront être affectés à des logements aidés bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.

- **A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations (PPRi) Hers-Mort Moyen, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.**

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins. La largeur minimale de tout accès sera de 4 m.

Voies nouvelles :

La prise en compte des circulations piétonnes et cyclables, sécurisées, en site propre ou non, est obligatoire pour toute opération d'aménagement d'ensemble. Les parcours devront être cohérents avec l'ensemble du réseau communal existant et projeté.

Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,20 m. Les autres aménagements pour des chemins piétons et/ou cyclables devront avoir une largeur minimale de 2,50 m et être adaptés aux usages qu'ils supportent.

Tout aménagement de voie nouvelle devra prendre en compte les principes de déplacements de la commune à long terme, tels qu'identifiés dans le schéma de voirie (réf. "Documents d'Information", pièce 7.2.). Cela s'applique en particulier pour l'aménagement du secteur d'Engine, où la connexion indiquée entre l'avenue d'Engine et le chemin de La Fontasse devra être réalisée.

Sur les voies de desserte des opérations, le stationnement des véhicules doit être pris en compte en dehors des zones de circulation piétonne et cyclable.

Les voies primaires nouvelles de circulation à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 13 m et une chaussée de 6 m au moins. En cas de connexion sur voie existante ou prolongement de voie, le profil de la voie existante peut s'appliquer à la voie nouvelle.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse devront prévoir un raccordement ultérieur. Dans le cas de voies en impasse de plus de 60 m., un dispositif de retournement sera exigé.

Ce dispositif de retournement devra être utilisable pour tout véhicule de grand gabarit.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux pluviales et assainissement :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de dispositif de collecte des eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Pour les opérations groupées, les réseaux électriques de télécommunications et de distributions seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Une seule antenne collective de télévision et de radio sera admise par bâtiment ou groupe de bâtiments.

Eclairage public, services urbains :

Les éléments d'éclairage et de services urbains (poteaux, bornes,...), ainsi que les conteneurs d'ordures ménagères stockés temporairement sur la voie publique en vue de leur ramassage, ne devront gêner ni les circulations piétonnes, cyclistes, des automobiles et des personnes à mobilité réduite, ni le stationnement prévu des véhicules.

Déchets :

Des aménagements adéquats au stockage des ordures ménagères devront être réalisés à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les règles de recul ou d'alignement s'appliquent :

- par rapport aux voies publiques et au domaine public en général ;
- par rapport aux limites des emplacements réservés destinés à l'aménagement ou la réalisation de voies publiques.

La distance minimale entre la fosse des piscines non couvertes et les limites d'emprises publiques sera de 2 m.

Toute modification autorisée (extension mesurée, aménagement ou surélévation) pourra être effectuée avec le même recul que le bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement.

Les constructions doivent s'implanter au moins à 3 m du domaine public, sauf :

- le long de la RD16 où le recul est de 15 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée ;
- le long des RD54a, RD79, RD94, RD94b, RD94c et RD79g où le recul est de 6 m au minimum par rapport au domaine public.
- le long des cheminements piétons où aucun recul n'est exigé si la hauteur de la partie du bâtiment située en alignement est inférieure à 2,50 m sur sablière par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale des faîtages des constructions en alignement est de 3,70 m. Tout mur, de hauteur supérieure à 2,50 m et situé le long des cheminements piétons, aura une longueur maximale de 8 m.

Pour les opérations d'ensemble, les constructions situées le long d'une même voie nouvelle primaire devront être alignées entre elles.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La distance minimale entre la fosse des piscines non couvertes et les limites séparatives sera de 2 m.

Toute modification autorisée (extension mesurée, aménagement ou surélévation) pourra être effectuée avec le même recul que le bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement.

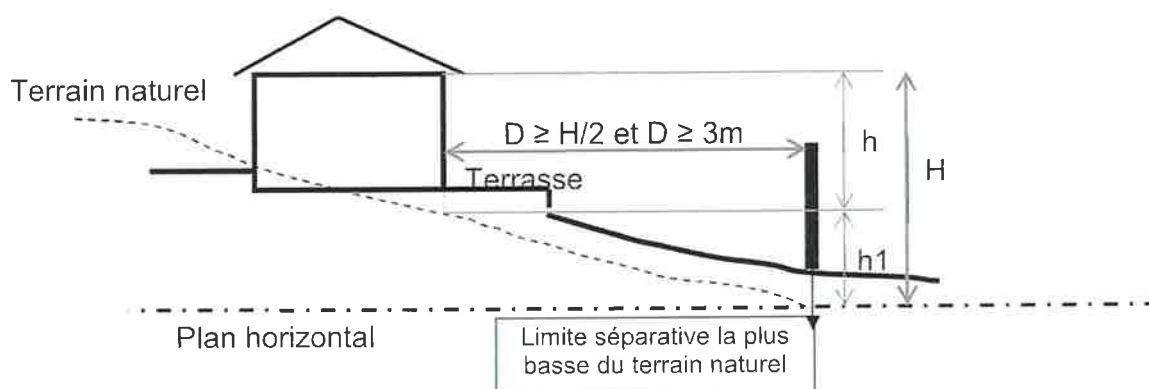
a) Dans le secteur U2a :

Les constructions devront s'implanter en retrait conformément aux distances indiquées sur le plan de masse (se reporter à la pièce 5.2.2.b du dossier de PLU), concernant les limites séparatives aux parcelles déjà construites à la date d'approbation.

b) Hors secteur U2a :

Pour toutes les constructions, si le bâtiment ne s'implante pas en limite séparative, la distance D comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H définie ci après, sans pouvoir être inférieure à 3 m : $H = h + h1$.

- h est la hauteur de la construction telle que définie à l'article 10 ;
- h1 est la différence d'altitude du terrain naturel entre le point bas de la construction et sa projection sur la limite de propriété.



Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative, seulement si la hauteur de la partie du bâtiment située en limite est inférieure à 2,50 m sur sablière par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale des faîtes des bâtiments construits en limite est de 3,70 m.

Tout mur, de hauteur supérieure à 2 m et situé en limite séparative, aura une longueur maximale de 8 m. Cette règle ne s'applique pas dans le cas où la construction est mitoyenne avec une construction située sur la propriété limitrophe.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, la règle ci-dessous pourra ne pas s'appliquer aux équipements publics, aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

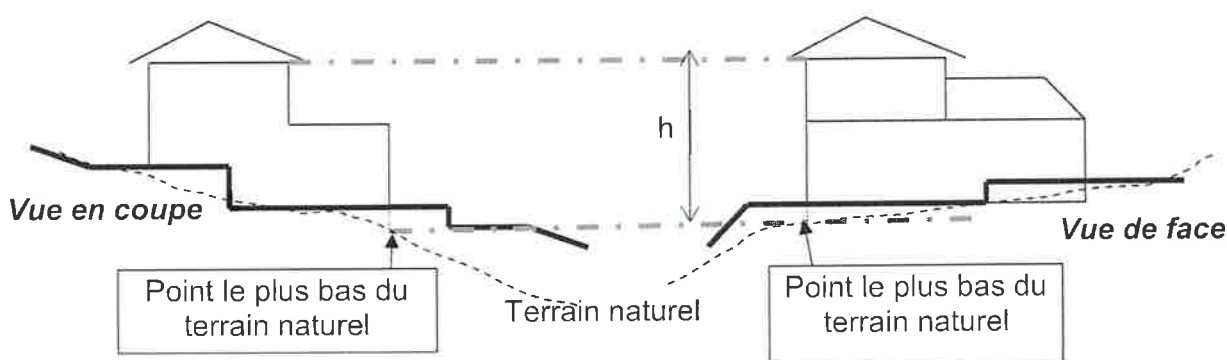
La hauteur maximale d'un bâtiment est la hauteur mesurée entre le niveau supérieur de la panne sablière la plus haute, ou au niveau supérieur de l'acrotère le plus haut dans le cas de toiture terrasse, et le terrain naturel d'origine le plus bas au droit de la construction.

La hauteur des bâtiments ne pourra dépasser 7 m pour toute construction.

Dans le secteur U2c, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres pour toute construction.

Pour le secteur U2a, cette règle ne s'applique pas dans le cas de hauteurs maximales spécifiques, appliquées dans les polygones du plan de masse (se reporter à la pièce 5.2.2.b du dossier de PLU) :

- polygones a : hauteur maximale 4 m.
- polygone b : hauteur maximale 10 m.



ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour être autorisé, tout projet de construction ou d'installation déjà existante, de même que tout projet de construction ou d'installation nouvelle, doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt ou de l'harmonie des lieux ou des paysages avoisinants (sites naturels, perspectives,...), celle de la nature de la zone et de la tenue générale de l'agglomération.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings,...) est interdit.

L'implantation des postes de transformation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, couleur et disposition, et habillé pour être le moins visibles possible.

Clôtures :

Les clôtures en bordure de voie publique, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours et des établissements recevant du public.

En limites séparatives : les clôtures ne pourront excéder 2 m de hauteur. Les éléments ponctuels de clôture (poteaux, portails) ne pourront dépasser 2,20 m de hauteur. Les murs bahuts ou pleins des clôtures ou des murs de soutènement rehaussés d'un mur de clôture ne pourront excéder 2 m de hauteur.

En limite du domaine public : les clôtures ne pourront excéder 2 m de hauteur. Les éléments ponctuels de clôture (poteaux, portails) ne pourront dépasser 2,20 m de hauteur. Les murs bahuts ou pleins des clôtures ne devront pas dépasser 1,20 m de hauteur et les murs de soutènement rehaussés d'un mur de clôture ne pourront excéder 1,50 m de hauteur.

Nonobstant les règles précédentes, sous réserve de justifications liées à des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée autour des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des constructions recevant du public.

Toitures :

Les panneaux solaires ne pourront occuper qu'un maximum de 30 % de la surface de la toiture dans le cas d'installation sur une toiture en pente.

La surface plane des toitures terrasses devra être traitée avec soin, en particulier tous les éléments concernant l'étanchéité (solins, relevés) et les émergences.

Pour les toitures inclinées, la pente devra se situer entre 30 et 40 %, sauf pour les abris de jardin vérandas et les garages.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou d'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Pour les toitures en pente, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés (tuile romane, tuile stop, tuile méridionale,...) sauf pour les abris de jardin, vérandas. Toutefois, pour les bâtiments recevant du public, d'autres matériaux peuvent être autorisés s'ils sont justifiés par une volonté architecturale prenant en compte la volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le secteur U2c est non-réglementé.

La réalisation de stationnements sur les espaces publics devra se faire en dehors des parcours des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite.

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions de construction de plus de 50 m² de surface de plancher et les changements d'affectation de volumes. Il est exigé, en dehors des voies publiques, au moins :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher destinée à l'habitat. Les projets devront intégrer au moins une place par logement. Les logements financés par un prêt aidé par l'Etat ne devront prévoir qu'une place par logement ;
- pour les bureaux, les commerces et les Etablissements Recevant du Public, au moins 1 place de stationnement par 35 m² de surface de plancher;
- pour les équipements hôteliers et de restauration, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont directement le plus assimilables.

Toutefois, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessus.

Pour les opérations d'ensemble ou groupées, sur les voies internes privées des opérations, il est exigé 1 place de stationnement par logement. Le nombre de places adaptées aux besoins des personnes à mobilité réduite est de 1 place par tranche de 20 logements.

Il sera affecté au stationnement des cycles des emplacements équipés sur la base de :

- 1 m² par tranche de 120 m² de surface de plancher destinée à l'habitat. Les projets devront intégrer au moins 1 m² par logement ;
- 1 place sur les espaces extérieurs par 25 m² de plancher hors œuvre nette de commerce. A partir de 3 places à créer, une place de stationnement pour véhicules motorisés pourra être supprimée pour la réalisation du stationnement cycles ;
- 1 m² par 50 m² de plancher hors œuvre nette de bureaux ;
- 1 place pour les équipements recevant du public par tranche de 25 personnes accueillies ;
- 5 places à partir de 50 m² de surface d'espace public aménagé (promenade, espace vert de proximité, place, placette, parc...), avec une place de plus par tranche de 300 m² d'espace public supplémentaire.

Les locaux destinés au stationnement des cycles devront avoir une surface minimale de 3 m². Pour les stationnements réalisés en extérieur, qu'ils soient couverts ou non, l'implantation permettra un accès facile. Pour des motifs de sécurité, l'aire de stationnement des cycles devra être visible depuis l'espace public.

ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Tout arbre abattu ne peut l'être que pour des raisons justifiées et après accord des autorités administratives compétentes. Il doit être remplacé par une plantation de la même essence ou d'une essence mieux adaptée au site.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation :

Les cheminements aériens d'écoulement des eaux pluviales (noues et fossés) devront être traités avec soin et accompagnés de plantations adéquates.

Les voies primaires seront plantées sur chaque côté de la voie avec des alignements d'arbres (interdistances 20 m maximum).

Les plantations d'alignement ne devront gêner à terme ni les circulations piétonnes, cyclistes, des automobiles et des personnes à mobilité réduite, ni le stationnement prévu des véhicules, ni le bon fonctionnement de l'éclairage public.

Espaces libres et espaces plantés à créer :

Les espaces libres de tout bâtiment, de toute aire de stationnement et de manœuvre, doivent être traités par un revêtement soigné, ou en jardin d'agrément planté, ou en aire de jeux ou de détente.

Ces espaces libres devront représenter au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière, pour les opérations de plus de 10 logements, hors secteurs U2a, U2b et U2c. Toutefois, sur le secteur U2c, ces espaces libres devront représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière pour les opérations de plus de 10 logements.

Toute opération de plus de 10 logements devra prévoir l'aménagement d'un espace de jeux ou de détente aménagé, de surface adaptée à l'opération, d'une surface minimale de 100 m². Cet espace sera situé de façon accessible à l'ensemble des habitants et sera arboré à raison de 1 arbre pour 20 m².

Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devront être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour la réalisation des parcs de stationnement, il sera planté un arbre par 50 m² de parking.

Plantations le long des clôtures :

Devront être plantées de haies vives ou d'arbustes :

- les limites des parcelles communes avec les zones N ou A ;
- les clôtures comportant d'un grillage et donnant sur la voie publique.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR