

Contribution relative au projet Domaine de la Massaye

Environnement résidentiel, risques constructifs, usage des équipements et gestion à long terme

Après examen des documents publics du projet, de l'État des risques et pollutions (ERP), de la notice descriptive et du contrat de réservation, plusieurs points importants demeurent insuffisamment précisés. Ces éléments concernent directement la santé et la sécurité des futurs occupants, la qualité de vie, les droits de stationnement, les nuisances potentielles, l'usage des équipements ainsi que la pérennité et la valeur du Domaine. Afin d'éviter des difficultés ultérieures liées à des règles d'usage, des responsabilités ou des mécanismes de financement insuffisamment définis, il est demandé au porteur de projet et aux autorités compétentes d'apporter, point par point, des réponses écrites, précises, vérifiables et, lorsque cela est possible, accompagnées des plans, études, règlements ou documents de gestion correspondants.

1. Risque radon, conception des bâtiments et mesures de prévention

L'ERP annexé aux documents du projet indique que le bien est situé en zone de potentiel radon 3, correspondant à un potentiel significatif. Par ailleurs, une autre partie du contrat de réservation contient la mention selon laquelle le terrain ne serait pas situé dans une commune à potentiel radon de zone 3. Cette contradiction documentaire doit être clarifiée. Dans tous les cas, puisque l'ERP identifie un potentiel radon de niveau 3, il convient de préciser les mesures concrètes intégrées au projet.

1.1 Évaluation du risque et cohérence des documents

1. Confirmer par écrit le classement radon applicable au terrain concerné et expliquer la contradiction entre l'ERP, qui mentionne une zone 3 significative, et la clause du contrat indiquant que le terrain ne serait pas situé dans une commune classée en zone 3.
2. Indiquer si une évaluation spécifique du risque radon a été réalisée pour l'opération ou pour les parcelles concernées.
3. Préciser si le risque de pénétration des gaz du sol dans les logements a été étudié.
4. Communiquer les documents techniques, études ou avis ayant servi à définir les mesures constructives retenues.

1.2 Mesures constructives de prévention

1. Une membrane anti-radon est-elle prévue sous les constructions ou au niveau du plancher bas ?
2. Des dispositifs d'étanchéité sont-ils prévus afin de limiter la pénétration des gaz du sol dans les logements ?
3. Les traversées de dalle, passages de canalisations, joints, raccords et autres points singuliers feront-ils l'objet d'un traitement d'étanchéité spécifique ?
4. La conception des fondations et du plancher bas tient-elle explicitement compte du classement en zone 3 ?
5. D'autres mesures préventives sont-elles prévues, par exemple une lame d'air ventilée, un vide sanitaire ventilé, un drainage des gaz du sol ou une réservation sous dalle ?

1.3 Étude géotechnique et fondations

1. L'étude géotechnique ayant servi au dimensionnement des fondations a-t-elle été finalisée ?

2. Cette étude comprend-elle une analyse relative au radon, aux gaz du sol, à la perméabilité du terrain ou aux voies possibles de pénétration dans le bâtiment ?
3. L'étude géotechnique, ou au minimum un résumé des conclusions et prescriptions applicables aux logements, peut-elle être communiquée aux acquéreurs ?
4. Les recommandations du géotechnicien relatives à la qualité sanitaire du sol et à la conception du plancher bas seront-elles intégrées dans les documents contractuels de construction ?

1.4 Ventilation et qualité de l'air intérieur

La notice descriptive prévoit une VMC simple flux et une pompe à chaleur sur air extrait. Ces équipements assurent le renouvellement de l'air intérieur, mais ils ne remplacent pas nécessairement des mesures constructives empêchant l'entrée du radon depuis le sol.

1. Le système de ventilation a-t-il été dimensionné ou évalué en tenant compte du risque radon ?
2. Existe-t-il un objectif de concentration maximale de radon dans les logements après livraison ?
3. Des calculs, simulations ou contrôles sont-ils prévus pour vérifier l'efficacité du renouvellement d'air au rez-de-chaussée ?
4. Quelles dispositions sont prévues pour garantir le bon fonctionnement et l'entretien durable de la VMC ?

1.5 Mesures avant livraison et possibilités de correction

1. Une mesure de la concentration en radon est-elle prévue avant la livraison des logements ?
2. Les résultats seront-ils communiqués individuellement aux acquéreurs ?
3. Une mesure complémentaire en période de chauffe ou après occupation sera-t-elle recommandée ?
4. En cas de résultat élevé, quelles mesures correctives seront mises en oeuvre et par quel responsable ?
5. Le bâtiment sera-t-il pré-équipé afin de permettre ultérieurement l'installation d'un système de dépressurisation ou d'extraction sous dalle ?
6. Une telle installation pourra-t-elle être réalisée sans démolition importante du plancher, des revêtements ou des aménagements intérieurs ?

2. Crèche ou MAM : public accueilli et modalités de fonctionnement

Le fonctionnement de la crèche ou de la MAM peut avoir des conséquences directes sur la circulation, le stationnement, le bruit et l'usage des espaces extérieurs à proximité des logements. Il convient donc de préciser les conditions réelles d'exploitation de cet équipement.

1. La crèche ou la MAM sera-t-elle réservée aux résidents du Domaine de la Massaye ou également ouverte aux familles extérieures ?
2. En cas d'ouverture à l'extérieur, quelle proportion des enfants accueillis devrait provenir de familles ne résidant pas dans le Domaine ?
3. L'établissement accueillera-t-il uniquement des enfants de 0 à 3 ans ?
4. Des enfants de 4 à 6 ans, ou plus âgés, pourront-ils également être accueillis ?
5. Quelle sera la capacité maximale d'accueil ?
6. Quels seront les jours et horaires d'ouverture ?
7. L'établissement fonctionnera-t-il le samedi, le dimanche ou les jours fériés ?
8. Quelles seront les principales plages horaires d'arrivée et de départ des enfants ?
9. Jusqu'à quelle heure la cour ou l'espace extérieur pourra-t-il être utilisé ?

10. Des limites précises seront-elles fixées concernant les horaires, le nombre d'enfants présents à l'extérieur et les nuisances sonores ?
11. Si des enfants de plus de 3 ans sont accueillis, quelles mesures d'organisation, d'isolation ou de limitation du bruit sont prévues pour protéger les logements proches ?

3. Stationnement des résidents, visiteurs et utilisateurs extérieurs

Les documents disponibles ne permettent pas de distinguer suffisamment les places privées attachées aux logements, les places visiteurs et les emplacements destinés aux activités ouvertes au public. La possibilité évoquée d'utiliser certaines places résidentielles lorsqu'elles seraient libres nécessite une clarification contractuelle.

1. Les visiteurs de la crèche ou de la MAM pourront-ils utiliser les places privatives affectées aux logements ?
2. Pourront-ils utiliser les places achetées séparément ou en option par les résidents ?
3. Les utilisateurs des bureaux, ateliers, du restaurant ou des autres équipements pourront-ils stationner dans les zones résidentielles ?
4. Lors d'événements organisés le soir ou le week-end, les visiteurs extérieurs pourront-ils accéder aux stationnements situés à proximité des logements ?
5. Comment seront distinguées les différentes catégories de places : numérotation, marquage au sol, signalisation, badge, barrière, autorisation ou titre de stationnement ?
6. Qui sera chargé du contrôle quotidien du stationnement et du traitement des occupations irrégulières ?
7. Les droits exclusifs ou prioritaires attachés aux places payées par les acquéreurs seront-ils garantis dans l'acte de vente et dans le règlement de copropriété ?

Il est demandé de fournir un plan complet et numéroté des stationnements, faisant apparaître distinctement :

- les places privatives des résidents ;
- les places proposées en option ou à l'achat complémentaire ;
- les places visiteurs ;
- les emplacements de dépose et de reprise de la crèche ou de la MAM ;
- les places affectées aux bureaux et ateliers ;
- les places affectées au restaurant et aux autres activités ouvertes au public ;
- les places publiques ou partagées.

4. Aire de collecte des déchets et prévention des odeurs

L'aire de collecte étant située à proximité de logements et présentée comme semi-ouverte, il est nécessaire de préciser sa conception, les déchets concernés ainsi que les responsabilités d'entretien.

1. Quels types de déchets seront collectés : papier, emballages recyclables, verre, ordures ménagères résiduelles, biodéchets ou autres catégories ?
2. Les ordures ménagères et biodéchets susceptibles de produire des odeurs seront-ils stockés dans cette aire semi-ouverte ?
3. Des conteneurs fermés, ventilés ou spécifiquement adaptés aux biodéchets sont-ils prévus ?
4. Une conception plus fermée a-t-elle été étudiée compte tenu de la proximité des logements ?
5. Quelle sera la fréquence de collecte, notamment durant les périodes chaudes ?

6. Qui sera responsable du nettoyage, de la désinfection, de la lutte contre les nuisibles et du traitement des odeurs ?
7. Quelle procédure permettra aux résidents de signaler un problème et dans quel délai une intervention devra-t-elle être réalisée ?

5. Château, restaurant, événements et nuisances sonores

Le château et les activités susceptibles d'y être organisées constituent un élément central du projet. Il est toutefois nécessaire de connaître les usages réels envisagés et leur compatibilité avec la tranquillité des logements.

1. Quelle part de l'utilisation du château sera consacrée à la restauration, aux séminaires, aux événements, aux réceptions, aux activités culturelles ou à d'autres usages commerciaux ?
2. Quels seront les jours et horaires d'ouverture habituels ?
3. Quelle heure maximale de fin est prévue pour les activités en soirée ?
4. Des mariages, fêtes, réceptions privées, concerts ou événements accueillant un public nombreux sont-ils envisagés ?
5. Des espaces extérieurs pourront-ils accueillir des activités, repas, rassemblements ou dispositifs de sonorisation ?
6. Un état initial du bruit ambiant a-t-il été établi ?
7. Une étude prévisionnelle des nuisances sonores liées aux activités futures a-t-elle été réalisée ?
8. Quelles mesures concrètes sont prévues : horaires limites, niveau sonore maximum, fermeture des portes et fenêtres, orientation des équipements, limitation des usages extérieurs ou contrôle du nombre de participants ?
9. Quelle procédure de réclamation et de contrôle sera mise à disposition des résidents en cas de nuisances répétées ?

6. Piscine, accès et gestion de la ressource en eau

1. Quelles seront les dimensions, la capacité et les caractéristiques techniques de la piscine ?
2. La piscine sera-t-elle exclusivement réservée aux résidents ou ouverte à des utilisateurs extérieurs ?
3. Quelles seront les périodes et horaires d'ouverture ?
4. Quelle consommation annuelle d'eau est estimée, en incluant le remplissage, les renouvellements, le lavage des filtres et les pertes par évaporation ?
5. Quelle sera la source d'approvisionnement en eau ?
6. Quelles mesures de réduction de la consommation et de l'évaporation sont prévues ?
7. Quelle procédure s'appliquera en période de sécheresse, de restriction d'eau ou d'interdiction de remplissage ?
8. Qui sera responsable de l'exploitation, de la sécurité, de l'entretien sanitaire et des contrôles ?
9. Qui supportera les coûts de fonctionnement, de réparation et de renouvellement des équipements ?
10. En cas d'arrêt d'exploitation ou de défaillance du gestionnaire, qui prendra en charge la sécurisation, l'entretien ou la transformation de l'installation ?

7. Nature des espaces, ouverture au public et responsabilités de gestion

L'attractivité du Domaine repose en grande partie sur le château, les espaces verts, les cheminements, les équipements partagés et la qualité paysagère du site. Les acquéreurs évaluent donc non seulement leur logement, mais aussi la capacité de l'ensemble du Domaine à conserver durablement sa qualité.

Pour chacun des espaces ou équipements suivants, il est demandé de préciser sa nature juridique, son public, son propriétaire et son mode de gestion :

- le château et ses abords ;
- le restaurant et ses espaces extérieurs ;
- la crèche ou la MAM ;
- les bureaux et ateliers ;
- la piscine ;
- les installations sportives ou de loisirs ;
- les jardins potagers et espaces de culture ;
- les espaces verts et paysagers ;
- les cheminements piétons ;
- les voiries ;
- les zones de stationnement ;
- les autres espaces communs ou partagés.

1. S'agit-il d'un espace privé, public ou partagé ?
2. Est-il réservé aux résidents ou également ouvert au public extérieur ?
3. En cas d'ouverture au public, quels seront les jours, horaires et conditions d'accès ?
4. Par quels accès les visiteurs extérieurs entreront-ils et sortiront-ils du Domaine ?
5. Quelles places de stationnement devront-ils utiliser ?
6. Qui sera propriétaire de l'espace ou de l'équipement ?
7. Qui sera responsable de son exploitation quotidienne ?
8. Qui assurera son entretien, son nettoyage, sa sécurité et son assurance ?
9. Qui supportera les dépenses d'exploitation, d'entretien, de réparation et de renouvellement ?
10. Ces coûts pourront-ils être imputés, totalement ou partiellement, aux copropriétaires ou aux résidents ?
11. En cas d'arrêt d'activité du restaurant, des bureaux ou d'un autre exploitant, qui reprendra la gestion et l'entretien des espaces concernés ?
12. Quel mécanisme de remplacement ou de compensation est prévu si l'organisme gestionnaire cesse son activité, manque de financement ou n'exécute plus correctement ses obligations ?

8. Organisation et garanties de gestion à long terme

La qualité du projet lors de sa livraison ne suffit pas à garantir la pérennité du cadre de vie. Il convient de définir un dispositif durable permettant d'éviter qu'après quelques années les espaces verts, le château, les cheminements ou les équipements communs se dégradent faute de responsabilité clairement attribuée ou de financement suffisant.

1. Un cadre de gestion est-il prévu pour les 5, 10 ou 20 prochaines années ?
2. Quel organisme ou quelle structure sera responsable de la gestion à long terme du Domaine ?
3. Quelles seront les sources de financement stables et pérennes ?

4. Des contrats d'entretien sont-ils déjà signés ou prévus ?
5. Quels standards d'entretien seront imposés pour les espaces verts, les paysages, les voiries, les cheminements et les équipements ?
6. Quelle sera la fréquence des inspections, opérations de maintenance et renouvellements ?
7. Quel mécanisme permettra de contrôler la qualité de la gestion et le respect des engagements ?
8. Comment les résidents pourront-ils signaler un problème et demander une intervention ou une mise en conformité ?
9. Quels délais de traitement seront applicables ?
10. Qui sera responsable en cas de mauvaise gestion, de défaut d'entretien ou de dégradation ?
11. Quelles mesures correctives et quels recours seront possibles en cas de carence du gestionnaire ?
12. Quels engagements seront intégrés dans des documents contractuels opposables, notamment l'acte de vente, le règlement de copropriété, les statuts d'une association syndicale ou les conventions de gestion ?

Conclusion

Les informations demandées ci-dessus conditionnent directement l'appréciation des futurs acquéreurs concernant la santé et la sécurité des logements, les droits de stationnement, les nuisances, les conditions d'accès aux équipements, le niveau futur des charges, la responsabilité des différents intervenants, la qualité durable du cadre de vie et la valeur à long terme des biens.

Il est donc demandé que les réponses ne se limitent pas à des principes généraux, mais qu'elles indiquent, pour chaque sujet, des éléments concrets et vérifiables : réponse positive ou négative, chiffres et horaires, plans et numéros de places, identité des propriétaires et gestionnaires, règles d'accès, procédures de contrôle et de réclamation, délais d'intervention, financement à long terme et mécanismes de remplacement en cas de défaillance.

La clarification de ces éléments avant la réalisation complète du projet permettra aux futurs résidents d'évaluer objectivement les conditions réelles d'habitation et contribuera à prévenir les conflits ultérieurs liés à des engagements insuffisamment définis.