BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

CONTEXTE IMMOBILIER – ÉPREUVE E7

CONSEIL EN GESTION DU BÂTI DANS LE CONTEXTE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Session 2027

Ce contexte se compose d'une mise en situation et d'une base documentaire.
Certains documents ont pu être didactisés pour les besoins de la certification.
Ainsi certaines données ont pu être modifiées.

Ce contexte immobilier constitue la base exhaustive :

- pour les candidats évalués en contrôle en cours de formation, des situations 2 et 3 ;
- pour les candidats évalués sous forme ponctuelle, de l'examen final.

Quel que soit le régime de certification, chaque situation certificative portera exclusivement sur des documents du contexte immobilier national.

La formation doit conduire à une appropriation de la base documentaire par les étudiants.

Le contexte comprend 102 pages, numérotées 1/102 à 102/102.

Extraits – Définition de l'épreuve E7 - Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique

2. Contenu

L'épreuve E7 évalue les compétences et savoirs associés décrits dans le bloc de compétences 3, « Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique ».

3. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation correspondent aux indicateurs d'évaluation des compétences exprimés pour chaque compétence du bloc 3 « Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique ».

A. Contrôle en cours de formation […]

- **Deuxième et troisième situations**

Période : à partir de décembre de l'année 2.
Chacune des deux situations (situations 2 et 3) s'appuie sur un contexte immobilier diffusé par l'académie au mois de novembre de l'année 2 du BTS, soit novembre (n – 1) pour la session de l'année n.
Le contexte d'organisation est complété localement par des questions et/ou des problèmes à résoudre et/ou des missions à réaliser. Il sert de support d'évaluation pour évaluer les compétences du bloc 3. L'évaluation donne lieu à une note sur 20 points.

B. Forme ponctuelle - épreuve écrite.

Durée : 2 heures
L'épreuve prend appui sur le contexte d'organisation figurant dans la circulaire nationale d'organisation de l'examen et comporte une série de questions et/ou des problèmes à résoudre relatifs aux compétences du bloc 3. L'étudiant pourra mobiliser des acquis issus de ses expériences en entreprises.

Contexte professionnel

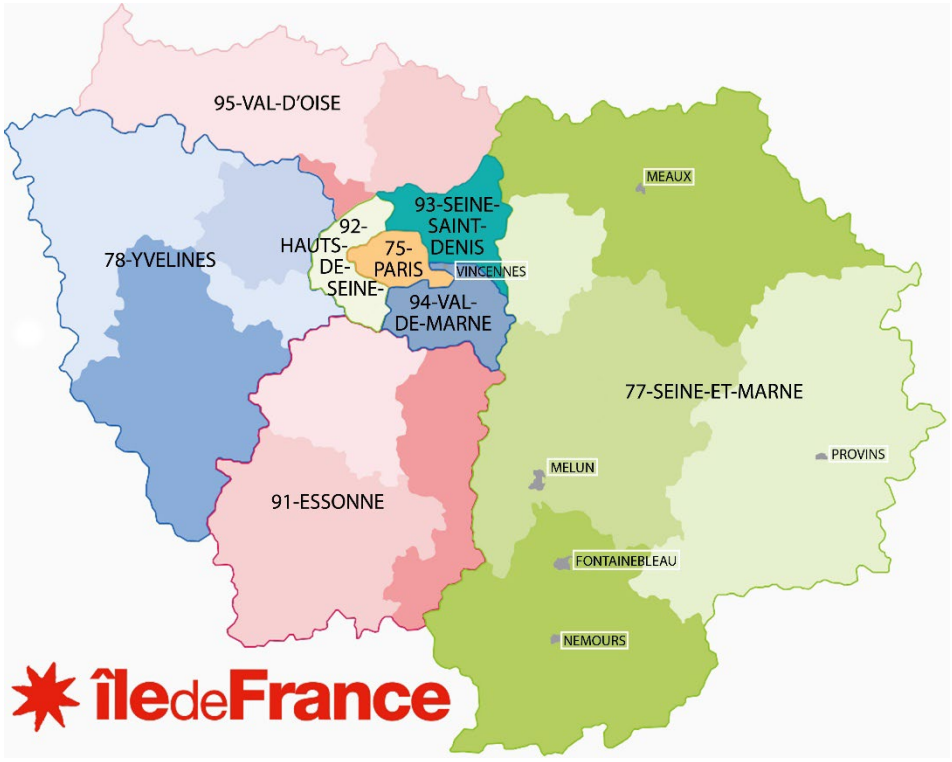
Le réseau d'agences Seine et Pierre en Île-de-France



Pierre Da Costa a créé en 1982 l'agence Seine et Pierre à Melun, une ville située dans la Seine-et-Marne (77), un département de la région Île-de-France. Professionnel reconnu dans le domaine de la transaction immobilière, Pierre Da Costa a, au fil du temps, diversifié ses activités. Il est maintenant à la tête d'un réseau d'agences implantées dans tout l'est du territoire francilien.

Le réseau est composé de sept agences, réparties dans les départements de la Seine-et-Marne, du Val-de-Marne et de Paris. Des activités de gestion locative et de syndic sont désormais proposées aux clients.

L'ambition de Pierre Da Costa est d'offrir un service complet et de créer des synergies entre ses agences. Des partenariats ont été noués progressivement avec des constructeurs de maisons individuelles et des promoteurs constructeurs.



Les sept agences du réseau Seine et Pierre

Agence de Melun : transaction locative et vente
Agence de Fontainebleau : transaction vente
Agence de Meaux : transaction vente et locative/gestion locative
Agence de Vincennes : transaction vente et locative/gestion locative
Agence de Nemours : transaction locative
Agence de Provins : transaction vente
Agence de Paris 18e : transaction vente et locative/gestion locative/syndic

L'Île-de-France concentre des enjeux immobiliers nombreux et exacerbés par le changement climatique. Avec plus de 12 millions d'habitants et une densité urbaine très élevée, la région est confrontée à des défis environnementaux et sociaux majeurs.

L'adaptation aux vagues de chaleur devient un impératif. Les épisodes caniculaires, de plus en plus fréquents et intenses, révèlent la vulnérabilité des logements mal isolés ou dépourvus de végétalisation. Les promoteurs et collectivités doivent repenser les projets immobiliers pour intégrer des solutions de rafraîchissement naturel et des matériaux innovants limitant l'effet d'îlot de chaleur urbain.

La gestion des risques d'inondation est un autre défi. Les crues de la Seine et de la Marne, amplifiées par l'imperméabilisation des sols et les pluies extrêmes, menacent des milliers de logements. Les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) se multiplient, imposant des contraintes fortes sur les constructions en zones inondables.

Le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux représente un risque important pour le bâti en Île-de-France, où près de 40 % des communes sont exposées à ce risque. Ce phénomène impose aux acteurs de l'immobilier de renforcer les diagnostics géotechniques et d'adopter des techniques de construction adaptées. Les assureurs, confrontés à une hausse des sinistres, incitent également à la prévention. Des Plans de Prévention des Risques (PPR) se généralisent pour encadrer l'urbanisme dans les zones les plus vulnérables.

La transition énergétique s'impose comme une priorité. Le parc immobilier ancien comporte une part importante de passoires thermiques. Près de 60 % des logements ont été construits avant 1975, une période où les normes thermiques et parasismiques étaient bien moins exigeantes qu'aujourd'hui. Ces bâtiments, souvent mal isolés et équipés de systèmes de chauffage énergivores, sont particulièrement vulnérables aux aléas climatiques (canicules, inondations, retrait-gonflement des argiles). Des rénovations importantes sont à prévoir. Cependant, ces bâtiments sont parfois situés dans des secteurs protégés, ce qui pose des difficultés pour envisager les travaux.

L'artificialisation des sols est une problématique régionale. La pression foncière, particulièrement forte dans les villes de la petite couronne parisienne, pousse à densifier les zones urbaines tout en préservant les espaces naturels et agricoles. Les projets de « ville du quart d'heure », promus par la Métropole du Grand Paris, visent à réduire les déplacements et à favoriser des modes de vie plus durables.

Le changement climatique aggrave les inégalités sociales et territoriales : les populations modestes, plus souvent logées dans des passoires thermiques, subissent la hausse des coûts énergétiques. Les politiques publiques doivent concilier rénovation écologique et accessibilité financière, sous peine d'accentuer les fractures sociales.

Les enjeux climatiques et structurels transforment l'activité des agences du réseau Seine et Pierre. Ses collaborateurs sont désormais en première ligne pour conseiller les propriétaires sur les rénovations énergétiques, les adaptations aux risques climatiques, ou les obligations réglementaires. La demande en expertise se multiplie : diagnostics géotechniques, audits énergétiques, et études de vulnérabilité deviennent courants. Les agents immobiliers doivent intégrer ces nouvelles contraintes dans leur activité de conseil.

Bordereau du contexte immobilier

N°	Type de document	Source	Nombre de pages
1	Articles du magazine de la Seine-et-Marne	« Seine & Marne, le magazine », n° 157, septembre 2025	2
2	Arrêté du 16 décembre 2024 portant sur la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (extraits)	Journal Officiel de la République française du 21 décembre 2024, texte 5 sur 108	2
3	Étude sur l'adaptation au changement climatique et plan climat. Le patrimoine bâti et le risque de retrait-gonflement des argiles (RGA)	AREC Île-de-France (Agence Régionale Energie Climat)	5
4	Article sur le plancher-dalle Caméléo, résidence Demain à Bussy-Saint-Georges	Batirama.com	3
5	Rapport de présentation des résultats du Diagnostic Technique Global (DTG) de la copropriété rue Labetoulle, Paris 18e	Auteurs à partir du document de présentation de l'entreprise	12
6	Devis annexés à une convocation d'assemblée générale des copropriétaires, place Constantin Pecqueur, Paris 18e	Convocation à l'assemblée générale des copropriétaires (annexes)	4
7	Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires, place Constantin Pecqueur, Paris 18e	PV d'AG (extraits)	5
8	Notice de renseignements d'urbanisme (place Constantin Pecqueur, Paris 18e)	Ville de Paris, Direction de l'urbanisme, notice délivrée le 15/08/2025	3

N°	Type de document	Source	Nombre de pages
9	Photographies de la copropriété, 4 place Constantin Pecqueur, Paris 18e	À partir des annexes de la convocation à l'AG	1
10	Plan d'un appartement haussmannien, Paris 18e	Annexe au règlement de copropriété	1
11	DPE avant travaux, appartement place Constantin Pecqueur, Paris 18	DPE fourni par un diagnostiqueur	6
12	Communication à destination du conseil syndical	paris.fr, « Éco-rénovons Paris+ : encore plus d'aides à la rénovation pour les copropriétés » (extrait)	3
13	Contrat d'assurance, extraits des conditions générales	Assureur (contrat anonymisé)	4
14	Rapport de recherche de fuite dans un appartement	Technicien en recherche de fuite (document anonymisé).	5
15	Rapport d'expertise suite à un dégât des eaux	Expert (document anonymisé)	4
16	Constat amiable dégât des eaux (document vierge)	France-Assureurs, formulaire de constat amiable	1
17	Règlement graphique, plan des zones	PLU de Bussy-Saint-Georges	1
18	Règlement graphique, plan des descriptions	PLU de Bussy-Saint-Georges	1

N°	Type de document	Source	Nombre de pages
19	Plan local d'urbanisme (PLU) de Bussy-Saint-Georges : Règlement écrit (extraits, zone UF)	PLU de Bussy-Saint-Georges	21
20	Plans de la ZAC du Sycomore, Bussy-Saint-Georges	germeetjam.com, « Bussy-Saint-Georges : "Terminer la ville nouvelle" »	1
21	Présentation du projet d'éco-quartier le Sycomore à Bussy-Saint-Georges	Direction régionale de l'équipement Île-de France	2
22	Extrait de la Notice descriptive du projet Impulsion SOGEPROM	SOGEPROM, promoteur immobilier	6
23	Plan RDC, appartement SOGEPROM	SOGEPROM, promoteur immobilier	1
24	Plan R+4, appartement SOGEPROM	SOGEPROM, promoteur immobilier	1
TOTAL :			95

DOCUMENT 1 - Articles du magazine de la Seine-et-Marne
Source : « Seine & Marne, le magazine », n° 157, septembre 2025.

Préparer la Seine-et-Marne aux phénomènes extrêmes

Les inondations représentent le premier risque naturel en France, menaçant des vies, des habitations, des entreprises, des emplois. Avec plus de 4 400 km de cours d'eau, la Seine-et-Marne est fortement exposée à ce risque ainsi qu'au danger opposé, la sécheresse, dont les épisodes sont appelés à s'amplifier dans les prochaines années. C'est une des priorités du Plan départemental de l'eau : rendre le territoire résistant aux phénomènes extrêmes.



Crécy-la-Chapelle a fait partie des communes durement touchées par les inondations ces dernières années.

Réduire le risque inondation et le ruissellement

Au-delà de la mobilisation collective des acteurs du territoire, plusieurs objectifs ont été fixés dans le PDE 2025-2030, parmi lesquels on citera le développement des outils de connaissance du risque inondation à l'échelle du département avec, par exemple, un observatoire dédié, ou encore la mise en place d'exercices de crise à grande échelle. Sur les Territoires à risque important d'inondation (TRI) des stratégies sont élaborées pour mieux résister aux débordements des rivières telles que la Seine, la Marne, les Morin, l'Yonne… La lutte contre le ruissellement va passer quant à elle par un travail d'identification des territoires les plus vulnérables, une désimperméabilisation des sols, des aménagements paysagers doux pour limiter les ondes de crue et l'érosion des sols…

Limiter l'impact des sécheresses

Les précipitations moyennes en France ont baissé de 14 % sur les deux dernières décennies, pendant que nos besoins en eau sont en augmentation constante. Concrètement, il va donc falloir identifier les zones en tension via des modélisations, définir les modalités de la gestion de la ressource eau et s'engager dans la sobriété en luttant contre le gaspillage : réduire les fuites d'eau et les prélèvements, favoriser l'expérimentation de nouvelles filières agricoles moins consommatrices en eau, encourager une tarification incitative… Autant d'actions concrètes qui vont être mises en route dans le PDE 2025-2030.

LE PDE EN ACTION : L'ÎLE DU PERTHUIS, ENTRE ZONE HUMIDE ET PRÉVENTION DES INONDATIONS

C'est un projet de longue haleine. Située en plein cœur de Nemours, l'île du Perthuis est le fruit d'une décennie de collaboration entre de multiples acteurs. L'île a bénéficié en 2024 d'une restauration écologique, couplée à la création d'espaces pédagogiques pour accueillir le public, le tout en s'assurant de l'adhésion des habitants. Côté travaux : un bras de contournement et près de 1,5 hectare de zone humide ont été créés, permettant de restaurer environ 12 km de continuité écologique qui agissent désormais comme un tampon naturel contre les crues. Un platelage (cheminement en bois sur pilotis) accessible aux personnes à mobilité réduite a été aménagé ainsi qu'un parcours pédagogique. L'île du Perthuis incarne désormais une vision durable de la nature en ville et de reconnexion des habitants à la nature, le tout en transformant un espace non utilisé comme rempart contre les inondations du Loing.



Aménager durablement pour préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques

La croissance démographique, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain conjugués au contexte climatique actuel intensifient la nécessité d'agir sur la gestion de l'eau et la préservation des milieux aquatiques et humides.

Intégrer la prise en compte de l'eau dans l'aménagement du territoire

Le Département a signé en 2022, dans le cadre du précédent Plan départemental de l'eau, la Charte Natur'EAU 77 avec douze autres acteurs de l'eau et de l'aménagement. L'objectif, toujours d'actualité pour le PDE 2025-2030, est de sensibiliser urbanistes, architectes et aménageurs, ainsi que les maires et les présidents d'intercommunalités, à une meilleure prise en compte du facteur eau dans les projets : optimiser l'infiltration de l'eau, éviter les effets de ruissellement, questionner la présence de l'eau et de la biodiversité…

Protéger et restaurer les cours d'eau et les zones humides

Les milieux aquatiques jouent un rôle décisif dans l'amélioration de la qualité de l'eau. Le cordon végétal le long des rivières, qu'il soit composé d'arbres ou d'arbustes, est essentiel pour le fonctionnement écologique de la rivière. Il contribue à purifier l'eau, à offrir de l'ombre, à réduire la température, et à fournir de la nourriture pour la faune aquatique. L'entretien de cette zone végétale assure ces fonctions tout en préservant les activités économiques et la beauté naturelle des espaces environnants. Il en va de même pour la trame verte et bleue : le travail consiste à protéger ou recréer des corridors écologiques permettant à la faune de se déplacer mais également aux zones humides d'être préservées.

LE PDE EN ACTION : NATUR'EAU 77, UNE CHARTE POUR L'EAU ET LA NATURE EN VILLE

Un des grands objectifs de cette charte est la désimperméabilisation et la végétalisation des espaces publics. Il s'agit de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Cette approche, qui permet de limiter les inondations, a de nombreux autres intérêts : atténuation de la chaleur, amélioration du cadre de vie, préservation de la biodiversité… C'est dans ce cadre que le Département accompagne les collectivités pour leurs projets, en partenariat avec ID77, AQUI'Brie, le CAUE 77, et Seine-et-Marne Environnement.

La désimperméabilisation de la cour de l'école Jules Ferry, à Brie-Comte-Robert, a été le premier projet à aboutir en 2024. Cet aménagement a permis la désimperméabilisation de 20 % de la cour, la plantation de 52 arbres et 520 m² d'arbustes, l'aménagement d'un espace pour faire classe en extérieur, et l'installation de nouveaux jeux (pont suspendu, via ferrata, parcours sportifs…). Une vingtaine d'autres projets (cour d'école, parking, voirie, cimetière, etc.) sont à l'étude en ce moment sur tout le département.

Un exemple de désimperméabilisation de cour d'école : le collège Blanche de Castille à La Chapelle-la-Reine.



DOCUMENT 2 - Arrêté du 16 décembre 2024 portant sur la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (extraits)

Source : Journal Officiel de la République française du 21 décembre 2024, texte 5 sur 108.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Arrêté du 16 décembre 2024 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

NOR : *INTE2433751A*

Le ministre de l'intérieur, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre auprès du Premier ministre, chargé des outre-mer, et le ministre auprès du Premier ministre, chargé du budget et des comptes publics,

Vu le code des assurances, notamment ses articles L. 122-7, L. 125-1 à L. 125-6, D. 125-1 à D. 125-6 et A-125-2 et suivants ;

Vu les avis rendus le 10 décembre 2024 par la commission interministérielle instituée par les articles L. 125-1-1 (II) et D. 125-3 et suivants du code des assurances,

Arrêtent :

Art. 1er. – En application du code des assurances, les demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ont été examinées pour les dommages causés par les chocs mécaniques des vagues, les séismes, les vents cycloniques, les mouvements de terrain et les inondations et coulées de boue.

Les communes faisant l'objet d'une constatation de l'état de catastrophe naturelle sont recensées en annexe I du présent arrêté, pour le phénomène et aux périodes indiqués.

Les communes dont les demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sont rejetées sont recensées en annexe II du présent arrêté, pour le phénomène et aux périodes indiqués.

Art. 2. – L'état de catastrophe naturelle constaté par arrêté peut ouvrir droit à la garantie des assurés contre les effets des catastrophes naturelles sur les biens faisant l'objet des contrats d'assurance visés au code des assurances, lorsque les dommages matériels directs qui en résultent ont eu pour cause déterminante l'effet de cet agent naturel et que les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises.

En outre, si l'assuré est couvert par un contrat visé au code des assurances, l'état de catastrophe naturelle constaté peut ouvrir droit à la garantie précitée, dans les conditions prévues au contrat d'assurance correspondant.

Art. 3. – La franchise applicable est modulée en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque au cours des cinq années précédant la date de signature du présent arrêté dans les conditions prévues par les articles L. 125-2 et D. 125-5-9 du code des assurances. Le nombre de ces constatations figure dans l'annexe I. Il prend en compte non seulement les constatations antérieures prises pour un même risque, mais aussi la présente constatation.

Art. 4. – La décision des ministres peut faire l'objet d'un recours administratif dans les conditions et les délais prévus par les articles L. 411-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration et l'article D. 125-1-2 du code des assurances. Elle peut également être contestée devant le tribunal administratif territorialement compétent par les communes ayant sollicité la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, dans un délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision des ministres par le représentant de l'Etat dans le département, et par les autres personnes intéressées, dans un délai de deux mois courant à compter de la publication du présent arrêté.

Les documents administratifs préparatoires aux décisions de reconnaissance ou de non reconnaissance d'une commune en état de catastrophe naturelle, notamment les rapports d'expertise, sont communicables, sur demande, auprès du service déconcentré de l'Etat dans le département en charge de l'instruction des demandes communales de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle dans les conditions prévues par l'article D. 125-1-1 du code des assurances.

Les communes qui ont déposé leur demande de reconnaissance de manière dématérialisée peuvent également accéder directement à l'ensemble des documents administratifs préparatoires en consultant leur demande dans l'application informatique iCatNat (https://icatnat.interieur.gouv.fr).

Art. 5. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Département	Commune	Phénomène naturel	Date de début de la période de reconnaissance	Date de fin de la période de reconnaissance	Nombre de reconnaissances au cours des 5 dernières années hors PPRN (article 3 de l'arrêté)	Motivations de la décision
Essonne	Roinville	Inondations et coulées de boue	16/10/2024	20/10/2024		Le débit de pointe du cours d'eau lors de l'évènement présente une période de retour supérieure à 10 ans.
Essonne	Saint-Cyr-sous-Dourdan	Inondations et coulées de boue	16/10/2024	20/10/2024	3	Le débit de pointe du cours d'eau lors de l'évènement présente une période de retour supérieure à 10 ans.
Essonne	Saint-Michel-sur-Orge	Inondations et coulées de boue	16/10/2024	20/10/2024		Les cumuls de précipitations et le débit de pointe du cours d'eau lors de l'évènement présentent une période de retour supérieure à 10 ans.
Essonne	Saulx-les-Chartreux	Inondations et coulées de boue	16/10/2024	20/10/2024		Le débit de pointe du cours d'eau lors de l'évènement présente une période de retour supérieure à 10 ans.
Essonne	Savigny-sur-Orge	Inondations et coulées de boue	16/10/2024	20/10/2024		Le débit de pointe du cours d'eau lors de l'évènement présente une période de retour supérieure à 10 ans.
Essonne	Villebon-sur-Yvette	Inondations et coulées de boue	16/10/2024	20/10/2024		Le débit de pointe du cours d'eau lors de l'évènement présente une période de retour supérieure à 10 ans.
Essonne	Villemoisson-sur-Orge	Inondations et coulées de boue	16/10/2024	20/10/2024		Le débit de pointe du cours d'eau lors de l'évènement présente une période de retour supérieure à 10 ans.
Hauts-de-Seine	Marnes-la-Coquette	Inondations et coulées de boue	09/10/2024	10/10/2024	1	Les cumuls de précipitations lors de l'évènement présentent une période de retour supérieure à 10 ans.
Hauts-de-Seine	Rueil-Malmaison	Inondations et coulées de boue	09/10/2024	10/10/2024		Les cumuls de précipitations lors de l'évènement présentent une période de retour supérieure à 10 ans.
Hauts-de-Seine	Vaucresson	Inondations et coulées de boue	09/10/2024	10/10/2024	2	Les cumuls de précipitations lors de l'évènement présentent une période de retour supérieure à 10 ans.
Val-de-Marne	Villeneuve-Saint-Georges	Inondations et coulées de boue	09/10/2024	13/10/2024		Les cumuls de précipitations et le débit de pointe du cours d'eau lors de l'évènement présentent une période de retour supérieure à 10 ans.
Val-d'Oise	Saint-Gratien	Inondations et coulées de boue	17/10/2024	17/10/2024	2	Les cumuls de précipitations lors de l'évènement présentent une période de retour égale à 10 ans.
Val-d'Oise	Soisy-sous-Montmorency	Inondations et coulées de boue	09/10/2024	09/10/2024	1	Les cumuls de précipitations lors de l'évènement présentent une période de retour supérieure à 10 ans.
Guadeloupe	Basse-Terre	Inondations par choc mécanique des vagues	01/07/2024	02/07/2024		L'intensité anormale du phénomène est caractérisée au regard des effets conjugués de l'amplitude de la houle, du niveau marin et de la situation météorologique lors de l'évènement.
Guadeloupe	Bouillante	Inondations par choc mécanique des vagues	01/07/2024	02/07/2024		L'intensité anormale du phénomène est caractérisée au regard des effets conjugués de l'amplitude de la houle, du niveau marin et de la situation météorologique lors de l'évènement.

DOCUMENT 3 - Étude sur l'adaptation au changement climatique et plan climat. Le patrimoine bâti et le risque de retrait-gonflement des argiles (RGA)

Source : AREC Île-de-France (Agence Regionale Energie Climat).

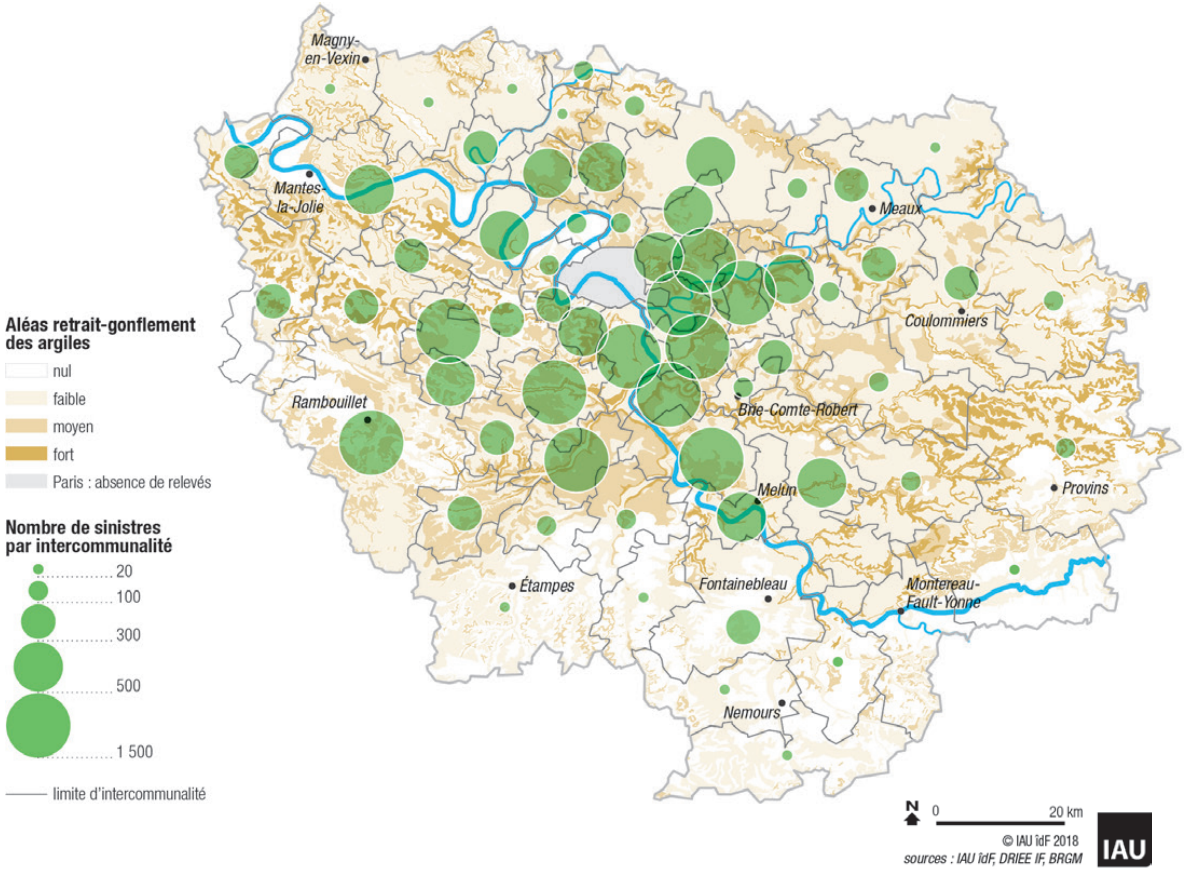
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PLAN CLIMAT

ÉNERGIE et CLIMAT

#2 **/ PATRIMOINE BÂTI ET RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX : ÊTES-VOUS CONCERNÉ ?

Sinistres déclarés entre 2000 et 2009 et aléas retrait-gonflement des sols argileux



PATRIMOINE BÂTI ET RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

L'Île-de-France, un territoire vulnérable

Le retrait-gonflement des argiles, deuxième risque naturel le plus fréquent en France : environ 8 500 communes reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle depuis 1989, soit 24 % des communes de France métropolitaine.

Étant donné la nature géologique de son sol, **l'Île-de-France fait partie des territoires les plus exposés au risque de RGA.** Elle y est aussi très sensible car le risque n'est pas suffisamment pris en compte dans les méthodes de construction.

Le volume des sols argileux varie en fonction du degré d'humidité. **L'alternance entre sécheresse et réhydratation entraîne des mouvements de terrain différentiels**. Le climat d'Île-de-France étant tempéré, les sols sont plutôt hydratés grâce aux précipitations fréquentes. Les mouvements des sols argileux les plus importants sont observés en période sèche.

Ce phénomène impacte plus particulièrement les maisons individuelles car leurs fondations sont souvent peu profondes.

L'EXPOSITION	LES COÛTS
• **4 départements franciliens** font partie des 10 départements français les plus touchés par le phénomène de RGA en 2015 : - Yvelines, - Seine-et-Marne, - Essonne, - Val-de-Marne. • **Environ 40 % des maisons individuelles franciliennes sont réparties sur des zones d'aléa moyen à fort.**	• À stock de bâtiment constant et sans adaptation, le coût des dommages moyens annuels pour les maisons individuelles pourrait atteindre **jusqu'à 15 millions* d'euros en 2030. Ce coût pourrait être multiplié par un facteur 10 d'ici la fin de siècle.** ** Ces chiffres sont des estimations issues du rapport d'étude des impacts socio-économiques de l'adaptation au changement climatique réalisé par la Région Île-de-France et l'ADEME Île-de-France*

Ce sont principalement les deux premiers mètres du sol qui sont concernés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Dans le cas d'une importante sécheresse, les cinq premiers mètres peuvent être touchés.



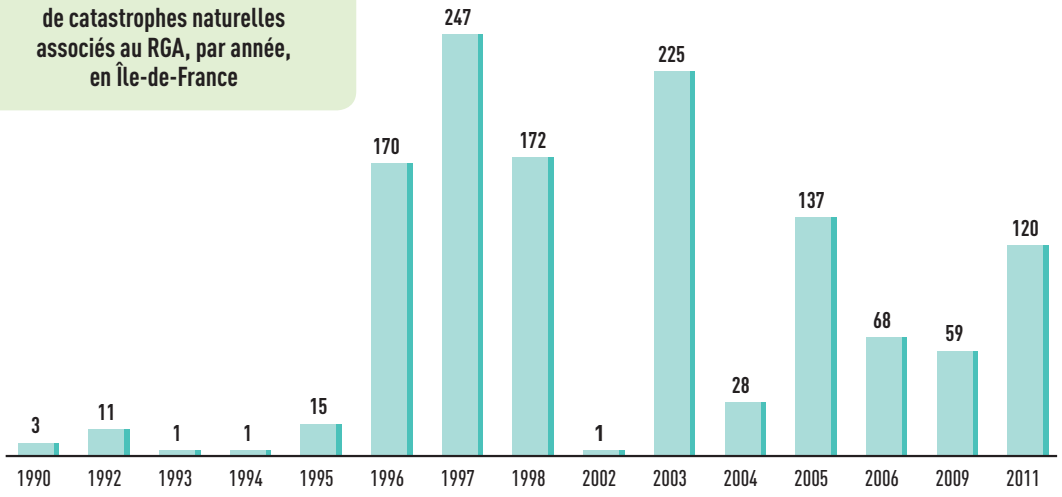
Crédit photo : *Lex20/iStockphoto.com*

On constate que la tendance à l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des sécheresses est sensible depuis la fin des années 1980. C'est aussi à cette période que le RGA est pris en charge par la procédure CatNat.

En Île-de-France, la survenance des mouvements de RGA n'est pas systématiquement associée aux épisodes de sécheresse les plus intenses.

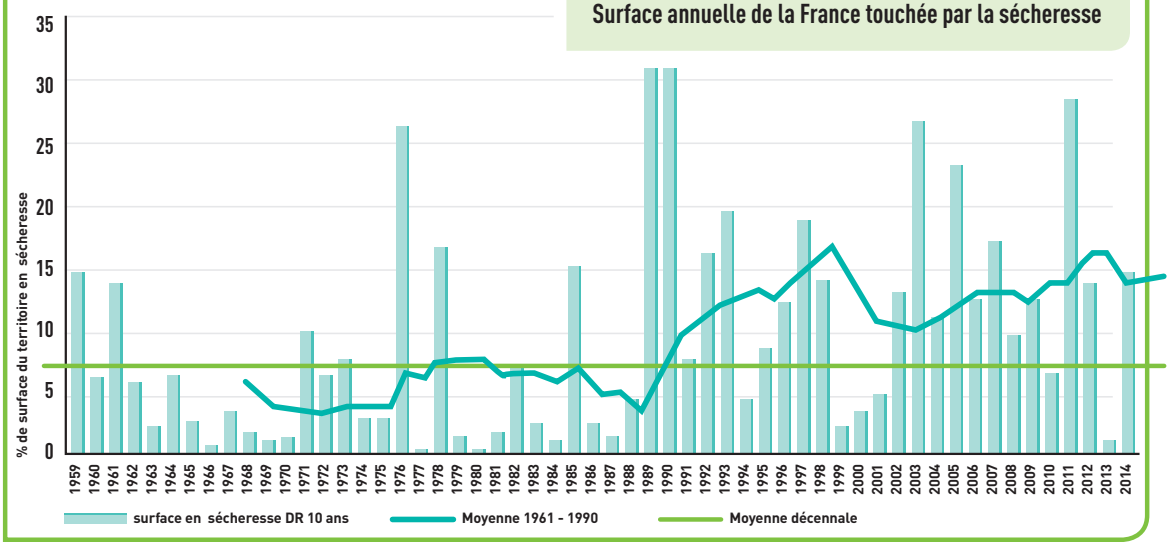
Les impacts associés au retrait gonflement des argiles invitent à considérer des causes multifactorielles (cf. paragraphe sur les facteurs de sensibilité du phénomène de RGA). Cependant, l'évolution pressentie du climat pourrait renforcer à l'avenir de manière significative sa contribution dans la survenance de ce phénomène.

Nombre des arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles associés au RGA, par année, en Île-de-France



Source : *GASPAR ; période de référence 1982 à février 2018 (date de fin de l'événement)*

Surface annuelle de la France touchée par la sécheresse



Source : *Météo France*

LES LEVIERS D'ACTIONS

La sensibilisation et l'information sur les mesures d'évitement et sur les réparations des dommages liés au retrait-gonflement des sols argileux doivent faire partie des priorités des collectivités, au vu de la vulnérabilité diffuse du territoire francilien face à ce risque.

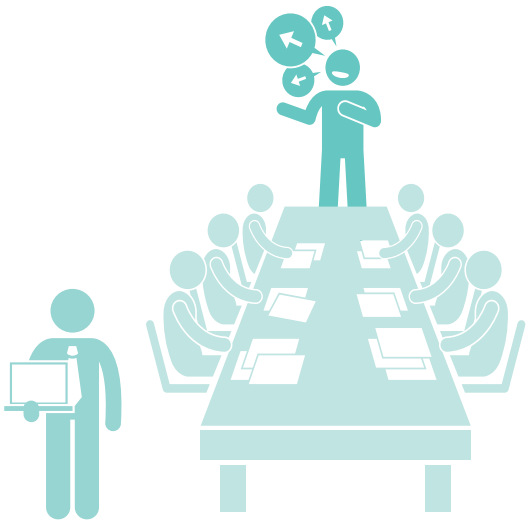
Les leviers d'actions à l'échelle intercommunale

Différents leviers d'actions sont envisageables à l'échelle de l'intercommunalité. Ils sont présentés ici en fonction :
- Des rôles de la collectivité : compétence / animation et coordination territoriale.
- Des situations : prévenir, anticiper / gérer la crise.

Note au lecteur :
cette section ne prétend pas être exhaustive en termes de leviers d'actions et d'acteurs identifiés, mais entend donner des pistes d'actions et en inspirer d'autres, propres aux caractéristiques de votre territoire.

PRÉVENIR LE RISQUE RGA	TYPOLOGIE DES ACTIONS	LES ACTEURS À IMPLIQUER
J'agis en fonction de mes compétences	**Aménager le territoire** • Prendre en compte le risque dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, établis à l'échelle intercommunale, en s'appuyant notamment sur les ressources disponibles auprès des services de l'État (cf. bibliographie)	• **Services déconcentrés de l'État** • **Communes** • **BRGM** • **Aménageurs (architectes, urbanistes, géomètres…)**
J'agis dans le cadre de l'animation et de la coordination territoriale	**Consolider la connaissance du territoire** • Prendre connaissance de la nature du sol du territoire : **cartes départementales et communales d'aléa retrait-gonflement** élaborées par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) et partager / échanger avec les communes membres • Mutualiser l'effort pour réaliser une **étude géotechnique** par un bureau d'études techniques pour connaître la nature des sols dans les zones à construire et étudier les possibles financements associés pour réaliser cette étude	• **Communes** • **Bureaux d'études techniques** • **BRGM**
	Impulser des démarches de construction durable • Proposer et diffuser, en concertation avec les communes membres et les professionnels, des règles de construction en accord avec les études géotechniques : type et profondeur des fondations, rigidification de la structure de la construction, écran anti-racines… **Le choix des différentes techniques reste du ressort du constructeur.**	• **Communes** • **Promoteurs** • **Maîtres d'œuvre (architectes, bureaux d'études)** • **TPE / PME, professionnels du bâtiment**
	Partager l'information • Lors de la délivrance de permis de construire, informer sur la nature du terrain et les mesures de prévention	• **Communes** • **Propriétaires habitat**
	Faciliter la montée en compétences • Encourager les référents des collectivités, les professionnels du bâtiment… à assister aux stages dispensés par le BRGM sur le thème du retrait-gonflement des sols argileux	• **Communes** • **BRGM** • **Ingénieurs, techniciens, constructeurs…**

GÉRER LA CRISE ET LA SITUATION POST-CRISE	TYPOLOGIE DES ACTIONS	LES ACTEURS À IMPLIQUER
J'agis dans le cadre de l'animation et de la coordination territoriale	**Faciliter la gestion administrative des demandes des sinistrés** • Renseigner les sinistrés sur les démarches à effectuer, notamment déclarer les sinistres auprès de leur mairie et assureurs Dossier comprenant les demandes des sinistrés et le formulaire Cerfa 13669*01 rempli par le maire de la commune concernée pour faire une demande communale de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, auprès de la Préfecture, afin de pouvoir bénéficier d'une indemnisation.	• **Communes** • **Propriétaires habitat**
	Accompagner les sinistrés dans les travaux de remise en état • Intégrer le risque de survenue du RGA dans les travaux de remise en état de l'habitat / renseigner les sinistrés sur les travaux à opérer (document / plaquette d'informations)	• **Communes** • **Propriétaires habitat** • **Assureurs** • **TPE / PME, professionnels du bâtiment**



DOCUMENT 4 - Article sur le plancher-dalle Caméléo, résidence Demain à Bussy-Saint-Georges
Source : Batirama.com.

Une mise en œuvre du système Caméléo de Rector gagnante pour la résidence Demain

Article mis à jour le 16/10/2023



Le projet de résidences Demain, à Bussy-Saint-Georges (77), porté par le promoteur Care Promotion, a fait usage de 7915 m2 de plancher Caméléo de Rector et de 1200 m2 de plancher bois.

Alors que la construction de la résidence Demain, à Bussy-Saint-Georges à 25 km de Paris, approche de la fin de la phase gros œuvre, Care Promotion et Rector annoncent avoir atteint un résultat de 580 kg eq. CO_2/m² au lieu des 650 kg eq. CO_2/m² initialement demandé au cahier des charges – soit une économie de 12 % d'émission de carbone, notamment grâce au système Caméléo et au béton bas carbone de Rector. Batirama a participé à la visite presse du chantier le 12 septembre.

Demain, c'est un projet comportant quatre bâtiments de R+7, R+3 et R+1. Initié en 2019, le projet se voulait exemplaire, visant les critères de performance E2C2 BBCA label Effinergy, niveau biosourcé 1.

François Correia, directeur général adjoint de Care Promotion, explique : "Quand on a répondu à la consultation, on a voulu imaginer le bâtiment de 2050. On voulait un bâti qui soit immuable. Nous avons fait tous les calculs pour avoir la structure la plus optimum, d'un point de vue carbone. On a cherché le meilleur compromis. Le meilleur compromis, c'est la structure Caméléo."

"On a travaillé avec les équipes de Rector dès la phase de consultation. Avec Caméléo, on a minimisé le poids du bâtiment. On a retiré tous les refends, tous les murs séparatifs entre les étages. Les cages d'ascenseurs et d'escaliers restent en béton pour assurer le contreventement du bâtiment. Les cloisons sont en SAD. La façade, en ossature bois, viendra se positionner de manière non structurelle, sauf au rez-de-chaussée où nous sommes restés en structure béton, parce que nous avions besoin de plus d'espace sous plafond pour installer des commerces et un espace de co-working."

Caméléo : moins de béton, plus de flexibilité

Avec le système Caméléo, minimiser le poids carbone est possible. Il s'agit d'une structure plancher-dalle unique, plus robuste et ferraillée qu'une dalle classique, entièrement préfabriquée dans les usines Rector. Plus besoin de murs porteurs : les dalles sont posées directement sur les poteaux. Ainsi, le poids béton de l'ouvrage est grandement réduit.



Cette maquette, visible sur le chantier, permet de visualiser comment s'intègrent l'ossature et les menuiseries avec Cameleo. Les poutres, sur le vrai projet, seront espacées en moyenne tous les 6,5 mètres. Photo © EW

En combinant le système au béton bas carbone RSoft de Rector, le bâtiment est d'un niveau proche des seuils 2028 de la RE2020 – alors qu'il s'agit d'un bâtiment conçu sous la RT2012.

Bertrand Schott, chef de produit Rector, précise :

"L'avantage avec Caméléo, c'est qu'il s'adapte à tous types de façades. Ici on a utilisé un bardage Equitone, sans rajouter de poutres, sans rajouter de renforts particuliers. C'est transparent pour l'utilisateur final."

Etant donné qu'il n'y a plus besoin de murs porteurs, mais uniquement de simples poteaux porteurs en moyenne tous les 6,5 mètres et dont les dimensions peuvent être adaptés aux besoins du chantier (forme carrée 20x20, 30x30 ou rectangulaire – par exemple 18x45 pour mieux s'intégrer), la flexibilité sera grande lorsque l'heure viendra à la réhabilitation du bâtiment.

"On a un système qui ne bride pas l'architecte et l'équipe de maîtrise d'œuvre. Nos produits sont dimensionnés en fonction du projet", indique Bertrand Schott.

Mais aussi du temps de gagné sur chantier

Autre avantage du système Caméléo – et non des moindres - c'est un gain de temps de mise en œuvre estimé à 20 % sur chantier. Ce qui permet de compenser le coût d'achat initial, plus élevé qu'une dalle classique.

L'entreprise de gros œuvre BJF (Chelles, 77), qui travaille actuellement sur le chantier Demain, témoigne : "Rector nous a accompagné pendant une semaine pour la première mise en place des prédalles, et ils nous accompagnent tout au long du chantier. Comme on travaille avec du béton bas carbone, le problème habituellement, c'est le temps de séchage qui est autour de 2 jours en temps normal. Mais comme la dalle est préfabriquée, on gagne beaucoup de temps. Avec une prédalle, on peut directement décoffrer et la prédalle maintient le béton. Il n'y a pas de perte de temps sur le chantier."

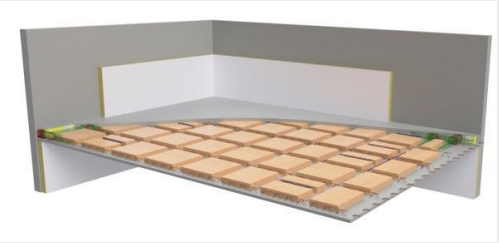


Une prédalle tout en finesse. Photo © EW

Pour Bertrand Schott, de Rector, Caméléo répond aux enjeux de la construction actuelle : "Construire mieux, construire plus vite, construire à coût maîtrisé. Caméléo répond à ces enjeux tout en décarbonant la construction. Et pour être durable dans le temps, il permet au bâtiment d'être évolutif."

Les équipes R&D de Rector continue à faire évoluer tous les produits. Avec le tout nouveau lancement d'une nouvelle dalle biosourcée RLite (voir encadré), Rector ne cache pas que RLite et Caméléo pourront bientôt être combinés. Une avancée dans le bon sens pour répondre aux enjeux à venir de la RE2020.

L’innovation continue avec RLite, la nouvelle gamme de dalles biosourcée de Rector



Une nouvelle dalle, qui intègre des panneaux isolants en fibre de bois : RLite. © Rector

Rector vient d’annoncer, au salon Sibca le 10 octobre, le lancement d’une toute nouvelle gamme de dalles biosourcées, baptisée RLite.

Les dalles RLite intègrent des panneaux isolants en fibre de bois, espacés par des nervures en béton armé : ainsi, les dalles sont plus légères et leur impact carbone plus faibles, permettant d’appréhender les futurs seuils carbones de la RE2020 tout en conservant performance et durabilité.

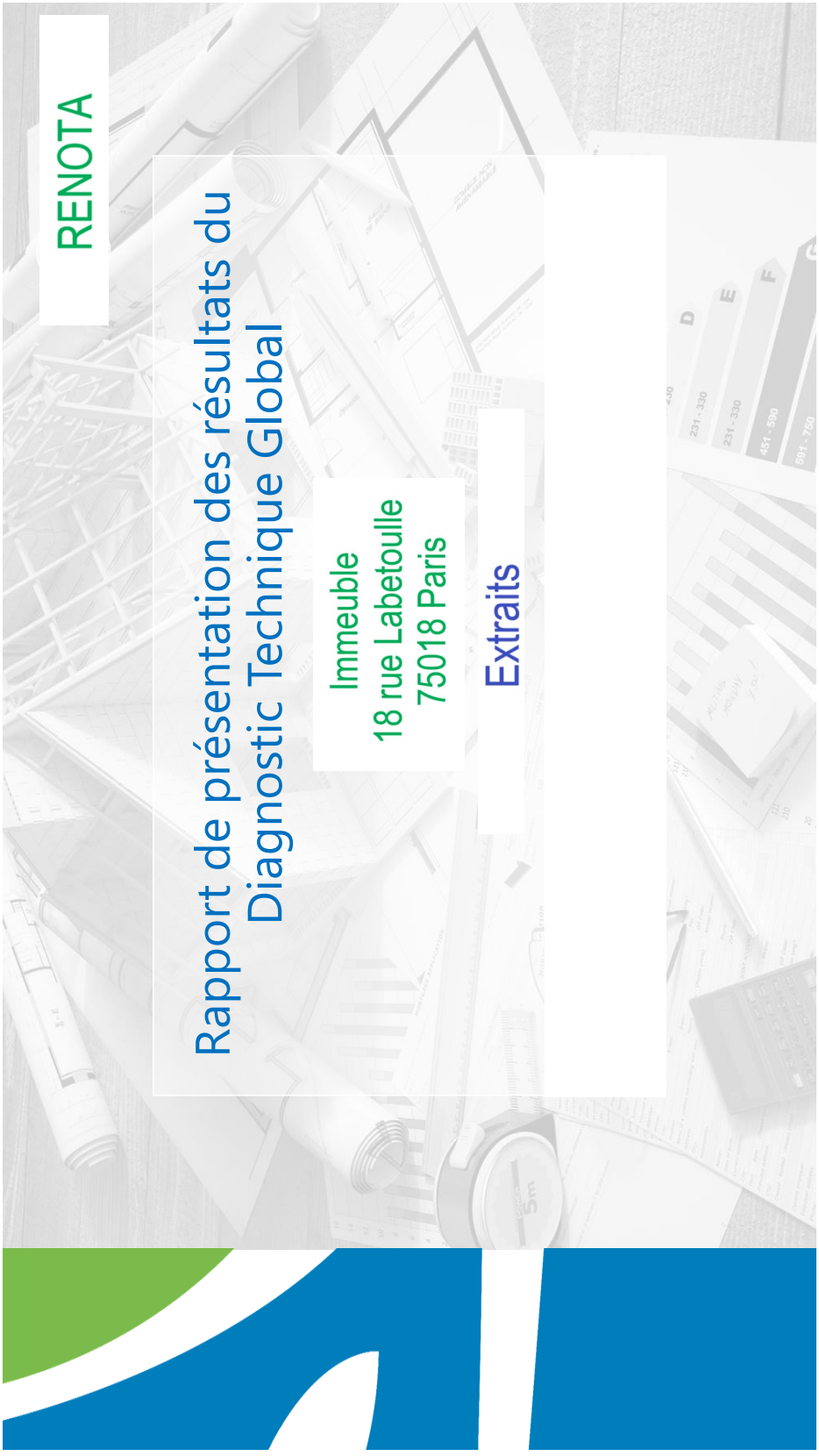
Bien sûr, les dalles RLite sont préfabriquées en usine. Elles peuvent être utilisées à tous les niveaux de planchers (bas, intermédiaire, haut et toit terrasse), avec tout type de structures toutes catégories de bâtiments, dans toutes les zones sismiques en France métropolitaine.

Rector travaille en ce moment à adapter la compléter d’une dalle SPD (système plancher dalle) compatible avec Cameleo, une combinaison qui ne manquera pas de faire baisser encore plus la facture carbone.

RLite sera présenté à Artibat, au parc des expositions de Rennes, du 18 au 20 octobre Hall 10B, stand G38.

DOCUMENT 5 - Rapport de présentation des résultats du Diagnostic Technique Global (DTG) de la co-propriété rue Labetoulle, Paris 18e

Source : auteurs à partir du document de présentation de l'entreprise.



Objet du rapport

RENOTA

Ce rapport présente les résultats du Diagnostic Technique Global (DTG) réalisé sur votre résidence.

Il est précédé du rapport d'état des lieux qui rassemble de façon exhaustive l'ensemble des caractéristiques observées lors de la visite technique ainsi que l'analyse des consommations et du contexte réglementaire de la copropriété.

Ce rapport comprend dans un premier temps un rappel du diagnostic de la copropriété pour mettre en avant les non-conformités, pathologies et pistes d'amélioration observées ainsi que le bilan énergétique et climatique de la résidence.

Dans un deuxième temps sont présentées les préconisations de travaux envisagées, regroupées en plusieurs scénarios de travaux qui sont eux-mêmes détaillés en plans de financement pour permettre aux copropriétaires de mieux se projeter vers un éventuel projet de rénovation.

La solution clé-en-main pour la rénovation énergétique globale

RENOTA

RENOTA

AMO – Accompagnateur rénov'

Accompagnement & Ingénierie financière



Montage des dossiers de sub. & financements



Maître d'Œuvre (MOE)

Conception architecturale



Consultation des entreprises & Suivi de chantier



Bureau d'Etudes (BET)

Conception technique



Études thermiques



6 Scénarios de travaux

Glossaire

RENOTA

A partir de la liste de préconisations, nous avons construit plusieurs scénarios de travaux qui nous semblent être les plus cohérents pour la copropriété :

PPPT ou « Scénario entretien nécessaire »
Il s'agit des travaux nécessaires à réaliser dans les 10 prochaines années pour entretenir la résidence et la rendre conforme aux réglementations aujourd'hui en vigueur.

Scénario 1 ou « Scénario performance énergétique embarquée »
Il permet d'améliorer la performance énergétique de votre immeuble à l'occasion des travaux d'entretien en allant chercher les 35% d'économies d'énergie pouvant faire bénéficier à chacun de MPR Copropriété.

Scénario 2 ou « Scénario rénovation globale »
Il permet d'améliorer sensiblement la performance énergétique du bâtiment, le confort des occupants et la valeur patrimoniale de la copropriété.

Liste des préconisations et gains potentiels

RENOTA

	Préconisations	Investissement en € TTC	Scénarios de travaux		
			Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2
1	Etanchéité et isolation de la toiture et protection anti-chute	253 774 €	x	x	x
2	Nettoyage des façades et réfection des balcons	580 609 €	x	x	x
3	Isolation par l'extérieur de la façade Est	1 188 156 €			x
4	Isolation par l'extérieur du pignon du bâtiment D	246 876 €		x	x
5	[TPIC][1] rénovation des menuiseries privatives et isolation des coffres de volets roulants	TPIC		x	x
6	Isolation des planchers bas sur caves et sur extérieur (devant loge)	81 600 €		x	x
7	Remise en sécurité incendie	55 000 €	x	x	x
8	Remplacement des éclairages des escaliers par LED	8 228 €		x	x
9	Mise en place d'un système de ventilation collectif hybride hygro A	283 268 €		x	x
10	[TPIC][1] Mise en place de robinets thermostatiques	TPIC		x	x
11	Mise en place de répartiteurs des frais de chauffage	11 900 €			x
12	Diagnostic caméra des descentes d'eaux pluviales et usées	1 760 €	x	x	x

Calcul réglementaire énergétique selon la méthode DPE-3CL			
CEP[2] initial en kW.h$_{ep}$/(m^2.an)	**198**		
	D		
CEP[2] projet en kW.h$_{ep}$/(m^2.an)	**198**	**139**	**122**
	D	**C**	**C**
Gain sur le CEP[2] après travaux	**0%**	**30%**	**39%**

Calcul réglementaire climatique selon la méthode DPE-3CL			
GES[3] initial en kg$_{éq}$CO$_2$/(m^2.an)	**36**		
	D		
GES[3] projet en kg$_{éq}$CO$_2$/(m^2.an)	**36**	**25**	**22**
	D	**C**	**C**
Gain sur les GES[3] après travaux	**0%**	**31%**	**40%**

[1] TPIC : Travaux Privatifs d'Intérêt Collectif
[2] CEP : Consommation d'Énergie Primaire
[3] GES : Gaz à Effet de Serre

Scénario 0 ou « Entretien nécessaire »

RENOTA

Scénario 0

Contenu du Scénario 0
Remise en sécurité incendie Etanchéité et isolation de la toiture et protection anti-chute Nettoyage des façades et réfection des balcons Diagnostic caméra des descentes d'eaux pluviales et usées

DPE-3CL	
Etiquette énergétique	Etiquette climatique
D	D
Gain énergétique	Gain climatique
0%	0%

Investissements	
Coût des travaux en € TTC	891 100 €
Coût des frais annexes en € TTC	181 500 €
Coût des travaux privatifs pour un lot en € TTC	0 €
Subventions	
Montant des aides spécifiques au programme de travaux	10 810 €
Economies et frais d'entretien et d'exploitation collectifs	
Evolution des coûts des contrats d'entretien et d'exploitation en € TTC/an	0 €
Evolution des coûts des consommations énergétiques en € TTC/an	0 €

Analyse financière
Part des investissements subventionnés
1%
Pourcentage d'économies sur les charges
0%
Part de réinvestissement immobilier
1,0%
Part de valorisation patrimoniale
0%

Scénario 1 ou « Performance embarquée »

RENOTA

Scénario 1

Contenu du Scénario 1
Mise en place d'un système de ventilation collectif hybride hygro A
[TPIC] Mise en place de robinets thermostatiques[1]
Remise en sécurité incendie
Etanchéité et isolation de la toiture et protection anti-chute
Nettoyage des façades et réfection des balcons
[TPIC] rénovation des menuiseries privatives et isolation des coffres de volets roulants[1]
Diagnostic caméra des descentes d'eaux pluviales et usées
Remplacement des éclairages des escaliers par LED
Isolation des planchers bas sur caves et sur extérieur (devant loge)
Isolation par l'extérieur du pignon du bâtiment D

DPE-3CL	
Etiquette énergétique	Etiquette climatique
C	C
Gain énergétique	Gain climatique
30%	39%

[1] TPIC : Travaux privatifs d'Intérêt Collectif

Travaux privatifs et Travaux Privatifs d'Intérêt Collectif : bien que les investissements liés à ces types de travaux soient présentés à titre indicatif, les éventuels gains énergétiques et climatiques qui y sont liés sont bien pris en compte dans le calcul des étiquettes DPE-3CL

Investissements	
Coût des travaux en € TTC	1 511 100 €
Coût des frais annexes en € TTC	391 600 €
Coût des travaux privatifs pour un lot en € TTC	Entre 0 € et 18 460 €
Subventions	
Montant des aides spécifiques au programme de travaux	30 420 €
Economies et frais d'entretien et d'exploitation collectifs	
Evolution des coûts des contrats d'entretien et d'exploitation en € TTC/an	600 €
Evolution des coûts des consommations énergétiques en € TTC/an	-23 700 €

Analyse financière
Part des investissements subventionnés
1%
Pourcentage d'économies sur les charges
36%
Part de réinvestissement immobilier
2,4%
Part de valorisation patrimoniale
0%

Scénario 2 ou « Rénovation globale »

RENOTA

Scénario 2

Contenu du Scénario 2
Mise en place d'un système de ventilation collectif hybride hygro A
[TPIC] Mise en place de robinets thermostatiques[1]
Remise en sécurité incendie
Etanchéité et isolation de la toiture et protection anti-chute
Nettoyage des façades et réfection des balcons
[TPIC] rénovation des menuiseries privatives et isolation des coffres de volets roulants[1]
Diagnostic caméra des descentes d'eaux pluviales et usées
Remplacement des éclairages des escaliers par LED
Isolation des planchers bas sur caves et sur extérieur (devant loge)
Isolation par l'extérieur du pignon du bâtiment D
Isolation par l'extérieur de la façade Est
Mise en place de répartiteurs des frais de chauffage

DPE-3CL	
Etiquette énergétique	Etiquette climatique
C	C
Gain énergétique	Gain climatique
39%	40%

[1] TPIC : Travaux privatifs d'Intérêt Collectif

Travaux privatifs et Travaux Privatifs d'Intérêt Collectif : bien que les investissements liés à ces types de travaux soient présentés à titre indicatif, les éventuels gains énergétiques et climatiques qui y sont liés sont bien pris en compte dans le calcul des étiquettes DPE -3CL

Investissements	
Coût des travaux en € TTC	2 699 300 €
Coût des frais annexes en € TTC	607 700 €
Coût des travaux privatifs pour un lot en € TTC	Entre 0 € et 18 460 €
Subventions	
Montant des aides spécifiques au programme de travaux	692 338 €
Economies et frais d'entretien et d'exploitation collectifs	
Evolution des coûts des contrats d'entretien et d'exploitation en € TTC/an	600 €
Evolution des coûts des consommations énergétiques en € TTC/an	-29 100 €

Analyse financière
Part des investissements subventionnés
17%
Pourcentage d'économies sur les charges
41%
Part de réinvestissement immobilier
3,8%
Part de valorisation patrimoniale
0%

Synthèse sur les scénarios de travaux

RENOTA

Scénario de travaux	Investissement collectif Honoraires compris (MOE, Syndic, SPS, DO) en € TTC			Subventions collectives en € TTC			Evolution des frais d'entretien et d'exploitation collectifs en € TTC/an		
	Global	Part pour un 37 m²	Part pour un 90 m²	Global	Part pour un 37 m²	Part pour un 90 m²	Global	Part pour un 37 m²	Part pour un 90 m²
Scénario 0	1 072 600 €	3 300 €	8 020 €	10 810 €	35 €	85 €	+ 2 €	+ 0 €	+ 0 €
Scénario 1	1 821 706 €	6 251 €	14 260 €	463 157 €	1 506 €	3 662 €	+ 602 €	+ 2 €	+ 5 €
Scénario 2	3 198 822 €	10 731 €	25 140 €	692 338 €	2 251 €	5 475 €	+ 602 €	+ 2 €	+ 5 €

RENOTA

7 Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

RENOTA

PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX 03/12/2024

Type de travaux	Coût estimatif €TTC*	Moyenne au logement €TTC* pour un 37 m²	Moyenne au logement €TTC* pour un 90 m²	Court terme 1 à 2 ans	Moyen terme 3 à 5 ans	Long terme 6 à 10 ans
Etanchéité et isolation de la toiture et protection anti-chute	323 888 €	1 053 €	2 561 €		x	
Nettoyage des façades et réfection des balcons	640 121 €	2 081 €	5 062 €	x		
Isolation par l'extérieur de la façade Est	1 935 382 €	5 707 €	13 882 €			x
Isolation par l'extérieur du pignon du bâtiment D	272 181 €	885 €	2 152 €	x		
[TPIC] rénovation des menuiseries privatives et isolation des coffres de volets roulants	Travaux privatifs	5 820 €	21 390 €		x	
Isolation des planchers bas sur caves et sur extérieur (devant loge)	104 144 €	339 €	824 €		x	
Remise en sécurité incendie	60 638 €	197 €	480 €	x		
Remplacement des éclairages des escaliers par LED	10 501 €	34 €	83 €		x	
Mise en place d'un système de ventilation collectif hybride hygro A	312 302 €	960 €	2 335 €	x		
[TPIC] Mise en place de robinets thermostatiques	Travaux privatifs	574 €	957 €		x	
Mise en place de répartiteurs des frais de chauffage	13 230 €	41 €	99 €	x		
Diagnostic caméra des descentes d'eaux pluviales et usées	1 940 €	6 €	15 €	x		

Légende :

Rouge = Travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble
Bleu = Travaux nécessaires à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants
Vert = Travaux nécessaires à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Montant global en €TTC*	1 300 400 €	438 500 €	1 935 400 €
Montant pour un 37 m² en €TTC*	4 230 €	1 430 €	6 290 €
Montant pour un 90 m² en €TTC*	10 280 €	3 470 €	15 300 €

* Les montants présentés prennent en compte un taux d'actualisation et d'inflation de 5 %

DOCUMENT 6 - Devis annexés à une convocation d'assemblée générale de copropriété, place Constantin Pecqueur, Paris 18e

Source : convocation à l'assemblée générale des copropriétaires (annexes).

STE OCTAVE & Cie

06 00 00 00 00
octave@cie.com

Portes et Fenêtres PVC/Bois /Alu - Pose et Rénovation de Parquet - Peinture – Décoration

Qualibat RGE 3511

P.A. du Vert Galant - 19, Av. de l'Eguillette St Ouen l'Aumône 95041 CERGY-PONTOISE Cedex

St Ouen l'Aumône, le 30 mars 2024

SDC CONSTANTIN PECQUEUR 4

Réf. 12/OSTW/1121735/1169822/0410
Adresse Intervention Loge – 4 Place Constantin Pecqueur 75017 PARIS

DEVIS N° 24.03.14

Remplacement de la porte d'accès à la loge et de la fenêtre de la cuisine

Remplacement de la porte d'accès à la loge

Dépose et enlèvement à la décharge de l'ancienne porte,
Fourniture et pose d'une porte en bois rouge pré-peint blanc GAMME 58,
Porte équipée d'un sous-bassement de 500,
avec vitrage opaque anti-effraction 44/2 FE-16 argon 4,
Serrure 5 points,
Petit bois collé aux 2 faces formant 20 petits carreaux,
Semi-fixe du côté droit,
1 porte de H 2340 x L 1390 — 4 100,00 €

La fenêtre de la cuisine

Dépose et enlèvement à la décharge de l'ancien ouvrant,
Fourniture et pose d'une fenêtre en PVC blanc,
Équipées d'un vitrage G200 avec petit bois intégré et d'une VMC,
Fenêtre de fabrication française de chez LEUL,
Pose en rénovation sur bâti existant,
Habillage et étanchéité au pourtour,
Menuiserie éligible au CITE UW<=1.7 et SW=>0.36
1 fenêtre oscillo-battante de H 1665 x L 1215, — 1 100,00 €

TOTAL HT	5 200,00 €
TVA 5,5 %	286,00 €
TOTAL TTC	5 486,00 €

Acompte de 50 % à la commande, solde à réception des travaux.
Délais de livraison : environ 6 semaines
Devis valable 3 mois.

ODILE RENOV

RÉNOVATION IMMOBILIÈRE - TOUS CORPS D'ÉTAT

DEVIS

Devis N° : 2024 081
Date : 19/04/2024

SDC Constantin Pecqueur 4
4, Place Constantin Pecqueur
75018 Paris

DEVIS REMPLACEMENT PORTE ET FENETRE DE LA LOGE.

Désignation	P.Unit.	Qté	PV total HT
Assurance AXA N° contrat : [redacted] **RIB** [redacted] **BIC:** [redacted] **Qualification Qualibat:** **5111 Plomberie Sanitaire Gaz** **7122 Isolation thermique par l'intérieur** **3511 Menuiserie extérieure** **TE= Tarif Estimatif**			
TRAVAUX PREPARATOIRES			
Protection des sols par film polyane 150 microns Nettoyage de chantier pendant toute la réalisation des travaux + manutention approvisionnement	480	1	480,00 €
Total			**480,00 €**
TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE **RGE E 88831 / QUALIBAT E 88831 - 3511 Menuiserie- 5111 Plomberie sanitaire - 7122 Isolation intérieure**			
Dépose de fenêtre + mise aux gravats	360	1	360,00 €
Pose à neuf d'une fenêtre + réparation de la maçonnerie située autour	600	2	1 200,00 €
Mise en peinture de la porte-fenêtre et de la fenêtre	600	1	600,00 €
Fourniture de fenêtre en bois de chêne, ouvrant fixe, rectangulaire, finition prépeint blanc, ouverture à la française à 2 vantaux égaux - masse centrale 127mm - hauteur de poignée 1639mm - petits bois à coller - double vitrage 4/16/4 thermique - L 1300 X H 1780 UW 1,5 W/m2.K Sw 0,44 - 3988,72€ht	3988,72	1	3 988,72 €
OPTION: Fourniture de fenêtre en bois de chêne, ouvrant fixe, rectangulaire, finition prépeint blanc, ouverture à la française à 2 vantaux égaux - masse centrale 127mm - hauteur de poignée 1639mm - petits bois à coller - double vitrage 4/14/6 phonique et thermique - L 1300 X H 1780 UW 1,5 W/m2.K Sw 0,41 - 4172,18€ht			
OPTION: Fourniture de fenêtre en PCV ouvrant fixe, rectangulaire, finition blanc, ouverture à la française à 2 vantaux égaux - double vitrage 4/16/4 thermique - L 1300 X H 1780 UW 1,4 W/m2.K Sw 0,41 - 1071,34€ht			

[redacted] - [redacted] - 41, Rue Barrault 75013 PARIS
Tél : [redacted] - Fax : [redacted] - Mail : info@[redacted]fr - Site internet : www.[redacted]fr
Sarl au capital de 8 000 euros - RCS Paris [redacted] - TVA [redacted]

ODILE RENOV

RÉNOVATION IMMOBILIÈRE - TOUS CORPS D'ÉTAT

DEVIS

Devis N° : 2024 081
Date : 19/04/2024

SDC Constantin Pecqueur 4
4, Place Constantin Pecqueur
75018 Paris

DEVIS REMPLACEMENT PORTE ET FENETRE DE LA LOGE.

Désignation	P.Unit.	Qté	PV total HT
Fourniture de porte- fenêtre en bois de chêne, ouvrant fixe, rectangulaire, finition prépeint blanc, ouverture à la française à 2 vantaux égaux - avec soubassement panneau plein - masse centrale 153mm - hauteur de la poignée 1012mm - poignée Atlanta blanche - serrure 3 points - petits bois à coller - double vitrage 4/14/6 phonique et thermique - L 1470 X H 2400 UW 1,5 W/m2.K Sw 0,37	6803,46	1	6 803,46 €
OPTION: Fourniture de porte- fenêtre en bois de chêne, ouvrant fixe, rectangulaire, finition prépeint blanc, ouverture à la française à 2 vantaux égaux - avec soubassement panneau plein - masse centrale 153mm - hauteur de la poignée 1012mm - poignée Atlanta blanche - serrure 3 points - petits bois à coller - double vitrage 4/16/4 thermique - L 1470 X H 2400 UW 1,5 W/m2.K Sw 0,40 - 6568,86€ht			
Fourniture d'accessoires divers pour la pose d'une fenêtre	420	1	420,00 €
NOTE: Notre prestation comprend:			
La prise de cotes par un métreur de métier, le transport, l'approvisionnement et la pose des nouvelles menuiseries, la vérification des mesures avec la dépose des anciennes menuiseries, la mise en œuvre des menuiseries par des salariés expérimentés et expert dans leurs domaines suivant les dernières normes en vigueur dans le respect du D.T.U.			
L'étanchéité sera réalisée par silicone élastomère à l'extérieur, joints comprimables sur le pourtour de la fenêtre, finitions incluses à l'exclusion des enduits et peinture.			
L'isolation acoustique et thermique concerne la façade en général. Nous vous informons que nous travaillons sur un seul élément: La fenêtre pour laquelle nous donnons des caractéristiques. Dans tous les cas nous ne prenons pas en compte les déperditions des produits adjacents (coffres, ventilations, volets, murs, cloisons, étanchéités des supports etc...)			
Total fournitures			**11 212,18 €**
Total travaux			**2 160,00 €**
Total de Rénovation énergétique			**13 372,18 €**
Total fournitures			**11 212,18 €**
Total travaux			**2 640,00 €**
Total Général HT			**13 852,18 €**

TABLEAU RECAPITULATIF DES COUTS PAR POSTE		
Poste travaux de rénovation énergétique	**Travaux**	**2 160,00 €**
Poste travaux de rénovation énergétique	**Fournitures**	**11 212,18 €**
Poste Travaux préparatoires	**Travaux et fournitures**	**480,00 €**
	Total Général HT	**13 852,18 €**

ODILE RENOV

RÉNOVATION IMMOBILIÈRE - TOUS CORPS D'ÉTAT

DEVIS

Devis N° : 2024 081
Date : 19/04/2024

SDC Constantin Pecqueur 4
4, Place Constantin Pecqueur
75018 Paris

DEVIS REMPLACEMENT PORTE ET FENETRE DE LA LOGE.

Tableau récapitulatif

Postes	Total HT (EUR)
Travaux de rénovation selon le devis détail ci-joint dont 41 % d'achat de matériaux - 51 % de coût de mains-d'œuvres et 8 % de FG	**2 640,00 €**
Fournitures diverses suggestives	**11 212,18 €**
Montant Total HT	**13 852,18 €**
TVA 5,5 %	**761,87 €**
Montant Total TTC (DEVIS à retourner signé)	**14 614,05 €**

Nos prix sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre

LE PRIX S'OUBLIE, LA QUALITE RESTE

Date de la visite préalable:

Paiements :

50% dès acceptation du devis - 45% au milieu des travaux et 5% à réception du chantier

En cas de non paiement à échéance, l'entrepreneur pourra suspendre les travaux dans un délai de 7 jours, après mise en demeure préalable au client restée infructueuse.

Délai de réalisation prévue :

Mode de paiement: Chèque ou virement, RIB IBAN FR76 [redacted]
BIC CCBPFRPPMTG Banque Populaire Rives de Paris

Devis gratuit valable 1 mois - un ajustement des fournitures pourra être effectué selon la fluctuation des tarifs des matières premières

Assurance professionnelle AXA Terrasses de l'arche 92000 NANTERRE N° contrat : [redacted] pour travaux réalisés en France métropolitaine

En cas de recours à un prêt pour financer tout ou partie des travaux décrits, nous vous prions de bien vouloir nous informer à la signature du présent devis

En signant et en paraphant le devis détail, le devis récapitulatif, les trois pages de conditions générales, vous déclarez en avoir pris connaissance et les accepter de manière pleine et entière. Veuillez nous retourner un exemplaire des 4 pages paraphées de ce devis avec l'indication manuscrite, datée et signée " devis reçu avant l'exécution des travaux, lu et accepté ".

Date: Fait à

Signature du Client Monsieur Signature du Client Madame

RGE QUALIBAT EFFICACITÉ ENERGÉTIQUE ENR

Qualification Qualibat:
5111 Plomberie Sanitaire Gaz
7122 Isolation thermique par l'inte
3511 Menuiserie extérieure

MAÎTRE EN COULEUR

SIRET: [redacted] - 41, Rue Barrault 75013 PARIS
Tél [redacted] - Fax : [redacted] - Mail : info@[redacted]fr - Site internet : www.[redacted]fr
Sarl au capital de 8 000 euros - RCS Paris [redacted] - TVA [redacted]

DOCUMENT 7 - Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires, place Constantin Pecqueur, Paris 18e

Source : PV d'AG (extraits).

Habitæ

CONSTANTIN PECQUEUR 4

PARIS, le 25/03/2025

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence

CONSTANTIN PECQUEUR 4
4 PLACE CONSTANTIN PECQUEUR
75018 PARIS

se sont réunis en Assemblée générale ordinaire

le 25/03/2025
Chez M. [redacted]
4 Place Constantin Pecqueur
75018 PARIS
2eme étage

sur convocation portant ordre du jour, adressée à chaque copropriétaire selon les délais et formes légales par le Syndic.

01) Désignation du Président de séance
02) Désignation des scrutateurs
03) Désignation du secrétaire de séance
04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)
05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024
06) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026
07) Maintien d'une cotisation annuelle à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux
08) Réajustement de l'avance de trésorerie de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025
09) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat
10) Désignation des membres du conseil syndical : M. [redacted]
10.1) Désignation des membres du conseil syndical : Mme. [redacted]

10.02) Désignation des membres du conseil syndical : M.
10.3) Désignation des membres du conseil syndical : Mme
11) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
12) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
13) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
14) Point sur les travaux de ravalement avec ITE du pignon côté 2 Constantin Pecqueur et validation de la convention de servitude modifiée
15) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de changement de la porte de la loge suite au DPE
15.01) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
15.02) Financement des travaux votés aux résolutions 15.1 et 15.2. par utilisation du fonds travaux ALUR
16) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de changement des fenêtres de la loge suite au DPE
16.01) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
16.02) Financement des travaux votés aux résolutions 16.1 et 16.2. par utilisation du fonds travaux ALUR
17) Point sur le contrôle quinquennal de l'ascenseur
17.01) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de modernisation de l'ascenseur suite au contrôle quinquennal
17.02) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
18) Décision à prendre pour le changement de contrat de maintenance ascenseur
19) Nouvelles obligations réglementaires : Décision à prendre concernant l'élaboration du plan pluriannuel de travaux comprenant le diagnostic technique global et le diagnostic de performance énergétique collectif
19.01) Elaboration du plan pluriannuel de travaux : Utilisation des fonds détenus sur le fonds travaux pour le financement dudit diagnostic à la résolution 19
20) En cas de refus de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux, décision à prendre concernant l'élaboration du seul Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPEC)
20.01) Elaboration du DPEC : Utilisation des fonds détenus sur le fonds travaux pour le financement dudit diagnostic à la résolution 20
21) Point sur la mise en conformité juridique du règlement de copropriété votée à l'AG du 29 février 2024
22) Information sur la gestion des sinistres dégâts des eaux : application de la convention IRSI
23) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)
24) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

[...]

14) Point sur les travaux de ravalement avec ITE du pignon côté 2 Constantin Pecqueur et validation de la convention de servitude modifiée

Article 25

Projet de convention jointe

Le Syndic fait le point sur ce dossier en cours. Pour mémoire, aux résolutions 16 et 17 de l'Assemblée Générale du 29 février 2024, le SDC a validé le montant de l'indemnité pour la convention d'empiétement dans le cadre de la réalisation du ravalement avec isolation thermique par l'extérieur, à la somme de 4 000 € à titre d'indemnités pour le SDC du 2 place Constantin Pecqueur et a décidé d'allouer le montant 3 450 € de frais d'acte (publication chez Maître [redacted] notaire).

Le Syndicat des Copropriétaires du 2 Place Constantin Pecqueur a assigné dans ce dossier pour obtenir une indemnité à hauteur de 10.000 euros. Finalement, un arrangement amiable est obtenu sur la base de 3 000 €. La procédure sera donc classée.

Pièce-jointe :
- Projet de convention de servitude d'empiétement

En conséquence, l'assemblée générale, après avoir pris connaissance des faits, décide d'approuver le projet de convention de servitude empiétement :

La constitution du droit de surplomb et droit de passage et tour d'échelle est consentie moyennant le versement d'une indemnité globale de la somme de QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €), correspondant à :

- Droit de surplomb et tour d'échelle objet des présentes : 3 000 €
- Droit d'accès temporaire et le cas échéant indemnité accessoire telle que fixée aux termes de la convention sous seing privé : 1 000€

Il est précisé ici que la convention de servitude empiétement ne deviendra définitive d'une part qu'à l'issu du délai de contestation de l'assemblée générale et d'autre part après publication au fichier immobilier de ladite convention et dans le cas où la copropriété voisine a ratifié également le projet de convention aux mêmes conditions de majorité.

Mise aux voix à 18h18, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour : 12 copropriétaire(s) totalisant 840 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée

15) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de changement de la porte de la loge suite au DPE

Article 24

Devis joints STE OCTAVE CIE - ODILE RENOV

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de remplacement de la porte de la loge par l'entreprise [redacted] selon son devis n°[redacted] joint à la convocation pour un budget maximum de [redacted]€ HT, soit [redacted]euros TTC

- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition Charges Générales

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 01/05/2025 50 %
le 01/06/2025 50 %

Mise aux voix à 18h32, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent contre : 12 copropriétaire(s) totalisant 840 tantièmes / 840 tantièmes.

Résolution non adoptée
L'Asemblée Générale demande de reporter cette résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale de 2026.

15.01) Vote des honoraires du syndic sur les travaux

Article 24

L'Assemblée Générale décide de fixer les honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic sur les travaux précédemment votés, à 3,75 % HT du montant HT des travaux, soit 4,50 % TTC, avec une rémunération minimum de 208,34 € HT, soit 250,00 € TTC, répartis et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

15.02) Financement des travaux votés aux résolutions 15.1 et 15.2. par utilisation du fonds travaux ALUR

Article 25

L'assemblée générale, après avoir été informée, du fonctionnement du fonds travaux ALUR et des sommes attachées aux lots, décide conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 relative à l'utilisation du fonds travaux ALUR , d'affecter au financement des travaux votés aux résolutions 15.1 et 15.2 de la présente assemblée, la somme de [redacted]€ TTC.
L'affectation de ces sommes se fera selon le même échéancier que les appels de fonds travaux.

Il est précisé ici que le montant détenu sur le fonds travaux à la date du 31/12/2024 s'élève à la somme de [redacted]€ TTC.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

16) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de changement des fenêtres de la loge suite au DPE

Article 24

Devis joints STE OCTAVE CIE - ODILE RENOV

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de remplacement des fenêtres de la loge par l'entreprise selon son devis n°[redacted]joint à la convocation pour un budget maximum de [redacted]€ HT, soit [redacted]euros TTC (pour la fenêtre de la cuisine)

- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition Charges Générales

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis : le 01/05/2025 100%

Mise aux voix à 18h34, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour : 12 copropriétaire(s) totalisant 840 tantièmes / 840 tantièmes.

Résolution adoptée

DOCUMENT 8 - Notice de renseignements d'urbanisme (place Constantin Pecqueur, Paris 18e)

Source : ville de Paris, Direction de l'Urbanisme, notice délivrée le 15/08/2025.

PARIS

Direction de l'Urbanisme

Contact : https://sollicitations.paris.fr

Sujet : Urbanisme ; Thématique : Notices de renseignements d'urbanisme

NOTICE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT

DEMANDE DE NOTICE

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris en date du : **15/08/2025**

Elle fait état des renseignements connus à ce jour sur la parcelle demandée. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni d'un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

Cette notice de renseignements d'urbanisme est conservée 2 ans par la Ville de Paris. Pendant cette période vous pouvez la re-télécharger par le lien suivant :

https://noticeru.paris.fr/noticeru/rest/ru/api/v1/notice/id/202508151180

PARCELLE ET ADRESSE(S)

PARCELLE

Arrondissement : 18 **Section cadastrale : AU** **Numéro de parcelle : 27**

ADRESSE(S) ET ALIGNEMENT(S)

La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication et ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré.

Adresse(s) complète(s) de la parcelle	Alignement(s)
004 PLACE CONSTANTIN PECQUEUR	Alignement en limite de fait

Notice_202508151180.pdf

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Consulter le lexique des termes d'urbanisme pour obtenir les informations sur les termes utilisés dans ce document : http://parisplu.paris.fr/LEXIQUE_URBANISME.pdf

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

☒ DPU "simple" ☐ DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du code de l'Urbanisme

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

☒ Plan Local d'Urbanisme de Paris

☐ Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais

☐ Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7ème arrdt

☐ Secteur du Sénat

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La nature et la localisation des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et consultables ici : https://www.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-2329

SERVITUDES RELATIVES À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

☐ Monument historique classé

☐ Monument historique inscrit

☒ Périmètre de protection de monuments historiques

☐ Périmètre de site classé

☒ Périmètre de site inscrit

SERVITUDES RELATIVES À L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET ÉQUIPEMENTS

☐ Servitude d'alignement

SERVITUDES RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

☐ Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Zonage:

Cote des plus hautes eaux connues:

Secteur Stratégique:

☒ Zones d'anciennes carrières

☐ Zone comportant des poches de gypse anténudien

DISPOSITIONS DIVERSES

La nature et la localisation des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et consultables ici : https://www.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-2329

☐ Zone d'Aménagement Concerté

☐ Plan d'Aménagement d'Ensemble

☐ Parcelle incluse dans la zone de développement prioritaire du réseau de chaleur

☒ Zone de surveillance et de lutte contre les termites

☐ Travaux, interdiction d'habiter ou cession définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots

☐ Secteur d'Information sur les Sols

☐ Secteur de sursis à statuer

☐ Périmètre de Projet Urbain Partenarial

☒ Zone à risque d'exposition au plomb

☐ Périmètre de convention de rénovation urbaine

☐ Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport

ZONAGES RÉGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE

L'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans un logement est encadré par le règlement municipal sur les changements d'usage, consultable sur la site de la Ville de Paris

☒ Secteur de compensation renforcée

☐ Quartiers prioritaires de la politique de la ville

☐ Quartier à prédominance de surfaces de bureaux

☐ Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

Parcelle non incluse dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

cf. https://www.paris.fr/pages/diversite-commerciale-3553/#preemption-des-fonds-de-commerce

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette page indique les principales dispositions d'urbanisme localisées qui s'appliquent à la parcelle.

ZONAGE

Cf. modalités d'application du règlement du PLU

- [x] Zone Urbaine Générale
- [ ] Zone Urbaine Verte
- [ ] Zone Urbaine de Grands Services Urbains
- [ ] Zone Naturelle et Forestière

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS

Cf. art. 1 du règlement de chaque zone

- [x] Terrain soumis à l'article UG. 1.4.1
- [ ] Protection des grands magasins
- [ ] Protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités
- [ ] Protection du commerce et de l'artisanat
- [ ] Zone non déficitaire en logement social
- [ ] Plate forme de transit en temps partagé des marchandises acheminées par voie d'eau
- [x] Secteur de développement de l'habitation
- [ ] Encadrement du commerce de gros
- [ ] Protection de l'économie sociale et solidaire
- [ ] Protection du commerce artisanal de proximité
- [x] Zone déficitaire en logement social
- [ ] Terrain comportant des ouvrages souterrains du réseau des 'sources du nord'
- [x] Encadrement de l'hébergement touristique
- [ ] Protection des activités productives urbaines
- [ ] Protection de l'agriculture urbaine
- [ ] Protection du commerce culturel
- [ ] Zone hyper déficitaire en logement social

SECTEURS SOUMIS A DES REGLES PARTICULIERES

- [ ] Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle
- [x] Secteur de dispositions particulières : Secteur de dispositions particulières MONTMARTRE
- [ ] Périmètre faisant l'objet d'un projet d'aménagement global
- [ ] Secteur de bâtiments et ensembles modernes
- [ ] Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Cf. art. 1 du règlement de chaque zone

- [ ] Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social
- [ ] Emplacement réservé pour espace vert public
- [ ] Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général
- [ ] Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie
- [ ] Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser :

PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

cf. art. 2 du règlement de chaque zone

- [ ] Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés au titre du PLU (cf annexe X du règlement)
- [ ] Élément particulier protégé au titre du PLU (cf annexe X du règlement)
- [ ] Volumétrie existante à conserver
- [ ] Emprise constructible maximale
- [ ] Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

AMÉNAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES RÉSERVÉS À LA CIRCULATION

cf. art. 7 du règlement de chaque zone

- [ ] Aménagement piétonnier
- [ ] Emprise de construction basse en bordure de voie
- [ ] Voie à conserver, créer ou modifier
- [ ] Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
- [ ] Passage piétonnier sous porche à conserver

PROTECTION ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

cf. art. 4 du règlement de chaque zone

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres:

- [x] Secteur de maintien des continuités écologiques
- [ ] Secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés
- [ ] Ceinture verte et sportive

Prescriptions localisées:

- [ ] Espace vert protégé
- [ ] Espace à libérer
- [ ] Espace libre protégé à végétaliser
- [ ] Arbre remarquable protégé (cf annexe VII du règlement)
- [ ] Espace boisé classé
- [ ] Jardin partagé protégé

STATIONNEMENT

cf. art. 7 du règlement de chaque zone

- [ ] Limitation de la création de parcs de stationnement

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. art. 3 du règlement de chaque zone

- [x] Plafonnement des hauteurs : 25.0 m
  sans préjudice des autres dispositions
- [x] Présence d'un fuseau de protection du site de Paris
- [ ] Emprise soumise à une prescription de hauteur maximale des constructions

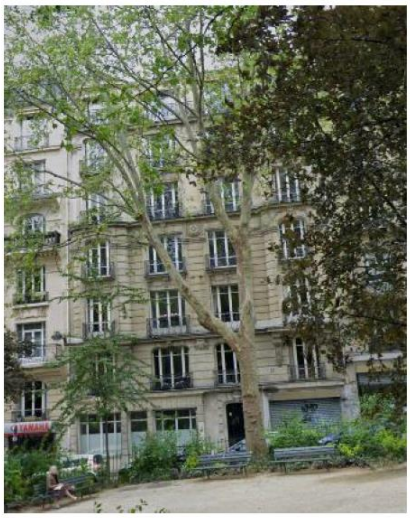
Gabarit-enveloppe en bordure de voie :

- [x] Voie non bordée de filet (cf. art. 3.2.4)
- [ ] Voie bordée de filets (cf. art. 3.2.4)

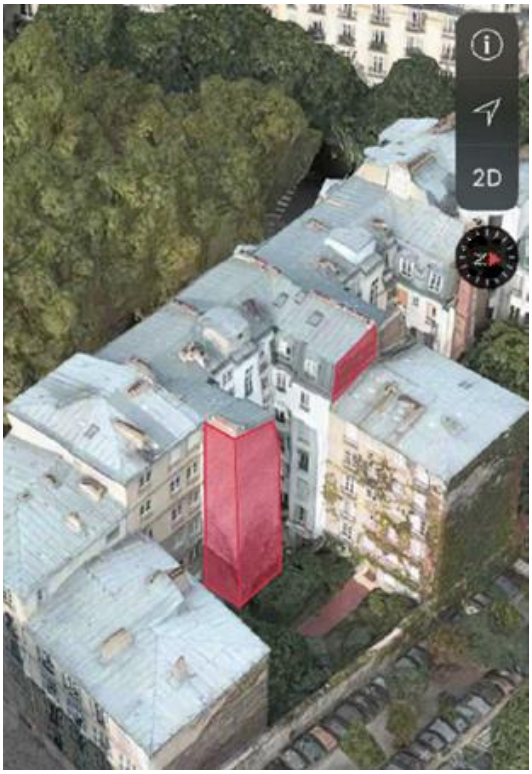
Consulter le document graphique pour localiser voies et filets bordant la parcelle ainsi que les autres prescriptions réglementant la hauteur des constructions (https://plubioclimatique.paris.fr)

DOCUMENT 9 - Photographies de la copropriété, 4 place Constantin Pecqueur, Paris 18e
Source : à partir des annexes de la convocation en AG

Photographie de l'immeuble du 4 place Constantin Pecqueur, façade sur rue



Projet d'isolation par l'extérieur à l'arrière de l'immeuble 4 place Constantin Pecqueur



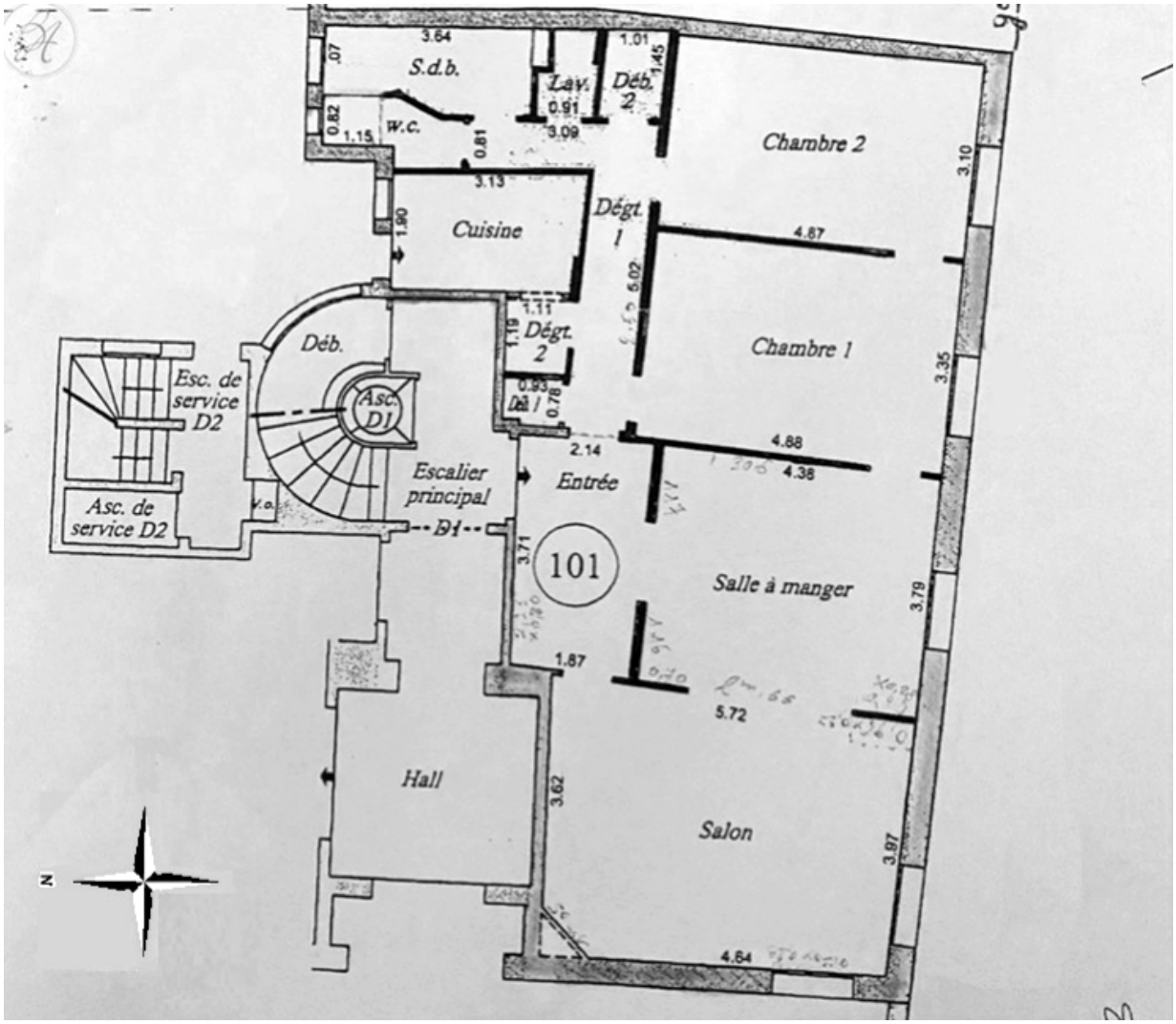


Projet ITE
2 place Constantin Pecqueur
4 place Constantin Pecqueur
6 place Constantin Pecqueur
8 place Constantin Pecqueur

DOCUMENT 10 - Plan d'un appartement haussmannien, Paris 18e

Source : annexe au règlement de copropriété

Plan d'appartement, situé au 4 place Constantin Pecqueur (issu du règlement de copropriété)



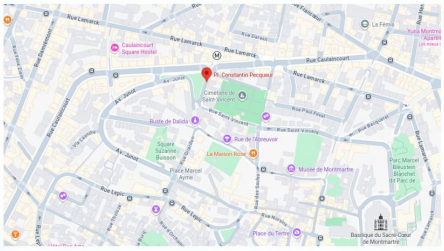
DOCUMENT 11 - DPE avant travaux, appartement place Constantin Pecqueur, Paris 18e

Source : DPE fourni par un diagnostiqueur

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : [redacted]
établi le : 31/05/2026
valable jusqu'au : 30/05/2036

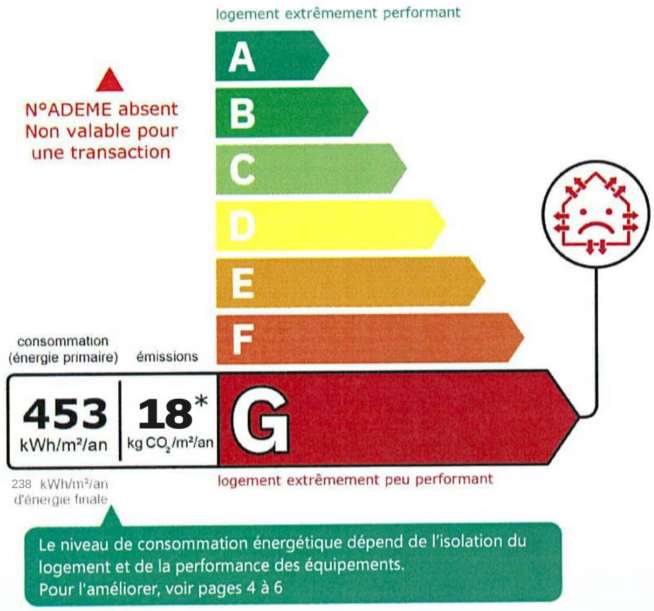
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe*



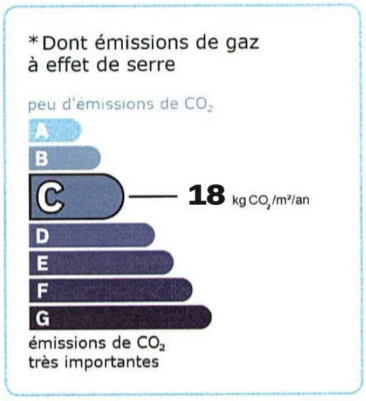
adresse : **4 pl C. Pecqueur (Etage 2 ; Porte Gauche) 75018 PARIS 18**
type de bien : Appartement
année de construction : Avant 1948
surface habitable : **86 m²**

propriétaire : XXXXXX
adresse : XXXXXX

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6



Ce logement émet 1 552 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 8 040 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste

entre **3 530 €** et **4 820 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

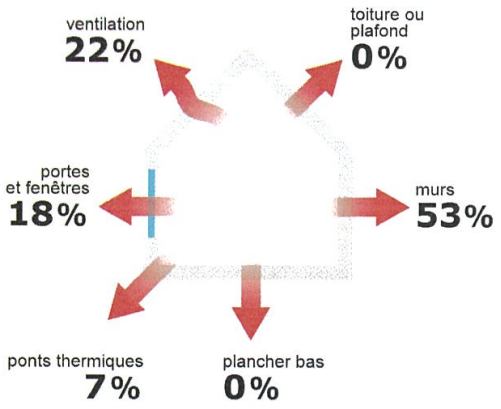
Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p.3

Informations diagnostiqueur

[redacted]
: RUE DE LA CHAPELLE
75018 PARIS
tel :

diagnostiqueur : J[redacted] H[redacted]
email : contact@[redacted].com
n° de certification : C-202[redacted]-SE11-03
organisme de certification : WE.CERT

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



INSUFFISANTE | MOYENNE | BONNE | TRÈS BONNE

Système de ventilation en place



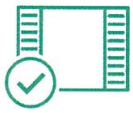
Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



INSUFFISANT | MOYEN | BON

Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :


pompe à chaleur


chauffe-eau thermodynamique


panneaux solaires photovoltaïques


panneaux solaires thermiques


géothermie


réseau de chaleur ou de froid vertueux


chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Electrique	**29 608** (15 583 é.f.)	entre **2 690** € et **3 660** €	76 %
eau chaude	Electrique	**8 960** (4 716 é.f.)	entre **810** € et **1 110** €	23 %
refroidissement				0 %
éclairage	Electrique	**390** (205 é.f.)	entre **30** € et **50** €	1 %
auxiliaires				0 %
énergie totale pour les usages recensés :		**38 958** kWh (20 504 kWh é.f.)	entre **3 530** € et **4 820** € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim),
et une consommation d'eau chaude de 119ℓ par jour.

⚠ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

⚠ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

é.f. → énergie finale

• Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -20% sur votre facture **soit - 794 € par an**

astuces

→ Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.

→ Chauffez les chambres à 17° la nuit.

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

astuces

→ Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.

→ Aérez votre logement la nuit.

Consommation recommandée → 119ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

49ℓ consommés en moins par jour,
c'est -21% sur votre facture **soit - 256 € par an**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ.

astuces

→ Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.

→ Réduisez la durée des douches.

FAIRE TOUT POUR MA RÉNOV'

En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :
www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
murs	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un local chauffé	insuffisante
plancher bas	Plancher entre solives bois avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
toiture/plafond	Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage Fenêtres battantes bois, double vitrage Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
chauffage	Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 150 L
climatisation	Néant
ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance

Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1 Les travaux essentiels montant estimé : 6000 à 9000€

lot	description	performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m².K/W
Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmateur, robinets thermostatique, isolation réseau)	

2 Les travaux à envisager montant estimé : 7000 à 10000€

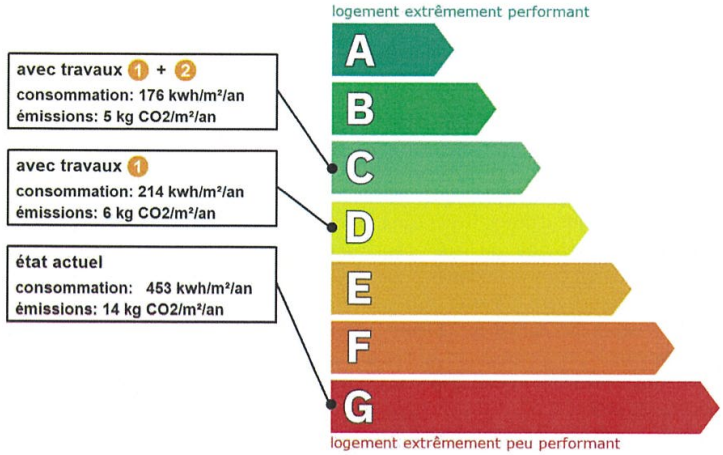
lot	description	performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42

Commentaires :

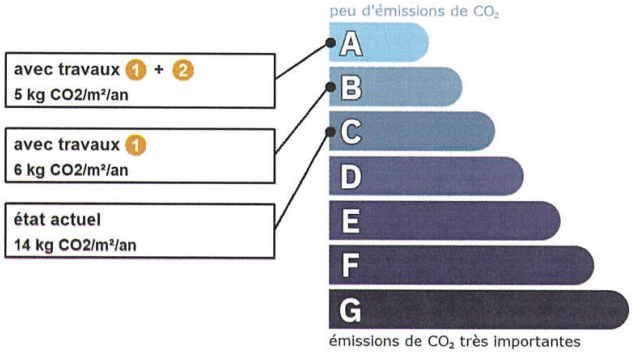
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



FAIRE
TOUT POUR MA RÉNOV'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :
www.faire.fr/trouver-un-conseiller
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :
www.faire.fr/aides-de-financement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

DOCUMENT 12 - Communication à destination du conseil syndical

Source : paris.fr, « Éco-rénovons Paris+ : encore plus d'aides à la rénovation pour les copropriétés » (extrait)

VILLE DE PARIS

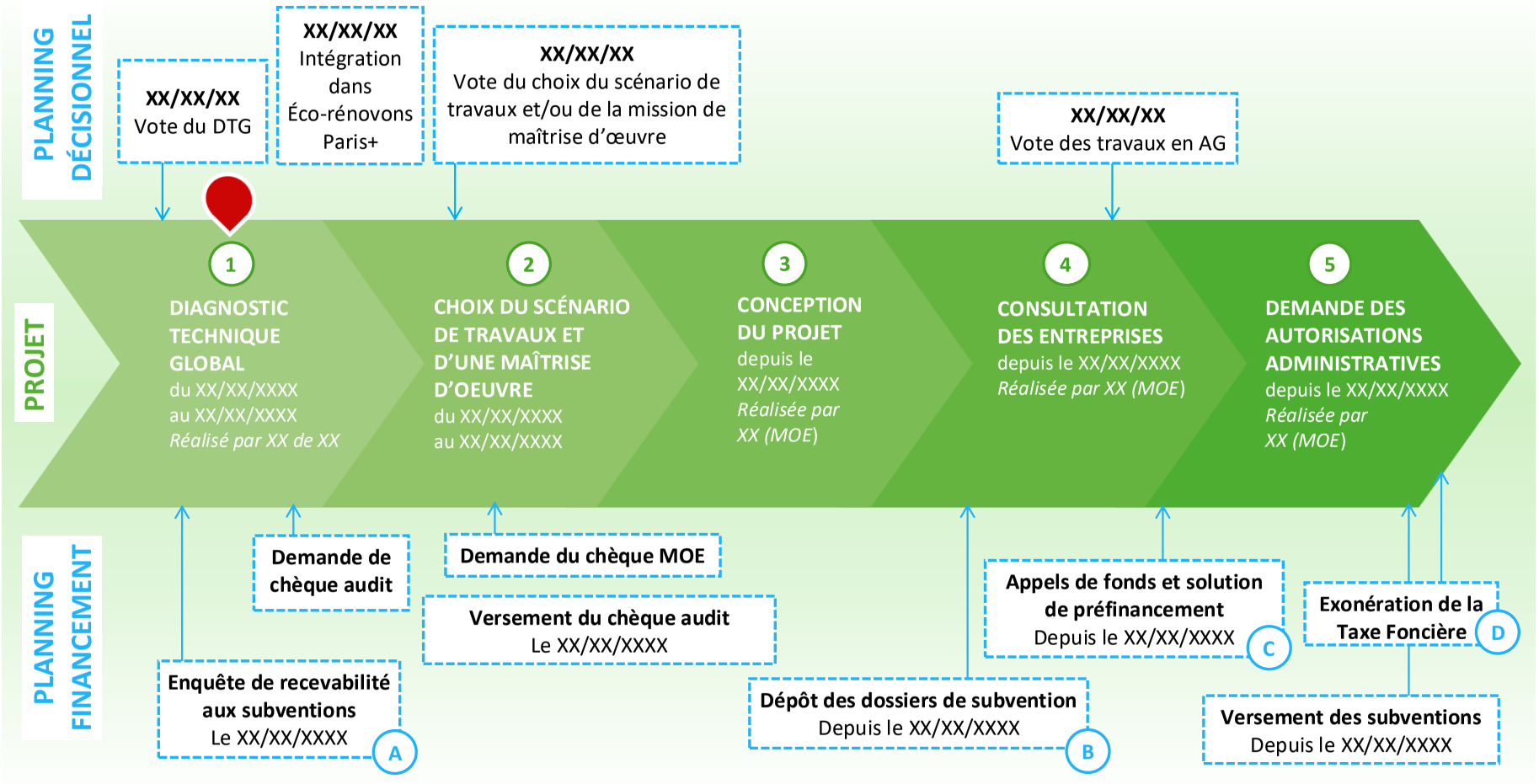


B.2

LE PLANNING DE NOTRE PROJET DE RÉNOVATION

date de dernière mise à jour

Un projet de travaux demande du temps. Pour vous aider à vous repérer dans les grandes étapes du processus de rénovation thermique et de ses financements, ce calendrier vous propose un aperçu des grandes étapes passées, en cours comme à venir.



Ne pas jeter sur la voie publique.

LE PLANNING DE NOTRE PROJET DE RÉNOVATION

Les grandes étapes du projet

1 DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Il vise à analyser l'ensemble des **atouts et faiblesses** du bâti tant sur un plan **technique** qu'**énergétique** et à identifier les **pathologies** existantes ou futures. Il définit des scénarii de travaux **cohérents et hiérarchisés** et une première **estimation du coût** des travaux est associée à chaque scénario.

2 CHOIX DU SCENARIO DE TRAVAUX D'UNE MAÎTRISE D'OEUVRE

À l'issue du diagnostic et sur la base des premières estimations budgétaires, la copropriété doit se décider sur le **programme de travaux** qu'elle demandera à un maître d'œuvre d'étudier de façon plus approfondie.

3 CONCEPTION DU PROJET

Cette phase se déroule en plusieurs étapes (avant-projet sommaire, avant-projet définitif) au cours desquelles le syndic et le conseil syndical échangent régulièrement avec l'architecte pour affiner le projet sur le plan technique et financier.

4 CONSULTATION DES ENTREPRISES

Sur la base d'un cahier des charges établi par la maîtrise d'œuvre, et afin d'assurer la réalisation des travaux par des entreprises de qualité maîtrisant les procédés et matériaux spécifiques, un appel d'offre est lancé. Cette mise en concurrence permet également de voter en assemblée générale un montant précis de travaux (sur la base de devis).

5 DEMANDE DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

En plus du permis de construire, les programmes de rénovation énergétique, parce qu'ils touchent souvent à l'aspect du bâti, peuvent être soumis à autorisations (la Direction de l'Urbanisme, Architecte des Bâtiments de France, etc.) qui doivent être obtenues avant le démarrage des travaux.

A ENQUÊTE DE RECEVABILITÉ AUX SUBVENTIONS

Les financeurs conditionnent l'octroi des aides à des critères différents selon le projet de travaux et la situation sociale de la copropriété. Pour trouver les solutions les plus avantageuses, l'opérateur réalise une enquête de recevabilité aux aides auprès des propriétaires et locataires. Votre réponse est essentielle pour garantir le meilleur taux d'aides possible.

B DÉPÔT DES DOSSIERS DE SUBVENTIONS

Les dossiers de demandes de financement doivent systématiquement être déposés **avant** le démarrage des travaux.

C APPELS DE FONDS ET SOLUTION DE PRÉFINANCEMENT

Chaque copropriétaire doit s'acquitter de l'intégralité de sa quote-part avant le démarrage des travaux. Pour cela des solutions existent, proposées à titre collectif (éco-prêt à taux zéro / prêt copropriété) et d'autres à titre individuel (prêt Action Logement, prêt aidé par la CAF, prêt classique, prêt individuel à taux zéro).

D VERSEMENT DES SUBVENTIONS ET DÉCLARATION DE TAXE FONCIÈRE

Une fois les travaux réceptionnés, et sur la base des factures établies par les entreprises, l'opérateur demande le versement des subventions, collectives et/ou individuelles. Au terme des travaux, et sur l'année de facturation, les copropriétaires occupants peuvent également solliciter une exonération de taxe foncière pour une durée de 3 ans.

.....

Des questions ? Des idées ? Contactez XXX XXX,
Référent(e) travaux copropriété, 06 xx xx xx xx

DOCUMENT 13 - Contrat d'assurance, extraits des conditions générales
Source : assureur (contrat anonymisé)

Votre contrat habitation est composé :

DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONSTITUÉES PAR LE PRÉSENT FASCICULE.
Ces Dispositions Générales définissent la nature et l'étendue de vos garanties, ainsi que leurs modalités d'indemnisation et énoncent les dispositions qui concernent la vie du contrat (formation, durée, cessation, nos obligations réciproques…)
Elles incluent également un lexique regroupant la définition d'un nombre de termes indispensables à la bonne compréhension du contrat.

EVENTUELLEMENT, DE CONVENTIONS SPÉCIALES OU D'ANNEXES qui peuvent compléter les Dispositions Générales par des garanties spécifiques.

DE DISPOSITIONS PARTICULIÈRES(*) qui adaptent le contrat à votre situation personnelle.

D'UN TABLEAU RÉCAPITULATIF DES MONTANTS DE GARANTIES ET DE FRANCHISES annexé à vos Dispositions Particulières (*).
Attention ! Chaque garantie ne vous est acquise que si elle est expressément mentionnée aux Dispositions Particulières (*).

IL EST RÉGI PAR LE CODE DES ASSURANCES
S'il garantit des risques situés dans les départements du Bas Rhin, du Haut Rhin et de la Moselle, les dispositions spécifiques du titre IX livre 1 dudit Code lui sont applicables.

Est garanti auprès de :

[redacted]
Contrat n° [redacted]
Sociétés d'assurances mutuelle à cotisations fixes.
Entreprise régie par le Code des Assurances
Siège social : 47 - 49 Rue de [redacted]

COMMENT CONTACTER NOTRE SERVICE SINISTRES
7 jours sur 7

- par téléphone de France : N°Indigo [redacted] 0,118 € TTC / MN
- par téléphone de l'étranger : [redacted] de l'indicatif local d'accès au réseau international
- par télécopie : [redacted]
- par e-mail : [redacted]

M [redacted]
Ref.11- 4114 / Contrat n° [redacted]
Société Anonyme au capital de 9.590.040 euros entièrement versé. RCS Créteil [redacted]
Entreprise régie par le code des assurances sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel - 61 rue de Taitbout 75009 Paris.
Siège social : 8-14 rue [redacted] 94 368 Bry sur Marne cedex

COMMENT CONTACTER NOTRE SERVICE ASSISTANCE
7 jours sur 7 – 24 heures sur 24

- par téléphone de France : [redacted]
- par téléphone de l'étranger : [redacted] précédé de l'indicatif local d'accès au réseau international
- par télécopie : [redacted]
- par e-mail : assistance@[redacted].fr

CFDP
Contrat groupe numéro Ref 54 [redacted] souscrit par la SAS [redacted] ASSURANCES
Société Anonyme au capital de 1 692 240 euros. RCS Lyon [redacted]
Entreprise régie par le code des assurances.
Siège social : Immeuble l'Europe - 62 [redacted] - 69003 Lyon

QUE FAIRE POUR DEMANDER NOTRE INTERVENTION ?

Les déclarations devront être adressées à [redacted] Assurances

- soit par téléphone : [redacted]
du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h45
- soit courrier adressé au :
1 rue [redacted] - CS 64106 - 44041 Nantes cedex 1
- soit par courriel : sinistres@[redacted].fr
- soit par fax au [redacted]

(*) si votre contrat est un contrat d'assurance collective de dommage auquel vous avez adhéré par un certificat ou un bulletin d'adhésion, ces dispositions particulières désignent également, dans les textes qui suivent, ce certificat ou ce bulletin d'adhésion.

LES ÉVÉNEMENTS GARANTIS

Parmi les garanties ci-dessous seules sont accordées celles qui sont mentionnées aux Conditions particulières.

FORMULES	PRESTIGE	PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT / GÎTES
LES GARANTIES		
Responsabilité Civile	■	■
■ responsabilité civile chef de famille	■	-
■ dommages du fait des adhérents	■	-
■ dommages du fait des bâtiments	■	■
■ dommages du fait des motoculteurs et des tondeuses (moins de 20 CV)	■	-
■ dommages du fait des remorques non attelées de moins de 750 kg	■	-
■ dommages du fait des animaux domestiques	■	-
Protection Juridique	■	■
Défense Recours	■	■
Incendie :	■	■
■ chute direct de la foudre	■	■
■ explosion ou implosion	■	■
■ choc avec un véhicule	■	■
Tempête, grêle, neige	■	■
Catastrophes Naturelles et Technologiques	■	■
Dégât des eaux :	■	■
■ recherche de fuite,	■	■
■ infiltration au travers des toitures,	■	■
■ dommages causés par le gel,	■	■
■ inondations hors catastrophes naturelles	■	■
Bris de glace :	■	■
■ vitres	■	■
■ glaces, marbres, autres produits verriers	■	-
■ parties vitrées des appareils ménagers, électroménagers et audiovisuels	■	-
Assistance	■	-
Attentat	■	■
Vandalisme	■	■
Extension piscine	OPTION	OPTION
Accidents électriques	OPTION	OPTION
Vol	■	■
Plus jardin	OPTION	OPTION
RC civile Assistance maternelle agréée	OPTION	-
Assurance scolaire - Individuelle accidents	OPTION	-

■ Garantie acquise
- Garantie exclue

TABLEAU RECAPITULATIF DES GARANTIES ET DES FRANCHISES Mod.6860

PERFORMANCE

Pour autant qu'elles soient souscrites, les garanties du contrat s'exercent à concurrence des montants et sous déduction des franchises figurant ci-après.
Ces montants sont fixés par sinistre à l'exception des cas où il est indiqué qu'ils s'appliquent par année d'assurance :

- ceux fixés par sinistre constituent les plafonds de nos engagements pour l'ensemble des dommages résultant d'un même fait générateur ou d'une même cause initiale,
- ceux fixés par année d'assurance constituent les plafonds de nos engagements pour l'ensemble des sinistres survenus au cours d'une année d'assurance, sans report d'une année sur l'autre.

Selon indication figurant aux Dispositions Particulières, vous avez choisi :

- soit de ne pas souscrire de franchise générale sur les garanties de « Dommages aux biens ». Seules s'appliqueront les franchises prévues au tableau ci-dessous,
- soit de ne pas souscrire de franchise générale sur les garanties de « Dommages aux biens ». Seules s'appliqueront les franchises spécifiques Catastrophes Naturelles,
- soit de souscrire une franchise générale sur les garanties de « Dommages aux biens », dont le montant est indiqué aux Dispositions Particulières. Cette franchise s'appliquera sur ces garanties sauf si une franchise supérieure est mentionnée au tableau ci-dessous en regard de la garantie concernée : en ce cas c'est cette franchise plus élevée qui s'appliquera.

GARANTIES DE DOMMAGES AUX BIENS	
■Votre habitation ■Le contenu de votre habitation	À concurrence des dommages À concurrence du capital souscrit, mentionné aux Dispositions Particulières
sous réserve des limitations suivantes	
■Tous événements :	
◆Biens à usage professionnel	À concurrence du capital spécifique mentionné aux Dispositions Particulières
◆Fonds et valeurs	800 €
◆Objets et effets personnels en villégiature	5 000 €
■Tempête, Grêle, Neige	Franchise 130 €
■Dégâts des Eaux	
◆Débordement/refoulement des égouts et des canalisations souterraines, eaux de ruissellement	8 000 € Franchise 230 €
◆Infiltrations au travers des murs/façades	8 000 €
◆Gel des conduites	8 000 €
◆Frais de recherches de fuites	3 000 €
◆Autres liquides	8 000 €
◆Inondations hors Catastrophes Naturelles	4 500 € Franchise 230 €
◆Non respect des mesures de prévention	Franchise de 30 % de l'indemnité
■Vol/Vandalisme	
◆Objets de valeur	À concurrence en Vol du % du capital Contenu choisi et mentionné aux Dispositions Particulières
◆Vol des biens immobiliers en Résidence secondaire	4 000 € avec une franchise de 230 €
◆Contenu des dépendances	Capital indiqué aux Dispositions Particulières (1)
◆Actes de vandalisme extérieur	Franchise 10 % minimum 460 € maximum 2 000 €
◆Remplacement des serrures et des clés	800 €
◆Vol à l'extérieur sur la personne	800 €
◆Non respect des mesures de prévention	Franchise de 50 % de l'indemnité
◆Protections non conformes au minimum requis	Franchise de 50 % de l'indemnité
	(1) Cette limitation s'applique également au contenu des garages, sous-sols, vérandas si le moyen de protection exigé se situe sur la porte de communication entre ces locaux et les locaux d'habitation.
■Bris des glaces	À concurrence des dommages
◆biens assurés	
sauf :	
◆Vérandas/capteurs solaires	8 000 €
◆Vitraux	3 100 €
◆Clôture provisoire	Frais réels
■Catastrophes Naturelles	
◆Dommages imputables aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et/ou à la réhydratation des sols	Franchise 1 520 € (1)
◆Autres dommages	Franchise 380 € (1)
◆Honoraires d'expert	5 % de l'indemnité Contenu et Bâtiment
■Dommages électriques	
◆Perte du contenu des congélateurs/réfrigérateurs	1 500 €

■Accidents ménagers	8 000 € Franchise 80 €
■Pertes et frais complémentaires justifiés	
◆Mesures de sauvetage	Frais engagés
◆Frais de déblais et démolition	Frais engagés avec une limitation à 1 500 € pour les frais de déblais des biens d'un voisin suite à une Tempête
◆Pertes de loyers	1 an de loyers
◆Perte d'usage	1 an de valeur locative
◆Frais de mise en état des lieux en conformité	Frais engagés
◆Cotisation « Dommages Ouvrage »	Frais engagés
◆Autres frais justifiés	10 % de l'indemnité due sur bâtiment et contenu (sauf mention contraire aux Dispositions Particulières)
◆Option Frais mensualités d'emprunt	12 mois maximum 16 000 €
■Option Piscines	32 000 €
■Option Installations de jardins	32 000 € dont 3 100 € pour les frais de reconstitution des arbres
■Option Tous Risques Accidents Bijoux	Capital déclaré aux Dispositions Particulières

(1) Montant légal au 01/11/2007 susceptible de modification par arrêté interministériel.

GARANTIES DE RESPONSABILITÉS CIVILES

■Responsabilité Civile Incendie/Dégâts des eaux	
◆A l'égard du locataire ou du propriétaire	Sans limitation de somme pour les dommages matériels et avec un maximum de 305 000 € pour les pertes pécuniaires consécutives aux dommages matériels
◆A l'égard des voisins et des tiers	3 050 000 € dont 305 000 € pour les pertes pécuniaires consécutives aux dommages matériels
■Responsabilité Civile Séjours/Voyages/Fête familiale à l'égard du propriétaire ou des voisins et des tiers	
◆Incendie et événements assimilés	1 500 000 €
◆Dégâts des eaux	150 000 €
◆Bris des glaces	Montant des dommages
■ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble	
◆Dommages corporels	4 600 000 €
◆Dommages matériels et pertes pécuniaires consécutives	1 500 000 €
■Responsabilité Civile Vie Privée	
◆Dommages corporels	4 600 000 € avec une limitation à 460 000 € pour les dommages d'intoxications alimentaires
◆Dommages matériels et pertes pécuniaires avec limitations suivantes pour :	1 500 000 € avec limitations suivantes :
• Dommages matériels (et pertes pécuniaires consécutives) causés aux biens confiés lors de stage	15 000 €
• Dommages aux biens loués	3 000 € Franchise 10 % des dommages minimum 150 €

GARANTIE DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS

A concurrence de 8 000 € et dans les limites suivantes (1)

■Transaction	385 €
■Référé	385 €
■Tribunal de police	
◆sans constitution de partie civile sauf 5e classe	385 €
◆avec constitution de partie civile, et 5e classe	540 €
■Tribunal correctionnel	
◆sans constitution de partie civile	540 €
◆avec constitution de partie civile	690 €
■Tribunal d'instance	540 €
■Tribunal de grande instance	690 €
■Assistance à une mesure d'instruction ou d'expertise	310 €
■Tribunal administratif	770 €
■Cour d'appel, par dossier	770 €
■Cour de cassation	
◆par pourvoi en défense	1 240 €
◆par pourvoi en demande	1 380 €
■Conseil d'état	1 540 €

(1) Ne sont pas effectués les recours judiciaires pour des réclamations dont le montant est inférieur à 230 €.

DOCUMENT 14 - Rapport de recherche de fuite dans un appartement

Source : technicien en recherche de fuite (document anonymisé).

BAC
ALPINISME & COUVERTURE

6 Grande Rue
94300 Vincennes

Tel : xx/xx/xx/xx
Fax : xx/xx/xx/xx
E-mail : contact@bac.fr
Site : bac-travaux.com

SDC VILLA DU CHATEAU
10 Place du Général De Gaulle
[redacted]

A [redacted], le 14 Décembre 20[redacted]

Rapport de recherche de fuite

Nos références :	AD/007	**Intervenant :**	Mr [redacted]
Vos références :	INT6178978	**Compte-rendu :**	Définitif

Type d'intervention :	Recherche de fuite	**Date d'intervention :**	12 Décembre 20[redacted]
Adresse d'intervention :	10 Place du Général De Gaulle [redacted]		

Personne rencontrée :	Mr [redacted]	**Qualité :**	[redacted]
Numéro de logement :	47	**Étage :**	3ème étage, entrée 10

RAPPORT DE RECHERCHE DE FUITE

Description des lieux

Immeuble collectif composé d'un rez de chaussée et de 3 étages.
L'appartement n°47, situé au dernier étage, possède un balcon et une verrière, et donne sur la façade côté rue.

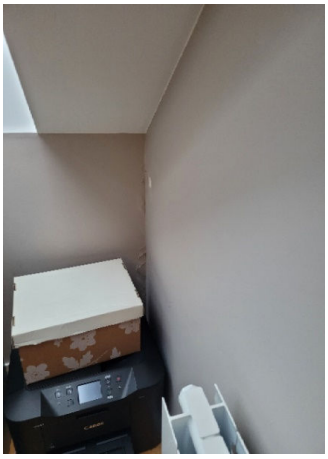




Dommages / Désordres constatés

N° de logement : 47 Occupant : Mr [redacted]

Nous constatons la présence d'infiltrations dans le séjour du logement au niveau des plâtreries le long de la verrière sur le bas mur ainsi que sur le parquet qui est décalé sur les ¾ de la pièce.





Techniques utilisées :

☒ Inspection visuelle
☒ Mesure d'humidité capacitives
☒ Mise en eau
☒ Inspection sécurisée en toiture
☐ Caméra d'inspection
☐ Caméra thermique
☐ Recherche par colorant traceur

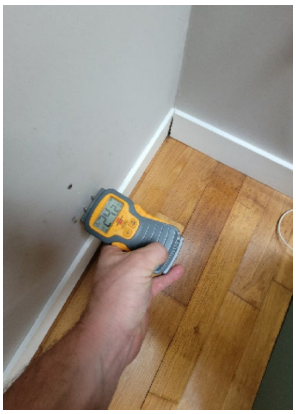
Mesures d'humidité capacitives des matériaux (en %) : sur matériaux secs.

** Les mesures d'humidité ont été réalisées selon le principe de mesure capacitive. L'échelle de mesure s'étend de 0 à 100 %.*

	Support bois	Support béton
💧 *Choc thermique*	*Entre 5 et 11,9%*	*Entre 1,5 et 16,9%*
💧💧 *Infiltration*	*Entre 12 et 15,9%*	*Entre 17 et 19,9%*
💧💧💧 *Matériau saturé en eau*	*Entre 16 et 50%*	*Entre 20 et 33%*

Résultats / Investigations techniques :

Nous effectuons un premier relevé au moyen du testeur d'humidité :



➢ En bas du mur à gauche sous la verrière. Le testeur indique 21 à 24 graduations sur 33.



➢ En bas du mur à droite sous la verrière. Le testeur indique 0 graduation sur 33. Nous écartons donc les infiltrations du côté droit.

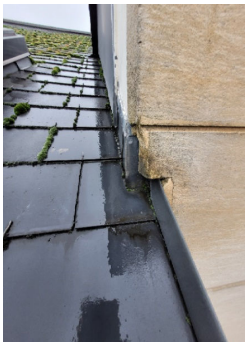
Après dépose des ardoises et inspection en toiture, nous ne constatons pas de traces d'eau. Cependant, la toiture présente de nombreuses mousses.

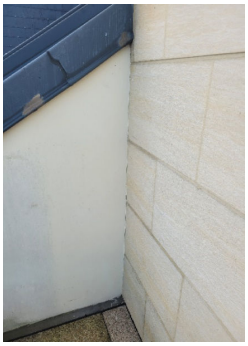




RAPPORT DE RECHERCHE DE FUITE

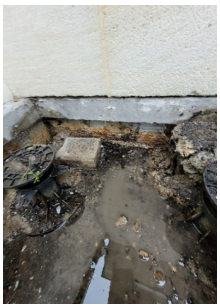
Après vérification en façade, sur le pourtour de la lucarne et l'accès au balcon, nous constatons des joints d'appareillage défectueux de pierre de lucarne et angle du balcon.



Après dépose des dalles sur plots du balcon, nous constatons des traces d'infiltrations, de l'eau sort des relevés d'étanchéité. Le revêtement bitumineux est vétuste.





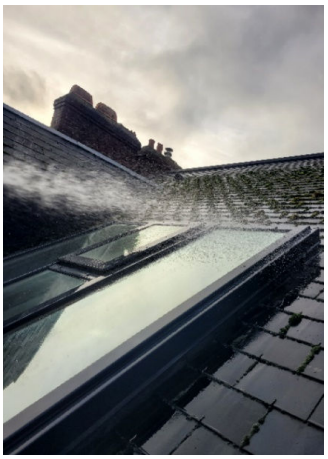
Une mise en eau est effectuée au droit du balcon.



Après 30 minutes d'arrosage, nous procédons à une nouvelle prise de mesure d'humidité. Le testeur indique une graduation oscillant entre 30 et 33%. Le support type plâtre est saturé en eau.




Nous prolongeons la recherche et la mise en eau sur la verrière et son pourtour. Nous ne constatons pas de désordres infiltrant.





Conclusions (synthèse) :

Les infiltrations constatées dans le séjour du logement n°47 proviennent de l'étanchéité du balcon en dalles sur plots dont le revêtement et les relevés sont insuffisants.
L'eau passe également par les joints d'appareillage de pierre de lucarne et au niveau d'une fissure dans l'angle rentrant du balcon.
Nous ne constatons pas d'infiltration provenant de la verrière.

Préconisations :

- Procéder à la réfection de l'étanchéité et à la reprise des relevés du balcon en dalles sur plots,
- La mise en œuvre d'un profil de jonction est également nécessaire dans l'angle rentrant des pierres du balcon,
- La reprise des joints d'appareillage de pierre de la lucarne.

Mr [redacted]

Technicien en recherche de fuite

SARL [redacted]
Tél : [redacted]
[redacted]@gmail.com
N° Siret : [redacted]
N° in tracommunautaire FR [redacted]

Pièce jointe : Facture d'intervention

DOCUMENT 15 - Rapport d'expertise suite à un dégât des eaux

Source : expert (document anonymisé)

EXACITIS EXPERTISE

RAPPORT BATIMENT

Réf. dossier : 24557092
Compagnie : [redacted]
Intermédiaire :
Date du sinistre : 25/03/20[redacted]
Réf. compagnie : 230095593
Réf. intermédiaire :

L'Assuré

Type de risque : Appartement
Qualité : [redacted]

Commentaire :

Raison sociale :
Nom : [redacted]
Prénom : [redacted]
Adresse : 10 PLACE DU GENERAL DE GAULLE

Commune : [redacted]
Code Postal : [redacted]

Téléphone personnel :
Téléphone mobile : [redacted]
Activité déclarée :
Téléphone professionnel :
Email : [redacted]

Visite

Première visite le : 14/06/20[redacted]
Nombre de visites : 1
Dernière visite le : 14/06/20[redacted]
Nous avons organisé **une réunion** d'expertise contradictoire

Participant

Nom : M. [redacted]
Représentant : [redacted]
Adresse : 10 PLACE DU GENERAL DE GAULLE

Code postal : [redacted]
Commune : [redacted]
Qualité :
Qualifiant :

Participant

Nom : [redacted]
Représentant : TIERS RESPONSABLE
Adresse : 17 RUE DES LOMBARDS

Code postal : [redacted]
Commune : [redacted]

Causes et Circonstances

Adresse du sinistre : 10 PLACE DU GENERAL DE GAULLE

Commune : [redacted] **Code Postal :** [redacted]

Causes et circonstances du sinistre :

Vous assurez [redacted] dans un immeuble en copropriété depuis plus de 10 ans, administré par le cabinet [redacted] en sa qualité de syndic professionnel.
Le sinistre est consécutif à un défaut d'étanchéité de la terrasse provoquant des dommages aux embellissements (peinture) à l'intérieur du logement et des dommages au revêtement de sol permanent considéré comme un élément immobilier structurel (parquet).

Recherche de fuite en cours :

Date du sinistre : 25/03/20[redacted] **Heure du sinistre :**

Nature du sinistre :

Date présumée du sinistre : 25/03/20[redacted] **Point de départ :**

Dommages constatés :

Remplacement du parquet chêne massif + remplacement des plinthes, estimé par la sté BCP SOLS PARQUETS n°DE1051 d'un montant de 8 978, 25€ TTC, que nous validons en l'état
+ reprise de peinture des murs dans le salon, estimé par la sté CDR n°20240143 d'un montant de 1 495€ TTC que nous validons en l'état.

Identification référence

Numéro de police : GC01354402

Date de missionnement : 15/05/20[redacted] **Ordre de mission :**

Gestionnaire : [redacted] **Expert :** [redacted]

Contrat

Type de contrat :

Dispositions générales et particulières reçues :

Date de souscription : **Date d'effet :**

Etat du contrat :

Contrat indexé : ○ Oui ○ Non **Indice echéance :** **Indice réglementaire :**

Co-assurance : **Assurances cumulatives :**

Rapport

Type de rapport : ○ EAD ● ESS **Caractère de l'expertise :** Contradictoire

Rectificatif : ○ Oui ○ Non

Date de réception de mission : 15/05/20[redacted] **Date de prise de contact :** 21/05/20[redacted]

Date d'envoi de convocation à l'expertise : 21/05/20[redacted]

Risques et Garanties

Garantie : Dégât des eaux

Valeur garantie :

Garantie chiffrée : ○ Oui ○ Non **Garantie suffisante :** ○ Oui ○ Non

Acquise : ● Oui ○ Non ○ Sans suite

Observations :

RAS.

Valeur à neuf : **Bâtiments :** **Embellissements :**

Mobilier : **Matériels :**

Vérification du risque : Nombre de pièces principales : ou superficie :
Chiffre d'affaire HT :

Risque conforme : Oui **Sinistre antérieur dans les 24 mois :**

Commentaire :

Construction - Couverture : Dur ? Oui **Si oui :** 100,00 %

Contiguité - Proximité risques aggravants : RAS

Réserves éventuelles : NEANT

Appréciation qualité du risque :

Commentaire :

Tableau des dommages de l'assuré

Première évaluation =

Désignation	Valeur à neuf	% vétusté	Vétusté	Vétusté déduite
Bâtiment				
TOTAL Bâtiment				
Embellissements				
PEINTURE MURS	1 495,00	20	299,00	1 196,00
TOTAL Embellissements	1 495,00		299,00	1 196,00
Mobilier				
TOTAL Mobilier				
Matériels				
TOTAL Matériels				
Marchandises				
TOTAL Marchandises				
Autres				
TOTAL Autres				
TOTAUX =	**1 495,00**		**299,00**	**1 196,00**

Description et Evaluation des dommages de l'assuré

Désignation	Montant Dommages à neuf (€)	Vétusté (€)	Vétusté déduite (€)	Vétusté récupérable (€)
Bâtiment				0,00
Embellissements	1495,00	299,00	1196,00	299,00
Mobilier				0,00
Matériels				0,00
Marchandises				0,00
Autres				0,00
Total dommages	**1495,00**	**299,00**	**1196,00**	**299,00**
Autres %			0,00	0,00
Franchise				
Total indemnités	**1495,00**	**299,00**	**1196,00**	**299,00**

TOTAL TTC = 1495,00 €

Type de réparation	Bénéficiaire	Montant
Indemnité versée à l'assuré (hors auto-réparation)	L'assuré	1495,00

Commentaires :

.

Recours, Cumul et Action en remboursement

TIERS **Recours :** Oui **Cumul :** Non **Action en remboursement :** Non

RECOURS

Tiers Responsable **Recours :** A exercer **Convention :** CIDE COP

Raison sociale / nom : [redacted]

Compagnie : AXA **Adresse :** NC

Police N° : 2013521404 **Sinistre N° :** Néant **Montant :** 1196,00 €

Dommages arrêtés contradictoirement ? Non

Procès verbal : Oui **Commentaire :**

Conclusion

Dans cette affaire, la responsabilité de la copropriété est engagée. Les dommages aux biens immobiliers chez votre assuré, évalués à 8 978,25 € TTC sont à prendre en charge directement par l'assureur de la copropriété en application de la convention CIDE COP. Les dommages aux embellissements sont à prendre en charge par vos soins, avec recours à l'encontre de l'assureur de la copropriété.

Nous informons ce jour par courrier, le syndic de la copropriété afin qu'il puisse intervenir sur la prise en charge des biens immobiliers. De ce fait, nous vous déposons notre présent rapport chiffré en vous laissant le soin d'exercer votre recours sur la base de notre PV.

Pièces détenues par l'expert :
Pièces jointes :
Attente de pièces :

Fait à : [redacted] **Le :** 14/06/20[redacted]

L'expert **Nom :** [redacted]
Tél : [redacted]

L'assuré **Nom :** [redacted]

DOCUMENT 16 - Constat amiable dégât des eaux (document vierge)

Source : France-Assureurs, formulaire de constat amiable

CONSTAT AMIABLE DÉGÂT DES EAUX

Exemplaire pour **A** destiné à son assureur

Date du dégât des eaux

Adresse complète du lieu du sinistre _____

S'agit-il : ☐ d'une maison particulière ☐ d'un immeuble en copropriété ☐ d'un immeuble locatif

L'immeuble a-t-il été construit depuis moins de 10 ans : ☐ oui ☐ non

Nom et adresse du syndic ou du gérant _____ Tél. _____

LES PARTIES CONCERNÉES PAR LE DÉGÂT DES EAUX

A

Nom et Prénom _____
Adresse _____
Bât. ____ Étage ____
Mail _____
Tél. _____
Assureur _____ Contrat n° _____
Sinistre n° _____
Agent/courtier _____ Tél. _____
Adresse assureur / agent / courtier _____

—∘—

S'agit-il d'un local à usage d'habitation ? ☐ oui ☐ non
La résiliation du bail a-t-elle été demandée ? ☐ oui ☐ non
S'agit-il d'une location meublée ou saisonnière ? ☐ oui ☐ non

Vous êtes
- ☐ **Locataire ou occupant non propriétaire** Nom et coordonnées du propriétaire ou du gérant de votre logement : _____
- ☐ **Propriétaire/Copropriétaire :** ☐ occupant ☐ non occupant
- ☐ **Syndic** ☐ **Gérant** de l'immeuble

—∘—

Avez-vous subi des dommages ? ☐ oui ☐ non

B

Nom et Prénom _____
Adresse _____
Bât. ____ Étage ____
Mail _____
Tél. _____
Assureur _____ Contrat n° _____
Sinistre n° _____
Agent/courtier _____ Tél. _____
Adresse assureur / agent / courtier _____

—∘—

S'agit-il d'un local à usage d'habitation ? ☐ oui ☐ non
La résiliation du bail a-t-elle été demandée ? ☐ oui ☐ non
S'agit-il d'une location meublée ou saisonnière ? ☐ oui ☐ non

Vous êtes
- ☐ **Locataire ou occupant non propriétaire** Nom et coordonnées du propriétaire ou du gérant de votre logement : _____
- ☐ **Propriétaire/Copropriétaire :** ☐ occupant ☐ non occupant
- ☐ **Syndic** ☐ **Gérant** de l'immeuble

—∘—

Avez-vous subi des dommages ? ☐ oui ☐ non

CAUSE DU DÉGÂT DES EAUX

Une recherche de fuite a été effectuée par un artisan ou une entreprise : ☐ non ☐ oui, par qui : _____
La cause est identifiée : ☐ oui ☐ non / **La cause est réparée :** ☐ oui ☐ non
L'origine du dégât des eaux est située chez : ☐ **A** ☐ **B** ☐ **ailleurs**, ***préciser :*** _____
Il s'agit de *(cocher la ou les cases) :*
☐ Fuite sur canalisation, ***préciser :*** ☐ commune ☐ privative / ☐ alimentation ☐ évacuation / ☐ accessible ☐ non accessible
☐ Fuite ou débordement d'appareils à effet d'eau *(évier, lavabo, machine à laver, chaudière, cumulus, ...)*
☐ Fuite ou débordement de chéneaux ou de gouttières
☐ Infiltrations par : ☐ toiture ☐ terrasse ☐ façade ☐ fenêtre ou porte fenêtre ☐ joint d'étanchéité *(installation sanitaire ou carrelage)*
☐ Gel
☐ Autre cause : laquelle ? _____
Un entrepreneur, un installateur ou un vendeur vous paraît-il être à l'origine du sinistre : ☐ non ☐ oui ***(préciser pourquoi) :*** _____
Si oui, nom et adresse : _____

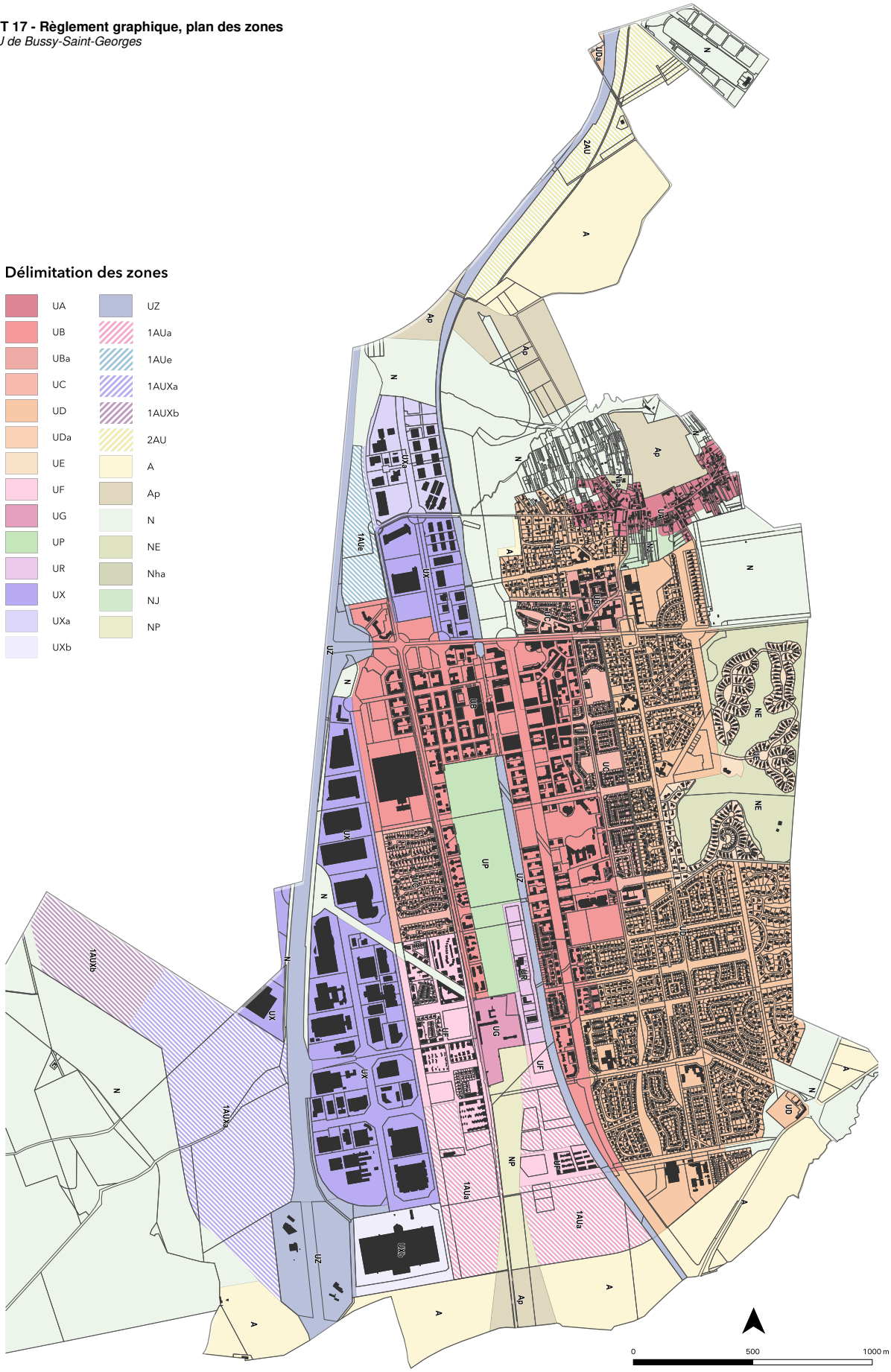
Fait à : _____
Le : _ _ / _ _ / _ _ _ _

A **Signature**

B **Signature**

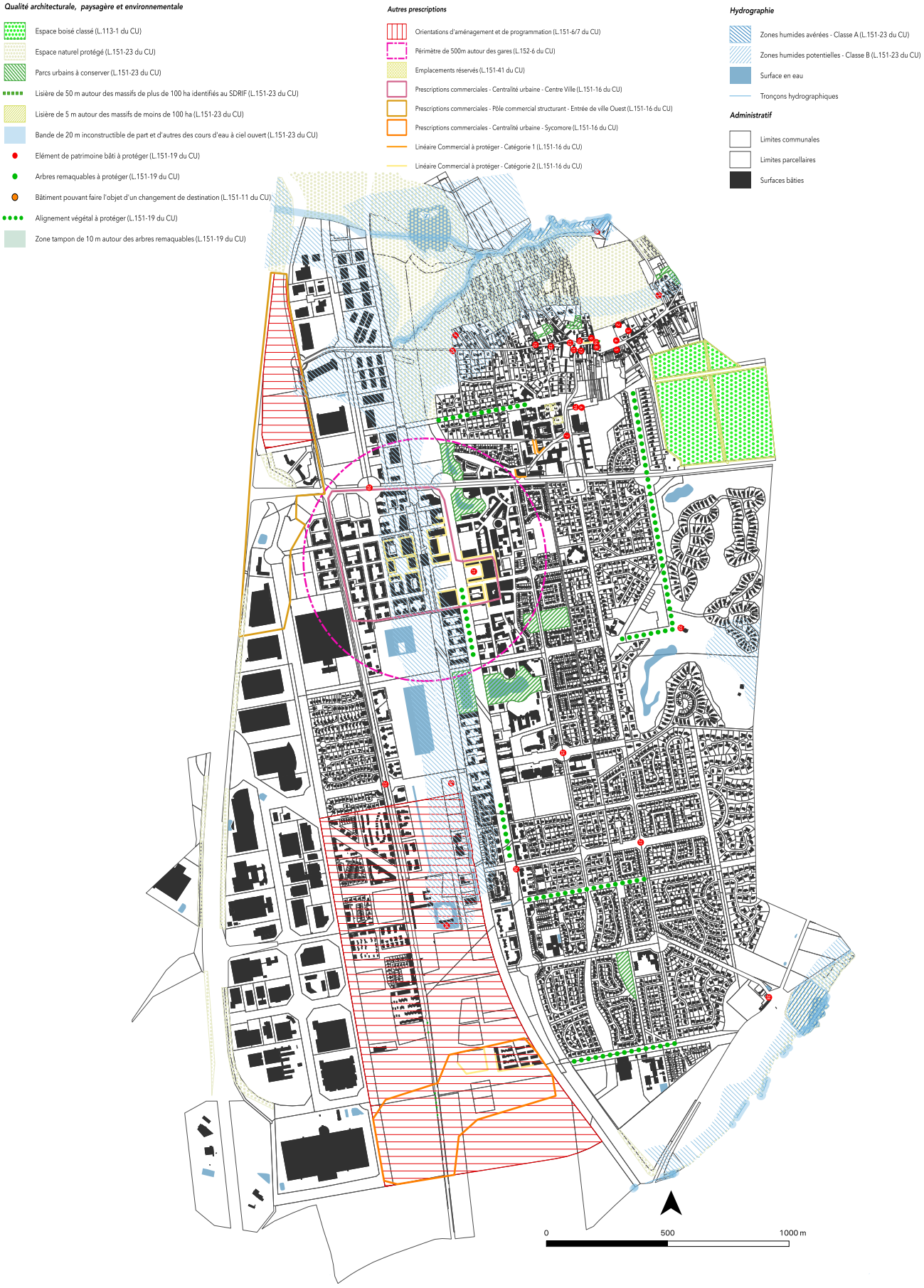
Les informations recueillies sur ce constat amiable permettront aux assureurs des parties concernées d'exécuter le contrat d'assurance et d'exercer leurs recours. Ces informations pourront être communiquées aux personnes intervenant dans l'exécution du contrat. Ces informations seront conservées le temps nécessaire à l'exécution du contrat et à l'exercice des recours et jusqu'à la fin des durées légales de prescription. Vous disposez de droits sur vos données personnelles que vous pouvez exercer en contactant les assureurs des parties concernées.

DOCUMENT 17 - Règlement graphique, plan des zones
Source : PLU de Bussy-Saint-Georges



DOCUMENT 18 - Règlement graphique, plan des descriptions

Source : PLU de Bussy-Saint-Georges



DOCUMENT 19 - PLU Bussy-Saint-Georges : Règlement écrit (extraits, zone UF)
Source : PLU de Bussy-Saint-Georges

Plan Local d'Urbanisme



Pièce 4.1 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales 7
Article 1 – Champ d'application 7
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols 7
Article 3 – Adaptations mineures 12
Article 4 – Division du territoire en zones 13
Article 5 - Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique 13
Article 6 - Dispositions règlementaires écrites générales 19
Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone 25
Règlement de la zone UA 25
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 26
Article UA 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 26
Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 28
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 29
Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions 29
Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 32
Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 37
Article UA 6 : Stationnement 38
Règlement de la zone UB 41
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 42
Article UB 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 42
Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 44
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 45
Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions 45
Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 48
Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 52
Article UB 6 : Stationnement 53
Règlement de la zone UC 56
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 57
Article UC 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 57
Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 58
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59
Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions 59
Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 62
Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 66
Article UC 6 : Stationnement 67
Règlement de la zone UD 69
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 70
Article UD 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 70
Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 72

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 73
Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions 73
Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 75
Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 80
Article UD 6 : Stationnement 80
Règlement de la zone UE 83
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 84
Article UE 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 84
Article UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 86
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 87
Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions 87
Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 89
Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 94
Article UE 6 : Stationnement 95
Règlement de la zone UF 96
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 97
Article UF 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 97
Article UF 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 99
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 100
Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions 100
Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 103
Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 108
Article UF 6 : Stationnement 109
Règlement de la zone UG 111
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 112
Article UG 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 112
Article UG 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 114
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 115
Article UG 3 : Volumétrie et implantation des constructions 115
Article UG 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 117
Article UG 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 121
Article UG 6 : Stationnement 121
Règlement de la zone UP 123
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 124
Article UP 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 124
Article UP 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 126
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 127
Article UP 3 : Volumétrie et implantation des constructions 127
Article UP 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 128
Article UP 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 131

Article UP 6 : Stationnement 131
Règlement de la zone UR 133
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 134
Article UR 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 134
Article UR 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 136
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 137
Article UR 3 : Volumétrie et implantation des constructions 137
Article UR 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 140
Article UR 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 143
Article UR 6 : Stationnement 143
Règlement de la zone UX 145
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 146
Article UX 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 146
Article UX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 148
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 149
Article UX 3 : Volumétrie et implantation des constructions 149
Article UX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 151
Article UX 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 153
Article UX 6 : Stationnement 154
Règlement de la zone UZ 156
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 157
Article UZ 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 157
Article UZ 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 159
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 160
Article UZ 3 : Volumétrie et implantation des constructions 160
Article UZ 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 160
Article UZ 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 162
Article UZ 6 : Stationnement 162
Règlement de la zone 1AUA 164
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 165
Article 1AUA 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 165
Article 1AUA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 167
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 168
Article 1AUA 3 : Volumétrie et implantation des constructions 168
Article 1AUA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 171
Article 1AUA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 174
Article 1AUA 6 : Stationnement 176
Règlement de la zone 1AUE 178
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 179
Article 1AUE 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 179

SOMMAIRE

Article 1AUE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 181
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 182
Article 1AUE 3 : Volumétrie et implantation des constructions 182
Article 1AUE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 184
Article 1AUE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords..... 186
Article 1AUE 6 : Stationnement..... 186
Règlement de la zone 1AUX 188
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités..... 189
Article 1AUX 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 189
Article 1AUX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 191
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 192
Article 1AUX 3 : Volumétrie et implantation des constructions 192
Article 1AUX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 194
Article 1AUX 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 196
Article 1AUX 6 : Stationnement 198
Règlement de la zone 2AU..... 199
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités..... 200
Article 2AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité200
Article 2AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 200
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 201
Article 2AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions 201
Article 2AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 201
Article 2AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 201
Article 2AU 6 : Stationnement..... 201
Règlement de la zone A 202
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités..... 203
Article A 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité 203
Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale..... 205
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 206
Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions..... 206
Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 208
Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 211
Article A 6 : Stationnement 211
Règlement de la zone N..... 212
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités..... 213
Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité..... 213
Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale..... 216
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 217
Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions..... 217

SOMMAIRE

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 219
Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords 222
Article N 6 : Stationnement 222
Titre 3 - Annexes 223
1 Glossaire 224
2 Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme 236
3 Liste des emplacements réservés 240
4 Liste des éléments du patrimoine bâti repérés 240
5 Nuancier des teintes pour les enduits de façades, les menuiseries et les portails, portillons, ferronnerie et les clôtures 240
6 Circulation agricole 242
7 Règlement du service d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales 243
8 Règlement du service d'assainissement non-collectif 243
9 Zonage d'assainissement 243
10 Règlement de collecte des déchets 243
11 Guide sur les essences végétales locales 243
12 Guide du RNSA sur la végétation en ville 243

Règlement de la zone UF

La zone UF correspond pour sa majeure partie au projet de Z.A.C. Sycomore déjà réalisé.
Une partie de la zone UF se situe dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques. Ce périmètre se trouve en annexe du PLU, dans le plan des servitudes, soumis pour avis aux Architectes des Bâtiments de France.
Cette zone, à vocation principale d'habitat, comporte des commerces, des petites activités et services de proximité ainsi que des équipements publics ou privés.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UF comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;

- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;

- Les dispositions applicables aux polarités commerciales (article 5.5 « dispositions générales ») telles quelles sont identifiées au règlement graphique

- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

- Les dispositions liées à la servitude d'utilité publique de protection des Monuments Historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UF 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'une résidence de tourisme.	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'une salle polyvalente	
	Industrie	X	

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Entrepôt	X	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
		Condition(s) : de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé		X

Légende : X autorisée X autorisée sous condition(s) X interdite *Légende ajoutée (pédagogique)* C. urb., art. R.151-30 et R.151-33

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage de commerce de gros,
- les constructions destinées aux lieux de culte ;
- les construction destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le remblai des mares et étangs ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes isolées.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'entrepôt ou l'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- les constructions à destination d'autres hébergements touristiques à condition qu'il s'agisse d'une résidence de tourisme.
- les constructions à destination d'autres équipements recevant du public à condition qu'il s'agisse d'une salle polyvalente.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
    - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
    - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- La construction d'abri de jardin dans la limite de 9 m² surface de planche par abri.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- L'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
    - si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
    - et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Article UF 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 40% du terrain.

3.1.2 Règles particulières :

- Une emprise au sol allant jusqu'à 60% du terrain pourra être accepté si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique, est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'abri de jardin limité à 9m^2 d'emprise au sol est exonéré de ce calcul.
- Les locaux techniques des piscines limités à 10m^2 d'emprise au sol sont exonérés de ce calcul.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) légalement édifié à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- Le long du boulevard des Cents Arpents (dans une bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique), la hauteur totale des constructions autres que celles à usage d'activités ne peut excéder R+7 (combles compris) avec :
    - une hauteur d'au moins 3,5 mètres sous plafond pour le rez-de-chaussée des constructions.
- En dehors de cette bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique du boulevard des Cent Arpents, la hauteur totale des constructions autres que celles à usage d'activités ne peut excéder R+4 (combles compris).
- La hauteur des bâtiments à usage d'activité mesurée ne peut excéder 15 mètres à l'acrotère ou au faitage.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou acrotère).
- Les abris de jardin sont limités à 2,50 mètres de hauteur au point le plus haut.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
    - o à l'alignement des voies et emprises publiques
    - o en recul des voies et emprises publiques d'au minimum 2 mètres. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée sans ambiguïté lorsqu'il y a un retrait du rez-de- chaussée.

- Sont autorisés en surplomb de l'alignement à l'emprise publique les éléments suivants :
    - o Les parties de construction constituant des corniches, des modénatures ou éléments de façades de moins de 50 cm, les isolations thermiques des murs de façades pour les bâtiments existants réhabilités
    - o Les débords de toiture par rapport à la façade de moins de 80 cm.
    - o Pour les restaurants, les débords de toiture et de façade pourront être autorisés jusqu'à 3 mètres maximum en surplomb du domaine public. La hauteur du débord doit, au point le plus haut, être alignée au plancher haut du local commercial auquel il est associé. Cette disposition s'applique uniquement pour les locaux situés en rez-de-chaussée, au droit du local concerné.
    - o L'aspect sous toiture des débords de toits et façades devra être traité qualitativement par un enduit, un revêtement ou une structure architecturale, en harmonie avec l'aspect général du bâtiment et de son environnement.
    - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des débords de façades et de toitures supérieures aux dispositions ci-dessus pourront être autorisés à condition qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine du tissu environnant.

- Sont interdits en surplomb de l'alignement à l'emprise publiques les éléments suivants : les balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

- Des retraits différents de façades ou de plans de façades sont admis, au sol et en étage, dans les conditions suivantes :
    - o Les retraits en rez-de-chaussée sont ponctuels.
    - o Les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou à participer à la volumétrie d'ensemble des constructions.
    - o Les retraits sont dus à une parcelle en forme de polygone irrégulier.
    - o La construction existante présente des retraits différents et l'environnement le justifie.

- Les abris de jardin et les bassins de piscines devront être implantés à l'alignement ou en recul de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension dans le prolongement du

volume existant et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risques en matière de sécurité routière.
- En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment pourra être autorisée, voire imposée, soit en cohérence avec l'implantation des constructions voisines existantes, soit à l'identique de l'implantation initiale.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
    - aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc… à condition d'une bonne intégration paysagère
    - aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères, à condition d'une bonne intégration paysagère.
    - aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies
- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies
- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale
- Les constructions devront être édifiées :
    - soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée,
    - soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.

  En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est, de chaque façade au droit des limites séparatives, au minimum de 4 m.

3.4.2 Règles particulières
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de retrait, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait.
- Les prescriptions de l'article UB 3.4.1 ne s'appliquent pas :
    - aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter en limite ou en respectant un recul d' 1 mètre minimum des limites séparatives,
    - aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
    - aux piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – qui doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction au point le plus haut (faitage ou acrotère), soit D=H/2 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- La distance maximale, au point le plus proche, entre une habitation et son annexe n'est pas règlementée.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
    - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
    - aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
    - aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- La transformation des balcons et terrasses situés en étages et donnant sur des voies et emprises publiques, en loggias ou vérandas par fermeture en parois opaques ou transparentes est interdite. L'unité de façade doit être conservée.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

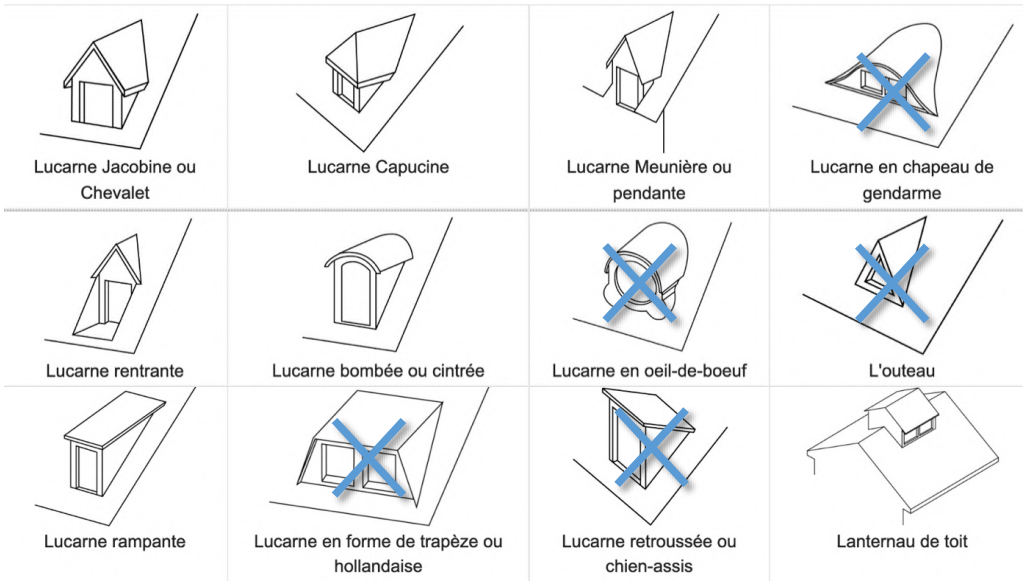
- La pente des toitures est non règlementée.
- Les toits terrasses sont autorisés.
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.!

- Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente :
  - Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie.
  - Zinc en cas d'architecture contemporaine.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur du pan de toit concerné
- Les verrières sont autorisées
- Les châssis de toit devront être :
  - plus hauts que larges
  - contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
  - à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
  - ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.
- Sont interdits :
  - Les lucarnes chiens assis, en chapeau gendarme, en œil de bœuf, en outeau et en trapèze.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois ou métal, identique :
    - soit à la construction existante,
    - soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédié à de l'activité économique (artisanales ou industrielles) il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- L'emploi de matériaux biosourcés, de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Lorsqu'ils existent, les garde-corps devront être d'une hauteur minimum de 1m avec allège pleine sur une hauteur de 0,70m.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.


Pose en façade


Pose sous linteau extérieur


Pose sous linteau intérieur


Bloc-Baie
(intégré à la fenêtre)

- La teinte des volets devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre) afin de ne pas ajouter une couleur supplémentaire. Soit être uniforme avec menuiserie ou avec façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples.
- Les balcons sont autorisés à condition de ne pas donner sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les loggias sont à privilégier.
- L'installation de store banne est interdite sauf pour les constructions à destination des commerces et activités de services. Leur aspect est soumis aux règles suivantes :
    - En cas d'inscription ou de logo faisant référence au commerce ou à l'activité de service concernée, les stores bannes sont considérés comme des enseignes et soumis à la réglementation du Code de l'Environnement (Articles L581-1 à L581-45) ;
    - Dans les autres cas, l'aspect des stores bannes devra respecter les dispositions de la charte des vitrines du Sycomore (pièce n°5.12 du PLU).

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement – Glossaire.

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée de manière à éviter les installations en escalier.

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques

- Les clôtures devront avoir une hauteur de 1,80 mètres, mais pourront exceptionnellement atteindre 2 mètres en justifiant d'une bonne intégration paysagère.
- Elles devront être constituées par :
    - soit de muret surmonté d'une grille
    - soit d'un mur
    - soit d'une grille de toute hauteur
- Dans le cas d'une clôture composée d'une grille, un festonnage de matérialité et de teinte identique ou similaire à la grille pourra être fixé.
- En cas d'absence de clôture : la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé et entre parcelles privées devra être matérialisée sans ambiguïté. La matérialisation sera à minima de type bordurette béton ou pavés béton ou pierre ou similaire.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives doivent avoir une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres.
- Elles seront en serrurerie ou maçonnerie de qualité.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur maximale des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un recul de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec les clôtures situées dans leur environnement immédiat, tant dans leurs matérialités que dans leurs teintes.
- Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quels que soient la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UF 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200 m² surface de plancher : 1,73 places par logement Pour les constructions dont la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² surface de plancher : 1,3 place par logement Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1,5 place pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de plancher 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m² de salle de réception 1 place pour les salles de réception de moins de 10m²
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
	Hôtels	0,5 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 10 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par 100 m² surface de plancher affectés à l'activité
	Entrepôt	1 place par 200 m² de surface de plancher d'entrepôt
	Bureau	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher
	Centre des congrès et d'exposition	1 place pour 500 m² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

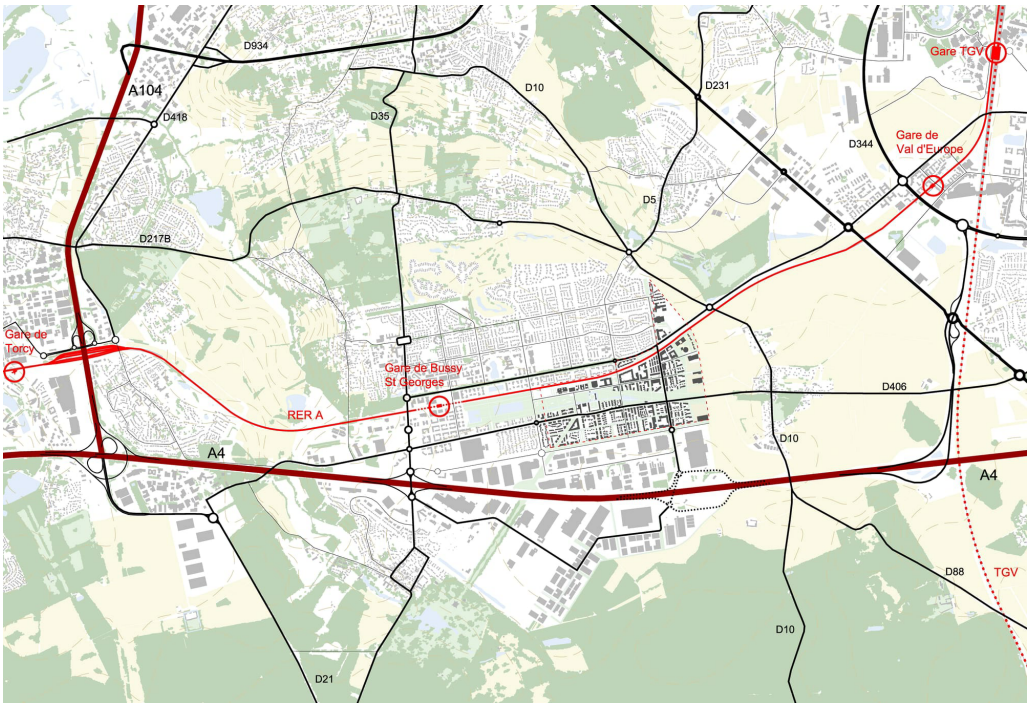
6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logements de 3 pièces et plus
	Hébergement	1 place pour 3 logements

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 10 chambres
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	15% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements.

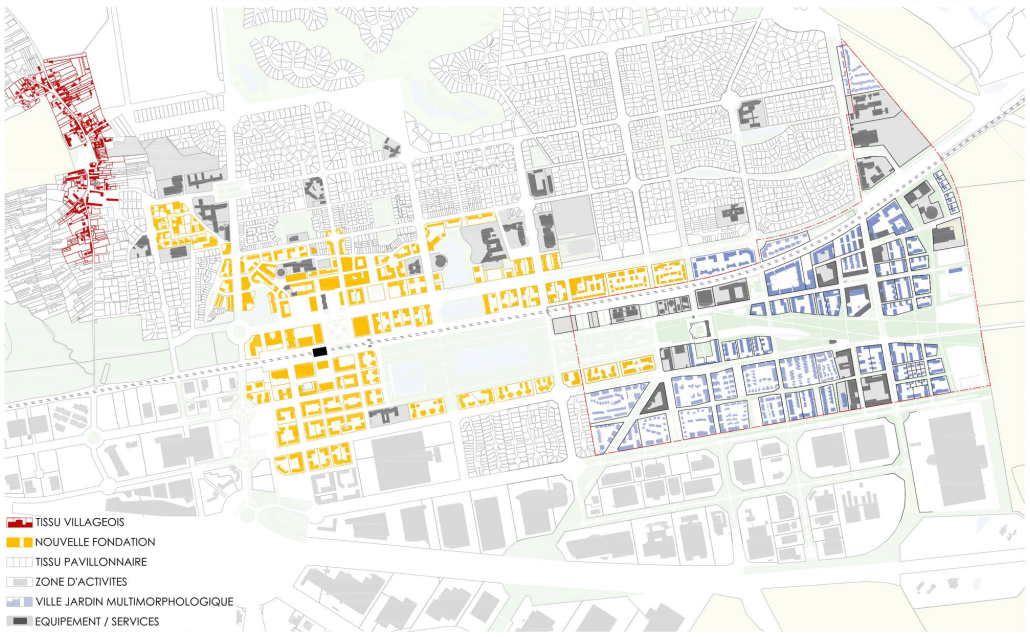
DOCUMENT 20 - Plans de la ZAC du Sycomore, Bussy-Saint-Georges

Source : germeetjam.com, « Bussy-Saint-Georges : "Terminer la ville nouvelle" »



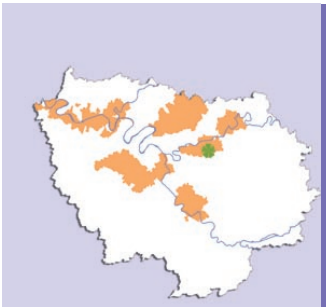
La desserte territoriale





Une diversité typologique en écho au zoning hérité

DOCUMENT 21 - Présentation du projet d'éco-quartier le Sycomore à Bussy-Saint-Georges
Source : direction régionale de l'équipement Ile-de France



Marne-la-Vallée (Seine-et-Marne)

Eco-quartiers : une dynamique d'aménagement durable

Eco-quartier "Le Sycomore" à Bussy-Saint-Georges



L'éco-quartier dans son territoire

Le projet d'éco-quartier du "Sycomore" est situé sur la commune de Bussy-Saint-Georges. Il représente environ 120 ha en frange est du territoire communal. Il est délimité :

- au nord par la ligne du RER A et le quartier résidentiel des Cent Arpents,
- à l'est par la frange avec la plaine de Jossigny,
- au sud par l'avenue de l'Europe et le Parc d'activités "Gustave Eiffel",
- à l'ouest par la limite de ZAC du centre-ville.

A ce titre, il constitue un enjeu urbain essentiel en terme d'articulation entre les quartiers existants et d'affirmation des lignes de force du territoire. Il vient consolider l'intégration du patrimoine naturel et historique, par la prise en compte des axes visuels reliant l'ancienne ferme du Génitoy aux châteaux de Ferrières et de Jossigny, par l'ouverture du Parc urbain Bussy au "parc de campagne" que constitue la plaine agricole de Jossigny à l'est, et par la prolongation de la promenade Jacques de Thou vers le sud, pour rejoindre la forêt de Ferrières.

Description du projet et programme

Il est prévu d'y accueillir 10 000 habitants dans le cadre d'une programmation qui recherche les équilibres sociaux et fonctionnels :

- 3 000 logements dont 30% de logements sociaux,
- groupes scolaires, centres de loisirs, crèches, collège, lycée, gymnase, correspondant aux besoins du quartier et de la commune,
- un programme de commerces de proximité, de bureaux et d'activités à déterminer,
- un espace culturel d'intérêt supra-communal,
- un stade d'athlétisme couvert (5 000 personnes),
- un parc urbain de 12 ha articulé autour de la ferme du Génitoy.

Calendrier

Le projet est en phase d'élaboration et sera marqué par les échéances suivantes :

- poursuite des études préalables : mai à juin 2009
- engagement des partenaires sur les objectifs de développement durable : juillet 2009
- présentation des différents scénarios d'aménagement : décembre 2009
- finalisation du Projet d'urbanisme et de développement durable sur la ZAC : avril 2010
- réalisation de 300 à 600 logements par an à compter de 2011.

Partenariats

Le projet fait l'objet d'un partenariat resserré entre l'Etablissement public d'aménagement de Marne - la-Vallée (EPAMARNE), qui est chargé de la conception et de la mise en œuvre du projet, et la commune de Bussy-Saint-Georges. Une équipe dédiée a été constituée pour élaborer le projet, composée à la fois de techniciens de la commune et de l'EPAMARNE, couvrant un grand nombre de champs de l'aménagement. Ce travail est validé par un comité de pilotage réunissant les élus de la commune, le Directeur général de l'EPAMARNE et les partenaires territoriaux associés.

L'État et la Région accompagnent la réalisation de l'éco-quartier dans le cadre de la mise en œuvre du Contrat de Projets État-Région 2007-2013.

Les enjeux pour un aménagement durable

- Aménager un quartier de 3 000 logements au bilan carbone limité qui participera au rayonnement régional.
- Intégrer toutes les exigences de développement durable au niveau de la conception et de la gestion du quartier, notamment au travers d'une réelle mixité fonctionnelle et sociale.
- Viser l'exemplarité et atteindre un très haut niveau de performance environnementale.
- Mettre en œuvre un mode de gouvernance innovant associant élus, habitants, aménageur et autres partenaires du territoire.



Promenade J. de Thou, Bussy-Saint-Georges



Ilot de l'écoquartier (Vue 3D)



Parc Urbain - Bussy-Saint-Georges

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE
DE LA REGION
D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale de l'Équipement
ÎLE-DE-FRANCE

www.idf.pref.gouv.fr

www.ile-de-france.equipement.gouv.fr

Ce panneau a été réalisé avec la collaboration de l'EPAMARNE

MARQUETIS Oct. - Photos : Iconothèque Epamarne/J.-P. Houdry - Epamarne/Archilectes-paysagistes : Ubicus

DOCUMENT 22 - Extrait de la Notice descriptive du projet Impulsion SOGEPROM
Source : SOGEPROM



Note descriptive de vente

Date : 06/10/2025

Collection **corail**

IMPULSION
Bussy Saint Georges

80 logements dont :
- 53 logements en accession
- 27 logements sociaux
96 emplacements de stationnement

Notice ACCESSION - Cages A, B et D

SOGEPROM

SOMMAIRE

GENERALITES ---- 3

PRESENTATION DU PROJET ---- 4

PRESENTATION DU PROGRAMME ---- 4
EXIGENCES PERFORMANCIELLES ET NORMATIVES ---- 4

1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE ---- 6

1.1 INFRASTRUCTURE ---- 6
1.2 MURS ET OSSATURE ---- 6
1.3 PLANCHERS ---- 7
1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION ---- 8
1.5 ESCALIERS ---- 9
1.6 CONDUIT DE FUMEE ET DE VENTILATION ---- 9
1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS ---- 10
1.8 TOITURES ---- 10

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS ---- 12

2.1 SOLS ET PLINTHES ---- 12
2.2 REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES) ---- 13
2.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURES ET TENTURES) ---- 13
2.4 MENUISERIES EXTERIEURES ---- 14
2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE ---- 14
2.6 MENUISERIES INTERIEURES ---- 15
2.7 SERRURERIES ET GARDE-CORPS ---- 17
2.8 PEINTURE, PAPIERS, TENTURES ---- 18
2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS ---- 19

3 ANNEXES PRIVATIVES ---- 26

3.1 CAVES, CELLIERS, GRENIERS ---- 26
3.2 BOX ET PARKINGS COUVERTS ---- 26
3.3 PARKINGS EXTERIEURS ---- 27

4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES ---- 28

4.1 HALLS D'ENTREE DES IMMEUBLES ---- 28
4.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE ---- 29
4.3 CIRCULATION DU SOUS-SOL ---- 30
4.4 CAGES D'ESCALIERS ---- 31
4.5 LOCAUX COMMUNS ---- 32
4.6 LOCAUX SOCIAUX ---- 33
4.7 LOCAUX TECHNIQUES ---- 33
4.8 CONCIERGERIE ---- 35

5 EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES ---- 36

5.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES ---- 36
5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE SANITAIRE ---- 36
5.3 TELECOMMUNICATIONS ---- 37
5.4 RECEPTION / STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES ---- 37

SOGEPROM

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX ---- 38
5.6 ALIMENTATION EN EAU ---- 38
5.7 ALIMENTATION EN GAZ ---- 38
5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE ---- 39

6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS ET LEURS EQUIPEMENTS ---- 40

6.1 VOIRIE ET PARKING ---- 40
6.2 CIRCULATIONS DES PIETONS ---- 40
6.3 ESPACES VERTS ---- 40
6.4 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS ---- 41
6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR ---- 41
6.6 CLOTURES ---- 41
6.7 RESEAUX DIVERS ---- 42

Généralités

Les prestations, produits ou marques décrites dans la présente notice descriptive, sont donnés à titre indicatif et de référence, ils seront remplacés le cas échéant par des produits de qualité équivalente. En conséquence, et sans que cela soit pour autant spécifie systématiquement, chaque produit cite sera prévu : « ou similaire ».

Il est expressément prévu que, dans le cas ou pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le maître d'ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

- Sont considérées comme pièces principales : séjours, salles à manger, chambres
- Et pièces de services : cuisines, WC, dégagements, rangements, buanderies, celliers, salles de bains et salles d'eau.

Notice descriptive prévue par l'article R.261-13 du CCH et conforme à l'annexe de l'arrête du 10 mai 1968

Le parking ne respecte pas le NFP 91120

SOGEPROM

Présentation du projet

Présentation du programme

Site :

L'opération immobilière est située à BUSSY SAINT GEORGES (77) – ZAC DES SYCOMORES – LOT SY18C

Programme :

Construction d'un ensemble immobilier comprenant :

80 logements dont 53 logements en accessions libre et 27 logements sociaux. 1 niveau de parking comprenant 96 places

Exigences performancielles et normatives

Certification :

RE2020 seuil 2025

La certification NF Habitat HQE niveau très performant

Label :

Label biosourcé niveau 1 (ancien référentiel)

Electricité :

Conforme à la Norme NF C15-100.

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

La construction se conformera :

- Aux lois et réglementations en vigueur,
- Aux prescriptions de Documents Techniques Unifiés (DTU) à caractère obligatoire, établis par le centre Scientifique Technique du Bâtiment (CSTB),
- Aux règles de la construction et de sécurité,
- A la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA),

- Aux nouvelles règles d'accessibilité des logements neufs définies par décret et arrêté du 28 avril 2017,

- Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité,

- La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

- Un Dossier d'Intervention Ultérieure sur Ouvrage (D.I.U.O) sera réalisé par un coordinateur sécurité et santé agréé, désigné par le Maître d'ouvrage, et sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

- Des réajustements résultant d'impératifs techniques et esthétiques sont susceptibles d'intervenir quant aux indications portées sur les plans et aux marques des équipements prévus.

- Les types et marques des matériaux précisés dans le présent document définissent un niveau de qualité.

- Il est expressément prévu que, dans les cas où, pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile, ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, respect de la certification et/ou label, retard d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, grèves, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente sans avoir à le notifier à l'acquéreur.

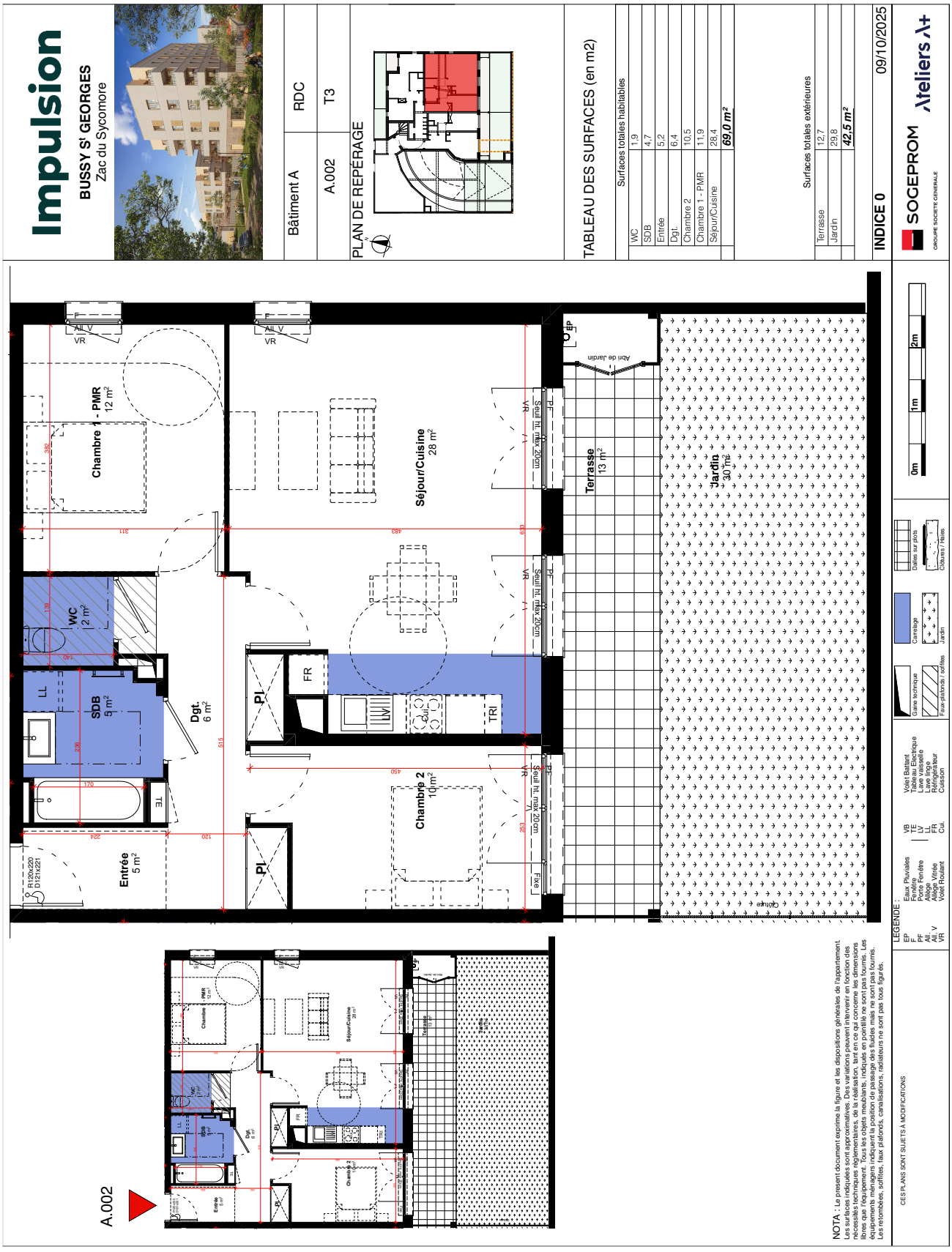
- De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente.

- Des réductions de hauteur pourraient avoir lieu dans certains logements en raison de poutraisons ou épaisseurs de dalles plus importantes suivant descentes de charges du bureau d'études de structure.

- Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

DOCUMENT 23 - Plan RDC, appartement SOGEPROM

Source : SOGEPROM.



DOCUMENT 24 - Plan R+4, appartement SOGEPROM

Source : SOGEPROM.

