



TERRA CAMPANA
29, Boulevard Gabriel Koenigs
31300 TOULOUSE

Département du GERS
Commune de L'ISLE JOURDAIN

ZAC PORTERIE / BARCELLONE

DOSSIER 2
DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC

SOMMAIRE

DOSSIER 2 : Dossier de réalisation de la ZAC comportant l'étude d'impact mise à jour

PIECE 0 : Délibérations	3
PIECE 1 : Note de présentation	16
♦ 1. Justification des choix du projet	17
♦ 2. Les caractéristiques globales de programme	18
♦ 3. Les différentes typologies bâties retenues	18
♦ 4. L'organisation interne des terrains à construire.....	18
♦ 5. Les principes de composition et de conception de la ZAC	19
♦ Annexes	35
PIECE 2 : Programme des équipements publics	56
<i>(Pièce possédant son propre sommaire)</i>	
PIECE 3 : Programme global des constructions	83
PIECE 4 : Modalités prévisionnelles de financement	89
♦ 1. Principe de répartition de la charge des travaux d'infrastructure	91
♦ 2. Financement prévisionnel de l'opération d'aménagement	92
♦ 3. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps	93
PIECE 5 : Cahier des charges de cession de terrains	95
<i>(Pièce possédant son propre sommaire)</i>	
PIECE 6 : Etude d'Impact (mise à jour en Septembre 2018)	140
<i>(Pièce possédant son propre sommaire)</i>	

Zone d'Aménagement Concerté

Dossier de Réalisation

**– Pièce n°0 –
Délibérations**

• Approbation le :

• Modifications le :

--	--



Tiers de télétransmission multiprotocole

■ Plate-forme S2LOW - ALTERNANCE Soft

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : Commune de l'Isle-Jourdain

Utilisateur : Ufferte Christine

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Deliberations
Numéro de l'acte:	DEL201507007
Date de la décision:	2015-07-30 00:00:00+02
Objet:	URBANISME ZAC Porterie Barcellone Approbation du dossier de réalisation Approbation du Programme des Equipements Publics (PEP)
Classification matières/sous-matières:	2.1
Identifiant unique:	032-213201601-20150730-DEL201507007-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
032-213201601-20150730-DEL201507007-DE-1-1_0.xml	text/xml	900
nom de original:		
ZAC approbation dossier réalisation.pdf	application/pdf	249058
nom de métier:		
032-213201601-20150730-DEL201507007-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	249058

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	12 août 2015 à 13h48min51s	Dépôt initial
En attente de transmission	12 août 2015 à 13h52min01s	Accepte par le TdT : validation OK
Transmis	12 août 2015 à 13h52min06s	Transmis au MIOCT
Acquittement reçu	12 août 2015 à 14h00min13s	Recu par le MIOCT le 2015-08-12



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : Commune de l'Isle-Jourdain

Utilisateur : Ufferte Christine

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Deliberations
Numéro de l'acte:	DEL201507006
Date de la décision:	2015-07-30 00:00:00+02
Objet:	URBANISME ZAC Porterie Barcellone Concession d'aménagement Avenant N°1 au traité
Classification matières/sous-matières:	2.1
Identifiant unique:	032-213201601-20150730-DEL201507006-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier: 032-213201601-20150730-DEL201507006-DE-1-1_0.xml	text/xml	977
nom de original: ZAC avenant au traité.pdf	application/pdf	384398
nom de métier: 032-213201601-20150730-DEL201507006-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	384398
nom de original: AVENANT N1 TRAITÉ CONCESSION ZAC.pdf	application/pdf	251129
nom de métier: 032-213201601-20150730-DEL201507006-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	251129

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	12 août 2015 à 13h47min06s	Dépôt initial
En attente de transmission	12 août 2015 à 13h52min01s	Accepte par le TdT : validation OK
Transmis	12 août 2015 à 13h52min04s	Transmis au MIOCT
Acquittement reçu	12 août 2015 à 14h00min11s	Recu par le MIOCT le 2015-08-12

L'an deux mille quinze, le jeudi 30 juillet, à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune de L'Isle-Jourdain dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Francis IDRAC, Maire.

N°2015/07/007

Date de convocation du Conseil Municipal : vendredi 24 juillet 2015

OBJET : URBANISME
ZAC Porterie Barcellone
Approbation du dossier de réalisation
Approbation du Programme des
Equipements Publics (PEP)

PRESENTS : IDRAC Francis, THULLIEZ Angèle, VAZQUEZ Fabien, CLAIR Christine, DUBOSC Patrick, LOMBARD Evelyne, LAHILLE Bertrand, DUPOUX Jean Luc, GONTAUD Anne Marie, NINARD Yannick, SAINTE LIVRADE Régine, TANCOGNE Bernard, ROQUIGNY Martine, CZAPLICKI Thierry, SABATHIER Pierre, DUCARROUGE Christine, DUPRE Jacques, MINVIELLE-REA Corinne, ANDREETTA Jacques

PROCURATIONS :

NICOLAS Claire à DUBOSC Patrick
VERDIE Jean Marc à CLAIR Christine
CORNETTE Elisabeth à NINARD Yannick
MARQUES Ana à ROQUIGNY Martine
DALBY Raphaël à VAZQUEZ Fabien
LANDO Marylène à DUPOUX Jean Luc
HERNANDEZ Alfred à SABATHIER Pierre

ABSENTS EXCUSES : TOUZET Denise, ROUGE Jean Hubert

ABSENTS : BOURGEOIS Mélanie

SECRETAIRE : DUCARROUGE Christine

La Commune de L'ISLE JOURDAIN a exprimé, dans le cadre de son PLU, sa volonté de préserver son patrimoine et son identité ainsi que la qualité de son cadre de vie : les surfaces ouvertes à l'urbanisation ont été limitées, le renouvellement urbain a été encouragé, les zones de développement urbain se situent en continuité de la ville existante.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération N°2009/11/253 en date du 18 novembre 2009, le Conseil Municipal a décidé d'engager une concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur « Porterie Barcellone » afin :

- d'informer sur les enjeux et les grandes lignes de l'aménagement projeté
- de présenter lisiblement le parti d'aménagement proposé et la programmation d'ensemble ;
- d'organiser les conditions d'un dialogue constructif entre la Commune de L'ISLE JOURDAIN et le public.

Le Conseil Municipal a défini également les modalités de cette concertation qui ont été les suivantes :

- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation des orientations principales de l'opération d'aménagement ainsi que d'un registre d'observations destiné à recevoir les observations ou suggestions de toutes personnes morale ou physique intéressées,
- L'organisation au moins d'une réunion publique associant les élus, les associations intéressées, les habitants intéressés et les autres personnes publiques ou privées concernées, (réunion publique du 21 janvier 2010),
- L'organisation d'une réunion spécifique avec les propriétaires fonciers concernés par ce projet, (réunion du 9 décembre 2009).

La concertation s'est déroulée du 1er décembre 2009 au 15 février 2010.

Monsieur le Maire rappelle également que le Conseil Municipal dans sa séance du 18 septembre 2012 a approuvé le bilan de concertation et le dossier de création de la ZAC « Porterie Barcellone » et s'est prononcée sur le mode de réalisation de la ZAC. Au regard des caractéristiques de l'opération d'aménagement projetée, la Commune de L'ISLE JOURDAIN a choisi de concéder la réalisation de la ZAC à un aménageur.

1. Objectifs du projet et principes d'aménagement de la ZAC :

Face au contexte de dynamisme démographique et économique, la Commune souhaite organiser et faire face à la pression d'urbanisation de l'Agglomération toulousaine. L'ISLE JOURDAIN s'est ainsi engagée à maîtriser cette attractivité en se dotant d'une stratégie de développement cohérente à l'échelle intercommunale (SCOT).

Les orientations principales de ce développement sont les suivantes :

- Extensions autour de l'armature des voies de contournement du centre ;
- Mise en œuvre d'un aménagement global et cohérent, de qualité, tant sur le plan du paysage que des constructions ;
- Promotion de la mixité sociale ;
- Revalorisation par l'amélioration de la qualité du bâti et de l'espace public
- Création d'équipements publics nécessaires face à l'arrivée de nouveaux habitants.

L'opération s'inscrit dans un périmètre situé à l'est du bourg, le long de la RD 575, dans une enclave urbaine, d'une surface de 22,7 hectares environ composée essentiellement de terres agricoles et de prairies.

2. Programme de la ZAC :

Le projet de la ZAC PORTERIE BARCELLONE permet de mettre en œuvre un programme global de constructions de 380 logements environ dont 20% de logements sociaux, pouvant atteindre 48 253 m² de SHON prévisionnelles dédiées au logement et aux services à l'exclusion des surfaces de vente et environ 4 300 m² d'équipements publics de superstructure (salle multi-activités ; pôle sportif et Centre d'intervention et de secours et réserve foncière pour extension de la Gendarmerie). Elle comprend l'ensemble des travaux et équipements de voirie, des travaux de raccordement aux réseaux existants à réaliser pour desservir les lots, des aménagements d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qui seront édifiées à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Pour l'ensemble des 380 logements, la répartition prévisionnelle (proposée par l'aménageur) est la suivante :

- 20% de logements en locatif social (y compris seniors) ;
- 6.58% en accession abordable ;
- 5% en accession sociale ;
- 68.42 % en accession libre.

3. Durée de la CONCESSION D'AMÉNAGEMENT :

L'opération estimée se déroulera sur huit (8) années.

4. Maîtrise foncière de l'opération :

La procédure de Déclaration d'utilité Publique (DUP) est à la charge de l'aménageur.

L'acquisition du foncier nécessaire pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération se fera par voie amiable dans un premier temps ; sinon par voie de préemption ou d'expropriation.

5. Désignation de l'aménageur et signature du traité de concession :

Par délibération N°2013/03/046 du 27 mars 2013, le Conseil Municipal de la Commune de L'ISLE JOURDAIN a acté le lancement de la procédure de concession d'aménagement et désigné la personne habilitée à engager la discussion avec les candidats.

C'est dans ce contexte que la Commune a lancé la consultation en vue de désigner l'aménageur de la ZAC « Porterie Barcelone ». La concession d'aménagement envisagée est régie par les articles L. 300-4 et R. 300-4 à R. 300-11 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération N°2014/01/002 en date du 15 janvier 2014, le Conseil Municipal a désigné le GROUPEMENT composé de NEXITY AMÉNAGEMENT (FONCIER CONSEIL), d'ARP FONCIER, de la SA HLM LES CHALETS et de PG INVEST (CRÉDIT AGRICOLE Pyrénées Gascogne), comme concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « Porterie Barcelone ».

Monsieur le Maire rappelle enfin que par délibération N°2014/02/001 en date du 20 février 2014, le Conseil Municipal a approuvé le traité de concession de la ZAC PORTERIE BARCELLONE et a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession et ses annexes ; et que le traité a pu être ainsi signé le 20 mars 2014.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;

VU la délibération N°2012/09/030 du 18 septembre 2012 « ZAC Porterie Barcelone – Approbation du bilan de concertation, et approbation du dossier de création – Modification délibération N°2012/09/021 du 18 septembre 2012 » ;

VU la délibération N°2013/03/046 du 27 mars 2013 « ZAC Porterie Barcelone - Lancement procédure sélection aménageur - Modification délibération du 26 janvier 2012 » ;

VU la délibération N°2014/01/002 en date du 15 janvier 2014 « ZAC PORTERIE BARCELLONE - Choix du concessionnaire » ;

VU la délibération N°2014/02/001 en date du 20 février 2014 « ZAC Concession d'aménagement – Signature du traité » ;

VU le dossier de réalisation établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme (mis à votre disposition auprès du service urbanisme) ;

Au regard de ces éléments,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** le dossier de réalisation de la ZAC « PORTERIE BARCELLONE » établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,

- **APPROUVE** le programme des équipements publics (PEP),

- **PRÉCISE** que, conformément à l'article R.311-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération :

* sera affichée pendant un mois en mairie,

* fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département,

* sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces et documents afférents à la présente délibération.

Ainsi délibéré et signé,

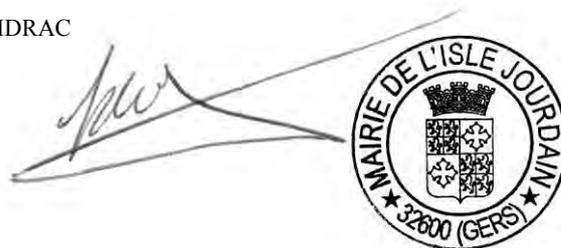
La présente délibération a été affichée le 12/8/15

Certifiée et rendue exécutoire par le Maire le 12/8/15

Expédiée à la Préfecture le 12/8/15

LE MAIRE

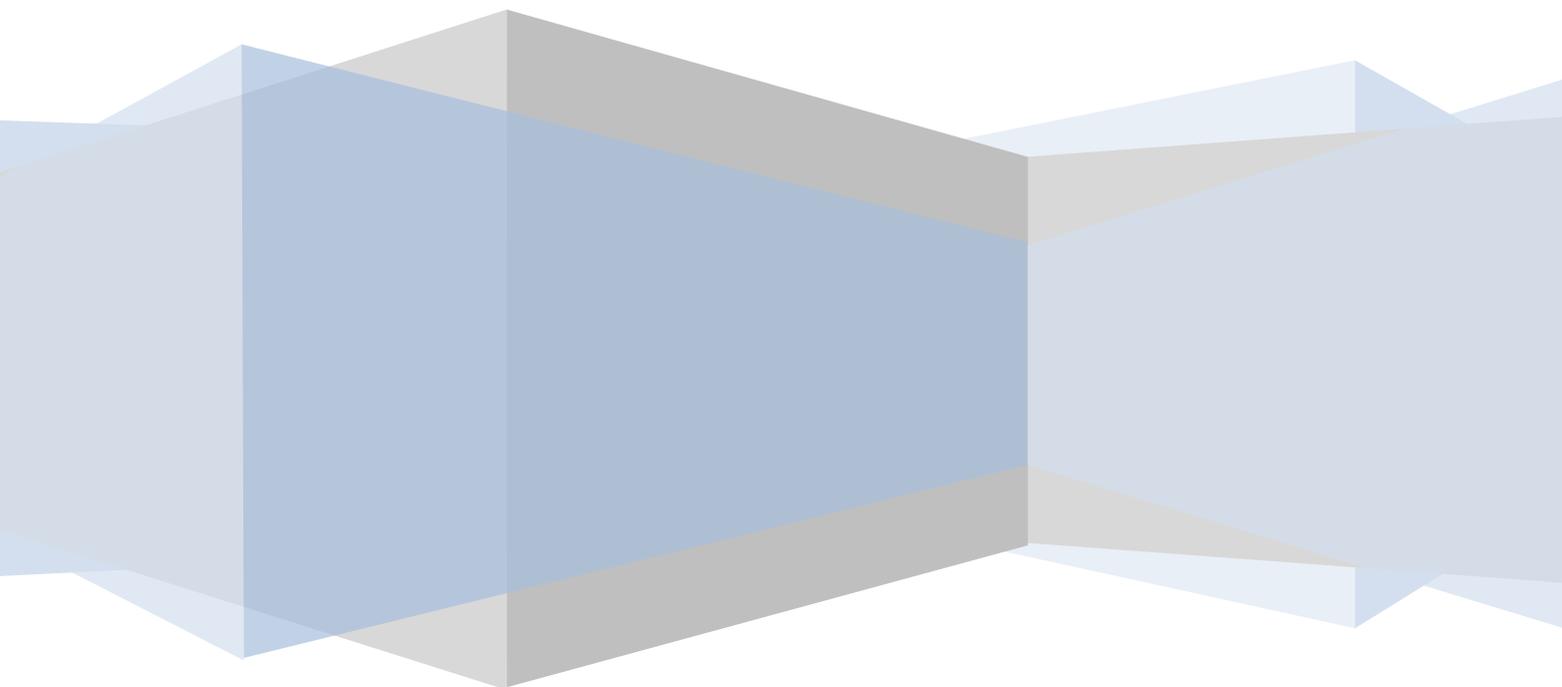
Francis IDRAC



AVENANT N°1

Traité de concession d'aménagement

Pour la réalisation de la ZAC «Porterie
Barcellona»



Transmis au représentant de l'État par la Commune de L'ISLE JOURDAIN le :

Notifié par la Commune de L'ISLE JOURDAIN au Concessionnaire le :

AVENANT N°1 - Traité de concession d'aménagement

Pour la réalisation de la ZAC «Porterie Barcelonne»

Envoyé en préfecture le 12/08/2015
Reçu en préfecture le 12/08/2015
Affiché le 
ID : 032-213201601-20150730-DEL201507006-DE

IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

La Commune de L'ISLE JOURDAIN, sise place de l'Hôtel de Ville – 32600 L'ISLE JOURDAIN, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Francis IDRAC, agissant en cette qualité en vertu d'une **délibération du 30 juillet 2015**,

Ci-après dénommée « la Commune » ou « le Concédant »,

d'une part,

ET :

La SAS TERRA CAMPANA représentée par son Président en exercice, Monsieur François RIEUSSEC, agissant en cette qualité, ...

Ci-après dénommée « la SAS TERRA CAMPANA » ou « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »,

d'autre part,

La Commune et la SAS TERRA CAMPANA étant ci-après collectivement désignées par les « Parties ».

AVENANT N°1 - Traité de concession d'aménagement

Pour la réalisation de la ZAC «Porterie Barcellone»

Envoyé en préfecture le 12/08/2015
Reçu en préfecture le 12/08/2015
Affiché le 
ID : 032-213201601-20150730-DEL201507006-DE

IL A TOUT D'ABORD ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Monsieur le Maire rappelle que par délibération N°2014/02/001 en date du **20 février 2014**, le Conseil Municipal a approuvé le traité de concession de la ZAC PORTERIE BARCELLONE et a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession et ses annexes.

Monsieur le Maire vous informe que le traité a pu être ainsi signé le **20 mars 2014**.

Dans le cadre de la poursuite de l'opération, il convient de se prononcer sur un avenant qui porte sur deux points :

1. L'officialisation du transfert de la concession à la SAS TERRA CAMPANA
2. La délégation relative à la sollicitation de la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) auprès du Préfet du GERS par le Concédant (la Commune) au bénéfice du Concessionnaire.

AVENANT N°1 - Traité de concession d'aménagement

Pour la réalisation de la ZAC «Porterie Barcelonne»

Envoyé en préfecture le 12/08/2015
Reçu en préfecture le 12/08/2015
Affiché le 
ID : 032-213201601-20150730-DEL201507006-DE

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1- ARTICLE 1 – OBJET

Le présent avenant n°1 à la concession d'aménagement a pour objet d'officialiser le transfert de la concession à la SAS TERRA CAMPANA et de réécrire l'article 10.4 du traité signé le 20/03/2015.

2- ARTICLE 2 – DÉLÉGATION POUR LA SOLLITATION de la DUP

Il s'agit de réécrire l'article 10.4 ainsi qu'il suit :

« 10.4 - Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

- *Le Concédant délègue la sollicitation de la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du Concessionnaire.*

- *Les cessions et concessions des biens acquis dans le cadre de la procédure d'expropriation s'effectuent dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du Code de l'Expropriation.*

L'affectation des biens expropriés devra notamment respecter l'objet de la déclaration d'utilité publique sur la base de laquelle ils ont été acquis. »

3- ARTICLE 3

Toutes les clauses du traité de concession non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour le Concessionnaire

Pour le Concédant

L'an deux mille quinze, le jeudi 30 juillet, à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune de L'Isle-Jourdain dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Francis IDRAC, Maire.

N°2015/07/006

Date de convocation du Conseil Municipal : vendredi 24 juillet 2015

**OBJET : URBANISME
ZAC Porterie Barcellone
Concession d'aménagement
Avenant N°1 au traité**

PRESENTS : IDRAC Francis, THULLIEZ Angèle, VAZQUEZ Fabien, CLAIR Christine, DUBOSC Patrick, LOMBARD Evelyne, LAHILLE Bertrand, DUPOUX Jean Luc, GONTAUD Anne Marie, NINARD Yannick, SAINTE LIVRADE Régine, TANCOGNE Bernard, ROQUIGNY Martine, CZAPLICKI Thierry, SABATHIER Pierre, DUCARROUGE Christine, DUPRE Jacques, MINVIELLE-REA Corinne, ANDREETTA Jacques

PROCURATIONS :

NICOLAS Claire à DUBOSC Patrick
VERDIE Jean Marc à CLAIR Christine
CORNETTE Elisabeth à NINARD Yannick
MARQUES Ana à ROQUIGNY Martine
DALBY Raphaël à VAZQUEZ Fabien
LANDO Marylène à DUPOUX Jean Luc
HERNANDEZ Alfred à SABATHIER Pierre

ABSENTS EXCUSES : TOUZET Denise, ROUGE Jean Hubert

ABSENTS : BOURGEOIS Mélanie

SECRETAIRE : DUCARROUGE Christine

Monsieur le Maire rappelle que par délibération N°2014/02/001 en date du 20 février 2014, le Conseil Municipal a approuvé le traité de concession de la ZAC PORTERIE BARCELLONE et a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession et ses annexes.

Monsieur le Maire informe que le traité a pu être ainsi signé le 20 mars 2014.

Dans le cadre de la poursuite de l'opération, il convient de se prononcer sur un avenant qui porte sur deux points :

1. L'officialisation du transfert de la concession à la SAS TERRA CAMPANA
2. La délégation relative à la sollicitation de la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) auprès du Préfet du GERS par le Concédant (la Commune) au bénéfice du Concessionnaire.

Il s'agira de réécrire l'article 10.4 ainsi qu'il suit :

« 10.4 - Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

- Le Concédant délègue la sollicitation de la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du Concessionnaire.

- Les cessions et concessions des biens acquis dans le cadre de la procédure d'expropriation s'effectuent dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du Code de l'Expropriation.

L'affectation des biens expropriés devra notamment respecter l'objet de la déclaration d'utilité publique sur la base de laquelle ils ont été acquis. »

LE CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 12/08/2015

Reçu en préfecture le 12/08/2015

Affiché le

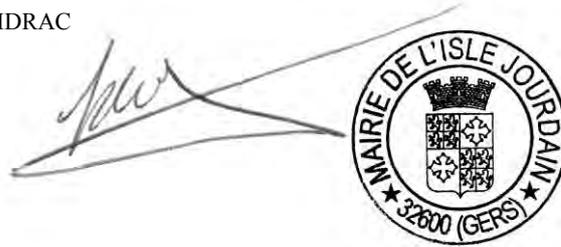
SLO

ID : 032-213201601-20150730-DEL201507006-DE

- **Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**
- **AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'avenant N°1 précité et toutes les pièces y afférentes.**

Ainsi délibéré et signé,
La présente délibération a été affichée le 12/8/15
Certifiée et rendue exécutoire par le Maire le 12/8/15
Expédiée à la Préfecture le 12/8/15
LE MAIRE

Francis IDRAC





Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

DOSSIER DE RÉALISATION

NOTE DE PRÉSENTATION



Aménagement
Concept
Qualité
Bureau d'études VRD



RB architectures
Architecture et Urbanisme



NOTE DE PRESENTATION

1. Justification des choix du projet

Le projet a pour ambition de se greffer au tissu urbain existant en proposant une extension logique et maîtrisée de la ville, avec ses logements et ses réserves foncières pour des équipements collectifs. Plus que de simples quartier d'habitation comme cela a pu être le cas avec les opérations de lotissements successifs qui ont formé la croissance urbaine de L'ISLE JOURDAIN, c'est un ensemble structuré qui privilégie les relations avec les quartiers existants et les relations au sein de ce nouveau quartier.

Cet aménagement tient compte également de son environnement agricole, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

Le positionnement du ou des bassins de rétention ainsi que l'organisation des réseaux (enterrés ou non) d'assainissement de l'eau pluviale et des fossés aménagés, destinés à protéger à la fois la ZAC et les quartiers d'habitations existants, constituent un outil d'intégration urbaine, support d'une trame de liaisons douces entre le centre-ville et le projet (notamment le long du ruisseau de Laffitte) mais aussi des supports à une approche environnementale de la gestion des eaux pluviales au travers d'espaces paysagés, et/ou mutualisés.

De même, la localisation de réserves foncières pour la création d'équipements collectifs dans la Z.A.C, à proximité d'un espace public de quartier à créer, envisagé également comme un lieu de convivialité, vise à mettre en relation directe la Z.A.C et ses nouveaux habitants et les lieux importants de sociabilité de la commune, à savoir l'école, le pôle sportif à créer, des lieux d'accueil à créer pour les personnes âgées notamment. Elle traduit la volonté de créer des liens inter-quartiers et d'ouvrir l'urbanisation nouvelle à l'ensemble de la ville.

Cette organisation générale favorisera également les déplacements piétons à l'intérieur de la Z.A.C. Ceux-ci seront d'ailleurs sécurisés au niveau des axes principaux de desserte et en site propre le long du ruisseau de Laffitte notamment.

La trame viaire a été mise en œuvre avec la volonté de répondre à deux objectifs majeurs :

- respecter la topographie des lieux, d'où des trames principales de desserte de la Z.A.C orientées Nord-ouest / sud-est, conformément aux lignes de niveau, afin de ne pas bouleverser la configuration du site,
- mettre en lien ce nouveau quartier d'une part avec le Chemin de Porterie à l'ouest et le futur axe de contournement venant du carrefour de Montagne à l'Est.

Cette trame écarte ainsi la possibilité pour les quartiers nouveaux de fonctionner uniquement sur eux-mêmes.

La trame paysagère proposée protège les éléments structurant de ce territoire : individus isolés de grande ampleur, petit bois, chemin creux et la trame verte qui y est liée, le ruisseau de Laffitte et sa ripisylve, pour créer un lien entre ce quartier d'habitat en devenir et la paysage ouvert de la plaine agricole située plus au nord. Les essences choisies visent à faciliter l'intégration dans l'environnement immédiat, qu'il soit urbain pour les secteurs de jardins ou naturel pour la partie végétalisée de l'espace public central à créer.

La hiérarchisation de la voirie permet la lecture et le repérage des axes principaux de circulation. Un espace public central crée un espace identitaire au sein de ce nouveau quartier. Des espaces publics secondaires à créer au sein des opérations (lots), viendront compléter et enrichir la vie sociale de ce lieu par un réseau de pôles de sociabilité.

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

La répartition du bâti de type maisons pavillonnaires, maison de ville et logements collectifs permet également de structurer des espaces publics secondaires et de diversifier l'offre en logements offrant une mixité sociale et intergénérationnelle sur ce nouveau quartier.

2. Les caractéristiques globales de programme

Le programme de construction prévoit la réalisation de terrains constructibles à céder d'une surface variant de 200 m² à 10 000 m² environ et pouvant accueillir différents types de constructions : habitat individuel, habitat individuel groupé ou habitat collectif de financement libre ou aidé.

Sur l'ensemble de la ZAC PORTERIE-BARCELONE il sera réalisé environ 380 logements dont au moins 20% de logements locatifs sociaux.

3. Les différentes typologies bâties retenues

3 typologies différentes sont retenues :

- l'habitat individuel : sur des lots de 200m² à 800m², avec une hauteur limitée à R+1 et avec des implantations favorisant la réalisation des jardins en cœur de macro lot.
- l'habitat individuel groupé : sur des lots d'une superficie atteignant 1ha, avec une hauteur limitée à R+1.
- l'habitat collectif : sur des lots de tailles variées.

Chacun des types d'habitat, par ses implantations et hauteurs favorisera la hiérarchisation et la qualité des espaces publics.

4. L'organisation interne des terrains à construire

Pour satisfaire la qualité urbaine et paysagère des espaces publics, assurer la cohérence des implantations, hauteurs et les traitements architecturaux des constructions, des dispositions particulières seront imposées à chaque acquéreur, dans le cadre de la cession des terrains par l'aménageur de la ZAC.

Le cahier des prescriptions d'urbanisme, d'architecture, de paysage et d'environnement en annexe 2 du présent document sera intégrée au cahier des charges de cession des terrains (CCCT).

D'une manière générale les prescriptions imposées à chaque acquéreur visent à :

- Structurer les espaces publics et participer à leur hiérarchisation.
- Assurer la cohérence urbaine et architecturale des constructions tout en laissant cours à une variété qui évitera de transformer la ZAC en un espace monotone.
- Favoriser les traitements paysagers, les aménagements des jardins afin qu'ils participent au caractère naturel et champêtre du site.

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE

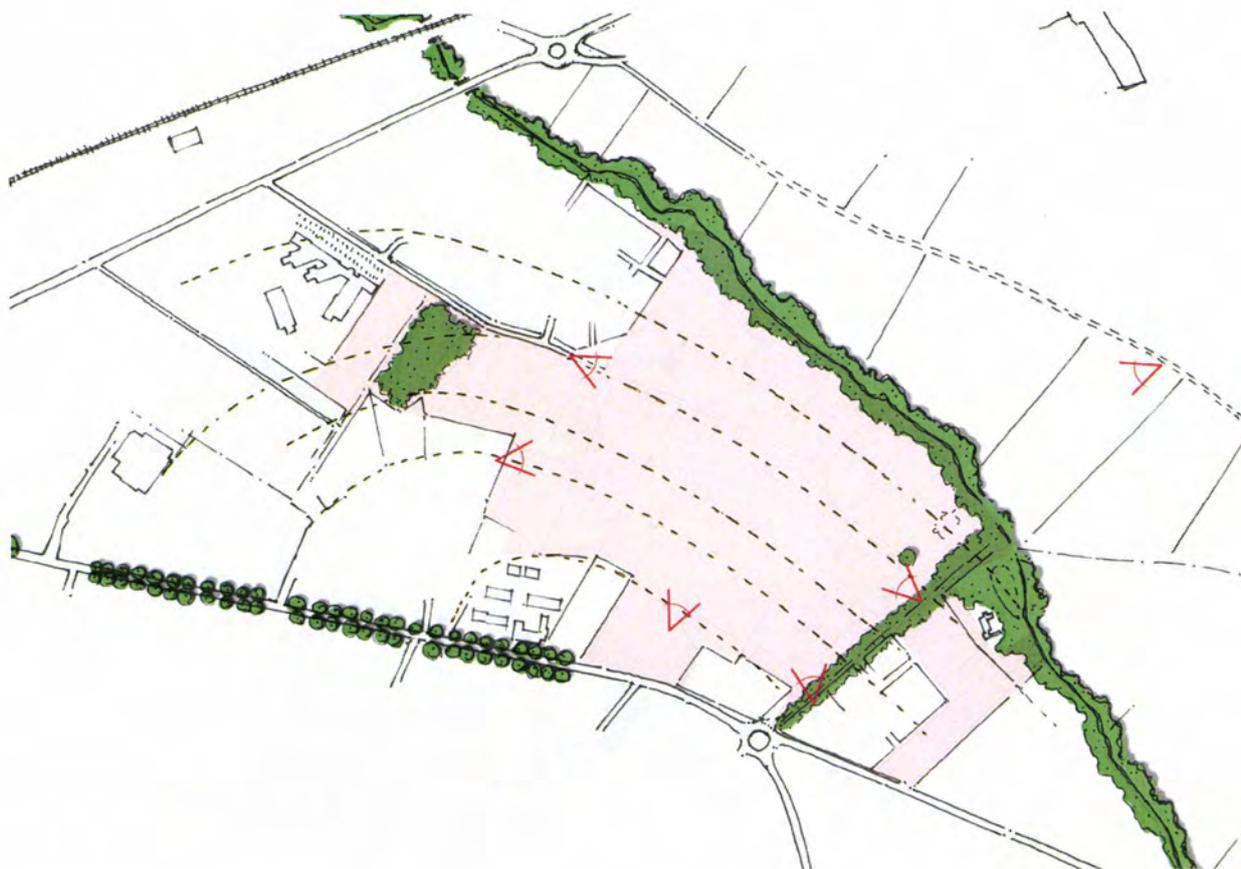
32600 L'ISLE-JOURDAIN

5. Les principes de composition et de conception de la ZAC

Les terrains dédiés au futur aménagement de la ZAC s'inscrivent dans un paysage vallonné, aux portes du centre ancien.

Ils se caractérisent par :

- leur positionnement géographique : à flanc de coteaux, orienté vers le nord,
- leur situation stratégique, à proximité du centre ancien et des infrastructures de desserte (RD, gare...)
- des franges hétérogènes constituées d'habitat pavillonnaire, de petits collectifs, de ferme.
- une topographie caractérisée par une pente générale des terrains vers le ruisseau de Laffitte et sa ripisylve formant une limite naturelle au nord des terrains,
- l'omniprésence de la nature : cordon végétal lié au ruisseau, chemins creux, lignes végétales structurantes (alignements, haies champêtres...), zones boisées...
- un impact paysager fort lié aux vues (covisibilité) et aux perceptions sur le grand paysage



PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN



On relève des enjeux urbains et paysagers liés :

- à la desserte des futurs quartiers d'habitation, des pôles d'équipements à l'échelle du quartier mais aussi de la ville et à l'offre en matière de stationnement public,
- aux déplacements doux et aux liens inter quartiers,
- à l'intégration urbaine et paysagère de la ZAC : vues lointaines et rapprochées, masses et lignes végétales structurantes (haies, ripisylve bois...),
- liés à la topographie et à la gestion des eaux de pluie

Le projet s'appuie sur des principes de composition forts au service du fonctionnement urbain de la commune et de la mise en valeur du patrimoine paysager.

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMENAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

Système de desserte

Le projet prévoit la mise en place d'un maillage viaire cohérent et rationnel au regard des terrains à urbaniser et des besoins des futurs usagers du quartier.



L'organisation et la hiérarchisation du réseau de desserte s'appuie sur les logiques géomorphologiques du site pour venir s'inscrire dans le paysage existant :

- Dans le sens est-ouest, les voies structurantes se positionnent perpendiculairement au sens de la pente des terrains et parallèle au ruisseau,

- Dans le sens nord-sud, les voies de desserte riverain se positionnent, à l'inverse, face à la pente et au grand paysage.

Par ailleurs, cette logique de desserte, organisée autour des pentes générales, nous permet de mettre en place un maillage orthogonal simple, hiérarchisé, permettant un repérage aisé des usagers et une bonne lisibilité des parcours.

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMENAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

Plan de repérage des voies de desserte de la ZAC :



On distingue trois types de voies :

- les voies structurantes Nord/Sud et Est/Ouest (1&2)
- les voies secondaires
- les voies dessertes locales

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE

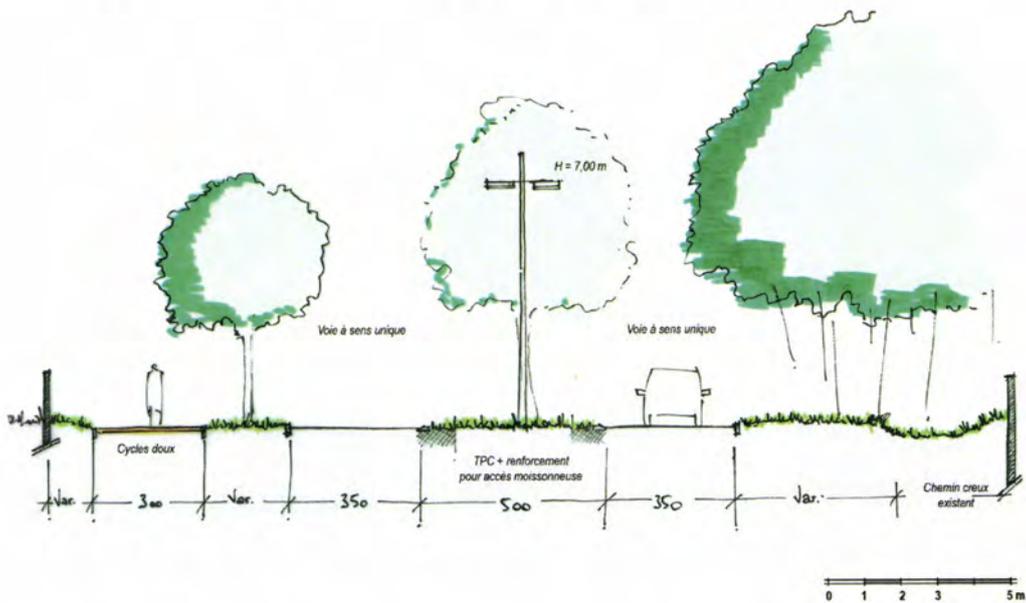
32600 L'ISLE-JOURDAIN

- La voie structurante NORD/SUD (*voie structurante 1*):

Véritable lien à l'échelle de la ville, elle permettra à terme le contournement du centre ville par l'est. Elle d'inscrit dans un large espace public bordant à l'est la lisière boisée du chemin creux, et à l'ouest les parcelles d'habitation. Cet espace s'ouvre vers le ruisseau et les berges aménagées. L'aménagement du rond point est prévu, afin de permettre les échanges transversaux vers les quartiers situés à l'est et à l'ouest.

Le prolongement de la voie pourra s'effectuer dans un second temps.

Concernant le caractère dimensionnel, cet axe sera traité selon les recommandations du dossier de création à savoir : 2x1 voie + terre plein central planté + cheminement piéton.



- La voie structurante EST / OUEST (*Voie structurante 2*):

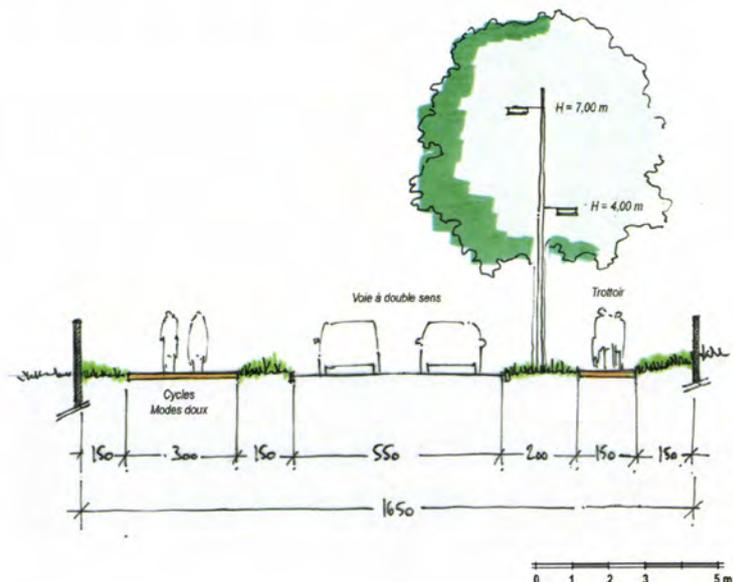
Elle irrigue l'ensemble du quartier et est conçue afin de lui permettre d'absorber le trafic prévu à terme.

Cet axe est traité selon les recommandations du dossier de création, une voie à double sens de 5,50m de large, un cheminement piéton et une piste cyclable.

Une plantation d'arbres d'alignement est prévue en rive sud sur l'ensemble de l'itinéraire.

Un parking d'une quarantaine de places de stationnement planté d'arbres de hautes tiges.

Il est prévu en lien avec cet axe au niveau de l'espace public central.



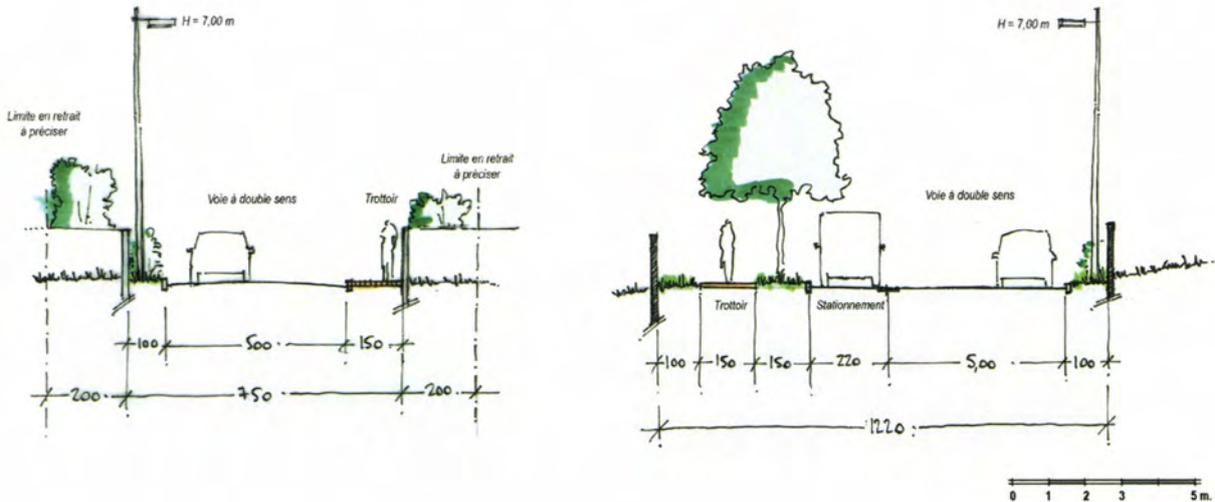
PROJET DE RÉALISATION D'UN AMENAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

- Les voies secondaires

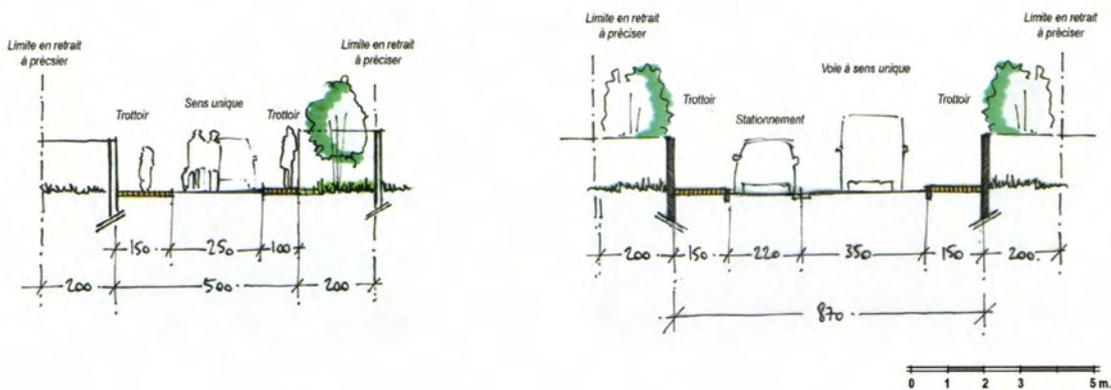
De gabarits variés selon leurs situations et les dessertes qu'elles doivent supporter, elles complètent le réseau viaire.



- Les voies de dessertes locales

Permettant la desserte des îlots d'habitations et achevant le réseau viaire, elles seront généralement à sens unique avec une bande de roulement étroite.

Les abords de la chaussée de dimension variable renforcent leur caractère résidentiel.



PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE
32600 L'ISLE-JOURDAIN

Mise en place d'un réseau de liaisons douces

L'organisation des parcours piétons et cycles s'appuie sur la structure du réseau viaire mais se prolonge aussi bien au-delà.

L'aménagement des différents cheminements est prévu de façon contextuelle. Ainsi, leurs dimensions, leur mise en œuvre et leur caractère s'adaptent selon les situations et les fonctions qu'ils supportent dans le projet : liaison, lieu de rencontre, raccourcis, promenade...

On distingue différents parcours et espaces aménagés pour le piéton.

- les cheminements le long des voies structurantes, sous forme de trottoirs aménagés. Leur mise à distance de la chaussée par des espaces plantés est systématique.
- les parcours en accès aux habitations : épaisseur variable de part et d'autre de la voie de desserte venant organiser les accès piétons et véhicules. Ils s'adaptent aux contraintes topographiques, et permettent l'aménagement des accès riverains.
- les chemins creux



PROJET DE RÉALISATION D'UN AMENAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

Qualité des espaces publics

Le projet s'attache particulièrement à une organisation cohérente des espaces publics, de qualités et caractères différents selon leurs situations :

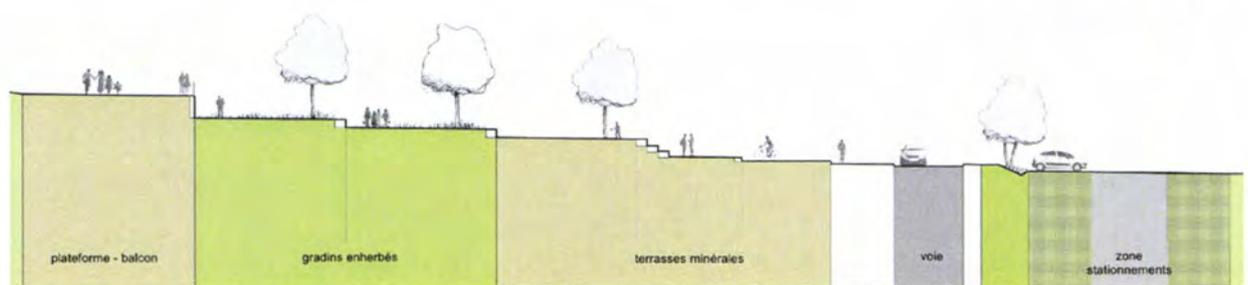
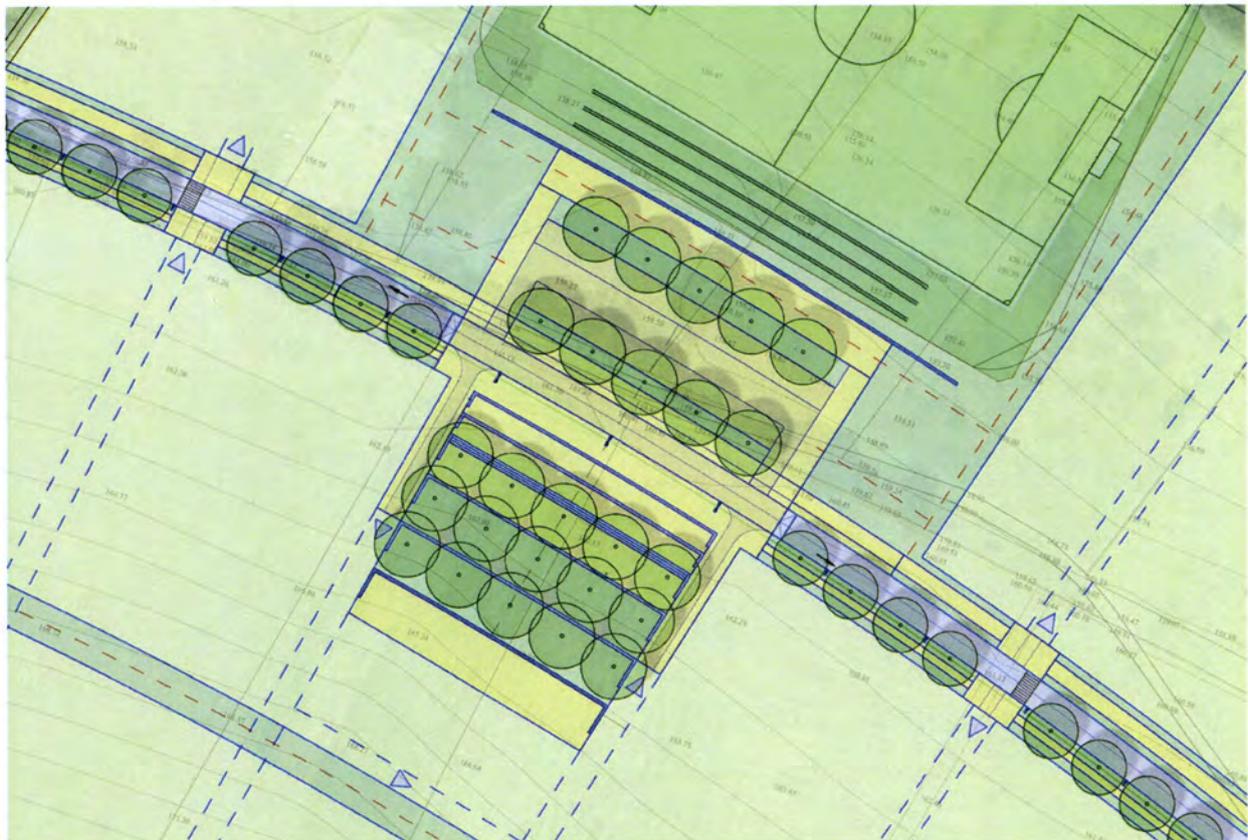
L'espace public central positionné au cœur du quartier :

A la croisée des chemins. Il se développe sur un axe nord traversant, et s'inscrit dans la pente. Il sera traité en terrasses et se déclinera sous forme de square aménagé dans les parties hautes du terrain, de place publique, de stationnement et de pôle sportif.

Il s'agit d'un espace convivial, accueillant divers usages (repos, jeux, rencontre entre voisins...); accompagné par la mise en place d'un mobilier urbain adapté.



Plan au 1500^e et coupe de principe

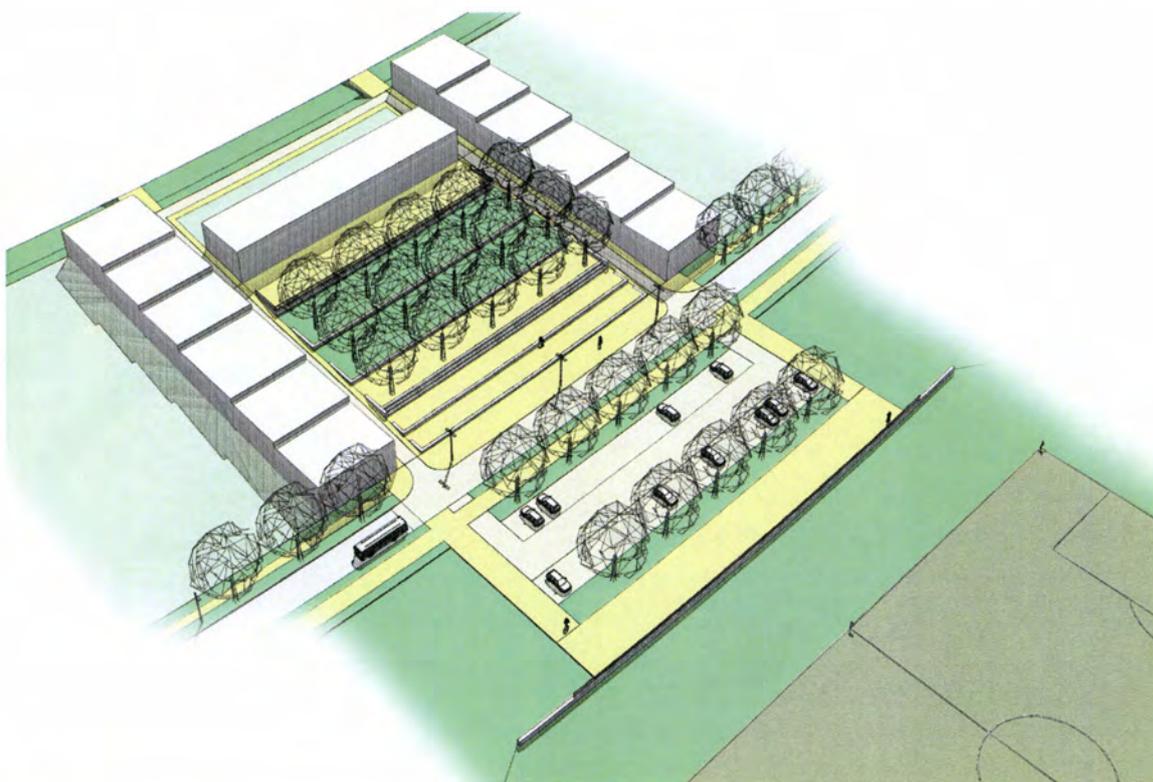
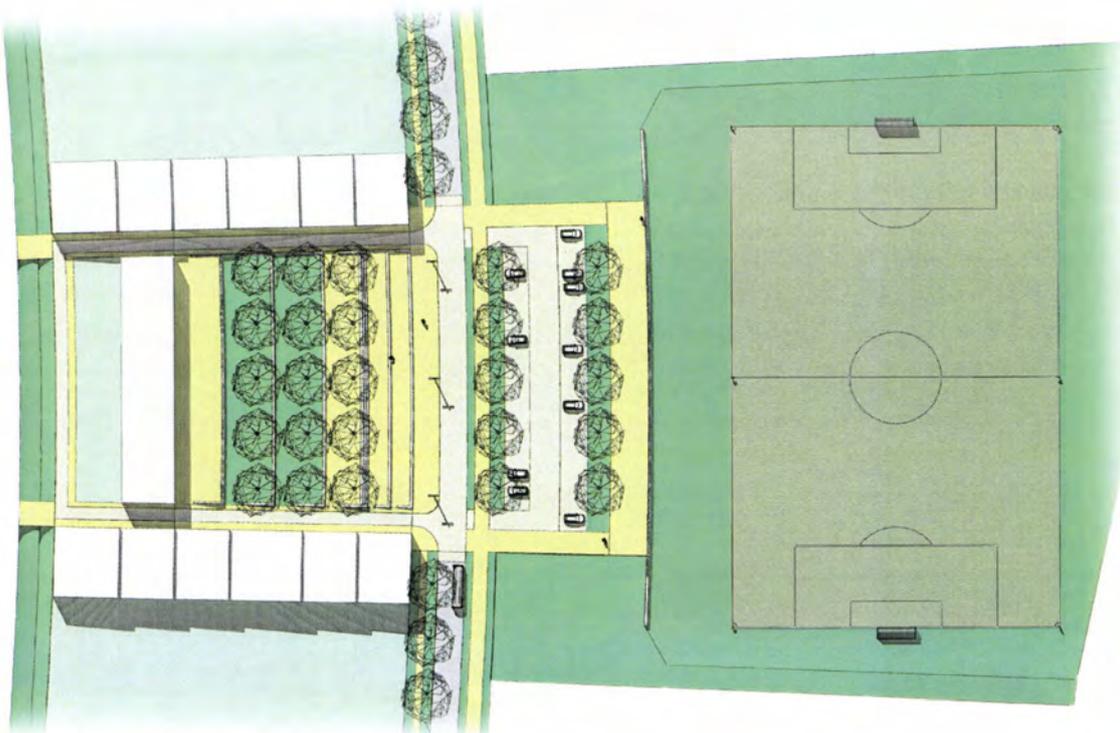


PROJET DE RÉALISATION D'UN AMENAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

Vues générales de la place centrale et de la zone de sport :



PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

La zone de sport :

Aménagement d'un espace pouvant accueillir des équipements sportifs.

En partie basse de la ZAC et en lien avec les espaces verts du bord de ruisseau

Les promenades le long du ruisseau et de la voie structurante nord sud :

Ces cheminements forment un véritable maillage. Ils connectent entre eux les quartiers adjacents et irriguent les différents espaces publics prévus dans la ZAC.

Le parvis de la salle Multi activités :

Point d'entrée de la ZAC, du futur quartier, il articule les différents espaces et équipements.

Articulation des différents espaces et équipements :

- école, salle multi activités, ...
- circulation et stationnements
- lien vers quartiers haut, RD et
- point de basculement de la piste cyclable

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

Trame paysagère

Mise en scène du paysage :

- le renforcement et développement de l'identité de cette portion de territoire, inspirés par le patrimoine et les ambiances paysagères existantes mis au service des usages actuels et à venir,
- la mise en place d'une palette végétale représentative du paysage environnant.

Les masses boisées : ripisylve, chemin creux, boisement situé à l'ouest, offrent aux usagers des lieux bucoliques propices à la détente, à la promenade, à la découverte de la faune et de la flore locale. Ces espaces de nature seront préservés et serviront de support au développement du projet paysager.

Les arbres remarquables tels que le chêne existant trouveront aussi leur place au sein de l'aménagement. Le projet paysager viendra ainsi conforter et compléter une structure végétale existante, affirmant et soulignant une certaine hiérarchie des espaces :



PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELONE

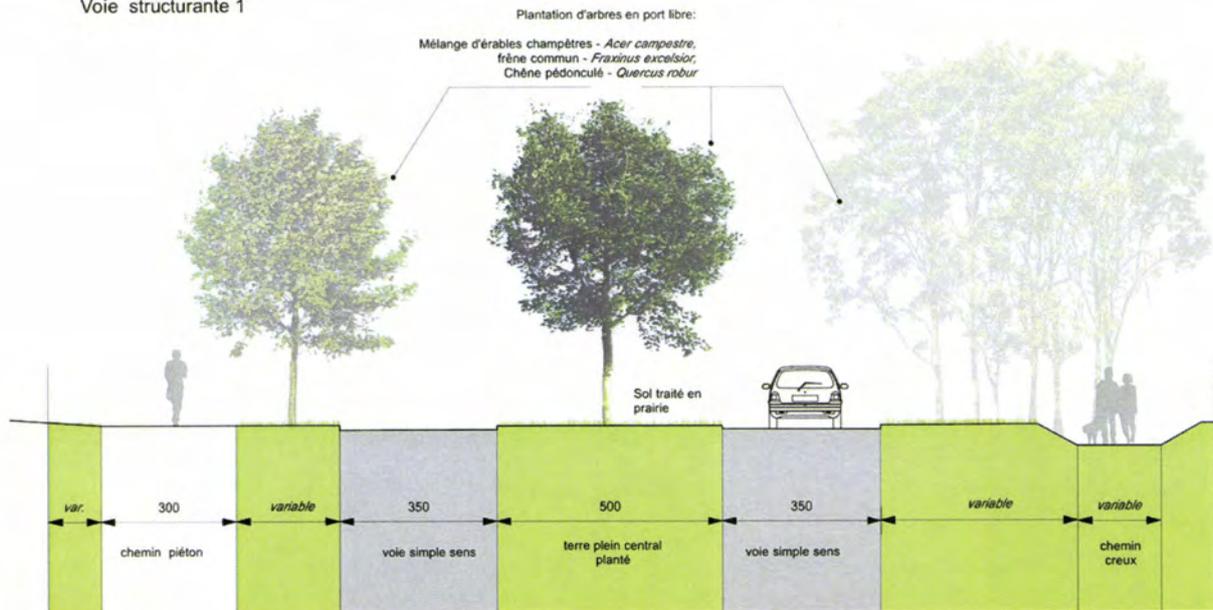
32600 L'ISLE-JOURDAIN

Le projet décline plusieurs motifs paysagers :

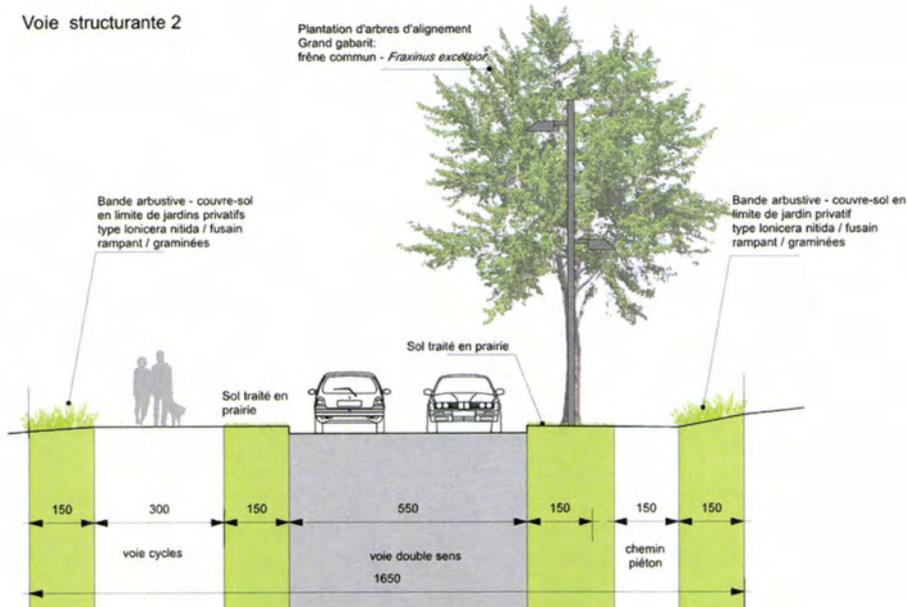
- **l'alignement** : plantations d'arbres structurants le long des principaux axes.
Les essences sont choisies en fonction de l'espace disponible et de la hiérarchie des voies

*Plantation d'arbres de grand développement sur les voies structurantes 1 et 2

Voie structurante 1



Voie structurante 2

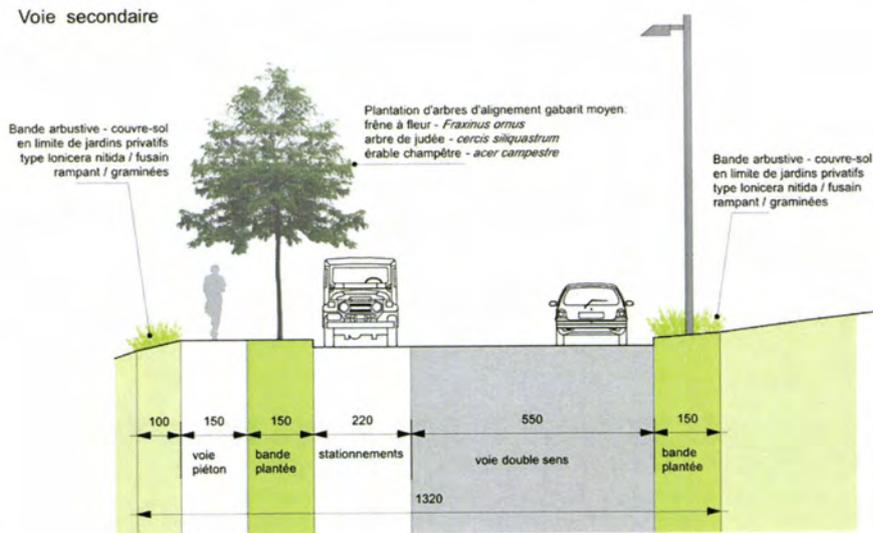


PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

*Plantation d'arbres de développement réduit en accompagnement des voies secondaires



- **le couvert végétal** : mise en place d'un mail planté sur l'espace public central.

Le végétal agira comme élément structurant sur cet espace de rencontre majeur à l'échelle du nouveau quartier.

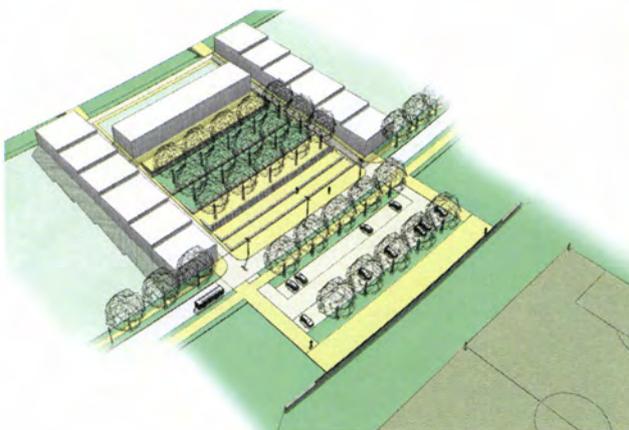


Image ambiance

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

- **le cordon végétal** : bosquets et petits groupes d'arbres en forme naturelle en accompagnement des voies de desserte locale installées dans la pente.

Des poches de plantations d'arbustes et arbres de petit gabarit y seront prévues, en accompagnement des limites privatives. Cette végétation participera au façonnage d'une ambiance hospitalière, à échelle humaine.

Voie de desserte locale

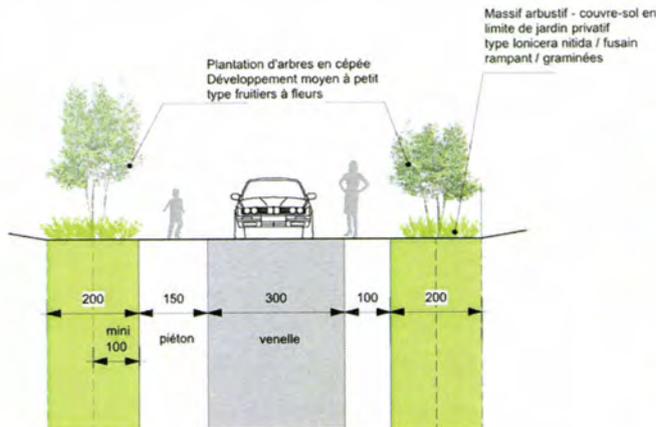
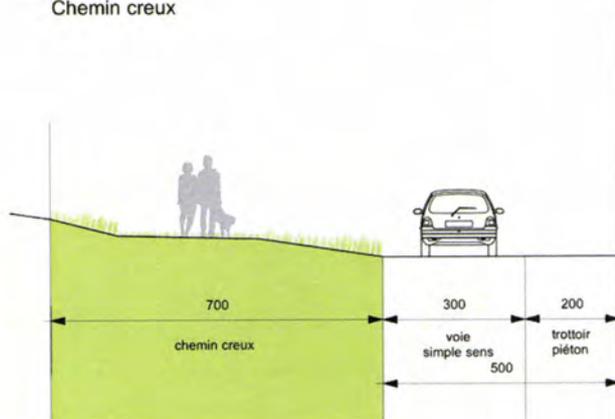


Image ambiance

- **des espaces à ciel ouvert**, présentant une végétation basse (prairie, plantes couvre-sol...) aux abords des chemins creux, de la ripisylve.

Chemin creux



Ces éléments plantés viendront souligner et ainsi affirmer l'organisation topographique du projet dans le grand paysage. Même si certaines structures végétales affirment le caractère urbain des axes majeurs de la ZAC, leur gestion simple et extensive leur confèrera un aspect « naturel » et champêtre empreints des ambiances existantes sur le site.

Les essences choisies sont issues d'une palette végétale représentative du paysage locale. Certaines, déjà présentes sur le site, seront intégrées au projet (chêne pédonculé, érable champêtre, frêne commun...); elles seront complétées

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

par d'autres espèces communément rencontrés dans l'environnement proche du terrain et adaptés aux conditions locales.

Organisation du parcellaire et des densités

Le découpage parcellaire proposé est orienté est ouest et vise à favoriser l'intégration dans la pente des futures constructions ainsi que la mixité de typologies et de formes d'habitats.



Cette organisation parcellaire participe au cadre de vie des habitants, en leur proposant des terrains facilement appropriables en terme d'organisation du bâti en regard à la topographie, aux vues, aux vis à vis avec le voisinage.

La densité des habitations et des logements a été répartie selon leur situation géographique sur le site et de manière raisonnée :

- de grands lots, d'environ 500 m² sont positionnés en partie haute et basse du terrain
- de plus petits lots, d'environ 300 m² sont positionnés en frange le long de la voie structurante basse
- les opérations d'ensemble (maisons en bande, petits collectifs, opérations groupées) et de plus forte densité sont positionnées autour des espaces publics centraux en cœur de quartier.

Les équipements sont également répartis sur le site : la salle multi activités sportives à l'est à proximité de l'école, le futur centre de secours en lien avec la RD et le quartier, le pôle sportif à proximité des espaces de promenade le long du ruisseau.

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMENAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE BARCELLONE

32600 L'ISLE-JOURDAIN

Cette organisation du territoire permet par ailleurs de valoriser les vues rapprochées et lointaines sur la grand paysage proposant aux usagers des points de vues cadrés à travers les cœurs d'îlots, mais aussi le long des axes structurants.



Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

DOSSIER DE REALISATION

NOTE DE PRESENTATION

ANNEXE 1 : PLAN DE COMPOSITION



DOSSIER DE RÉALISATION

PLAN DE COMPOSITION
 Echelle 1-2000

MAÎTRES D'OUVRAGE

REF : 841 DATE : 01-06-15



LEGENDE :

- Principe de découpage des tranches
- Zones destinées à recevoir de l'habitation
- Voies structurantes et secondaires
- Principe de raccordement sur les voies de la ZAC. Position et nombre à préciser
- Voie projetée pour la desserte secondaire de la Gendarmerie du centre de Secours
- Cheminements piétons
- Espaces verts publics



Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

DOSSIER DE REALISATION

NOTE DE PRESENTATION

ANNEXE 2 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS D'URBANISME, D'ARCHITECTURE, DE PAYSAGE ET D'ENVIRONNEMENT

MAÎTRES D'OEUVRE



Aménagement
Concept
Qualité
Bureau d'études VRD



RB architectures
Architecture et Urbanisme



PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

MAÎTRE D'OUVRAGE

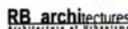


TERRA CAMPANA
29, boulevard Koenigs 31 300 TOULOUSE

MAÎTRES D'OEUVRE



ARCHITECTE ARUA
28 Allée Charles de Fitte 31 300 TOULOUSE
Tel : 05 61 59 43 28 / Fax : 05 61 59 50 47
Email : arua@arua.fr



URBANISTE Regis Boulot
2, rue de l'abattoir, 81 500 LAVAUR
Tel : 06 89 84 55 02
Email : regisboulot@me.com



PAYSAGISTE Delphine Beaudouin
46 rue gambetta, 31 000 TOULOUSE
Tel : 05 82 75 22 53 / Fax : 05 34 30 96 22
Email : delphinebeaudouin@gmail.com



AMO PERENIS CONSEIL
11, impasse des Bons Amis, 31 200 TOULOUSE
Tel : 05 82 75 22 53 / Fax : 05 34 30 96 22
Email : perenisconseil@free.fr



VRD ACQ
57, Boulevard Embouchure, 31 200 TOULOUSE
Tel : 05 61 62 01 51 / Fax : 05 61 62 01 51
Email : contact@acq-bet.fr



GÉOMÈTRE SAINT SUPERY JEAN PEREZ
10, Avenue du Courdé, 32 600 L'ISLE-JOURDAIN
Tél : 05.62.07.03.76 / Fax : 05.62.07.12.51
Email : apj.ge@orange.fr

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Annexe 3 :

CAHIER DES PRESCRIPTIONS D'URBANISME, D'ARCHITECTURE, DE PAYSAGE ET D'ENVIRONNEMENT.

Les documents d'urbanisme applicables à la ZAC PORTERIE-BARCELLONE sont les dispositions générales du PLU en vigueur de la Commune de L'ISLE JOURDAIN et les dispositions spécifiques de la zone AU

Cadre 3.1 – Objet du cahier des prescriptions architecturales

Le **CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES** a pour but de définir les règles et obligations d'intérêt général applicables à la ZAC PORTERIE-BARCELLONE, en complément des dispositions du PLU en vigueur de la Commune de L'ISLE JOURDAIN et des obligations imposées aux constructeurs dans le cadre du CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS.(C.C.C.T.)

Cadre 3.2 – Architecte consultant

L'aménageur la ZAC PORTERIE-BARCELLONE prévoit qu'un architecte consultant contrôlera le respect des prescriptions d'urbanisme, d'architecture et de paysage imposées par le présent document.

Un architecte a été désigné pour effectuer cette mission.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être précédée de l'avis de l'architecte consultant.

Modalités d'intervention de l'architecte consultant

Chaque constructeur doit soumettre son projet à l'architecte désigné, préalablement au dépôt de la demande de l'autorisation de construire. L'architecte consultant contrôle le respect des prescriptions architecturales, lors du premier dépôt d'un permis de construire sur le terrain concédé.

L'architecte intervient au fur et à mesure des dépôts de demande de permis de construire, et durant la phase de mise en œuvre de la ZAC.

L'architecte consultant établira une fiche de synthèse mentionnant son avis et les éventuelles prescriptions d'urbanisme, d'architecture de paysage et d'environnement de la ZAC.

Formalités

Le constructeur devra transmettre par courrier recommandé un dossier de demande de permis de construire à l'architecte consultant, qui disposera d'un délai d'un mois, à réception du dossier complet pour émettre son avis.

L'avis de l'architecte consultant s'imposera au constructeur, qui devra intégrer les préconisations de l'architecte conseil et lui soumettre son projet modifié.

Un exemplaire du dossier de demande de permis de construire sera remis à l'architecte consultant, pour archives.

Son visa sera opposable à tous les ayants droits et ayants causes du constructeur, lors du premier dépôt d'un permis de construire sur le terrain concédé.

L'avis de l'architecte ne préjugera en rien de la recevabilité du dossier. Seules les administrations compétentes étant habilitées à la délivrance du permis de construire.

Dans le présent document, il faut entendre :

- sous le vocable « **Aménageur** » : la SAS TERRA CAMPANA
- sous le vocable « **Constructeur** » : tout assujetti au cahier des charges de cession de terrains
- « **architecte consultant** » : l'architecte désigné par l'aménageur (indiqué dans la fiche de commercialisation)

Cadre 3.3 – Prescriptions d’urbanisme en complément des règles du PLU

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations dont l’implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone :

- les constructions à usage d’entrepôts ou industriels
- les constructions à usage agricole
- les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles et les terrains affectés à cet usage dénommés parc résidentiel de loisir.
- les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable
- les dépôts de véhicules, garages collectifs

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés les constructions et installations dont l’implantation est compatible avec l’aménagement de la zone :

- les constructions à usage d’habitations individuelles et collectives ainsi que leurs annexes
- les installations sportives et de loisirs
- les locaux commerciaux, services publics ou d’intérêt collectif

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1. Accès

Sauf indication contraire portée sur le plan de cession du terrain, les accès sur les voies structurantes 1 et 2 ainsi que sur la voie secondaire n°5 sont interdits.

Pour les constructions à usage d’habitation individuelle :

- le constructeur devra respecter l’emplacement prévu par l’aménageur pour l’accès des véhicules, suivant le plan de cession du terrain cédé ou concédé.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain pour être constructible doit être raccordé aux réseaux d’assainissement

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Pour les constructions à usage d’habitation individuelle :

- l’accès imposé au constructeur, indiqué à l’article 3.1, doit réserver un emplacement de stationnement privatif en limite d’emprise de la voie de desserte, sur l’emprise de l’unité foncière.
- cet espace de 3 m x 5 m au moins et de 6 m x 5 m au plus, est inconstructible, non couvert, non clos en limite d’emprise publique et sera impérativement réalisé en matériaux perméables (pavés non jointif, dalles bétons gazon...).

6-1. Implantation des constructions par rapport aux voies structurantes (voies 1 et 2)

Les constructions devront obligatoirement être implantées en retrait de 5,00 m au moins de la voie structurante 1 et des espaces verts l’accompagnant.

Les constructions devront être implantées soit à l’alignement, soit à 4,00 m de la voie structurante 2 selon les indications portées sur le plan de cession du terrain.

6-2 Implantation des constructions par rapport aux voies secondaire (voies 3, 4 et 5)

Toutes les constructions à l'exception de celles situées au nord de la voie secondaire n°5 devront être implantées en retrait de 3,00m au moins des limites de l'emprise des voies.

Les constructions situées au nord de la voie secondaire n°5 devront être implantées soit à l'alignement, soit à 4,00 m de cette voie selon les indications portées sur le plan de cessions du terrain

6-3 Implantation des constructions par rapport aux autres voies, implantation par rapport à la place centrale et au chemin creux.

Toute construction doit être implantée à l'alignement de l'emprise publique ou en retrait.

Dans le cas d'une construction en retrait, celui-ci devra être impérativement de 2,00 m, 4,00 m ou 5,00 m.

Dans le cas d'un terrain situé en front de la place et desservi par une autre voie, l'implantation des constructions par rapport à cette voie est libre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Toute construction pourra être implantée sur la limite séparative latérale, ou en retrait de 3,00 m au moins.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 voies, la construction devra obligatoirement être implantée à 5,00m au moins de la limite opposée à la voie d'accès.

7-2 Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Toute construction devra être implantée à 5,00 m au moins des limites séparatives postérieures.

ARTICLE 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle la hauteur des constructions sera limitée à un étage (R+1)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1. Adaptation au sol

Les mouvements de terrain importants sont interdits, les remblais sont limités à 0,70m ; les déblais sont limités à 0,70m.

11-2. Toitures

Les toitures traditionnelles et toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas de toitures traditionnelles, leur pente sera comprise entre 28 et 35 % et leur couverture réalisée en tuiles de terre cuite de surface courbe.

11-3. Façades – Couleurs et matériaux

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

Les façades aveugles, implantées à l'alignement sur les voies et emprises publiques sont interdites.

. Les matériaux bruts destinés à recevoir un traitement de finition ne pourront rester apparents.

. Les enduits de façades, les peintures de façades seront majoritairement de teintes claires.

- . Les enduits projetés grossiers et écrasés sont interdits.
- . Les teintes et matériaux de façades sont impérativement soumis à l'approbation de l'architecte consultant.

11-4 Clôtures

Dans l'hypothèse où le constructeur souhaite réaliser une clôture, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une représentation graphique, avec indication des matériaux et couleurs, et détails cotés de tous les ouvrages de clôture envisagés.

Les choix des teintes et matériaux des clôtures sont soumis à l'approbation de l'architecte consultant et choisis dans la palette des matériaux et clôtures joints en annexe.

11-4.1 Les clôtures en façade sur voie ou domaine public

A/ Clôtures sur les voies structurantes 1 et 2, clôtures sur les voies secondaires 3, 4 et 5 et clôtures sur les espaces publics autres que des voies

Les clôtures seront obligatoirement constituées de grillage en panneaux rigide de 1,50 m de hauteur au plus de teinte gris anthracite (RAL 7016).

Les clôtures sur voies seront obligatoirement implantées en retrait de 1,00m de l'alignement de la voie et doublées côté voie d'une haie vive, conforme à la palette végétale jointe en annexe.

B/ Clôtures sur les autres voies

Les clôtures sur les autres voies seront constituées soit d'un mur maçonné enduit recouvert d'un chaperon béton de 0,80m de hauteur au moins et 1,50m au plus, soit constituées d'un grillage en panneaux rigides de 1,50m de hauteur au plus de teinte gris anthracite (RAL 7016).

Dans le cas d'une clôture constituée d'un grillage rigide, cette clôture sera impérativement implantée en retrait de 1,00m de l'alignement de la voie et doublée, côté voie d'une haie vive, conforme à la palette végétale jointe en annexe.

11-4.2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage rigide de 1,50 m au plus.

Les murs de clôtures de 1,80m de haut surmontés d'un chaperon béton sont autorisés sauf dans une bande de 5,00m à compter du fond de la parcelle.

11-5 Coffrets de distribution d'énergie / Boîtes aux lettres

Les coffrets de distribution d'énergie et boîtes aux lettres seront impérativement intégrés à des murets maçonnés enduits recouvert d'un chaperon béton.

Les teintes des enduits sur les murets seront choisies dans la palette de matériaux et choix, jointe en annexe et impérativement soumis à l'approbation de l'architecte consultant.

11-6 Murs de soutènement

Les murs, enrochements et ouvrages de soutènement divers supportant des remblais et implantés à l'alignement des voies 1, 2, 3, 4, et 5 sont interdits.

11-7 Aspect des constructions

Chaque demande de permis de construire devra préciser les matériaux et teintes des façades.

Afin de permettre une certaine homogénéité des constructions de la ZAC PORTERIE-BARCELLONE, les teintes des enduits ou peintures de façades seront pour chaque construction majoritairement de teinte claire.

Toute imitation ou pastiche d'une architecture régionale ou vernaculaire est interdit.

Les choix des teintes et matériaux seront soumis à l'approbation de l'architecte consultant. Les teintes et matériaux des clôtures et murets de soutènement seront choisis dans la palette de matériaux jointe en annexe.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Il devra être réalisé deux places de stationnement au moins par lot ou logement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour obtention du visa, il sera demandé un plan « paysage » en plus des documents obligatoires à l'obtention du permis de construire.

Les règles du PLU sont complétées par les dispositions suivantes :

13-1 Traitement des surfaces

Afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux de pluie, les terrains devront présenter un maximum de surfaces perméables et végétalisés.

Les espaces verts (gazons, surfaces plantées d'arbustes) devront représenter, à minima, 60% de la surface libre du terrain.

Les surfaces minéralisées devront être majoritairement traitées à l'aide de matériaux perméables (dalles engazonnées, pavés à joints enherbés, sable stabilisé, platelage bois sur pleine terre...)

13-2 Plantations

Afin de ménager un paysage cohérent à l'échelle du territoire de la ZAC et de maintenir une biodiversité locale, les plantations des jardins privatifs doivent respecter la palette végétale du secteur (cf. palette végétale jointe en annexe)

Le choix se porte sur des espèces indigènes, associées à des plantes d'origine parfois étrangère mais communément présentes dans les jardins gersois et faisant donc aujourd'hui partie du paysage local. Elles garantiront une bonne implantation, une grande résistance aux conditions climatiques (sécheresse du sol et de l'air, vent etc....), et aux attaques pathogènes.

Les jardins étant de taille modeste, il convient de choisir des végétaux au développement adapté et d'anticiper la future ombre des arbres sur les habitations et jardins voisins.

13-2.1 Plantation d'arbres

Densité :

1 arbre de faible à moyen développement pour 100m² d'espace vert en pleine terre (a minima).

Choix des végétaux :

Les essences sont à choisir dans la palette végétale jointe en annexe.

13-2.2 Plantation de haies

Elles devront être composées de plusieurs essences, en mélangeant espèces caduques et persistantes ; proportions laissées libres au choix de l'acquéreur.

Les haies monospécifiques (une seule espèce) sont proscrites.

Densité :

1 plant tous les 70/80 cm.

Choix des végétaux :

Les haies devront être composées d'arbustes présents dans la palette jointe en annexe.

Annexes :

- plan de repérage des voies
- palettes végétales
- principe de réalisation et d'implantation des clôtures
- principes d'implantation des constructions
- palette de matériaux et couleurs

Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

ANNEXES

- PLAN DE REPÉRAGE DES VOIES
- PALETTES VÉGÉTALES
- PRINCIPE DE RÉALISATION ET D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET MURETS
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- PALETTE DE MATÉRIAUX ET COULEURS

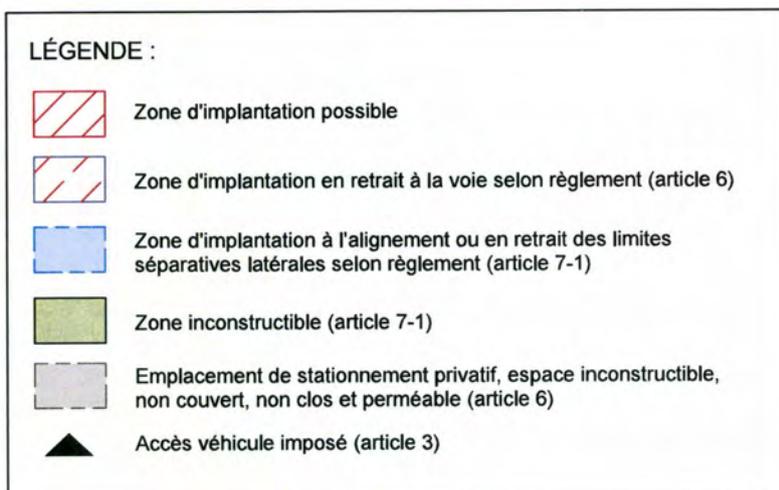
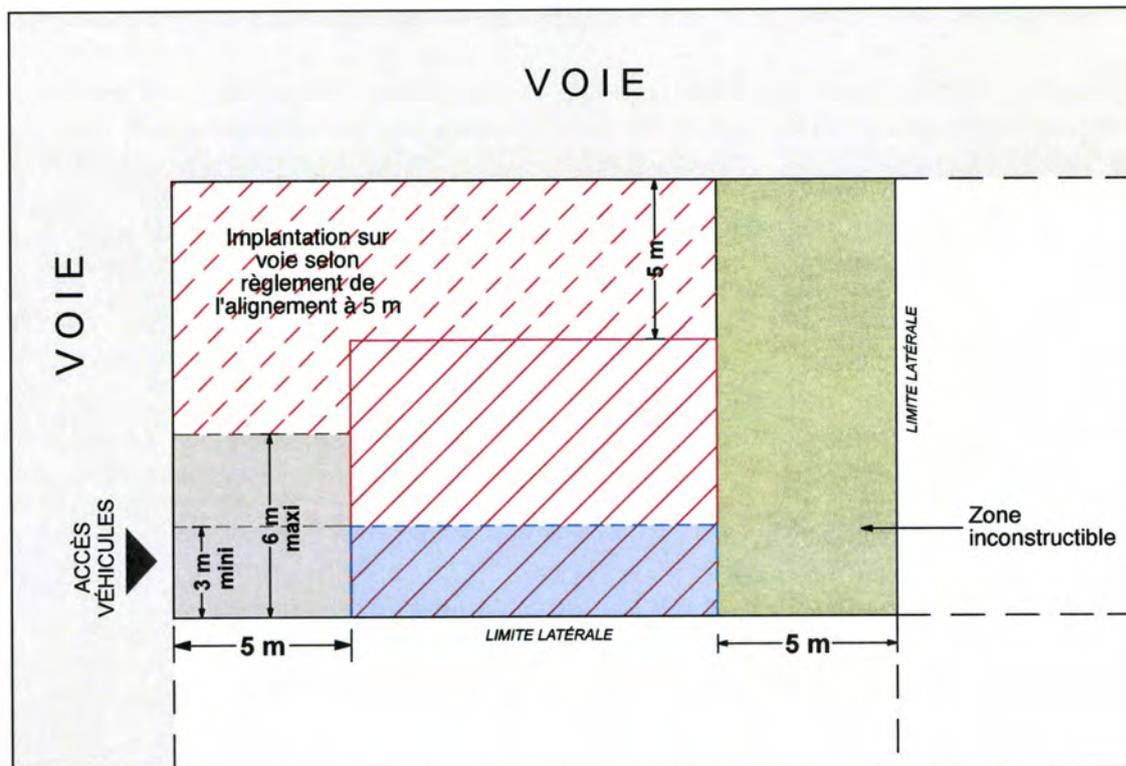
MAÎTRES D'OEUVRE

ANNEXE 4 : PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Plan récapitulatif des implantations des constructions - CAS 2



MAÎTRES D'OEUVRE

PALETTE DE MATÉRIAUX ET COULEURS

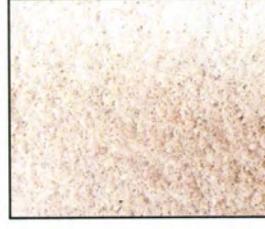
ENDUITS DE TEINTES CLAIRES AUTORISÉS



WEBER
000 BLANC



WEBER
015 PIERRE CLAIRE



WEBER
203 CENDRE BEIGE CLAIR



WEBER
279 PIERRE GRISÉE

COULEURS SERRURERIES AUTORISÉES



RAL 7010
Gris tente



RAL 7016
Gris anthracite



RAL 7022
Gris terre d'ombre



RAL 9005
Noir foncé

PLAN DE REPÉRAGE DES VOIES



MAÎTRES D'OEUVRE

ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE

Le choix se porte sur des espèces communément présentes dans les jardins gersois et représentative du paysage local. Elles garantiront une bonne implantation, une grande résistance aux conditions climatiques (sécheresse du sol et de l'air, vent etc...), et aux attaques pathogènes.

L'utilisation et l'association d'un plus grand nombre d'espèces végétales locales ainsi que la constitution de différentes strates de végétation permettront également de favoriser le

développement d'un plus grand nombre d'espèces animales, en leur assurant « le gîte et le couvert » et en contribuant ainsi au maintien de la biodiversité.

1- Les arbres

La palette d'arbre a été réalisée tenant compte des contraintes en terme d'espace disponible, et propose donc des sujets de faible à moyen développement



Arbre de judée - *Cercis siliquastrum*



Savonnier - *Koelreuteria paniculata*



Erable champêtre - *Acer campestre*



Frêne à fleur - *Fraxinus ornus*



Pommier à fleur - *Malus evereste* / *Malus sargentii* / *Malus spectabilis*



Cerisier à fleur - *Prunus "accolade"* / *Prunus sargentii* / *Prunus subhirtella*...



Poirier à fleur - *Pyrus calleryana chantecleer*



Magnolia caduque - *Magnolia stellata* / *magnolia soulangeana nigra*

MAÎTRES D'OEUVRE

Arbres fruitiers



Abricotier



Pommier



Prunier



Figuiers



Cerisier



Amandier



Poirier

2 - Les arbustes pour haies

Les haies devront être composées d'un mélange d'espèce caduques ou semi-persistantes et persistante afin de composer des bandes végétales variées. Les haies d'une seule espèce sont interdites.

Espèces caduques



Eglantier - *Rosa canina*



Spirée - *Spiraea Vanhouttei*



Cornouiller - *Cornus alba*



viorne obier boule de neige -
Viburnum 'opulus' compactum



Seringat - *Philadelphus coronarius*

Espèces semi-persistantes



Abelia - *Abelia grandiflora*



Troène - *Ligustrum ovalifolium*



Charmille - *Carpinus betulus* (feuillage marcescent)

Espèces persistantes



Buis - *Buxus sempervirens*



Laurier sauce - *Laurus nobilis*



Chalef - *Elaeagnus ebbingei*



Chevrefeuille arbustif -
Lonicera nitida



Oranger du mexique -
Choisya ternata



Pittosporum



Bambou moyen -
Phyllostachys
(+ paroi anti-rhizome)



Laurier tin - *Viburnum tinus*

ANNEXE 3 : PRINCIPE DE RÉALISATION ET D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET MURETS

11-4.1 Les clôtures en façade sur voie ou domaine public

A/ Clôtures sur les voies structurantes 1 et 2, clôtures sur les voies secondaires 3, 4, et 5 et clôtures sur les espaces publics autres que des voies

Grillage en panneaux rigides avec 1m de retrait :

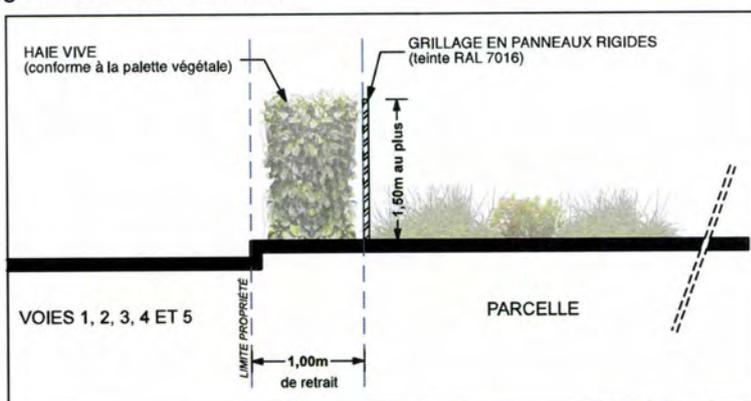


Schéma A - Coupe

B/ Clôtures sur les autres voies

- Grillage en panneaux rigides avec 1m de retrait : voir schéma A ci-dessus.

Soit

- Mur maçonné en limite de propriété :

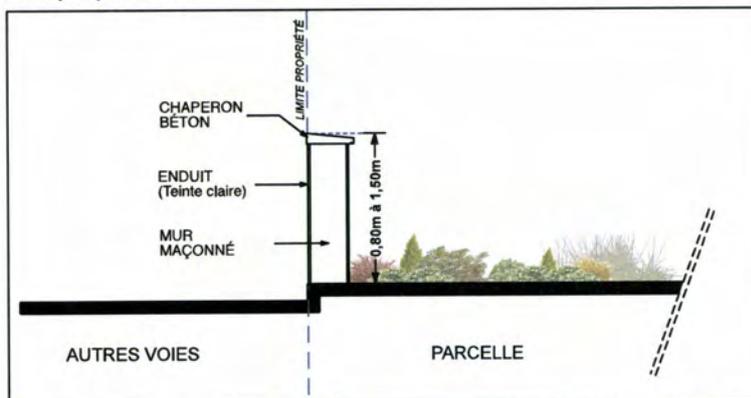


Schéma B - Coupe

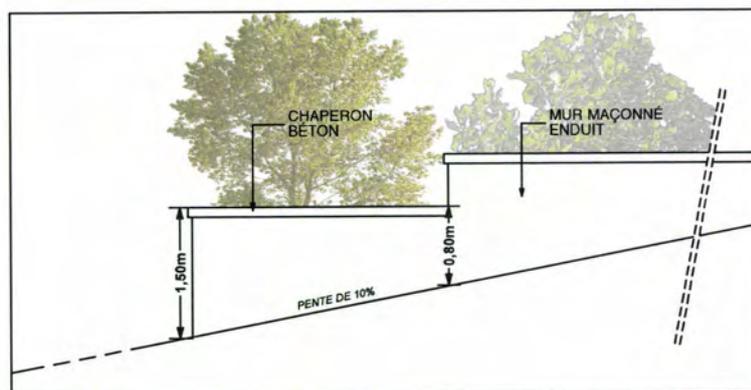


Schéma B1 - Élévation

MAÎTRES D'OEUVRE

ANNEXE 3 : PRINCIPE DE RÉALISATION ET D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET MURETS

11-4.2 Les clôtures sur limites séparatives

- Grillage rigide:

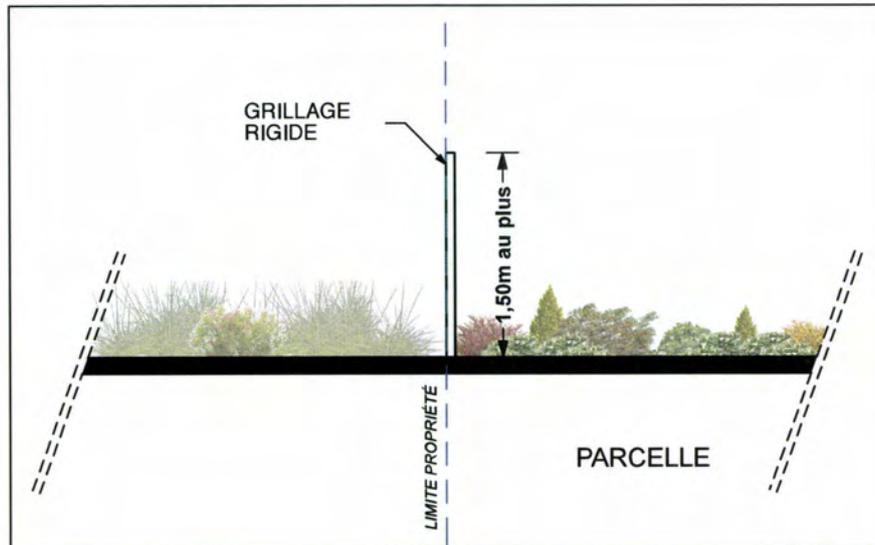


Schéma C

SOIT

- Mur maçonné :

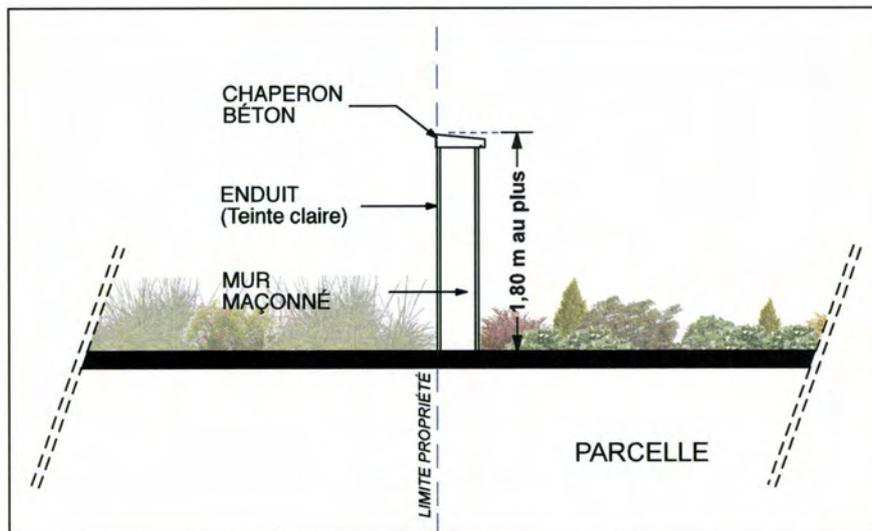
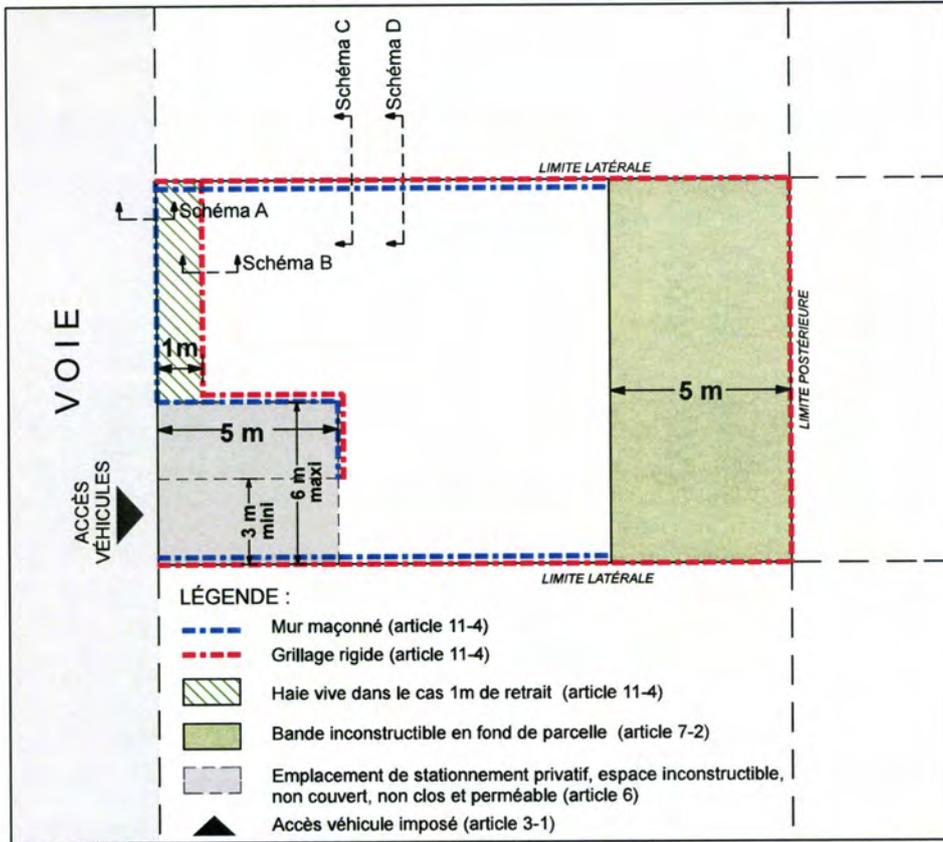


Schéma D

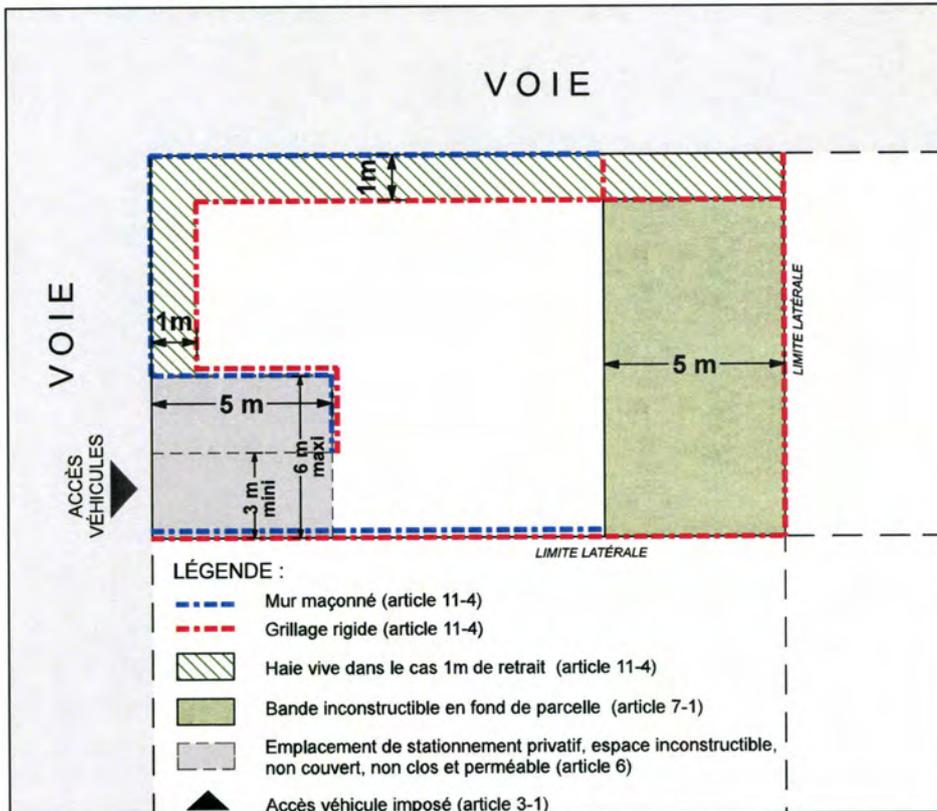
MAÎTRES D'OEUVRE

ANNEXE 3 : PRINCIPE DE RÉALISATION ET D'IMPLANTATION DES CLÔTURES ET MURETS

Plan récapitulatif des clôtures et murets - CAS 1



Plan récapitulatif des clôtures et murets - CAS 2



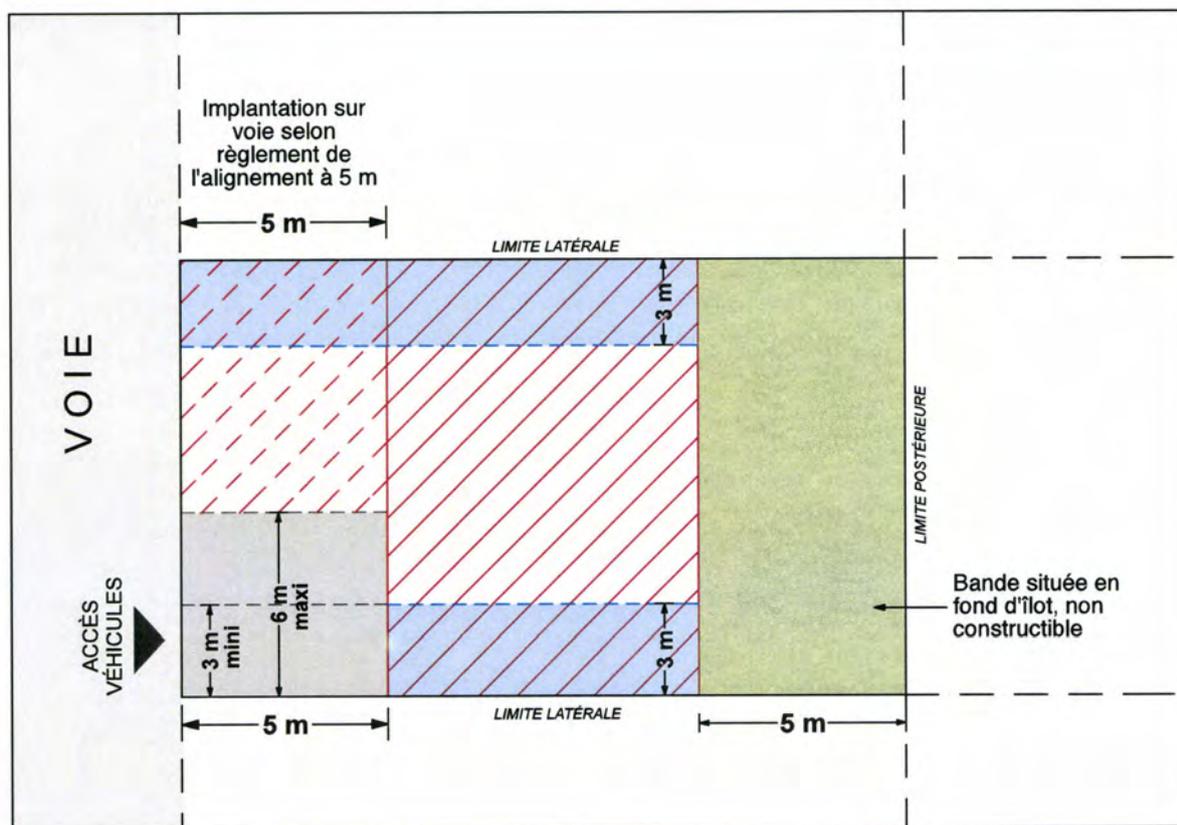
MAÎTRES D'OEUVRE

ANNEXE 4 : PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Plan récapitulatif des implantations des constructions - CAS 1



LÉGENDE :

- Zone d'implantation possible
- Zone d'implantation en retrait à la voie selon règlement (article 6)
- Zone d'implantation à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales selon règlement (article 7-1)
- Zone inconstructible (article 7-2)
- Emplacement de stationnement privé, espace inconstructible, non couvert, non clos et perméable (article 6)
- Accès véhicule imposé (article 3)

MAÎTRES D'OEUVRE

Zone d'Aménagement Concerté

Dossier de Réalisation

**– Pièce n°2 –
Programme des équipements publics**

- Approbation le :
- Modifications le :

--	--

Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

DOSSIER DE REALISATION

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

SOMMAIRE

1 GENERALITES	3
1.1 OBJET DU PRESENT PROGRAMME	3
1.2 SITUATION ET SUPERFICIE DE L'OPERATION	3
1.3 DESTINATION DES TRAVAUX	3
1.4 DECOMPOSITION EN TRANCHE DE TRAVAUX	3
1.5 NATURE DES TRAVAUX	4
2 VOIRIE	5
2.1 TRACE	5
2.2 CARACTERISTIQUE GEOMETRIQUES	6
2.2.1 VOIE STRUCTURANTE DE TYPE 1-1.....	6
2.2.2 VOIE STRUCTURANTE DE TYPE 1-2.....	7
2.2.3 VOIE SECONDAIRE DE TYPE 2-1.....	8
2.2.4 VOIE SECONDAIRE DE TYPE 2-2.....	9
2.2.5 VOIE SECONDAIRE DE TYPE 2-3.....	9
2.3 STRUCTURE DE LA VOIRIE	10
2.3.1 STRUCTURE DE LA CHAUSSEE.....	10
2.3.2 STRUCTURE DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	10
2.4 STRUCTURE DES TROTTOIRS	11
2.5 STRUCTURE DES PISTES CYCLABLES	11
2.6 BORDURES ET CANIVEAUX	11
2.7 OUVRAGES DIVERS	11
2.7.1 TERRASSEMENTS.....	11
2.7.2 RACCORDEMENT SUR LES VOIRIES EXISTANTES.....	11
2.7.3 SIGNALISATION.....	11
2.7.4 PLACE CENTRALE.....	12
3 ASSAINISSEMENT	13
3.1 TRACE ET PRINCIPE DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT	13
3.2 LE RESEAU EAUX USEES	13
3.2.1 COLLECTEURS PRINCIPAUX.....	13
3.2.2 REGARDS DE VISITE.....	13
3.2.3 BRANCHEMENTS PARTICULIERS.....	13
3.3 LE POSTE DE REFOULEMENT DES EAUX USEES	14
3.4 LE RESEAU EAUX PLUVIALES	14
3.4.1 COLLECTEURS PRINCIPAUX.....	14
3.4.2 REGARDS DE VISITE.....	14
3.4.3 BRANCHEMENTS PARTICULIERS.....	14
3.4.4 AVALOIRS.....	14
3.4.5 OUVRAGES DE REGULATION.....	15
3.4.6 ESPACES DE RETENTION PAYSAGERS.....	16
3.4.7 RACCORDEMENT AU RESEAU EXISTANT.....	20
4 ALIMENTATION EN EAU POTABLE	21

4.1	TRACE ET PRESCRIPTIONS GENERALES	21
4.2	CONDUITES.....	21
4.3	ROBINETTERIE, FONTAINERIE	21
4.4	BRANCHEMENT PARTICULIER	21
4.5	DEFENSE CONTRE L'INCENDIE.....	21
5	DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE	22
5.1	PRINCIPES GENERAUX ET TRACE.....	22
5.2	RESEAU MOYENNE TENSION SOUTERRAIN	22
5.3	RESEAU BASSE TENSION ET BRANCHEMENTS INDIVIDUELS.....	22
6	ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	23
6.1	PRINCIPES GENERAUX ET TRACE.....	23
6.2	RESEAUX BASSE TENSION	23
6.3	CANDELABRES	23
7	GENIE CIVIL TELEPHONE	24
7.1	PRESCRIPTIONS GENERALES ET TRACE	24
7.2	DESCRIPTION DES OUVRAGES	24
8	AMENAGEMENTS PAYSAGERS.....	25
8.1	PRINCIPES GENERAUX	25
8.2	VOIES STRUCTURANTES	25
8.3	VOIES SECONDAIRES.....	25
8.4	LIEUX SPECIFIQUES	25

I GENERALITES

1.1 Objet du présent programme

Le présent programme des équipements communs a pour objet de définir la nature, la consistance et les principales caractéristiques techniques des travaux de voirie, réseaux divers et aménagements paysagers que le maître d'ouvrage s'engage à réaliser pour la viabilité de la ZAC PORTERIE/BARCELLONE située sur la commune de l'Isle Jourdain, département du Gers.

1.2 Situation et superficie de l'opération

La commune de l'Isle Jourdain, où se situe le projet objet du présent programme, se situe à 30 km de l'agglomération Toulousaine, capitale régionale de la Haute Garonne et 45 km de la ville d'Auch, capitale régionale du Gers.

La ZAC PORTERIE/BARCELLONE se développe sur une superficie de 22 ha environ en relation directe avec le centre bourg de la commune, le groupe scolaire et les routes de Toulouse et de Grenade deux des axes principaux d'entrée de ville.

1.3 Destination des travaux

L'aménagement de la ZAC PORTERIE/BARCELLONE entre dans le cadre de la politique développement et d'aménagement du territoire de la commune de l'Isle Jourdain.

La commune a souhaité mettre en œuvre une procédure de ZAC afin de répondre aux différents enjeux de l'aménagement de cette zone :

- Assurer un aménagement cohérent et raisonné dans un contexte d'urbanisation croissante et forte pression foncière,
- Offrir une mixité urbaine et sociale par diversification de l'offre d'habitat,
- Offrir un cadre de vie privilégié en termes de qualité paysagère et environnementale pour les futurs habitants et les riverains déjà présents,
- Intégrer les futurs aménagements dans le fonctionnement urbain actuel en privilégiant et en favorisant les échanges entre les différents quartiers et le centre-ville.

1.4 Décomposition en tranche de travaux

Cette opération sera réalisée en 5 tranches de travaux minimum. Le nombre total de tranche pourra évoluer suivant l'avancée du programme ainsi que leur ordre de mise en œuvre.

1.5 Nature des travaux

Les différents travaux de voirie, réseaux divers et aménagements paysagers décrits ci-après se décompose comme suit :

- Voirie
- Assainissement
- Alimentation en eau potable
- Alimentation en énergie électrique
- Réseau d'éclairage extérieur
- Génie civil pour raccordement au réseau téléphonique
- Aménagements paysagers

2 VOIRIE

2.1 Tracé

La ZAC PORTERIE/BARCELLONE est structurée par un réseau de voies dont le caractère dimensionnel varie en fonction de leur rôle et les tissus urbains qu'elles traversent.

Le projet comporte deux points de raccordement directs sur les voies d'entrée de ville :

- Au nord-ouest, la route de la porterie qui permet de déboucher sur l'avenue de Verdun (RD 09)
- Au sud, le rond-point prévu à cet effet au niveau de l'avenue de Toulouse (RD 575)

Le site verra la mise en place de 2 principaux types de voies :

- Les voies structurantes qui seront déclinées en 2 types de profils en travers.
- Les voies secondaires de desserte déclinées en 3 types de profils en travers.

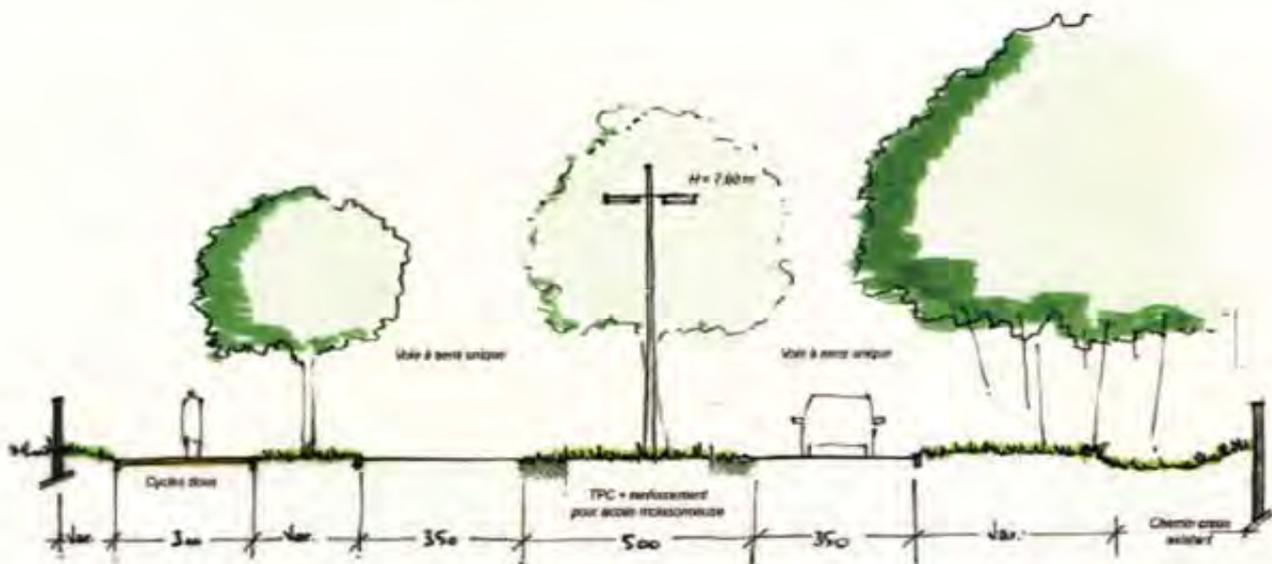
2.2 Caractéristique géométriques

2.2.1 Voie structurante de type 1-1

Emprise totale minimale : 17 m

- Chaussée : La chaussée de la voie structurante 1-1 est séparée par un terre-plein central. Les deux voies sont à sens unique et ont une emprise de 3.50 m chacune.
- Piste cyclable de largeur 3.00 m
- Espaces verts :
 - Emprise Terre-plein central : 5.00 m
 - Emprise accotement : variable
 - Emprise chemin creux : variable

La pente transversale de la chaussée et de la piste cyclable sera de 2%.



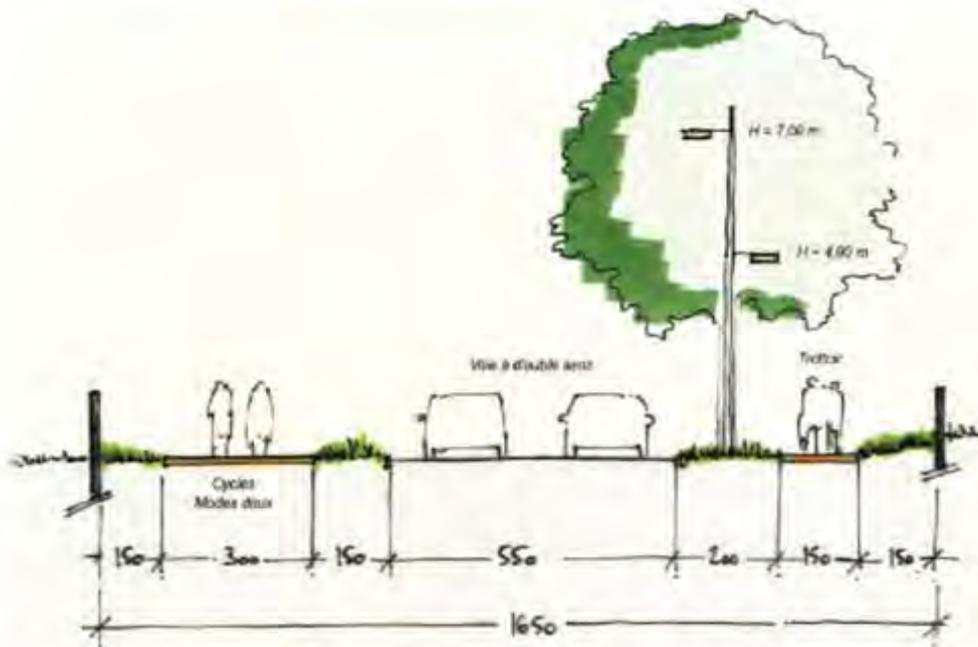
Voie structurante de type 1-1 (Sans échelle)

2.2.2 Voie structurante de type 1-2

Emprise totale minimale : 16.5 m

- Une chaussée à double sens d'une largeur de 5.50 m
- Piste cyclable d'une largeur de 3.00 m
- Un trottoir de largeur 1.50 m
- Espaces verts :
 - Deux accotements de 1.50 m chacun
 - Une bande d'espace vert enherbée entre le cheminement mixte et la chaussée de 1.50 m de large.
 - Une bande d'espace vert enherbée et plantée entre le trottoir et la chaussée de 2.00 m de large.

La pente transversale de la chaussée, de la piste cyclable et du trottoir sera de 2%.



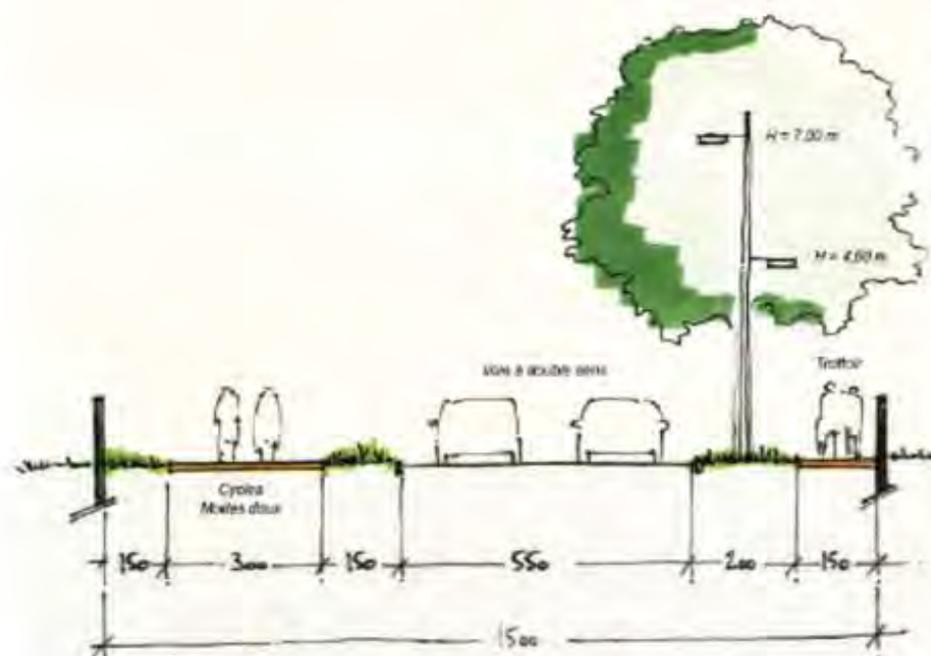
Voie structurante de type 1-2 (Sans échelle)

2.2.3 Voie secondaire de type 2-1

Emprise totale minimale : 15 m

- Une chaussée à double sens d'une largeur de 5.50 m
- Piste cyclable mode doux d'une largeur de 3.00 m
- Un trottoir de largeur 1.50 m
- Espaces verts :
 - Un accotement de 1.50 m
 - Une bande d'espace vert enherbée entre le cheminement mixte et la chaussée de 1.50 m de large.
 - Une bande d'espace vert enherbée et plantée entre le trottoir et la chaussée de 2.00 m de large.

La pente transversale de la chaussée, de la piste cyclable et du trottoir sera de 2%.



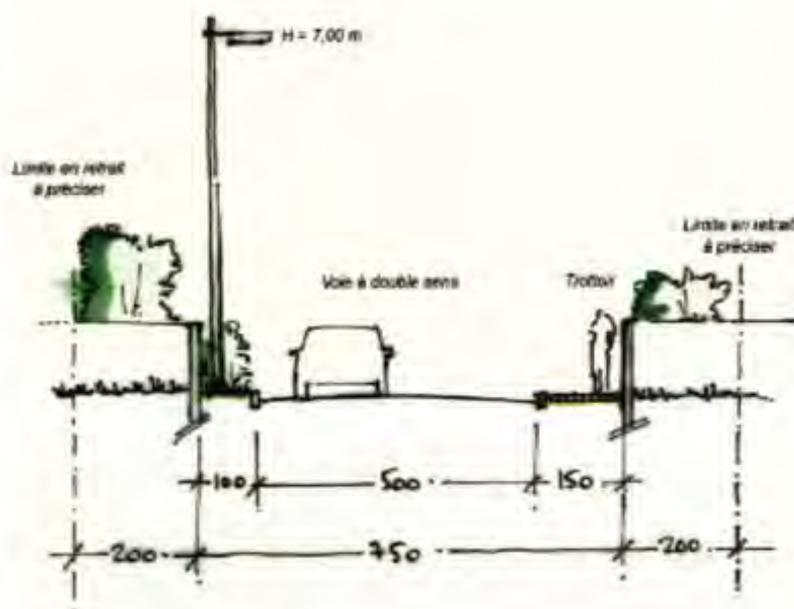
Voie secondaire de type 2-1 (Sans échelle)

2.2.4 Voie secondaire de type 2-2

Emprise totale minimale : 7.5 m

- Une chaussée à double sens d'une largeur de 5.00 m
- Un trottoir de largeur 1.50 m
- Espace vert :
Un accotement de 1.00 m

La pente transversale de la chaussée et du trottoir sera de 2%.



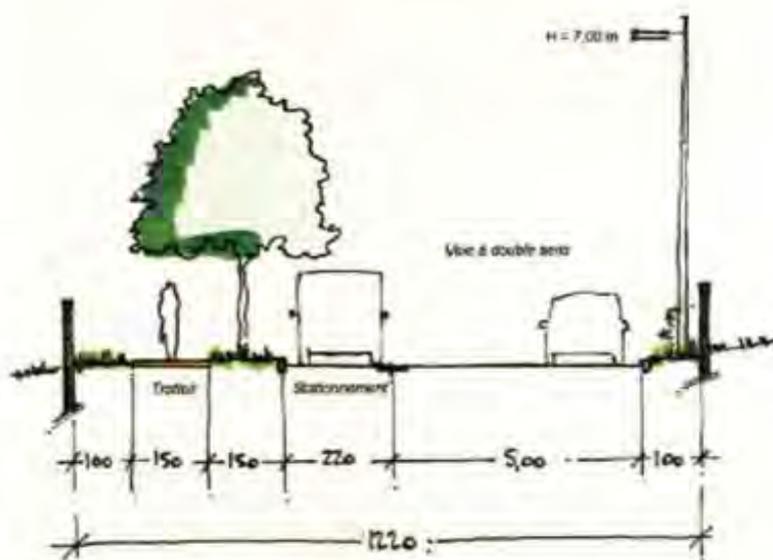
Voie secondaire de type 2-2 (Sans échelle)

2.2.5 Voie secondaire de type 2-3

Emprise totale minimale : 12.20 m

- Une chaussée à double sens d'une largeur de 5.00 m
- Des places de stationnement d'une largeur de 2.20 m
- Un trottoir de largeur 1.50 m
- Espaces verts :
Deux accotements de 1.00 m chacun.
Une bande d'espace vert enherbée et plantée entre le trottoir et les stationnements de 2.20 m de large.

La pente transversale de la chaussée, du stationnement et du trottoir sera de 2%.



Voie secondaire de type 2-3 (Sans échelle)

2.3 Structure de la voirie

2.3.1 Structure de la chaussée

Les chaussées seront réalisées selon la structure définie ci-après (trafic T5) :

- Le fond de forme aura une portance de type PF2 ($EV2 > 50$ MPa)
- Une couche d'assise (base et fondation) : GNT 0/31.5 sur 0.50 m d'épaisseur
- Une couche de roulement : enrobé à chaud 0/10 sur 0.06 m d'épaisseur.

Des variantes en structure pourront être proposées à l'appui d'études spécifique au contexte.

2.3.2 Structure des places de stationnement

Les places de stationnement seront réalisées selon la structure définie ci-après (trafic T5) :

- Le fond de forme aura une portance de type PF2 ($EV2 > 50$ MPa)
- Une couche d'assise (base et fondation) : GNT 0/31.5 sur 0.50 m d'épaisseur
- Une couche de roulement : enrobé à chaud 0/10 sur 0.05 m d'épaisseur.

Des variantes en structure pourront être proposées à l'appui d'études spécifique au contexte.

2.4 Structure des trottoirs

Les trottoirs seront réalisés selon la structure définie ci-après (trafic T5) :

- Le fond de forme aura une portance de type PF2 (EV2 > 50 MPa)
- Une couche d'assise (base et fondation) : GNT 0/31.5 sur 0.50 m d'épaisseur
- Une couche de surface : enrobé à chaud 0/10 sur 0.05 m d'épaisseur.

Des variantes en structure pourront être proposées à l'appui d'études spécifique au contexte.

2.5 Structure des pistes cyclables

Les pistes cyclables seront réalisées selon la structure définie ci-après (trafic T5) :

- Le fond de forme aura une portance de type PF2 (EV2 > 50 MPa)
- Une couche d'assise (base et fondation) : GNT 0/31.5 sur 0.50 m d'épaisseur
- Une couche de surface : enrobé à chaud 0/6 sur 0.04 m d'épaisseur.

Des variantes en structure pourront être proposées à l'appui d'études spécifique au contexte.

2.6 Bordures et caniveaux

Les bordures et caniveaux seront de type préfabriqué en béton estampillés NF. Ils seront établis sur une fondation en béton dosé à 350 kg de ciment /m³ et sur une épaisseur minimum de 20 cm.

Des épaulements en béton seront réalisés pour le calage des bordures et caniveaux jusqu'au 2/3 de la hauteur.

2.7 Ouvrages divers

2.7.1 Terrassements

La terre végétale issue du terrassement des ouvrages sera mise en stock en quantité suffisante pour un réemploi au niveau des aménagements paysagers. Le solde sera mis en décharge hors de l'emprise du projet.

Les terres provenant des déblais des chaussées, parkings, trottoirs, pistes cyclables et tranchées seront utilisées pour les remblais au niveau du bassin de stockage des eaux de pluies. Le reste sera évacué en décharge hors de l'emprise du projet.

2.7.2 Raccordement sur les voiries existantes

Les voies de la ZAC seront raccordées aux voiries existantes bordant l'opération avec la conservation des fils d'eau existants.

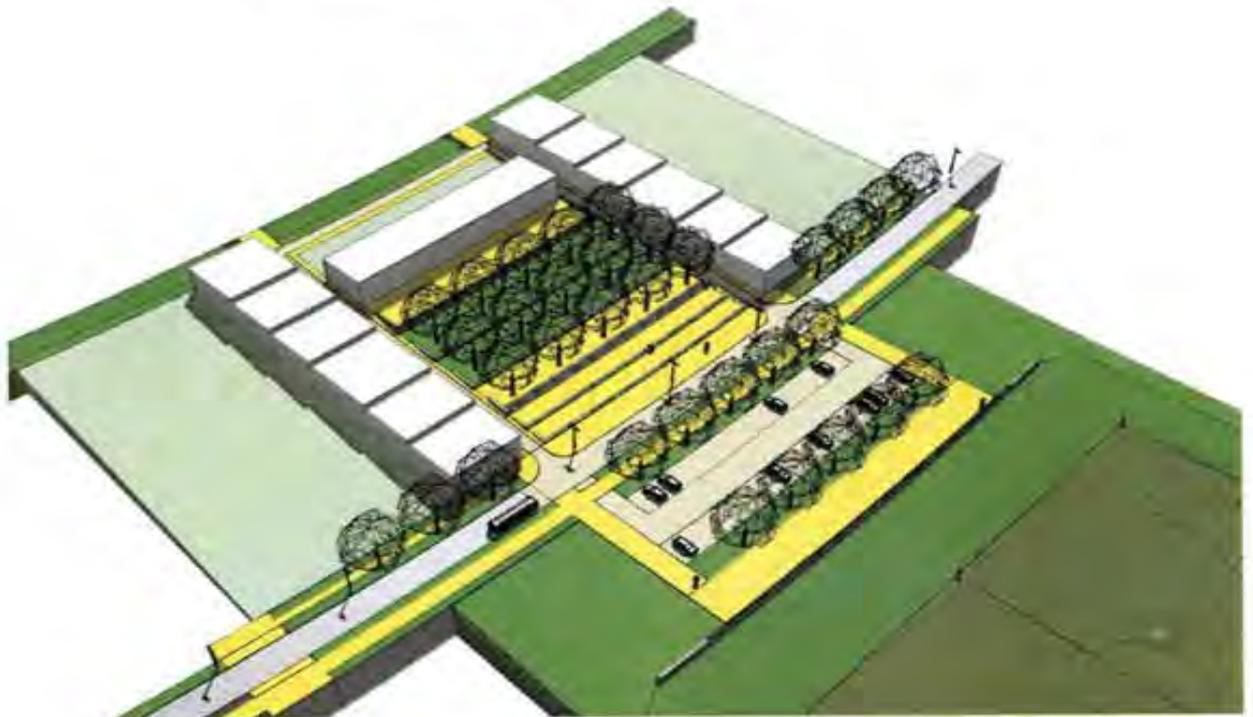
2.7.3 Signalisation

La signalisation horizontale et verticale sera conforme à la réglementation en vigueur et aux arrêtés municipaux de police.

2.7.4 Place centrale

Cet espace public central est positionné au cœur du quartier. Il se développe suivant un axe nord traversant et s'inscrit dans la pente. Il sera traité en terrasses et se déclinera sous forme de square aménagé, de place publique et de stationnement.

Schéma de principe de la place centrale :



La partie Sud, située en point haut serait traitée comme un parvis minéralisé dominant la place.

Le dénivelé naturel du terrain initial sera ensuite absorbé par deux ou trois gradins enherbés et paysagés pour revenir sur une partie à nouveau minérale en jonction avec le plateau traversant de la voie principale toujours sous forme de gradins.

La partie Nord de la place sera réalisée sous forme de stationnements communs accompagnés d'espaces verts paysagés en liaison avec le terrain de grands jeux.

Un éclairage public spécifique sera mis en place en accompagnement de celui de la voie principale. Il sera de type LED sur des mâts de 3m et accompagné de bornes basses.

En termes de mobilier urbain, seront installés des banc et poubelles dans la partie enherbée. Des alimentations électriques seront disposées sur la partie minéralisée en jonction avec le plateau traversant de la voie principal afin de permettre l'installation de manifestations ou d'un marché de plein vent.

3 ASSAINISSEMENT

3.1 Tracé et principe du système d'assainissement

Les réseaux d'assainissement de l'opération projetée seront exécutés selon les prescriptions de la commune de l'Isle Jourdain en charge de leur gestion.

Le réseau sera de type séparatif :

- Un réseau d'eaux usées destiné à collecter les eaux vannes et les eaux ménagères provenant des habitations et équipement collectifs.
- Un réseau pluvial destiné à la collecte des eaux de ruissellement de la voirie et des parcelles privées.

3.2 Le réseau eaux usées

3.2.1 Collecteurs principaux

Les collecteurs principaux seront en PVC CR8 série assainissement de 200 mm de diamètre.

La pente minimale des collecteurs ne pourra être inférieure à 1 %.

3.2.2 Regards de visite

La visite et l'entretien du réseau seront assurés par la mise en place de regards de visite circulaire Ø1000. Ces regards seront installés aux changements de pente et de direction du collecteur, et, dans la mesure du possible, aux points de plus forte concentration des branchements particuliers, ils seront recouverts d'un tampon fonte. Ce dernier sera de type articulé, sans blocage à 90° à la fermeture, de la classe D400 série lourde conforme à la norme EN 124 et certifié NF.

Dans les parties rectilignes entre regards de visite sur collecteur, les branchements particuliers seront raccordés au moyen de culotte de branchement en forme de Y ou de T de 200x160mm.

3.2.3 Branchements particuliers

Les branchements particuliers permettant le raccordement de chaque habitation aux collecteurs principaux seront réalisés en tuyau PVC CR8 série assainissement de diamètre 160 mm

Ces canalisations seront raccordées au collecteur principal au niveau des cunettes des regards de visite ou par l'intermédiaire de culottes de branchements.

Les boîtes de branchement ϕ 315 mm seront situées en espace public avec amorce dans les lots et seront munies d'une couverture par tampon fonte de série hydraulique. Ces tampons porteront l'inscription EU.

3.3 Le poste de refoulement des eaux usées

La topographie et la position de point de raccordement au réseau existant nécessitent la mise en place d'un poste de refoulement des eaux usées.

Cet ouvrage doit permettre de remonter les effluents vers le réseau gravitaire le plus proche.

L'ensemble des caractéristiques techniques de l'ouvrage devra être conforme en tout point aux prescriptions de la commune de l'Isle Jourdain en charge de la gestion des ouvrages d'assainissement.

Dans le cadre de la réalisation par tranche, un poste de refoulement provisoire sera nécessaire. Il sera démonté lorsque le poste définitif sera mis en service.

3.4 Le réseau eaux pluviales

3.4.1 Collecteurs principaux

Les collecteurs principaux seront réalisés en béton centrifugé armé de série 135 A, à joints caoutchouc.

3.4.2 Regards de visite

La visite et l'entretien du réseau seront assurés par la mise en place de regards de visite circulaire Ø1000. Ces regards seront installés aux changements de pente et de direction du collecteur, et, dans la mesure du possible, aux points de plus forte concentration des branchements particuliers, ils seront recouverts d'un tampon fonte. Ce dernier sera de type articulé, sans blocage à 90° à la fermeture, de la classe D400 série lourde conforme à la norme EN 124 et certifié NF.

3.4.3 Branchements particuliers

Les branchements particuliers permettant le raccordement de chaque habitation aux collecteurs principaux seront réalisés en tuyau PVC CR8 série assainissement de diamètre 200 mm.

Ces canalisations seront raccordées au collecteur principal au niveau des regards de visite par carottage sur la conduite principale.

Les boîtes de branchement ϕ 315 mm seront situées en espace public avec amorce dans les lots et seront munies d'une couverture par tampon fonte de série hydraulique. Ces tampons porteront l'inscription EP.

3.4.4 Avaloirs

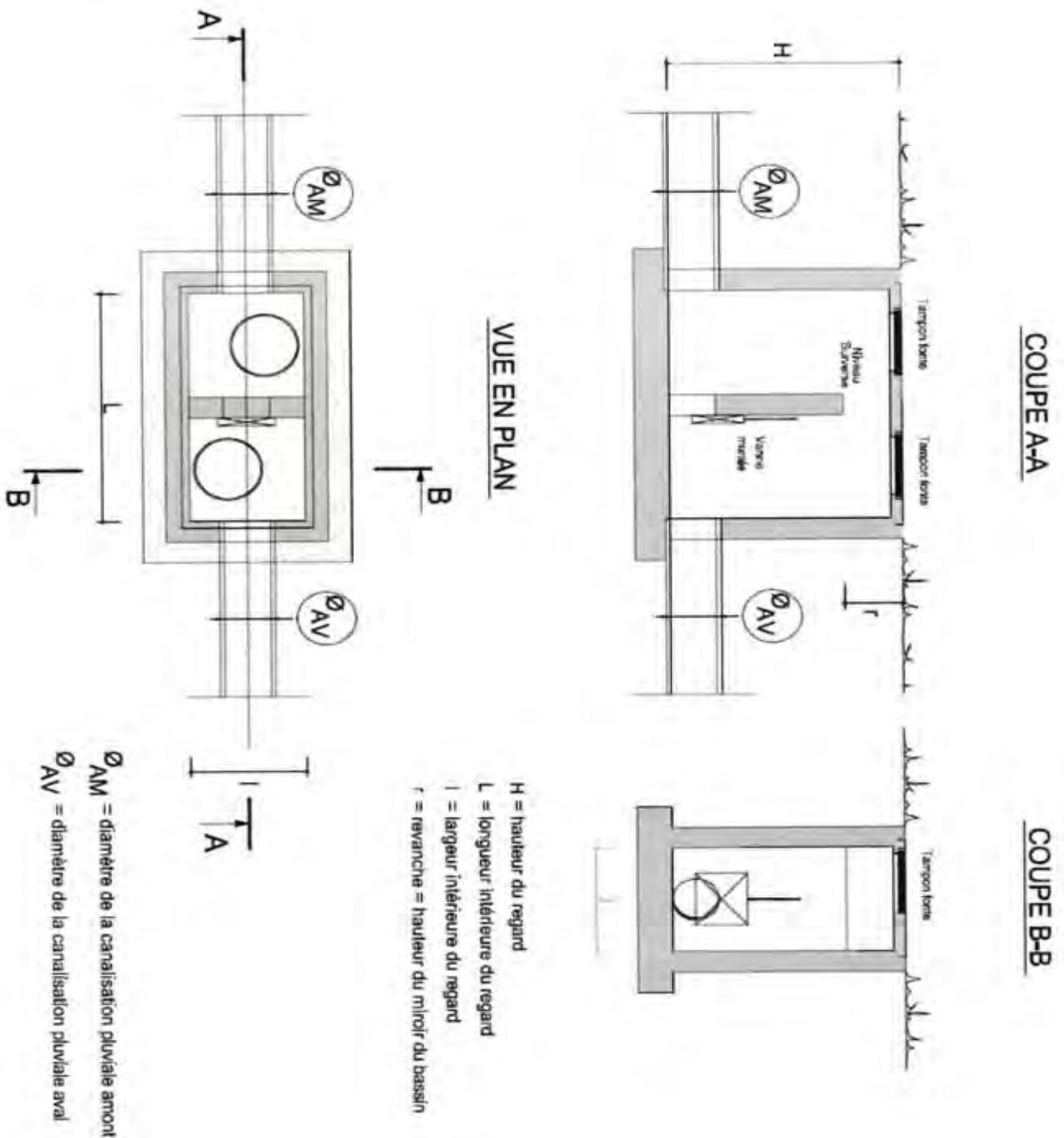
La récupération des eaux de ruissellement de voirie se fera au moyen de bouches avaloirs ou grilles avaloirs adaptés au profil de la bordure, avec tuyau de raccordement au réseau en diamètre 300 mm de la classe 135A.

3.4.5 Ouvrages de régulation

Des ouvrages de régulation seront mis en place afin de réguler le débit des eaux de pluie recueillies et d'assurer la mise en charge des espaces de rétention conformément à l'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Ces ouvrages de régulation seront en béton armé équipés de vanne murale et d'une surverse. Ils seront visitables par l'intermédiaire d'un tampon fonte série chaussée.

Principe d'ouvrage de régulation principal :



3.4.6 Espaces de rétention paysagers

Le projet prévoit deux espaces principaux de rétention pour les eaux de pluies :

- Un chemin creux parallèle aux courbes de niveaux.
- Un bassin d'orage principal important permettant d'installer un terrain de grand jeu dans son fond.

Schéma de Principe du système de collecte du réseau Pluvial du Bassin de rétention principal et localisation des coupes :



Coupes de Principe du Bassin de rétention principal :

PL : COUPE A
Ech H : 1/500
Ech V : 1/500
PC : 140.0



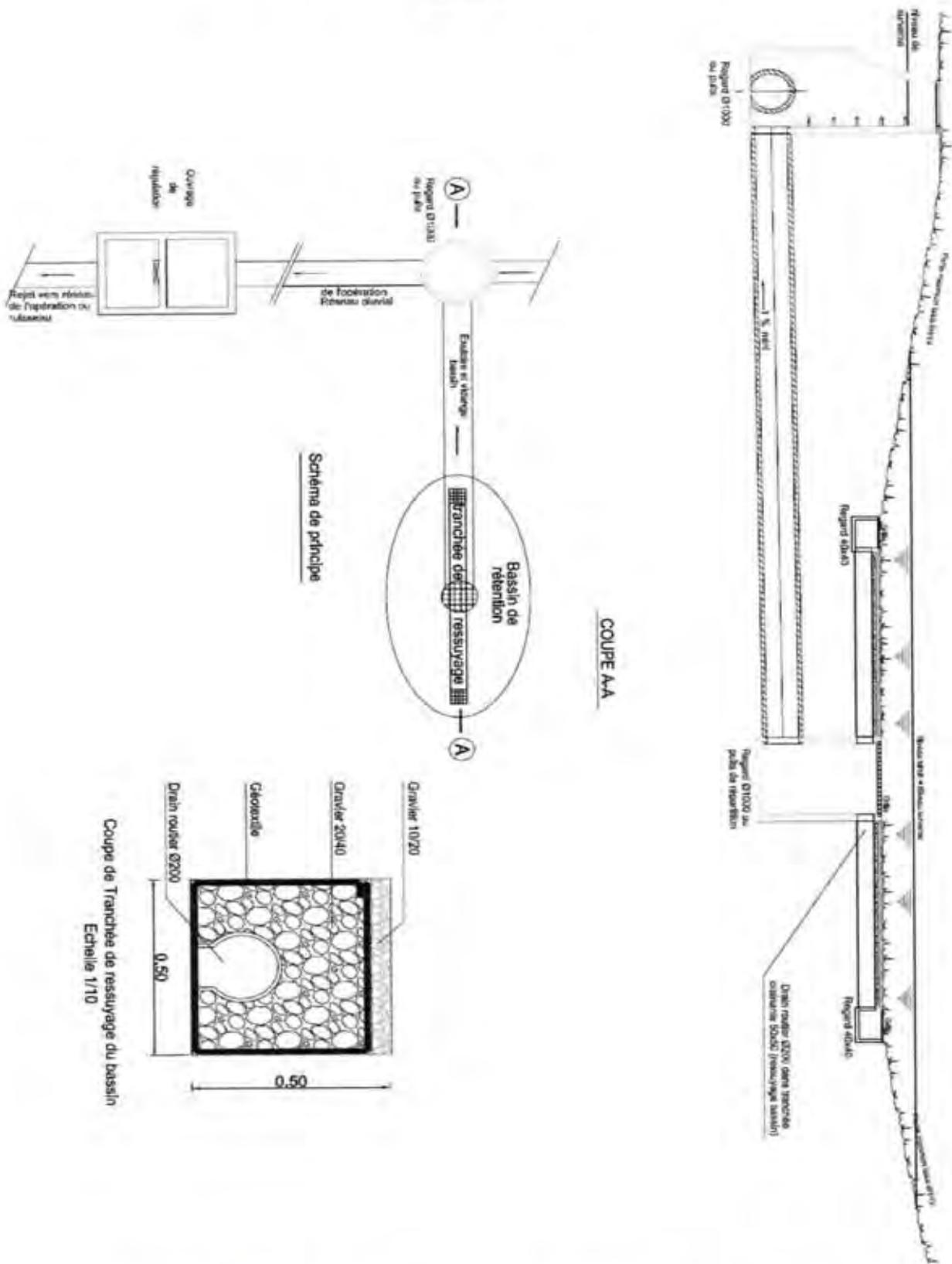
Distances Cumulées	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00
Cotes Terrain	158.20	158.27	158.30	158.34	158.38	158.41	158.44	158.47	158.50	158.53	158.56
Cotes Projet	158.20	158.27	158.30	158.34	158.38	158.41	158.44	158.47	158.50	158.53	158.56
TN + Projet	7.80	8.43	9.07	9.71	10.35	10.99	11.63	12.27	12.91	13.55	14.19
Déclivité Projet	P=-49.95 L=74.24		P=-1.00 L=40.00				P=-1.00 L=30.00		P=-49.95 L=44.80		

PL : COUPE B
Ech H : 1/500
Ech V : 1/500
PC : 135.0



Distances Cumulées	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00
Cotes Terrain	152.00	152.09	152.18	152.27	152.36	152.45	152.54	152.63	152.72	152.81	152.90	152.99	153.08
Cotes Projet	152.00	152.09	152.18	152.27	152.36	152.45	152.54	152.63	152.72	152.81	152.90	152.99	153.08
TN + Projet	2.56	2.84	3.12	3.40	3.68	3.96	4.24	4.52	4.80	5.08	5.36	5.64	5.92
Déclivité Projet	P=-30.00 L=90.00		P=-1.00 L=40.00				P=-1.00 L=30.00		P=-30.00 L=90.00				

Principe de fonctionnement des espaces de rétention paysagers :



Ces deux ouvrages seront paysagés en accord avec les services techniques de la ville afin d'assurer une parfaite intégration dans le paysage général du projet.

3.4.7 Raccordement au réseau existant

Le réseau pluvial de la ZAC sera raccordé, après stockage temporaire au niveau des ouvrages prévus à cet effet, au réseau superficiel à savoir le ruisseau de Lafitte.

4 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1 Tracé et prescriptions générales

Les réseaux d'alimentation en eau potable de l'opération projetée seront exécutés conformément aux prescriptions de la commune de l'Isle Jourdain gestionnaire du présent réseau.

4.2 Conduites

Les conduites principales de diamètre supérieur ou égal à 110 mm seront en fonte standard 2GS. Les conduites de diamètre inférieur seront en PEHD série pression.

Les conduites seront installées sous trottoirs à une profondeur de 1 m par rapport à la génératrice supérieure au sol fini.

4.3 Robinetterie, fontainerie

L'ensemble des pièces de robinetterie et fontainerie devra être conforme aux prescriptions du service des eaux de la commune de l'Isle Jourdain.

4.4 Branchement particulier

Le branchement particulier sera assuré par l'intermédiaire d'une niche à compteur recouvert d'un tampon en fonte et positionné sous trottoir.

Le modèle de la niche devra être agréé par le service des eaux de la commune de l'Isle Jourdain.

4.5 Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie sera assurée à partir de poteaux incendie à positionner à l'intérieur du projet en respectant les distances minimales d'intervention.

Ces appareils seront conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du service des eaux de la ville de l'Isle Jourdain.

5 DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

5.1 Principes généraux et tracé

Le principe d'alimentation électrique repose sur le raccordement du réseau basse tension aux postes de transformation à créer à l'intérieur du projet.

5.2 Réseau moyenne tension souterrain

L'alimentation des postes de transformation se fera en souterrain depuis le réseau présent sur la route de Toulouse et au niveau de l'avenue de Verdun.

Le réseau aérien existant situé sur l'opération sera enfouis au niveau de des voies de desserte du programme.

5.3 Réseau basse tension et branchements individuels

Le réseau basse tension de desserte et les branchements individuels seront enterrés et réalisés conformément aux prescriptions d'EDF.

Les sections utilisées seront fonction des chutes de tension. Les coffrets individuels à chaque parcelle seront de type S20 positionnés en limite de propriété.

6 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.1 Principes généraux et tracé

Le réseau d'éclairage extérieur de l'opération projeté sera exécuté conformément aux prescriptions et cahier des charges de la commune de l'Isle Jourdain après réalisation d'une étude d'éclairage.

6.2 Réseaux basse tension

Le réseau basse tension souterrain alimentant les différents points lumineux sera constitué par des câbles de type U 1000 RO 2V cuivre sous gaine polyéthylène.

Ces câbles seront installés sous trottoir ou allées piétonnes ou cyclable selon les mêmes principes et dispositions que les câbles de réseau de distribution en énergie électrique.

6.3 Candélabres

Deux types de candélabres seront mis en place sur le programme :

- Voies structurantes : hauteur de feu 6.00 m et modèle agréé par la commune.
- Voies secondaires : hauteur de feu 4.00 m et modèle agréé par la commune.

7 GENIE CIVIL TELEPHONE

7.1 Prescriptions générales et tracé

Le génie civil nécessaire au déploiement par Orange du réseau téléphonique sera réalisé en souterrain et conformément au cahier des charges et prescriptions d'Orange.

7.2 Description des ouvrages

La desserte téléphonique sera assurée depuis le réseau existant France Télécom à proximité de l'opération.

Le génie civil du réseau téléphonique sera réalisé en souterrain conformément au décret de la loi n°73.525 du 12 Juin 1973 modifiant le décret de loi 69-596 du 14 Juin 1969 et suivant les directives techniques du Centre de Construction de Lignes de Télécommunications.

Ce réseau comprendra la fourniture et la réalisation des divers équipements de génie civil (tubes aiguillés, chambres de tirage, parcellaires, borniers...)

8 AMENAGEMENTS PAYSAGERS

8.1 Principes généraux

L'aménagement urbain et paysagé de la ZAC PORTERIE/BARCELLONE joue un rôle structurant et fondateur de l'espace public.

L'enjeu principal de l'aménagement paysager de la ZAC est d'offrir une diversité d'espaces et d'ambiances végétales sur la zone. On verra la mise en place d'une hiérarchisation des aménagements des espaces participant à l'identité des lieux.

8.2 Voies structurantes

Les accotements seront enherbés, les terre-pleins centraux enherbés et paysagés.

8.3 Voies secondaires

Les accotements seront enherbés et/ou parfois plantés d'arbustes, les terre-pleins centraux seront enherbés et paysagés.

8.4 Lieux spécifiques

Le chemin creux traversant l'opération d'Est en Ouest sera enherbé.

L'espace vert longeant le « Ruisseau de Lafitte » sera paysagé sous le respect de la réglementation liée à la zone humide.

Zone d'Aménagement Concerté

Dossier de Réalisation

**– Pièce n°3 –
Programme global des constructions**

- Approbation
- Modifications I

--	--

Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE

32 600 L'ISLE-JOURDAIN

DOSSIER DE REALISATION

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

ANNEXE 1 : REPARTITION PREVISIONNELLE DES ESPACES COLLECTIFS ET DES ESPACES
CESSIBLES

ANNEXE 2 : CAPACITE EN LOGEMENTS ET SURFACE DE PLANCHER PREVISIONNELLE

ANNEXE 3 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES PHASES DE REALISATION

Programme global prévisionnel des constructions

Annexe 1 : Répartition prévisionnelle des espaces collectifs et des espaces cessibles

	Superficie Z.A.C. ¹	Surface voirie, stationnement, piétonniers, placettes...	Surface espaces verts ²	Surfaces cessibles	Surfaces autres équipements publics
TOTAL	228 000 m ² 100%	36 800 m ² 16.1%	49 000 m ² 21.5%	117 300 m ² 51.4%	24 900 m ² 11%

¹ Mesure approximative évaluée à partir du cadastre, sachant que le périmètre n'est pas toujours en appui sur des limites cadastrées.

² Y compris espaces de rétention paysagés.

Programme global prévisionnel des constructions

Annexe 2 : Capacité en logements et Surface de plancher prévisionnelle (hors équipements publics)

	Capacité en logements	Surface de Plancher prévisionnelle
Logements Secteur libre	200 à 280	41 600 m ²
Logements collectifs Secteur aidé	20 à 50	3 500 m ²
Logements groupé Secteur aidé	20 à 80	6 900 m ²
Logements coopératifs Secteur libre	15 à 25	3 000 m ²
TOTAL	environ 380	55 000 m²

Programme global prévisionnel des constructions

Annexe 3 : Programme prévisionnel des phases de réalisation

Phases	Nombre de logements
Tranche 1	de 65 à 100 (<i>dont 0 à 10 logements en secteur aidé</i>)
Tranche 2	de 50 à 80 (<i>dont 10 à 25 logements en secteur aidé</i>)
Tranche 3	de 30 à 60 (<i>dont 8 à 15 logements en secteur aidé</i>)
Tranche 4	de 40 à 60 (<i>dont 10 à 20 logements en secteur aidé</i>)
Tranche 5	de 70 à 120 (<i>dont 30 à 45 logements en secteur aidé</i>)
Tranche 6	--
TOTAL	Environ 380

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Les évaluations quantitatives du Programme des Constructions et le contenu du Programme des équipements publics ont été mis au point simultanément à l'établissement du plan de composition. Le plan ci-dessus illustre les intentions de commercialisation au regard du marché. Des évolutions seraient possibles.

Des évolutions seraient possibles concernant le découpage des terrains, les formes bâties (groupées ou jumelées par exemple) si le marché le nécessitait. Toutefois ces évolutions pourraient entraîner de légères adaptations de tracé des équipements par exemple, mais sans affecter la proportion globale des espaces publics ni le fonctionnement général.

A noter la part des espaces verts publics qui représente environ **128 m² par logement** ; l'emprise publique (voirie, espaces verts, etc.) correspond à **37.6 %** de la superficie de la Z.A.C (annexe 1).

Le programme envisagé est de l'ordre de **55 000 m² SP de logements maximum** (annexe 2). Selon l'évolution du marché, ce programme pourrait être modifié, dans le cadre de la SP admise. Le programme se décompose en un minimum de 6 phases de commercialisation. Pour chaque phase, le rythme des ventes des terrains est estimé à 1 an environ (annexe 3).

Zone d'Aménagement Concerté

Dossier de Réalisation

**– Pièce n°4 –
Modalités prévisionnelles de financement**

- Approbation
- Modifications I

--	--

Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

DOSSIER DE REALISATION

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT**1. Principe de répartition de la charge des travaux d'infrastructure**

Désignation des ouvrages	Estimation du montant des travaux	Maitrise d'ouvrage	Gestionnaire final	Répartition participations financières
01 – Voies structurantes	1.260.000,00 €	aménageur	Commune	100% aménageur
02 – Voies secondaires	990.000,00 €	aménageur	Commune	100% aménageur
03 – Espaces verts et piétonniers	325.000,00 €	aménageur	Commune	100% aménageur
04 – Place centrale	300.000,00 €	aménageur	Commune	100% aménageur
05 – Electrification	175.000,00 €	aménageur	ERDF	100% aménageur
06 – Gestion des eaux usées et pluviales	200.000,00 €	aménageur	Commune	100% aménageur
TOTAL	3.250.000,00 €			

Le total des dépenses d'aménagement s'élève à **3.250.000,00 HT** entièrement à la charge de l'aménageur.

2. Financement prévisionnel de l'opération d'aménagement (CHARGES)**I. Acquisition du terrain**

Coût du terrain (H.T.)	3.137.000,00 €
Charges annexes (Frais notaires, Taxes Foncières...)	100.000,00 €

TOTAL H.T.	3.237.000,00 €
-------------------	-----------------------

II. Infrastructure

TOTAL H.T.	3.250.000,00 €
-------------------	-----------------------

III. Participations

TOTAL H.T.	750.000,00 €
-------------------	---------------------

IV. Autres charges (honoraires, frais, aléas)

Honoraires externes (Techniques, Marketing, Juridique...)	535.000,00 €
---	--------------

Honoraires techniques et administratifs internes (Montage, gestion, suivi des travaux et Commercialisation)	495.000,00 €
--	--------------

Communication, publicité, divers.	118.000,00 €
-----------------------------------	--------------

Aléas travaux	150.000,00 €
---------------	--------------

Frais financiers et cautions	270.000,00 €
------------------------------	--------------

TOTAL H.T.	1.568.000,00 €
-------------------	-----------------------

TOTAL H.T. I+II+III	8.805.000,00 €
----------------------------	-----------------------

3. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Calendrier	2016-2017 Tranche 1	2017-2018 Tranche 2	2018-2019 Tranche 3	2019-2020 Tranche 4	2020-2021-2022 Tranches 5 et 6	Global
Acquisition du terrain						
Cout du terrain (H.T.)	887 000 €	429 000 €	340 000 €	732 000 €	749 000 €	3 137 000 €
Charges annexes (Frais de notaires, TF...)	28 300 €	13 700 €	10 800 €	23 300 €	23 900 €	100 000 €
Total H.T.	915 300 €	442 700 €	350 800 €	755 300 €	772 900 €	3 237 000 €
Infrastructures						
Total H.T.	954 000 €	634 000 €	354 000 €	785 000 €	523 000 €	3 250 000 €
Participations						
Total H.T.	0 €	250 000 €	0 €	250 000 €	250 000 €	750 000 €
Autres charges (honoraires, frais, aléas)						
Honoraires externes	266 000 €	63 000 €	49 000 €	54 000 €	103 000 €	535 000 €
Honoraires internes	145 000 €	82 000 €	64 000 €	70 000 €	134 000 €	495 000 €
Communication, publicité, divers	32 000 €	22 000 €	18 000 €	17 000 €	29 000 €	118 000 €
Aléas travaux	35 000 €	32 000 €	18 000 €	39 000 €	26 000 €	150 000 €
Frais financiers et caution	85 000 €	50 000 €	30 000 €	57 000 €	48 000 €	270 000 €
Total H.T.	563 000 €	249 000 €	179 000 €	237 000 €	340 000 €	1 568 000 €
Total général H.T.	2 432 300 €	1 575 700 €	883 800 €	2 027 300 €	1 885 900 €	8 805 000 €
Recettes	2 554 000 €	1 654 500 €	928 000 €	2 128 700 €	1 980 200 €	9 245 200 €

Les dépenses seront couvertes par les investissements et les produits de la vente, comme stipulé dans l'article R311-7 du code de l'urbanisme.



Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

DOSSIER DE REALISATION

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 Dispositions générales

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 Prise de possession
ARTICLE 3 Délais d'exécution
ARTICLE 4 Prolongation éventuelle des délais
ARTICLE 5 Sanctions à l'égard du constructeur
ARTICLE 6 Ventes - Partages - Locations des terrains cédés
ARTICLE 7 Nullité
ARTICLE 8 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 Respect du cahier des charges et recours des propriétaires
ARTICLE 10 Impôts
ARTICLE 11 Paiement du prix - frais - honoraires
ARTICLE 12 Remise des titres
ARTICLE 13 Réserve de privilège

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 14 Equipements réalisés par l'Aménageur
ARTICLE 15 Délais de réalisation
ARTICLE 16 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 Prescriptions générales de construction
ARTICLE 18 Respect du Plan Local d'Urbanisme
ARTICLE 19 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues
ARTICLE 20 Traitement des voies, des espaces libres et plantations
ARTICLE 21 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions
ARTICLE 22 Clôtures et merlon

COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN
ZAC PORTERIE BARCELLONE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

- ARTICLE 23 Prescriptions techniques particulières
 23.1 *Implantation des constructions*
 23.2 *Canalisations - Branchements*
 23.3 *Travaux*
 23.4 *Reconnaissance des sols*
 23.5 *Relations avec les autres propriétaires*
 23.6 *Entretien extérieur des constructions*
- ARTICLE 24 Utilisation - Entretien des terrains à usage privatif et public
ARTICLE 25 Dispositions visant à la bonne tenue du quartier
ARTICLE 26 Litige entre les constructeurs
ARTICLE 27 Achèvement de la ZAC
ARTICLE 28 Article L 311-6 du code de l'urbanisme
ARTICLE 29 Election de domicile
ARTICLE 30 Conditions de la cession

ANNEXES

- 1 - Plan de périmètre de la Z.A.C.
- 2 - Cahier des limites de prestation.
- 3- Cahier des Prescriptions d'urbanisme, d'architecture, de paysage et d'environnement.
- 4- Fiche de lot :
 - Cadre 1 – Identification du terrain
 - Cadre 2 – Servitudes d'utilité publique applicables au terrain
 - Cadre 3 – Secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres
 - Cadre 4 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain
 - Cadre 5 – Dispositions relatives à la densité (surface en m²)

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1-

*Aux termes du traité de concession approuvé par le Conseil Municipal du 20/02/2014,
la Commune de L'ISLE JOURDAIN, représentée par son Maire, ALAIN TOURNE*

Ci après désignée « LA VILLE »

À confié à la SAS TERRA CAMPANA, société au capital de 50 000 €, dont le siège social est sis 29 boulevard Gabriel Koenigs, CS 23148 – 31027 TOULOUSE CEDEX 3, inscrite au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro 803 466 036 représentée par Monsieur François RIEUSSEC en sa qualité de Président,

Ci-après désignée « L'AMENAGEUR »

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté, dite PORTERIE BARCELLONE sur la Commune de L'ISLE JOURDAIN ;

1.2-

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, il est divisé en 3 titres :

Le titre I comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique : elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations réciproques de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées au CONSTRUCTEUR.

Le titre III fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3-

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires ou locataires à quelque titre que ce soit.

A l'expiration de la convention liant L'AMENAGEUR à la VILLE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA VILLE se substituera à L'AMENAGEUR dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que le CONSTRUCTEUR ait le droit de s'y opposer ainsi que ses ayants droits ou ayants cause.

Le présent C.C.C.T. comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur, personne morale de droit privé et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN
ZAC PORTERIE BARCELLONE
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

1.4-

La Zone d'Aménagement Concertée PORTERIE BARCELLONE est située sur la commune de L'ISLE JOURDAIN. Elle recouvre une superficie d'environ 22.8 Ha.

Le site de la ZAC est délimité :

- au nord par le ruisseau de Lafite
- à l'ouest par le groupe scolaire
- au sud par la route de Toulouse
- à l'est par le lotissement les prairies de Lafite

Le plan de périmètre figure en annexe 1 du présent C.C.C.T.

1.5-

L'AMENAGEUR a été chargé par la VILLE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. par traité de concession en date du 20/03/2014

Les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. seront acquis par L'AMENAGEUR à l'amiable.

Néanmoins, l'AMENAGEUR et la VILLE se réservent la possibilité de mettre en œuvre si nécessaire une Déclaration d'Utilité Publique.

1.6-

Le présent cahier des charges sera annexé par les soins du Notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.7-

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte on désignera :

- d'une part, sous le vocable de « CONSTRUCTEUR » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc. ...

- d'autre part, sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc... et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc ...

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 : PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un descriptif effectués préalablement à la cession par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

Ces délais s'appliquent pour les parcelles destinées à recevoir des maisons individuelles. Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

- 1) déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à dater de l'acte de cession ou de location, ou de la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé) correspondant à la réservation de la parcelle par le constructeur.
- 2) entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tous recours.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du CONSTRUCTEUR ou le CONSTRUCTEUR et non contesté par l'administration en charge de son instruction.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 5 - SANCTIONS A L'EGARD DU « CONSTRUCTEUR »

En cas d'inobservation par le « CONSTRUCTEUR » de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 30 jours. Passé ce délai, L'AMENAGEUR aura le choix :

A) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par L'AMENAGEUR dans les cas suivants :

COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN
ZAC PORTERIE BARCELLONE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

- non conformité avec l'une des dispositions du C.C.C.T. qui aura été notifiée par L'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 30 jours francs à dater de la notification ;
- non respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

B) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du C.C.C.T., de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux,
- au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 6 - VENTES - PARTAGES - LOCATIONS DES TERRAINS CEDES

Le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'îlot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 5B, soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par la VILLE ou l'AMENAGEUR.

Par exception à ce qui précède, les ventes peuvent être conclues en état futur d'achèvement ou sous forme de vente à terme, conformément aux dispositions de la loi n°67-547 du 7 juillet 1967.

ARTICLE 7 - NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 8 - OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé l'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN
ZAC PORTERIE BARCELLONE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR pendant la durée de la concession d'aménagement, ou la VILLE, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de L'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, L'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

Il est ici rappelé que, conformément à l'article 18-7 du traité de concession, les constructions édifiées dans la Z.A.C. ne sont pas soumises à la part communale de la Taxe d'Aménagement et à la participation pour raccordement à l'égout.

ARTICLE 11 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes:

1. Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire,
2. En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,
3. Les frais dus pour les prestations complémentaires d'aménagement de la parcelle concernée (caution pour dégradation, provision pour frais de gestion des équipements communs....)

ARTICLE 12 - REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au CONSTRUCTEUR aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les CONSTRUCTEURS sont subrogés dans les droits de L'AMENAGEUR pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 13 - RESERVE DE PRIVILEGE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque parcelle vendue demeure spécialement affectée à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs, sauf convention contraire résultant d'un accord entre L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR.

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE 1 - AMENAGEMENTS COMMUNS ET V.R.D.

ARTICLE 14 - EQUIPEMENTS REALISES PAR L'AMENAGEUR

14.1 Conformément aux dispositions de la convention d'aménagement passée entre la VILLE et l'AMENAGEUR, celui-ci prend en charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructures nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la Z.A.C.

Les travaux sont conduits de telle sorte que toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, conforme aux dispositions du PLU, puisse être délivrée au plus tard au terme du délai réglementaire d'instruction.

L'AMENAGEUR exécute les réseaux conformément aux avant-projets établis et approuvés dans les conditions fixées par la concession passée entre l'AMENAGEUR et la VILLE.

Les limites des prestations fournies par l'AMENAGEUR et celles revenant au CONSTRUCTEUR figurent en annexe 2.

L'AMENAGEUR a le droit de placer aux endroits qu'il jugera adéquats, les candélabres, bornes à incendie, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc..., en respectant les distances légales par rapport au domaine privatif, et ce conformément aux prescriptions techniques de la VILLE.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les CONSTRUCTEURS puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités municipales.

L'AMENAGEUR peut interdire au public ainsi qu'au CONSTRUCTEUR la circulation et le stationnement sur certaines voiries, jusqu'à la date de rétrocession de ces équipements à la collectivité ou service concessionnaire concerné.

14.2 Tout CONSTRUCTEUR accepte l'équipement général de la Z.A.C. tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux collectifs (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, réseau électrique).

Chaque CONSTRUCTEUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN
ZAC PORTERIE BARCELLONE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 15 - DELAIS DE REALISATION

Les équipements de toute nature nécessaires à la viabilité de première phase des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de six mois à compter de leur date de cession hors travaux de finition (éclairage public, mobilier urbain, revêtements définitifs, plantations ...).

L'AMENAGEUR s'engage à exécuter la voirie, les plantations et équipements annexes attachés aux trottoirs conformément aux programmes annuels remis à la VILLE dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

L'AMENAGEUR s'engage à réaliser tous les autres travaux de réseaux et de voirie définitive de manière à assurer la desserte des constructions au fur et à mesure de leur mise en service, et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution et sauf dispositions particulières de l'acte de cession au CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES VOIES - RESEAUX

16.1 Après la réalisation de la voirie définitive et avant le classement dans le domaine public communal, les voies, réseaux et espaces verts définis à l'article 14 du présent cahier des charges seront entretenus par L'AMENAGEUR. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

Le CONSTRUCTEUR est personnellement responsable à l'égard de L'AMENAGEUR des dégradations faites aux voiries et réseaux par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte. Il lui appartient de prendre toutes garanties à l'égard de ces tiers.

Le CONSTRUCTEUR doit imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Le CONSTRUCTEUR est tenu solidairement et financièrement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Toute aggravation de charges provenant du fait ou de la faute d'un CONSTRUCTEUR est supportée exclusivement par lui.

16.2 Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, il est versé entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire.

Cette provision, d'un montant de 1000 euros par terrain cédé ou 200 euros par logements (cession à un promoteur), sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence de dégradations du fait des CONSTRUCTEURS, de leurs ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions et de réalisation des jardins privatifs sur l'ensemble de l'îlot.

L'AMENAGEUR utilisera cette provision, en cas de défaillance du CONSTRUCTEUR, pour l'exécution des travaux de remise en état, nécessités pour la rétrocession à la VILLE.

Le reliquat, sera remboursé au CONSTRUCTEUR, avec, le cas échéant, la production des justificatifs de frais de remise en état, dès que la VILLE aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs, et après constat de l'achèvement des clôtures par le constructeur.

En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par l'AMENAGEUR.

16.3 De plus, lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, chaque acquéreur d'un lot individuel aura à verser un dépôt de DEUX CENT Euros (200,00€) entre les mains du notaire chargé de la passation des actes au titre des frais de gestion des équipements publics.

COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN
ZAC PORTERIE BARCELLONE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. doivent avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction (code de la construction et de l'habitation), aux règles d'urbanisme applicables à la zone, ainsi qu'aux règles inscrites dans le présent cahier des charges.

ARTICLE 18 - RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT

Les CONSTRUCTEURS et l'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions du règlement du PLU en vigueur, du cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales et de la fiche de lots.

Tout CONSTRUCTEUR est réputé connaître parfaitement les obligations du PLU (règlements, servitudes, plans...), dont il est rappelé qu'il constitue un document réglementaire relevant en conséquence du régime de droit public.

ARTICLE 19 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation des voies et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et les branchements aux réseaux extérieurs exécutés par l'AMENAGEUR, incombent en tout état de cause aux CONSTRUCTEURS.

ARTICLE 20 - TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les CONSTRUCTEURS veilleront, de manière générale, à ce que l'ensemble des voies intérieures et espaces libres des parcelles soient d'un entretien commode et aisé.

Les CONSTRUCTEURS doivent, en attendant l'exécution des travaux de construction, assurer un entretien correct de leur terrain.

ARTICLE 21 - ASPECT EXTERIEUR ET HARMONIE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées sur toute parcelle doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition. Pour ce faire, l'AMENAGEUR coordonne, avec l'architecte qu'il a désigné, les plans de masse et de façade établis par chaque CONSTRUCTEUR afin de faire respecter l'harmonie architecturale de la zone.

Le CONSTRUCTEUR s'engage :

- à commencer sans délai, à partir de la signature du compromis de vente, les études du ou des bâtiments projetés sur le terrain qui lui est cédé,
- à respecter la réglementation et les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales correspondant à la parcelle concernée, définies en annexe 3.

**COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN
ZAC PORTERIE BARCELLONE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

Ainsi, toute demande de permis de construire doit être précédée de l'avis de l'architecte conseil de la ZAC Porterie-Barcellona conformément à la procédure indiquée dans l'annexe 3. A défaut, le permis de construire déposée par le CONSTRUCTEUR sera jugé irrecevable.

ARTICLE 22 – CLÔTURES ET MERLON

Le plan des clôtures sera joint aux demandes de permis de construire, conformément aux prescriptions définies en annexe 3.

Les clôtures prévues au permis de construire doivent être réalisées, y compris le revêtement, dans les 6 mois de la date d'occupation de la construction.

Les clôtures seront maintenues en bon état par le CONSTRUCTEUR. En cas de dégradation, cette remise en état pourra être exigée par la VILLE.

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 23 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

23.1 Implantation des constructions

Le CONSTRUCTEUR doit, lors de l'implantation tant altimétrique que planimétrique du bâtiment, prendre en référence la cote constatée de la voirie réalisée (soit provisoire en procédant aux corrections nécessaires, soit définitive) au droit du terrain.

23.2 Canalisations - Branchements

L'AMENAGEUR réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Le CONSTRUCTEUR doit prendre toutes précautions auprès de ses entreprises afin d'exécuter dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions des services concessionnaires, les raccordements à ces regards.

Dès signature de l'acte de vente, le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle du repérage et de la conservation des branchements qui auraient été exécutés pour desservir son terrain. Il est responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

23.3 Travaux

3.1 - Branchements provisoires : tout branchement provisoire en vue d'alimenter le chantier doit être approuvé par l'AMENAGEUR. Les frais de branchement sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

3.2 - Branchements définitifs : le CONSTRUCTEUR doit, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder à ses frais sur les branchements d'eaux usées (éventuellement eaux pluviales), d'eau potable, de réseaux d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de gaz, réalisés par l'AMENAGEUR.

Le CONSTRUCTEUR a le droit d'ouvrir des tranchées sur son domaine privé exclusivement pour l'exécution de ses branchements et raccordements particuliers.

Ceux-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, doivent respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Il fait son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concédés.

Après remise des ouvrages, ceux-ci sont soumis au règlement applicable à chacun des réseaux. Le CONSTRUCTEUR fait son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, susceptibles de lui être réclamés par la VILLE ou les services publics. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la VILLE dus au non-respect de ses obligations par le CONSTRUCTEUR, sont exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN
ZAC PORTERIE BARCELLONE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

23.4 Reconnaissance des sols

L'AMENAGEUR a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols dans le périmètre de la Z.A.C. Les études sont remises au constructeur, cependant elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions qu'il envisage.

Le CONSTRUCTEUR a été autorisé à pénétrer sur le terrain objet de la présente vente, en vue de la réalisation de ses études de sol, dès avant la signature de l'acte authentique.

23.5 Relations avec les autres constructeurs

Le CONSTRUCTEUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres CONSTRUCTEURS que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres CONSTRUCTEURS, de réparer tous désordres causés de son fait aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies ou sur les parcelles voisines, Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre terrain, du fait des travaux de construction.

Il est, en particulier interdit, sur la voie publique, de gâcher du mortier et d'installer des engins de levage.

Il doit procéder au nettoyage de la chaussée autant que nécessaire ou participer aux frais occasionnés par cette opération.

23.6 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes, et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints autant que nécessaire, de façon à maintenir l'ensemble dans un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus.

ARTICLE 24 - UTILISATION -ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

A) UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS PRIVATIFS

1. Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.
2. Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.
3. Les espaces verts aménagés par le CONSTRUCTEUR feront l'objet de soins d'arrosage et de tontes régulières.
4. Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.
5. Sauf dispositions contraires mentionnées dans le cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales, les arbres de haute tige seront implantés à 2 mètres minimum des limites parcellaires. Les haies entretenues à moins de 2 mètres de hauteur

COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN
ZAC PORTERIE BARCELLONE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

devront être implantées à 50 cm minimum des limites parcellaires, être régulièrement taillées et ne pas déborder sur les parcelles ou emprises de voirie et espaces publics.

B) CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1. L'emprise des voies, places, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation publique.

La VILLE, qui a approuvé le traité de concession avec l'AMENAGEUR par délibération du Conseil Municipal en date du 20 02 2014, assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure de leur classement par la VILLE dans le domaine communal.

La présente clause ne peut faire obstacle d'une part, aux dispositions de l'article 14, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception des travaux.

ARTICLE 25 - DISPOSITIONS VISANT LA BONNE TENUE DU NOUVEAU QUARTIER

En raison du nombre de logements prévus dans la Z.A.C, les règles suivantes s'appliquent à tout acquéreur de terrain comme à tout occupant de logement :

1. Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement des pluies, et notamment d'entraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur,

2. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

En ce qui concerne les immeubles collectifs, il est interdit de faire sécher du linge sur les balcons.

3. Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Panonceau indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre,
- b) Panneaux de chantier des constructeurs ou de l'aménageur,
- c) Panneaux de commercialisation de l'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR conservera le panneau sur domaine privatif jusqu'à l'enlèvement par l'AMENAGEUR dans un délai de trois mois de la vente du dernier terrain du secteur aménagé, sans indemnité de part ni d'autre,
- d) Les panonceaux ou plaques de professions libérales.

4. Bruits : d'une manière générale, le CONSTRUCTEUR doit respecter la tranquillité du voisinage et du quartier.

5. Antennes : toute installation d'antenne sur les bâtiments sera réalisée de façon discrète.

Le diamètre des paraboles devra être inférieur à 1m² sur les pavillons, elles doivent être discrètes et dans la mesure du possible non visible de la voirie. Les paraboles sont interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.

6. Publicité, éclairage : compte tenu de leur importance pour la tenue du nouveau quartier tout projet de panneaux publicitaires relatifs à l'exercice d'une profession à l'intérieur des secteurs d'habitation est soumis à l'approbation de la VILLE. Tout projet d'éclairage à l'intérieur des parcelles doit éviter de gêner les usagers des voies publiques, et se conformer au règlement de la VILLE.

7. Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN
ZAC PORTERIE BARCELLONE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 26 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le propriétaire pourra saisir le Tribunal compétent de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 27 - ACHÈVEMENT DE LA Z.A.C

A compter de l'achèvement de la Z.A.C, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 28 – ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Maire lors de chaque cession.

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir Maître JULIEN, notaire à L'ISLE JOURDAIN.

ARTICLE 30 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à

Le

L'acquéreur

L'aménageur

Le Maire

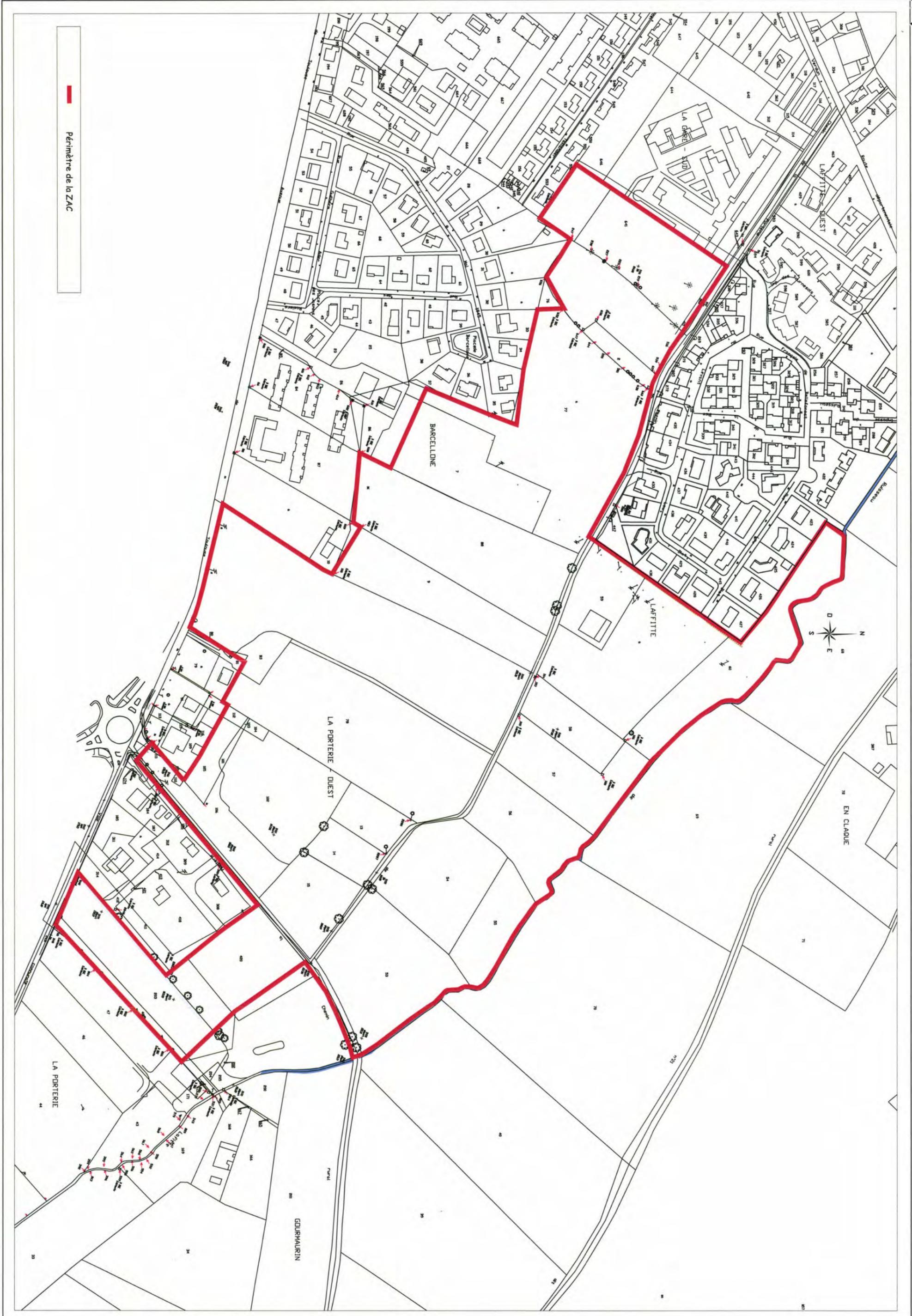
Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DE TERRAINS**

ANNEXE 1 – PERIMETRE ZAC



Périmètre de la ZAC



LA PORTERIE

BARCELLONE

LAFITTE

LA PORTERIE - OUEST

EN CLAUDE

GOURMAURIN

Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

DOSSIER DE REALISATION

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ANNEXE 2 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES
LIMITES DE PRESTATIONS

**ZAC PORTERIE BARCELLONE
L'ISLE JOURDAIN**

ANNEXE 2 : AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

LIMITES DE PRESTATIONS

1. GÉNÉRALITÉS

Les équipements dus par l'aménageur à l'acquéreur seront être réalisés par tranches au fur et à mesure de la cession des terrains.

En aucun cas, l'acquéreur ne sera en droit d'exiger la réalisation de l'ensemble des équipements prévus dans la zone, dès lors que sa parcelle est desservie.

Les ouvrages d'aménagements qui ne sont pas dus par l'aménageur à l'acquéreur sont effectués par ce dernier à ses frais.

2. MISE A DISPOSITION DU TERRAIN

a) Travaux à la charge de l'aménageur

Les lignes aériennes existantes traversant l'opération seront déposées par l'aménageur.

Le terrain sera livré à l'acquéreur à la cote et dans l'état constaté au moment de la vente.

Des remblais effectués par l'aménageur sont possibles.

b) Commentaires

L'acquéreur fera son affaire des mouvements de terre correspondant à son programme.

Il assurera notamment l'évacuation des terres excédentaires provenant des fouilles.

Les mouvements de terre devront être tels que la continuité entre espace public et privé soit toujours correctement assurée.

Au cas où, pour assurer cette continuité, des soutènements ou des aménagements spécifiques seraient nécessaires, ceux-ci, seront nécessairement en domaine privé et à la charge de l'acquéreur.

3. VOIRIE – DESSERTE ROUTIÈRE

a) Travaux à la charge de l'aménageur

Tous travaux de voirie et accès jusqu'en limite du terrain cédé.

b) Commentaires

L'acquéreur fera son affaire des circulations, aires de manœuvre et stationnements qui seront nécessaires à l'intérieur de son lot.

Le raccordement de ces voies privées sur le réseau public devra être fait suivant des dispositions techniques permettant le fonctionnement normal de ce réseau. L'acquéreur devra avoir l'accord de l'aménageur sur les raccordements au réseau public.

4. RESEAU D'EAUX PLUVIALES

a) Travaux à la charge de l'aménageur

Tous travaux de réseau principal sous espace public y compris regards, branchements.

Tous travaux de collecte des eaux (*grilles, regards, conduites*) de ruissellement de la voirie publique.

Tous travaux relatifs aux bassins de rétention des eaux pluviales.

b) Commentaires

Le réseau d'assainissement de la ZAC est établi en système séparatif.

Les eaux pluviales sont évacuées dans le réseau d'eaux pluviales de la ZAC.

Pour tous les rejets à ces réseaux, l'acquéreur doit se conformer aux règlements en vigueur.

L'acquéreur d'un lot individuel fera son affaire des raccordements sur la boîte de branchement mis en place par l'aménageur.

L'acquéreur d'un lot collectif fera son affaire du raccordement sur le regard de visite mis en place par l'aménageur sur le lot ou à proximité, collectant les eaux de ruissellement de la voirie interne au lot (*grilles, regards, conduites*).

5. RESEAUX D'EAUX USEES

a) Travaux à la charge de l'aménageur

Tous travaux de réseau principal sous espace public y compris regard, branchements.

b) Commentaires

Ces eaux sont évacuées dans le réseau "EAUX USEES" raccordé au réseau public pourvu à son extrémité d'une station d'épuration.

L'acquéreur d'un lot individuel fera son affaire du raccordement sur la boîte de branchement mis en place par l'aménageur, sous le contrôle des services chargés de l'entretien.

L'acquéreur d'un lot collectif fera son affaire du raccordement sur le regard de visite mis en place par l'aménageur sur le lot ou à proximité, sous le contrôle des services chargés de l'entretien.

En ce qui concerne la qualité des eaux rejetées, l'acquéreur doit respecter la réglementation en vigueur.

6. EAU POTABLE – DEFENSE INCENDIE

a) Travaux à la charge de l'aménageur

Tous travaux de conduites principales et de branchements de distribution destinées à être remis à une collectivité ou à un gestionnaire de service public.

Tous travaux de défense incendie extérieurs aux terrains cédés afin d'assurer l'équivalent d'un poteau incendie à moins de 200 m de chaque habitation.

b) Commentaires

Il est prévu un branchement par lot individuel.

Les projets nécessitant une défense incendie particulière devront prévoir, à leur charge, les installations complémentaires permettant d'assurer la défense incendie de leur projet et obtenir au préalable l'autorisation du Maître d'œuvre et de l'Aménageur.

Les acquéreurs des lots collectifs ont à leur charge le branchement sur le réseau mis en place par l'aménageur en fonction de leurs besoins.

7. ELECTRICITE

a) Travaux à la charge de l'aménageur

L'aménageur réalise la desserte souterraine en BT/HTA de la zone et un branchement basse tension par lot individuel et un coffret de coupure du type c400/p200 par lot collectif.

b) Commentaires

ERDF équipe les postes de transformation.

L'aménageur participe à la réalisation du génie civil des postes, des réseaux HTA et B.T. La mise en service du réseau électrique est faite par le concessionnaire du réseau.

8. ECLAIRAGE PUBLIC

a) Travaux à la charge de l'aménageur

Tous travaux d'éclairage des voies publiques et l'alimentation par réseau souterrain.

b) Commentaires

Tous les travaux d'éclairages des parkings privés et voies privées réalisés par l'acquéreur seront également à la charge de ce dernier.

Le réseau privé d'éclairage devra être raccordé sur le branchement électrique privé personnel de l'acquéreur.

9. TELEPHONE

a) Travaux à la charge de l'aménageur

Alimentation par réseau souterrain

Tous travaux de génie civil de conduite de distribution sous voirie publique y compris branchement.

b) Commentaires

La pose de câbles et la mise en service sont effectuées par France Télécom.

LIBERATION DU SOL

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<p>Tous travaux de dépose ou de déplacement de conduites de réseaux publics existants nécessaires à la libération des terrains à aménager sauf servitudes éventuelles.</p> <p>Tous travaux de dépose, d'arrachage d'arbres ou arbustes y compris enlèvement des matériaux, souches, etc, sur le futur domaine public.</p>	<p>Limite des emprises de voiries et espaces publics.</p>	<p>Tous travaux de dépose, d'arrachage d'arbres ou arbustes y compris enlèvement des matériaux, souches, etc, sur la parcelle cédée ou restant privative.</p>	

TERRASSEMENTS

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<p>Tous travaux de décapage de la terre végétale sur l'ensemble des surfaces destinées à être minéralisées et à rester dans le domaine public.</p> <p>Terrassements pour la réalisation des voiries, parkings, trottoirs, allées et espaces verts dans la limite des emprises de voiries et espaces publics.</p>	<p>Limite des emprises de voiries et espaces publics (un débord de quelques dizaines de cm devra être toléré à l'intérieur des propriétés cédées).</p>	<p>Tous travaux de décapage de la terre végétale et de terrassements dans l'emprise des parcelles privées.</p>	<p>Dans le cas de voie publique encaissée en limite de parcelle privée, l'aménageur réalisera un talus de 3/1 sur la parcelle privée si nécessaire.</p>

VOIRIE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<p>Tous travaux de construction des chaussées, trottoirs et allées piétonnes.</p>	<p>Limite des emprises de voiries et espaces publics.</p>	<p>Tous travaux de voirie à l'intérieur des limites de la parcelle cédée ou restant privative et jusqu'au raccord avec les voies extérieures.</p> <p>Tous travaux nécessaires à l'adaptation de la construction à la pente du terrain naturel</p> <p>Pour les parcelles situées en contrebas ou en contre-haut des voies existantes, les talus provisoires épaulant ces voies et situées sur l'emprise des parcelles cédées seront reprises si nécessaire par l'acquéreur et à ses frais, lors de tout aménagement réalisé à l'alignement de ces voies.</p>	<p>Cette limite correspond, tant en étude qu'en réalisation, à la limite des projets des ingénieurs VRD en ce qui concerne les voies et parkings.</p>

ESPACES LIBRES

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<p>Tous travaux d'aménagement d'espaces libres dans la limite des emprises publiques.</p> <p>Tous travaux de terrassement pour la mise en forme des espaces restant dans le domaine public</p>	<p>Limite de la parcelle cédée ou restant privative.</p>	<p>Tous travaux d'aménagement à l'intérieur des limites des parcelles privées (clôtures, portillons, jardins privatifs...).</p> <p>Pour les lots destinés à de l'habitat groupé, tous travaux liés à l'aménagement des espaces extérieurs et entretenus dans le cadre de la copropriété, ou rétrocedés à terme à la collectivité.</p>	

EAUX USEES

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<p>Tous travaux de conduites principales y compris raccordement sur réseau existant.</p> <p>Lots individuels et maisons groupées: Branchement individuel sera positionné en domaine public avec une amorce permettant le raccordement à 1,00 m environ à l'intérieur des parcelles privées.</p> <p>Lots collectifs: Regard de visite à l'intérieur des lots collectifs ou à proximité immédiate sur le domaine public.</p>	<p>Lots individuels et maisons groupées: Boîte de branchement visitable en domaine public, en limite avec la parcelle privée</p> <p>Lots collectifs: Regard de raccordement ou regard à proximité du lot sur le domaine public</p>	<p>Lots individuels et maisons groupées: Tous travaux à l'intérieur de la parcelle privée y compris raccordement sur l'amorce venant de la boîte de branchement</p> <p>Lots collectifs: Tous travaux à l'intérieur de la parcelle, y compris extension du réseau si nécessaire et raccordement et mise à niveau du regard en attente sur le lot ou à proximité de celui-ci</p>	

EAUX PLUVIALES

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<p>Tous travaux de conduites principales y compris bouches d'égouts, bassin tampon, sur domaine public.</p> <p>Lots individuels et maisons groupées : Branchement individuel sera positionné en domaine public avec une amorce permettant le raccordement à 1,00 m environ à l'intérieur des parcelles privées.</p> <p>Lots collectifs : Regard de visite à l'intérieur des lots collectifs ou à proximité immédiate sur le domaine public.</p>	<p>Lots individuels et maisons groupées : Boîte de branchement visitable en domaine public, en limite avec la parcelle privée</p> <p>Lots collectifs : Regard de raccordement ou regard à proximité du lot sur le domaine public</p>	<p>Lots individuels et maisons groupées : Tous travaux à l'intérieur de la parcelle privée y compris raccordement sur l'amorce venant de la boîte de branchement</p> <p>Lots collectifs : Tous travaux à l'intérieur de la parcelle, y compris extension du réseau si nécessaire et raccordement et mise à niveau du regard en attente sur le lot ou à proximité de celui-ci.</p>	

EAU POTABLE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<p>Tous travaux de conduites principales y compris raccordement sur réseau existant, mise en place de poteaux incendie (chaque parcelle sera à moins de 200 m d'un poteau incendie).</p> <p>Lots Individuels et maisons groupées : Branchement pour lots individuels et maisons groupées, y compris cîtemeau en limite de domaine public/privé, sur le domaine public.</p> <p>Lots collectifs : Sans objet</p>	<p>Lots individuels et maisons groupées : Niche à eau en limite domaine public/privé. (hors compteur)</p> <p>Lots collectifs : Réseau principal</p>	<p>Lots Individuels et maisons groupées : Tous travaux à l'intérieur de la parcelle privée y compris raccordement sur la niche à eau en limite de propriété après accord du concessionnaire. Fourniture et pose du compteur. Protection hors gel.</p> <p>Lots collectifs : Tous travaux à l'intérieur de la parcelle privée et branchements sur conduites principales posées par l'aménageur en fonction des besoins de son programme, y compris fosse à compteur et distribution après accord du concessionnaire. Protection hors gel.</p>	

TELEPHONE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<p>Tous travaux de génie civil et câblage du réseau principal, y compris raccordement sur réseau existant.</p> <p>Lots Individuels et maisons groupées: Pose d'un regard de raccordement à 1,00 m environ à l'intérieur de la parcelle privée</p> <p>Lots collectifs: Pose de fourreaux en attente à 1 m environ à l'intérieur de la parcelle Câblage par FRANCE TELECOM jusqu'au citerneau</p>	<p>Lots Individuels et maisons groupées: Regard de raccordement à 1,00 m environ à l'intérieur du domaine privé.</p> <p>Lots collectifs: Fourreaux en attente sur le lot ou chambre positionnée sur le domaine public</p>	<p>Lots Individuels et maisons groupées: Tous travaux de génie civil et de câblage à l'intérieur des parcelles privées, y compris raccordement sur le réseau en attente et éventuelle mise à niveau du regard de raccordement après accord du concessionnaire.</p> <p>Lots collectifs: Travaux de génie civil et de câblage à l'intérieur des parcelles collectives Raccordement sur les fourreaux mis en attente par l'aménageur sur la parcelle ou sur une chambre positionnée à proximité du lot. Pénétration dans les bâtiments et distribution à l'intérieur des bâtiments</p>	

ELECTRICITE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
<p>Tous les ouvrages à réaliser tant en basse tension qu'en moyenne tension sur le domaine public intérieur à la ZAC.</p> <p><u>Lots individuels et maisons groupées:</u> Branchements y compris coffret de comptage à l'intérieur de la parcelle privée et enveloppe d'encastrement en limite de domaine public</p> <p><u>Lots collectifs:</u> Coffret de coupure C400/P200 pour les lots collectifs</p>	<p>Coffret de comptage à l'intérieur de la parcelle privée en limite de domaine public.</p>	<p>Tous travaux de desserte de l'énergie électrique à l'intérieur des parcelles depuis et non compris le coffret.</p>	

ECLAIRAGE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux d'éclairage sur le domaine public y compris armoires de commande et raccordement au réseau électrique public.		Tous travaux d'éclairage sur parcelle privée y compris armoire de commande et raccordement au réseau électrique privé.	

ESPACES VERTS

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux d'espaces verts sur le domaine public de la ZAC et à certains endroits, les haies privées		Tous travaux d'espaces verts sur parcelle privée, hormis ceux prévus le cas échéant par l'Aménageur. Entretien sur la totalité de la parcelle privée.	

Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

DOSSIER DE RÉALISATION

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ANNEXE 3 :

CAHIER DES PRESCRIPTIONS D'URBANISME, D'ARCHITECTURE, DE PAYSAGE
ET D'ENVIRONNEMENT

MAÎTRES D'OEUVRE

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

MAÎTRE D'OUVRAGE

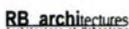


TERRA CAMPANA
29, boulevard Koenigs 31 300 TOULOUSE

MAÎTRES D'OEUVRE



ARCHITECTE ARUA
28 Allée Charles de Fitte 31 300 TOULOUSE
Tel : 05 61 59 43 28 / Fax : 05 61 59 50 47
Email : arua@arua.fr



URBANISTE Regis Boulot
2, rue de l'abattoir, 81 500 LAVAUR
Tel : 06 89 84 55 02
Email : regisboulot@me.com



PAYSAGISTE Delphine Beaudouin
46 rue gambetta, 31 000 TOULOUSE
Tel : 05 82 75 22 53 / Fax : 05 34 30 96 22
Email : delphinebeaudouin@gmail.com



AMO PERENIS CONSEIL
11, impasse des Bons Amis, 31 200 TOULOUSE
Tel : 05 82 75 22 53 / Fax : 05 34 30 96 22
Email : perenisconseil@free.fr



VRD ACQ
57, Boulevard Embouchure, 31 200 TOULOUSE
Tel : 05 61 62 01 51 / Fax : 05 61 62 01 51
Email : contact@acq-bet.fr



GÉOMÈTRE SAINT SUPERY JEAN PEREZ
10, Avenue du Courdé, 32 600 L'ISLE-JOURDAIN
Tél : 05.62.07.03.76 / Fax : 05.62.07.12.51
Email : apj.ge@orange.fr

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Annexe 3 :

CAHIER DES PRESCRIPTIONS D'URBANISME, D'ARCHITECTURE, DE PAYSAGE ET D'ENVIRONNEMENT.

Les documents d'urbanisme applicables à la ZAC PORTERIE-BARCELLONE sont les dispositions générales du PLU en vigueur de la Commune de L'ISLE JOURDAIN et les dispositions spécifiques de la zone AU

Cadre 3.1 – Objet du cahier des prescriptions architecturales

Le **CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES** a pour but de définir les règles et obligations d'intérêt général applicables à la ZAC PORTERIE-BARCELLONE, en complément des dispositions du PLU en vigueur de la Commune de L'ISLE JOURDAIN et des obligations imposées aux constructeurs dans le cadre du CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS.(C.C.C.T.)

Cadre 3.2 – Architecte consultant

L'aménagement la ZAC PORTERIE-BARCELLONE prévoit qu'un architecte consultant contrôlera le respect des prescriptions d'urbanisme, d'architecture et de paysage imposées par le présent document.

Un architecte a été désigné pour effectuer cette mission.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être précédée de l'avis de l'architecte consultant.

Modalités d'intervention de l'architecte consultant

Chaque constructeur doit soumettre son projet à l'architecte désigné, préalablement au dépôt de la demande de l'autorisation de construire. L'architecte consultant contrôle le respect des prescriptions architecturales, lors du premier dépôt d'un permis de construire sur le terrain concédé.

L'architecte intervient au fur et à mesure des dépôts de demande de permis de construire, et durant la phase de mise en œuvre de la ZAC.

L'architecte consultant établira une fiche de synthèse mentionnant son avis et les éventuelles prescriptions d'urbanisme, d'architecture de paysage et d'environnement de la ZAC.

Formalités

Le constructeur devra transmettre par courrier recommandé un dossier de demande de permis de construire à l'architecte consultant, qui disposera d'un délai d'un mois, à réception du dossier complet pour émettre son avis.

L'avis de l'architecte consultant s'imposera au constructeur, qui devra intégrer les préconisations de l'architecte conseil et lui soumettre son projet modifié.

Un exemplaire du dossier de demande de permis de construire sera remis à l'architecte consultant, pour archives.

Son visa sera opposable à tous les ayants droits et ayants causes du constructeur, lors du premier dépôt d'un permis de construire sur le terrain concédé.

L'avis de l'architecte ne préjugera en rien de la recevabilité du dossier. Seules les administrations compétentes étant habilitées à la délivrance du permis de construire.

Dans le présent document, il faut entendre :

- sous le vocable « **Aménageur** » : *la SAS TERRA CAMPANA*
- sous le vocable « **Constructeur** » : *tout assujetti au cahier des charges de cession de terrains*
- « **architecte consultant** » : *l'architecte désigné par l'aménageur (indiqué dans la fiche de commercialisation)*

Cadre 3.3 – Prescriptions d'urbanisme en complément des règles du PLU

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone :

- les constructions à usage d'entrepôts ou industriels
- les constructions à usage agricole
- les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles et les terrains affectés à cet usage dénommés parc résidentiel de loisir.
- les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable
- les dépôts de véhicules, garages collectifs

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés les constructions et installations dont l'implantation est compatible avec l'aménagement de la zone :

- les constructions à usage d'habitations individuelles et collectives ainsi que leurs annexes
- les installations sportives et de loisirs
- les locaux commerciaux, services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1. Accès

Sauf indication contraire portée sur le plan de cession du terrain, les accès sur les voies structurantes 1 et 2 ainsi que sur la voie secondaire n°5 sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- le constructeur devra respecter l'emplacement prévu par l'aménageur pour l'accès des véhicules, suivant le plan de cession du terrain cédé ou concédé.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain pour être constructible doit être raccordé aux réseaux d'assainissement

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- l'accès imposé au constructeur, indiqué à l'article 3.1, doit réserver un emplacement de stationnement privatif en limite d'emprise de la voie de desserte, sur l'emprise de l'unité foncière.
- cet espace de 3 m x 5 m au moins et de 6 m x 5 m au plus, est inconstructible, non couvert, non clos en limite d'emprise publique et sera impérativement réalisé en matériaux perméables (pavés non jointif, dalles bétons gazon...).

6-1. Implantation des constructions par rapport aux voies structurantes (voies 1 et 2)

Les constructions devront obligatoirement être implantées en retrait de 5,00 m au moins de la voie structurante 1 et des espaces verts l'accompagnant.

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit à 4,00 m de la voie structurante 2 selon les indications portées sur le plan de cession du terrain.

6-2 Implantation des constructions par rapport aux voies secondaire (voies 3, 4 et 5)

Toutes les constructions à l'exception de celles situées au nord de la voie secondaire n°5 devront être implantées en retrait de 3,00m au moins des limites de l'emprise des voies.

Les constructions situées au nord de la voie secondaire n°5 devront être implantées soit à l'alignement, soit à 4,00 m de cette voie selon les indications portées sur le plan de cessions du terrain

6-3 Implantation des constructions par rapport aux autres voies, implantation par rapport à la place centrale et au chemin creux.

Toute construction doit être implantée à l'alignement de l'emprise publique ou en retrait.

Dans le cas d'une construction en retrait, celui-ci devra être impérativement de 2,00 m, 4,00 m ou 5,00 m.

Dans le cas d'un terrain situé en front de la place et desservi par une autre voie, l'implantation des constructions par rapport à cette voie est libre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Toute construction pourra être implantée sur la limite séparative latérale, ou en retrait de 3,00 m au moins.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 voies, la construction devra obligatoirement être implantée à 5,00m au moins de la limite opposée à la voie d'accès.

7-2 Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Toute construction devra être implantée à 5,00 m au moins des limites séparatives postérieures.

ARTICLE 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle la hauteur des constructions sera limitée à un étage (R+1)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1. Adaptation au sol

Les mouvements de terrain importants sont interdits, les remblais sont limités à 0,70m ; les déblais sont limités à 0,70m.

11-2. Toitures

Les toitures traditionnelles et toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas de toitures traditionnelles, leur pente sera comprise entre 28 et 35 % et leur couverture réalisée en tuiles de terre cuite de surface courbe.

11-3. Façades – Couleurs et matériaux

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

Les façades aveugles, implantées à l'alignement sur les voies et emprises publiques sont interdites.

. Les matériaux bruts destinés à recevoir un traitement de finition ne pourront rester apparents.

. Les enduits de façades, les peintures de façades seront majoritairement de teintes claires.

- . Les enduits projetés grossiers et écrasés sont interdits.
- . Les teintes et matériaux de façades sont impérativement soumis à l'approbation de l'architecte consultant.

11-4 Clôtures

Dans l'hypothèse où le constructeur souhaite réaliser une clôture, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une représentation graphique, avec indication des matériaux et couleurs, et détails cotés de tous les ouvrages de clôture envisagés.

Les choix des teintes et matériaux des clôtures sont soumis à l'approbation de l'architecte consultant et choisis dans la palette des matériaux et clôtures joints en annexe.

11-4.1 Les clôtures en façade sur voie ou domaine public

A/ Clôtures sur les voies structurantes 1 et 2, clôtures sur les voies secondaires 3, 4 et 5 et clôtures sur les espaces publics autres que des voies

Les clôtures seront obligatoirement constituées de grillage en panneaux rigide de 1,50 m de hauteur au plus de teinte gris anthracite (RAL 7016).

Les clôtures sur voies seront obligatoirement implantées en retrait de 1,00m de l'alignement de la voie et doublées côté voie d'une haie vive, conforme à la palette végétale jointe en annexe.

B/ Clôtures sur les autres voies

Les clôtures sur les autres voies seront constituées soit d'un mur maçonné enduit recouvert d'un chaperon béton de 0,80m de hauteur au moins et 1,50m au plus, soit constituées d'un grillage en panneaux rigides de 1,50m de hauteur au plus de teinte gris anthracite (RAL 7016).

Dans le cas d'une clôture constituée d'un grillage rigide, cette clôture sera impérativement implantée en retrait de 1,00m de l'alignement de la voie et doublée, côté voie d'une haie vive, conforme à la palette végétale jointe en annexe.

11-4.2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage rigide de 1,50 m au plus.

Les murs de clôtures de 1,80m de haut surmontés d'un chaperon béton sont autorisés sauf dans une bande de 5,00m à compter du fond de la parcelle.

11-5 Coffrets de distribution d'énergie / Boîtes aux lettres

Les coffrets de distribution d'énergie et boîtes aux lettres seront impérativement intégrés à des murets maçonnés enduits couverts d'un chaperon béton.

Les teintes des enduits sur les murets seront choisies dans la palette de matériaux et choix, jointe en annexe et impérativement soumis à l'approbation de l'architecte consultant.

11-6 Murs de soutènement

Les murs, enrochements et ouvrages de soutènement divers supportant des remblais et implantés à l'alignement des voies 1, 2, 3, 4, et 5 sont interdits.

11-7 Aspect des constructions

Chaque demande de permis de construire devra préciser les matériaux et teintes des façades.

Afin de permettre une certaine homogénéité des constructions de la ZAC PORTERIE-BARCELLONE, les teintes des enduits ou peintures de façades seront pour chaque construction majoritairement de teinte claire.

Toute imitation ou pastiche d'une architecture régionale ou vernaculaire est interdit.

Les choix des teintes et matériaux seront soumis à l'approbation de l'architecte consultant. Les teintes et matériaux des clôtures et murets de soutènement seront choisis dans la palette de matériaux jointe en annexe.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Il devra être réalisé deux places de stationnement au moins par lot ou logement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour obtention du visa, il sera demandé un plan « paysage » en plus des documents obligatoires à l'obtention du permis de construire.

Les règles du PLU sont complétées par les dispositions suivantes :

13-1 Traitement des surfaces

Afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux de pluie, les terrains devront présenter un maximum de surfaces perméables et végétalisés.

Les espaces verts (gazons, surfaces plantées d'arbustes) devront représenter, à minima, 60% de la surface libre du terrain.

Les surfaces minéralisées devront être majoritairement traitées à l'aide de matériaux perméables (dalles engazonnées, pavés à joints enherbés, sable stabilisé, platelage bois sur pleine terre...)

13-2 Plantations

Afin de ménager un paysage cohérent à l'échelle du territoire de la ZAC et de maintenir une biodiversité locale, les plantations des jardins privatifs doivent respecter la palette végétale du secteur (cf. palette végétale jointe en annexe)

Le choix se porte sur des espèces indigènes, associées à des plantes d'origine parfois étrangère mais communément présentes dans les jardins gersois et faisant donc aujourd'hui partie du paysage local. Elles garantiront une bonne implantation, une grande résistance aux conditions climatiques (sécheresse du sol et de l'air, vent etc....), et aux attaques pathogènes.

Les jardins étant de taille modeste, il convient de choisir des végétaux au développement adapté et d'anticiper la future ombre des arbres sur les habitations et jardins voisins.

13-2.1 Plantation d'arbres

Densité :

1 arbre de faible à moyen développement pour 100m² d'espace vert en pleine terre (a minima).

Choix des végétaux :

Les essences sont à choisir dans la palette végétale jointe en annexe.

13-2.2 Plantation de haies

Elles devront être composées de plusieurs essences, en mélangeant espèces caduques et persistantes ; proportions laissées libres au choix de l'acquéreur.

Les haies monospécifiques (une seule espèce) sont proscrites.

Densité :

1 plant tous les 70/80 cm.

Choix des végétaux :

Les haies devront être composées d'arbustes présents dans la palette jointe en annexe.

Annexes :

- plan de repérage des voies
- palettes végétales
- principe de réalisation et d'implantation des clôtures
- principes d'implantation des constructions
- palette de matériaux et couleurs



Commune de L'ISLE-JOURDAIN

PROJET DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN

Z.A.C PORTERIE- BARCELLONE
32 600 L'ISLE-JOURDAIN

DOSSIER DE REALISATION

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ANNEXE 4 : FICHE DE LOT

FICHE DE LOT – TRANCHE X – n° _____

CADRE 1 – IDENTIFICATION DU TERRAIN

Adresse du Terrain : ZAC « Terra Campana » à L'Isle Jourdain, Lot n°xxx

Références cadastrales : Section xxx n°xxx, Superficie : xxx m²

Identité de l'Aménageur :

SAS TERRA CAMPANA au capital de 50 000 euros, ayant son siège social sis CS 23148, 29 Boulevard Koenigs – 31300 TOULOUSE, immatriculée auprès des greffes et tribunaux de la Ville de Toulouse sous le numéro NAF 4110D correspondant au secteur d'activité Supports juridiques de programmes.

Représentée aux fins des présentes par _____, _____ (responsabilité).
Domiciliée : 57 Boulevard de l'Embouchure – 31200 TOULOUSE

Identité de(s) l'Acquéreur(s) :

NOM(s) – Prénom(s) :

Adresse postale :

Affectation prévue du terrain : Maison individuelle

CADRE 2 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

(Voir dossier de PLU)

NEANT ou

L'acquéreur jouira des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, publiques ou privées, grevant les biens, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur, étant précisé que la parcelle n°xxx est grevée d'une servitude de réseaux comme indiqué sur le plan de vente.

CADRE 3 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

(Reprendre si nécessaire les servitudes particulières de la ZAC ou au terrain : problème de bruit, de sol, etc...)

NEANT

CADRE 4 – DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), entrée en vigueur le 01^{er} avril 2011, a modifié le Code de l'Urbanisme. Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) créées après cette date d'entrée en vigueur, le document d'urbanisme de référence est le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la Commune de L'ISLE JOURDAIN a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le **5 décembre 2013**.

Le Terrain présentement vendu se situe en zone **AU du PLU**. La construction à édifier sur le terrain présentement vendu devra respecter les articles du règlement de cette zone du PLU, ainsi que les prescriptions architecturales annexées au présent CCCT, dont certaines peuvent être plus restrictives que le PLU.

CADRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (SURFACE EN M²)

La surface de plancher maximale susceptibles d'être édifiée sur la parcelle est affectée au terrain vendu à hauteur de : _____ m²

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la construction n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

A, Le,

L'ACQUEREUR

(Mention « Lu et approuvé et signature »)

L'AMENAGEUR

(Mention « Lu et approuvé et signature »)

Approuvé en Mairie de L'ISLE JOURDAIN

Le.....,

LE MAIRE

PIECE 6 : Etude d'Impact (mise à jour en septembre
2018)



Zone d'Aménagement Concerté « PORTERIE-BARCELLONE »

Commune : L'Isle-Jourdain (32)

Étude d'impact

SAS TERRA CAMPANA

EI 2436

Septembre 2018

Objet de l'étude

La présente étude concerne la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée « Porterie-Barcellone » qui se localise dans le département du Gers, sur la commune de L'Isle-Jourdain, à l'Est de son centre-bourg, le long de la RD 924.

L'aménagement de cette ZAC s'intègre dans le cadre de la politique de développement et d'aménagement du territoire de la commune de L'Isle-Jourdain, la commune ayant souhaité mettre en œuvre une procédure de ZAC afin de répondre aux différents objectifs fixés par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur en 2006, dont les six enjeux d'aménagement majeurs étaient les suivants :

- procéder à l'extension urbaine dans la continuité de l'existant,
- créer un espace public de quartier identitaire au-delà des limites de périmètre de la ZAC,
- donner de l'épaisseur au bourg,
- améliorer l'armature urbaine et permettre un accès au centre-ville par des modes doux,
- proposer une mixité de l'habitat,
- bénéficier d'un environnement paysager de qualité pour développer l'urbanisation.

La commune de L'Isle-Jourdain souhaitait continuer son accroissement démographique tout en restant mesuré et harmonieux, et en évitant de devenir une ville-dortoir.

Pour cela, un **dossier de création a été établi par la Mairie de L'Isle-Jourdain en 2011**, dossier pour lequel une étude d'impact sur l'environnement a été réalisée par le bureau d'études Sud-Ouest Environnement Ingénierie Conseil (SOE).

Ce dossier de création de la ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal de L'Isle-Jourdain le 18/09/2012.

L'ambition de la commune d'accompagner de façon dynamique le développement de son territoire à amené à **confier à un opérateur externe, la SAS Terra Campana, la réalisation de la ZAC « Porterie-Barcellone ».**

Dans le cadre **de l'élaboration du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**, l'étude d'impact de la ZAC doit être mise à jour et jointe au dossier de DUP ; cette étude d'impact est l'objet du présent rapport.

- ➔ Le projet de ZAC, porté par la Mairie de L'Isle-Jourdain, à l'Est du territoire de la commune, soumis à étude d'impact, a fait l'objet d'un dossier de création approuvé en septembre 2012.
- ➔ Depuis cette date, la réglementation sur les études d'impact a évolué une première fois (décret du 29 décembre 2011) et des modifications ont été apportées au projet de ZAC. Ainsi, l'étude d'impact de la ZAC a été reprise et complétée une première fois en 2015.
- ➔ Depuis, l'étude a fait l'objet d'un avis de la part de la DDT32 en date du 19 mai 2017, avis qui fait référence à la dernière réglementation relative au contenu des études d'impact (article R122-5 du code de l'environnement modifié par le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 3 faisant suite à

l'ordonnance n°2016-1058 du code de l'urbanisme et prenant effet à compter du 16 mai 2017). L'étude d'impact (version 2015) doit donc être actualisée afin d'être conforme à la réglementation en vigueur, version actualisée objet de la présente.

L'étude d'impact

L'annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement indique que sont soumises à étude d'impact :

« 39° *Travaux, constructions et opérations d'aménagement*

- *Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m². »*

→ Avec une assiette de 22,8 ha, le projet est donc soumis à étude d'impact.

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le présent **dossier d'étude d'impact est joint au dossier de réalisation de la ZAC.**

→ Le dossier d'étude d'impact sera joint au dossier de réalisation de la ZAC.

Conformément à l'article 122-5 du Code de l'environnement, **le dossier d'étude d'impact, objet du présent rapport**, doit présenter les éléments suivants :

I- Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

En application du 2° du II de l'article¹ L. 122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire :

1° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous. Ce résumé peut faire l'objet d'un document indépendant ;

→ Ce résumé fait ici l'objet d'un document indépendant. Il est inséré à la fin du présent dossier.

2° Une description du projet, y compris en particulier :

- *une description de la localisation du projet ;*
- *une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ;*
- *une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés ;*
- *une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la*

¹ Modifié par l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement.

3° Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet, dénommée « scénario de référence », et un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ;

4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage ;

5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :

- a) De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition ;*
- b) De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ;*
- c) De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets ;*
- d) Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement ;*
- e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées. Ces projets sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :
 - ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R. 214-6 et d'une enquête publique ;*
 - ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.*Sont exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté au titre des articles R. 214-6 à R. 214-31 mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le maître d'ouvrage ;*
- f) Des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique ;*
- g) Des technologies et des substances utilisées.*

6° Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné. Cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et le détail de la préparation et de la réponse envisagée à ces situations d'urgence ;

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ;

8° Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour :

- éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;*

- compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité. La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet sur les éléments mentionnés au 5° ainsi que d'une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets sur les éléments mentionnés au 5° ;

9° Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ;

10° Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement ;

11° Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation ;

12° Lorsque certains des éléments requis ci-dessus figurent dans l'étude de maîtrise des risques pour les installations nucléaires de base ou dans l'étude des dangers pour les installations classées pour la protection de l'environnement, il en est fait état dans l'étude d'impact.

Etude complémentaire : étude préalable sur l'économie agricole

Le décret du 31 août 2016 relatif à **l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime prévoit la réalisation d'une étude préalable sur l'économie agricole pour les projets soumis à une étude d'impact. Ce décret est applicable depuis le 1^{er} décembre 2016.**

Cette étude préalable comprend (article D 112-1-19) :

- 1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;
- 2° Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;
- 3° L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;
- 4° Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants ;
- 5° Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.



Selon l'article D. 112-1-20, les documents évaluant les impacts des projets sur l'environnement prescrits par le code de l'environnement tiennent lieu de l'étude préalable prévue à l'article D. 112-1-19 s'ils satisfont à ses prescriptions.

→ Dans le cas du présent dossier, une étude préalable a été réalisée et fait l'objet d'un document à part entière.

Sommaire général du dossier

LE MAITRE D'OUVRAGE	12
1. IDENTIFICATION ET PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE.....	13
1.1. <i>Identification du maître d'ouvrage</i>	13
1.2. <i>Présentation du maître d'ouvrage</i>	13
ETUDE D'IMPACT.....	14
2. DESCRIPTION DU PROJET.....	16
2.1. <i>Localisation du projet</i>	17
2.2. <i>Caractéristiques physiques de l'ensemble du projet</i>	19
2.2.1. Présentation générale de la ZAC	19
2.2.2. Caractéristiques détaillées de la ZAC	21
2.2.2.1. Principes généraux des aménagements prévus.....	21
2.2.2.2. Les différentes typologies bâties retenues et organisation des terrains à construire	22
2.2.2.3. Caractéristiques des voiries	22
2.2.2.4. Les espaces publics	27
2.2.2.5. Assainissement	28
2.2.2.6. Alimentation en eau potable	30
2.2.2.7. Distribution d'énergie électrique.....	30
2.2.2.8. Eclairage extérieur	31
2.2.2.9. Téléphone	31
2.2.3. Utilisation des sols.....	32
2.2.3.1. En phase travaux.....	32
2.2.3.2. En phase fonctionnement.....	32
2.3. <i>Caractéristiques du projet en phase opérationnelle</i>	33
2.3.1. Travaux nécessaires à l'implantation de la ZAC	33
2.3.2. L'entretien de la ZAC en exploitation	34
2.3.3. Respect des obligations environnementales.....	34
2.3.4. Engins et véhicules utilisés	35
2.3.5. Consommation et énergies utilisées	36
2.3.5.1. En phase de travaux.....	36
2.3.5.2. En phase exploitation	37
2.3.6. Produits accessoires employés.....	37
2.3.7. Personnel et horaires de fonctionnement	37
2.4. <i>Type et quantités de résidus et d'émissions attendus</i>	38
2.4.1. Mode d'approvisionnement en eau et rejet d'eaux usées.....	38
2.4.1.1. En phase travaux.....	38
2.4.1.2. En phase exploitation	38
2.4.2. Emissions atmosphériques induites par la création et l'existence de la ZAC	38
2.4.2.1. Les émissions de poussières	38
2.4.2.2. Les émissions de GES	39
2.4.3. Les vibrations	39
2.4.4. Quantités de déchets produits	40
2.4.4.1. En phase travaux.....	40
2.4.4.2. En phase exploitation	40
2.4.5. Emissions sonores	40
2.4.5.1. En phase travaux.....	40
2.4.5.2. En phase exploitation	40
2.4.6. Emissions lumineuses, émissions de chaleur et radiations	41
2.4.6.1. En phase travaux.....	41
2.4.6.2. En phase exploitation	41
3. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	42

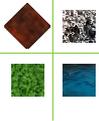
3.1. Situation	45
3.1.1. L'aire d'étude	45
3.1.2. Situation géographique	48
3.1.3. Situation cadastrale.....	49
3.1.4. Servitudes et risques.....	54
3.1.4.1. Servitudes et emplacement réservé	54
3.1.4.2. Risques.....	57
3.2. Milieu physique	61
3.2.1. Contexte climatique	61
3.2.1.1. Contexte général.....	61
3.2.1.2. Microclimat.....	62
3.2.2. Topographie et contexte géologique	63
3.2.2.1. Contexte morphologique.....	63
3.2.2.2. Contexte géologique.....	65
3.2.2.3. Les sols.....	67
3.2.2.4. Érosion	67
3.2.2.5. Occupation du sol	67
3.2.3. Eaux superficielles et souterraines.....	68
3.2.3.1. Hydrologie : caractérisation des eaux superficielles.....	68
3.2.3.2. Hydrogéologie : caractéristiques des eaux souterraines	80
3.3. Faune, flore et milieux naturels.....	85
3.3.1. Méthodes utilisées.....	85
3.3.1.1. Photo-interprétation.....	85
3.3.1.2. Analyses bibliographiques	85
3.3.1.3. L'aire d'étude.....	85
3.3.1.4. Prospection de terrain	87
3.3.1.5. Méthodologie	87
3.3.1.6. Bio-évaluation.....	92
3.3.2. Zones naturelles signalées d'intérêt ou réglementées.....	94
3.3.2.1. Le réseau Natura 2000.....	94
3.3.2.2. Les ZNIEFF	94
3.3.2.3. Récapitulatif des Zones naturelles signalées d'intérêt ou réglementées.....	95
3.3.3. Les habitats de végétation, la faune et la flore	97
3.3.3.1. Habitats de végétation.....	97
3.3.3.2. La flore	106
3.3.3.3. La faune	109
3.3.4. Fonctionnement écologique	130
3.3.5. Zones humides	132
3.3.6. Conclusion	133
3.4. Paysage.....	135
3.4.1. Contexte général - Analyse paysagère du site et éléments fondateurs du paysage	135
3.4.1.1. Contexte général.....	135
3.4.1.2. Les entités paysagères du Gers.....	135
3.4.2. Analyse paysagère locale	136
3.4.3. Les éléments fondateurs du paysage local.....	138
3.4.4. Perceptions visuelles des terrains du projet	143
3.4.5. Perceptions visuelles depuis les terrains du projet	145
3.4.6. Sites et paysages	146
3.4.7. Diagnostic et enjeux paysagers	146
3.5. Contexte économique et humain	147
3.5.1. Présentation générale.....	147
3.5.2. Population et habitat	147
3.5.2.1. Évolution de la population et du logement	147
3.5.2.2. Etablissements recevant du public	149

3.5.2.3. Les équipements de la commune	150
3.5.3. Activités économiques	151
3.5.3.1. Données générales	151
3.5.3.2. Les zones de développement économique.....	153
3.5.4. Activités agricoles.....	153
3.5.4.1. Caractéristiques agricoles départementales.....	153
3.5.4.2. Les données statistiques agricoles.....	154
3.5.4.3. Statuts de qualité et d'origine	155
3.5.4.4. Economie agricole locale	157
3.5.5. Voisinage	160
3.5.6. Hébergement, loisirs et activités touristiques.....	162
3.5.6.1. Hébergement touristique	162
3.5.6.2. Activités touristiques et de loisirs	162
3.5.6.3. Chemins de randonnée.....	162
3.5.7. Réseau routier et déplacements	163
3.5.7.1. Les réseaux routiers – Accès au site et déplacements.....	163
3.5.7.2. Voie de chemin de fer.....	167
3.5.8. Patrimoine culturel et archéologique.....	169
3.5.8.1. Patrimoine	169
3.5.8.2. Archéologie.....	170
3.6. <i>Qualité de vie et commodité du voisinage</i>	172
3.6.1. Contexte sonore	172
3.6.1.1. Contexte sonore du secteur d'étude	172
3.6.1.2. Mesures du niveau sonore.....	172
3.6.2. Vibrations	174
3.6.3. Qualité de l'air, odeurs, poussières.....	175
3.6.4. Emissions lumineuses.....	175
3.6.5. Hygiène et salubrité publique	175
3.6.5.1. Traitement des eaux usées domestiques et des eaux pluviales	175
3.6.5.2. Adduction d'eau potable	175
3.6.5.3. Collecte des déchets	176
3.6.6. Réseaux divers.....	176
3.6.6.1. Réseau d'irrigation	176
3.6.6.2. Défense incendie	176
3.6.6.3. Réseau électrique	176
3.6.6.4. Réseau de communication (téléphone – fibre optique)	176
3.6.6.5. Réseau de gaz	176
3.7. <i>Conclusion : les sensibilités du site</i>	178
4. DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES QUE LE PROJET EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR SUR L'ENVIRONNEMENT – MESURES DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION DES EFFETS NÉGATIFS	179
4.1. <i>Incidences sur l'environnement en phase de travaux et mesures associées</i>	182
4.1.1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées	182
4.1.1.1. Incidences sur le climat et la qualité de l'air	182
4.1.1.2. Incidences du projet sur la topographie, les terres, le sol et le sous-sol - Mesures associées.....	186
4.1.1.3. Incidences sur les eaux superficielles et mesures associées.....	187
4.1.1.4. Incidences sur les eaux souterraines et mesures associées.....	189
4.1.2. Incidences sur le milieu naturel et mesures.....	190
4.1.2.1. Incidences	190
4.1.2.2. Mesures d'atténuation	201
4.1.2.3. Mesures compensatoires.....	214
4.1.2.4. Mesures de suivi	214
4.1.2.5. Incidences résiduelles avec applications des mesures en phase chantier	215
4.1.2.6. Chiffrage des mesures	221
4.1.3. Incidences sur le paysage et le patrimoine	222

4.1.3.1. Incidences et mesures sur le patrimoine culturel et archéologique	222
4.1.3.2. Incidences et mesures sur le paysage	222
4.1.4. Incidences sur le milieu humain et mesures	223
4.1.4.1. Incidences sur le réseau routier, les déplacements et le stationnement	223
4.1.4.2. Incidences sur le cadre de vie et mesures associées	224
4.1.4.3. Incidences et mesures sur les servitudes et contraintes	225
4.1.4.4. Incidences sur l'économie locale	226
4.1.4.5. Incidences sur la sécurité, l'hygiène et la salubrité publique - Mesures.....	226
4.1.4.6. Gestion des déchets de chantier.....	227
4.2. Incidences sur l'environnement de la ZAC en phase exploitation et mesures associées	228
4.2.1. Incidences sur le milieu physique et mesures	228
4.2.1.1. Incidences sur le climat et qualité de l'air – Mesures associées	228
4.2.1.2. Incidences et mesures des émissions lumineuses - Energie	230
4.2.1.3. Incidences et mesures sur la topographie	230
4.2.1.4. Incidences et mesures sur les terres, le sol et sous-sol.....	231
4.2.1.5. Incidences et mesures sur les eaux superficielles.....	231
4.2.1.6. Incidences et mesures sur les eaux souterraines.....	241
4.2.2. Incidences sur le milieu naturel et mesures	243
4.2.2.1. Incidences	243
4.2.2.2. Mesures d'atténuation	246
4.2.2.3. Mesure de conservation	250
4.2.2.4. Mesures compensatoires.....	252
4.2.2.5. Mesures de suivi	252
4.2.2.6. Incidences résiduelles avec l'application des mesures	257
4.2.2.7. Chiffrage des mesures	263
4.2.3. Incidences sur le paysage, le patrimoine et mesures.....	264
4.2.3.1. Incidences sur le patrimoine.....	264
4.2.3.2. Incidences sur le paysage et covisibilités	264
4.2.3.3. Mesures d'intégration paysagère	264
4.2.4. Incidences sur le contexte socio-économique, humains, bien matériels et mesures	270
4.2.4.1. Incidences sur le réseau routier, les déplacements et le stationnement	270
4.2.4.2. Incidences sur la population et l'habitat.....	271
4.2.4.3. Incidences sur les activités économiques	273
4.2.4.4. Incidences sur les activités agricoles.....	273
4.2.4.5. Incidences sur les équipements.....	274
4.2.4.6. Le bruit.....	274
4.2.4.7. Sécurité, hygiène et salubrité publique	275
4.3. Incidences sur le site Natura 2000.....	277
4.4. Élimination et valorisation des déchets.....	277
4.4.1. Gestions des déchets de chantier	277
4.4.2. Gestion des déchets en phase exploitation.....	277
4.5. Vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs.....	279
4.6. Incidences du projet sur le climat et vulnérabilité du projet au changement climatique.....	280
4.7. Effets sur la santé	281
4.7.1. Effets de la pollution atmosphérique sur la santé.....	281
4.7.1.1. Identification des émissions.....	281
4.7.1.2. Présentation sommaire des risques sanitaires liés à l'inhalation de ces gaz	282
4.7.1.3. Concentration en polluants dans l'environnement	283
4.7.1.4. Evaluation de l'exposition des populations et du risque sanitaire.....	284
4.7.2. Effets du bruit sur la santé	284
4.7.2.1. Identification des émissions de bruit.....	284
4.7.2.2. Présentation sommaire des risques sanitaires liés au bruit.....	285
4.7.2.3. Evaluation de l'exposition des populations et du risque sanitaire.....	285
4.7.3. Effets de la pollution de l'eau sur la santé	286

4.7.3.1. Identification des rejets	286
4.7.3.2. Présentation sommaire des risques sanitaires liés à l'ingestion de cette eau	286
4.7.3.3. Evaluation de l'exposition des populations et du risque sanitaire.....	287
4.7.4. Synthèse : caractérisation du risque sanitaire.....	288
4.8. Conclusion et interrelations entre les impacts	289
5. ANALYSE DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS	290
5.1. Autres projets connus.....	291
5.2. Analyse des effets cumulés du projet étudié avec les autres projets dans les environs	291
6. ANALYSE COMPARATIVE.....	292
7. SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS RAISONNABLES EXAMINEES - CHOIX RETENUS	297
7.1. Principales solutions de substitution examinées	298
7.2. Raisons du choix de la localisation du projet et du parti d'aménagement.....	298
7.3. Justification des choix de ce projet.....	300
8. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES	302
8.1. Situation administrative.....	303
8.1.1. PLU et PADD.....	303
8.1.2. SCOT des coteaux du Savès.....	305
8.2. PPRi de l'Isle Jourdain	307
8.3. Projets, études et prospective, structures administratives.....	308
8.3.1. Communauté de Communes.....	308
8.3.2. Le Pays Portes de Gascogne	309
8.4. Mesures de protection et de gestion concernant les milieux aquatiques	309
8.4.1. Articulation avec le SDAGE Adour – Garonne	309
8.4.1.1. Généralités.....	309
8.4.1.2. Programme de mesures du SDAGE.....	312
8.4.1.3. Compatibilité avec les orientations fondamentales du SDAGE.....	312
8.5. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	313
8.5.1. Au niveau régional.....	313
8.5.2. Au niveau local	314
8.6. Schéma régional climat-air-énergie	316
8.7. Synthèse	317
9. MESURES RETENUES ET LEURS MODALITES DE SUIVI.....	318
10. MÉTHODES UTILISÉES AUTEURS DE L'ETUDE	324
10.1. Qualités et qualifications des rédacteurs de l'étude d'impact	325
10.2. Méthodes utilisées pour analyser l'environnement et les effets du projet.....	326
10.3. Difficultés rencontrées.....	328
ANNEXES.....	329

- Cahier des charges de cession de terrains
- Liste des espèces flore et faune
- Mesures sonores SOE - 2010
- Notice d'incidences Natura 2000
- Attestation du service des eaux et de l'assainissement de L'Isle-Jourdain (eau potable)
- Rapport du service des eaux et de l'assainissement de L'Isle-Jourdain (assainissement)



LE MAITRE D'OUVRAGE

1. IDENTIFICATION ET PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE

1.1. Identification du maître d'ouvrage

Dénomination	SAS TERRA CAMPANA
Statut	SAS au capital de 50 000 euros
SIRET	803 466 036 00016
Adresse du siège social	29, boulevard Gabriel Koenigs, CS 23148 – 31027 TOULOUSE CEDEX 3
Coordonnées du siège social	05 61 57 49 40
Nom et prénom du président	François RIEUSSEC

1.2. Présentation du maître d'ouvrage

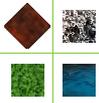
La diversité de la réponse à apporter sur le plan social et environnemental, l'importance du projet ont amené les sociétés Groupe des Chalets, ARP FONCIER et NEXITY à se constituer en groupement afin de démultiplier leurs compétences et d'apporter la meilleure offre possible pour la collectivité.

Ces opérateurs ont formé la SAS TERRA CAMPANA, concessionnaire de la ZAC « Porterie-Barcellone ».

Cette société est composée de personnes issues de chacune des entités du groupement et a une direction spécifique.

Le représentant légal de la société est Monsieur François RIEUSSEC en sa qualité Président.

Le siège social est fixé 29, boulevard Gabriel Koenigs, CS 23148 – 31027 TOULOUSE CEDEX 3.



ETUDE D'IMPACT

Composition

Le contenu de l'étude d'impact est précisé dans l'article R122-5 du Code de l'Environnement.

Cette étude d'impact doit répondre aux trois objectifs suivants :

- aider le Maître d'ouvrage à concevoir un projet respectueux de l'environnement,
- éclairer l'autorité chargée de l'instruction de la demande d'autorisation sur la décision à prendre,
- informer le public sur les effets du projet et les mesures retenues par le pétitionnaire pour atténuer ou supprimer les inconvénients.

→ Le contenu de l'étude d'impact doit être proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.



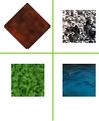
2. DESCRIPTION DU PROJET

Composition

Conformément à l'alinéa 2 de l'article R122-5-II du Code de l'environnement, l'étude d'impact doit comporter :

« Une description du projet y compris en particulier :

- une description de la localisation du projet ;
- une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ;
- une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés ;
- une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement.»



2.1. Localisation du projet

La Zone d'Aménagement Concerté « Porterie-Barcellone » se situe dans le département du Gers, dans le secteur Nord-Est de la zone péri-urbaine de L'Isle-Jourdain, entre l'avenue de Toulouse au Sud (RD 924) et le ruisseau de Laffitte au Nord.

Elle concerne une surface d'environ 22,8 hectares au niveau des lieux-dits « Barcellone », « La Porterie-Ouest » et « Laffite ».

Les terrains du site sont limités :

- au Nord, par le ruisseau de Laffitte,
- à l'Est, par des parcelles agricoles,
- au Sud, par l'avenue de Toulouse,
- à l'Ouest, par la Gendarmerie, le groupe scolaire de Lagare-Sud et des lotissements.

Le site a pour coordonnées géographiques approchées (en son centre), dans le système Lambert II étendu :

- X = 499,900 km
- Y = 1846,560 km
- Z = 175 m

Carte de situation



Emprise du projet



2.2. Caractéristiques physiques de l'ensemble du projet

2.2.1. Présentation générale de la ZAC

La ZAC « Porterie-Barcellone » s'étend sur une surface totale de 22,8 ha sur laquelle 380 logements seront construits représentant une surface de plancher totale de 5,5 ha.

Le programme de construction prévoit la réalisation de terrains constructibles à céder d'une surface variant de 200 m² à 10 000 m² environ et pouvant accueillir différents types de construction : habitat individuel, habitat individuel groupé ou habitat collectif de financement libre ou aidé.

Ce projet assurera la création d'un nouveau quartier greffé en harmonie avec le reste de la ville, et notamment à proximité de la gare, en appréhendant l'impact démographique et sociologique, et favorisant un développement cohérent avec le bourg existant.

La ZAC sera réalisée en 6 tranches :

- Tranche n°1 : de 65 à 100 logements
- Tranche n°2 : de 50 à 80 logements
- Tranche n°3 : de 30 à 60 logements
- Tranche n°4 : de 40 à 60 logements
- Tranche n°5 : de 70 à 120 logements
- Tranche n°6 : centre de Secours Principal

Pour chaque phase, le rythme des ventes est estimé à environ 1 an.

Plan de composition



- LEGENDE :**
- Principe de découpage des tranches
 - Zones destinées à recevoir de l'habitation
 - Voies structurantes et secondaires
 - Principe de raccordement sur les voies de la ZAC. Position et nombre à préciser
 - Voie projetée pour la desserte secondaire de la Gendarmerie du centre de Secours
 - Cheminements piétons
 - Espaces verts publics

0 20 40 60 80 100 120 140 160 m
 Échelle : 1 / 3 500

Emprise du projet



2.2.2. Caractéristiques détaillées de la ZAC

Les données reprises ci-dessous proviennent du dossier de réalisation élaborée par la SAS TERRA CAMPANA.

2.2.2.1. Principes généraux des aménagements prévus

La ZAC prévoit l'aménagement d'une surface totale de 22,8 hectares avec :

- La construction de près de 380 logements (soit près de 850 nouveaux habitants) repartis de la manière suivante (surfaces cessibles totales de 11,73 ha) :

Types de logements	Capacité de logements	Surface de plancher prévisionnelle en m ²
Logements - secteur libre	200 à 280	41 600
Logements collectifs - secteur aidé	20 à 50	3 500
Logement groupé – Secteur aidé	20 à 80	6 900
Logements coopératifs – Secteur libre	15 à 25	3 000
TOTAL	environ 380	55 000

- La réalisation d'espaces verts collectifs y compris les espaces paysagés de rétention des eaux pluviales sur une surface de 4,9 ha.
- La réalisation de la voirie, stationnement, voies piétonnes, placettes,... sur une surface totale de 3,68 ha.
- La réalisation des équipements publics sur une surface totale de 2,49 ha.
- La réalisation de l'ensemble des réseaux destinés à la viabilisation des terrains.

La densité des habitations et des logements a été répartie selon leur situation géographique sur le site et de manière raisonnée :

- de grands lots, d'environ 500 m² sont positionnés en partie haute et basse du terrain ;
- de plus petits lots, d'environ 300 m² sont positionnés, en frange le long de la voie structurante basse ;
- les opérations d'ensemble (maisons en bande, petits collectifs, opérations groupées) et de plus forte densité sont positionnées autour des espaces publics centraux en cœur de quartier.

Les équipements sont également répartis sur le site : la salle multi activités sportives à l'est à proximité de l'école, le futur centre de secours en lien avec la RD et le quartier, le pôle sportif à proximité des espaces de promenade le long du ruisseau.

2.2.2.2. Les différentes typologies bâties retenues et organisation des terrains à construire

3 typologies différentes sont retenues :

- l'habitat individuel : sur des lots de 200 à 800 m², avec une hauteur limitée à R+1 et avec des implantations favorisant la réalisation des jardins en cœur de macro lot.
- l'habitat individuel groupé : sur des lots d'une superficie atteignant 1 ha, avec une hauteur limitée à R+1
- l'habitat collectif : sur des lots de tailles variées.

Pour satisfaire la qualité urbaine et paysagère des espaces publics, assurer la cohérence des implantations, hauteurs et les traitements architecturaux des constructions, des dispositions particulières seront imposées à chaque acquéreur, dans le cadre de la cession des terrains par l'aménageur de la ZAC.

Le cahier des prescriptions d'urbanisme, d'architecture, de paysage et d'environnement (joint en annexe) sera intégré au cahier des charges de cession des terrains (CCCT).

D'une manière générale les prescriptions imposées à chaque acquéreur visent à :

- Structurer les espaces publics et participer à leur hiérarchisation.
- Assurer la cohérence urbaine et architecturale des constructions tout en laissant cours à une variété qui évitera de transformer la ZAC en un espace monotone.
- Favoriser les traitements paysagers, les aménagements des jardins afin qu'ils participent au caractère naturel et champêtre du site

2.2.2.3. Caractéristiques des voiries

Tracé

La ZAC PORTERIE/BARCELLONE est structurée par un réseau de voies dont le caractère dimensionnel varie en fonction de leur rôle et les tissus urbains qu'elles traversent.

Le projet comporte deux points de raccordement directs sur les voies d'entrée de ville :

- Au nord-ouest, la route de la porterie qui permet de déboucher sur l'avenue de Verdun (RD 09)
- Au sud, le rond-point prévu à cet effet au niveau de l'avenue de Toulouse (RD 575)

Le site verra la mise en place de 2 principaux types de voies :

- Les voies structurantes qui seront déclinées en 2 types de profils en travers.
- Les voies secondaires de desserte déclinées en 3 types de profils en travers.



Plan de repérage des voies de desserte de la ZAC

Caractéristique

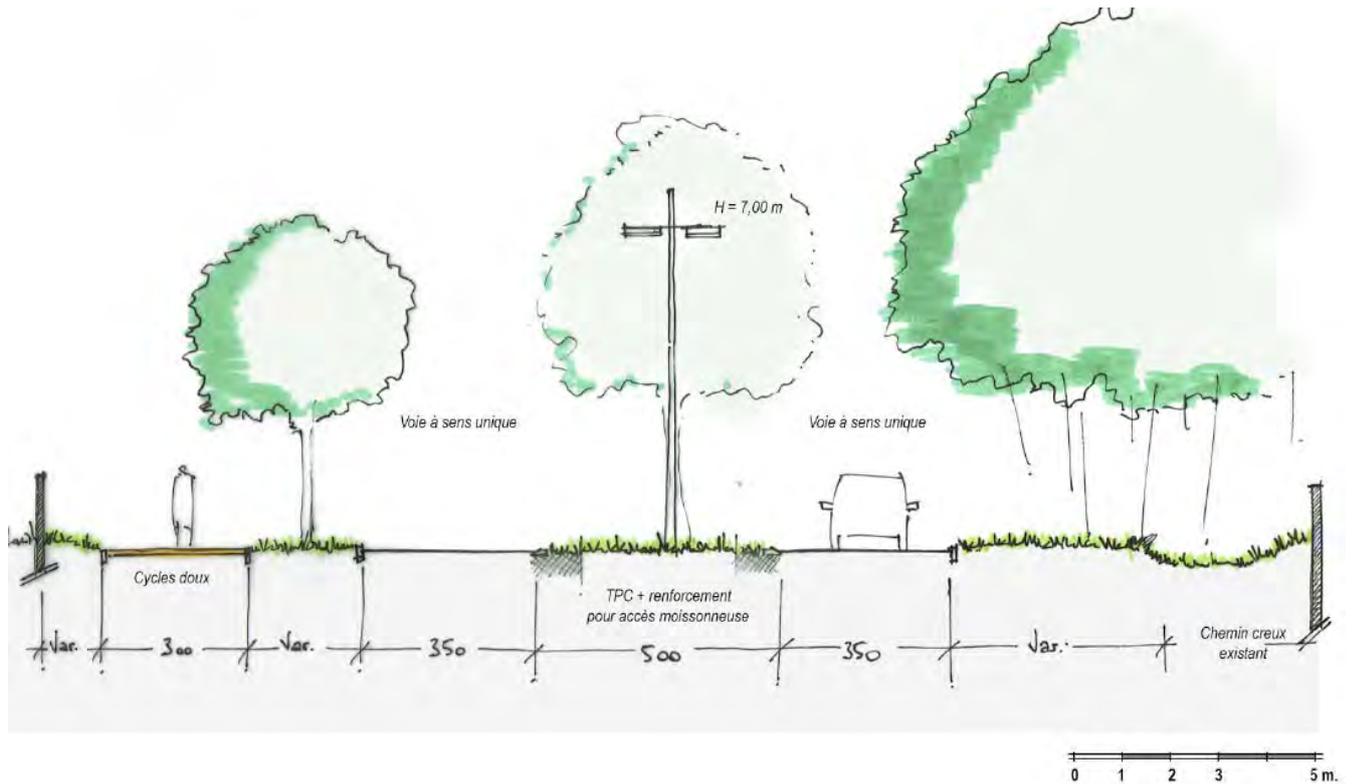
- La voie structurante NORD/SUD Voie structurante de type 1

Véritable lien à l'échelle de la ville, elle permettra à terme le contournement du centre ville par l'est. Elle s'inscrit dans un large espace public bordant à l'est la lisière boisée du chemin creux, et à l'ouest les parcelles d'habitation. Cet espace s'ouvre vers le ruisseau et les berges aménagées.

L'aménagement du rond-point est prévu, afin de permettre les échanges transversaux vers les quartiers situés à l'est et à l'ouest.

Le prolongement de la voie pourra s'effectuer dans un second temps.

Concernant le caractère dimensionnel, cet axe sera traité selon les recommandations du dossier de création à savoir : 2x1 voie + terre plein central planté + cheminement piéton.



Voie structurante de type 1

- Voie structurante de type 2

Elle irrigue l'ensemble du quartier et est conçue afin de lui permettre d'absorber le trafic prévu à terme.

Cet axe est traité selon les recommandations du dossier de création : une voie à double sens de 5,50 m de large, un cheminement piéton et une piste cyclable.

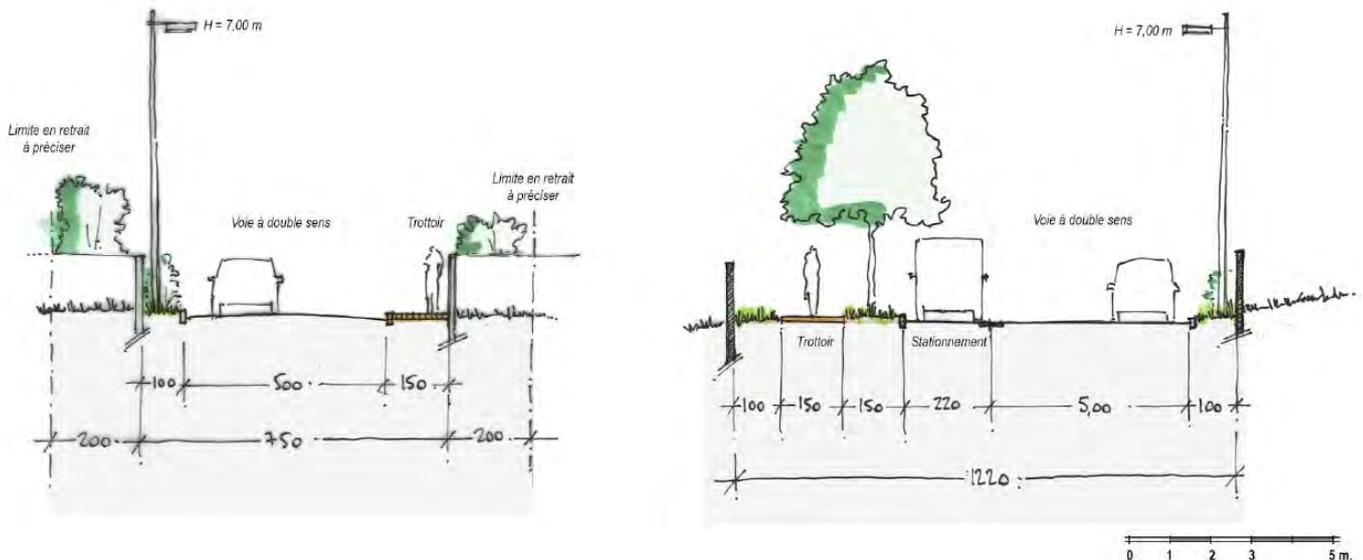
Une plantation d'arbres d'alignement est prévue en rive sud sur l'ensemble de l'itinéraire.

Un parking d'une quarantaine de places de stationnement planté d'arbres de hautes tiges. Il est prévu en lien avec cet axe au niveau de l'espace public central.



- Voies secondaires

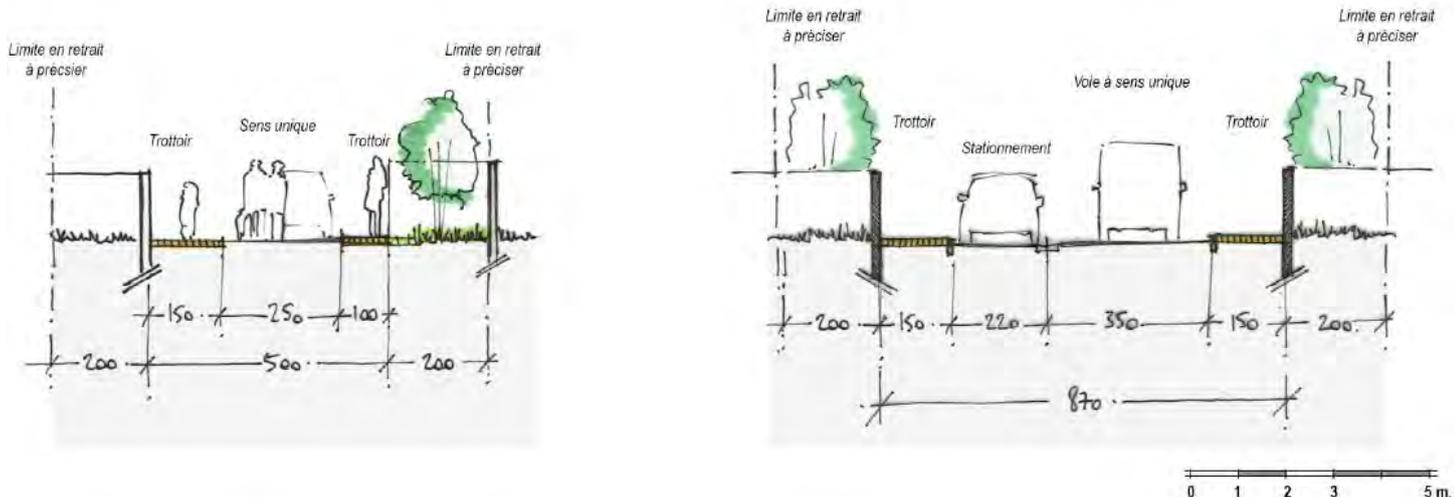
De gabarits variés selon leurs situations et les dessertes qu'elles doivent supporter, elles complètent le réseau viaire.



- Les voies de dessertes locales

Permettant la desserte des îlots d'habitations et achevant le réseau viaire, elles seront généralement à sens unique avec une bande de roulement étroite.

Les abords de la chaussée de dimension variable renforcent leur caractère résidentiel.



- Les cheminements doux

On distingue différents parcours et espaces aménagés pour le piéton :

- les cheminements le long des voies structurantes, sous forme de trottoirs aménagés. Leur mise à distance de la chaussée par des espaces plantés est systématique,
- les parcours en accès aux habitations : épaisseur variable de part et d'autre de la voie de desserte venant organiser les accès piétons et véhicules. Ils s'adaptent aux contraintes topographiques, et permettent l'aménagement des accès riverains,
- les chemins creux.

Structure de la voirie

- Structure de la chaussée :
 - Le fond de forme aura une portance de type PF2 (EV2 > 50 MPa)
 - Une couche d'assise (base et fondation) : GNT 0/31,5 sur 0,50 m d'épaisseur
 - Une couche de roulement : enrobé à chaud 0/10 sur 0.06 m d'épaisseur.
- Structure des places de stationnement :
 - Le fond de forme aura une portance de type PF2 (EV2 > 50 MPa)
 - Une couche d'assise (base et fondation) : GNT 0/31,5 sur 0,50 m d'épaisseur
 - Une couche de roulement : enrobé à chaud 0/10 sur 0.05 m d'épaisseur.
- Structure des trottoirs :
 - Le fond de forme aura une portance de type PF2 (EV2 > 50 MPa)
 - Une couche d'assise (base et fondation) : GNT 0/31,5 sur 0,50 m d'épaisseur
 - Une couche de surface : enrobé à chaud 0/10 sur 0.05 m d'épaisseur.

- Structure des pistes cyclables :
 - Le fond de forme aura une portance de type PF2 (EV2 > 50 MPa)
 - Une couche d'assise (base et fondation) : GNT 0/31,5 sur 0,50 m d'épaisseur
 - Une couche de surface : enrobé à chaud 0/6 sur 0,04 m d'épaisseur.

- Bordures et caniveaux
 - Les bordures et caniveaux seront de type préfabriqué en béton estampillés NF. Ils seront établis sur une fondation en béton dosé à 350 kg de ciment /m³ et sur une épaisseur minimum de 20 cm.
 - Des épaulements en béton seront réalisés pour le calage des bordures et caniveaux jusqu'au 2/3 de la hauteur.

Des variantes en structure pourront être proposées à l'appui d'études spécifiques au contexte.

2.2.2.4. Les espaces publics

La place centrale

Cet espace public central est positionné au cœur du quartier. Il se développe sur un axe nord traversant et s'inscrit dans la pente. Il sera traité en terrasses et se déclinera sous forme de square aménagé dans les parties hautes du terrain, de place publique et de stationnement.

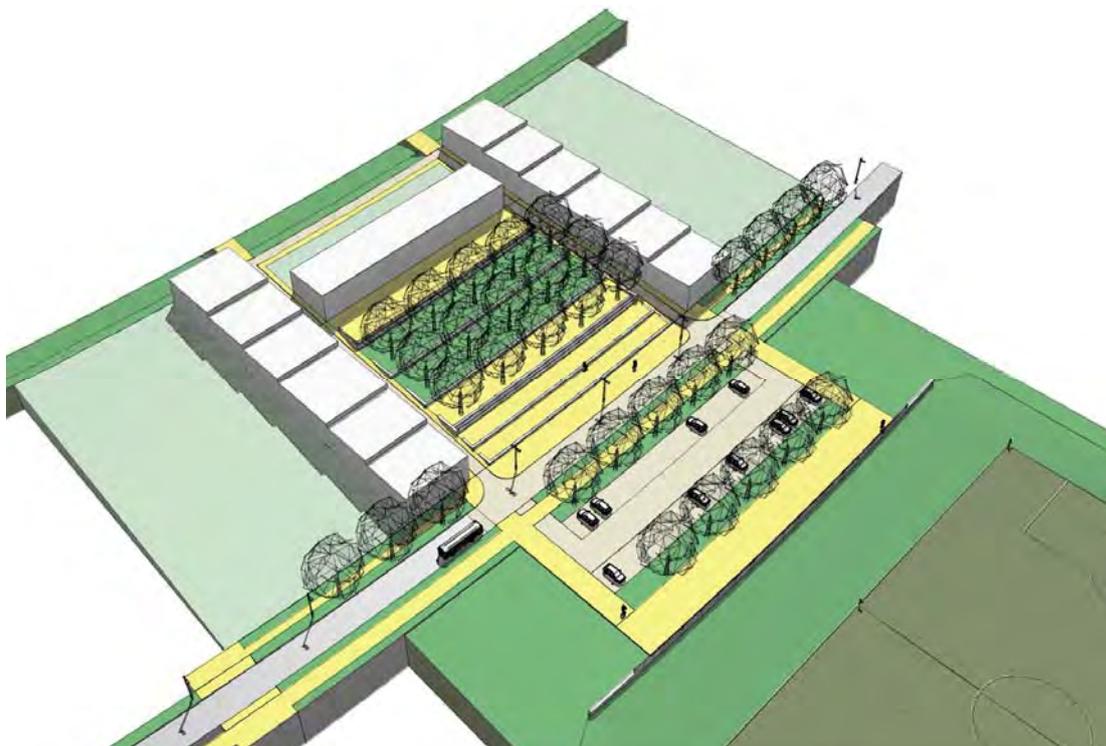


Schéma de principe de la place centrale

La zone de sport

Il est prévu l'aménagement d'un espace pouvant accueillir des équipements sportifs, en partie basse de la ZAC et en lien avec les espaces verts du bord de ruisseau.

Les promenades le long du ruisseau et de la voie structurante nord-sud forment un véritable maillage. Ils connectent entre eux les quartiers adjacents et irriguent les différents espaces publics prévus dans la ZAC.

Le parvis de la salle multi-activités

Point d'entrée de la ZAC, du futur quartier, il articule les différents espaces et équipements :

- école, salle multi activités, ...
- circulation et stationnements
- lien vers quartiers haut, RD et point de basculement de la piste cyclable.

2.2.2.5. Assainissement

Tracé et principe du système d'assainissement

Les réseaux d'assainissement de l'opération projetée seront exécutés selon les prescriptions de la commune de l'Isle Jourdain en charge de leur gestion.

Le réseau sera de type séparatif :

- Un réseau d'eaux usées destiné à collecter les eaux vannes et les eaux ménagères provenant des habitations et équipement collectifs.
- Un réseau pluvial destiné à la collecte des eaux de ruissellement de la voirie et des parcelles privatives.

Le réseau eaux usées

- Collecteurs principaux

Les collecteurs principaux seront en PVC CR8 série assainissement de 200 mm de diamètre.

- Regards de visite

La visite et l'entretien du réseau seront assurés par la mise en place de regards de visite circulaire Ø 1000 mm. Ces regards seront installés aux changements de pente et de direction du collecteur, et, dans la mesure du possible, aux points de plus forte concentration des branchements particuliers, ils seront recouverts d'un tampon fonte. Ce dernier sera de type articulé, sans blocage à 90° à la fermeture, de la classe D400 série lourde conforme à la norme EN 124 et certifié NF.

Dans les parties rectilignes entre regards de visite sur collecteur, les branchements particuliers seront raccordés au moyen de culotte de branchement en forme de Y ou de T de 200x160 mm.

- Branchements particuliers

Les branchements particuliers permettant le raccordement de chaque habitation aux collecteurs principaux seront réalisés en tuyau PVC CR8 série assainissement de diamètre 160 mm.

Ces canalisations seront raccordées au collecteur principal au niveau des cunettes des regards de visite ou par l'intermédiaire de culottes de branchements.

Les boîtes de branchement ϕ 315 mm seront situées en espace public avec amorce dans les lots et seront munies d'une couverture par tampon fonte de série hydraulique. Ces tampons porteront l'inscription EU.

- Le poste de refoulement des eaux usées

La topographie et la position de point de raccordement au réseau existant nécessitent la mise en place d'un poste de refoulement des eaux usées.

Cet ouvrage doit permettre de remonter les effluents vers le réseau gravitaire le plus proche.

L'ensemble des caractéristiques techniques de l'ouvrage devra être conforme en tout point aux prescriptions de la commune de L'Isle Jourdain en charge de la gestion des ouvrages d'assainissement.

Dans le cadre de la réalisation par tranche, un poste de refoulement provisoire sera nécessaire. Il sera démonté lorsque le poste définitif sera mis en service.

Le réseau eaux pluviales

- Collecteurs principaux

Les collecteurs principaux seront réalisés en PEHD (coefficient de Manning-Strickler de 90).

- Regards de visite

La visite et l'entretien du réseau seront assurés par la mise en place de regards de visite circulaire \emptyset 1000 mm. Ces regards seront installés aux changements de pente et de direction du collecteur, et, dans la mesure du possible, aux points de plus forte concentration des branchements particuliers, ils seront recouverts d'un tampon fonte. Ce dernier sera de type articulé, sans blocage à 90° à la fermeture, de la classe D400 série lourde conforme à la norme EN 124 et certifié NF.

- Branchements particuliers

Les branchements particuliers permettant le raccordement de chaque habitation aux collecteurs principaux seront réalisés en tuyau PEHD et de diamètre 400 mm.

Ces canalisations seront raccordées au collecteur principal au niveau des regards de visite par carottage sur la conduite principale.

Les boîtes de branchement seront situées en espace public avec amorce dans les lots et seront munies d'une couverture par tampon fonte de série hydraulique. Ces tampons porteront l'inscription EP.

- Avaloirs

La récupération des eaux de ruissellement de voirie se fera au moyen de bouches avaloirs ou grilles avaloirs adaptés au profil de la bordure, avec tuyau de raccordement au réseau en diamètre 300 mm de la classe 135A.

- Ouvrages de régulation

Un ouvrage de régulation sera mis en place afin de réguler le débit des eaux de pluie recueillies et d'assurer la mise en charge des espaces de rétention conformément à l'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Le regard de régulation placé en aval du bassin définitif sera constitué uniquement d'un ajutage. La surverse sera effectuée sur tout le linéaire du bassin.



- Espaces de rétention paysagers

Le projet prévoit deux espaces principaux de rétention pour les eaux de pluies :

- Un chemin creux parallèle aux courbes de niveaux.
- Un bassin d'orage principal important permettant d'installer un terrain de grand jeu dans son fond.

Ces ouvrages de régulation des ruissellements des eaux pluviales constituent des mesures en faveur de la protection des eaux superficielles et sont donc présentés dans le chapitre Incidences et mesures sur les eaux superficielles, page 231.

2.2.2.6. Alimentation en eau potable

Prescriptions générales

- Tracé et prescriptions générales

Les réseaux d'alimentation en eau potable de l'opération projetée seront exécutés conformément aux prescriptions de la commune de l'Isle Jourdain gestionnaire du présent réseau.

- Conduites

Les conduites principales de diamètre supérieur ou égal à 110 mm seront en fonte standard 2GS. Les conduites de diamètre inférieur seront en PEHD série pression.

Les conduites seront installées sous trottoirs à une profondeur de 1 m par rapport à la génératrice supérieure au sol fini.

- Branchement particulier

Le branchement particulier sera assuré par l'intermédiaire d'une niche à compteur recouvert d'un tampon en fonte et positionné sous trottoir.

Le modèle de la niche devra être agréé par le service des eaux de la commune de l'Isle Jourdain.

- Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie sera assurée à partir de poteaux incendie à positionner à l'intérieur du projet en respectant les distances minimales d'intervention.

Ces appareils seront conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du service des eaux de la ville de l'Isle Jourdain

2.2.2.7. Distribution d'énergie électrique

- Principes généraux et tracé

Le principe d'alimentation électrique repose sur le raccordement du réseau basse tension aux postes de transformation à créer à l'intérieur du projet.

- Réseau moyenne tension souterrain

L'alimentation des postes de transformation se fera en souterrain depuis le réseau présent sur la route de Toulouse et au niveau de l'avenue de Verdun.

Le réseau aérien existant situé sur l'opération sera enfouis au niveau de des voies de desserte du programme.

- Réseau basse tension et branchements individuels

Le réseau basse tension de desserte et les branchements individuels seront enterrés et réalisés conformément aux prescriptions d'EDF.

Les sections utilisées seront fonction des chutes de tension. Les coffrets individuels à chaque parcelle seront de type S20 positionnés en limite de propriété.

2.2.2.8. Eclairage extérieur

- Principes généraux et tracé

Le réseau d'éclairage extérieur de l'opération projeté sera exécuté conformément aux prescriptions et cahier des charges de la commune de L'Isle Jourdain après réalisation d'une étude d'éclairage.

- Réseaux basse tension

Le réseau basse tension souterrain alimentant les différents points lumineux sera constitué par des câbles de type U 1000 RO 2V cuivre sous gaine polyéthylène.

Ces câbles seront installés sous trottoir ou allées piétonnes ou cyclable selon les mêmes principes et dispositions que les câbles de réseau de distribution en énergie électrique.

- Candélabres

Deux types de candélabres seront mis en place sur le programme :

- Voies structurantes : hauteur de feu 6.00 m et modèle agréé par la commune.
- Voies secondaires : hauteur de feu 4.00 m et modèle agréé par la commune

2.2.2.9. Téléphone

Une ligne téléphonique longe la RD 924.

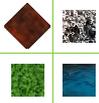
Sous le chemin de la Porterie, les réseaux sont enterrés tout comme sous la majeure partie de la route de Toulouse et du Chemin de Montagne.

À noter, l'existence d'une chambre France Télécom en bordure de la partie viabilisée du chemin de la Porterie où sera raccordé le futur réseau de communication de la ZAC.

La desserte téléphonique sera assurée depuis le réseau existant France Télécom à proximité de l'opération.

Le génie civil du réseau téléphonique sera réalisé en souterrain conformément au décret de la loi n°73.525 du 12 Juin 1973 modifiant le décret de loi 69-596 du 14 Juin 1969 et suivant les directives techniques du Centre de Construction de Lignes de Télécommunications.

Ce réseau comprendra la fourniture et la réalisation des divers équipements de génie civil (tubes aiguillés, chambres de tirage, parcellaires, borniers...)



2.2.3. Utilisation des sols

2.2.3.1. En phase travaux

Des travaux de terrassement sont prévus dans le cadre du projet. Ils concerneront essentiellement les secteurs de voirie ainsi que les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

L'implantation de la ZAC nécessitera également la réalisation de tranchées pour le passage de l'ensemble des réseaux enterrés.

2.2.3.2. En phase fonctionnement

Aucune opération sur les sols ou le sous-sol ne sera réalisée en phase fonctionnement.

2.3. Caractéristiques du projet en phase opérationnelle

Il s'agira de réaliser l'ensemble des travaux de viabilisation des terrains inclus au sein de la ZAC en créant les voiries, réseaux d'assainissement, réseaux d'eau potable et d'alimentation en énergie.

Ces opérations seront réalisées en 5 tranches de travaux. Le nombre total de tranche pourra toutefois évoluer suivant l'avancée du programme.

2.3.1. Travaux nécessaires à l'implantation de la ZAC

Couverture végétale

La végétation présente sur les terrains du projet, occupés par des parcelles agricoles, sera enlevée dès le commencement des travaux.

Terrassements

Des opérations de décaissement seront ensuite réalisées. Concernant les voiries, ces opérations seront de 50 cm en moyenne et auront ponctuellement un maximum de 2 m. Les opérations de terrassement les plus importantes consisteront en la création de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales. Elles seront à l'origine d'environ 36 000 m³ de déblai.

La terre végétale issue de ces opérations sera mise en stock en quantité suffisante pour un réemploi au niveau des aménagements paysagers. L'excédent sera mis en décharge hors de l'emprise du projet.

Les terres provenant des déblais des chaussées, parkings, trottoirs, pistes cyclables et tranchées, seront utilisées pour les remblais au niveau du bassin de stockage des eaux de pluies. Le reste sera évacué en décharge hors de l'emprise du projet.

Création des réseaux

La majeure partie des réseaux sera enterrée sous les voiries et trottoirs.

Création de la voirie

Les chaussées, places de stationnement, trottoirs et pistes cyclables seront composés d'un fond de forme présentant une portance de type PF2, d'une couche d'assise (base et fondation), et d'une couche de surface (enrobé à chaud).

La composition de ces éléments urbains est détaillée au chapitre 2.2.2.3 du présent rapport.

Les bordures et caniveaux seront de type préfabriqué en béton. Ils seront établis sur des fondations béton d'épaisseur minimale de 20 cm.

Des épaulements en béton seront réalisés pour le calage des bordures et caniveaux jusqu'au 2/3 de la hauteur.



Création de la place centrale et des aménagements paysagers

La place centrale, positionnée au cœur du quartier, s'inscrit dans le sens de la pente. Elle sera traitée en terrasses pour éviter de trop nombreux terrassements et s'organisera sous forme de square, place publique et stationnement.

Le projet prévoit également la création de deux espaces paysagers qui permettront la rétention des eaux pluviales : le chemin creux parallèle aux courbes de niveau et le bassin d'orage principal permettant l'installation d'un terrain de jeu.

Ces espaces seront par la suite revégétalisés. Des plantations seront également réalisées le long des voiries.

2.3.2. L'entretien de la ZAC en exploitation

L'entretien de la ZAC en phase exploitation consistera essentiellement en :

- L'entretien des espaces verts (tonte, élagage)
- L'entretien éventuel des zones de rétention et fossés (opération de curage notamment)
- L'entretien des voiries (nettoyage).

Plus ponctuellement, les gestionnaires de réseaux pourront intervenir en cas de panne ou de défaillances constatées.

2.3.3. Respect des obligations environnementales

La phase de chantier est celle qui présente le plus de risques d'impact dans le cadre de ce projet.

A ce titre, elle sera accompagnée d'un ensemble de mesures (prévention de la pollution des eaux, gestion des déchets...).

Prévention de la pollution des eaux

- Plateforme sécurisée

L'avitaillement des engins en carburant et le stockage de tous les produits présentant un risque de pollution (carburant, lubrifiants, solvants, déchets dangereux) seront réalisés sur une plateforme étanche.

- Kit anti-pollution

Pour le cas où un déversement accidentel de carburant aurait lieu en dehors de la plateforme sécurisée, le chantier sera équipé d'un kit d'intervention comprenant :

- une réserve d'absorbant,
- un dispositif de contention sur voirie,
- un dispositif d'obturation de réseau.

- Équipements sanitaires

La base de vie du chantier sera pourvue d'un bloc sanitaire sur fosse septique.

Gestion des déchets

Le chantier sera doté d'une organisation adaptée à chaque catégorie de déchets :

- les déblais et éventuels gravats béton non réutilisés sur le chantier seront transférés dans le centre de stockage de déchets inertes local, avec traçabilité de chaque rotation par bordereau ;
- les éventuels déchets métalliques seront stockés dans une benne de 30 m³ clairement identifiée, et repris par une entreprise agréée à cet effet, avec traçabilité par bordereau ;
- les déchets non valorisables seront stockés dans une benne clairement identifiée, et transférés dans le stockage de déchets ultimes local, avec pesée et traçabilité de chaque rotation par bordereau ;
- les éventuels déchets dangereux seront placés dans un fût étanche clairement identifié et stocké dans l'aire sécurisée. A la fin du chantier ce fût sera envoyé en destruction auprès d'une installation agréée avec suivi par bordereau CERFA normalisé.

2.3.4. Engins et véhicules utilisés

En phase travaux

La phase chantier va engendrer la circulation d'engins. Ces engins seront des engins « courants » pour des travaux publics, à savoir : bulldozer, pelle hydraulique, niveleuse, tombereau et autre camion, épandeur de liant hydraulique et malaxeur, compacteur, atelier d'application d'enrobé (finisseur), ...

Le nombre de ces engins sera de 3 à 5 en moyenne sur le site.

La quantification de ce trafic et des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) qui y sont associées sont détaillées au chapitre suivant.

Lors de la construction des différents programmes de logements, d'autres matériels du bâtiment prendront le relai : pelle, camion, camion-toupie, mini-pelle, grue, manuscopique, dameuse, ...

En phase exploitation

En phase exploitation, la présence des futurs résidents de la ZAC entrainera une augmentation de la circulation automobile locale.

Compte tenu du nombre de logements attendus sur la totalité de la ZAC (380 logements à terme) :

- le parc total de véhicules devrait être de l'ordre de 570,
- le nombre total de déplacements induits serait approximativement de 2 300 par jour et de 285 véhicules par heure de pointe.

Quelques véhicules et engins seront également présents ponctuellement sur le site de la ZAC pour effectuer les diverses opérations de maintenance.

2.3.5. Consommation et énergies utilisées

2.3.5.1. En phase de travaux

Le projet est découpé en 5 phases de travaux. La durée des travaux pour chacune de ces phases est évaluée de 6 mois à 1 an. Ainsi, la durée cumulée des travaux d'aménagement de la ZAC s'élèvera à 5 ans (plus ou moins 6 mois).

Les sources d'énergie utilisées et les consommations de chaque engin pour **chaque phase de travaux** sont les suivantes (données estimées) :

Usage	Type de matériel	Temps de présence	Consommation GNR en l/j	Consommation totale en GNR en l
Préparation du site	Bulldozer	Environ 40 jours	150	6 000
	Niveleuse		150	6 000
	Pelle hydraulique		250	10 000
Installation des réseaux	Pelle hydraulique	Environ 30 jours	250	7 500
	Tombereau et autre camion		150	4 500
Création des voiries	Epandeur de liant hydraulique	Environ 40 jours	100	4 000
	Malaxeur		150	6 000
	Tombereau et autre camion		150	6 000
	Compacteur		150	6 000
	Finisseur (application d'enrobé)		150	6 000
Création de la place centrale et aménagements paysagers	Pelle mécanique	Environ 15 jours	250	3 750
	Tombereau et autre camion		150	2 250
Total pour une phase de travaux				≈ 68 000 l (sur la base d'un chantier d'une durée d'environ 6 mois)
Total pour l'ensemble du chantier de ZAC				≈ 700 000 l ≈ 653 l/j (sur la base d'un chantier d'une durée cumulée d'environ 5 ans)

L'alimentation en GNR sera réalisée par des camions citernes venant périodiquement sur le site du chantier. Il n'y aura pas de stockage de carburant sur le site, le remplissage

des réservoirs des engins sera réalisé en « bord à bord », au dessus d'aires étanches mobiles ou de couvertures absorbantes.

2.3.5.2. En phase exploitation

En phase exploitation, les énergies utilisées seront liées :

- Aux déplacements des habitants (usage de véhicules). *En 2016, la consommation moyenne de carburant d'une voiture particulière était évaluée à 6,36 l/100 km (source : statista.com).*
- Aux consommations domestiques (chauffage, éclairage, etc...). *Pour les logements neufs, la réglementation thermique 2012 impose une consommation conventionnelle d'énergie primaire de 50 kWh/m² par an².*
- Au fonctionnement des biens et équipements collectifs (éclairage public, etc...).

2.3.6. Produits accessoires employés

Les engins possèdent des circuits de refroidissement, des circuits d'huile (hydraulique et de lubrification) et de graisse. Ces produits ne seront pas stockés sur le site du projet en phase de travaux.

Les opérations de maintenance des engins ne seront pas réalisées sur le site du chantier.

2.3.7. Personnel et horaires de fonctionnement

En phase chantier, le personnel sera au nombre 5 à 10 personnes sur le chantier.

La réalisation des travaux se déroula dans le créneau horaire 8h00- 17h00. Des adaptations horaires seront envisageables en fonction des conditions météorologiques.

² Usages pris en compte : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires (ventilateurs, pompes).

2.4. Type et quantités de résidus et d'émissions attendus

2.4.1. Mode d'approvisionnement en eau et rejet d'eaux usées

2.4.1.1. En phase travaux

Une "base de vie" sera implantée sur le site pour la période du chantier à l'emplacement proposé par les entreprises et validé par le maître d'ouvrage. Un système d'évacuation des eaux usées sera mis en place.

L'approvisionnement en eau se fera par des citernes sur remorque d'environ 1 m³.

L'approvisionnement en eau du personnel sera également fait par des bouteilles d'eau.

2.4.1.2. En phase exploitation

En phase exploitation, l'ensemble de la ZAC sera raccordé au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées communal.

Concernant les eaux pluviales, la ZAC disposera de son propre système de gestion présentant notamment un ouvrage de rétention/régulation avant rejet au milieu superficiel, à savoir, le ruisseau de Lafitte.

Des bornes incendies seront implantées sur la ZAC afin d'assurer la défense contre le risque incendie.

2.4.2. Emissions atmosphériques induites par la création et l'existence de la ZAC

2.4.2.1. Les émissions de poussières

Les travaux de terrassement et la circulation des camions sur les zones de chantier pourront occasionner des émissions de poussières diffuses sur le site et ses abords.

Toutefois, limitées à cette phase du chantier, elles seront susceptibles d'être augmentées par temps sec. Les camions de transport pourront également entraîner des poussières sur la voirie locale.

Ces émissions ne sont pas quantifiables.

En phase de fonctionnement de la ZAC, le passage des véhicules pourrait être à l'origine d'envol de poussière.

2.4.2.2. Les émissions de GES

En phase travaux

Les émissions de GES en phase travaux seront liées à la consommation de GNR, soit un rejet de 2,6 kg CO₂/litre de GNR. Dans le cas présent, avec une consommation de 653 l/jour, cela implique un rejet d'environ 1,7 tonnes de CO₂ par jour, soit environ 2 134 tonnes pour les 5 ans du chantier (sur la base d'environ 1255 jours ouvrés travaillés).

En phase exploitation

D'après le document de l'ADEME « *Climat, air et énergie – édition 2014* » les émissions de CO₂ pour les résidences principales en 2012 étaient de 29 kgCO₂/m².

La surface de plancher de la ZAC étant évaluée à 55 000 m², les rejets de CO₂ annuels de ce projet devraient être de l'ordre de 1 600 Tonnes.

S'ajouteront à ces rejets les rejets liés aux déplacements de la population.

En 2016, la consommation moyenne de carburant d'une voiture particulière était évaluée à 6,36 l/100 km (source : statistica.com) et les rejets de CO₂ étaient évalués à 117 g de CO₂ par km en 2013 (source : « *Climat, air et énergie – édition 2014* » - ADEME).

L'usage des transports en commun et des modes de circulation doux sera favorisé sur l'emprise de la ZAC.

2.4.3. Les vibrations

Les vibrations seront liées, aussi bien en phase chantier qu'exploitation, au passage des engins et véhicules. Ces vibrations ne seront ressenties qu'à quelques mètres des voiries.

Les opérations de terrassement pourront également être à l'origine de vibrations ressenties jusqu'à 40 m.

La portée des vibrations liées à l'implantation de la ZAC reste cependant de faible envergure.

2.4.4. Quantités de déchets produits

2.4.4.1. En phase travaux

Le chantier nécessitera des terrassements et travaux de génie civil, générateurs de :

- déblais de terrassement liés à la mise en œuvre du chantier,
- déchets solides divers,
- rejets ou émissions de liquides : eaux pluviales, de lessivage, terrassement, ...

Les déblais seront dans la mesure du possible réutilisés sur site afin de limiter la quantité de déchets produite.

Les déchets générés et non ré-utilisés seront collectés dans des bennes séparées en vue d'un traitement approprié ou d'une mise en décharge.

2.4.4.2. En phase exploitation

Lors de la phase exploitation, les déchets générés seront :

- Les déchets domestiques produits par les habitants. La quantité produite est évaluée à 1 kg/hab/j soit 300 tonnes de déchets produites sur l'ensemble de la ZAC par an. Ces déchets seront collectés et traités par les filaires existantes ;
- Les déchets liés à l'entretien des espaces verts.

2.4.5. Emissions sonores

2.4.5.1. En phase travaux

Durant les phases de chantier, les engins de construction, les opérations de terrassement et de construction ainsi que la circulation des camions d'approvisionnement entraîneront des nuisances sonores dans ce secteur.

2.4.5.2. En phase exploitation

Aucune activité de type commerce, artisanat, bureaux, service ou installations classées n'est susceptible de s'implanter au sein de la ZAC.

La ZAC étant à destination principale d'habitation, aucune installation susceptible de générer des nuisances sonores n'est à attendre sur le site. Les 2 pôles sportifs (terrain et salle multi-activités) qui seront implantés dans la zone Nord du site sont susceptibles d'être à l'origine de nuisances ponctuellement lors de la venue des personnes les fréquentant.

L'aménagement entraînera une élévation du niveau sonore ambiant, liée à la fréquentation accrue du secteur et à l'augmentation du trafic de véhicules sur les sites et leurs voies d'accès.

Compte tenu du caractère résidentiel de la zone, cette élévation du niveau sonore sera essentiellement diurne. Les activités sportives pourront toutefois se dérouler en fin de journée-début de soirée.

L'augmentation du trafic généré par les nouveaux résidents induira une élévation des niveaux sonores auprès des riverains actuels.

Compte tenu du trafic routier induit, au total estimé à environ 2 300 passages par jour, répartis essentiellement sur le chemin de la Porterie menant du Nord de la ZAC jusqu'au lotissement de « La Prairie de Laffitte » au Sud, les niveaux sonores seront augmentés dans les secteurs les plus calmes du site de la ZAC.

Les zones les plus calmes (maisons isolées ou lotissement existant), notamment en bordure du ruisseau de Laffitte, verront leur ambiance sonore augmenter.

2.4.6. Emissions lumineuses, émissions de chaleur et radiations

2.4.6.1. En phase travaux

Les émissions lumineuses produites durant la phase de travaux proviennent, en début ou en fin de journée durant l'hiver, proviendront des lumières des engins et véhicules utilisés.

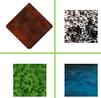
Aucune émission de chaleur ou de radiation ne sera constatée durant la phase de chantier.

2.4.6.2. En phase exploitation

Les émissions lumineuses seront liées aux éclairages publics, aux phares de véhicules mais également aux activités domestiques. Cependant, l'éclairage public sera éteint pendant la nuit sur un créneau horaire de 23h00 h à 6h00.

Le chauffage des habitations pourra être à l'origine d'un réchauffement extérieur très localisé.

Aucune activité prévue sur le site de la ZAC ne devrait être à l'origine d'émission de radiations.



3. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Composition

Conformément à l'alinéa 4° de l'article R122-5-II du Code de l'Environnement, l'étude d'impact doit comporter :

4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage. »

Pour une meilleure compréhension, les éléments suivants seront analysés et regroupés par thèmes :

- la situation du projet (du point de vue géographique, cadastral, des servitudes et contraintes,...),
- le milieu physique (topographie, climatologie, géologie, hydrologie, hydrogéologie),
- les richesses naturelles (faune, flore et milieux),
- l'aspect paysager,
- les données socio-économiques (population, activités, patrimoine culturel,...),
- le contexte humain avec le voisinage, qualité de vie, air, bruit,...

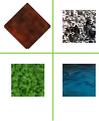
Le niveau d'approfondissement des analyses qui seront effectuées dans le cadre de cette étude, ainsi que la restitution qui en sera faite dans le rapport, sera dépendante des caractéristiques du projet d'aménagement et de ses effets prévisibles sur l'environnement (en application du principe de proportionnalité inscrit dans l'article R. 122-5.-I. du Code de l'Environnement).

Dans ce cadre, les diverses administrations et acteurs de références seront contactés afin de fournir toutes les données disponibles sur et aux abords immédiats de la zone d'étude.

Les interrelations entre ces divers éléments sont ensuite examinées.

Chaque thématique étudiée se termine par un paragraphe de résumé et de synthèse :

→ Le paragraphe de résumé et de synthèse présente les aspects et caractéristiques du milieu environnant ainsi que sa sensibilité.



Sources

Afin de rédiger cette étude les sources, sites internet et services suivants ont été consultés :

- Geoportail.fr
- Cadastre - www.cadastre.gouv.fr
- Météo France – Station d'Auch
- Carte géologique au 1/50 000 et notice - BRGM et Infoterre
- Prim.net
- Cartographie Informatrice des Zones Inondables - DREAL Midi-Pyrénées
- Agence de l'Eau Adour-Garonne
- SDAGE Adour-Garonne 2010-2015
- Service d'Administration Nationale des Données et Référentiels sur l'Eau
- DREAL Midi-Pyrénées
- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)
- Inventaires écologiques – SOE – octobre 2010, mai 2011, mai et juillet 2014
- Données de l'INSEE
- PLU et PADD de la commune de L'Isle-Jourdain
- Recensement Général Agricole 2010 – AGRESTE
- Chambre d'Agriculture du Gers
- INAO
- ORAMIP
- Conseil Départemental du Gers
- ARS – Service « Santé-Environnement »
- Dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau de la ZAC Porterie Barcelone et compléments – OTCE infra

D'autres sources de données ou de renseignements ont été utilisées pour des points plus particuliers : elles sont alors citées dans le texte.

3.1. Situation

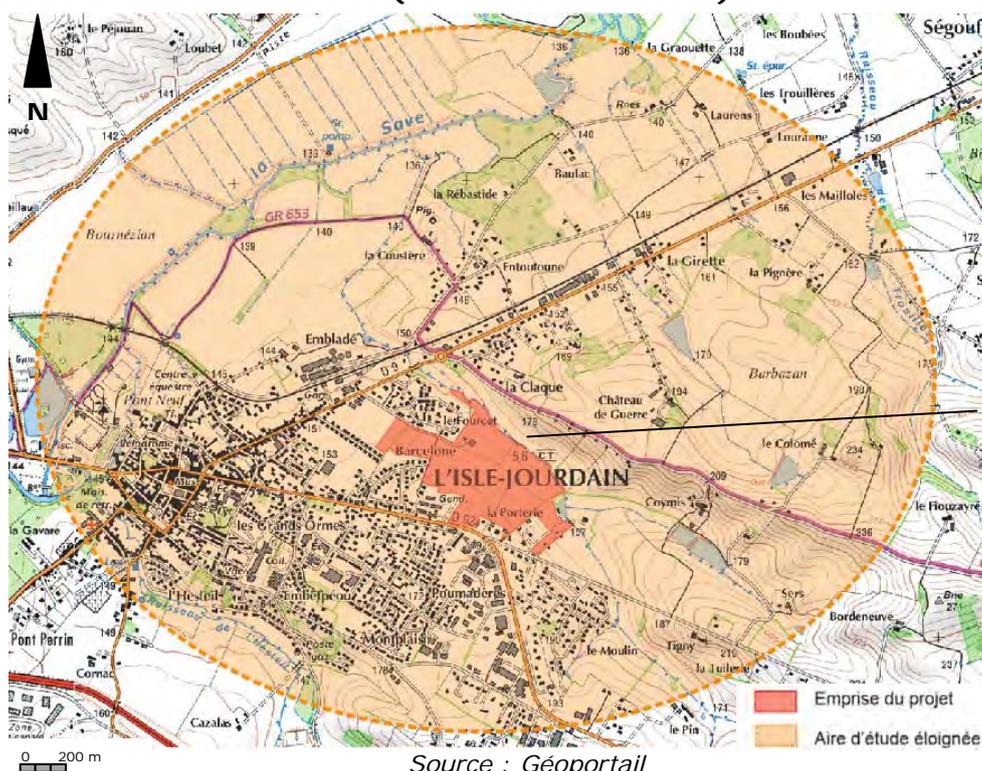
3.1.1. L'aire d'étude

L'étude d'impact est menée à diverses échelles selon les sensibilités et les milieux concernés. Les aires d'études sont donc définies en fonction de ces précisions d'investigations. Lors de la délimitation de ces aires d'étude, tous les éléments du patrimoine naturel et culturel à préserver, ainsi que les usages de l'espace concerné doivent être pris en compte (MEEDDAT, 2009). Elles sont établies selon des critères différents selon les composantes de l'environnement, mais aussi en fonction de la nature des projets et de leurs effets potentiels. **Les éléments à prendre en compte vont être l'emprise du projet et les emprises lors des phases de travaux.**

La zone d'étude éloignée est étudiée à l'échelle intercommunale. Il s'agit de caractériser le contexte général et ses grandes orientations. C'est à cette échelle que sont étudiés et présentés les contextes généraux (géographie, contexte géologique, hydrologique, des milieux naturels ...). Il s'agit ici d'intégrer, en plus du site du projet, les zones où les impacts sont prévisibles c'est-à-dire toutes les surfaces susceptibles d'être affectées indirectement par les impacts du projet liés à la construction et au fonctionnement de la zone d'aménagement concerté.

« L'aire d'étude éloignée est la zone qui englobe tous les impacts potentiels. Elle est définie sur la base des éléments physiques du territoire facilement identifiables ou remarquables (ligne de crête, falaise, vallée, etc.) qui le délimitent, ou sur les frontières biogéographiques (types de milieux, territoires de chasse de rapaces, zones d'hivernage, etc.) ou encore sur les éléments humains ou patrimoniaux remarquables » (MEEDDM, 2010).

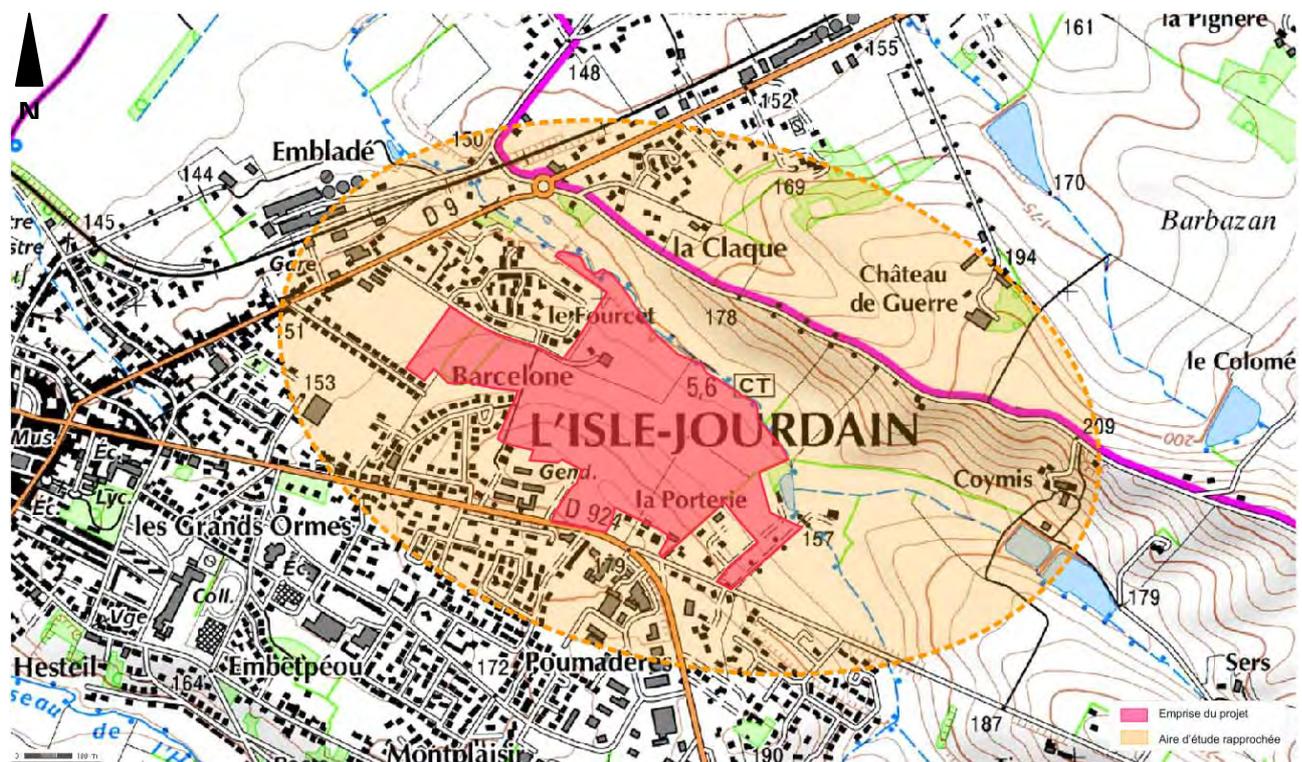
En reprenant tous ses éléments, la zone tampon d'étude éloignée a été fixée à un rayon de 2 km autour du site (voir carte ci-dessous).



Source : Géoportail

La zone d'étude rapprochée (ou intermédiaire) est étudiée à l'échelle communale et/ou affinée dans un rayon de l'ordre du kilomètre autour du site. Cette échelle permet de présenter le milieu humain (habitats, activités, voisinage...), les orientations et sensibilités du milieu naturel, le contexte hydrologique (bassins versants), le contexte détaillé géologique et hydrogéologique. « *L'aire d'étude intermédiaire correspond à la zone de composition paysagère, utile pour définir la configuration de la ZAC et en étudier les impacts paysagers. Sa délimitation repose donc sur la localisation des lieux de vie des riverains et des points de visibilité du projet.* » (Source : MEEDDM, 2010).

La zone tampon de la zone d'étude rapprochée a été découpée en prenant en compte la localisation des lieux de vie des riverains et des points de visibilité du projet (voir planche ci-dessous).



Source : Géoportail

La zone d'étude immédiate (voir planche ci-dessous) inclut les lieux-dits de « Barcelone », « La Porterie », « Laffite » et « le Fourcet ».

L'aire d'étude immédiate concerne alors les terrains du projet et leurs abords proches. Cette aire permet de préciser la topographie locale, les ruissellements, les relations des terrains du projet avec le réseau hydrographique, le milieu naturel avec les habitats concernés et les espèces présentes ...



Source : Géoportail

3.1.2. Situation géographique

Région	Midi-Pyrénées
Département	Gers (32)
Commune	L'Isle-Jourdain
Situation par rapport au centre du bourg	Environ 1,3 km à l'Est
Coordonnées géographiques approchées du projet	X = 499,900 km Y = 1846,560 km Z = 175 m (dans le système Lambert II étendu)
Occupation du sol	Terres agricoles, bosquets et haies

La commune de L'Isle-Jourdain se situe à l'Est du département du Gers (32), à la lisière de la Haute-Garonne, à 35 km à l'Ouest de Toulouse et à 45 km au Sud-Est d'Auch. Elle appartient à la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine qui adhère, avec d'autres, aux « Pays Portes de Gascogne ».

Les terrains concernés par le projet de ZAC sont localisés aux lieux-dits « Barcellone », « La Porterie » et « Laffite », à plus d'1 km à l'Est du centre-ville de L'Isle-Jourdain.

3.1.3. Situation cadastrale

Le projet se localise sur les parcelles suivantes (commune de L'Isle-Jourdain) :

Section	Lieu-dit	N° parcelle	Surface totale (m ²)	Surface dans le projet (m ²)
BE	BARCELLONE	1	6 955	6 955
BE	BARCELLONE	2	1 275	1 275
BE	BARCELLONE	7p	9 435	8 047
BE	BARCELLONE	9	8 485	8 485
BE	BARCELLONE	77p	20 094	19 510
BE	LA PORTERIE OUEST	78	45 896	45 896
BE	LA PORTERIE OUEST	83	1 331	1 331
BE	BARCELLONE	88	14 867	14 867
BE	LA PORTERIE OUEST	108	82	82
BE	CHEMIN DE MONTAGNE	110	61	61
BE	LA PORTERIE OUEST	127	183	183
BE	LA PORTERIE OUEST	128	195	195
BE	LA PORTERIE OUEST	129	234	234
BE	LA PORTERIE OUEST	130	245	245
BE	LA PORTERIE OUEST	131	17	17
BE	LA PORTERIE OUEST	132	301	301
BE	LA PORTERIE OUEST	133	301	301
BE	LA PORTERIE OUEST	134	996	996
BE	LA PORTERIE OUEST	135	401	401
BE	LA PORTERIE OUEST	136	338	338
BE	LA PORTERIE OUEST	137	343	343
BE	LA PORTERIE OUEST	138	219	219
BE	LA PORTERIE OUEST	139	83	83
BE	LA PORTERIE OUEST	140	119	119
BE	LA PORTERIE OUEST	141	149	149
BE	LA PORTERIE OUEST	142	168	168
BE	LA PORTERIE OUEST	143	31	31
BE	LA PORTERIE OUEST	144	5	5
BE	LA PORTERIE OUEST	145	5	5
BE	LA PORTERIE OUEST	146	192	192
BE	LA PORTERIE OUEST	147	307	307
BE	LA PORTERIE OUEST	148	198	198
BE	LA PORTERIE OUEST	149	368	368
BE	LA PORTERIE OUEST	150	388	388
BE	LA PORTERIE OUEST	152	3 591	3 591
BE	LA PORTERIE OUEST	153	315	315
BE	LA PORTERIE OUEST	156	20	20
BE	LA PORTERIE OUEST	157	118	118
BE	LA PORTERIE OUEST	158	28	28
BE	LA PORTERIE OUEST	159	234	234
BE	LA PORTERIE OUEST	160	309	309

Commune de L'Isle-Jourdain (32) - Etude d'impact

SAS TERRA CAMPANA

BE	LA PORTERIE OUEST	161	319	319
BE	LA PORTERIE OUEST	162	345	345
BE	LA PORTERIE OUEST	163	345	345
BE	LA PORTERIE OUEST	164	366	366
BE	LA PORTERIE OUEST	165	137	137
BE	LA PORTERIE OUEST	166	111	111
BE	LA PORTERIE OUEST	167	336	336
BE	LA PORTERIE OUEST	168	300	300
BE	LA PORTERIE OUEST	169	308	308
BE	LA PORTERIE OUEST	170	306	306
BE	LA PORTERIE OUEST	171	301	301
BE	LA PORTERIE OUEST	172	390	390
BE	LA PORTERIE OUEST	173	375	375
BE	LA PORTERIE OUEST	174	301	301
BE	LA PORTERIE OUEST	175	311	311
BE	LA PORTERIE OUEST	176	300	300
BE	LA PORTERIE OUEST	177	311	311
BE	LA PORTERIE OUEST	178	343	343
BE	LA PORTERIE OUEST	180	51	51
BE	LA PORTERIE OUEST	181	48	48
BE	LA PORTERIE OUEST	182	7	7
BE	LA PORTERIE OUEST	183	20	20
BE	LA PORTERIE OUEST	184	99	99
BE	LA PORTERIE OUEST	185	140	140
BE	LA PORTERIE OUEST	186	77	77
BE	LA PORTERIE OUEST	187	1 008	1 008
BE	LA PORTERIE OUEST	188	449	449
BE	LA PORTERIE OUEST	189	136	136
BE	LA PORTERIE OUEST	190	60	60
BE	LA PORTERIE OUEST	191	37	37
BE	LA PORTERIE OUEST	192	31	31
BE	LA PORTERIE OUEST	193	24	24
BE	LA PORTERIE OUEST	194	23	23
BE	LA PORTERIE OUEST	195	23	23
BE	LA PORTERIE OUEST	196	4 205	4 205
BE	LA PORTERIE OUEST	197	19	19
BE	LA PORTERIE OUEST	198	28	28
BE	LA PORTERIE OUEST	203	158	158
BE	LA PORTERIE OUEST	204	88	88
BE	CHEMIN DE MONTAGNE	214	25	25
BE	CHEMIN DE MONTAGNE	216	4	4
BD	LA PORTERIE	48p	1 280	1 258
BD	LAFFITTE	54	8 880	8 880
BD	LAFFITTE	55	4 310	4 310
BD	LAFFITTE	56	6 820	6 820

Commune de L'Isle-Jourdain (32) - Etude d'impact

SAS TERRA CAMPANA

BD	LAFFITTE	57	6 855	6 855
BD	LAFFITTE	58	3 651	3 651
BD	LAFFITTE	59	16 848	16 848
BD	LAFFITTE	60	9 690	9 690
BD	LA PORTERIE	202	34	34
BD	LA PORTERIE	204	105	105
BD	LA PORTERIE	205	297	297
BD	LA PORTERIE	639	418	418
BD	LA PORTERIE	640	410	410
BD	LA PORTERIE	641	413	413
BD	LA PORTERIE	642	405	405
BD	LA PORTERIE	643	398	398
BD	LA PORTERIE	644	390	390
BD	LA PORTERIE	645	382	382
BD	LA PORTERIE	646	373	373
BD	LA PORTERIE	647	371	371
BD	LA PORTERIE	648	533	533
BD	LA PORTERIE	649	732	732
BD	LA PORTERIE	650	20	20
BD	LA PORTERIE	651	1 025	1 025
BD	LA PORTERIE	653	206	206
BD	LA PORTERIE	658	317	317
BD	LA PORTERIE	659	292	292
BD	LA PORTERIE	660	286	286
BD	LA PORTERIE	661	289	289
BD	LA PORTERIE	662	65	65
BD	LA PORTERIE	663	99	99
BD	LA PORTERIE	664	25	25
BD	LA PORTERIE	665	25	25
BD	LA PORTERIE	666	27	27
BD	LA PORTERIE	667	29	29
BD	LA PORTERIE	668	4	4
BD	LA PORTERIE	669	23	23
BD	LA PORTERIE	670	32	32
BD	LA PORTERIE	671	41	41
BD	LA PORTERIE	672	51	51
BD	LA PORTERIE	673	424	424
BD	LA PORTERIE	674	474	474
BD	LA PORTERIE	675	451	451
BD	LA PORTERIE	676	424	424
BD	LA PORTERIE	677	426	426
BD	LA PORTERIE	678	510	510
BD	LA PORTERIE	679	465	465
BD	LA PORTERIE	680	412	412
BD	LA PORTERIE	681	136	136
BD	LA PORTERIE	682	147	147
BD	LA PORTERIE	683	593	593
BD	LAFFITTE	688	382	382

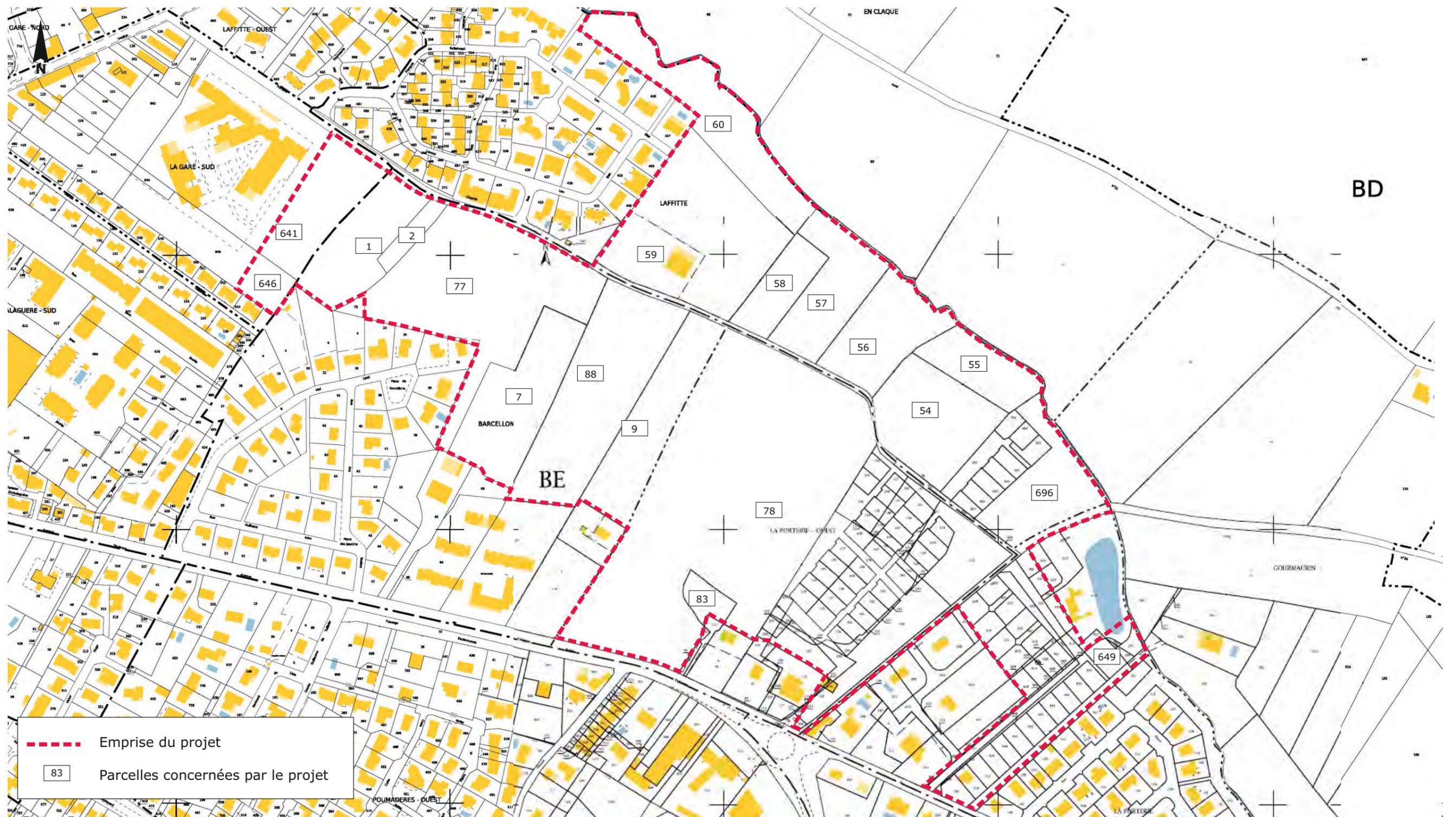
Commune de L'Isle-Jourdain (32) - Etude d'impact

SAS TERRA CAMPANA

BD	LAFFITTE	689	405	405
BD	LAFFITTE	690	410	410
BD	LAFFITTE	691	424	424
BD	LAFFITTE	692	470	470
BD	LAFFITTE	693	366	366
BD	LAFFITTE	694	386	386
BD	LAFFITTE	695	1 197	1 197
BD	LAFFITTE	696	6 589	6 589
BD	LAFFITTE	697	300	300
BD	LA PORTERIE	701	257	257
BD	LA PORTERIE	702	296	296
BD	LA PORTERIE	703	745	745
BD	LA PORTERIE	704	46	46
BD	LA PORTERIE	705	383	383
BD	LA PORTERIE	708	492	492
BD	LA PORTERIE	710	433	433
BD	LA PORTERIE	712	428	428
BH	LA GARE SUD	641p	23 467	8 078
BH	LA GARE SUD	646p	6 650	2 303
Total				224 456 m²

→ La surface parcellaire du projet est de 22,5 ha, à laquelle se rajoutent les chemins ruraux traversant le site : au total, l'emprise de la ZAC atteint environ **22,8 ha**.

Situation cadastrale



Source du fond de plan : Cadastre.gov.fr

0 140 m

3.1.4. Servitudes et risques

3.1.4.1. Servitudes et emplacement réservé

Les terrains du projet sont concernés par plusieurs types de servitudes déclarées d'utilité publique :

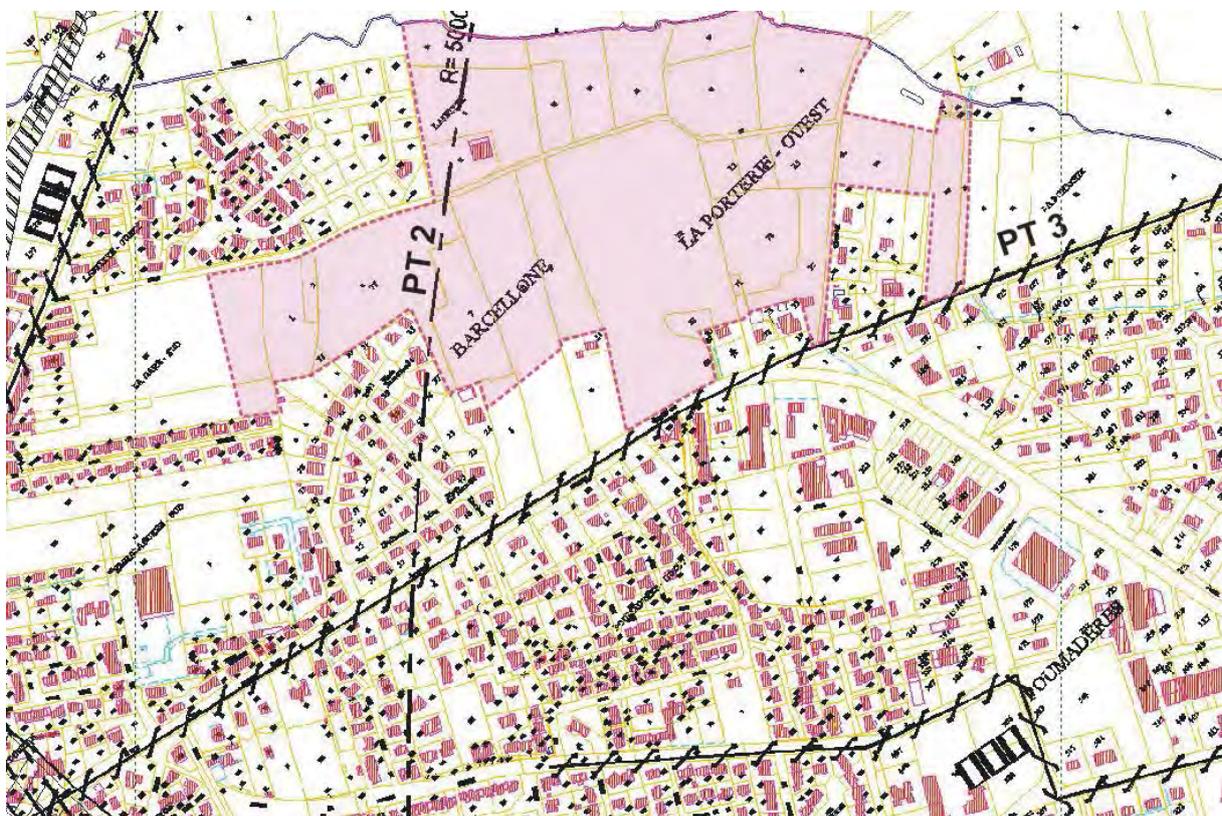
- servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'État,
- servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles,
- servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques,
- emplacements réservés,
- droit de préemption.

Servitude relative aux transmissions radioélectriques

Cette servitude (dénommée PT2), est relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'État.

Les obligations sur le tracé (zone spéciale de dégagement) de cette servitude sont les suivantes (art. R. 23 du code des postes et des télécommunications) :

« *Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres.* »



Source : Plan des servitudes L'Isle-Jourdain

Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques

Cette servitude (dénommée PT3) est relative aux communications téléphoniques et télégraphiques. Au niveau du projet, elle concerne les réseaux aériens ou enterrés téléphoniques présents en bordure de l'avenue de Toulouse. Elle ne concerne pas directement les terrains du projet (voir planche ci-avant).

Plans d'exposition aux risques naturels prévisibles

Cette servitude (dénommée PM1) résulte des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles. Pour le site du projet, il s'agit de la thématique « retrait-gonflement des argiles » qui concerne l'ensemble de la commune.

Le **Plan de Prévention des Risques naturel (PPRn) « retrait-gonflement des argiles »** dans le département du Gers, a été approuvé le 28/06/2004 afin d'imposer et/ou de recommander des dispositions constructives préventives.

Le site d'étude se localise dans une zone définie comme « **aléa moyen** ».

En effet, compte tenu de la forte teneur en argiles des sols, ces derniers sont sensibles au phénomène de « gonflement-retrait » lié au changement important d'humidité.

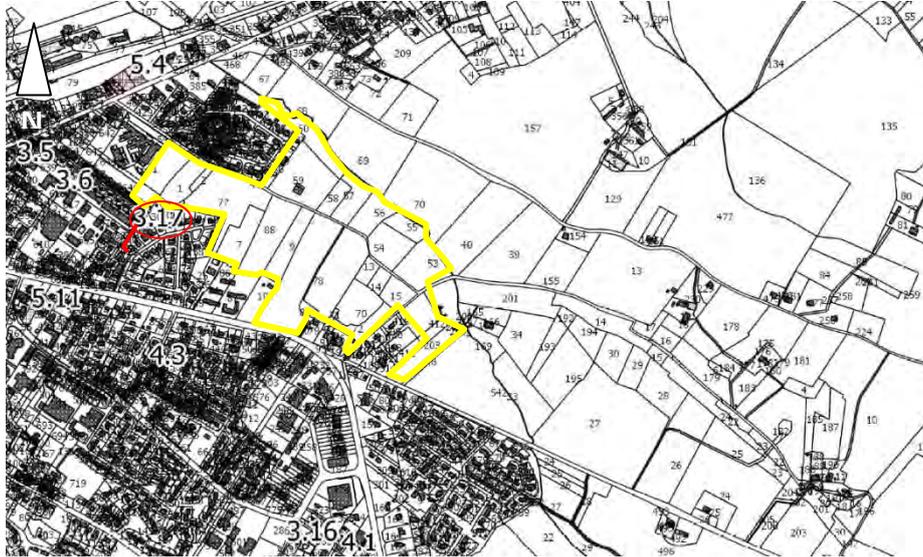
*Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de **fort** sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Dans les zones où l'aléa est qualifié de **faible**, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité, ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Les zones d'aléa **moyen** correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes.*



Source : BRGM

Emplacements réservés

On notera la présence d'un emplacement réservé (1 004 m², toujours actif) au niveau de l'emprise de la ZAC correspondant à la création d'un accès entre la zone d'Emabalaguère, la zone Gare sud et le lotissement Barcelone.



Source : Extrait du PLU de L'Isle-Jourdain - 2014

Droit de préemption

Comme pour toute transaction, les terrains du projet sont concernés par le droit de préemption urbain de la commune de L'Isle-Jourdain. Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. Lorsqu'un propriétaire vend un terrain ou une maison à un acheteur, avant que la vente ne soit conclue, la commune doit s'exprimer sur sa volonté d'user de son droit de préemption. Si elle choisit de le faire, elle devient prioritaire pour l'acquisition du bien. Sinon, la vente suit son cours normal.

- Les terrains du projet sont concernés par une servitude relative aux transmissions radioélectriques, l'aléa moyen « retrait-gonflement des argiles » et une servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques longeant le site au Sud.

3.1.4.2. Risques

Les risques recensés sur la commune de L'Isle-Jourdain sont :

- Transport de marchandises dangereuses
- Séisme
- Inondation

Transport de marchandises dangereuses

Le transport de matières dangereuses (TMD) ne concerne pas que les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Il concerne également tous les produits dont nous avons régulièrement besoin comme les carburants, le gaz, les engrais (solides ou liquides), et qui, en cas d'évènement, peuvent présenter des risques pour les populations ou l'environnement.

Le classement en zone à risque est fait de la manière suivante :

- le risque de TMD rapproché : lorsque ce risque est à proximité d'une installation soumise à un plan particulier d'intervention ;
- le risque TMD diffus : le risque se répartit sur l'ensemble du réseau routier, ferroviaire et fluvial ;
- le risque TMD canalisation : c'est le risque le plus facilement identifiable, dès lors qu'il est répertorié dans différents documents et localisé.

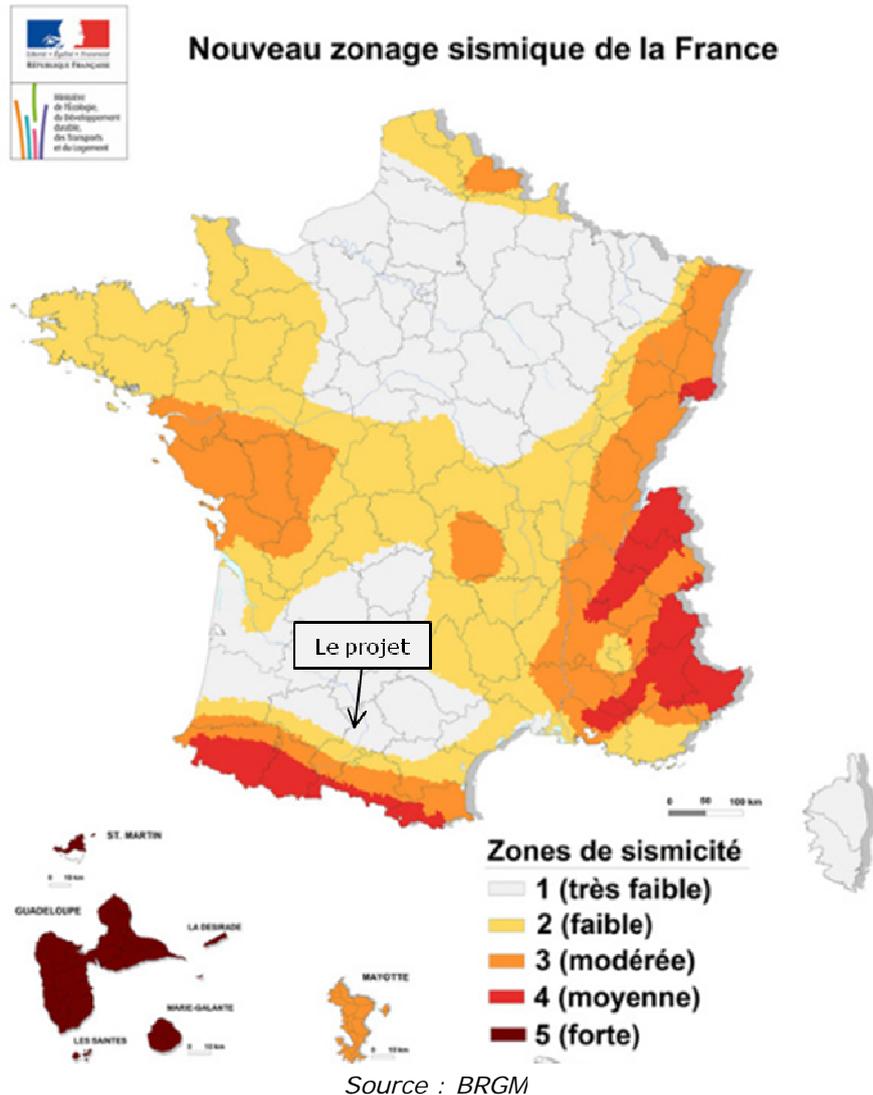
Ce risque ne concerne que les axes principaux de l'Isle-Jourdain (TMD diffus) : ils ne traversent pas le site. Seule la partie du site longeant l'avenue de Toulouse (RD924) est concernée par ce risque (terrain occupé par le centre de secours et d'incendie).

Séisme

D'après l'arrêté du 22 octobre 2010, la France est divisée en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de L'Isle-Jourdain est située en **zone sismique 1** (aléa très faible) : il n'y a pas de précaution particulière à appliquer pour la construction des bâtiments selon la définition de l'arrêté du 22 octobre 2010.



Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles inondation

Un Plan de Prévention du risque inondation existe sur la commune de l'Isle Jourdain. Il a été approuvé le 06/11/2015.

Ce PPRI doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- améliorer la sécurité des personnes exposées à un risque d'inondation,
- maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels,
- limiter les dommages aux biens et aux activités soumises au risque.

La Save dans la commune de L'Isle-Jourdain a connu de violentes crues dues à des phénomènes météorologiques particuliers provoqués par des dépressions stationnaires (marais barométrique) qui génèrent des pluies de 100 mm à 200 mm en quelques heures sur des surfaces très importantes.

La forme allongée du bassin versant de la Save favorise la concentration rapide des eaux de rivières, pouvant entraîner de forts débordements des cours d'eau.

En juillet 1977, le bassin versant de la Save a été partiellement touché par l'épicentre de la pluie, situé plus à l'Ouest sur le bassin versant du Gers. Le débit de cette crue a été estimé à 593 m³/s.

Les ruisseaux de l'Hesteil et de la Poumadères ont également largement débordé, bien que leurs bassins versants soient moins importants. Ces ruisseaux situés en périphérie du centre ville sont vulnérables.

La limitation des zones inondables sur la Save est référencée à partir des limites de la crue « de type 1875 » calculée et de la Cartographie Informative des Zones Inondables de Midi-Pyrénées, par des analyses hydrogéomorphologiques et des repères de la crue historique.

On constate alors que pour une crue de référence de type de juillet 1977, le débordement se produit sur l'ensemble de la vallée dans la commune de L'Isle-Jourdain.

Les principales zones vulnérables sont situées en bordure du centre-ville en rive droite et sont constituées d'habitations. Plusieurs ruisseaux, dont le ruisseau de Lafitte longeant les terrains du projet, présentent des vulnérabilités.

Différents zonages ont été établis en fonction du degré d'exposition au phénomène d'inondation et de la vulnérabilité liée aux dommages prévisibles.

La frange nord-est des terrains est située en « zone rouge plein » du PPRi de L'Isle Jourdain.

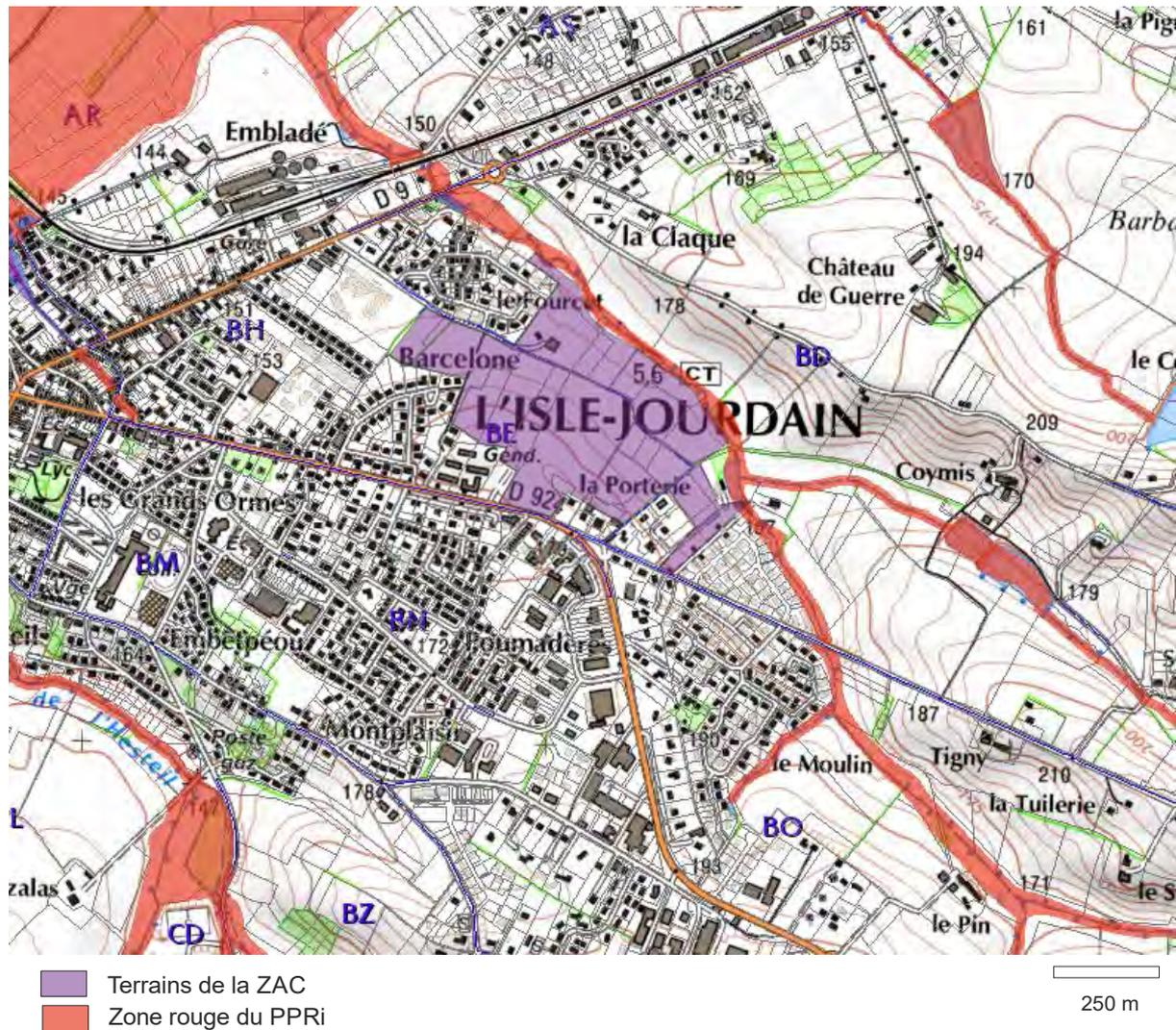
La « zone rouge plein » regroupe :

- les zones non urbanisées (zones d'expansion des crues) dans lesquelles le risque n'a pas été déterminé car il n'y a pas d'enjeux,
- les zones à habitat diffus ou comportant des enjeux isolés (fermes, moulins ...) dans lesquelles l'aléa est considéré comme fort à très fort (hauteur d'eau et/ou vitesse d'écoulement importante), non urbanisées de façon dense et qui constituent elles aussi des zones d'expansion de crues qu'il convient de préserver en tant que telles,
- les bandes forfaitaires de 10 mètres le long des ruisseaux : 10 m en rive droite et 10 m en rive gauche depuis le haut des berges de tous les cours d'eau :
- les zones situées à moins de 50 mètres du pied des digues de protection au sens de la circulaire interministérielle du 30 avril 2002.

Sont interdits au sein de cette zone :

- Les constructions nouvelles, reconstruction, extension, changement de destination de bâtiments ;
- Aménagements, équipements tels que des remblais, digues, clôtures, etc...
- Aménagements liés à une activité de plein air.

Ainsi, la ZAC de Porterie Barcellone ne prévoit aucun aménagement au sein de cette zone inondable (hormis les rejets des bassins de rétention).



Plan de Prévention de risque inondation de l'Isle Jourdain (Source : DDT32)

- ➔ L'avenue de Toulouse (RD924), localisée dans la zone Sud du projet est la seule voie susceptible d'être utilisée pour le transport de marchandises dangereuses en périphérie de la ZAC.
- ➔ Le risque sismique est très faible au niveau du projet de la ZAC.
- ➔ La frange nord-est du site étudié est concernée par la zone rouge du PPRi de l'Isle-Jourdain. Ce zonage est pris en compte dans le plan de masse de la ZAC. Ainsi, aucune construction ou aménagement n'y sera réalisé à l'exception des rejets des bassins de rétention.