

**BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR  
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES**

**CONTEXTE IMMOBILIER – ÉPREUVE E7**

**CONSEIL EN GESTION DU BÂTI DANS LE CONTEXTE  
DE CHANGEMENT CLIMATIQUE**

Session 2026

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.

Cela induit que la formation a conduit à une appropriation du dossier par les étudiants.  
Quel que soit le régime de certification, chaque situation certificative portera  
exclusivement sur des documents du contexte immobilier national.

Le contexte comprend 86 pages, numérotées 1/86 à 86/86.

<b>BTS Professions Immobilières</b>		<b>Session 2026</b>
<b>Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique – E7</b>	<b>Code : 26PIE7CG</b>	<b>Page 1/86</b>

## **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.

<b>BTS Professions Immobilières</b>		<b>Session 2026</b>
<b>Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique – E7</b>	<b>Code : 26PIE7CG</b>	<b>Page 2/86</b>

## Groupe Cadran immobilier

Le Groupe Cadran immobilier est l'un des principaux acteurs de la filière immobilière de la région Hauts-de-France. L'entreprise a été créée en 1978 par René Cadran qui a débuté dans le domaine du syndic de copropriétés à Amiens, situé dans le département de la Somme. Très rapidement, les activités de gestion locative et de transaction ont été ajoutées aux services proposés aux clients.

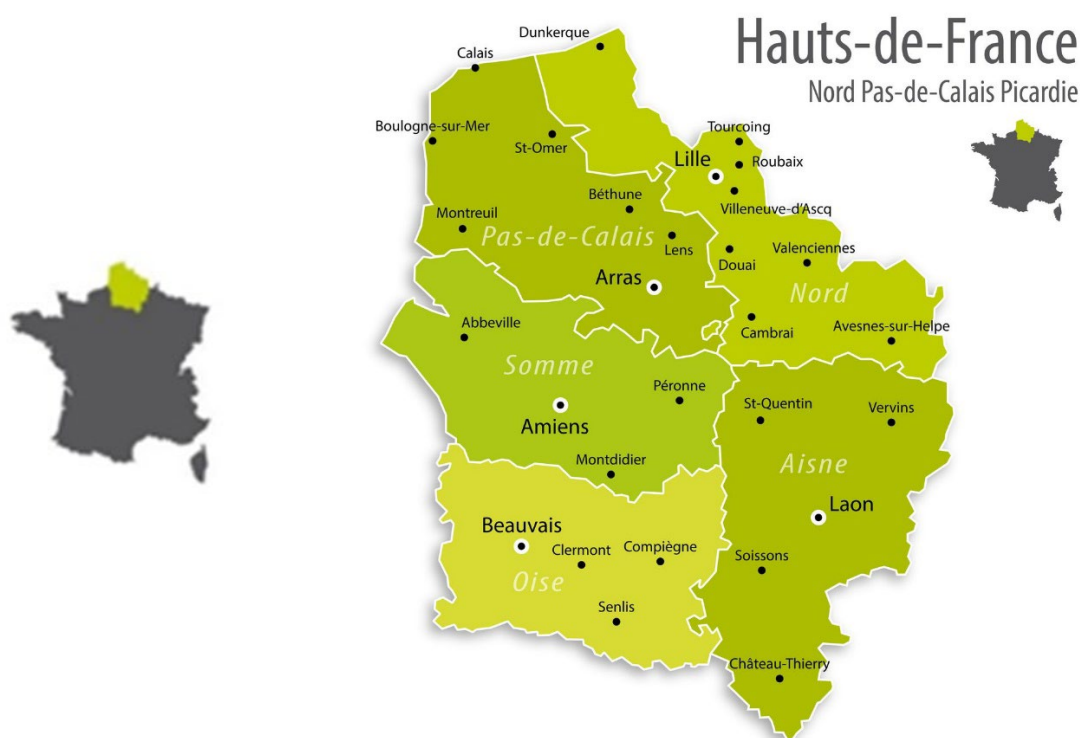
Dans les années 1980, l'entreprise a connu une phase de croissance externe par le rachat d'agences immobilières en dehors de la ville d'Amiens.

Dans les années 1990, Mélanie Cadran, fille de René Cadran, a créé la société Cadran Promotions, qui développe des programmes de promotions immobilières et de création de lotissements.

Par ailleurs, depuis 2018 les agences de Montreuil et Boulogne-sur-Mer ont développé un service de gestion locative de meublés de tourisme.

Aujourd'hui, le Groupe Cadran développe l'ensemble de ses activités à partir de :

- son siège situé à Amiens ;
- ses 5 agences situées à Beauvais, Arras, Abbeville, Montreuil-sur-Mer, et Boulogne-sur-Mer.



<b>BTS Professions Immobilières</b>		<b>Session 2026</b>
<b>Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique – E7</b>	<b>Code : 26PIE7CG</b>	<b>Page 3/86</b>

Depuis quelques années, le territoire est particulièrement concerné par l'évolution du climat et ses conséquences.

En 2023, la région a été touchée par deux épisodes d'inondations exceptionnels touchant plus de 300 communes et plus de 500 000 personnes. Ce risque d'inondation concerne 6 communes sur 10 et 2,2 millions d'habitants. Il s'agit essentiellement d'inondations par ruissellement liées à l'artificialisation des sols (9,2 % des sols sont artificialisés) et de débordement des cours d'eau.

Par ailleurs, 90 % des côtes des Hauts-de-France sont aujourd'hui exposées à des phénomènes d'érosion côtière, menaçant les habitations et les infrastructures en bord de mer. Ainsi, le niveau de la mer à Boulogne-sur-Mer a déjà augmenté de 12,3 cm entre 1976 et 2021.

De plus, la pluviométrie de la région est marquée par des périodes d'intenses précipitations, et d'autres de sécheresses plus nombreuses et plus longues.

Dans ce contexte de changement climatique, le Groupe Cadran immobilier est conduit à accompagner ses clients sur des problématiques variées parmi lesquelles :

- la prise en compte de la performance énergétique des logements dans sa dimension réglementaire, technique et financière ;
- le conseil sur la gestion des risques naturels, notamment du fait des inondations survenues en 2023 et qui suscitent de nouvelles inquiétudes parmi les clients bailleurs, copropriétaires ou acheteurs ;
- le maintien de la qualité du bâti et son amélioration ;
- la gestion des sinistres courants en gestion locative ou en copropriétés ;
- la prise en compte des évolutions réglementaires relatives à l'adaptation au changement climatique ;
- la multiplication des règles d'urbanisme applicables aux projets de construction.

<b>BTS Professions Immobilières</b>		<b>Session 2026</b>
<b>Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique – E7</b>	<b>Code : 26PIE7CG</b>	<b>Page 4/86</b>

## Bordereau du contexte immobilier

N°	Type de document	Source	Contenu	Nombre de pages
1	Article sur l'érosion du trait de côte dans le Nord Pas de Calais	Matthieu Darriet, Francebleu.fr, 19 avril 2024.	État des risques d'exposition des logements au recul du trait de côte dans le Nord Pas de Calais.	2
2	Plaquette d'information sur le recul du trait de côte.	Association Française pour la Prévention des Catastrophes Naturelles et Technologiques (AFPCNT), afpcnt.org	Présentation du recul du trait de côte, de la réglementation dans les zones 30 et 100 ans.	5
3	Schéma de présentation du BRAEC	DREAL Hauts-de-France, hauts-de-France.developpement-durable.gouv.fr	Schéma de présentation du bail réel d'adaptation à l'érosion côtière.	2
4	Bilan des inondations dans le Nord Pas de Calais en 2023 et 2024	Rachel Noël, francebleu.fr, 4 novembre 2024	Article dressant un bilan général des inondations des logements dans les épisodes d'inondation de 2023 et 2024.	2
5	Publication ADEME CEREMA sur les causes de la surchauffe urbaine	ADEME CEREMA, ademe.fr	Description des causes de la surchauffe urbaine.	3
6	Infographie sur la loi ZAN	Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, www.ecologie.gouv.fr	Présentation des enjeux de la loi ZAN.	2
7	Extraits du rapport du conseil d'analyse économique sur les DPE	Conseil d'analyse économique (CAE)	Extraits d'un rapport sur les écarts entre la performance énergétique mesurée dans les DPE et les consommations réelles.	2
8	Statistiques sur les passoires thermiques en région Hauts de France	INSEE, www.insee.fr	Statistiques sur les passoires thermiques en région Hauts de France.	2
9	DPE portant sur un appartement à Roubaix	Document auteur, d'après un formulaire fourni par un cabinet de diagnostics immobiliers	Extraits d'un DPE portant sur un appartement.	7
10	Diaporama de présentation d'un audit énergétique	Bureau d'études thermiques	Présentation d'un audit énergétique en assemblée générale de copropriétaires.	4
11	Schéma de fonctionnement d'une PAC et de panneaux solaires	izi-by-edf-renov.fr	Présentation du fonctionnement d'une PAC et de deux types de panneaux solaires.	2
12	Infographie sur les aides à la rénovation énergétique	France Rénov	Présentation simplifiée des aides à la rénovation énergétique.	1

## Bordereau du contexte immobilier

N°	Type de document	Source	Contenu	Nombre de pages
13	Présentation des objectifs de la norme RE 2020	Biobric.com	Comparatif des objectifs de la norme RE 2020 et de la norme RT 2012.	1
14	Devis pour la dépose et la pose de fenêtres.	Document auteur, d'après un devis fourni par atlantide.artdelafenetres.com	Devis pour une prestation de dépose d'anciennes fenêtres et de pose de fenêtres neuves.	6
15	Extrait du PLU de la commune d'Auneuil	Commune d'Auneuil	Règles applicables à la zone 1AUhr dans laquelle est située un projet de lotissement.	7
16	Présentation du coefficient d'emprise au sol (CES).	Urbassist.fr	Présentation du coefficient d'emprise au sol (CES).	1
17	Rapport d'information des acquéreurs et des locataires (IAL) sur la parcelle d'Auneuil.	Georisques.gouv	Liste des risques naturels auxquels le bien est exposé sur la commune d'Auneuil.	1
18	Étude préalable de sol sur la parcelle d'Auneuil	ECR environnement	Extraits de l'étude de sols préalable, sur le risque de retrait et de gonflement des argiles pour la parcelle du lotissement d'Auneuil.	5
19	Permis d'aménager du lotissement d'Auneuil	Commune d'Auneuil	Extraits de la décision d'autorisation de création du lotissement.	4
20	Proposition d'assurance dommage ouvrage pour une maison en lotissement à Auneuil	Assureur	Proposition d'assurance dommage ouvrage produite par le constructeur.	8
21	Situation du lotissement à Auneuil.	Lotisseur	Plan de situation, plan d'ensemble et plan de masse d'une parcelle en lotissement à Auneuil.	4
22	Plans de maison dans le lotissement à Auneuil	Lotisseur	Plan de situation d'une maison en lotissement, de coupe, de rez-de-chaussée et d'étage.	4
23	Règlement du lotissement d'Auneuil	Commune d'Auneuil	Extraits du règlement d'un lotissement situé sur la commune d'Auneuil.	3
24	Attestations de bornage et de surface de plancher	GE 360 Cabinet de géomètres	Attestations de bornage et de surface de plancher réalisées par un cabinet de géomètres pour la parcelle du lotissement d'Auneuil.	2

## Document n°1 – Érosion du trait de côte : plus de 99.000 logements voués à disparaître d'ici 2100, dans le Nord-Pas-de Calais ?

Des logements et des activités économiques sont menacés sur la Côte d'Opale, car le littoral recule en lien avec le réchauffement climatique. Si rien n'est fait, la facture dépasserait les 14,5 milliards d'euros, selon l'évaluation des dégâts effectuée par les experts du Cerema.

Des risques de submersion marine, des falaises qui s'effondrent : que va devenir le littoral de la Côte d'Opale d'ici la fin du siècle, s'il est grignoté chaque jour un peu plus en lien avec le réchauffement climatique ? C'est la question que pose le Cerema, le Centre d'études sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement qui dépend du ministère de la Transition écologique. Dans un rapport qu'ils viennent de publier, ces experts annoncent la disparition de nombreuses terres, et des maisons qui sont au-dessus.

Ils ont établi des scénarios et un inventaire des dégâts possibles, avec trois échéances. Le Pas-de-Calais serait l'un des départements les plus concernés. D'ici quatre ans (2028), six maisons vont ainsi disparaître. Elles sont déjà identifiées et inhabitées, sur les falaises d'Equihen, dans l'agglomération de Boulogne-sur-Mer.

Mais quand on anticipe 2050, le Cerema recense une trentaine de logements voués à disparaître dans le Pas-de-Calais en générant 2,5 millions d'euros de dégâts. Une quinzaine de locaux d'activités sont concernés également, dont deux campings.

### Un scénario catastrophe pour 2100

Et pour les simulations à 2100, d'ici la fin du siècle, ces experts tablent sur un scénario catastrophe avec plus de 51.200 logements rayés de la côte et plus de 4.300 locaux d'activité. La facture des dégâts pourrait alors atteindre plus de 7,5 milliards d'euros, dans le Pas-de-

Calais. Dans le Nord, le Cerema ne table pas sur des dégâts significatifs à l'horizon 2050, mais il les évalue à plus de 7 milliards d'euros en 2100 (48 000 logements et 2 800 locaux d'activité).

À Berck et en baie d'Authie, une des zones les plus concernées, des travaux sont déjà prévus (17 millions d'euros programmés) pour augmenter la sécurité de 12.000 habitants, rappelle Daniel Moitel, le président de l'association SOS Baie d'Authie : *« Si aujourd'hui, on enlève des digues, et bien, on a la même carte à peu de chose près. Si le niveau de la mer augmente d'un mètre, comme ce sont des digues de terre, il suffit de faire un mètre de plus ! Nous, en baie d'Authie, on a un projet, mais au bout de douze ans, on n'a toujours pas fait les travaux ! Les digues vont être relevées d'1,5 m. Donc, ça tient compte de l'élévation du niveau de la mer. »*

Cette modélisation du Cerema a surtout pour but de montrer l'impact des décisions d'aujourd'hui, si nous ne faisons rien face au changement climatique. Pour concentrer nos efforts sur les zones les plus sensibles, humainement, il faudra sûrement accepter d'abandonner des terres en les rendant inhabitables.

## **150 maisons dans le quartier des Escardines, à Oye-Plage**

C'est un sujet de préoccupation pour les habitants du quartier des Escardines, à Oye-Plage, entre Calais et Dunkerque. Parmi les 150 maisons de ce petit paradis, lancé dans les années 1970, il y a celle de Jean. C'est l'une des plus directement exposées : elle est adossée à la dune qui ne cesse de reculer. Les deux blockhaus qui se trouvaient au sommet, il y a 40 ans, sont aujourd'hui sur la plage, à plus de 80 mètres de la dune.

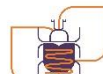
À Oye-Plage, les 150 maisons du quartier des Escardines, adossées à la dune, sont menacées par le recul du trait de côte.

Mais pas de quoi inquiéter Jean : *« Cela ne m'empêche pas de dormir. Même si j'espère qu'un jour ça va bouger. Pas le trait de côte, mais les autorités ! Pour faire quelque chose ! En Hollande, il y a des murs, il y a aussi du sable qu'on peut prendre ailleurs et le remettre là. Mais ici, c'est un peu difficile, car il y a des bombes et des mines qui limitent les travaux. Mais j'espère qu'ils pourront les faire quand même, un jour. »*

Partir n'est donc pas une solution envisagée par Jean, dont un des neveux vient d'acheter une des maisons voisines. Mais, pour André, un des premiers habitants de ce quartier, tout est ouvert : *« Il ne faut pas que ça nous arrive comme en Vendée ! Si vraiment, on était dans l'embarras avec cette histoire de dune, c'est l'État qui devrait racheter les maisons. Mais est-ce que tout le monde y trouverait son compte ? Si cette opportunité est bonne... pourquoi pas, mais à condition de retrouver l'équivalent de ce que j'ai. »*

Dans ce quartier des Escardines, des réunions publiques ont eu lieu pour financer les travaux dans les maisons afin de protéger les habitants contre les inondations et la submersion. Mais, ici, l'État va devoir faire un choix entre la protection à tout prix et l'abandon du quartier.

Source : Matthieu Darriet, francebleu.fr, 19 avril 2024.



## Loi Climat et Résilience et ses suites

### Volet « Recul du trait de côte »

*À l'attention des collectivités littorales et de leurs élus*

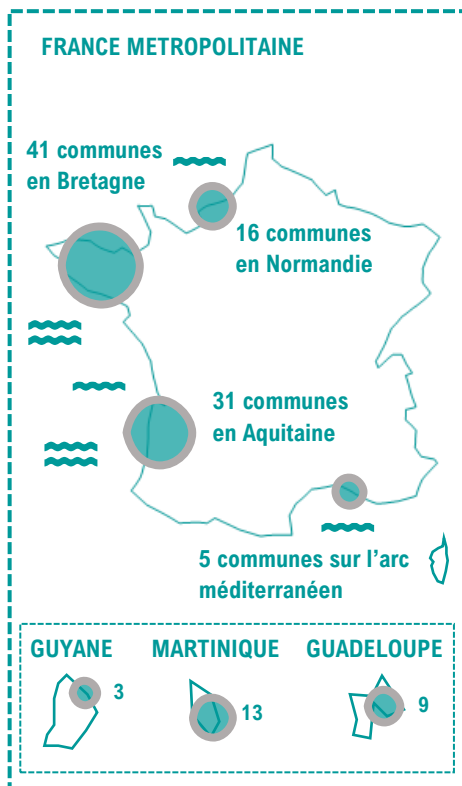
## QUELLES SONT LES COMMUNES CONCERNEES ?



La loi s'adresse d'ores et déjà à 126 communes présentes sur la liste publiée par décret en date du 29 avril 2022.

La liste des communes impactées par le recul du trait de côte concerne les communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Cette liste tient compte de la vulnérabilité particulière de ces territoires au recul du trait de côte.

Elle est fixée par décret, après consultation des conseils municipaux des communes pressenties pour y figurer. Cette liste est révisée au moins tous les 9 ans (art. 239) mais elle peut être complétée avant cette date, sur demande d'une commune souhaitant adapter son action en matière d'urbanisme et sa politique d'aménagement aux phénomènes précités.



### LE PORTAIL JURIDIQUE

Accédez au décret établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral



SCAN ME

### LE PORTAIL JURIDIQUE

Accédez à l'article L321-15 portant sur le dispositif d'inscription à la liste des communes exposées



Code de l'Environnement

SCAN ME



## LA CARTE LOCALE D'EXPOSITION AU RECU DU TRAIT DE CÔTE (CLERC)

La **Carte Locale d'Exposition au Recul du Trait de Côte** doit permettre de connaître, de suivre et de mesurer le phénomène de recul du trait de côte dans les territoires figurant sur la liste des communes impactées. **Elle est indispensable à la mise en œuvre des outils de la loi.**

## LE PORTAIL JURIDIQUE

Accédez à l'article L121-22-1 portant sur la carte locale d'exposition au recul du trait de côte et les PPRL



Code de l'Urbanisme



SCAN ME

### ► Cas de figure 1

La commune est **couverte** par un PPRL\* intégrant le recul du trait de côte

La réalisation d'une cartographie du recul du trait de côte **est une possibilité**

Soit la commune conserve la cartographie du PPRL intégrant le recul du trait de côte

La réglementation applicable relève de la réglementation existante du PPRL

Les outils de la loi **ne sont pas mobilisables**

Soit la commune réalise une cartographie locale du recul du trait de côte

La cartographie est intégrée au document d'urbanisme (PLU, PLUi)

Les outils de la loi **sont mobilisables**

### ► Cas de figure 2

La commune **n'est pas couverte** par un PPRL\* intégrant le recul du trait de côte

La réalisation d'une cartographie du recul du trait de côte **est une obligation**

La commune réalise une cartographie locale du recul du trait de côte

La cartographie est intégrée au document d'urbanisme (PLU, PLUi)

Les outils de la loi **sont mobilisables**

\*Plan de Prévention des Risques Littoraux



**La cartographie du recul du trait de côte doit intégrer deux horizons temporels :**

- ▶ l'un à **30 ans**
- ▶ l'autre **entre 30 et 100 ans**

Ces deux horizons déterminent ce qu'il est possible de faire et ce qui est interdit.

## LE PORTAIL JURIDIQUE

Accédez aux articles L121-22-2 et suivants portant sur la carte locale d'exposition au recul du trait de côte



Code de l'Urbanisme



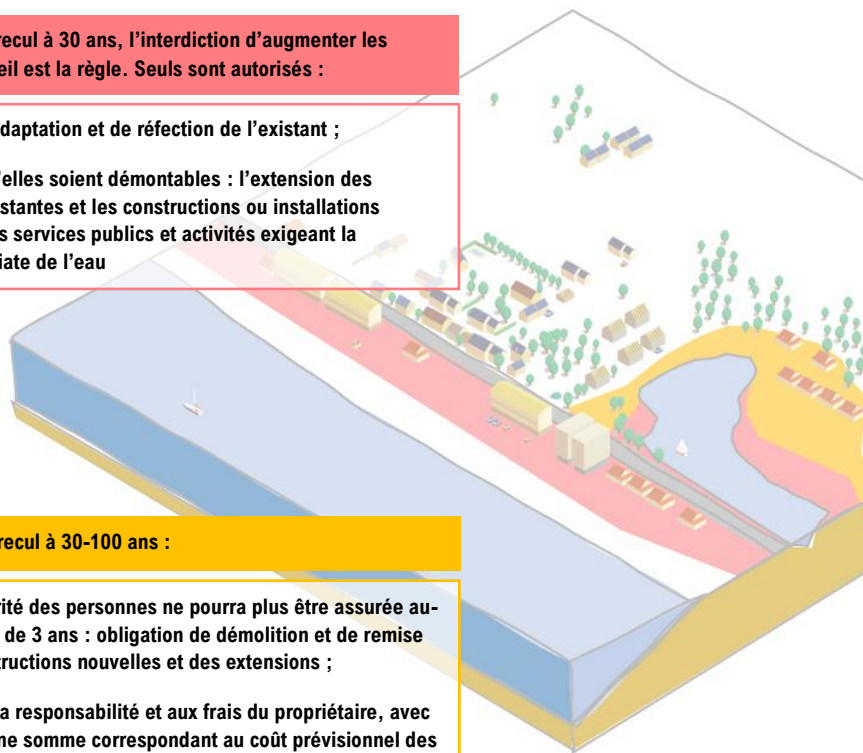
SCAN ME

**Dans la zone de recul à 30 ans, l'interdiction d'augmenter les capacités d'accueil est la règle. Seuls sont autorisés :**

- ▶ les travaux d'adaptation et de réfection de l'existant ;
- ▶ à condition qu'elles soient démontables : l'extension des constructions existantes et les constructions ou installations nécessaires à des services publics et activités exigeant la proximité immédiate de l'eau

**Dans la zone de recul à 30-100 ans :**

- ▶ quand la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de 3 ans : obligation de démolition et de remise en état des constructions nouvelles et des extensions ;
- ▶ réalisée sous la responsabilité et aux frais du propriétaire, avec consignation d'une somme correspondant au coût prévisionnel des travaux





## LE DROIT DE PRÉEMPTION POUR L'ADAPTATION DES TERRITOIRES AU REcul DU TRAIT DE CÔTE (DPRTC)

Ce droit de préemption est établi dans les territoires figurant sur la liste des communes impactées par le recul du trait de côte, au bénéfice de ces communes ou de l'EPCI\* porteur du document d'urbanisme concerné.

Les acquisitions réalisées par ce biais doivent prévenir les conséquences du recul du trait de côte sur les biens situés dans les zones exposées au recul du trait de côte.

### LE PORTAIL JURIDIQUE

Accédez aux articles L219-1 et suivants portant sur le Droit de préemption spécifique



Code de l'Urbanisme



SCAN ME

Dans la zone de recul à horizon 30 ans

L'utilisation du droit de préemption **est obligatoire**

Dans la zone de recul à horizon 30-100 ans

L'utilisation du droit de préemption **est optionnelle**

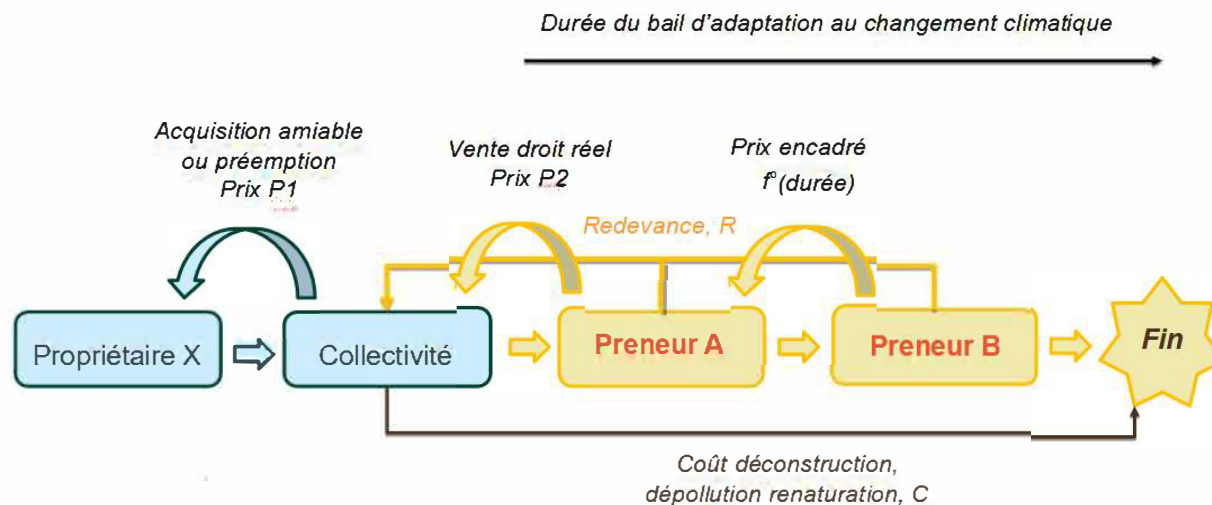
\*Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Source : Association Française de Prévention des Catastrophes Naturelles et Technologiques (AFPCNT), [afpcnt.org](http://afpcnt.org)

# Bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC)



## Modèle économique du BRAEC



$$P1 + C = P2 + \sum R$$

Pour permettre la gestion temporaire de biens concernés par le recul du trait de côte

## Indicateurs et Illustrations

**2022** - Monsieur X. est propriétaire d'une maison en bord de mer. **Prix estimé : 200 000 €**

**2024** - La commune a achevé sa cartographie d'exposition à l'érosion du trait de côte et mis en place l'information acquéreur-locataire. Elle informe Monsieur X. que sa maison risque de devenir inhabitable. **Échéance : 30 ans**

**2027** - Monsieur X. décide de vendre son bien. La commune exerce alors son droit de préemption « trait de côte ». En l'absence de référence dans la zone affectée par l'érosion, elle achète la maison en se référant au prix des biens similaires situés hors de la zone d'exposition et en appliquant une décote. Cette décote est calculée en fonction du temps écoulé depuis la publication de la cartographie d'exposition à l'érosion, rapporté à la durée résiduelle du bien.

**Prix d'achat : 189 000 €**

**2028** - La commune propose la maison en bail réel à un hôtelier pour 20 ans. Dans ce cadre, l'hôtelier dispose de droits réels sur le bien et peut le transformer en appartements à louer.

**Redevances perçues par la commune : 150 000 € (droits réels) + 3 450 € de loyer annuel x 20 ans, soit un total de 219 000 €**

**2048** - Tout s'est passé comme prévu\*. La maison est démolie avant que la mer ne prenne possession du site.

**Coût de démolition : 30 000 €**

**Coût global de l'opération pour la commune : (189 000€ + 30 000€) – 219 000€ = 0€**

\*Les modalités d'une rupture anticipée figurent dans le contrat de bail, dans le cas où le recul du trait de côte serait plus rapide que prévu.

Source : DREAL hauts-de-france, [hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr](https://hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

## **Document n°4 – Inondations dans le Pas-de-Calais : un an après, des images et un bilan impressionnants.**

**Le Nord de la France et le Pas-de-Calais ont été touchés durant l'hiver 2023-2024 par une série d'épisodes de pluies inégalés provoquant des inondations successives. Ces crues ont touché 540.000 personnes à des degrés divers et coûté à ce stade 262 millions d'euros à l'État.**

Dans le Pas-de-Calais, 315 communes sur les 890 que compte le département ont été reconnues en catastrophe naturelle suite aux épisodes successifs de pluies qui se sont déroulés entre novembre 2023 et janvier 2024. Le cumul de pluie a été sans précédent. Les habitants ont subi 1,5 fois une crue centennale, du jamais vu. Les précipitations ont provoqué le débordement de l'Aa, de la Canche, de la Hem, de la Lys et de la Liane, ces fleuves côtiers qui se jettent dans la Manche. Des inondations, mais aussi des phénomènes de ruissellement et de remontées de nappes, ont été observés.

À plus ou moins grande échelle, ces inondations ont touché 540.000 personnes. Des centaines d'habitants ont été évacués et des milliers de bâtiments ont été touchés. Selon le décompte établi par la préfecture du Pas-de-Calais en date du 7 octobre 2024, l'État a débloqué 262 millions d'euros pour aider le Pas-de-Calais et le Nord, en comptant le rachat des maisons, le relogement et les nombreux travaux.

### **Une catastrophe en deux vagues**

Une première vague début novembre a vu déborder les fleuves côtiers, laissant des villages entiers dévastés, avec des images qui frappent les esprits. Une semaine plus tard, la pluie est à nouveau tombée. Un mois après, certains habitants, n'étaient pas encore rentrés chez eux. Lors de cette première série d'inondations, 371 communes du Nord et du Pas-de-Calais, ont été reconnues en état de catastrophe naturelle.

Début janvier, alors que la boue avait à peine séché, la pluie est à nouveau tombée et les cours d'eau ont à nouveau débordé, montant par endroit jusqu'à 1,10m. À Arques, l'eau a pénétré dans les habitations et les commerces. À La Calotterie, 90 % des 700 habitants ont dû être évacués. À Blendecques, une partie des habitants ont dû se résoudre à quitter définitivement leurs maisons.

### **Près de 900 personnes relogées**

Selon le bilan de la préfecture du Pas-de-Calais, 889 personnes ont dû être relogées, chez des proches, en location, voire dans le village de bungalows installé à Longuenesse que les dernières familles viennent tout juste de quitter.

L'État s'est engagé à racheter les maisons devenues inhabitables ou sur des sites dangereux, la plupart à Blendecques et Arques. Il y a eu 101 demandes déposées. En date du 30 octobre, 67 dossiers sont validés, 19 en cours d'instruction. Ces habitations seront rasées et remplacées par des bassins de retenues ou des zones enherbées, afin de freiner de nouvelles montées des eaux. Ce programme s'élève à 10 millions pour l'État.

Entre les dégâts sur les maisons et les commerces, les inondations ont coûté plus de 462 millions d'euros aux assurances. Mais beaucoup de sinistrés ont mis des mois à obtenir

leur indemnisation, au point que le gouvernement et le président de la région Hauts-de-France ont mis la pression sur les assurances. Xavier Bertrand est même allé jusqu'à nommer publiquement les compagnies jugées trop lentes. Si aujourd'hui, 92 % des expertises ont été réalisées, une partie des sinistrés sont toujours en attente ou commencent tout juste leurs travaux. [...]

Source : Rachel Noël, francebleu.fr, mise à jour le 04 novembre 2024



ILS L'ONT FAIT

# Rafraîchir les villes des solutions variées

## Le changement climatique

Les épisodes de vagues de chaleur de plus en plus nombreux ces 20 dernières années ont été un déclencheur d'une prise de conscience sur la viabilité de nos cadres de vie et en particulier au sein de villes.

**+2,3 °C en 2020 en France métropolitaine par rapport à la moyenne 1961-1990.**  
(Météo-France, 2020)

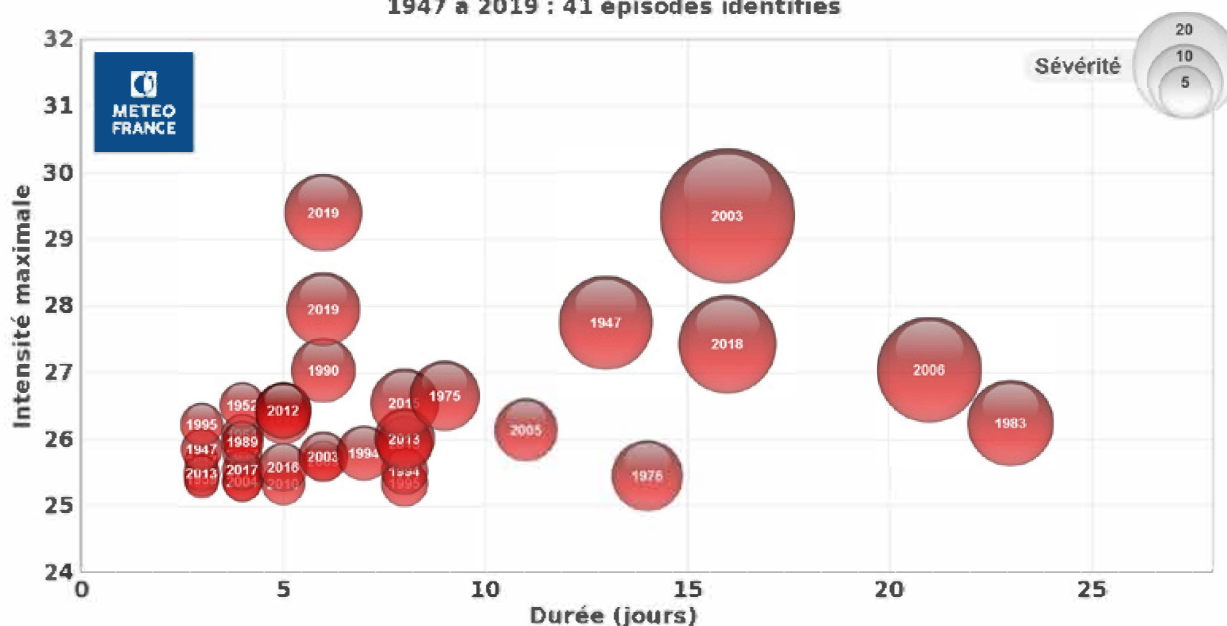
**+1,3°C à +5,3°C d'ici la fin du siècle en fonction des scénarios du GIEC.** (Jouzel, 2014)

**2 fois plus de vagues de chaleur sont à prévoir en France d'ici 2050.**  
(Météo-France, 2019)

Cette prise de conscience est d'autant plus importante que tous les scénarios futurs du changement climatique simulent une augmentation globale des températures partout sur le globe et une fréquence et une intensité plus importante des vagues de chaleur.

Tous les territoires de France métropolitaine et d'Outre-Mer sont impactés. En France métropolitaine, cela se traduit par des climats avec des étés plus chauds et plus secs.

**Vagues de chaleur observées en France**  
1947 à 2019 : 41 épisodes identifiés



Une vague de chaleur se caractérise par des températures anormalement élevées pendant plusieurs jours consécutifs. On parle aussi de canicules, définies par des dépassements de températures diurnes et nocturnes dont les seuils varient en fonction des départements.

Le graphique ci-dessus caractérise les vagues de chaleur entre 1947 et 2019 :

- La durée en jours en abscisse ;
- L'intensité par un indicateur de température, en ordonnées ;
- La sévérité : la dimension des bulles représente le cumul de chaleur.

(Météo-France)

## La surchauffe urbaine

La surchauffe urbaine est un phénomène propre aux milieux urbains qui s'exprime de jour comme de nuit et à toutes les échelles : de la ville jusqu'à l'individu. La surchauffe urbaine renvoie à la fois à l'effet d'îlot de chaleur urbain et à l'inconfort thermique des citadins.

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain - dont la manifestation principale est un rafraîchissement nocturne limité en ville par rapport à la campagne - est un facteur d'aggravation de la vulnérabilité des villes en cas de vague de chaleur.

**Lors de la canicule de 2003, la surmortalité a été de 141% à Paris, alors qu'en zones rurales, elle était de 40%. (Cadot, 2006)**

La situation des citadins soumis à ces conditions extrêmes peut conduire à des coups de chaleur et des déshydratations jusqu'à la mort des personnes les plus fragiles. Les personnes âgées, les jeunes enfants, les femmes enceintes, les personnes malades sont particulièrement sensibles.

Les habitants de logements sous les toits, insuffisamment isolés ou sans protection solaire peuvent être exposés à des températures encore

plus élevées, d'autant plus, s'ils sont captifs de leur lieu de vie pour des raisons de mobilité réduite ou de précarité.

Un autre enjeu tout aussi important est l'inconfort thermique des citadins dans les espaces extérieurs en été. Dans les contextes construits et artificialisés, les étés toujours plus chauds deviennent inconfortables le jour dans les espaces qui manquent d'ombre, peu ventilés et constitués de surfaces minérales qui montent en température.

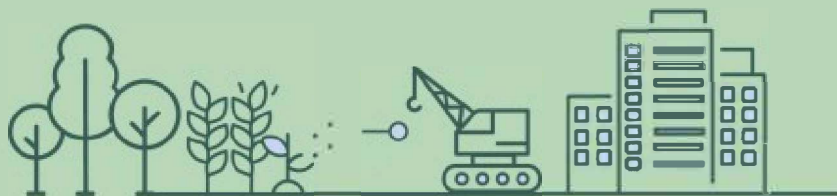
Le ressenti thermique d'un individu ne dépend pas seulement de la température. D'autres paramètres entrent en considération : l'hygrométrie, la vitesse de vent, le rayonnement du soleil et des surfaces environnantes, ainsi que l'habillement de la personne, son métabolisme et son activité physique.

Source : ademe.fr



## OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Si la France s'est fixé un objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette d'ici 2050, cette trajectoire est progressive et conjugue la maîtrise de l'étalement urbain avec la préservation des sols vivants.



### 1<sup>re</sup> étape de la trajectoire : maîtriser l'étalement urbain

On parle de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), quand on utilise ces espaces pour la création ou l'extension d'espaces urbanisés.



**En France, 20 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont consommés en moyenne chaque année.**

Cet étalement urbain représente 5 terrains de football par heure.

Ces 10 dernières années, la consommation d'espace équivaut à la superficie du département du Rhône.

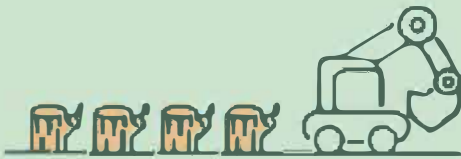
**D'ici à 2031, la loi fixe l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.**

Cet objectif vient encadrer une baisse tendancielle de la consommation d'espace déjà constatée ; mais qu'il faut amplifier.





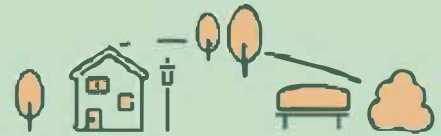
## OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » : CONJUGUER SOBRIÉTÉ ET QUALITÉ URBAINES



La consommation foncière a augmenté **4 fois plus vite** que la population pendant les vingt dernières années.



**Conséquence ?** Des périphéries urbaines souvent peu denses, éloignant les habitants de l'emploi, des activités et des services.



**Objectif ?** Construire des villes et villages plus sobres, tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants.

### Comment ?



**Mobiliser les surfaces déjà artificialisées** en particulier par le recyclage des friches et locaux vacants.



**Préserver et créer des surfaces de nature** en particulier dans les villes denses.



**Continuer à construire uniquement** en réponse à un besoin avéré de logement, de surface économique ou d'équipement.

### Pourquoi ?



150 000 ha de friches.



1,3M de locaux vacants.



80 % de la ville de 2050 est déjà bâtie.



92 % des Français estiment qu'il n'y a pas assez de nature en ville.



Les habitants plébiscitent les habitats où les activités et services de proximité sont accessibles en moins de 15 minutes à pied.

## Document n°7 – Performance énergétique du logement et consommation d'énergie (extraits)

Alors que l'amélioration énergétique des bâtiments présente d'importantes opportunités d'économie d'énergie et de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, le diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements est devenu un outil clé de l'orientation des politiques publiques énergétiques et climatiques. Les modèles prévisionnels de demande énergétique et d'émissions de CO<sub>2</sub> du parc résidentiel sont en effet en partie fondés sur la consommation théorique des étiquettes DPE. Pour le grand public, locataires et acheteurs, le DPE signale les gains espérés des travaux de rénovation sur la facture énergétique. Cependant, la prédiction de consommation énergétique indiquée par le DPE peut différer de la consommation réelle des ménages, principalement parce que la consommation théorique, calculée par le DPE, n'incorpore pas les comportements des ménages. [Or, les ménages occupant des passoires thermiques adaptent leur consommation en réduisant la température de chauffe, alors que ceux qui occupent un logement classé A ou B sont moins attentifs].

[...] On conçoit donc qu'il puisse y avoir un écart plus ou moins important entre la consommation réelle et la consommation théorique du DPE. Compte tenu des enjeux, toute la question est de pouvoir apprécier son ampleur. [...] Pour cela, l'étude réalisée en partenariat avec le Crédit Mutuel Alliance Fédérale, vise à mesurer l'écart entre consommation réelle et consommation théorique de manière tout à fait inédite en s'appuyant sur la grande richesse des données bancaires des clients Crédit Mutuel Alliance Fédérale. [...]

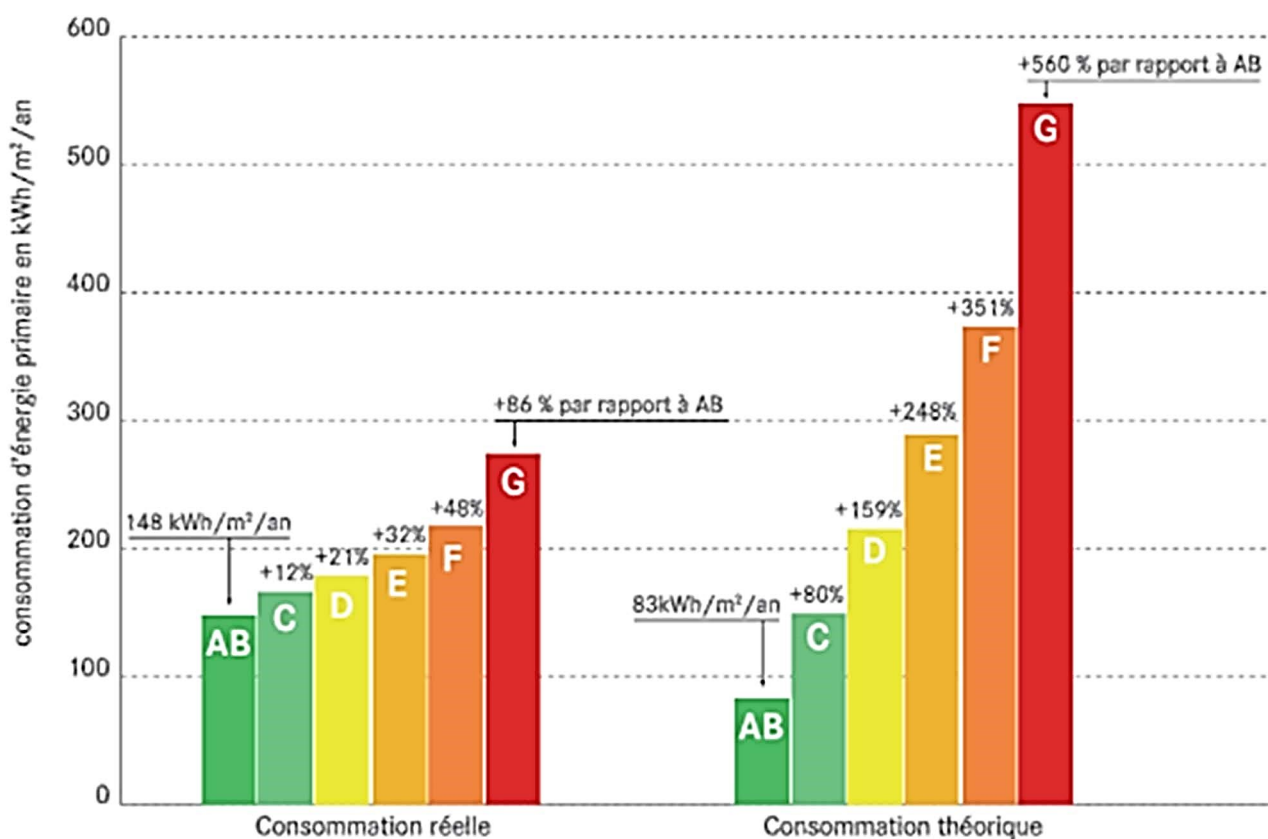
### **Réforme du DPE par la loi Elan de juillet 2021**

Le rôle important joué par le DPE dans la valorisation de la performance énergétique par les acteurs du marché justifie que la loi ELAN en 2021 ait non seulement unifié et objectivé sa méthode de calcul mais aussi rendu opposable le DPE.

C'est désormais la méthode 3CL (pour « calcul de la consommation conventionnelle des logements ») qui prime, laquelle se fonde sur un ensemble de caractéristiques physiques et climatiques du logement pour en déduire une consommation théorique annuelle d'énergie et une émission de gaz à effet de serre pour les usages liés au chauffage, au refroidissement, à l'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (VMC, pompes). Cette méthode a été perfectionnée par la loi ELAN dans le but d'estimer correctement la consommation de tous les logements, y compris les plus anciens dont la qualité du bâti est plus hétérogène.

Avant la loi, l'édition d'un DPE pour les logements construits avant 1948 se faisait sur la base des factures d'énergie, donc sur la base d'une consommation observée. Outre une plus grande fiabilité et davantage d'homogénéité du DPE, la loi a instauré son opposabilité. Cela signifie qu'en cas d'erreur du diagnostic, la responsabilité du vendeur ou du bailleur peut être engagée par l'acquéreur ou le locataire qui en subit le préjudice, les premiers pouvant eux-mêmes se retourner contre le diagnostiqueur.

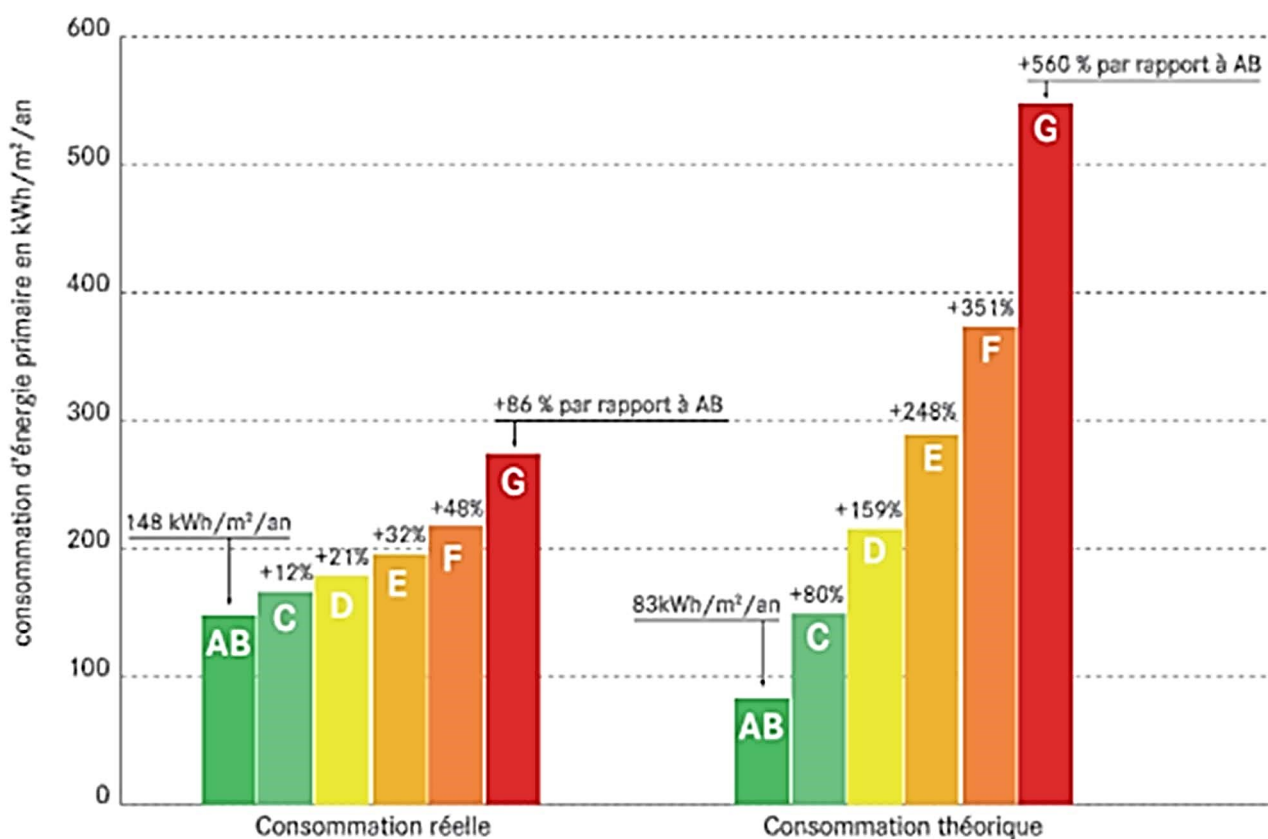
## Consommation d'énergie primaire par M<sup>2</sup> de superficie



[...]

Source : « Performance énergétique du logement et consommation d'énergie : les enseignements des données bancaires », par Jeanne Astier et Ariane Salem, CAE, Gabrielle Fack, Paris Dauphine et CAE, Julien Fournel et Flavie Maisonneuve, Euro-Information, filiale technologique de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, Focus n°103, janvier 2024 – Conseil d'analyse économique.

## Consommation d'énergie primaire par M<sup>2</sup> de superficie



[...]

Source : « Performance énergétique du logement et consommation d'énergie : les enseignements des données bancaires », par Jeanne Astier et Ariane Salem, CAE, Gabrielle Fack, Paris Dauphine et CAE, Julien Fournel et Flavie Maisonneuve, Euro-Information, filiale technologique de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, Focus n°103, janvier 2024 – Conseil d'analyse économique.

# De mauvaises performances énergétiques pour 4 logements sur 10

Insee Analyses Hauts-de-France • n° 177 • Octobre 2024

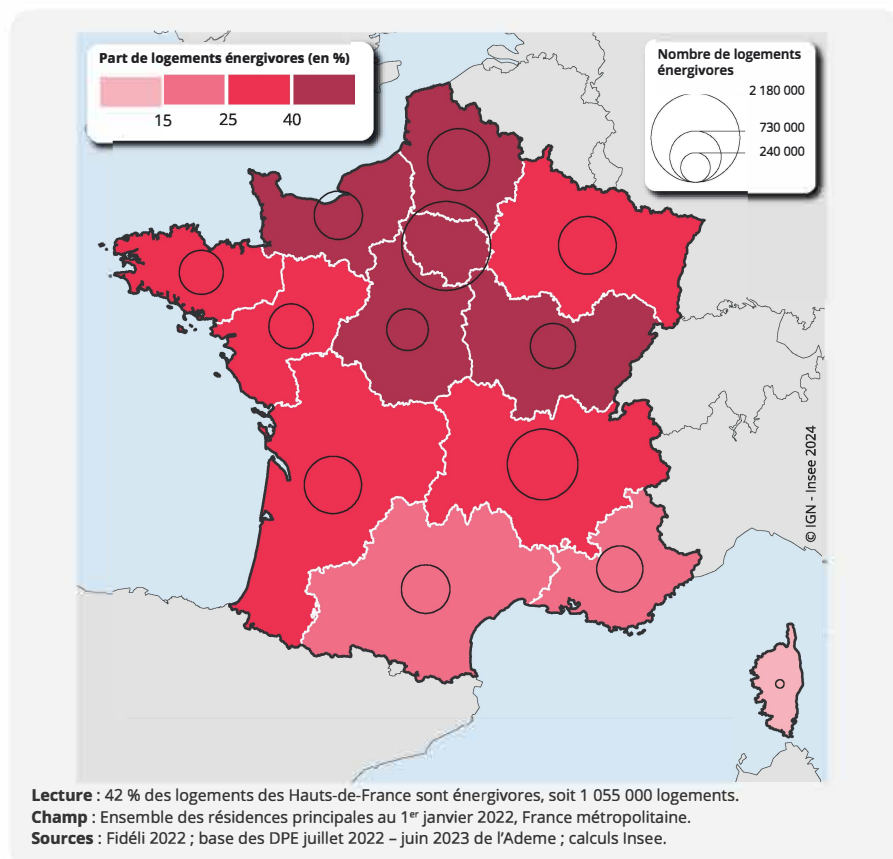


Dans les Hauts-de-France, en 2022, un million de résidences principales ont un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé E, F ou G, soit 42 % des résidences principales de la région. Il s'agit de la 3<sup>e</sup> part la plus élevée de France de province. En l'absence de rénovation, ces logements pourraient être soumis à des interdictions de mise en location prévues par la loi Climat et Résilience entre 2025 et 2034. Le parc privé, plus ancien que le parc social, est davantage concerné. Le plus faible niveau de vie des propriétaires de la région peut représenter un frein à la rénovation, malgré les aides. Au sein de la région, les territoires ruraux sont particulièrement concernés par les faibles performances énergétiques (nord de l'Aisne, est de la Somme). Bien que globalement plus épargnées, les zones urbaines (Lille, Amiens, agglomérations du littoral, bassin minier...) présentent un volume conséquent de logements à rénover.

Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), la loi Climat et Résilience (2021) incite à la rénovation des logements à faible performance énergétique. Les émissions de GES des logements sont en effet responsables de 12 % de l'ensemble des émissions au niveau national ► **pour en savoir plus [1]**. D'ici 2034, tout logement de classe E à G du **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)**, considéré comme **énergivore**, sera interdit à la location. L'interdiction se fera de façon progressive et interviendra dès 2025 pour les logements étiquetés G et en 2028 pour les étiquettes F. Une meilleure connaissance du parc de logements est nécessaire afin de mieux cerner les enjeux liés à la rénovation des logements énergivores.

En 2022, dans les Hauts-de-France, un million de résidences principales sont énergivores, soit 42 % du parc régional contre 35 % en France de province ► **sources**. Cette surreprésentation est surtout liée à la plus grande part de logements étiquetés E dans la région (26 % des logements, soit 5 points de plus qu'en France de province). Les **passoires énergétiques** (étiquettes F et G) représentent quant à elles 16 % des logements (2 points de plus qu'en province).

## ► 1. Part et nombre de logements énergivores par région en 2022



## Près de 630 000 logements énergivores dans le parc occupé par leur propriétaire

Dans les Hauts-de-France, 1,45 million de logements sont occupés par leur propriétaire, soit près de 6 logements sur 10, une part similaire à la France de province. 43 % d'entre eux sont énergivores, soit 627 000 logements. Et parmi ces logements, 17 % sont étiquetés G (contre 14 % en moyenne régionale). La prépondérance de maisons, plus anciennes et plus souvent chauffées au fioul, explique cette part élevée.

Dans la région, les propriétaires qui occupent un logement énergivore ont un **niveau de vie** médian de 22 330 euros, soit près de 3 500 euros de moins que ceux habitant un logement avec une meilleure étiquette. Ce niveau de vie est également plus faible que celui des ménages propriétaires de logements énergivores en France de province (22 850 euros), ce qui peut freiner davantage la réalisation de travaux de rénovation. Pourtant, les propriétaires ont intérêt à entreprendre ces opérations de rénovation énergétique afin de réduire leurs factures d'énergie, d'améliorer le confort de leur logement mais aussi à terme de valoriser leur patrimoine.

Afin d'aider les ménages dans la rénovation de leur logement, différents dispositifs existent (MaPrimeRénov', TVA à taux réduit ou encore l'éco-prêt à taux zéro). Parmi eux, MaPrimeRénov' de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) permet aux ménages de financer une partie de leurs travaux de rénovation. Le montant de l'aide dépend du niveau de vie et du type de travaux. Les ménages dont le niveau de vie mensuel est inférieur à 2 011 euros par mois sont considérés comme modestes selon l'Anah et perçoivent le montant le plus élevé de l'aide. Dans la région, ils représentent 49 % des ménages propriétaires (47 % en France de province). La moitié d'entre eux occupe un logement énergivore. Malgré les aides, le coût de la rénovation restant à charge pour ces ménages, souvent des personnes seules ou des familles monoparentales, peut être conséquent et dissuader de réaliser des travaux.

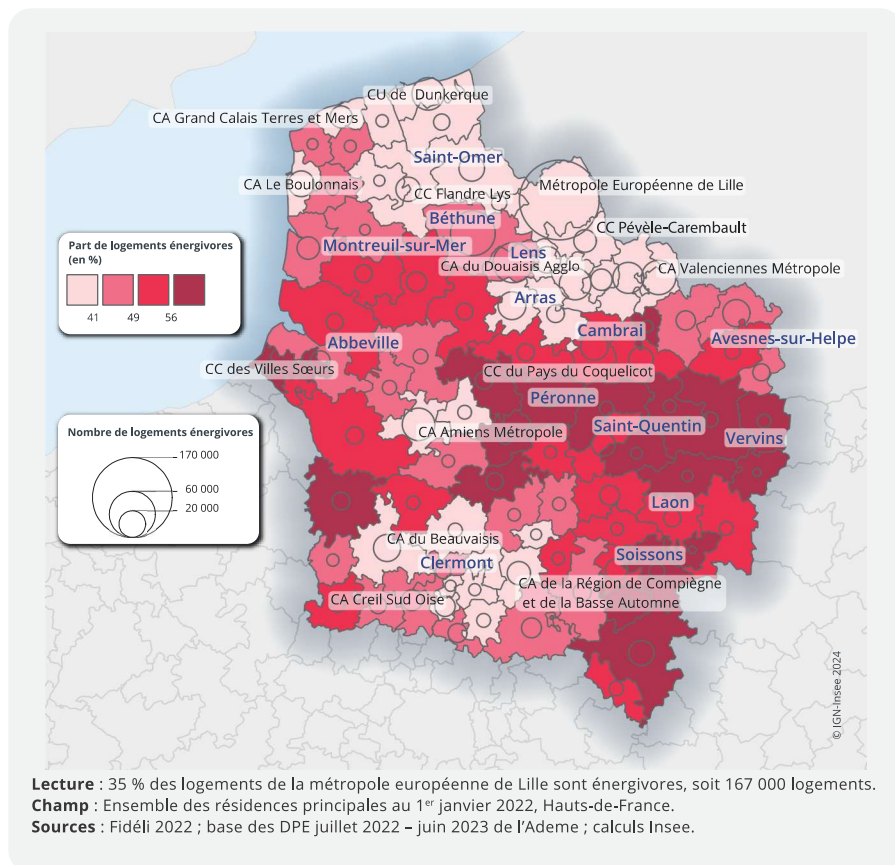
## De moins bonnes performances énergétiques dans le parc locatif privé que dans le social

Le parc locatif représente plus d'un million de logements, soit 42 % de l'ensemble du parc (3 points de plus qu'en France de province). Les logements sociaux sont particulièrement répandus dans la région. Ils regroupent 20 % des logements, soit la part la plus importante de France de province (14 % en moyenne). Les besoins de rénovation sont plus prégnants dans le parc privé où près de la moitié des logements (265 000 logements) sont classés E, F ou G et pourraient donc être interdits à la location. Cette part n'atteint que 30 % dans le social (157 000 logements). Dans le privé, 14 % des logements énergivores seraient concernés par l'interdiction à la location dès 2025 (étiquette G), 23 % en 2028 (étiquette F) et 63 % en 2034 (étiquette E).

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer les moins bonnes performances du parc privé. En premier lieu, l'ancienneté du parc : près d'une location privée sur deux a été construite avant 1948, contre seulement 16 % dans le social. Par ailleurs, les logements du privé sont plus souvent chauffés à l'électricité (49 %) et moins souvent au gaz (38 %) que ceux du social (respectivement 12 % et 72 %). Or, l'électricité s'avère plus énergivore que le gaz pour un même logement du fait du calcul du DPE, plus pénalisant pour ce

mode de chauffage. Enfin, les rénovations sont plus fréquentes dans le parc social, car assurées par les bailleurs sociaux et soutenues par l'État et les collectivités. À l'inverse, dans le parc privé, les logements sont souvent des appartements en copropriété. La gouvernance de ces immeubles exige des décisions partagées, ce qui peut être un frein à la rénovation.

## ► 4. Part et nombre de logements énergivores dans les EPCI des Hauts-de-France en 2022



# DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2D20210532L1A  
 établi le : 12/07/2021  
 valable jusqu'au : 11/07/2031

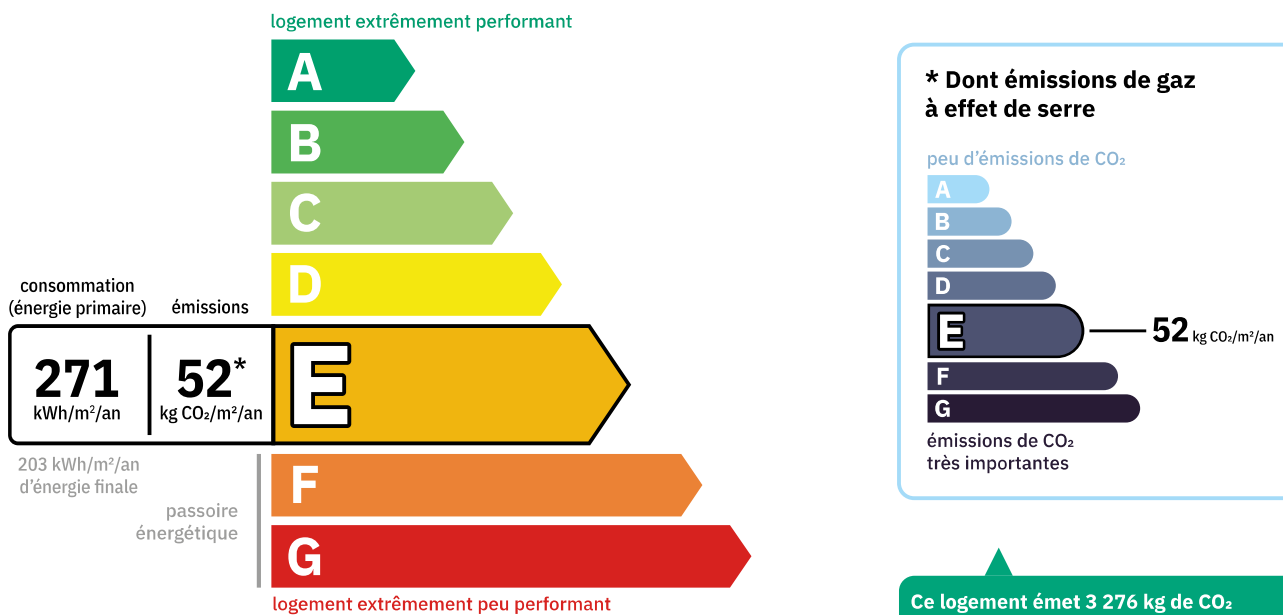
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : <url\_gouv\_guide\_pédagogique>*

Exemple de DPE, données fictives non représentatives.

<photo du bien>

adresse : **42 avenue de la République, 59170 Roubaix / étage 3, porte 1**  
 type de bien : appartement  
 année de construction : 1910  
 surface de référence : **63m<sup>2</sup>**  
 propriétaire : Jean Dupont  
 adresse : 25 place de la Mairie, 59170 Roubaix

## 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 5 à 6.

Ce logement émet 3 276 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 16 974 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). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 les détails par poste.



entre **1430€** et **1980€** 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

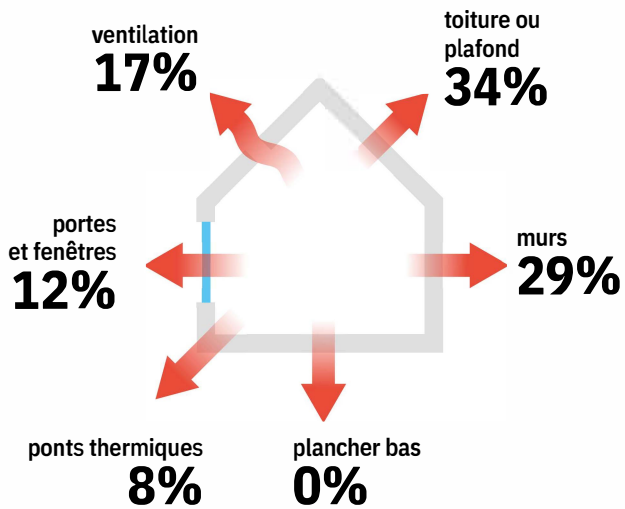
**PM Diagnostics**  
 12 rue de la Liberté,  
 59170 Roubaix  
 diagnostiqueur : Pierre Martin

tel : 03 88 22 33 09  
 email : Pierre@pm-diagnostics.fr  
 n° de certification : FR410230 49  
 organisme de certification : CERTIF 311

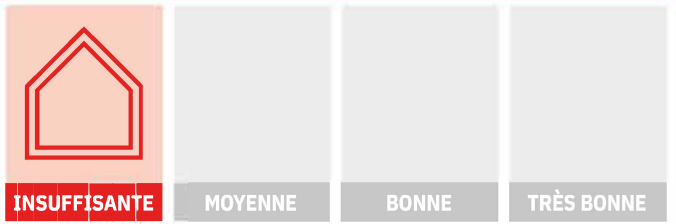


À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

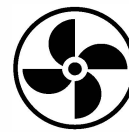
## Schéma des déperditions de chaleur



## Performance de l'isolation



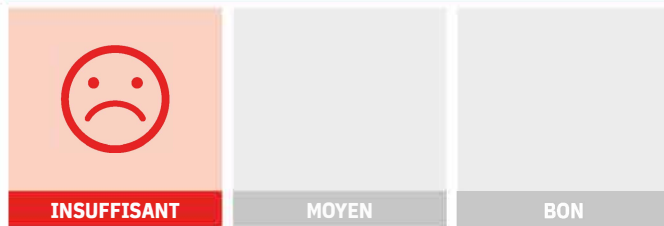
## Système de ventilation en place



Ventilation par défaut d'étanchéité et ouverture des fenêtres.

Ventilation mécanique ponctuelle dans la salle de bain.

## Confort d'été (hors climatisation)\*



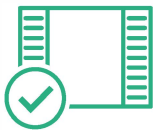
Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



bonne inertie du logement



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs

Pour améliorer le confort d'été :



Faites isoler la toiture de votre logement. (rapprochez-vous de votre copropriété).

## Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergies renouvelables.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur 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).

## 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	fioul	9 450 (9450 é.f.)	entre 730€ et 1000€	50%
eau chaude sanitaire	électrique	6955 (3 024 é.f.)	entre 640€ et 880€	45%
refroidissement		0 (0 é.f.)	0€	0%
éclairage	électrique	290 (126 é.f.)	entre 20€ et 40€	2%
auxiliaires	électrique	434 (189 é.f.)	entre 40€ et 60€	3%
énergie totale pour les usages recensés :		17 129 kWh (12 789 kWh é.f.)	entre 1430€ et 1980€ par an	

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

Absence d'information sur la chaudière collective : le type d'énergie réellement utilisé peut être différent.

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 106ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

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

▲ 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...

## 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 -17% sur votre facture **soit -177€ par an**

**astuces** (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17°C 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 → 106ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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





43ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture **soit -312€ par an**

**astuces**






- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.

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

## Vue d'ensemble du logement







	description	isolation
 <b>murs</b>	<b>Murs nord, ouest, sud</b> en briques pleines simples donnant sur l'extérieur, isolation inconnue. <b>Mur est</b> en briques pleines simples donnant sur une circulation commune, isolation inconnue.	<b>insuffisante</b>
 <b>plancher bas</b>	Pas de plancher déperditif.	
 <b>toiture/plafond</b>	Plafond bois sous solives métalliques donnant sur des combles perdus, sans isolation.	<b>insuffisante</b>
 <b>portes et fenêtres</b>	Porte bois opaque pleine. 3 fenêtres battantes bois, simple vitrage et volets roulants bois. 3 fenêtres battantes PVC, double vitrage et volets roulants PVC.	<b>moyenne</b>

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>chauffage</b>	<i>Chaudière fioul classique installée avant 1970 sur radiateurs à eau chaude (système collectif).</i> ▲ Absence d'information sur la chaudière collective : le système en place peut être différent.
 <b>eau chaude sanitaire</b>	Ballon électrique à accumulation vertical, avec ballon séparé (système individuel).
 <b>climatisation</b>	Sans objet
 <b>ventilation</b>	Ventilation par ouverture des fenêtres. Ventilation mécanique ponctuelle (VMP).
 <b>pilotage</b>	Absence de dispositif de pilotage.

## 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
 <b>ventilation</b>	Ne pas obstruer les entrées d'air de la VMP. Les nettoyer à l'aide d'un chiffon sec → <i>au moins 1 fois par an</i> Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement afin de garantir la qualité de l'air intérieur.
 <b>chaudière</b>	Abaisser la température de 2 à 3°C la nuit.
 <b>radiateurs</b>	Dépoussiérer les radiateurs régulièrement.
 <b>circuit de chauffage</b>	Faire déboucher le circuit de chauffage par un professionnel → <i>tous les 10 ans</i> Veiller au bon équilibrage de l'installation de chauffage.
 <b>chauffe-eau</b>	Régler la température du chauffe-eau entre 55 et 60°C. Arrêter le chauffe-eau en cas d'absence de plus de 4 jours.
 <b>éclairages</b>	Nettoyer les ampoules et les luminaires.

▲ 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 : 10000 à 15000€

lot	description	performance recommandée
 toiture et combles	Isolation du plancher des combles perdus. Veiller à ce que l'isolation soit continue sur toute la surface. ▲ travaux à réaliser par la copropriété	$R = 10 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
 murs	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R = 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
 portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres PVC simple vitrage par des fenêtres PVC double vitrage à isolation renforcée. ▲ travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme ▲ travaux à réaliser en lien avec la copropriété	$U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ , $S_w = 0,42$
 chauffage	Installer des robinets thermostatiques sur les radiateurs.	

2

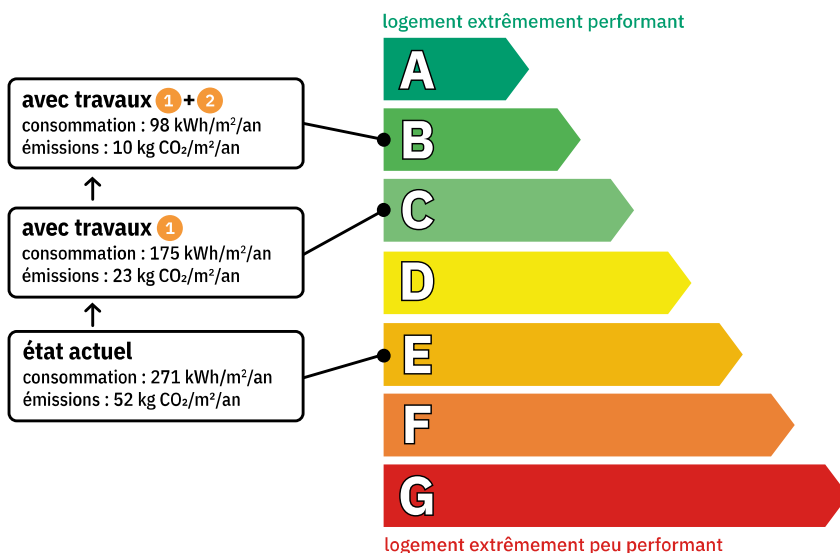
## Les travaux à envisager montant estimé : 9000 à 14000€

lot	description	performance recommandée
 eau chaude sanitaire	Remplacer le chauffe-eau actuel par un chauffe-eau par un chauffe-eau thermodynamique sur air extrait.	$\text{COP} = 3$
 chauffage	Remplacer la chaudière actuelle par une chaudière gaz à condensation. ▲ travaux à réaliser par la copropriété	Rendement PCS = 92%
 ventilation	Installer une VMC hydroréglable type B.	

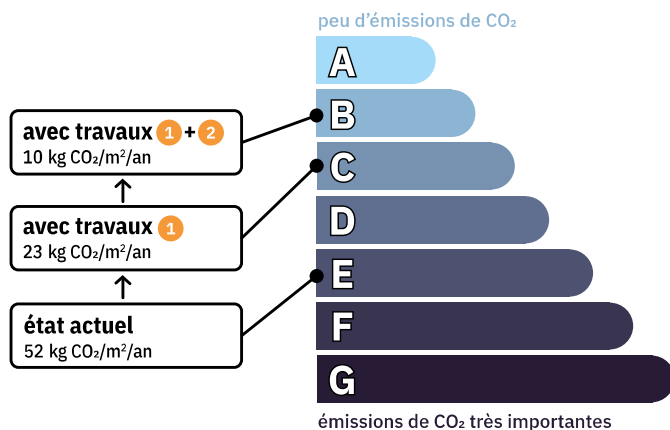
## Commentaires :

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

## Évolution de la performance après travaux



## Dont émissions de gaz à effet de serre



## Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

[france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr](https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr)

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

[france-renov.gouv.fr/aides](https://france-renov.gouv.fr/aides)



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.

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

**Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CERTIF 311, 3 rue Albain Durand 26000 Valence.**

référence du logiciel validé : **TEST LOGICIEL v1**  
 référence du DPE : **2D20210532**  
 méthode de calcul : **3CL-DPE 2021**  
 date de visite du bien : **12/07/2021**  
 invariants fiscaux du logement : **1234567890**  
 Numéro d'immatriculation de la copropriété : **TC6670042**  
 référence de la parcelle cadastrale : **000AN0055**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :  
 → Règlement de copropriété

Propriétaire des installations communes :  
**Syndicat des copropriétaires**  
**42 avenue de la République, 59170 Roubaix**










La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.



**Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :**

**Absence d'information sur la chaudière collective : le calcul des consommations a été réalisé en considérant une chaudière fioul classique installée avant 1970. Le système réellement en place dans le bâtiment peut être différent.**

### généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
département		59
altitude	 données en ligne	29 m
type de bien	 mesurée ou observée	appartement
année de construction	 estimée	1910
surface de référence du logement	 mesurée ou observée	63 m <sup>2</sup>
surface de référence du bâtiment	 document fourni	680 m <sup>2</sup>
nombre de niveaux du logement	 mesurée ou observée	1
nombre de niveaux du bâtiment	 mesurée ou observée	4
hauteur moyenne sous plafond	 mesurée ou observée	2,50 m
nb. de logements du bâtiment	 document fourni	10

Source : document auteur, d'après un formulaire fourni par un cabinet de diagnostics immobiliers

# Qu'est ce qu'un Audit Energétique de Bâtiment ?

Un Audit Energétique consiste à réaliser le portrait énergétique d'un ou plusieurs bâtiments :

- ▶ Identifier et quantifier précisément les **puits énergétiques** du site (points faibles)
- ▶ Proposer des **solutions d'améliorations efficaces et rentables**
- ▶ Etablir des **scénarios de rénovation cohérents** (bouquets d'améliorations )
- ▶ Chiffrer les **coûts de rénovation** ainsi que les  **futures économies** réalisables

L'audit permet de définir les scénarios optimaux

# Préconisations d'améliorations

DESCRIPTION DE LA SOLUTION	PHOTOS	Avant revente des CEE	Après revente des CEE	Économies kWh/an	Économies (€/TC/an)	T.R. <sup>14</sup> Brut (années)
Remplacement des menuiseries d'origine par du double vitrage performant		37 800	35 200	9 300	1 100	28
Isolation thermique par l'extérieur (ITE)		251 000	240 000	50 000	6 000	35
Remplacement de l'isolation thermique au niveau des rampants de toiture		21 200	18 700	3 900	464	35
Remplacement de l'isolation thermique au niveau des combles en toiture		28 600	24 200	6 100	733	29
Remplacement de l'isolation thermique au niveau de l'ensemble de la toiture	 	50 000	43 000	8 900	1 100	35
Mise en place d'une isolation thermique du plancher bas		28 000	25 200	10 000	1 200	20

# Plans de travaux

	SCENARIO MA PRIME RENOV' COPRO	ISOLATION MURS, COMBLES ET PLANCHER BAS. RENOVATION VMC	PLAN DE RENOVATION GLOBAL
<b>Améliorations étudiées</b>			
Isolation thermique par l'extérieur (ITE)	✓	✓	✓
Mise en place d'une isolation thermique du plancher bas	✓	✓	✓
Remplacement des caissons d'extraction par des caissons basse consommation et remplacement des bouches d'extraction des logements par des bouches hygro-réglables (Hygro A)		✓	✓
Remplacement de l'isolation thermique au niveau des combles en toiture		✓	
Remplacement de l'isolation thermique au niveau de l'ensemble de la toiture			✓
Remplacement des ampoules par des diodes électroluminescentes			✓
Mise en place de robinets thermostatiques			✓
Remplacement des menuiseries d'origine par du double vitrage performant			✓
<b>Bilan financier des plans de travaux</b>			
Investissement travaux (€ TTC)	279 000	333 000	399 000
Investissement déduit des CEE (€ TTC)	266 000	315 000	376 000
Coût moyen / logement (€ TTC)	12 100	14 300	17 100
Gain énergétique (kWh <sub>EP</sub> / an)	59 000	72 000	91 000
Gain énergétique (en %)	28,1	33,9	43,2
Gain énergétique avec le calcul réglementaire (en %)	35,9	43,8	49,7
Gain financier (€ TTC / an)	7 100	8 500	10 900
Temps de retour (années)	32	31	30

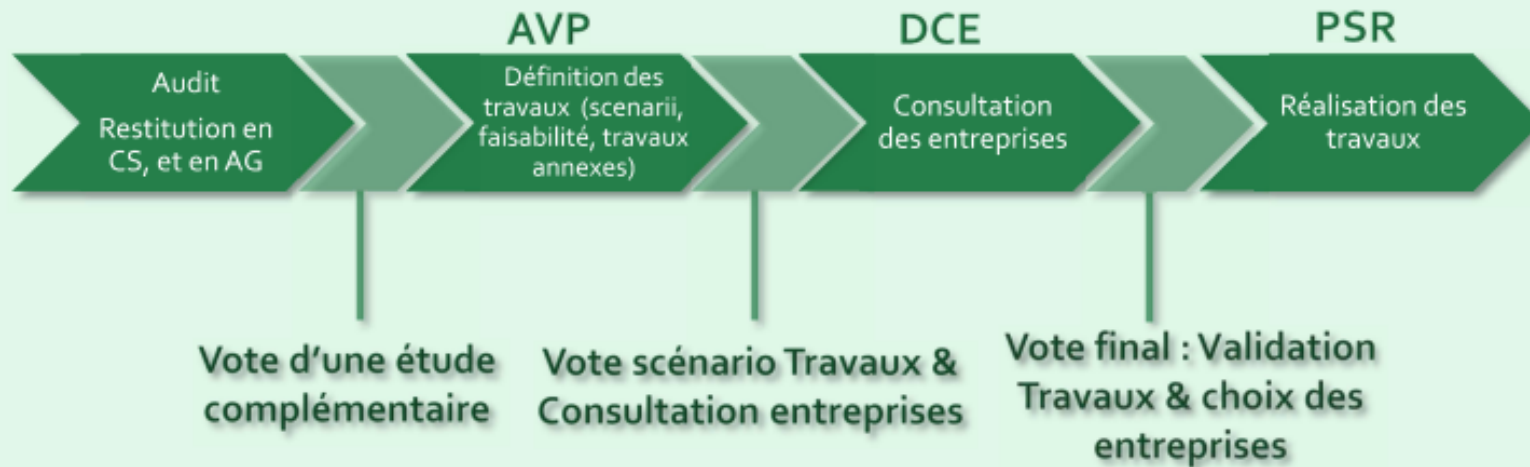
# COMMENT PASSER SEREINEMENT DE L'AUDIT AUX TRAVAUX

## Stratégie et Chronologie des décisions pour la réalisation des travaux



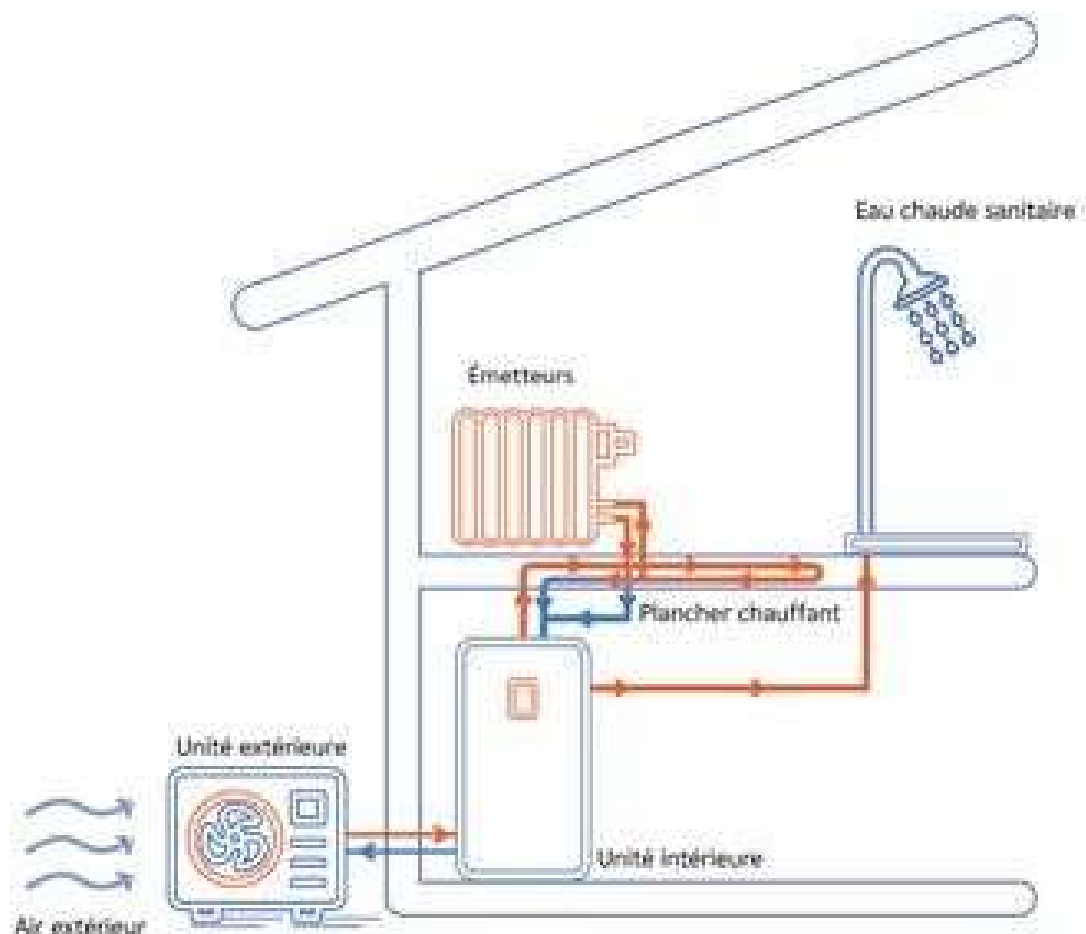
Pour passer de l'audit aux travaux, il sera nécessaire de réaliser une étude complémentaire

### Etapes clés pour la définition des travaux



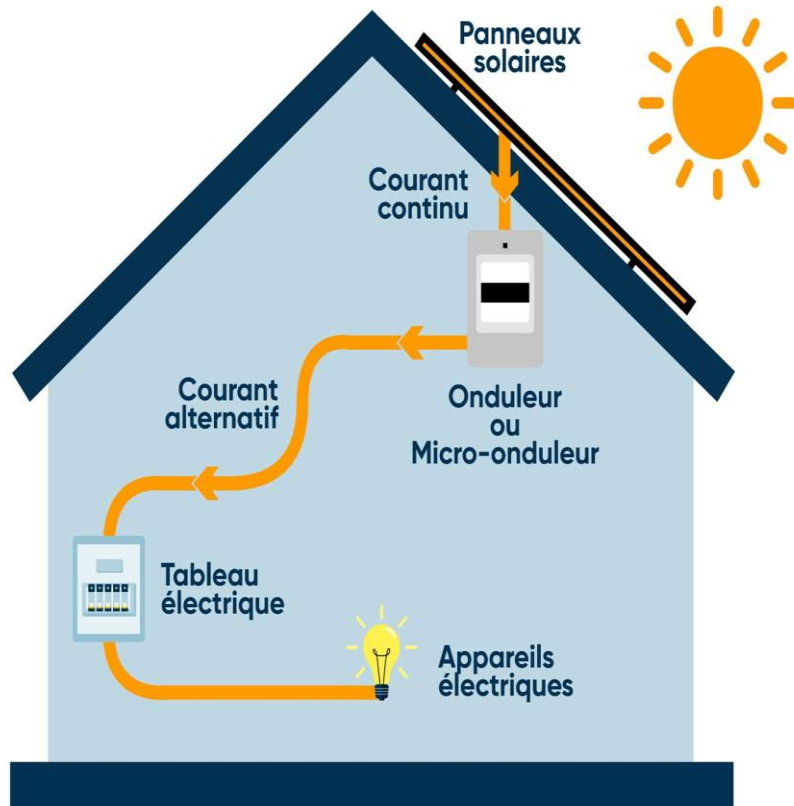
## SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT D'UNE POMPE À CHALEUR AIR/EAU ET DE PANNEAUX SOLAIRES

### LA POMPE À CHALEUR AIR/EAU

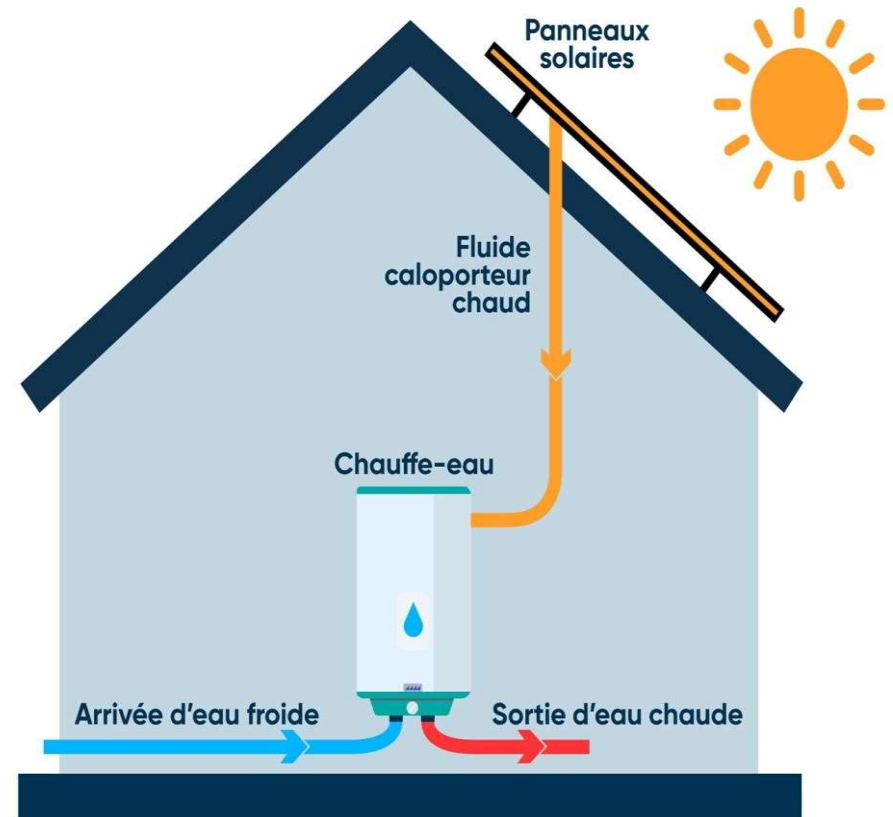


## LES PANNEAUX SOLAIRES

### Fonctionnement des panneaux solaires photovoltaïques



### Fonctionnement des panneaux solaires thermiques



Source : izi-by-edf-renov.fr

## L'essentiel des aides en rénovation énergétique



## Document n°13 - RT ou RE 2020, quelle est cette norme ?

Les réglementations thermiques existent depuis 1974 et ont évolué au fil du temps pour accompagner les professionnels du bâtiment à construire des logements durables et responsables. La RE 2020, en remplacement de la RT 2012, vient ajouter un volet environnemental inédit.

Elle vise à améliorer la performance thermique des bâtiments et à réduire leur impact carbone sur l'ensemble de leur cycle de vie : E+ C- (Énergie positive & réduction Carbone). La RE 2020 intervient dans un contexte de lutte contre le réchauffement climatique en prenant en compte en plus de la performance énergétique l'empreinte environnementale de toutes les composantes d'une construction neuve et la capacité du bâtiment à produire de l'énergie

### Quels sont les 3 objectifs de cette nouvelle réglementation environnementale ?

Le Ministère de la Transition Écologique présente trois objectifs ambitieux auxquels la RE 2020 doit répondre :

- Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie en travaillant sur le besoin bioclimatique (Bbio) et la consommation d'énergie primaire non renouvelable (Cep.nr).
- Adapter les logements aux évolutions climatiques et notamment garantir la fraîcheur des bâtiments lors des fortes chaleurs comme c'est le cas l'été.
- Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments neufs tout au long de leur cycle de vie (évalué via l'indicateur IC – Indice carbone) ;

	RT 2012	RE 2020
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réduire la consommation énergétique</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réduire la consommation énergétique</li><li>• <b>Limitier l'impact carbone du bâtiment, tout au long de son cycle de vie</b></li><li>• <b>Garantir le confort des occupants en été</b></li></ul>
USAGES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chauffage</li><li>• Refroidissement,</li><li>• Eau chaude sanitaire,</li><li>• Éclairage,</li><li>• Ventilation et auxiliaires</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mêmes usages que la RT2012</li><li>• <b>Éclairage et ventilation des parkings</b></li><li>• <b>Éclairage des parties communes</b></li><li>• <b>Ascenseurs et escalators</b></li></ul>
INDICATEURS	Mesure de la performance énergétique avec 3 indicateurs : Bbio, le Cep et la Tic	Mesure de l'efficience des bâtiments répartis sur la performance énergétique, l'impact carbone et le confort l'été avec 6 indicateurs : <b>Bbio, IC Énergie, IC Construction, Cep, Cep,nr et DH</b>

Source : les auteurs à partir de [www.biobric.com](http://www.biobric.com)



www.atlantide.artetfenetres.com



Qualification QUALIBAT RGE N° E-E76505  
Contrat assurance resp. civile décennale MMA N°127108496

Mr

Devis n° BN250208550d

Date : 18/02/2025

Tel. /06 30 54 92 18  
smorel71@gmail.com

Votre contact

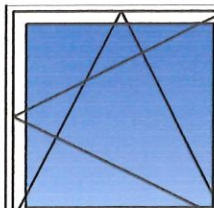
Délai : MA'

Livraison :

Ref : DEVIS COMPLET / PVC ARRIERE

Devis n° BN250208550d du 18/02/2025

Désignation	Qté	Pu HT	Total HT	TVA
<p><b>ART ET FENÊTRES - Menuiseries Aluminium - Gamme Emotion 2</b>  <b>Matière :</b>            - Les profilés sont en alliage d'aluminium qualité bâtiment (6060 T6)            - Les profilés sont à rupture de pont thermique, obtenue par des barrettes de résine isolantes multi-chambres.  <b>Traitement de surface :</b>            - Thermolaquage label QUALICOAT sous numéro de licence N°545.            - Thermolaquage label QUALIMARINE sous numéro de licence QM28.  <b>Profilés :</b>            - Profilés de dormants de forme tubulaire à rupture de pont thermique (RPT).            - Profilés d'ouvrants tubulaires du type "ouvrant caché" en aluminium avec face intérieure moulurée ou Contemporain.            - Battement central isolant de largeur réduite 75 mm équipé d'un couvre joint intérieur reprenant une poignée centrée pour fenêtre et portes fenêtres 2 vantaux.            - Assemblages des profils par équerres serties et coupes d'onglet 45°.            - 4 joints dont 2 joints centraux.  <b>Photo non contractuelle</b>            Tout descriptif de menuiseries ne portant pas la mention « Produits soumis à la garantie d'achèvement de travaux » n'est pas issu des usines Art et Fenêtres et ne sera donc pas pris en charge dans le cadre de la garantie achèvement de travaux.            *Produits soumis à la garantie d'achèvement de travaux</p>	1	1 754,81	1 754,81	3
<p><b>Cuisine : Châssis 1 vantail oscillo-battant avec rupture de pont thermique</b>  <b>Haut 1145 mm x Larg 1175 mm</b>            . Gamme EMOTION 2            . Bicolore ALU : Blanc 9210 sat50% INT, Noir 2100 sablé EXT            . Pose en rénovation            . Dim. passage hauteur et largeur            . Dormant rénovation</p>				

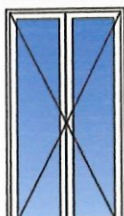


## Désignation

Qté Pu HT Total HT TVA

**ART ET FENÊTRES - Menuiseries Aluminium - Gamme Emotion 2**  
**Matière :**  
 - Les profilés sont en alliage d'aluminium qualité bâtiment (6060 T6)  
 - Les profilés sont à rupture de pont thermique, obtenue par des barrettes de résine isolantes multi-chambres.  
**Traitement de surface :**  
 - Thermolaquage label QUALICOAT sous numéro de licence N°545.  
 - Thermolaquage label QUALIMARINE sous numéro de licence QM28.  
**Profilés :**  
 - Profilés de dormants de forme tubulaire à rupture de pont thermique (RPT).  
 - Profilés d'ouvrants tubulaires du type "ouvrant caché" en aluminium avec face intérieure moulurée ou Contemporain.  
 - Battement central isolant de largeur réduite 75 mm équipé d'un couvre joint intérieur reprenant une poignée centrée pour fenêtre et portes fenêtres 2 vantaux.  
 - Assemblages des profilés par équerres serties et coupes d'onglet 45°.  
 - 4 joints dont 2 joints centraux.  
**Photo non contractuelle**  
**Tout descriptif de menuiseries ne portant pas la mention « Produits soumis à la garantie d'achèvement de travaux » n'est pas issu des usines Art et Fenêtres et ne sera donc pas pris en charge dans le cadre de la garantie achèvement de travaux.**  
**\*Produits soumis à la garantie d'achèvement de travaux**  
 . Ouvrant CACHÉ contemporain  
 . Appui de 70mm  
 . Aile de 35mm intégrée droite  
 . Cornière 40x40  
 . Cornières sur 3 côtés (2 hauteurs + 1 largeur)  
 . Double vitrage standard : 4.20.4 ITR (Isolation Thermique Renforcée) + gaz argon  
 . Vitrage Clair  
 . Intercalaire Warm Edge noir  
 . Droite tirant (vue intérieure)  
 . Kit OB blanc  
 . Poignée de sécurité Secustik Blanche  
 . Hauteur d'allège = 0mm  
 . Fixation par vérins  
 . Performance thermique : Ug (W/K.m²)=1,1, Uw (W/K.m²)=1,4, Sw compris entre 0,38 et 0,54  
 . Classement A\*E\*V\* de la menuiserie jusqu'à A\*4-E\*7B-V\*A2  
 Dont éco-contribution REP PMCB : 2,25€ HT

 BV Cert. 6332528  Produits soumis à la garantie d'achèvement de travaux®



**Salon : Porte-fenêtre 2 vantaux crémone avec rupture de pont thermique**

**Haut 2220 mm x Larg 1155 mm**

- . Gamme EMOTION 2
- . Bicolore ALU : Blanc 9210 sat50% INT, Noir 2100 sablé EXT
- . Pose en rénovation
- . Dim. passage hauteur et largeur
- . Dormant rénovation
- . Ouvrant CACHÉ contemporain
- . Seuil de 67mm
- . Appui de 70mm
- . Aile de 35mm intégrée droite sur 4 côtés
- . Cornière 40x40

1 3 149,52 3 149,52 3

## Désignation

Qté Pu HT Total HT TVA

- . Cornières sur 3 côtés (2 hauteurs + 1 largeur)
- . Double vitrage standard : 4.20.4 ITR (Isolation Thermique Renforcée) + gaz argon
- . Vitrage Clair
- . Intercalaire Warm Edge noir
- . Sans soubassement
- . Droite tirant (vue intérieure)
- . Paumelles blanches
- . Poignée de sécurité Secustik Blanche
- . 1 ventilation(s) à débit réglable sur menuiserie
- . Hauteur d'allège = 0mm
- . Fixation par vérins
- . Emplacement de la première VMC : sur vantail secondaire
- . Performance thermique : Ug (W/K.m²)=1,1, Uw (W/K.m²)=1,4, Sw compris entre 0,38 et 0,54
- . Classement A\*E\*V\* de la menuiserie jusqu'à A\*4-E\*7B-V\*A2
- . Dont éco-contribution REP PMCB : 2,25€ HT



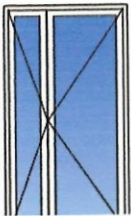
BV Cert. 6332528



Produits soumis à la garantie d'achèvement de travaux®

## Sous-Total

4 904,33


**SALLE : Porte-fenêtre 2 vantaux tiercés**  
**Haut 2125 mm x Larg 1155 mm**

- . Gamme **AMBRE DESIGN DROIT PLAXE**
- . Teinte PVC : Blanc intérieure / Plaxage face extérieure : Gris anthracite mat
- . Largeur partie tiercé : 1/3 de la menuiserie
- . Pose en rénovation
- . Dim. passage hauteur et largeur
- . Dormant rénovation avec ailes de 40mm sur 3 côtés
- . Ailes sur traverse basse identique au dormant
- . Habillage extérieur : Cornière sécable 60 x 40 sur 3 côtés
- . Appui rapporté de 127mm
- . Double vitrage 4-20-4 Clair
- . Vitrage : face ITR (Isolation Thermique Renforcée) + gaz argon
- . Sans soubassement
- . Intercalaire Warm Edge noir
- . Ouverture intérieure
- . Droite tirant (vue intérieure)
- . Serrure à barillet
- . Canon européen 3 clés
- . Riv bloc canon de fusil
- . Fiches standard
- . Verrou haut et bas à onglet sur semi-fixe
- . Renfort de l'ouvrant et du dormant
- . 1 ventilation à débit réglable sur menuiserie
- . Performance thermique : Ug (W/K.m²)=1,1, Uw (W/K.m²)=1,4, Sw entre 0,39 et 0,49, Classement AEV=A\*4-E\*7B-V\*A2
- . Hauteur d'allège = 0 mm
- . Trous de fixation D6 traversant
- . Emplacement de la première VMC : sur vantail secondaire
- . Dont éco-contribution REP PMCB : 2,25€ HT



BV Cert. 6332528



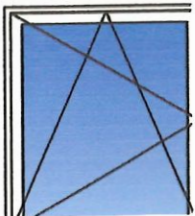
Produits soumis à la garantie d'achèvement de travaux®

1

2 153,75

2 153,75

3


**Salon : Fenêtre 1 vantail oscillo-battant**  
**Haut 1350 mm x Larg 1185 mm**



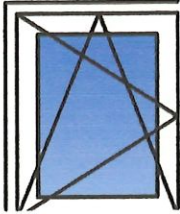


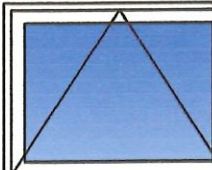
- . Gamme **AMBRE DESIGN DROIT PLAXE**
- . Teinte PVC : Blanc intérieure / Plaxage face extérieure : Gris anthracite mat
- . Pose en rénovation
- . Dim. passage hauteur et largeur
- . Dormant rénovation avec ailes de 40mm sur 3 côtés
- . Ailes sur traverse basse identique au dormant
- . Habillage extérieur : Cornière sécable 60 x 40 sur 3 côtés
- . Appui rapporté de 127mm
- . Double vitrage 4-20-4 Clair
- . Vitrage : face ITR (Isolation Thermique Renforcée) + gaz argon




1

1 158,65

1 158,65

3

	Désignation	Qté	Pu HT	Total HT	TVA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Intercalaire Warm Edge noir</li> <li>. Ouverture intérieure</li> <li>. Gauche tirant (vue intérieure)</li> <li>. Crémone simple</li> <li>. Poignée de sécurité Sécustik blanche</li> <li>. Caches OB (jeu complet) Canon de fusil</li> <li>. Renfort de l'ouvrant et du dormant</li> <li>. 1 ventilation à débit réglable sur menuiserie</li> <li>. Performance thermique : Ug (W/K.m²)=1,1, Uw (W/K.m²)=1,4, Sw entre 0,39 et 0,49, Classement AEV=A*4-E*7B-V*A2</li> <li>. Hauteur d'allège = 0 mm</li> <li>. Trous de fixation D6 traversant</li> <li>. Emplacement de la première VMC : sur vantail principal</li> </ul> <p>Dont éco-contribution REP PMCB : 2,25€ HT</p> <p> BV Cert. 6332528  Produits soumis à la garantie d'achèvement de travaux®</p>				
	<b>Sous-Total</b>			<b>3 312,40</b>	
	<p><b>WC : Fenêtre 1 vantail oscillo-battant</b>  <b>Haut 715 mm x Larg 580 mm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Gamme <b>AMBRE DESIGN DROIT PLAXE</b></li> <li>. Teinte PVC : Blanc intérieure / Plaxage face extérieure : Gris anthracite mat</li> <li>. Pose en rénovation</li> <li>. Dim. passage hauteur et largeur</li> <li>. Dormant rénovation avec ailes de 40mm sur 3 côtés</li> <li>. Ailes sur traverse basse identique au dormant</li> <li>. Habillage extérieur : Cornière sécable 60 x 40 sur 3 côtés</li> <li>. Bavette PVC DP 100 x 100 sur traverse basse</li> <li>. Double vitrage 4-20-4 Clair</li> <li>. Vitrage : face ITR (Isolation Thermique Renforcée) + gaz argon</li> <li>. Intercalaire Warm Edge noir</li> <li>. Ouverture intérieure</li> <li>. Gauche tirant (vue intérieure)</li> <li>. Crémone simple</li> <li>. Poignée de sécurité Sécustik blanche</li> <li>. Caches OB (jeu complet) Canon de fusil</li> <li>. Renfort de l'ouvrant et du dormant</li> <li>. Performance thermique : Ug (W/K.m²)=1,1, Uw (W/K.m²)=1,4, Sw entre 0,39 et 0,49, Classement AEV=A*4-E*7B-V*A2</li> <li>. Hauteur d'allège = 0 mm</li> <li>. Trous de fixation D6 traversant</li> </ul> <p>Dont éco-contribution REP PMCB : 2,25€ HT</p> <p> BV Cert. 6332528  Produits soumis à la garantie d'achèvement de travaux®</p>	1	704,48	704,48	3
	<p><b>SDB : Châssis à soufflet</b>  <b>Haut 905 mm x Larg 1155 mm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Gamme <b>AMBRE DESIGN DROIT PLAXE</b></li> <li>. Teinte PVC : Blanc intérieure / Plaxage face extérieure : Gris anthracite mat</li> <li>. Pose en rénovation</li> <li>. Dim. passage hauteur et largeur</li> <li>. Dormant rénovation avec ailes de 40mm sur 3 côtés</li> <li>. Ailes sur traverse basse identique au dormant</li> <li>. Habillage extérieur : Cornière sécable 60 x 40 sur 3 côtés</li> <li>. Bavette PVC DP 100 x 100 sur traverse basse</li> <li>. Double vitrage 4-20-4 Dépoli acide</li> <li>. Vitrage : face ITR (Isolation Thermique Renforcée) + gaz argon</li> <li>. Intercalaire Warm Edge noir</li> <li>. Fermeture par crémone</li> <li>. Poignée de sécurité Sécustik blanche</li> <li>. Fiches standard</li> <li>. Renfort de l'ouvrant et du dormant</li> <li>. Performance thermique : Ug (W/K.m²)=1,1, Uw (W/K.m²)=1,4, Sw entre 0,39 et 0,49, Classement AEV=A*4-E*7B-V*A2</li> <li>. Hauteur d'allège = 0 mm</li> <li>. Trous de fixation D6 traversant</li> </ul>	1	1 016,78	1 016,78	3

Désignation	Qté	Pu HT	Total HT	TVA
<p><b>Dont éco-contribution REP PMCB : 2,25€ HT</b></p>   <p>Produits soumis à la garantie d'achèvement de travaux®</p>				
<b>Sous-Total</b>			<b>1 721,26</b>	
<b>Pose menuiserie ALUMINIUM type semi-rénovation (préservation des montants et remplacement de la pièce d'appui )</b>	<b>2</b>	<b>270,00</b>	<b>540,00</b>	<b>3</b>
<b>Pose menuiserie PVC ou FIBRE type semi-rénovation (préservation des montants et remplacement de la pièce d'appui )</b>	<b>2</b>	<b>199,80</b>	<b>399,60</b>	<b>3</b>
<b>Pose menuiserie PVC ou FIBRE type rénovation (sur ancien châssis )</b>	<b>2</b>	<b>162,00</b>	<b>324,00</b>	<b>3</b>
<b>Sous-Total</b>			<b>1 263,60</b>	
<p><b>GARANTIES ASSURANCES SAV</b></p> <p><i>SEUL un produit de la Gamme ART ET FENETRES (cf catalogue) est entièrement garanti 10 Années Pièces Main d'oeuvre et Déplacement (hors accessoires décoratifs, canons , serrures, garantis 2 ans) .Garantie décennale MMA IARD N°127108495 Pose Certifiée. Vous avez la possibilité de souscrire à l'assurance garantie à vie, N'hésitez pas à en demander les modalités à votre conseiller. Les produits non issus de la Gamme ART ET FENETRES relèvent des garanties légales.</i></p>	<b>1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3</b>
 <p><b>Gestion, évacuation et traitement des déchets de chantier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Comprend :</li> <li>. La main d'oeuvre liée à la dépose et au tri</li> <li>. Le transport des déchets de chantier vers un ou plusieurs points de collecte</li> <li>. Les coûts de traitement</li> <li>. Ouvrages déconstruits (déchets susceptibles d'être en mélange)</li> <li>. Le point de collecte envisagé :</li> <li>. Déchetterie</li> <li>. - Les coûts et frais prévus au présent devis sont des estimations, susceptibles d'être revues en fonction de la quantité réelle et de la nature des déchets constatés en fin de chantier</li> </ul>	<b>1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3</b>
<b>Remise commerciale / SUIVI CLIENT</b>	<b>1</b>	<b>-2 215,81</b>	<b>-2 215,81</b>	<b>3</b>



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone mixte (habitat, activité, équipements) destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune.

Elle correspond aux secteurs d'extension figurant dans le schéma d'aménagement illustrant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en distinguant les extensions de type habitat, équipements et services, des extensions destinées à l'accueil d'activités économiques, et celles voués plus spécifiquement à des équipements publics.

Il est délimité un secteur 1AUhr destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Il est soumis à un aléa remonté de nappe de type subaffleurante et un aléa fort de coulée de boue. Il correspond aux terrains situés au sud du collège au lieu-dit « Sous l'Hermitage ». Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants.

Il est créé un secteur 1AUmr destiné aux équipements, commerces, service et bureau et à l'habitat qui en est le complément. Il comprend les terrains au lieu dit "Sous l'Hermitage" au sud des commerces en entrée de bourg sud.

Il est créé un secteur 1AUe, au lieu-dit "la Terre Maudite", voué à accueillir de nouvelles constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de services ou de bureaux, ainsi que des équipements, dans la continuité de la zone d'activités existantes.

Il est créé un secteur 1AUp, en retrait depuis l'entrée de bourg nord, au lieu-dit "Pinchemont", voué à recevoir des équipements et installations publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.

En outre, dans les secteurs 1AUhr, 1AUmr et 1AUp, sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Toute construction ou installation nouvelle sur sous-sol autre que le rez de jardin palliant la topographie naturelle du terrain, dès lors que la pente est supérieure à 8%, qui reste autorisée, sous réserve que le niveau bas ne soit pas inférieur au point bas du terrain avant travaux et que ce niveau n'accueille pas de pièce de vie.

En outre, dans le secteur 1AUe et 1AUp, sont interdits :

- Les ensembles de constructions à usage d'habitation

### **Article 1AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur 1AUhr :

- Les ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services, de bureaux et de petit artisanat, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone, ne compromettent pas le développement équilibré de la commune, respectent les exigences environnementales visant à limiter les incidences négatives sur les milieux naturels présentant de fortes sensibilités écologiques, et restent compatibles avec le voisinage habité au regard des nuisances ou des dangers. L'urbanisation du secteur est nécessairement soumise à une opération d'ensemble d'au moins 10 logements, devant respecter l'orientation d'aménagement et de programmation fixée par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Pour le secteur repéré au plan de découpage en zones au 1/2000è (pièce 4c) et suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, au moins 25% du programme de logements qui sera réalisé doit être affecté à des catégories de logements satisfaisant au respect des objectifs de mixité sociale.
- Les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.
- Le plancher bas des constructions principales sera situé à au moins 0,40 mètre du terrain naturel avant travaux ; en cas de vide sanitaire, celui-ci sera réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur 1AUmr :

- Les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune. L'urbanisation du secteur devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation fixée par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Le plancher bas des constructions principales sera situé à au moins 0,40 mètre du terrain naturel avant travaux ; en cas de vide sanitaire, celui-ci sera réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur 1AUe :

- Les installations classées ou non à usage d'activités industrielles et artisanales, de commerces, de services, d'équipements, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé ou reliées à celui-ci par un élément assurant une continuité du bâti, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- Les dépôts de matériaux liées et nécessaires aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visibles possible depuis l'espace public et limités à 5 mètres de hauteur.
- L'urbanisation du secteur devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation fixée par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

#### Dans le secteur 1AUp :

- Les équipements et installations à usage sportif, culturel, scolaire et périscolaire, touristique ou de loisirs, de santé, seront autorisés s'ils sont publics ou présentent un caractère d'intérêt public. L'urbanisation du secteur devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation fixée par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD981 – voie classée de type 3 dans la totalité de la traversée de la commune (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 5 mètres. Les voies en impasses ne sont pas autorisées dans le secteur 1AUhr.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques.

#### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation sur un secteur zoné en assainissement collectif doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Toute construction ou installation sur un secteur zoné en assainissement non collectif, doit mettre en place après une étude de sols un système d'assainissement non collectif aux normes adapté à la capacité du logement ou de la construction. Pour permettre la mise en place de ce système d'assainissement non collectif, il est nécessaire de prévoir sur chaque lot à bâtir une surface libre de toute construction, non imperméabilisée, non plantée d'arbres et non circulée, de l'ordre de 200 à 250 m<sup>2</sup>.

Cette surface doit être d'un seul tenant, elle correspond à la surface minimum pour un système d'assainissement non collectif pour une habitation de 3 à 4 chambres. *Pour des constructions de taille plus importante, la surface libre pour l'implantation du système d'assainissement non collectif pourra être plus importante.* Le système d'assainissement non collectif est à implanter sur le terrain de la construction.

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement naturel des eaux pluviales conformément aux articles 640 et suivant du Code Civil. Pour les constructions nouvelles (y compris les aménagements et extensions de l'existant), les rejets d'eaux pluviales et souterraines seront collectés et traités sur le terrain conformément au règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet.

Dans le secteur 1AUe, en complément, toute installation d'activité comprendra un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels et toute disposition utile sera prise pour que ces derniers ne soient pas à l'origine d'une pollution des eaux.

#### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.

- Dans le cas d'ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

#### **Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains**

En cas d'absence de dispositif d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains sera fixée à 750 m<sup>2</sup> pour toute construction nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre à égalité de surface de plancher.

#### **Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. Dans le cas d'opérations d'ensembles réalisées dans le secteur 1AUhr ou 1AUmr, d'autres dispositions peuvent être réalisées le long des voies nouvelles.

- Toute construction neuve doit être implantée à au moins 20 mètres de la RD 981.

- Dans le secteur 1AUhr, les annexes isolées à une construction à usage d'habitation seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements publics, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

### **Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### Dans les secteurs 1AUhr et 1AUMr :

- Les constructions implantées à l'alignement seront implantées sur au moins une des limites séparatives en respectant alors un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à l'autre limite.
- En cas de retrait par rapport à l'alignement, les constructions principales seront implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres d'au moins une des limites séparatives, sauf dans le cas d'opération groupée où les constructions pourront aussi être implantées d'une limite séparative à l'autre, ou avec un retrait minimal de 3 mètres d'au moins une des limites séparatives.

#### Dans le secteur 1AUe :

- Les constructions ou les installations seront réalisées à au moins 6 mètres des limites séparatives.
- Cette marge minimale peut être réduite à 3 mètres pour les constructions autorisées inférieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Lorsqu'un bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation.

#### Dans le secteur 1AU~~p~~ :

- Les constructions ou les installations seront réalisées soit en limites séparatives, soit à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) seront implantées en limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### Dans les secteurs 1AU~~p~~, 1AUhr et 1AUMr :

Non réglementé.

#### Dans le secteur 1AUe :

- Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus d'au moins 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à usage d'activités, pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

#### Dans les secteurs 1AUhr et 1AUMr :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain. Elle pourra être portée à 50% de la surface totale du terrain si celui-ci reçoit une opération d'ensemble accueillant de l'habitat groupé ou un équipement public d'intérêt général.

### Dans le secteur 1AUe :

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface totale du terrain. Une extension des bâtiments existants pourra néanmoins être autorisée dans la limite de 10% de leur superficie au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., dès lors que les 60% de la surface totale du terrain seraient déjà consommés.

### Dans le secteur 1AU<sub>p</sub> :

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 80% de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

## **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la voie qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

### Dans les secteurs 1AU<sub>hr</sub> et 1AU<sub>mr</sub> :

- La hauteur des constructions neuves est limitée à 10 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles. Dans le cas d'opérations reposant sur un projet proposant une densité un peu plus importante du bâti, la hauteur des constructions pourra être portée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage. La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faîtage.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales, dans la limite de 20% de la hauteur maximale autorisée.

### Dans le secteur 1AUe :

- La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage. La hauteur des totems ou des mâts est limitée à 10 mètres au faîtage.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales, dans la limite de 20% de la hauteur maximale autorisée.

### Dans le secteur 1AU<sub>p</sub> :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

## **Article 1AU 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain. Les dispositions fixées ci-dessous traduisent dans la mesure du possible le guide de recommandations paysagères et architecturales du Beauvaisis rural. Ce guide propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc. auxquels il convient de se référer.

---

- Les façades (mur gouttereau et pignons) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Les accès au garage en sous-sol sur la façade côté rue sont interdits.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes dans la gamme des tons pierres, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

Lorsque les façades sont faites de pierres, ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

Pour les façades en brique, ou silex, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La Brique Rouge de Pays de teinte similaire à celle observée sur le bâti ancien du bourg sera utilisée.

L'utilisation du bois et du bardage bois peints, ou encore du bardage métallique, d'au plus deux teintes dénuées d'agressivité est autorisée (le blanc pur est interdit). En cas de bois non peint apparent, il conservera une teinte bois naturel. Les rondins apparents sont interdits, sauf dans le secteur 1AUp.

La largeur des portes de garage ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de la construction principale.

Les bâtiments d'activités utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, une troisième teinte pourra être utilisée.

- Les ouvertures :

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les menuiseries auront une teinte unique. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie et porte d'entrée). Les couleurs seront celles du guide de recommandations paysagères et architecturales du Beauvaisis rural, en fonction des matériaux dominants de la construction.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions auront des pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les équipements ou installations publiques, et pour les bâtiments d'activités, qui pourront avoir une pente de toiture de 15° minimum. Une partie du toit, limitée à 25% de la surface de plancher couverte, peut être en toiture-terrasse, en particulier lorsque la construction favorise le recours aux énergies renouvelables.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée.

La couverture des constructions aura une teinte unique hors installation ou aménagement spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables, devant cependant rester en harmonie avec le reste de la toiture, et hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité naturelle à l'intérieur du bâtiment. Les couvertures des bâtiments d'activités et des équipements publics, s'ils sont en bac-acier, auront une teinte sombre (verte, grise ou gamme de brun).

La couverture des constructions à usage d'habitation sera réalisée avec l'un des matériaux suivants : tuile locale brun foncé, ardoise rectangulaire ou similaires.

Dans le sous-secteur 1AUhr, les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 40% du pan de la toiture.

Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits.

## Document n°16 - Quel est l'intérêt du Coefficient d'emprise au sol ?

Les communes ont un outil pour contrôler la surface constructible dans leur territoire. Il s'agit du coefficient d'emprise au sol – CES.

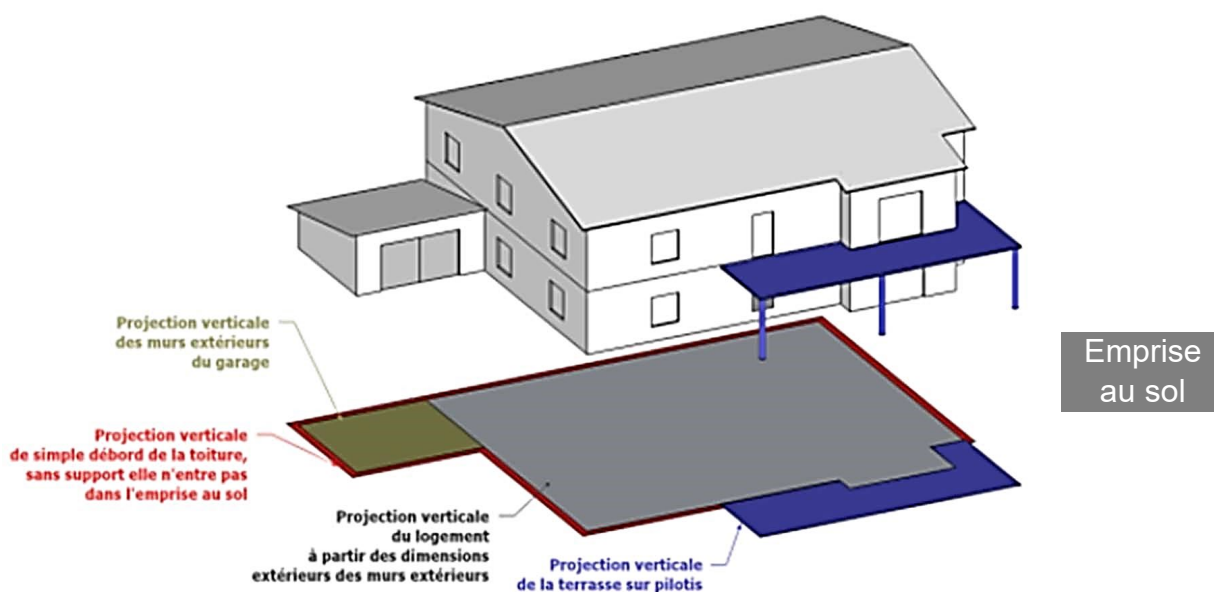
Ce coefficient a des objectifs très pratiques. Par exemple, il permet aux communes d'établir les surfaces constructibles d'un terrain et de limiter l'imperméabilisation des sols. Le CES est utile dans la gestion des eaux pluviales (détermination du type d'ouvrage pour la rétention des eaux) pour limiter les risques d'inondation et garantir aussi les espaces verts et naturels nécessaires pour le bien être des habitants et pour l'environnement.

### Comment le calculer ?

Prenons par exemple Mathilde et Julien. Ils veulent construire leur maison sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>. La mairie les informe que le CES à respecter dans sa parcelle est de 0,2. Pour calculer l'emprise au sol constructible de leur terrain, la formule est la suivante :






Emprise au sol maximale = Surface du terrain x CES

Emprise au sol maximale = 1000 x 0.20 = 200 m<sup>2</sup>



Source : les auteurs à partir de [www.urbassist.fr](http://www.urbassist.fr)

## 5 Risques naturels identifiés :

 INONDATION	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
 SÉISME	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
 MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
 RADON	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

## 2 Risques technologiques identifiés :

 INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ

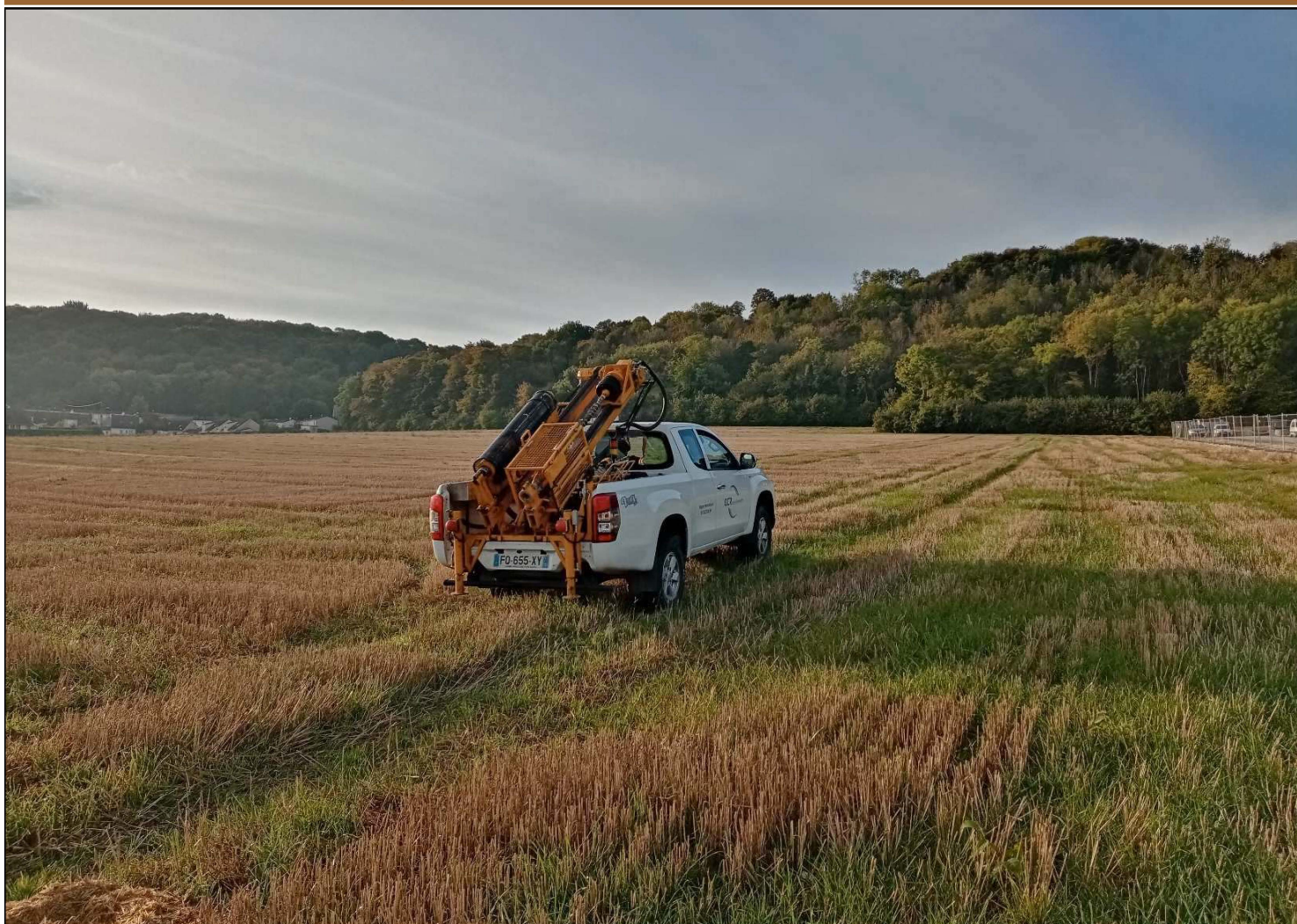
Source : georisques.fr

# Étude géotechnique préalable au sens de la Loi Élan

Arrêté du 22/07/2020 - zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

## Parcelle n° 06 Section AI Aménagement d'un lotissement

Rue du Bel Air  
AUNEUIL (60)



*Dossier n° 8000466 - Novembre 2021*



**Altéame**  
**509, Contre Allée / Route de**  
**Neufchâtel**  
**76230 ISNEAUVILLE**

## SOMMAIRE

<b>1. INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
1.1. OBJET DE LA MISSION.....	3
1.2. DOCUMENTS REMIS POUR L'ETUDE.....	3
1.3. PRESENTATION DU SITE.....	3
1.3.1. <i>Localisation du site</i> .....	3
1.3.2. <i>État actuel de la zone d'étude</i> .....	4
1.4. DOCUMENT BIBLIOGRAPHIQUES.....	5
1.4.1. <i>Contexte géologique</i> .....	5
1.4.2. <i>Aléa retrait-gonflement des argiles (approche bibliographique)</i> .....	5
1.4.3. <i>Risques et aléas naturels</i> .....	6
1.5. INVESTIGATIONS GEOTECHNIQUES.....	6
<b>2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS.....</b>	<b>8</b>
2.1. CARACTERISTIQUES LITHOLOGIQUES.....	8
2.1.1. <i>Généralités</i> .....	8
2.1.2. <i>Zone 1 – Partie Nord-Ouest</i> .....	8
2.1.3. <i>Zone 2 – Partie Nord-Est</i> .....	9
2.2. RESULTATS DES ANALYSES EN LABORATOIRE.....	9
2.3. NIVEAUX D'EAU / DONNEES PIEZOMETRIQUES.....	10
<b>3. ANALYSES GEOTECHNIQUES.....</b>	<b>11</b>
3.1. SENSIBILITE DES SOLS AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT.....	11
3.1.1. <i>Zone 1 – Partie Nord-Ouest</i> .....	11
3.1.2. <i>Zone 2 – Partie Nord-Est</i> .....	11
3.2. DISPOSITIONS PREVENTIVES A RETENIR (APPROCHE GENERALE).....	12
3.2.1. <i>Zone 1 – Partie Nord-Ouest</i> .....	12
3.2.2. <i>Zone 2 – Partie Nord-Est</i> .....	13
3.3. REMARQUES IMPORTANTES.....	14

## ANNEXES

- Annexe 1 : Extrait de la norme NF P 94-500 de Novembre 2013 (2 pages)
- Annexe 2 : Plan d'implantation des sondages (1 page)
- Annexe 3 : Résultats des investigations (28 pages)
- Annexe 4 : Résultats des essais en laboratoire (4 pages)



## 1. INTRODUCTION

### 1.1. Objet de la mission

À la demande de la Commune de Noyers-Saint-Martin et dans le cadre du **projet de vente d'un terrain à bâtir** sur la commune de **AUNEUIL (60)** la société ECR Environnement - Agence d'Amiens, a réalisé une étude géotechnique les **15/10/2021** et **18/10/2021**.

Elle répond au bon de commande du client acceptant la proposition technique et financière n°**8000502** du **12/10/2021**.

Le présent rapport rend compte des résultats obtenus et a pour objectif de caractériser la nature des sols à l'emplacement défini du lot et d'apprécier leur sensibilité aux phénomènes de retrait-gonflement.

Cette étude géotechnique s'inscrit dans le cadre de la Loi Élan, **est uniquement limitée à l'analyse du risque de retrait-gonflement des argiles**. Elle ne sert en aucun cas dans le prédimensionnement ou dimensionnement des ouvrages à construire sur la parcelle.

### 1.2. Documents remis pour l'étude

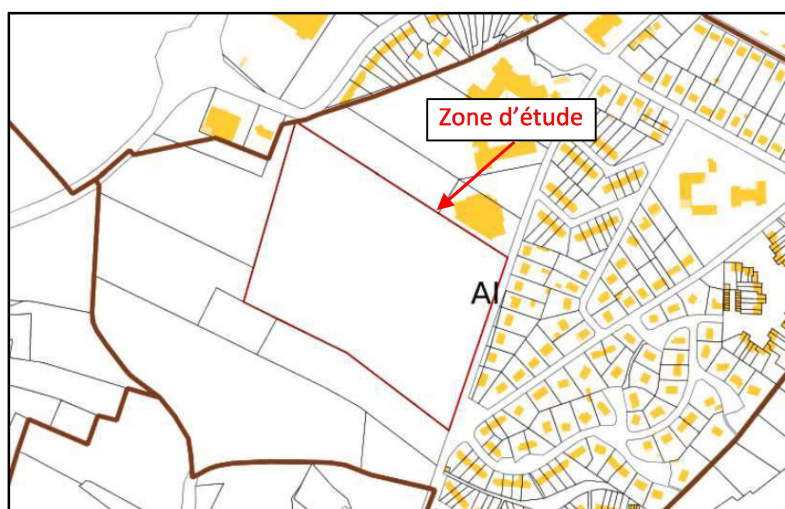
Afin de mener à bien nos investigations, il nous a été fourni les documents suivants :

- L'adresse de la zone d'étude ;
- Une référence cadastrale de la zone d'étude ;
- Un plan implantation des points de sondage.

### 1.3. Présentation du site

#### 1.3.1. Localisation du site

Le zone d'étude se situe rue du Bel Air sur la commune de AUNEUIL (60). Elle concerne la vente de la parcelle cadastrale n°06 de la section AI d'une surface d'environ 47 446 m<sup>2</sup> en terrain à bâtir. (Cf. plan ci-dessous).



Extrait du plan cadastral

## 2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS

### 2.1. Caractéristiques lithologiques

#### 2.1.1. Généralités

Les coupes des sondages et les résultats des essais sont joints en annexe. Les profondeurs citées dans le présent rapport ont été mesurées par rapport au terrain naturel tel qu'il était lors de l'intervention (Octobre 2021).

Compte tenu de la surface importante de l'étude, la parcelle étudiée a été scindée en plusieurs zones (Zones 1 et 2) en fonction de la nature du terrain vis-à-vis du risque de retrait gonflement argileux.



Zonage défini au droit du site

#### 2.1.2. Zone 1 – Partie Nord-Ouest

Dans les sondages, nous avons mis en évidence la succession lithologique suivante sous une faible épaisseur de terre végétale :

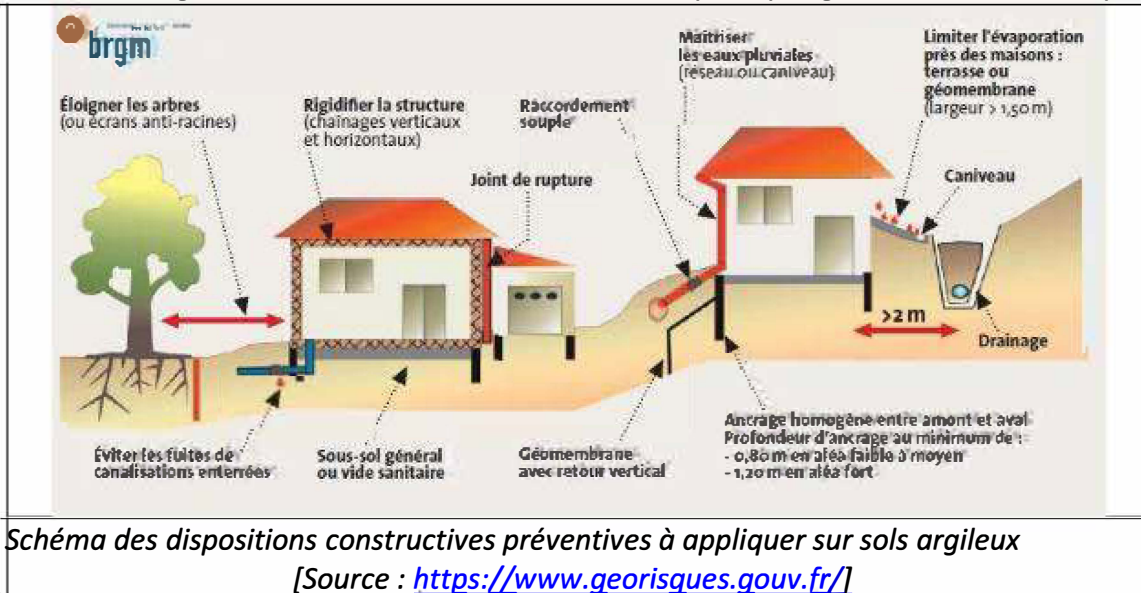
- **Formation 1 : Argile marron à nodules de craie et silex (végétalisé en tête)**, observée jusqu'à 0.5 à 1.4 m de profondeur / TN actuel au droit des sondages ;
- **Formation 2 : Craie blanche à silex (argile crayeuse beige en T1)** observée jusqu'à la base des sondages soit 2.0 m de profondeur / TN actuel.



## 3.2. Dispositions préventives à retenir (approche générale)

### 3.2.1. Zone 1 – Partie Nord-Ouest

Les dispositions constructives préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sensibles aux retraits-gonflements obéissent notamment aux principes généraux illustrés ci-après :



Il ressort en particulier la nécessité de descendre suffisamment les fondations pour s'affranchir du phénomène. À noter que **sous réserve d'une portance suffisante, pour un aléa fort tel que déterminé précédemment, la profondeur minimale mentionnée est de 1.50 m / TN extérieur fini (hors sujétions liées à la mécanique des sols).**

Par ailleurs, il est impératif d'éviter toutes les variations saisonnières et/ou localisées d'humidité au voisinage des constructions. Pour ce faire, il est de rigueur :

- De réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1.5 m (terrasse ou géomembrane) ;
- D'éloigner les eaux de ruissellement (caniveau) et de privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon une distance minimale de 15m entre le point de rejet et le bâtiment est à maintenir) ;
- D'assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- De positionner les drains à plus de 2 m du bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) suffisamment loin (>10 m) ;
- De ne pas planter d'arbres / arbustes à moins d'1.5 fois leur taille adulte ou à défaut de mettre en place des écrans anti-racines.

*Remarque : Un complément à l'Arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols est téléchargeable sur le site de [Légifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)*



N° URBA 0119 / 2021 URBANISME

**PERMIS D'AMENAGER**  
avec prescriptions DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

<b>N° PA 60029 21 T0001</b>	<b>Demande déposée le 08/07/2021</b>	<b>Affichée le 09/07/2021</b>
	<b>Complétée le 12/08/2021</b>	
<b>Superficie : 47 446,00m<sup>2</sup></b>	<b>Par :</b>	<b>SAS ALTEAME</b>
<b>Destination : Habitation</b>	<b>Demeurant à :</b>	<b>509 allée de la Ronce 76230 ISNEAUVILLE</b>
	<b>Représenté par :</b>	Monsieur MONTAGNIER Jonathan
	<b>Pour :</b>	Réalisation d'un lotissement de 46 lots et 2 macrolots destinés à recevoir 20 logements sociaux
	<b>Sur un terrain sis à :</b>	rue du Bel Air AI 6

**LE MAIRE D'AUNEUIL**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 08/07/2021 complétée le 12/08/2021 par SAS ALTEAME représentée par Monsieur MONTAGNIER Jonathan domicilié 509 allée de la Ronce 76230 ISNEAUVILLE, afin d'être autorisé à diviser en 66 lots à bâtir (Réalisation d'un lotissement de 46 lots et 2 macro-lots destinés à recevoir 20 logements sociaux) sur un terrain situé à AUNEUIL rue du Bel Air cadastré section AI6 pour une contenance de 47 446,00 m<sup>2</sup>.

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

Vu les plans et documents annexés au dossier.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/05/2013 modifié le 26/09/2017, mis à jour le 14/09/2018, modifié le 13/02/2020, mis à jour le 26/06/2020, mis à jour le 10/02/2021.

Vu le règlement de la zone IAUhr y afférent.

Vu le code du patrimoine et notamment ses articles L.621-1 et suivants relatifs aux monuments historiques ;

Vu l'arrêté du 27 juin 1991 portant inscription de la Maison et Usine Boulenger sur la liste des édifices classés monuments historiques du département de l'Oise

Vu l'arrêté du 21 février 2020 portant inscription de l'ancienne manufacture de carreaux Boulenger sur la liste des édifices inscrits monuments historiques du département de l'Oise

Vu l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26/07/2021,

Considérant que monsieur l'Architecte des Bâtiments de France émet des recommandations ou observations dans son avis susvisé et joint au présent arrêté,

Considérant que les travaux sont situés hors champ de visibilité des monuments susvisés.

Considérant que de ce fait, les recommandations ou observations susvisées doivent être écartées.

Vu l'avis favorable du 16/08/2021 de monsieur le Directeur départemental des services d'incendie et de secours ;

Vu l'arrêté n° 60-2021-258-A1 du Préfet de Région (service régional de l'archéologie) en date du 24/08/2021 portant prescriptions de diagnostic archéologique sur le terrain de l'opération.

Vu l'arrêté n° 60-2021-258-A2 du Préfet de Région (service régional de l'archéologie) en date du 07/09/2021 abrogeant l'arrêté préfectoral n°60-2021-258-A1.

Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (direction de l'assainissement) en date du 22/09/2021,

Vu l'avis favorable en date du 13/08/2021 de la Veolia Eau – Agence de l'Oise - S.E.A.O;

Vu l'avis d'ENEDIS - ARC Picardie en date du 29/07/2021

Considérant le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme énonce que « L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures ».

Considérant que l'extension souterraine du réseau Haute Tension est de moins de 100m en dehors du terrain d'assiette de l'opération et qu'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération doit être créé.

Considérant que le branchement est dimensionné pour répondre exclusivement aux besoins du projet.

Considérant que le plan de masse prévoit un raccordement aux réseaux électricité sur les équipements publics existants situés à moins de 100 m.

Vu la délibération de la commune d'AUNEUIL en date du 16/06/2021 confirmant son accord pour la rétrocession des voiries sur l'ensemble du projet, à la fin des travaux ;

Considérant que le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumise à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre 1er du livre II du code de l'environnement (IOTA).

## ARRETONS

### Article 1 :

Le permis d'aménager EST ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

### Article 2 :

- le lotissement comprendra au maximum 66 lots (46 lots à bâtir et 2 macro-lots pouvant être divisés en 20 lots)

- la surface de plancher maximale envisagée sur l'ensemble du lotissement est de 9989 m<sup>2</sup>.

- le tableau indique pour chaque lot la superficie approximative avant bornage et la surface de plancher maximale autorisée (application des articles R 442-3 et R 442-10 du code de l'urbanisme) ;

Lots	Surface approximative des lots avant bornage en m <sup>2</sup>	Surface de plancher maximale autorisée en m <sup>2</sup>
1	511	156
2	505	156
3	505	156
4	505	156
5	505	156
6	505	156
7	500	179
8	802	179
9	836	179
10	840	179
11	551	156
12	526	156
13	525	156
14	816	179
15	840	179
16	821	179
17	519	156
18	510	156

19	584	179
20	585	179
21	585	156
22	728	179
23	728	179
24	728	179
25	723	179
26	806	179
27	805	179
28	769	179
29	768	179
30	723	179
31	723	179
32	830	179
33	830	179
34	830	179
35	830	179
36	802	179
37	803	179
38	803	179
39	803	179
40	803	179
41	775	179
42	754	179
43	500	156
44	500	156
45	577	156
48	943	179
Macro-lot (46)	2856	1785
Macro-lot (47)	503	315
Voirie – espaces communs (49)	1247	
Voirie – espaces communs(50)	9382	
<b>TOTAL</b>	<b>45748 m<sup>2</sup></b>	<b>9989 m<sup>2</sup></b>

### Article 3 :

- les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles générales d'urbanisme fixées par le plan local d'urbanisme de la commune de AUNEUIL (zone 1AUhr) et toute particulièrement en son article 2 qui précise que « **le plancher bas des constructions principales sera situé à au moins 0.40cm du terrain naturel avant travaux ; en cas de vide sanitaire, celui-ci sera réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux** », aux règles définies par les pièces jointes au présent arrêté, notamment le plan dénommé plan de composition sur lequel sont indiqués « les aires de stationnement, la position de l'entrée obligatoire à charge des acquéreurs, la position de l'entrée indicative à charge de l'acquéreur, la notice paysagère (...) », le règlement du lotissement etc...

### Article 4:

Les projets de construction seront soumis à l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

### Article 5 :

- la délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :

\* soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme ;

\* soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire ;

\* soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation.

### Article 6 :

Les constructions à édifier dans le lotissement sont soumises à la taxe d'aménagement, applicable sur le territoire de la commune de Auneuil, à la redevance d'archéologie préventive (article L.524-2 du code du patrimoine) ainsi qu'à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif prévue à l'article L.1331-7 du code de la santé publique.

### Article 7 :

Le programme des travaux d'équipement est complété par les prescriptions du service assainissement suivantes : « Concernant les eaux pluviales, les installations sont dimensionnées pour une pluie de retour 100 ans en domaine privé et public. La noue paysagère prévue pour gérer les eaux de voirie ne pourra pas être munie d'un trop plein vers le réseau public. En effet, il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales dans la rue des Aulnes.

Le pétitionnaire devra prévoir un cheminement de moindre dommage au point bas du lotissement en cas d'insuffisances des installations mises en place, afin de protéger les personnes et les biens mais également des riverains voisins ».

### Article 8 :

En application de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire prendra en charge :

- \* l'extension et le raccordement au réseau électrique réalisé dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'électricité. Ce réseau sera dimensionné pour correspondre exclusivement aux besoins du projet. Ce réseau n'est pas destiné à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

- \* la fourniture et pose d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération

- \* les branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics existants au droit du terrain.

- \* l'exécution des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement conformément au dossier du programme et des plans des travaux d'équipement annexé au présent arrêté.

Ces travaux devront être réalisés sous le contrôle des services techniques gestionnaires de ces réseaux.

### Article 9 :

Conformément aux dispositions de l'article L. 442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager, et s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement.

Leur attention sera particulièrement attirée sur :

- \* la disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du PLU approuvé se substituant alors automatiquement au règlement du lotissement, sauf si une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10 du code de l'urbanisme en demande expressément le maintien et si l'autorité compétente acquiesce à cette demande.

Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10,11 et 13 sont opposables.

### Article 10 :

En vertu de l'article L.425-14-2° du code de l'urbanisme, le **permis d'aménager** ne pourra pas être mis en œuvre avant la décision d'acceptation pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du titre II de l'article L.214-3 du code de l'environnement.

Fait à AUNEUIL le 04/10/2021

Le Maire,

Hans DEKKERS

Source : commune d'Auneuil

# Document n°20 - Proposition d'assurance dommage ouvrage pour une maison en lotissement à Auneuil

Proposition n° : DO-000208202 valable 90 jours à partir du 07/03/2024

## PROPOSITION D'ASSURANCE

### ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Assureur :	MIC INSURANCE
Assureur PJ :	MIC INSURANCE
Courtier :	Bâti Assure - 20 Avenue André Ampère - 37540 ST CYR SUR LOIRE ORIAS : 07003200 site web Orias : www.orias.fr - souscription@batiassure.fr

Cette proposition d'assurance a pour objet de répondre conformément à la loi, à l'obligation d'assurance édictée aux articles L.242-1 et L.242-2 du Code des assurances exclusivement pour l'ouvrage désigné ci-dessous.  
Seule l'assurance obligatoire est proposée sauf si mention contraire en est faite dans les pages suivantes.

**Ce document est une simple proposition d'assurance. La garantie est conditionnée cumulativement : à la remise du questionnaire d'étude complet, au retour des Conditions particulières signées ainsi qu'à l'encaissement effectif de la prime.**

### CONDITIONS DE LA PROPOSITION

Les garanties proposées sont conditionnées au fait que :

- Le coût total de la construction ne dépasse pas 5 000 000 € TTC (honoraires et existants inclus)
- La souscription du contrat se réalise avant la réception de l'ouvrage objet de la présente proposition.

Ces conditions cumulatives sont substantielles et déterminantes de la proposition effectuée par l'assureur.

### CARACTERISTIQUES DU RISQUE

Souscripteur			
Maître d'ouvrage			
Téléphone			
Email			
Adresse de l'opération de construction	60390 AUNEUIL		
OPERATION DE CONSTRUCTION			
Type de construction	Maison individuelle	Clos et couvert	Non
Type de travaux	Construction neuve	Nombre de bâtiments	1
Destination	Usage personnel, résidence principale et/ou secondaire	Nombre de logements	
Date prévue d'ouverture du chantier	01/06/2024	Nombre de locaux professionnels	0
		Nombre d'étages	2
Pente du terrain	< à 15 % ( 8,53 °)	Nombre de sous-sol	0
Base de déclaration		Nombre de piscines	0
Montant prévisionnel des travaux (honoraires inclus)	120 000.00 €	Superficie	168.00 m <sup>2</sup>
Montant des existants à assurer	0.00 €		
Périmètre de souscription	DO + RCMO		

Proposition d'assurance  
n° DO-000208202

## GARANTIES PROPOSEES

DOMMAGES-OUVRAGE : SOUSCRITE		
Garanties	Montant de la garantie	Franchise par sinistre
Garantie obligatoire DO <b>Fini habitable</b>	Habitation : à hauteur du coût de réparation des dommages Hors habitation : à hauteur du coût de réparation des dommages dans la limite du coût total de construction déclaré	SANS FRANCHISE
Garanties complémentaires (GC)		
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement <b>NON SOUSCRITE</b>	A concurrence de 15% du coût total de la construction (épuisables)	NEANT
Garantie des dommages immatériels <b>NON SOUSCRITE</b>	A concurrence de 15% du coût total de la construction (épuisables)	NEANT
Garantie des dommages causés aux existants <b>NON SOUSCRITE</b>	A concurrence du montant déclaré des existants et dans la limite de 250 000 € (épuisables)	NEANT
Garantie décennale du Constructeur Non Réalisateur <b>NON SOUSCRITE</b>	Habitation : à hauteur du coût de réparation des dommages Hors habitation : à hauteur du coût de réparation des dommages dans la limite du coût total de construction déclaré	NEANT
TOUS RISQUES CHANTIER (TRC) MIC : NON SOUSCRITE		
Garanties	Montant de la garantie	Franchise par sinistre
Garantie des dommages matériels à l'ouvrage pendant la durée des travaux et la période de maintenance	Coût total de la construction	NEANT
RESPONSABILITE CIVILE MAITRE D'OUVRAGE (RCMO) MIC SOUSCRITE		
Garanties	Montant de la garantie pour la durée des travaux	Franchise par sinistre
Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus dont : Faute inexcusable	3 000 000 € 350 000 €	Dommages corporels : Néant Néant
Dommages matériels et immatériels dont : Dommages immatériels non consécutifs Biens confiés	3 000 000 € 200 000 € 80 000 €	1 500 €
Après la période de construction (maintenance UN AN)		
Garanties	Montant des garanties épuisables pour la période de maintenance et pour la période subséquente	Franchise par sinistre
Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus dont :	3 000 000 €	Dommages corporels : Néant Autres dommages : 1 500€
Dommages immatériels non-consécutifs	200 000 €	1 500 €
PJ MIC dans la limite du plafond (Cf. Annexe CG_PJ_MIC_DO_042023)		
Nature des Garanties	Domaines	
En prévention de tout litige : Service d'information et d'accompagnement juridique en ligne	Informations administratives et juridiques dans le domaine de l'assurance construction	
Accompagnement juridique en cas de litige avéré	Défense de vos intérêts en défense et/ou recours lorsqu'un litige vous oppose à un tiers, en votre qualité de maître d'ouvrage et dans le cadre de l'opération de construction assurée au contrat dès lors que le litige survient après la Date Réglementaire d'Ouverture de Chantier et que la déclaration nous est transmise avant la fin de la Garantie de Parfait Achèvement.	

**Lors de l'arrêté définitif des comptes, le montant de la prime pourra faire l'objet d'un ajustement au même taux en cas de dépassement de plus de 10 % du coût total de construction prévisionnel déclaré lors de la souscription.**

PRIME PROPOSEE	PRIX TTC
Dommages-ouvrage MIC	2 403.90 €
Garanties complémentaires MIC	NON SOUSCRITE
Constructeur Non Réalisateur MIC	NON SOUSCRITE
Garantie des dommages causés aux existants MIC	NON SOUSCRITE
Tous Risques Chantier MIC	NON SOUSCRITE
Responsabilité Civile Maître d'ouvrage MIC	272.50 €
PJ MIC (Le Groupe Leader Insurance, partenaire de l'Association des Petits Princes, verse 5 € par police pour réaliser le rêve d'enfants gravement malade)	194.00 €
Frais technique	563.50 €
Frais de courtage	550.00 €
<b>Montant total de l'offre TTC :</b>	<b>3 983.90 €</b>

## MISSIONS OBLIGATOIRES

- Réalisation d'une étude de sol G2 AVP :
  - pour toutes les constructions neuve > à 300 000 €
  - en cas d'extension si la surface créée dépasse de plus de 50% la surface existante
  - si pente du terrain est comprise entre 15 et 30%, ne sont pas garantis les terrains avec une pente supérieure à 30 %.
  - si présence ou construction d'une piscine
- Intervention d'un Maître d'œuvre ou architecte en mission complète M9 :
  - à partir de 300 000 € de travaux
- Intervention d'un contrôleur technique L ou LE (LE en cas d'existants) :
  - à partir de 500 000 € de travaux
- Un BET structure :
  - à partir de R+3 en construction neuve
  - à partir d'1 Million €
  - en réhabilitation/rénovation lorsqu'il y a atteinte à la structure porteuse

## EXCLUSIONS

Les exclusions de garantie sont détaillées au sein des Conditions Générales qui vous ont été remises. Il est rappelé que sont notamment exclus des garanties proposées :

- Les sinistres ayant pour origine des faits ou circonstances, connus du souscripteur, antérieurs à la date d'effet de la proposition ;
- Les ouvrages situés à moins de 300 mètres de la côte ;
- Les travaux réalisés sur des ouvrages inscrits ou classés monuments historiques ;
- Ouvrages réceptionnés avant la souscription ;
- Activité CCMI telle que définie par loi n°90-1129 du 19/12/90 et son décret du 27/11/91 & assimilés (réalisation sur un même chantier du clos et couvert par 1 seul intervenant)

## TERRITORIALITÉ

L'assurance s'applique aux dommages concernant des opérations de constructions situées en France métropolitaine, Guadeloupe, Martinique, Réunion et Guyane.

## CONTACT

Toute correspondance devra être adressée dans un premier temps à votre courtier et, si cela est nécessaire, à l'adresse suivante :

**Bâti Assure**  
**Orias 07003200**  
**20 Avenue André Ampère**  
**37540 ST CYR SUR LOIRE**  
**Tél : 02.47.380.189**  
**Ou par courriel : souscription@batiassure.fr**

**LEADER UNDERWRITING**  
**Service DO**  
**87, Bd Haussmann**  
**75008 PARIS**  
**Ou par courriel :**  
**do@groupe-leaderinsurance.fr**

## MENTIONS LEGALES

Assureur : **MIC INSURANCE COMPANY**, entreprise régie par le Code des assurances, société anonyme au capital de 50 000 000€ - Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 885 241 208 dont le siège social est situé rue de l'Amiral Hamelin - 75116 Paris - Soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution - 4 Place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09 - [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr) - site web : [www.micinsurance.fr](http://www.micinsurance.fr)

La souscription a été confiée à **LEADER UNDERWRITING** - Société de courtage d'assurances au capital de 8000 € - Siège Social : RD 191 Zone des Beurrons 78680 Epône - [www.leader-souscription.eu](http://www.leader-souscription.eu) - RCS Versailles 750 686 941 - ORIAS : 12068040 - site web Orias : [www.orias.fr](http://www.orias.fr) - Soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution - 4 Place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09 - [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)

**ACPR** : 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 PARIS Cedex 9 - [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)

## CONDITIONS DE VALIDATION DU CONTRAT & DECLARATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Pour l'établissement de cette proposition, vous reconnaissez :

- agir en qualité de Maître d'ouvrage et n'assumer aucune mission de maîtrise d'œuvre (conception, direction et surveillance des travaux) ni d'exécution des travaux ;
- que tous les intervenants réputés constructeur sont couverts pour la responsabilité civile décennale qu'ils peuvent encourir au titre des travaux, études et missions qu'ils réalisent. Le souscripteur et/ou le Maître de l'ouvrage s'engage à vérifier que ses constructeurs sont assurés à ce titre et à adresser les justificatifs à l'assureur ;
- vous engager à suivre les avis et recommandations des personnes réputées compétentes (études de sol, contrôleur technique, ect...) ;
- que les déclarations faites dans la proposition d'assurance sont conformes à la réalité. Cette proposition est établie conformément aux déclarations que vous avez faites sur notre site internet. Ces éléments sont essentiels et déterminants du consentement de l'Assureur quant à l'acceptation du risque à garantir et au tarif proposé. Si, pour quelques raisons que ce soit, les caractéristiques du risque devenaient inexactes avant la souscription, vous devez en avvertir l'assureur afin de réactualiser la proposition.

Le candidat à l'assurance déclare :

- avoir reçu et pris connaissance des Conditions générales CG\_DO\_MIC\_092022 ;
- avoir reçu et pris connaissance des Conditions générales « RC\_CG\_RCMO\_(MIC)\_02.2022 » ;
- avoir reçu et pris connaissance des Conditions générales CG\_PJ\_MIC\_DO\_042023

## CONDITIONS DE VALIDITE

Cette proposition n'est valable que sous les conditions suivantes :

- Nous adresser le questionnaire d'étude complet et toutes les pièces techniques demandées dans ce questionnaire.
- Cette proposition est établie conformément aux déclarations que vous avez faites sur notre site internet. Si, pour quelques raisons que ce soit, les caractéristiques du risque devenaient inexactes avant la souscription, vous devez en avertir l'assureur afin de réactualiser la proposition.
- Cette proposition tient compte du fait que tous les intervenants réputés constructeur sont couverts en responsabilité civile décennale pour les travaux, études et missions qu'ils réalisent.

Si cette offre vous satisfait, merci de nous la retourner, après avoir paraphé chaque page, datée et signée avec la mention "BON POUR ACCORD".

Dès réception du règlement ainsi que des pièces et documents indispensables constituant le dossier de base technique et administratif, nous vous adresserons la (les) note(s) de couverture. Les polices vous seront transmises dès que ce dossier sera complet.

Nous restons à votre disposition pour toutes informations complémentaires, et vous prions d'accepter nos salutations distinguées.

MENTION MANUSCRITE : "BON POUR  
ACCORD"  
Date et signature

## PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) est, depuis le mois de mai 2018, le cadre européen du traitement et de la circulation des données personnelles. La présente clause de protection des données personnelles vous informe sur la façon dont vos données personnelles sont traitées, en conformité avec le RGPD.

### A QUI SONT TRANSMISES VOS DONNÉES PERSONNELLES ?

Vos données personnelles sont traitées par votre Assureur et votre intermédiaire, responsables de traitement ; ci-après les « Responsables de traitement ».

Vos données personnelles peuvent être transmises aux personnels des Responsables de traitement, à leurs partenaires et sous-traitants contractuellement liés, aux organismes d'assurance ou aux organismes sociaux et mandataires des personnes impliquées dans un sinistre, aux intermédiaires d'assurance, aux experts, ainsi qu'aux personnes intéressées au contrat souscrit.

Vos données personnelles ne sont pas traitées en dehors de l'Union européenne. Si leur traitement venait à être envisagé hors de l'Union Européenne, nous vous en informerions ainsi que des garanties prises en la matière pour préserver leur sécurité et la confidentialité.

### POURQUOI AVONS-NOUS BESOIN DE TRAITER VOS DONNÉES PERSONNELLES ?

Vos données personnelles sont traitées par les Responsables de traitement afin de :

- conclure, gérer et exécuter les garanties de votre contrat d'assurance ;
- réaliser des opérations de prospection commerciale ;
- permettre l'exercice des recours et la gestion des réclamations ;
- élaborer des statistiques et études actuarielles ;
- lutter contre la fraude à l'assurance ;
- mener des actions de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- exécuter leurs obligations légales, réglementaires et administratives en vigueur.

Ces traitements ont pour bases légales :

- l'intérêt légitime des responsables de traitement pour les finalités de prospection commerciale et de lutte contre la fraude à l'assurance ;
- le respect des dispositions légales, réglementaires et administratives en vigueur, s'agissant de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et l'application de sanctions financières ;
- votre contrat, pour les autres finalités citées. Sur cette base légale du contrat, le refus de fournir vos données entraîne l'impossibilité de conclure et d'exécuter celui-ci.

Dans le cadre de la lutte contre la fraude à l'assurance, les Responsables de traitement peuvent, en cas de détection d'une anomalie, d'une incohérence ou d'un signalement, vous inscrire sur une liste de personnes présentant un risque de fraude, afin de maîtriser leurs coûts et protéger leur solvabilité. Avant toute inscription, une information préalable vous sera notifiée.

### PENDANT COMBIEN DE TEMPS VOS DONNÉES SONT-ELLES CONSERVÉES ?

- Dans le cadre de la prospection commerciale, vos données personnelles sont conservées pendant 3 ans à compter de leur collecte ou du dernier contact resté sans effet.
- Les données personnelles traitées pour la conclusion et la gestion de votre contrat sont conservées conformément aux délais légaux de prescription, fixés selon la nature du contrat.
- Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, les données personnelles sont conservées pendant 5 ans.
- En cas d'inscription sur une liste de lutte contre la fraude, vos données personnelles sont conservées pendant 5 ans.

### QUELS SONT LES DROITS DONT VOUS DISEPOSEZ ?

Vous disposez :

- D'un **droit d'accès**, qui vous permet d'obtenir :
  - La confirmation que des données vous concernant sont ou ne sont pas traitées ;
  - La communication d'une copie de l'ensemble des données personnelles détenues par le responsable de traitement.
- D'un **droit de demander la portabilité de certaines données** : il vous permet de récupérer vos données personnelles dans un format structuré, couramment utilisé et lisible par une machine. Il s'applique aux seules données fournies de manière active, par exemple en remplissant un formulaire, ou qui ont été observées lors de votre utilisation d'un service ou dispositif dans le cadre de la conclusion ou de la gestion de votre contrat.
- D'un **droit d'opposition** : il vous permet de ne plus faire l'objet de prospection commerciale de notre part ou de nos partenaires, ou, pour des raisons tenant à votre situation particulière, de faire cesser le traitement de vos données à des fins de recherche et développement, de lutte contre la fraude et de prévention.
- D'un **droit de rectification** : il vous permet de faire rectifier une information vous concernant lorsque celle-ci est obsolète ou erronée. Il vous permet également de faire compléter des informations incomplètes vous concernant.
- D'un **droit d'effacement** : il vous permet d'obtenir l'effacement de vos données personnelles sous réserve des durées légales de conservation. Il peut notamment trouver à s'appliquer dans le cas où vos données ne seraient plus nécessaires au traitement.
- D'un **droit de limitation** : il vous permet de limiter le traitement de vos données dans les cas suivants :

- En cas d'usage illicite de vos données ;
- Si vous contestez l'exactitude de vos données ;
- S'il vous est nécessaire de disposer des données pour constater, exercer ou défendre vos droits.

Elles ne feront alors plus l'objet d'un traitement actif, et ne pourront pas être modifiées pendant la durée de l'exercice de ce droit.

- D'un **droit d'obtenir une intervention humaine** : les responsables de traitement peuvent avoir recours à une prise de décision automatisée en vue de la souscription ou de la gestion de votre contrat. Dans ce cas, vous pouvez demander quels ont été les critères déterminants de la décision auprès du Délégué à la Protection des Données. Vous pouvez exercer vos droits en contactant le Délégué à la Protection des Données. A l'appui de votre demande, il vous sera demandé de justifier de votre identité.
- Si vous ne souhaitez pas faire l'objet de prospection commerciale dans le cadre de démarchage téléphonique, vous pouvez vous inscrire gratuitement sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique BLOCTEL. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le site [www.bloctel.gouv.fr](http://www.bloctel.gouv.fr).
- Vous pouvez définir des directives générales auprès d'un tiers de confiance, ou particulières auprès du responsable de traitement concernant la conservation, l'effacement et la communication de vos données personnelles après votre décès. Ces directives sont modifiables ou révocables à tout moment.
- En cas de désaccord sur la collecte ou l'usage de vos données personnelles, vous avez la possibilité de saisir la Commission Nationale de l'Informatique et Libertés (CNIL).

### COMMENT CONTACTER LE DÉLÉGUÉ À LA PROTECTION DES DONNÉES ?

Pour exercer vos droits ou solliciter toute information complémentaire, vous pouvez contacter le Délégué à la Protection des Données, à l'adresse suivante :

- par mail : [dpo@groupe-leaderinsurance.com](mailto:dpo@groupe-leaderinsurance.com).
- par courrier : LEADER SOUSCRIPTION - Délégué à la Protection des Données - Zone d'activités des Beurrons - Route Départementale 191 - 78680 EPÔNE.
- via le formulaire de contact : <http://www.groupe-leaderinsurance.com/contact>

## LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

En raison notamment des dispositions législatives et réglementaires organisant la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, l'Assureur, et le Délégué de gestion, agissant pour son compte, sont tenus d'identifier le client ainsi que les mandataires, et de recueillir toutes informations ou tous justificatifs qui leur paraissent pertinents relatifs à la connaissance et l'actualisation de l'identité, de la résidence, de la situation professionnelle et financière de ce dernier.

À ce titre, le Client s'engage, pendant toute la durée de la présente convention :

- à les tenir informés sans délai de toute modification survenue au niveau de sa situation patrimoniale, financière ou personnelle ;
- à leur communiquer, à première demande, toute information, toute pièce ou tout document relatif à sa situation patrimoniale, financière ou personnelle.

## RECLAMATION

La « réclamation », telle que définie par l'ACPR, s'entend de toute déclaration actant le mécontentement d'un client envers un professionnel. Ne sont pas considérés comme réclamation :

- toute demande de service ou de prestation, demande d'information, de clarification ou une demande d'avis,
- tout acte extra-judiciaire ayant pour finalité l'introduction d'une instance (assignation, convocation devant une Juridiction de Proximité ou une quelconque instance de médiation).

Comment puis-je faire part d'une réclamation à Leader Underwriting ?

Vous pouvez faire part de votre réclamation :

Par courriel : [reclamations@groupe-leaderinsurance.fr](mailto:reclamations@groupe-leaderinsurance.fr)

Par courrier : LEADER UNDERWRITING - SERVICE RECLAMATIONS - RD 191 Zone des Beurrons - 78680 EPONE

LEADER UNDERWRITING s'engage à accuser réception de votre réclamation dans un délai de 10 jours calendaires à compter de la réception de votre réclamation et à vous apporter une réponse sous deux mois maximum à compter de cette même date.

Quels recours sont possibles si les réponses apportées ne me satisfont pas ?

Si malgré la réponse apportée votre insatisfaction persiste, sans préjudice d'intenter une action en justice, vous pouvez contacter Le centre d'Arbitrage et de Médiation Assurance :

- En ligne : <http://www.cmap.fr/>
- Par courrier : Le centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris - 39 avenue Franklin D. Roosevelt 75008 Paris

## PROCESSUS DE RECEPTION, TRAITEMENT ET SUIVI DES RECLAMATIONS CLIENTS

### 1 – Qu'est-ce qu'une réclamation ?

La « réclamation », telle que définie par l'ACPR, s'entend de toute déclaration actant le mécontentement d'un client envers un professionnel.

Ne sont pas considérés comme « réclamation » :

- Toute demande de service ou de prestation, demande d'information, de clarification ou une demande d'avis,
- Tout acte extra-judiciaire ayant pour finalité l'introduction d'une instance (assignation, convocation devant une Juridiction de Proximité ou une quelconque instance de médiation).

### 2 – Que faire en cas de réclamation ?

#### a) Contacter votre courtier direct / interlocuteur habituel

Si malgré la qualité du service que nous veillons à vous apporter, vous souhaitez formuler une réclamation telle que définie ci-dessus, nous vous invitons à vous rapprocher de votre courtier direct. Ce dernier se chargera d'analyser avec vous l'origine du problème et de vous apporter une réponse dans les meilleurs délais.

#### b) Vous adresser au Service Réclamation

Après avoir saisi votre courtier de proximité, et uniquement après cette première étape, si la réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez adresser une réclamation écrite à l'adresse suivante ;

**BATI ASSURE**  
**SERVICE RECLAMATION**  
**20 Avenue André Ampère**  
**37540 Saint Cyr Sur Loire**

Ou par courriel à l'adresse : [reclamation@batiassure.fr](mailto:reclamation@batiassure.fr)

Un Accusé Réception de votre réclamation vous sera adressé dans un délai de dix jours.

Puis, une réponse argumentée vous sera apportée sous 2 mois.

Dans l'hypothèse où votre demande présenterait une complexité particulière, nous vous tiendrons informés si un délai supplémentaire s'avère nécessaire.

#### c) Recourir à la Médiation et/ou aux Tribunaux

Si vous avez souscrit votre contrat en tant que particulier

Si malgré ces étapes, votre insatisfaction perdure, ou si aucune réponse ne vous a été adressée dans le délai de 2 mois, vous pourrez saisir le Médiateur de l'assurance à l'adresse suivante :

**LA MEDIATION DE L'ASSURANCE**  
**TSA 50110**  
**75441 PARIS CEDEX 09**

Ou le saisir en ligne à l'adresse suivante :

<https://www.mediation-assurance.org/Saisir> +le+mediateur

Ce recours est gratuit et un avis du Médiateur vous sera communiqué dans un délai de 3 mois à compter de votre dossier complet. L'avis du Médiateur est établi en droit et en équité et peut être différent de la solution retenue par les juridictions. Cet avis ne lie pas les parties. Vous restez libres de saisir les tribunaux.

Si vous avez souscrit votre contrat en qualité de professionnel

Le recours à la Médiation n'étant pas rendu obligatoire pour les litiges qui ne relèvent pas de la consommation, vous disposez de la faculté de saisir les juridictions de votre réclamation.

Source : [batiassure.fr](http://batiassure.fr)

## AUNEUIL – 60

Rue du Bel Air

Rue des Aulnes

**Rue du Bel Air**

### Plan de vente définitif lot n° 34

Maître d'ouvrage :



509 Contre-Allée Route de Neufchâtel 76230 Isneauville

Maître d'œuvre et géomètre :



BUREAU D'ÉTUDES VRD

Benoit SANTUS  
Olivier JUMENTIER  
Erwan QUINIOU  
Benjamin LEMOINE

ZAC Plaine de la Ronce  
1042 rue Augustin Fresnel 76230 Bois Guillaume  
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45  
geometres@ge360.fr

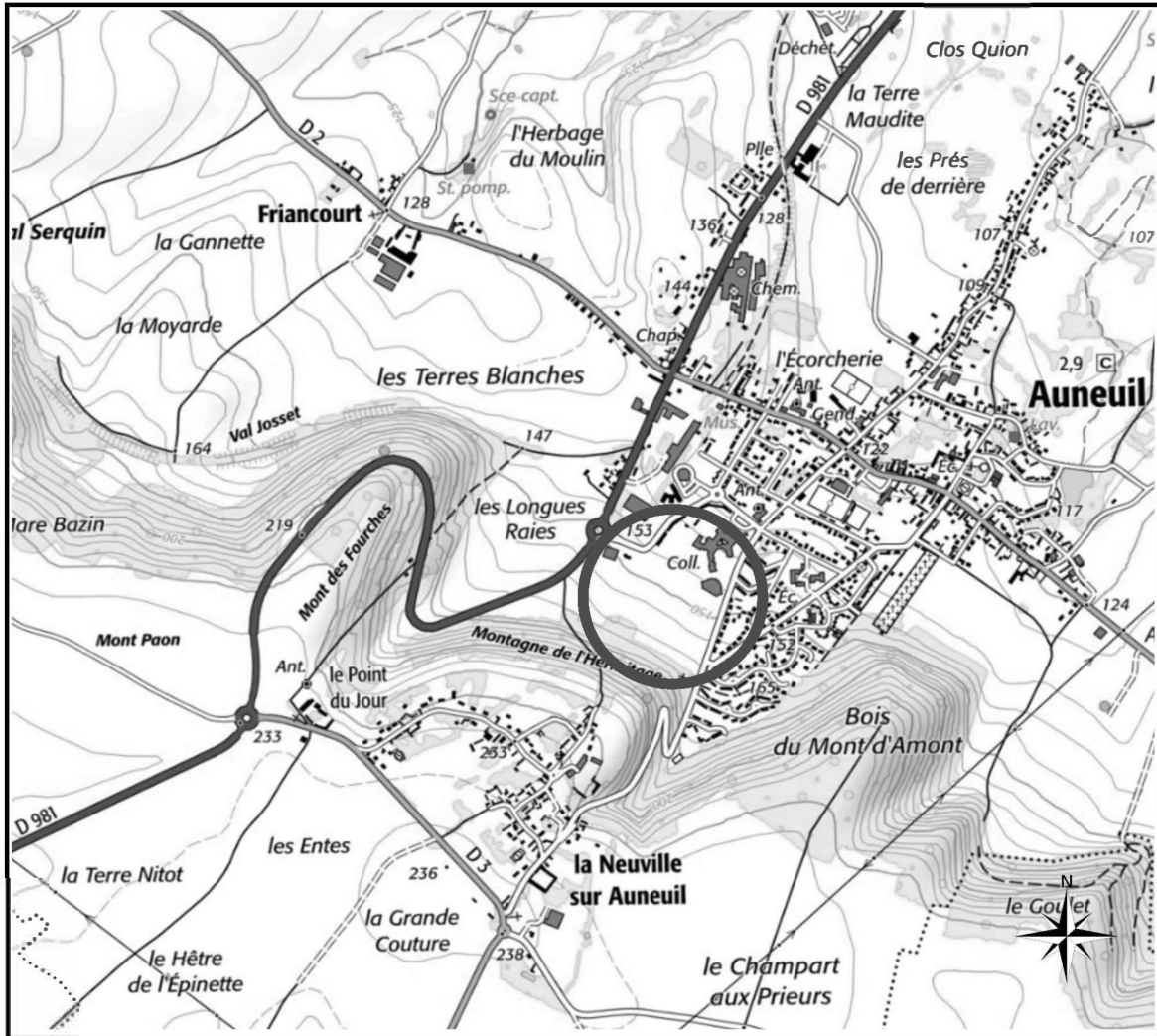
# AUNEUIL – 60

Rue du Bel Air

Rue des Aulnes

Rue du Bel Air

## PLAN DE SITUATION



**Maître d'ouvrage :**



509 Contre-Allée Route de Neufchâtel 76230 Isneauville

**Maître d'œuvre et géomètre :**



**GE360**

BUREAU D'ÉTUDES VRD

Benoit SANTUS  
Olivier JUMENTIER  
Erwan QUINIOU  
Benjamin LEMOINE

ZAC Plaine de la Ronce

1042 rue Augustin Fresnel 76230 Bois Guillaume  
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45  
geometres@ge360.fr

# PLAN D'ENSEMBLE

## Lot n°34



**altéame**

TERRAINS À VIVRE

GE360 Géomètres-Experts 1042 Rue Augustin Fresnel 76230 BOIS GUILLAUME  
TEL : 02-35-70-54-60 FAX : 02-35-15-28-45 E-MAIL : [geomètres@ge360.fr](mailto:geomètres@ge360.fr)

AUNEUIL -60-  
Rue du Bel Air  
Rue des Aulnes

Lotissement de 46 lots  
Altéame  
23249



Février 2023

# PLAN MASSE ET REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du plan annexé au permis  
d'aménager

## Lot n°34



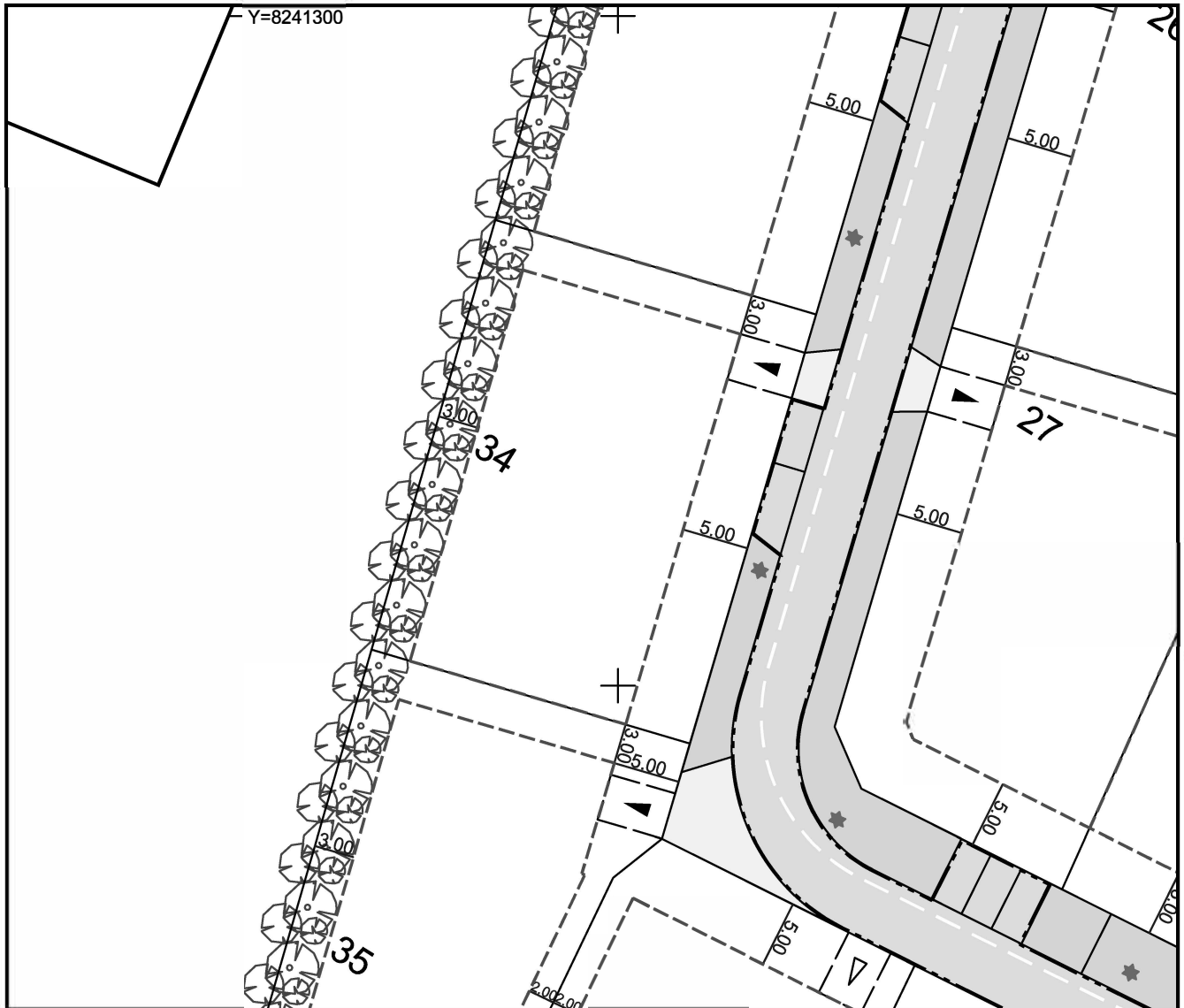
### altéame

TERRAINS À VIVRE

GE360 Géomètres-Experts 1042 Rue Augustin Fresnel 76230 BOIS GUILLAUME  
TEL : 02-35-70-54-60 FAX : 02-35-15-28-45 E-MAIL : geometres@ge360.fr

AUNEUIL -60-  
Rue du Bel Air  
Rue des Aulnes

Lotissement de 46 lots  
Altéame  
23249



Echelle : 1/500



Enrobé noir



Béton désactivé



Espaces verts



Candélabres



haie à planter



Limite de zone constructible



Distance d'implantation minimale  
par rapport à la limite



Accès obligatoire



Accès indicatif

02/08/2022

Source : Altéame, lotisseur

**PLAN SITUATION**

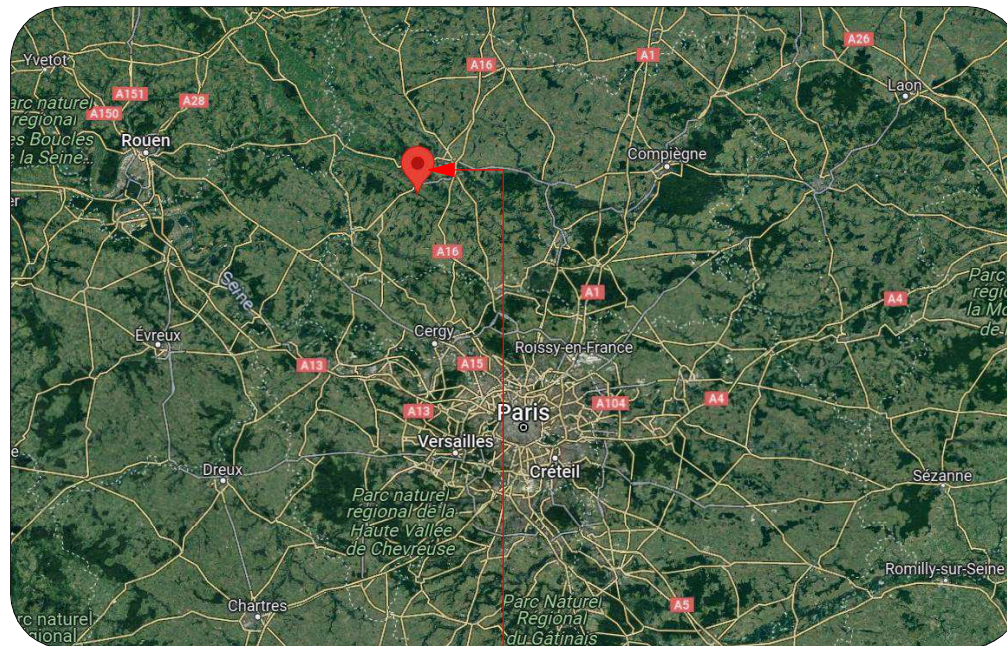
MAITRE D'OUVRAGE:  
MCEYLAN Izzet

PROJET :  
CONSTRUCTION D'UNE MAISON  
INDIVIDUELLE  
  
Lotissement «Rue du Bel Air/Rue des Aulnes»  
Lot n° 34,  
277 Rue de l'Hermitage,  
60390 Auneuil

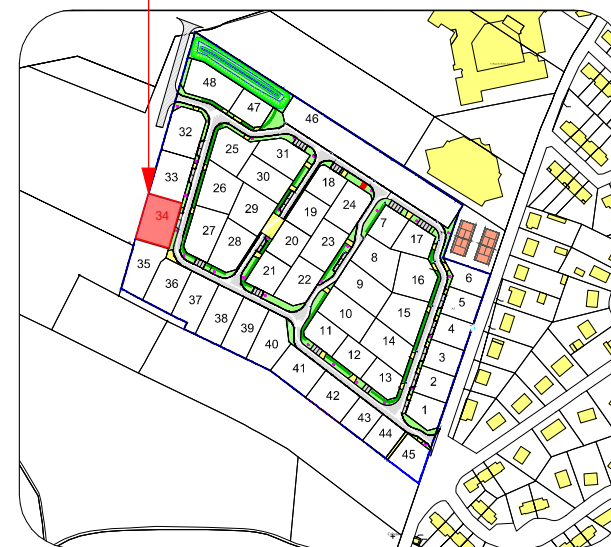
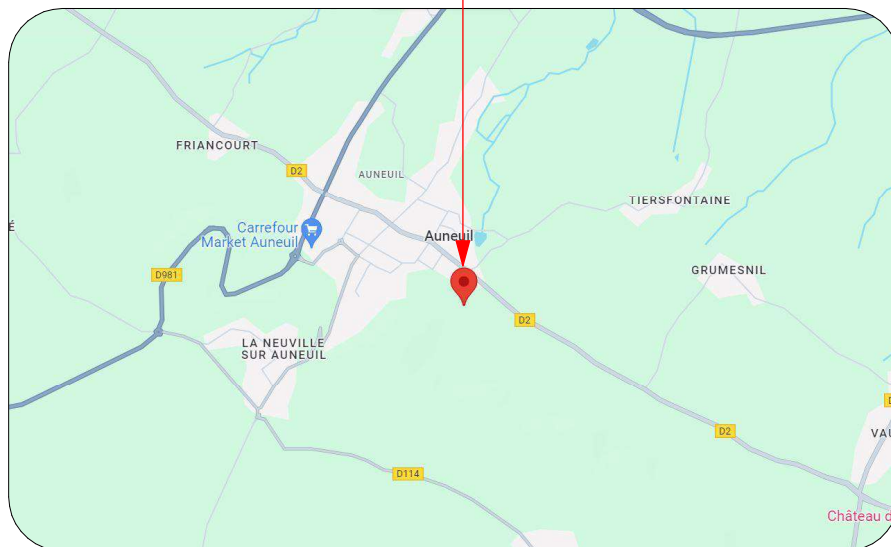
Document limité au projet architectural

PC  
01

DATE: 02/2024



PROJET



ECH: 1/3500

# LES FACADES -1-

**MAITRE D'OUVRAGE:**  
MCEYLAN Izzet

**PROJET :**  
CONSTRUCTION D'UNE MAISON  
INDIVIDUELLE

Lotissement «Rue du Bel Air/Rue des Aulnes»  
Lot n° 34,

277 Rue de l'Hermitage,  
60390 Auneuil

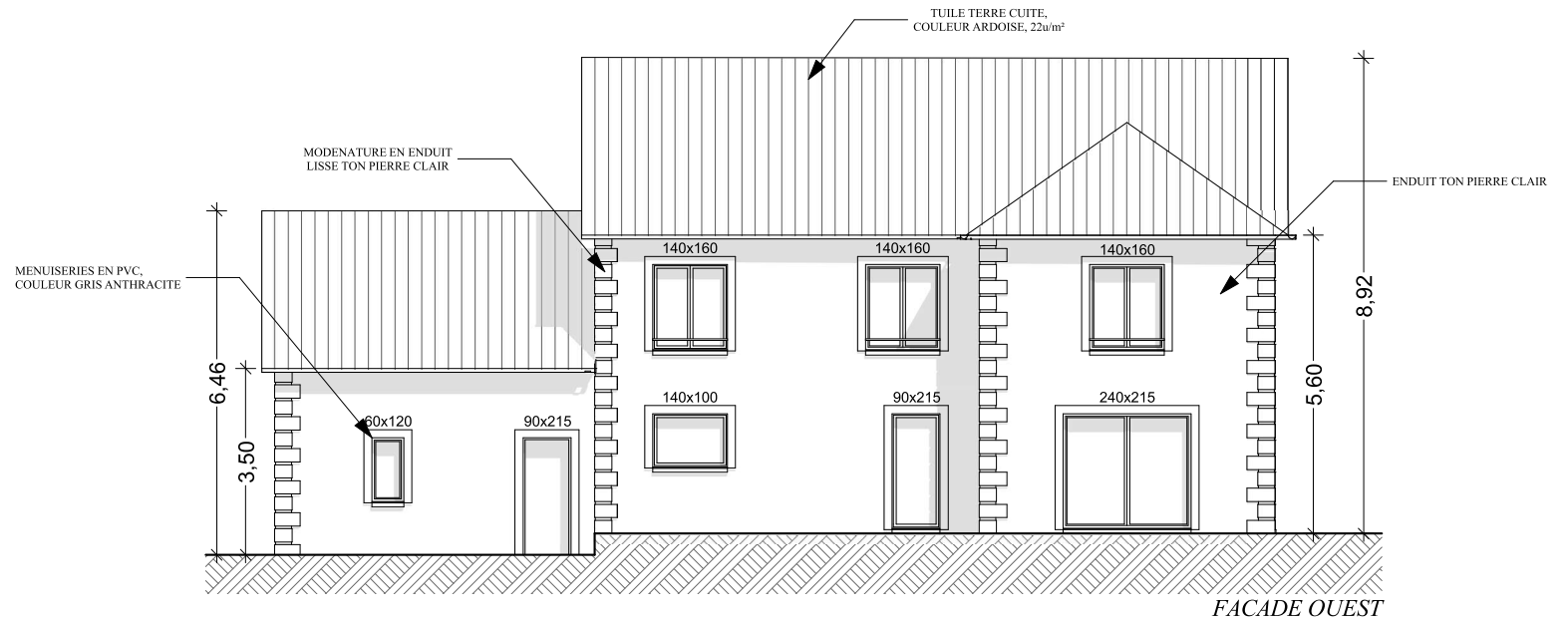
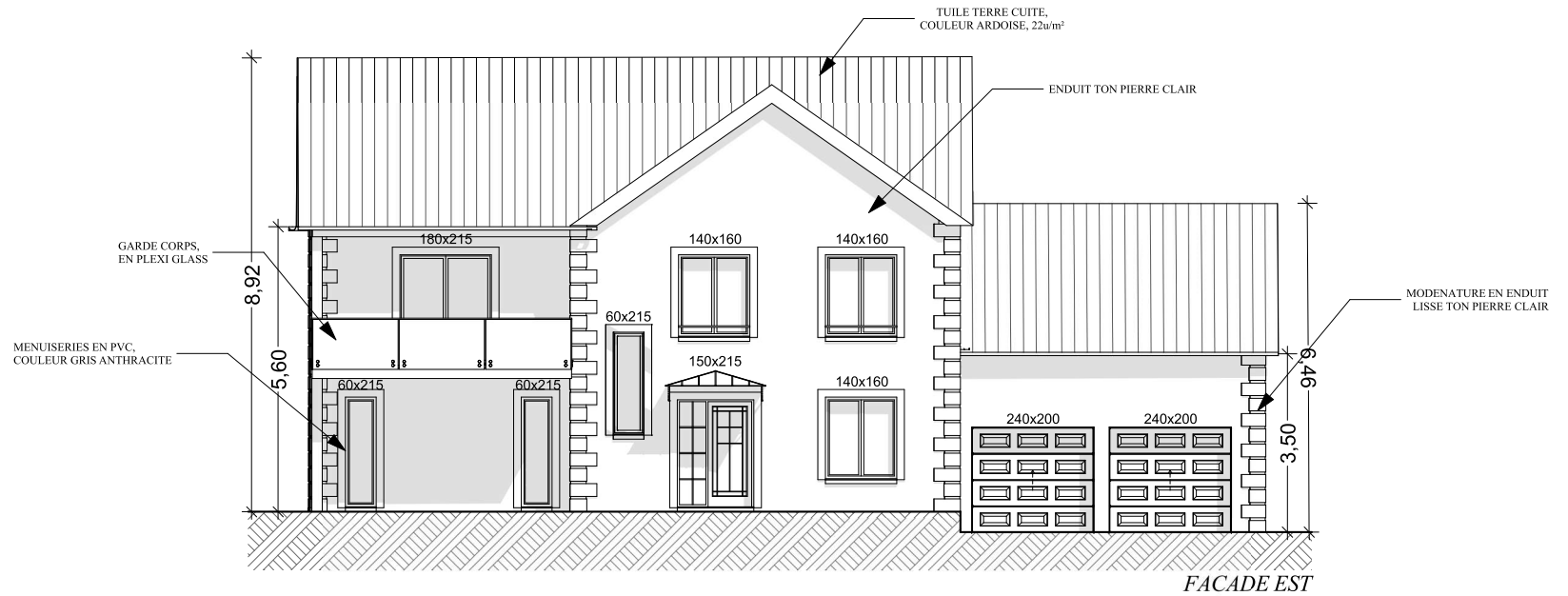
*Document limité au projet architectural*

PC  
05.1

ECH: 1/100

DATE: 02/2024

## VUE 3D DU PROJET



# PLAN DU RDC

MAITRE D'OUVRAGE:  
MCEYLAN Izzet

PROJET :  
CONSTRUCTION D'UNE MAISON  
INDIVIDUELLE

Lotissement «Rue du Bel Air/Rue des Aulnes»  
Lot n° 34,

277 Rue de l'Hermitage,  
60390 Auneuil

Document limité au projet architectural

ECH: 1/100

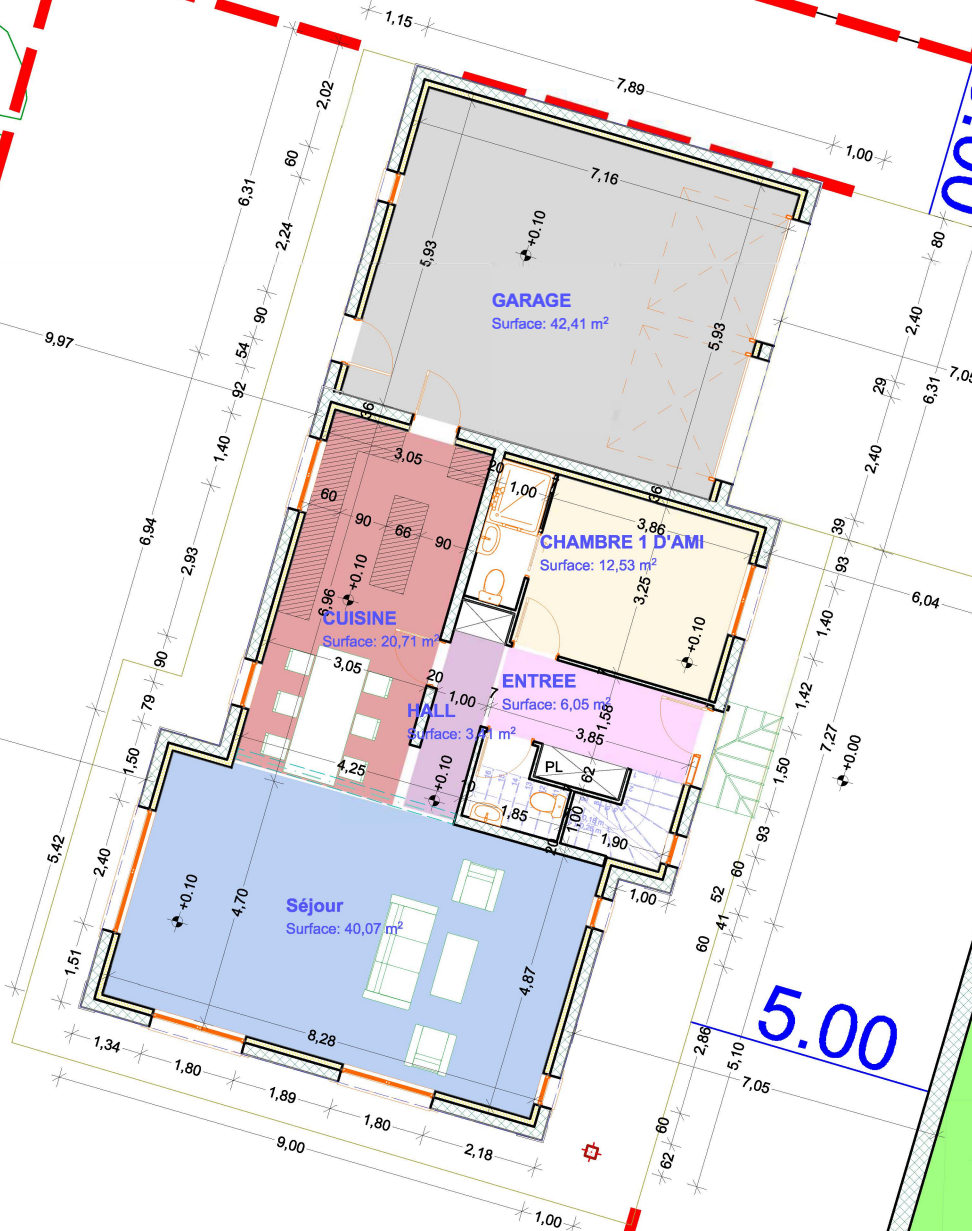
DATE: 02/2024

3.00

34

3.00

5.00



# PLAN D'ETAGE

MAITRE D'OUVRAGE:  
MCEYLAN Izzet

PROJET :  
CONSTRUCTION D'UNE MAISON  
INDIVIDUELLE

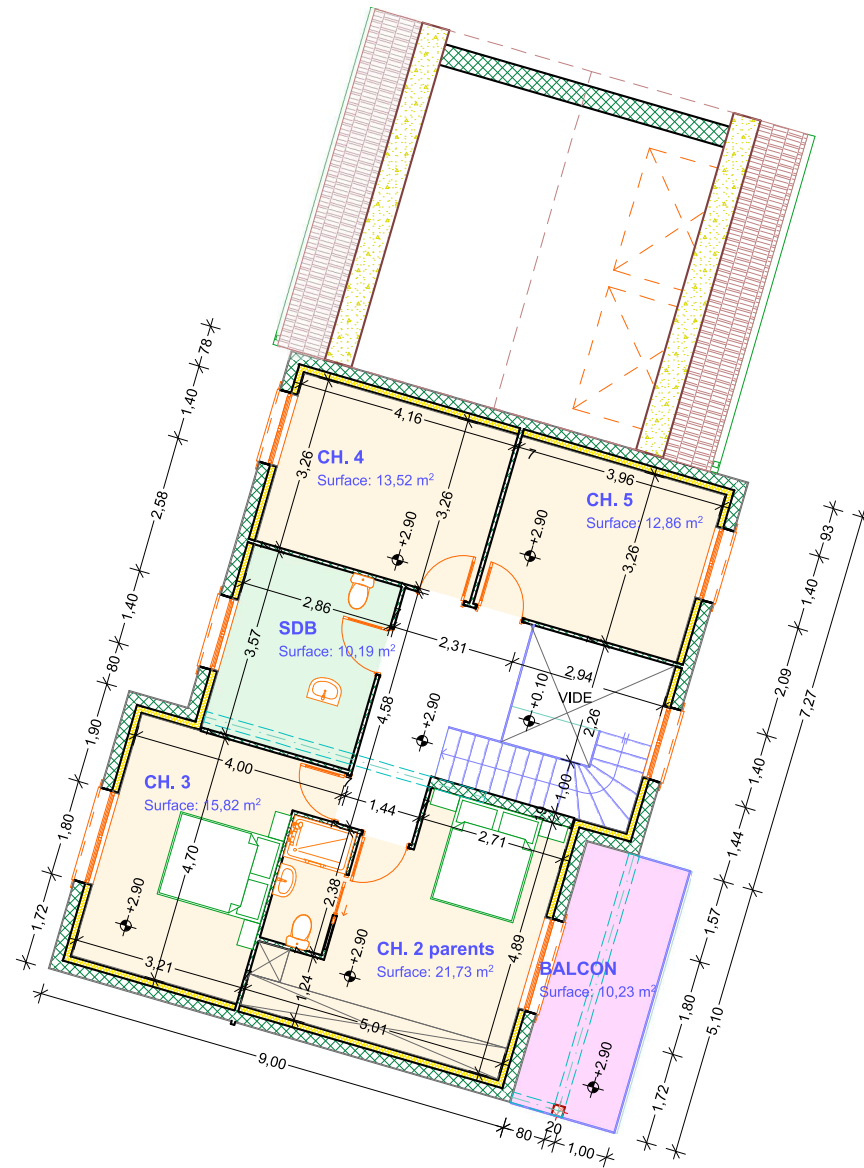
Lotissement «Rue du Bel Air/Rue des Aulnes»  
Lot n° 34,

277 Rue de l'Hermitage,  
60390 Auneuil

Document limité au projet architectural

ECH: 1/100

DATE: 02/2024



Source : Altéame, lotisseur

### **Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement.

### **Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement.

L'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les constructions utilisées pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions. Toutefois, toutes enseignes et tous signes apparents de l'activité exercée sont interdits.

Le stationnement nécessaire à cette activité devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

### **Article 3 – ACCES ET VOIRIE**

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement. et règlement graphique (PA 10)

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Le portail éventuel, d'une hauteur de 1,50 maximum, sera implanté obligatoirement en limite de propriété, il aura la même teinte que les menuiseries .

### **Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux qu'en utilisant les branchements posés en limite de propriété.

Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, des frais de fourniture, de pose et de location de compteurs.

#### **4.1. Eau potable**

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

#### **4.2. Assainissement eaux usées**

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété.

#### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 100 ans (ouvrage de 15 m<sup>3</sup> pour 200m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée soit 75 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé, (cf note technique de gestion des eaux pluviales Ecotone)).

#### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone)**

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement.

### Façade et pignon

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural.  
Les modénatures sont possibles sur l'ensemble du lotissement. Elles seront réalisées avec de la brique rouge (appui de fenêtre, seuil, linteaux, encadrement de baie et/ou soubassement).

#### • **Les clôtures**

En complément du PLU :

En limite de voirie elles sont obligatoires et doivent faire partie du dossier de Permis de Construire:

- Elles seront constituées d'un grillage (ou treillis soudé) de 1,50 m de hauteur maximum positionné en limite de propriété.
- Doublées d'une haie d'une hauteur de 1,50 m de hauteur maximum, plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m.

En limite séparative de parcelles :

- constituée de grillages (ou treillis soudé) doublés ou non de haies
- la hauteur maximale autorisée est de 2,00m pour les clôtures et les haies.

Si un ouvrage de soutènement est nécessaire en limite parcellaire, sa hauteur maximale sera de 0,60m, il devra être implanté entièrement sur la propriété dont les terres ont besoin d'être soutenues. Celui-ci devra être recouvert d'un enduit de la même teinte que la construction principale du lot. Un tel ouvrage de soutènement sera considéré comme un dispositif de clôture privatif et pourra être surmonté d'un grillage simple torsion ou treillis soudés la hauteur maximale autorisée est de 2,00m pour l'ensemble ( mur + clôture )

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales : charmes, houx, aubépine, noisetiers, cornouillers etc... (cf cahier de prescriptions paysagères).

Les thuyas et essences voisines sont interdits.

## **Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement.

## **Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement.

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

<b>TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS</b>
--

Surface de l'opération (arpentée) : 45748m<sup>2</sup>

Surface d'emprise au sol maximale autorisée ( 40%): 9989 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale envisagée : 9989 m<sup>2</sup>

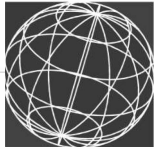
Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

Numéro	Destination	Surfaces parcelles (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol	Observation
				attachée à chaque lot (m <sup>2</sup> )	
1	lot à bâtir	511	156	156	
2	lot à bâtir	505	156	156	
3	lot à bâtir	505	156	156	
4	lot à bâtir	505	156	156	
5	lot à bâtir	505	156	156	
6	lot à bâtir	505	156	156	
7	lot à bâtir	500	156	156	
8	lot à bâtir	802	179	179	
9	lot à bâtir	836	179	179	
10	lot à bâtir	840	179	179	
11	lot à bâtir	551	156	156	
12	lot à bâtir	526	156	156	
13	lot à bâtir	525	156	156	
14	lot à bâtir	816	179	179	
15	lot à bâtir	840	179	179	
16	lot à bâtir	821	179	179	
17	lot à bâtir	519	156	156	
18	lot à bâtir	510	156	156	
19	lot à bâtir	584	179	179	
20	lot à bâtir	585	179	179	
21	lot à bâtir	585	179	179	
22	lot à bâtir	728	179	179	
23	lot à bâtir	728	179	179	
24	lot à bâtir	728	179	179	
25	lot à bâtir	723	179	179	
26	lot à bâtir	806	179	179	
27	lot à bâtir	805	179	179	
28	lot à bâtir	769	179	179	
29	lot à bâtir	768	179	179	
30	lot à bâtir	723	179	179	
31	lot à bâtir	723	179	179	
32	lot à bâtir	830	179	179	
33	lot à bâtir	830	179	179	
34	lot à bâtir	830	179	179	
35	lot à bâtir	830	179	179	
36	lot à bâtir	802	179	179	
37	lot à bâtir	803	179	179	
38	lot à bâtir	803	179	179	
39	lot à bâtir	803	179	179	
40	lot à bâtir	803	179	179	
41	lot à bâtir	775	179	179	
42	lot à bâtir	754	179	179	
43	lot à bâtir	500	156	156	
44	lot à bâtir	500	156	156	
45	lot à bâtir	577	156	156	
46	Macrolot	2 856	1 785	1 785	
47	Macrolot	503	315	315	
48	lot à bâtir	880	179	179	
49	VEC	1 247			
50	VEC	9 445			
		<b>45 748</b>	<b>9 989</b>	<b>9 989</b>	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

Source : commune d'Auneuil



**GE360**  
GÉOMÈTRES EXPERTS

BENOIT SANTUS

ERWAN QUINIOU

AGENCE DE BOIS - GUILLAUME

Successesseurs des cabinets Gros-Chapellier-Lecourt et Poileux

OLIVIER JUMENTIER

BENJAMIN LEMOINE

N/ REF.

23249

**ATTESTATION DE BORNAGE**  
d'un terrain à bâtir  
issu d'un lotissement

*Loi S.R.U.*

Lotissement : Rue du Bel Air  
AUNEUIL – 60  
Rue du Bel Air  
Rue des Aulnes

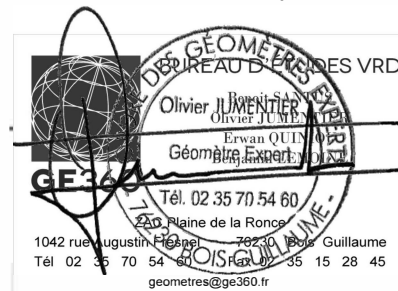
Lot n° : 34

Surface : 830 m<sup>2</sup>

Résulte du BORNAGE EFFECTUE le : 14 février 2023  
par la SARL GE360 Géomètres-Experts

Dressé le : 14 février 2023

par Olivier JUMENTIER  
Géomètre-Expert



**GE360** - ZAC Plaine de la Ronce - 1042 rue Augustin Fresnel - 76230 BOIS GUILLAUME

tél : 02 35 70 54 60 - fax : 02 35 15 28 45 - email : geometres@ge360.fr - site internet : www.ge360.fr

Siège Social ZAC Plaine de la Ronce - 1042 rue Augustin Fresnel -- 76230 BOIS GUILLAUME

Société Civile Professionnelle Santus-Jumentier-Quiniou-Foucher - SIRET 321 194 094 00066 - TVA intracommunautaire FR08321194094 - RCS ROUEN - Capital Social : 60979,61 €



N/ REF. : 23249

## ATTESTATION DE SURFACE DE PLANCHER

Lotissement : Rue du Bel Air  
AUNEUIL – 60  
Rue du Bel Air  
Rue des Aulnes

Lot n° : 34

Je soussigné Olivier JUMENTIER, Géomètre-Expert, atteste par la présente que ce lot dispose :

- d'une Surface de Plancher maximum autorisée de  
--> 179 m<sup>2</sup>
- d'une Emprise au Sol maximum autorisée de  
--> 179 m<sup>2</sup>

Pour valoir ce que de droit

Fait à BOIS-GUILLAUME le 14 février 2023

par Olivier JUMENTIER  
Géomètre-Expert

