

HECTARE

URBANISME DURABLE

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	AUCELLUS
COMMUNE	ESCALQUENS
LOT N°	1

La société « **SAS HECTARE** », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660., au capital de **30.000.000,00 Euros**.

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

Et

Mr CUNY MAXIME né le 26/08/1995 à Perpignan
Profession : Kinésithérapeute

Mme HANOUN MARION née le 08/06/1994 à Agen
Profession : Kinésithérapeute

Demeurant : 17 rue de la Pradelle-31650 SAINT-ORENS

Téléphone : 06 78 27 42 98/06 70 69 82 35

Mail : c_maxime_66@yahoo.fr/hanoun.marion@gmail.com

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

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

Le réservataire est ici présent.

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

En date du **04/07/2022**, il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro **PA031 169 2200002** autorisant la création d'un lotissement dénommé **AUCELLUS** sur la commune de **Escalquens**.

14 mai 2020

me WA JP

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

CABINET YANTRIS
142 rue Bonnat
31400 TOULOUSE
Tél : 05 61 52 62 55

L'architecte coordinateur de l'opération est :

C. D.C Architecte – 72 route de Tournefeuille-31270 CUGNAUX
Tél : 05 61 92 60 89

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

Le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
 Le plan de masse, le plan de situation, le plan de commercialisation,
 Le règlement du lotissement,
 Le cahier des charges du lotissement,
 Le programme des travaux,
 Les statuts de l'Association syndicale,
 L'état des risques et pollution,

Précision faite que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition du réservataire, au bureau du réservataire et ce depuis le début de la commercialisation du lotissement, ainsi qu'en l'étude du notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente :

MAITRE LEVY – 35 Grand rue-31450 Montgiscard- 05 62 71 74 30

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

1 - DESIGNATION

Le réservataire confère au réservataire qui l'accepte, **sans faculté de substitution**, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 1** de l'opération précitée, d'une superficie approximative **de 300 m²**, la surface précise devant résulter du plan de bornage qui sera annexé à l'acte authentique de vente et dressé par le géomètre expert susnommé, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du réservataire et son descriptif annexé à l'acte de vente.

La surface de plancher (SDP) autorisée sur le lot vendu est **de 130 m²**.

Le réservataire déclare avoir parfaite connaissance de la nature et des caractéristiques du lot présentement vendu pour s'être rendu sur ledit terrain avant la signature du présent contrat de réservation.

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, le réservataire devra s'assurer par lui-même des conditions d'accessibilité à son lot, ainsi que de l'emplacement des niches d'abri compteur, des murs techniques, des candélabres, des arbres, des lampadaires ou de tout autre élément dépendant de l'aménagement du lotissement.

14 mai 2020

me M/H JP

2 – PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de :

CENT QUARANTE QUATRE MILLE NEUF CENT EUROS (144 900 euros)

Précision faite que le montant de la TVA SUR MARGE inclus dans le prix de vente a été calculé en fonction d'un taux de TVA à 20%. Par conséquent, en cas de modification du taux de TVA à la hausse comme à la baisse, le prix de vente sera ajusté en conséquence.

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

3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

Le réservataire sera propriétaire de l'immeuble présentement vendu, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance, par la prise de possession réelle et effective, à compter du même jour.

Par conséquent, il est formellement interdit au réservataire d'entreprendre toute opération de construction avant de devenir propriétaire. Toutefois, le réservant l'autorise à diligenter dès la signature des présentes, les études de sol nécessaires et préalables à tout dépôt de demande de permis de construire, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

4- FACULTE DE SUBSTITUTION

NEANT

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

5.1-1 FINANCEMENTS

Le réservataire déclare par les présentes vouloir souscrire un ou plusieurs emprunts à l'effet de financer tout ou partie du prix d'acquisition du bien immobilier ci-dessus désigné.

En conséquence, et conformément aux dispositions des articles L312-1 et suivants du code de la consommation, la présente réservation est soumise à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts que le réservataire se propose de contracter dans les conditions suivantes :

MONTANT MAXIMUM DU OU DES PRETS SOLLICITES : 360 000 euros

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ans

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 4 %

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard 30 JANVIER 2023** et à adresser immédiatement au réservant copie du récépissé de dépôt du dossier bancaire.

14 mai 2020

MC IP m4

A défaut, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat sans formalité ni mise en demeure et le l'indemnité d'immobilisation sera définitivement acquise au réservant.

La présente condition suspensive devra être réalisée **au plus 30 AVRIL 2023**

Cette condition suspensive sera réputée réalisée dès l'émission d'une offre de prêt correspondante aux caractéristiques du financement stipulées ci-dessus par le réservataire.

Le réservataire devra justifier au réservant de la réalisation ou non de la présente condition suspensive, par l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception d'une copie de son offre de prêt ou d'une attestation de refus de prêt délivrée par la banque dans le délai prévu aux présentes pour la réalisation de la vente.

A défaut, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat, sans formalité ni mise en demeure et l'indemnité d'immobilisation sera définitivement acquise au réservant. Le réservant retrouvera alors son entière liberté et pourra remettre le lot immédiatement à la vente, sans que le réservataire puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par ce dernier.

En tant que de besoin, le réservataire déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

5.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT

=> La présente réservation est consentie sous la condition suspensive que le permis d'aménager délivré pour la création de l'opération exposée ci-dessus ne fasse pas l'objet de recours des tiers ni de retrait administratif et qu'en conséquence le réservant puisse mettre en œuvre la réalisation de ce lotissement.

=> La présente réservation est consentie sous la condition suspensive que le réservant puisse obtenir de la banque qui finance la présente opération, le déblocage des fonds nécessaires tant au financement du foncier que des travaux de voiries et réseaux divers dudit lotissement et le cas échéant ceux nécessaires au financement éventuel des taxes de participation PUP, de PVNR ou de ZAC.

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

14 mai 2020

MA MC IF

Les clôtures sur voie publics principale seront réalisées par l'aménageur.
 Les lots 1 à 4 devront s'implanter obligatoirement à 5m
 Le lot 4 est destinés à un logement locatif

7.2 SERVITUDES

Les lots 4, 5 et 6 sont grevé d'une servitude d'entretien de fossé
 Servitude de rétention en compensation à l'imperméabilisation des sols à l'intérieur des lots

8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

Si pour des raisons diverses pendant le délai de validité du présent contrat, le réservant décidait de modifier certaines pièces écrites et plans du dossier du permis d'aménager et notamment la surface, la S.D.P, la forme, la topographie, l'environnement ou la mise en viabilité du lot objet de la vente, il est convenu et accepté par le réservataire que ce dernier ne pourra en aucun cas s'opposer à ces modifications.

Toutefois si pendant le délai de validité de ce contrat de réservation le permis d'aménager modificatif entraînait des changements conséquents que le réservataire ne voulait pas accepter, le présent contrat sera caduc, nul et non avenu, et ce sans indemnité ni de part ni d'autre.

L'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera alors rendue par le réservant au réservataire, sur demande écrite de ce dernier.

9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

Le réservant s'engage à réaliser la mise en viabilité du lot vendu, conformément aux prescriptions du programme des travaux et aux directives complémentaires qui pourraient lui être éventuellement demandées, en cours de travaux, par la Municipalité, les administrations concernées ou les tiers, pour tenir compte d'un changement de réglementation ou de difficultés techniques spécifiques à ce projet.

Pour cela, le réservant et les entreprises désignées par lui auront, jusqu'à la date de signature de l'acte de vente dudit lot, toute latitude pour mener à bien cette viabilisation et ce sur l'emprise totale du lotissement.

En conséquence, et ce jusqu'au transfert de propriété, le réservant pourra pénétrer et circuler sur l'emprise du lot réservé, modifier sa topographie ainsi que l'aspect minéral ou végétal de ce lot et plus généralement faire toutes modifications qu'il jugera nécessaires pour parvenir à la livraison du lot vendu.

Le réservataire ne pourra à ce titre prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix suite à l'exécution de ces travaux sur les parties communes du lotissement ou sur l'emprise du lot objet du présent contrat de réservation.

Néanmoins si le réservataire juge que ces modifications altèrent, de manière conséquente, le bien qu'il a réservé, il pourra dans ce cas renoncer à son acquisition et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera restituée au réservataire sur sa demande écrite faite au réservant.

10 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES

Dans le cadre des dispositions des articles L112-20 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation, le RESERVANT est tenu de remettre une étude géotechnique préalable, le BIEN étant situé en zone d'aléa moyen ou fort.

Le RESERVANT pour des raisons techniques n'a pu à ce jour la faire réaliser. Ce dernier s'oblige avant la réitération des présentes par acte authentique à fournir ladite étude au RESERVATAIRE. Elle lui sera notifiée par pli recommandé.

Si l'étude géotechnique préalable venait à révéler une nature de sol entraînant un surcoût significatif qu'il ne peut assurer financièrement, le RESERVATAIRE pourra se désengager des présentes et l'indemnité qu'il aura le cas échéant versé lui sera restituée.

14 mai 2020

MA MC SP

Le RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE sur le fait qu'en tout état de cause cette étude n'est pas spécifique à son projet de construction et qu'en aucun cas elle ne saurait le dispenser de réaliser une étude approfondie en vue de déterminer les prescriptions propres à son projet de construction.

A cet égard, le réservataire devra avant tout démarrage de son projet de construction faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet afin de définir le type de fondations à prévoir. Le réservataire transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.

Le réservant donne d'ores et déjà son accord au réservataire pour réaliser aux frais de ce dernier tous sondages, analyses de sols et études d'altimétries pour élaborer son projet sur le terrain objet des présentes, et ce avant même la signature de l'acte authentique de vente.

Le réservataire devant néanmoins, après sondages, remettre le terrain en l'état.

Si avant la signature de l'acte authentique de vente, ces sondages et études révèlent que le terrain vendu nécessite une adaptation que le réservataire ne peut assurer financièrement, ce dernier pourra renoncer à son acquisition, sans indemnité de part ni d'autre, et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée sur demande écrite du réservataire au réservant.

D'autre part, s'il s'avérait que dans le cadre des sondages exécutés par le réservataire, ce dernier ou ses conseils constataient que ledit terrain fait l'objet de pollution particulière ou des vestiges archéologiques, le réservataire s'engage à prévenir immédiatement le réservant de cet état de fait.

Etant entendu que dans ce cas, la présente réservation sera caduque de plein droit sans indemnité ni de part ni d'autre et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera restituée au réservataire, sur demande écrite de ce dernier au réservant.

Le réservataire ne pourra, dès lors qu'il n'aura pas réalisé ces études, rechercher ultérieurement la responsabilité du réservant pour tous problèmes de pollution, de fondation et d'adaptation au sol de son projet sur le terrain objet de la vente.

11 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état des risques fourni par le réservant et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et visé par les parties.

Le réservataire déclare avoir parfaite connaissance de ce document tant par la lecture que lui en a fait le réservant que par les explications qui lui ont été données par ce dernier et vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions sans aucun recours contre le réservant.

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le réservant déclare que le bien immobilier vendu n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

12- CAUTIONS

12.1 CAUTION VOIRIE ET RESEAUX

Conformément aux dispositions du cahier des charges, le réservataire, futur propriétaire, sera personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.

Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **MILLE EUROS(1000 euro)** sera versée par le réservataire le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour faire face à tous dommages ultérieurs qui pourraient être occasionnés aux voiries, réseaux divers et plus généralement à tout aménagement réalisé par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux du lotissement.

Cette somme restera en séquestre chez le Notaire nommé ci-dessus.

Elle sera intégralement restituée au propriétaire, soit remboursée partiellement à celui-ci, si des travaux de remise en état des parties communes étaient nécessaires entre le jour où le lotisseur a déclaré l'achèvement des travaux et le jour de leur prise en charge par la mairie ou l'association syndicale du lotissement.

Jusqu'au jour de cette prise en charge, les diverses sommes versées par les propriétaires seront mises à disposition par le séquestre au lotisseur, pour faire face aux dégradations des parties communes, sur factures visées par ce dernier.

Le futur propriétaire autorise dès à présent le séquestre à effectuer tous les paiements qui seront nécessaires à cet objet.

Sachant que dans le cas où ces travaux de remise en état ne pourraient être imputés à l'un des propriétaires, leur coût sera réparti entre l'ensemble des colotis.

De convention expresse entre les parties, cette caution versée par le réservataire servira en outre, à financer :

=> l'entretien des parties communes du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc.),

=> le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes du lotissement ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'aménageur, pendant les chantiers de construction,

Entre le jour où le lotisseur aura déclaré l'achèvement des travaux du lotissement et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale des colotis ou à la Commune.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des réparations à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

Précision faite que cette caution sera remboursée en tout ou partie à l'acquéreur le jour de la cession des équipements communs à l'ASL ou à la Commune, en fonction des travaux qui auront dû être engagés par l'aménageur pour la réparation ou l'entretien de ces aménagements et équipements communs.

12.2 : CAUTION OBLIGATION ACQUEREUR

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de **500 euros (Cinq cent euros)** par lot acquis en sus du prix de vente. Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

Jusqu'à l'obtention de la non-opposition à la conformité de la construction, la caution versée par chaque coloti sur le compte séquestre sera mise à la disposition de l'Aménageur pour faire face au respect par chaque acquéreur des obligations ci-dessus définies à l'article 10, sur présentation de factures visées par l'aménageur.

Les sommes séquestrées serviront notamment à financer la remise en état de toutes clôtures, brises-vue, aménagements disgracieux et équipements non conformes au présent cahier des charges, au cahier des prescriptions architecturales ou à toutes autres pièces du dossier de lotissement.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des travaux à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

13 - ASSOCIATION SYNDICALE

Le réservant déclare que les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend le bien immobilier vendu seront gérés par une association syndicale.

Par l'effet de la présente vente, le réservataire sera membre de plein droit de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements.

14 mai 2020

MH MC JP

Le réservataire déclare y adhérer librement conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et de son décret d'application.

La propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs seront dévolus à ladite association jusqu'à leur cession éventuelle à la commune ou à une personne morale de droit public.

14 – REALISATION DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude du notaire ci-dessus désigné. Cet acte devra être régularisé au plus tard **à la date du : 30 Juin 2023**

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé alors que le lotisseur a déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement, ou obtenu la caution bancaire pour garantir au réservataire la bonne fin des travaux de viabilité, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit le réservataire de la remise en vente du lot vendu.

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé parce que le lotisseur n'a pas déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement ou obtenu la caution bancaire pour garantir au réservataire la bonne fin des travaux de viabilité, le délai de régularisation de l'acte de vente sera repoussé automatiquement d'1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou de l'obtention de la caution bancaire, et ce sans minoration ou majoration du prix de vente, bien que le délai initial de régularisation soit dépassé.

Toutefois si, 1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou d'obtention de cette caution bancaire, l'acte n'est pas signé, pour quelle cause que ce soit, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit le réservataire de la remise en vente du lot vendu. Le réservant pourra alors remettre le lot immédiatement à la vente sans que le réservataire puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par lui.

Le réservant attire l'attention du réservataire sur le fait que la date de régularisation de l'acte fixée ci-dessus, n'est pas la date d'achèvement des travaux du lotissement dont les caractéristiques sont définies ci-dessous dans l'article « Achèvement ».

En cas de non-réalisation de la vente du fait du réservataire, ce dernier s'engage expressément à retirer tout permis de construire qu'il aurait le cas échéant obtenu sur le lot objet des présentes et donne d'ores et déjà tous pouvoirs au réservant à l'effet de demander le retrait dudit permis.

15 – ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 12 mois à compter de la présente réservation. Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité. Néanmoins, le réservataire pourra dans ce cas renoncer à sa réservation et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée, sans indemnité ni de part ni d'autre.

Sachant que les travaux sont réputés achevés lors de la réception des ouvrages, par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage, en présence des entreprises chargées de leur exécution conforme au programme des travaux. Cette réception fera l'objet du certificat attestant de l'achèvement desdits travaux conformément aux articles R 462 – 1 nouveaux et suivants du code de l'urbanisme.

16 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Le réservataire déposera à la suite des présentes, à l'ordre du réservant, une indemnité d'immobilisation, ne constituant pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil, d'un montant de **2500 euros** (Deux Mille cinq euros) par chèque tiré sur la banque ou par virement sur le compte de la société hectare.

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

14 mai 2020

me MHT JP

Le réservant donne bonne et valable quittance au réservataire de ce chèque, sous réserve de l'encaissement de celui-ci. Le rejet de ce chèque par la banque du réservataire entraînerait de plein droit la nullité de la présente réservation, sans formalité ni mise en demeure.

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, en cas de rétractation de ce dernier dans le délai de 11 jours conformément aux articles L 271-1 et L271-2 du code de la construction et de l'habitation.

=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, sans indemnité de part ni d'autre, en cas de non-réalisation des conditions suspensives stipulées dans l'intérêt du réservataire sous réserve de la production des justificatifs demandés dans les délais convenus.

=> sera restituée au réservataire en cas d'annulation du projet de lotissement notamment pour cause de recours des tiers ou de non-financement de tout ou partie de celui-ci.

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

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

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

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

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

17 - FRAIS DE DOSSIER

Le réservataire verse ce jour au réservant la somme de cinq cents euros (500 €) au titre des frais de dossier. En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme viendra en déduction du prix de vente. Dans le cas contraire, elle sera acquise au réservant.

18- FRAIS ANNEXES

18.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

=> Les frais d'acte notariés (**comprenant outre les frais d'actes sur le prix de vente du lot, la quote-part du dépôt de pièces du lotissement et de l'acte de cession des voies**).

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

=> La caution voirie et réseau pour un montant de : 1000 euros

=> La caution obligation acquéreur pour un montant de : 500 euros

=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : 200 euros

=> Le forfait impôt foncier pour un montant de : 100 euros

18.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

14 mai 2020

MH

me

JP

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

19 - FACULTE DE RETRACTATION OU ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, le présent contrat ne devient définitif qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel le RESERVATAIRE a la faculté de se rétracter.

L'exercice de la faculté de rétractation s'effectue selon les modalités de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-dessous. En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, LE RESERVATAIRE étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

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

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

SAS HECTARE -45 rue Garance-31670 LABEGE

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
 - Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - . le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - . le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - . un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - . le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
 - . en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de réservataires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

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

14 mai 2020

me MHA JP

20 - NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE

Le RESERVATAIRE donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier. En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux. Le RESERVATAIRE devra avertir le RESERVANT en cas de non-réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

21 - ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte email qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière. Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

22 - ADRESSES ELECTRONIQUES

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

Mr Cuny : c_maxime_66@yahoo.fr

Mme Hanoun : hanoun.marion@gmail.com

23- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans le cadre de ses opérations d'aménagement et/ou de promotion immobilière, le groupe HECTARE et ses filiales sont amenés, à récolter, enregistrer, exploiter, utiliser et conserver des informations confidentielles concernant ses cocontractants.

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

- D'un traitement informatique des données,
- D'une conservation sur support papier.

Ces documents sont conservés pour une durée de 30 ans à compter de l'ouverture du dossier.

14 mai 2020

MMH MC JP

En outre, il est précisé que les données récoltées sont susceptibles d'être transférées à des tiers, afin d'établir et plus généralement, d'effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exercice de l'activité notamment :

- Aux administrations légalement habilitées,
- Aux établissements financiers,
- Aux offices notariaux participant aux actes,
- Aux organismes publics ou privés disposant d'un droit de préemptions de nature légale ou conventionnelle.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de la SAS HECTARE. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

24 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné, qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

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

Fait en deux exemplaires, à Labège

Le 10 Novembre 2022

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et approuvé 

Lu et approuvé 

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

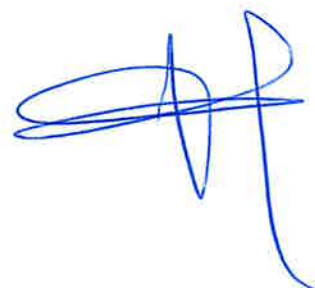
Lu et Approuvé



Demande déposée le 29/03/2022 et complétée le 30/05/2022

N° PA 031 169 22 00002

Par :	SA HECTARE
Représentée par :	Monsieur Antoine SAILLY
Demeurant à :	45 Rue Garance 31670 LABEGE
Sur un terrain sis à :	7 Rue des Ormeaux 31750 ESCALQUENS
Cadastré :	169 ZD 42, 169 ZD 618, 169 ZD 620
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement de 8 lots à bâtir



Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 29/03/2022 et complétée le 30/05/2022 par la SA HECTARE, représentée par Monsieur Antoine SAILLY,

VU l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 8 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé 7 Rue des ORMEAUX ;

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

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

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

VU l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS Autorisations d'Urbanisme MP en date du 04/04/2022, pour une puissance de 114 kVa,

VU l'avis favorable avec prescriptions du SDIS31 - Service Prévision en date du 11/04/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Etudes et Travaux Neufs (ETN) du SICOVAL en date du 12/04/2022,

VU l'avis favorable avec réserve du Service Déchets du SICOVAL en date du 19/04/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Eaux Pluviales Urbaines du SICOVAL en date du 20/06/2022,

ARRETE

ARTICLE 1 :

- Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** pour la création de **8 lots**, destinés à la construction de maisons individuelles, sur une propriété foncière située 7 Rue des ORMEAUX, cadastrée 169 ZD 42, 169 ZD 618, 169 ZD 620, pour une superficie lotie de **4812 m²**.
- La surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'opération est fixée à **1370 m²**.



- La répartition par lot de la surface de plancher autorisée dans l'ensemble du lotissement se fait selon le tableau ci-annexé.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE REALISATION

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et les programmes des travaux ci-annexés, aux prescriptions des services consultés ainsi que celles énoncées ci-après.

ARTICLE 3 : ALIGNEMENT - AUTORISATIONS DE VOIRIE

Avant tout commencement de travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès de Monsieur le Maire de la Commune du lieu du lotissement, qui transmettra les demandes aux services compétents.

ARTICLE 4 : AMENAGEMENTS

- Le lotisseur réalisera les travaux nécessaires à la desserte des lots par les divers réseaux publics existants au droit du terrain.
- Tous les déplacements ou enfouissements de réseaux nécessaires à l'opération seront à la charge du lotisseur.
- Le lotisseur devra prendre contact avec les gestionnaires de réseaux concernés.

ARTICLE 5 : EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté, et ne devront pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année. A défaut, celui-ci sera caduc.

ARTICLE 6 : ASSOCIATION SYNDICALE

Conformément l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme et à l'engagement du lotisseur, sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

ARTICLE 7 : TAXES ET PARTICIPATIONS FINANCIERES

- A la charge du lotisseur :
 - Taxe d'Aménagement,
 - Redevance d'Archéologie Préventive.

- A la charge des constructeurs

Les constructeurs devront s'acquitter, lors de la délivrance des permis de construire :

- de la Taxe d'Aménagement,
- de la Redevance d'Archéologie Préventive.

ARTICLE 8 : CESSION DES LOTS ET PERMIS DE CONSTRUIRE

- 'La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R 442-12 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés :
 - soit à compter de l'achèvement des travaux, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme,
 - soit, dans l'hypothèse où une autorisation de vente des lots par anticipation aurait été ultérieurement délivrée, à compter de la production par le lotisseur, à l'appui de chaque demande de permis de construire, d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné .

ARTICLE 9 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune, et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, notamment le **règlement du lotissement**.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

ARTICLE 10 : SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
 - PM1 : Servitude relative au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « des mouvements différentiels des sols par retrait gonflement des argiles » » dit « Sécheresse », approuvé le 01/10/2013.

ARTICLE 11 : PUBLICITE IMMOBILIERE

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier par les soins du pétitionnaire qui, dans les meilleurs délais, devra aviser le Maire de la commune de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 12 : EXECUTION DE L'ARRETE

Le Maire d'ESCALQUENS est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ESCALQUENS, le 04/07/2022

Le Maire,



Jean-Luc TRONCO

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

L'avis de dépôt de la demande a fait l'objet d'un affichage en Mairie en date du 05/04/2022.

POUR INFORMATION :

- Préalablement à tout commencement de travaux, le bénéficiaire devra requérir un arrêté d'alignement ou une permission de voirie auprès du Maire de la ville qui saisira, le cas échéant, les services compétents.
- La remise en état des ouvrages de voirie existants ayant pu être dégradés au cours des travaux du projet, est à la charge du bénéficiaire.
- **En application des articles L.1331-7 et L.1331-7-1 du code de la santé publique, une Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif (PFAC) sera due par les propriétaires des immeubles à la date de raccordement au réseau d'Eaux Usées.**

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

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

Durée de validité de l'autorisation :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

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

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

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

- Si votre projet se situe en site inscrit, en application de l'article R.425-30 du code de l'urbanisme, vous ne pourrez entreprendre les travaux avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande.
- Si votre projet a fait l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive, en application de l'article R.425-31, vous ne pouvez entreprendre les travaux avant l'exécution de ces prescriptions.
- Si votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant un délai de 15 jours après la date à laquelle il est acquis.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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

ENEDIS Autorisations d'Urbanisme MP Sud

SICOVAL SERVICE ADS
65 RUE DU CHENE VERT
BP 38200
31670 LABEGE

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**
SAINT GAUDENS CEDEX, le 04/04/2022

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme **PA0311692200002** concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 7, Rue des Ormeaux
31750 ESCALQUENS
Référence cadastrale : Section ZD , Parcelle n° 42
Section ZD , Parcelle n° 618
Section ZD , Parcelle n° 620
Nom du demandeur : SAILLY Antoine

Pour la puissance de raccordement demandée de 114 kVA triphasé, aucune contribution financière¹ n'est due par la CCU à Enedis. Notre réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 114 kVA triphasé. Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement supérieure à celle indiquée ci-dessus, une éventuelle contribution financière pour des travaux de raccordement pourrait être à la charge de la CCU (ou de l'EPCI).

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Votre conseiller



¹ Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie



RAMONVILLE ST AGNE, le 11/04/2022

SICOVAL
Service de Gestion de l'Urbanisme
110 rue Maroc Polo
Service Application Droits des Sols
31670 LABEGE

GROUPEMENT NORD-EST
Service Prévision
Affaire suivie par :
Lieutenant de 1ère classe MAZANA PHILIPPE
☎ - : 05 61 14 95 56

Référence : PM / D-2022-003413

Objet : Examen des conditions d'accessibilité des secours et de défense en eau contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Nom du projet : **LOTISSEMENT AU 7 RUE DES ORMEAUX**
Adresse du projet : 7, RUE DES ORMEAUX
Commune de ESCALQUENS (31750)

V/Réf. : Dossier n° : **PA031 169 22 00002**, déposé le : 29/03/2022, reçu le : 01/04/2022
Pétitionnaire : M. SAILLY Antoine
P.J. : 1 dossier en retour

L'opération citée en référence prévoit la création de logements sur un projet composé de :

Terrain :

- ☐ Un terrain d'une surface totale de **4812 m²** :

Construction :

- ☐ 1 bâtiment d'habitation collectif.
- ☐ 7 maisons individuelles.
- ☐ Des distances d'isolement par rapport aux tiers **supérieures à 4 m.**

Accès :

- ☐ Une voie collective en impasse desservant l'ensemble des bâtiments (largeur 5 m) accessible depuis la voie RUE DES ORMEAUX **avec une** aire de retournement.

DECI :

- ☐ L'implantation d'une réserve incendie (30 m3).

Le dossier a été examiné par rapport aux textes suivants :

- **Code de la Construction et de l'Habitation**, notamment les articles R 111-1 à R 111- 19
- **Code de l'Urbanisme**, notamment l'article R 111-5.
- **Décret n°2015-235 du 27 février 2015** relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).
- **Arrêté INTE1522200A du 15 décembre 2015** fixant le Référentiel National de la DECI (RNDECI).
- **Arrêté Préfectoral du 24 février 2017** approuvant le Règlement Départemental de DECI (RDDECI).
- **Arrêté interministériel du 31 janvier 1986** (modifié le 18/08/1986 et le 19/12/1988) relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

GROUPEMENT NORD-EST

Tel 0561149550 • Fax 0561149569

dec.nordest@sdis31.fr • www.sdis31.fr

PARC TECHNOLOGIQUE DU CANAL • 16 AVENUE de l'Europe

31520 RAMONVILLE ST AGNE

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne

Page 1 sur 4

1 - Classement des bâtiments :

- Les éléments précités nous conduisent à classer les bâtiments projetés en : **1ère famille.**

L'examen du dossier fait apparaître les observations ou prescriptions suivantes pour les conditions d'accessibilité des secours et de défense en eau contre l'incendie :

2 - Accessibilité des secours :

- 1°) La voie créée doit permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques d'une « voie-engin » cf. a) ci-dessous.
- 2°) Réaliser pour les voies en impasse au-delà de 60 m, une aire de retournement qui respecte une des solutions proposées cf. b) ci-dessous.
- 3°) Transmettre au SDIS, le cas échéant, l'arrêté municipal de dénomination de la voie nouvelle.

a. Caractéristique d'une voie utilisable par les engins de secours (voie-engins)

- Largeur de la voie : 8 mètres minimum
- Caractéristiques de la chaussée :
 - Force portante : 160 kilos newtons avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum.
 - Rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum.
 - Sur largeur : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres).
 - Hauteur libre : 3,50 mètres.
 - Pente éventuelle : inférieure à 15 %.
 - Résistance ou poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².

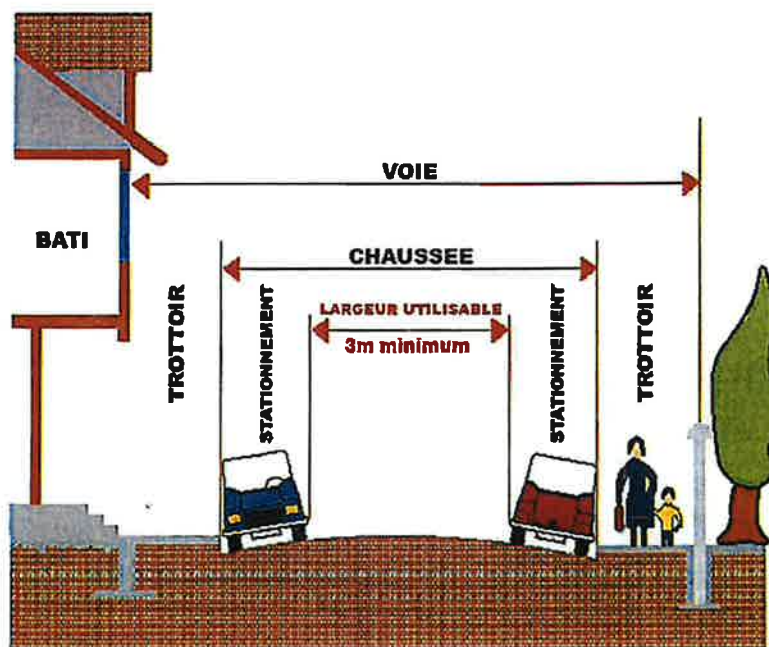


Figure 1 - Caractéristique d'une voie utilisable par les engins de secours (voie-engins)

b. Caractéristique des voies de retournement

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

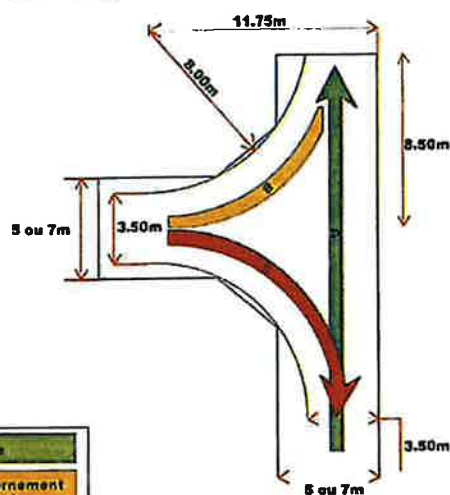
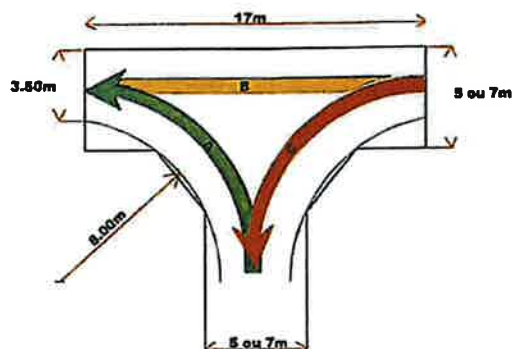
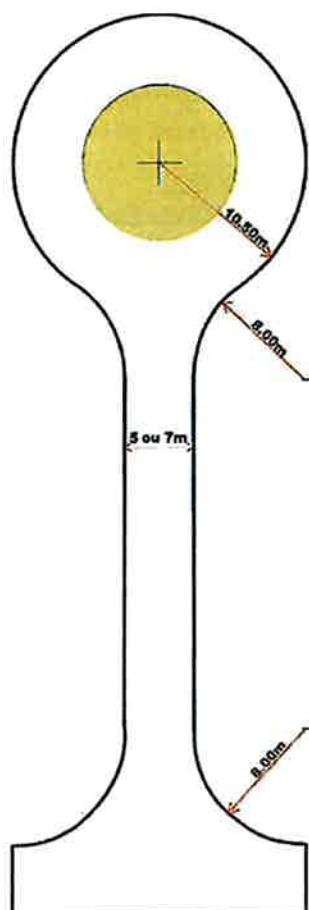


Figure 2 - Principe de retournement de type « raquette » de type « en T »

Figure 3 - Principe de retournement

c. Desserte

4°) Relier l'entrée de chaque bâtiment à la chaussée carrossable par des chemins praticables définis comme suit :

- Largeur minimale conseillée : 1,40 mètre
- Force portante : sol compact
- Pente éventuelle : inférieure à 15 %

5°) Permettre la manœuvre en tout temps, par les sapeurs-pompiers, de tout portail ou obstacle installé sur les parties privatives participant à l'accès des services de secours.

3 - Défense extérieure contre l'incendie (DECI):

GROUPEMENT NORD-EST

Tel 0561149550 • Fax 0561149569

deci.nordest@sdis31.fr • www.sdis31.fr

PARC TECHNOLOGIQUE DU CANAL • 16 AVENUE de l'Europe

31520 RAMONVILLE ST AGNE

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne

L'Arrêté Préfectoral du 24 février 2017 approuvant le règlement départemental de DECI, nous conduit à classer le projet présenté en :

RISQUES COURANTS FAIBLES.

DECI de référence Risques courants faibles : un débit de 30 m³/h minimum sous 1 bar de pression dynamique utilisable pendant 1 heure ou un volume minimum utilisable de 30 m³ à moins de 400 mètres du bâtiment le plus éloigné.

NB : La distance à prendre en compte entre le bâtiment le plus éloigné et le(s) point(s) d'eau est mesurée par les voies utilisables par les secours.

La DECI du projet proposé appelle de notre part les prescriptions suivantes :

6°) Respecter l'emplacement de la réserve incendie tel que donné dans le projet. Celle-ci doit être conforme au règlement départemental de DECI (Arrêté Préfectoral du 24 février 2017).

7°) Informer le service public de DECI (Maire de la commune ou au Président de l'EPCI) ainsi que le Service Départemental d'Incendie et de Secours dès la mise en place effective de cette réserve incendie qui doit être remplie, afin qu'un essai d'aspiration soit réalisé et qu'un numéro de matricule soit donné à ce point d'eau.

8°) Fournir au service public de DECI (Maire de la commune ou au Président de l'EPCI) ainsi qu'au Service Départemental d'Incendie et de Secours une attestation garantissant la capacité de 30 m³ utilisable en tout temps et toutes circonstances.

Par ailleurs l'attention de la Mairie est attirée sur l'obligation de respecter toutes les règles relatives à la conception des bâtiments d'habitation en matière de protection contre l'incendie, notamment celles contenues dans les textes précités et en fonction du classement en famille.

Le chef du GROUPEMENT NORD-EST



GROUPEMENT NORD-EST
Tél 0561149550 • Fax 0561149569
decinorddest@sdis31.fr • www.sdis31.fr
PARC TECHNOLOGIQUE DU CANAL • 16 AVENUE de l'Europe
31520 RAMONVILLE ST AGNE

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne

Direction de la Relation Usagers, Déchets et Environnement
Tél. : 05 62 24 02 02 - Fax : 05 62 24 76 93

Dossier suivi par Tatiana GENTY

Instructeur : DARQUES Régine

1- Identification de la demande

N°	PC 031 169 22 00002	N° d'ordre	Commune de Escalquens
Parcelle		Adresse de construction	
Section	ZK N° 357 et 358 4318 m²	161 rue du Canal du Midi 31750 ESCALQUENS	
Demandeur		Architecte / MO	
SCI M2C31 161 rue du Canal du Midi 31750 ESCALQUENS		SEUIL ARCHITECTE 18 rue Adonis, 31200 Toulouse 05 34 40 29 19	
Description du projet		Type de projet	
Extension d'une construction existante		Entreprise	

2- Avis du service Déchets

Le Sicoval est en redevance incitative. Dans ce contexte, la mise en place des équipements de pré-collecte est à adapter pour individualiser la gestion et la facturation des déchets de chaque usager. De plus, le Sicoval est acteur dans le programme national zéro déchet. Ce projet vise à promouvoir, l'économie circulaire et la diminution des déchets produits.

2-1- Etude du dossier

Type de collecte

Collecte en porte-à-porte

Dotation

Bacs individuels (*professionnel*)

2-2- Projet

Présence d'un local de stockage

Conformité règlement sanitaire départemental

Superficie

Présence d'une aire de présentation

OUI

Conformité règlement de collecte

Superficie

Convention de passage pour le service de collecte

NON

Conformité du point d'apport volontaire

PAS CONCERNE

Prise en compte du programme d'actions zéro déchet

2-3- Conclusion de l'avis technique

Favorable

Observations / Recommandations

Le pétitionnaire conserve la présence d'une aire de présentation en bord de voie. Le Sicoval rappelle que, conformément au règlement de collecte et afin d'éviter tous dépôts sauvages, cette aire ne doit pas être occultée (ni mur, ni muret, ni haie, ni brise vue) et doit être accessible directement depuis la voie publique. Les bacs devront être sortis sur l'aire de présentation la veille de la collecte et être rentrés au plus tard le lendemain du jour de collecte. Il est rappelé que le règlement sanitaire départemental prévoit que les bacs doivent être stockés dans les locaux adaptés (article 77 du règlement).

A Belberaud, le 22/04/2022

**Pour le Président du Sicoval
Xavier Normand
Membre associé en charge de la collecte,
traitement et de la valorisation des déchets**



- | |
|--|
| <p>1. Les services concernés souhaitent que les observations faites soient retransmises en intégralité au pétitionnaire du Permis.</p> <p>2 Les réserves sont détaillées dans les rubriques Observations / Recommandations. Celles-ci devront être signifiées de façon réglementaire par le service urbanisme au pétitionnaire du Permis. Dans le cas où les réserves du service Déchets ne seraient pas respectées, la collecte des déchets ne serait pas prise en charge par le Sicoval.</p> |
|--|

AVIS DU GESTIONNAIRE DE LA VOIRIE COMMUNALE

En application des articles R423-53, R423-59 et R111-2 du code de l'urbanisme

AVIS SUR LES RESEAUX D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

En application de l'article R410.10 du code de l'urbanisme

Direction Eau et Assainissement

Service Etudes et travaux neufs

Tél. : 05 62 24 29 37

Courriel : direction-eauassainissement@sicoval.fr

SICOVAL

ASTEL

31450 BELBERAUD

Instruit par : Mme LACASSAGNE

Demandeur :

Sa. HECTARE

N° P.A. : 169 22 00 002

Adresse de construction :

7 RUE DES ORMEAUX - 31750 ESCALQUENS

N° ordre : P93376W

Commune de ESCALQUENS

VOIRIE :

☒ **Favorable**

☐ **Défavorable**

☐ **Non concerné**

Cette consultation doit permettre à l'autorité compétente pour statuer sur la demande de faire une juste appréciation des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme au regard des critères liés :

- à la nature et à l'intensité du trafic sur la voie,
- à la position des accès (par rapport à un virage, un dos d'âne...)
- à la configuration des accès par rapport à l'importance et à la destination des immeubles à construire (nécessitant par exemple, le stationnement sur la chaussée, la constitution de files d'attente lors de chaque manœuvre d'entrée ou de sortie ou rendant difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie...),
- au nombre des accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Observations : L'accès sera créé à la charge du lotisseur. Les modalités d'exécution sont définies par le service Prospective et Gestion du Domaine Public lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'intervention sur voirie communale.

**Le Vice-Président Délégué,
Dominique LAGARDE**

EAU POTABLE :

- **Avis technique :** Favorable

Le lotissement pourra être raccordé au réseau d'adduction d'eau potable situé rue des Ormeaux.

Le réseau interne devra être conforme au cahier des charges du Sicoval. Il devra notamment être positionné sous voirie, les niches de comptage individuelles positionnées dans les espaces communs, en limite de propriété.

Les branchements seront réalisés par le Sicoval à la charge du demandeur sous réserve des autorisations des gestionnaires des voiries concernées pour l'ouverture de la chaussée.

Le plan d'exécution devra être validé par nos services avant le commencement des travaux.

ASSAINISSEMENT :

- **Avis technique :** Favorable

Le lotissement pourra être raccordé au réseau d'eaux usées situé rue des Ormeaux.

Nous notons qu'aucune convention de transfert en domaine public des équipements communs du lotissement n'est jointe au dossier de demande de permis d'aménager.

Si le lotissement est amené à être rétrocédé en domaine public, le réseau devra être conforme au cahier des charges Assainissement du Sicoval.

Un plan d'exécution coté devra nous être transmis pour validation avant le commencement des travaux.

Les branchements seront réalisés par le Sicoval à la charge du demandeur sous réserve des autorisations des gestionnaires des voiries concernées pour l'ouverture de la chaussée.

Le réseau interne devra être conforme au cahier des charges Assainissement du Sicoval.

Pour information : Une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif sera exigible auprès des constructeurs lors du raccordement au réseau public selon la délibération en vigueur.

Belberaud, le 12/04/2022

**Le Vice-président, délégué à la politique
de l'eau potable et de l'assainissement
Pierre LATTARD**

AVIS HYDRAULIQUE EAUX PLUVIALES URBAINES

En application de l'article R410.10 du code de l'urbanisme

N° Permis : Avis Hydraulique PA 031 169 22 00002

Date : 20/06/2022

Nom prénom du demandeur : SA HECTARE

dossier suivi par : Benoit DEBONO

Adresse des travaux : 7 rue des ormeaux

instructeur ADS : Cécile LACASSAGNE

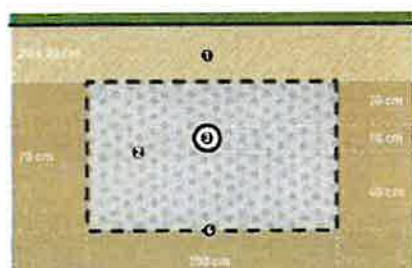
Commune de : ESCALQUENS

L'avis hydraulique, compatible avec les dispositions du SAGE Hers Mort-Girou, est basé sur les règles propres au Sicoval à savoir un dimensionnement pour une période de retour vicennale (20 ans) avec un rejet autorisé de 10l/s/ha. Pour les opérations < à 1ha, débit de 5l/s maximum et l'habitat individuel débit de 5l/s avec un ajutage mini de 50mm. La gestion des petites pluies sera nécessaire à la parcelle, et les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les fossés, les noues, les tranchées filtrantes, bassins de rétention à ciel ouvert...

Avis technique: AVIS FAVORABLE La mise en place d'un surdimensionnement du réseau pluvial interne au lotissement et d'une noue pour un volume total de 36 m³ avec un rejet en débit de fuite de 5l/s au réseau pluvial public est conforme aux prescriptions du Sicoval. Les lots 1,2,3 et 4 devront faire une rétention de 4 m³ sur leur parcelle avant de se rejeter avec un débit de 5l/s sur le réseau du lotissement. Les lots 5,6,7 et 8 devront faire une rétention de 5 m³ sur leur parcelle avant de se rejeter avec un débit de 5l/s sur le réseau du lotissement.

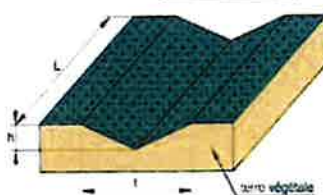
Schéma de principe au choix (tranchée ou noue):

Tranchée filtrante

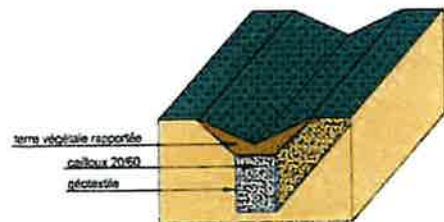


2 possibilités de noue (au choix)

détail d'une noue



noue avec massif drainant



1. Terre végétale
 2. Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)
 3. Drain PVC (100 mm)
 4. Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
- Fond de tranchée horizontal

Dans tous les cas, un regard de visite amont (en partie privé) avant le dispositif de rétention/infiltration et un regard de branchement (en domaine public) pour un rejet en trop plein vers un collecteur aérien (fossé) ou enterrée sont imposés.

Pour le président et par délégation
Le chef de Service Eaux Pluviales Urbaines
Frédéric DORGIGNE

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

Le / /

Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis

Permis d'aménager n° PA 031 169 22 00002

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Nom : SA HECTARE

Si vous êtes une personne morale

Raison sociale : HECTARE

N° SIRET : 35133866000126 Catégorie juridique : SA

Représentant de la personne morale : Monsieur SAILLY Antoine

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation).

* Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

Adresse électronique :@.....

Transmission par voie électronique :

☐ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 - Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le : / /20..

☐ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :

Surface de plancher créée (en m²) :

Nombre de logements commencés : dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

☐ Logement Locatif Social :

☐ Accession Aidée (hors prêt à taux zéro)

☐ Prêt à taux zéro :

☐ Autres financements :

Je certifie exactes les informations ci-dessus

Signature du (ou des) déclarant(s)

À,
Le :

Dans le cadre d'une saisine par voie papier, votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.

Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L.362-3 et R.362-3 du code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

TRAITEMENTS DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Conformément au règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi no78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1. Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2. Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques.

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère de la transition écologique, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R.423-75 à R.423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R.423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère de la transition écologique, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929>

Vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

- à l'adresse suivante : rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr
- ou par courrier (avec copie de votre pièce d'identité en cas d'exercice de vos droits) à l'adresse suivante :

Ministère de la transition écologique - Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales
à l'attention du délégué à la protection des données - SG/DAJ/AJAG1-2 - 92055 La Défense Cedex

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission nationale informatique et libertés (CNIL), par courrier :

à l'attention du délégué à la protection des données
3, place de Fontenoy
TSA 80715
75334 Paris Cedex 07

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- Vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
- Vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
- Vous déclarez que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

Le / / *Cachet de la mairie et signature du receveur*

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis d'aménager n° PA 031 169 22 00002

En cas de Permis d'aménager, s'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? ☐ Oui ☐ Non Si oui, date de finition des voiries fixée au : / /

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Nom : SA HECTARE

Si vous êtes une personne morale

Raison sociale : HECTARE

N° SIRET : 35133866000126 Catégorie juridique : SA

Représentant de la personne morale : Monsieur SAILLY Antoine

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant.

Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.

* Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

Transmission par voie électronique :

☐ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : / /

Changement de destination effectué le : / /

☐ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Surface de plancher créée (en m²) :

Nombre de logements terminés : dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

☐ Logement Locatif Social :

☐ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) :

☐ Prêt à taux zéro :

☐ Autres financements :

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non opposition à la déclaration préalable) ¹ À : Le : Signature du (ou des) déclarant(s)	À : Le : Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux.
Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :	
☐ AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R.122-30 et 35 du code de la construction et de l'habitation (Art. R. 462.-3 du code de l'urbanisme) ;	
☐ AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.125-17 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L.125-1 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L.563-1 du code de l'environnement (Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme) ;	
☐ AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R. 122-24 du code de la construction et de l'habitation (Art. R. 462-4-1 du code de l'urbanisme). Ou : ☐ AT3-1 Une attestation de la prise en compte des performances énergétique et environnementale prévue à l'article R. 122-24-3 du code de la construction et de l'habitation [art. R. 462-4-1 du code de l'urbanisme] ;	
☐ AT.4 - L'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.122-26 du code de la construction et de l'habitation [art. R.462-4-2 du code de l'urbanisme] ;	
☐ AT.5 - L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique prévue par l'article R.122-32 du code de la construction et de l'habitation [art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme]	
Dans le cadre d'une saisine par voie papier, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée : - soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ; - soit déposée contre décharge à la mairie. À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévus à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme ² . Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination et le cas échéant de sous-destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).	

TRAITEMENTS DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL Conformément au règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiées, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification. 1. Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier. 2. Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques. Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère de la transition écologique, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R.423-75 à R.423-79 du code de l'urbanisme. Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R.423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère de la transition écologique, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929 Vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT : • à l'adresse suivante : rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr • ou par courrier (avec copie de votre pièce d'identité en cas d'exercice de vos droits) à l'adresse suivante : Ministère de la transition écologique - Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales à l'attention du délégué à la protection des données - SG/DAJ/AJAG1-2 - 92055 La Défense Cedex Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission nationale informatique et libertés (CNIL), par courrier : à l'attention du délégué à la protection des données 3, place de Fontenoy TSA 80715 75334 Paris Cedex 07

1 La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux
 2 Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.



Robert BÉNAZET
Adjoint au maire délégué à l'urbanisme

Service urbanisme
Affaire suivie par : Pauline HERTOUX
Tél : 05 62 71 73 53
Mél : service.urbanisme@escalquens.fr

Référence :

Objet : Travaux de construction et Respect de l'environnement

Madame, Monsieur,

Vous allez prochainement commencer votre construction , nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants :

Travaux de construction :

- dégradation de la voirie dans le lotissement, nous vous conseillons de faire un état des lieux avant travaux avec votre constructeur.
- dégradation superficielle de la chaussée du lotissement et des voies publiques proches (traînées de boue, enfoncement des accotements ...) : vous voudrez bien préciser à votre constructeur que lui-même ou ses sous traitants sont responsables des conséquences engendrées, qu'ils veuillent bien en informer leurs sociétés de service (matériaux, béton ...).
- les constructions de clôtures sont soumises à autorisation (déclaration préalable) à déposer en Mairie.
- une attention particulière doit être connue des propriétaires et futurs propriétaires de piscines aux vues des dispositions de la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines, copie jointe.

Respect de l'environnement :

Afin de respecter l'environnement, notamment sur le domaine public et domaines privés riverains, nous vous demandons d'intervenir auprès de votre constructeur qui doit prendre les dispositions nécessaires.

A savoir :

- Bennes pour gravats, plastiques, papiers pour éviter les envols par vent d'autan ou de Nord-Ouest.
- Interdiction de brûler.
- Clôture éventuelle du chantier.
- Nettoyage des voiries

Le Service Urbanisme se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

12 RUE DES ORMEAUX 31750 ESCALQUENS

Adresse: 12 Rue des Ormeaux 31750
ESCALQUENS
Coordonnées GPS: 43.512023, 1.563441
Cadastre: ZD 620

Commune: ESCALQUENS
Code Insee: 31169

Reference d'édition: 2015103
Date d'édition: 08/11/2022

Vendeur-Bailleur:
Hectare
Acquéreur-locataire:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

0 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain Tassements différentiels	Approuvé	01/10/2013
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation ✓ Hers-Mort	Approuvé	21/01/2014
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau ✓ Hers-Mort	Approuvé	21/01/2014
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques Risque industriel	NON	Risque industriel Effet thermique ✓ ESCALQUENS	Approuvé	29/10/2010
		Risque industriel Effet de surpression ✓ ESCALQUENS	Approuvé	29/10/2010
		Risque industriel Effet toxique ✓ ESCALQUENS	Approuvé	29/10/2010
		Risque industriel ESCALQUENS	Approuvé	26/11/2010
		Risque industriel Effet thermique ESCALQUENS	Approuvé	26/11/2010
		Risque industriel Effet de surpression ESCALQUENS	Approuvé	26/11/2010
		Risque industriel ESCALQUENS	Approuvé	29/10/2010

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/PXNKP>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales

et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° du 21/09/2017 Mis à jour le
 2. Adresse code postal ou Insee commune
 12 Rue des Ormeaux 31750 ESCALQUENS

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N Oui ☒ Non ☐
 prescrit anticipé approuvé date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation crue torrentielle remontée de nappe avalanches
 cyclone mouvements de terrain sécheresse géotechnique ☒ feux de forêt
 séisme volcan autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M Oui Non ☒
 prescrit anticipé approuvé date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé Oui Non ☒

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé Oui Non ☒

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaisement Oui Non

L'immeuble est situé en zone de prescription Oui Non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble

est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1 ☒ zone 2 ☐ zone 3 ☐ zone 4 ☐ zone 5 ☐
 très faible faible modérée moyenne forte

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) Oui Non ☒

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 Oui Non ☒

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB: Oui Non ☒

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux: zone D zone C zone B zone A
 faible modérée forte très forte

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente Oui Non

vendeur / bailleur

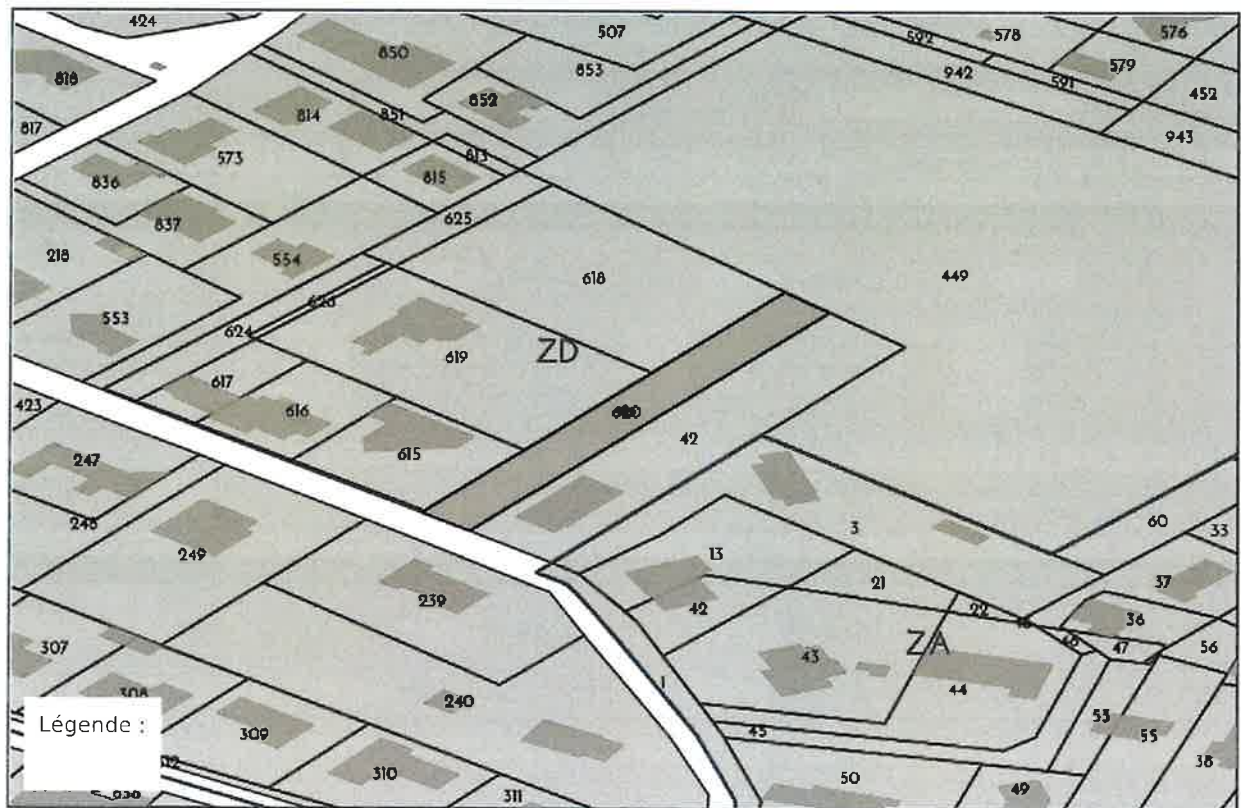
date / lieu

acquéreur / locataire

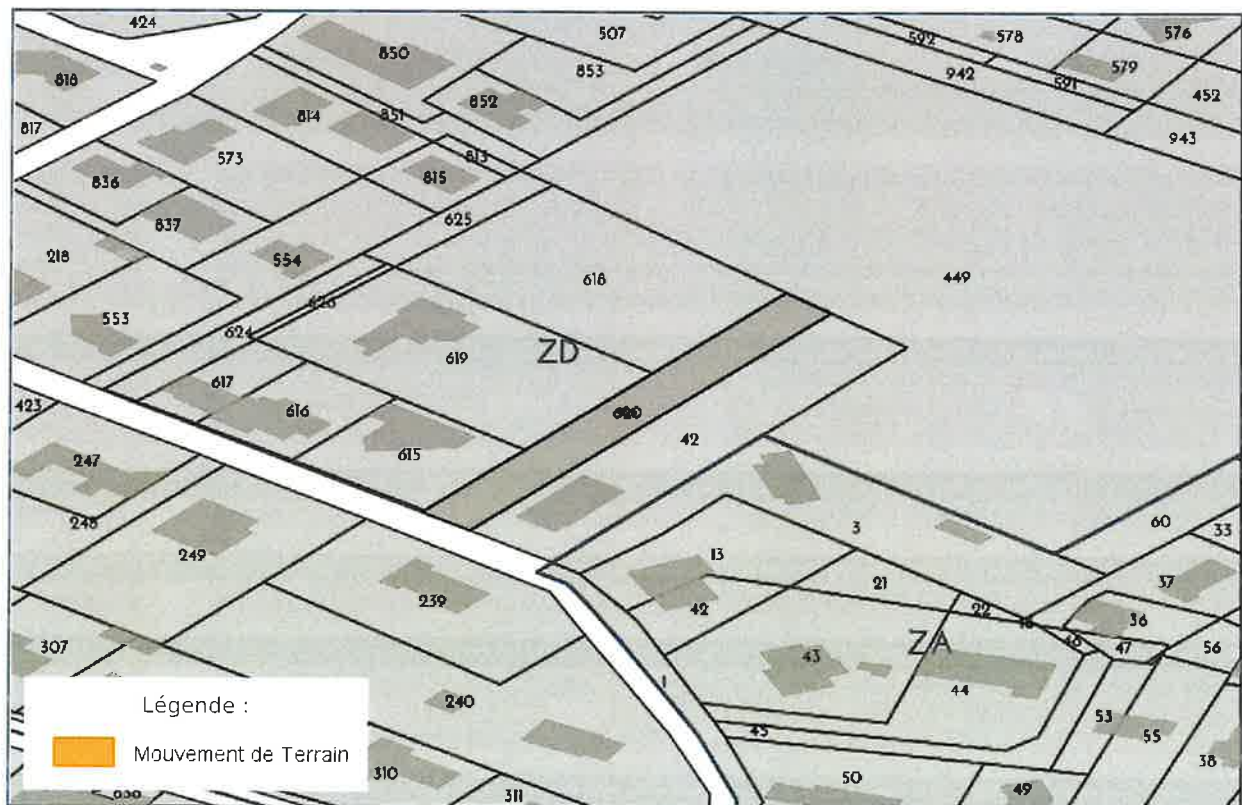
Hectare

08/11/2022 / ESCALQUENS

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



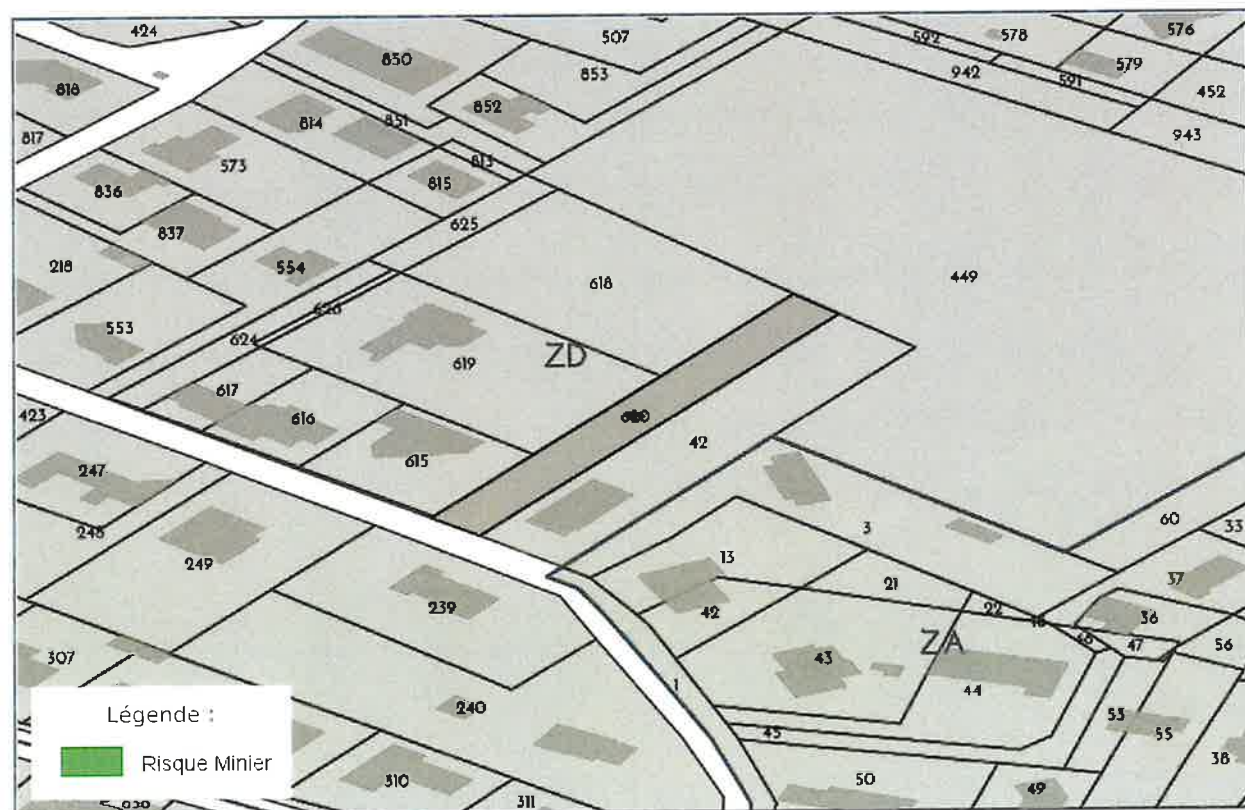
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)

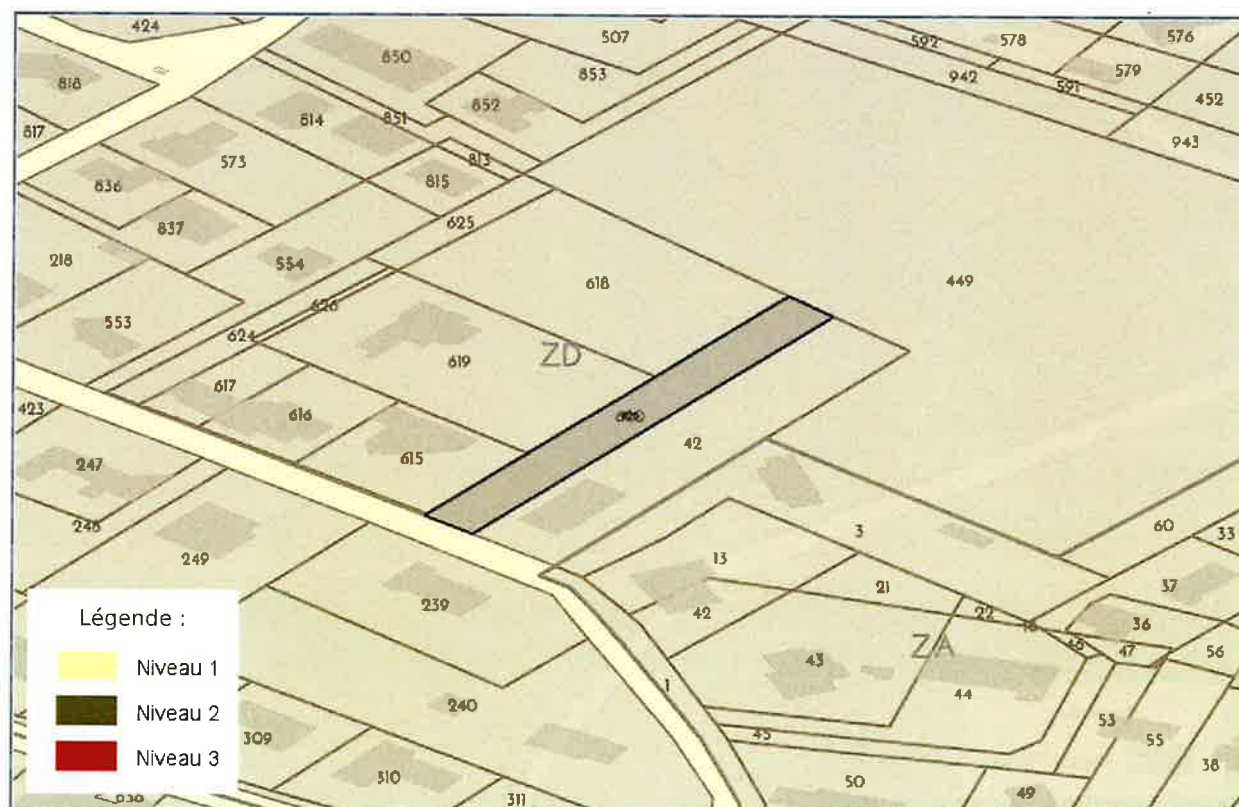


CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)

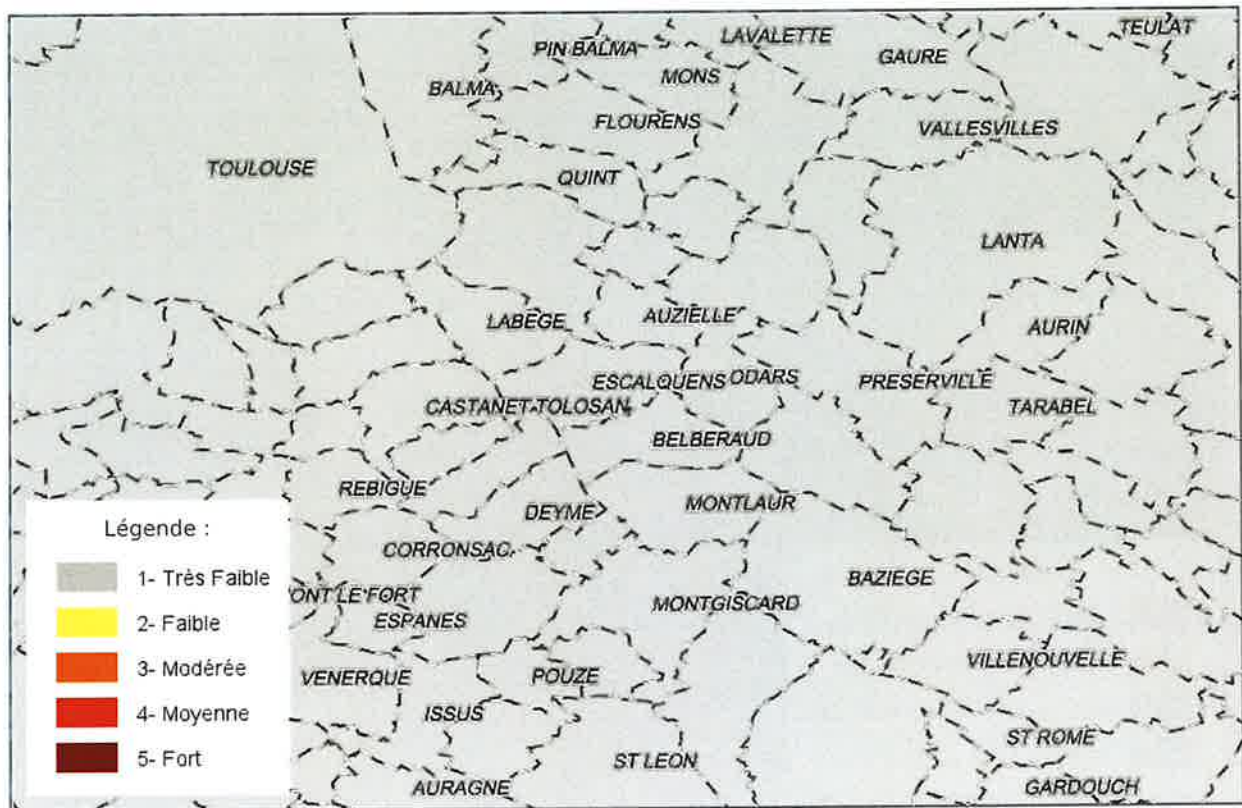




RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



PPR TECHNOLOGIQUE



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASIAS a moins de 500 mètres		

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASOL a moins de 500 mètres		

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site ICPE a moins de 500 mètres		



Préfecture : Haute-Garonne
Commune : ESCALQUENS

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

12 Rue des Ormeaux
31750 ESCALQUENS

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2017	31/12/2017	10/07/2018	27/07/2018	☐ OUI	☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	16/08/1983	19/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	24/04/1994	24/04/1994	06/12/1994	17/12/1994	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	31/12/1993	08/01/1996	28/01/1996	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1994	31/12/1996	17/12/1997	30/12/1997	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1998	30/06/1998	23/02/1999	10/03/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations - coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/06/2002	30/09/2002	25/08/2004	26/08/2004	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2007	31/03/2007	07/10/2008	10/10/2008	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	31/12/2011	18/10/2012	21/10/2012	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2012	31/12/2012	21/05/2013	25/05/2013	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2016	31/12/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2019	30/06/2019	28/07/2020	03/09/2020	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2020	30/09/2020	27/07/2021	31/08/2021	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

DÉPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE COMMUNE D'ESCALQUENS

LOTISSEMENT L'AUCELLUS



STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1. FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMISSION PROVISOIRE	3
Article 1.1. Formation	3
Article 1.2. Objet	3
Article 1.3. Dénomination	3
Article 1.4. Siège	4
Article 1.5. Durée	4
Article 1.6. Transfert de propriété	4
Article 1.7. Organe d'administration provisoire	4
ARTICLE 2. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	5
Article 2.1. Composition	5
Article 2.2. Pouvoirs	5
Article 2.3. Convocation	5
Article 2.4. Voix	6
Article 2.5. Majorité	6
Article 2.6. Tenue des assemblées	6
Article 2.7. Ordre du jour	6
Article 2.8. Délibération	7
ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS	7
Article 3.1. Principe	7
Article 3.2. Désignation	7
Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations	7
Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat	7
Article 3.5. Délégations	8
ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES	8
Article 4.1. Définition – Répartition	8
Article 4.2. Appels de fonds	9
Article 4.3. Paiement et recouvrement des dépenses	9
Article 4.4. Mutation	9
Article 4.5. Obligation d'assurance	9
ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES	10
Article 5.1. Carence de l'Association syndicale	10
Article 5.2. Modification – Dissolution	10
Article 5.3. Pouvoir pour déclarer	10
Article 5.4. Election de domicile	10
Article 5.5. Plan parcellaire	10

ARTICLE 1. FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Article 1.1. Formation

Il est formé une Association Syndicale libre, conformément aux articles 7 à 10 de l'ordonnance N°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et les articles 3 à 60 du décret du 3 mai 2006.

Cette Association Syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dénommé « **L'AUCELLUS** » situé à **ESCALQUENS** dont le périmètre est défini par le permis d'aménager correspondant et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de modificatif.

Cette Association Syndicale commencera d'exister dès qu'aura été vendu un seul lot du lotissement susnommé.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots fera obligatoirement partie de l'Association Syndicale libre dont s'agit.

Dans le cas d'indivision de l'un desdits lots, chacun des indivisaires sera également membre de ladite Association Syndicale.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit de chaque acquéreur résultera :

- Soit de la participation du propriétaire au présent acte;
- Soit de tous actes de mutation à titre onéreux ou rémunérateur, de tous apports et de toute mutation à titre gratuit d'un seul des lots du lotissement.

Article 1.2. Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

- L'acquisition, la gestion et l'entretien des parties communes du lotissement susnommé, de quelque nature qu'elles soient ;
- La création de tous éléments d'équipement nouveau ;
- La cession éventuelle de tout ou partie des biens et équipements communs de l'Association syndicale à une personne morale de droit public;
- Le contrôle de l'application des documents du dossier du permis d'aménager par tous les propriétaires ou occupants et notamment le contrôle du respect des dispositions du règlement du lotissement susnommé et du cahier des charges dudit lotissement;
- L'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux biens et équipements communs;
- La gestion, l'entretien et la police des biens et équipements communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association et leur recouvrement;
- Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subdivisions et la conclusion de tous emprunts.

Article 1.3. Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : Association Syndicale des colotis du lotissement « **L'AUCELLUS** », sis à **ESCALQUENS**.

Article 1.4. Siège

Le siège de l'Association Syndicale sera fixé lors de sa constitution. Il pourra être transféré à tout autre endroit de la Commune, par simple décision de l'Association Syndicale.

Article 1.5. Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées en l'article 5.2 ci-après.

Article 1.6. Transfert de propriété/entretien des parties communes et équipements communs

1° Transfert de propriété des parties communes et équipements communs

Le transfert de propriété des parties communes et équipements communs du lotissement au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la première vente de lot et après achèvement des travaux de viabilité du lotissement.

L'Association syndicale s'engage expressément à accomplir toutes démarches afin que l'acte authentique de transfert de propriété des parties communes et équipements communs à son profit, soit régularisé dans les meilleurs délais. A défaut, cette dernière engagerait sa responsabilité. Précision faite que tous les frais relatifs à cet acte et à sa publication seront supportés par l'Association syndicale. En cas de lotissement comprenant plusieurs tranches, le transfert de propriété des parties communes et équipements communs interviendra tranche par tranche.

Le président provisoire de l'association syndicale signera dans ce cas l'acte de transfert de propriété des parties communes et équipements communs de la première tranche et donnera ce jour-là, à un clerc de l'Etude Notariale chargé de la rédaction de cet acte, tous pouvoirs pour signer les actes de transfert des autres parties communes et équipements communs des autres tranches.

Sachant que ces nouveaux actes de transferts ne seront signés par le clerc de Notaire, désigné ci-dessus, qu'au vu du certificat d'achèvement des travaux de la tranche concernée.

2° Pris en charge des parties communes et équipements communs

Dès que les travaux du lotissement seront achevés et réceptionnés, le lotisseur adressera à la mairie la déclaration attestant de cet achèvement et de la conformité desdits travaux au dossier du permis d'aménager, conformément à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme.

Le dépôt de cette déclaration en mairie entraînera de plein droit la prise en charge immédiate par l'Association Syndicale des parties communes et équipements communs du lotissement.

L'Association syndicale s'engage expressément à assurer le bon entretien de ces parties communes et équipements communs pour le confort et le bien-être de tous les co-lotis du lotissement. Elle s'engage également à régler sans délai les consommations afférentes à l'usage des parties communes et équipements communs (eau, électricité, etc..) afin que l'aménageur ne soit pas inquiété à ce sujet. A défaut l'Association syndicale engagerait sa responsabilité.

Article 1.7. Organe d'administration provisoire

1- Avant la mise en place des organes administratifs de l'Association syndicale dans les conditions ci-après prévues sous l'article 3 des présents statuts, l'Association syndicale libre sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique, à l'exclusion de toute personne morale de droit privé.

Celui-ci agira au nom de l'Association en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale. Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus à l'article 3 précité. Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du syndicat, tels que ceux-ci sont définis en l'article 3.4 ci-après.

En cas de décès ou d'incapacité du premier acquéreur du lot, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le deuxième acquéreur de lot et ainsi de suite, si les circonstances l'exigeaient.

2- Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande du permis d'aménager, la réunion de la première assemblée générale des membres de l'Association syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier

lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'Association Syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de grande instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

ARTICLE 2. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 2.1. Composition

L'Assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 1^{er}. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale, et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

A l'égard de l'Association syndicale, les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association. Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

Article 2.2. Pouvoirs

- 1- L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet. Elle nomme les Syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.
- 2- Elle peut modifier les statuts de l'Association Syndicale ainsi que les dispositions du cahier des charges du lotissement dans les conditions prévues par l'article L442-10 du code de l'urbanisme, sous réserve du respect des droits du lotisseur résultant des règles établies contractuellement entre lui et ses acquéreurs.
- 3- Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 2.3. Convocation

- 1- L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues en l'article 1.7. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

- 2- Les convocations sont effectuées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées, sous pli recommandé, aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître ou leur sont remises contre décharge.
- 3- Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution.

Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 2.4. Voix

La propriété d'une parcelle confère une voix. Il y a autant de voix que de constructions. Toutefois si certains lots permettent la construction de plusieurs logements, chaque propriétaire d'un logement disposera d'une voix ; dans ce cas, les frais de gestion et d'entretien des parties communes seront répartis au prorata du nombre de logements.

Les lots destinés à l'équipement collectif du ou des groupes d'habitation ne confèrent pas de voix. Le directeur établit chaque année au 1^{er} janvier le tableau des propriétaires et des voix de l'Association.

Article 2.5. Majorité

- 1- Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.
- 2- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où lors de cette assemblée cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au paragraphe 1 ci-dessus.

- 3- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé du permis d'aménager (et notamment le cahier des charges du lotissement), ses décisions sont valablement prises par les 2/3 au moins des propriétaires détenant les 1/2 de la superficie du lotissement ou les 1/2 au moins des propriétaires détenant les 2/3 de la superficie du lotissement, et ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote, le tout conformément à l'article L442-10 alinéa 1 du code de l'urbanisme.

Précision faite que jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au paragraphe précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible, conformément à l'article L442-10 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Article 2.6. Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par son directeur assisté d'un scrutateur et d'un ou plusieurs secrétaires choisis par elle.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix affecté à chacun. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 2.7. Ordre du jour

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres du syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'Association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 2.8. Délibération

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet, et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés ainsi qu'aux propriétaires qui ont voté contre les résolutions proposées, par l'envoi sous pli recommandé avec avis de réception, d'une copie du procès-verbal certifiée par le directeur.

Une copie du procès-verbal est adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le directeur de l'association.

ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS

Article 3.1. Principe

L'Association syndicale est administrée par un syndicat de 3 membres nommés par l'assemblée générale. Ces 3 membres désignent parmi eux le directeur, le trésorier, le secrétaire et les suppléants, si cela s'avère nécessaire.

Article 3.2. Désignation

Les syndicats sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations

Le syndicat se réunit sous la présidence du directeur, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Elles sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

En cas de partage des voix, la voix du Directeur est prépondérante.

Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements communs du lotissement compris dans son périmètre et faisant partie de son objet,
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère,
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents,
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée générale, tous travaux de création de biens ou d'éléments d'équipements communs nouveaux; à cet effet, il conclut tous marchés, et surveille l'exécution et procède à leur règlement,

Au nom de l'Association il reçoit, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements; corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale; aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité;

- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds,
- Il fait toutes opérations avec l'administration de la POSTE, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association,
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires; il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'Association devant permettre à cette dernière de faire aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu,
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds,
- Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et désiste sur toutes actions.

Article 3.5. Délégations

Le syndicat peut consentir une délégation au directeur pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES

Article 4.1. Définition – Répartition

Les charges de l'Association Syndicale sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de constructions ou de logements dont ils sont propriétaires en ne tenant compte que des constructions pour lesquelles la déclaration de l'article L462-1 du code de l'urbanisme a été adressée par le lotisseur ou le constructeur à la mairie.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment, restent à la charge exclusive de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Cependant, si à l'occasion de constructions ultérieures des dégâts sont occasionnés aux parties communes du lotissement (dégradations de voirie ou autres) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'Association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.

Le lotisseur ne sera astreint pour les lots non vendus qu'à la part des charges relatives aux frais d'entretien à l'exclusion des frais de remise en état après dégradation, que l'auteur en ait été identifié ou non. Cette part sera calculée au prorata des mois écoulés entre la date de l'appel de fonds et la date de vente du lot.

Article 4.2. Appels de fonds

1- Les charges définies à l'article 4.1 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'article 3.4 ci-dessus, laquelle constitue le fonds de roulement de l'Association. Les appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur un envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

2- Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera chez le notaire au compte de l'Association syndicale, le montant des cautions définies dans le cahier des charges du lotissement, par lot acquis, pour garantir non seulement la non dégradation et l'entretien des parties communes du lotissement mais également le respect des dispositions du cahier des charges.

Article 4.3. Paiement et recouvrement des dépenses

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association syndicale, il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

Article 4.4. Mutation

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association.

Il est tenu de faire connaître au syndicat la mutation de sa propriété, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente, faute de quoi il restera personnellement engagé envers l'Association.

Article 4.5. Obligation d'assurance

Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée dans les conditions fixées en l'article 1.6 ci-dessus, l'Association syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers et plantations réalisés sur ces terrains.

La police souscrite comportera une clause de garantie dite de "défense - recours" permettant à l'Association Syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

La non-souscription d'assurance par l'association syndicale entraînera sa pleine et entière responsabilité vis à vis des tiers ou des ayants-droits et ce sans que jamais dans ce cas le lotisseur ne soit inquiété à ce sujet.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 5.1. Carence de l'Association syndicale

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

Article 5.2. Modification – Dissolution

- 1- Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 2.5 ci-dessus.
 - 2- La dissolution de l'Association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des 3/4 des voix de tous les propriétaires.
- En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- Disparition totale de l'objet défini en l'article 1.2 ci-dessus, notamment par classement des équipements communs dans le domaine communal,
- Approbation par l'Association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 5.3. Pouvoir pour déclarer

La déclaration de l'ASL est faite à la Préfecture du Département ou à la sous-Préfecture d'arrondissement où l'ASL a prévu d'avoir son siège, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes. Un récépissé doit être délivré dans les cinq jours, dans les formes prévus par le décret du 03 mai 2006.

Article 5.4. Election de domicile

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Montpellier.

Article 5.5. Plan parcellaire

Il est joint aux présents statuts.

Fait à LABEGE, le mardi 8 novembre 2022

PA4 - PLAN COMPOSITION 1/500

Légende de l'existant :

- BA Réseau Electrique
- Clou d'arpentage
- Application cadastrale
- Périmètre de fait
- Bâtiment existant
- Arbres
- Réseau Télécom
- Réseau Eau Potable
- Réseau Eaux Pluviales
- Réseau Eaux Usées
- Réseau Gaz

Légende projet :

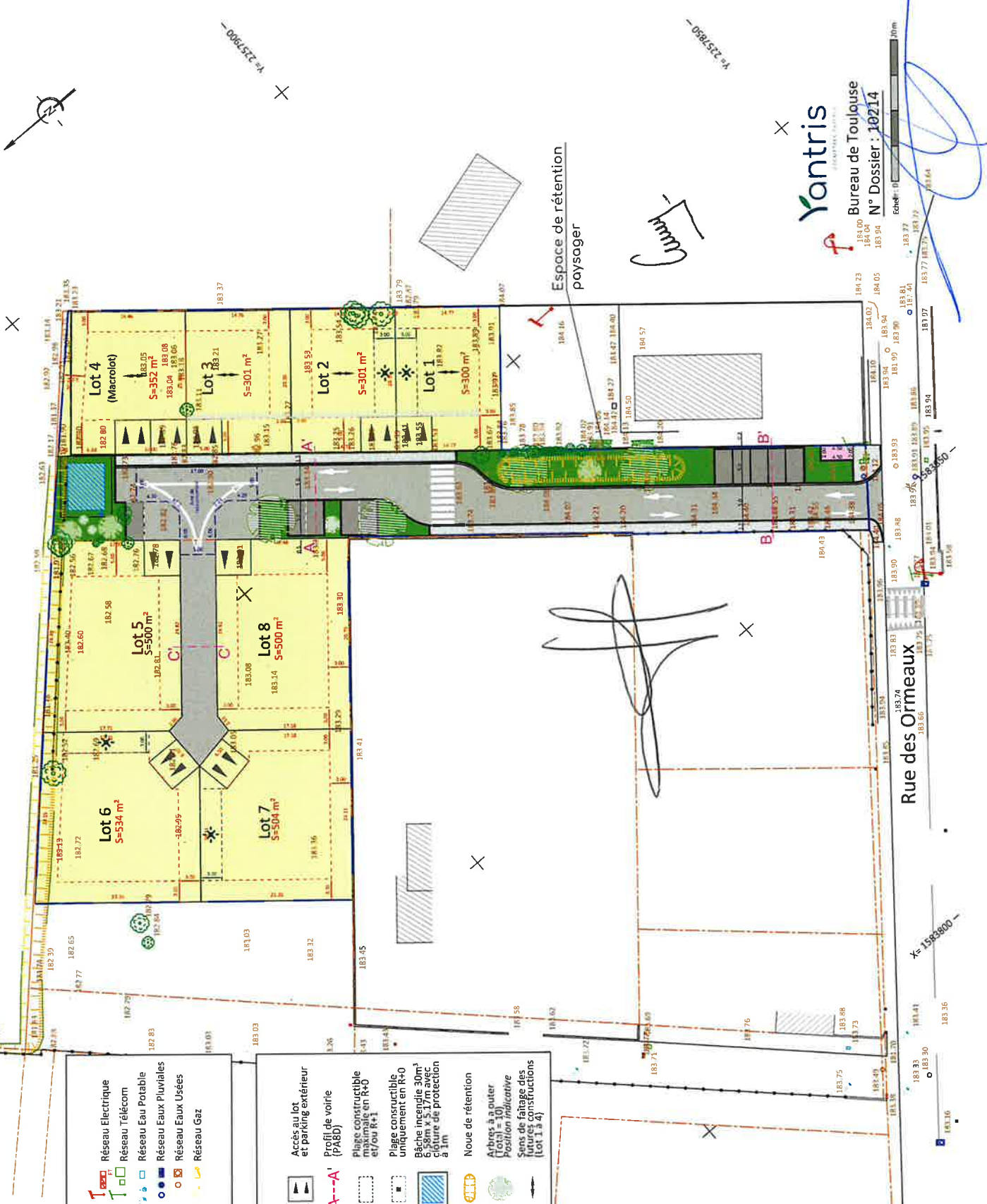
- Périmètre du lotissement
- Lot
- Trottoir en béton balayé
- Parking public
- Voirie
- Aire OM
- Espace vert
- Alignement des constructions (Lot 1 à 3)
- Accès au lot et parking extérieur (PA8B)
- Profil de voirie (A--A')
- Plage constructible maximale en R+0 et/ou R+1
- Plage constructible uniquement en R+0
- Bâche incendie 30m³ (Sens de l'écoulement des eaux de pluie et de protection à 1m)
- Nouve de rétention
- Arbres à aouter (Total = 10)
- Position indicative
- Sens de faitage des futures constructions (Lot 1 à 4)

Récapitulatif des surfaces

Lot	3292
Voirie	797
Parking	120
Aire OM	9
Trottoir	160
Espace Vert	363
Bordure	71
TOTAL	4812

Nota :

- Cotes et surfaces provisoires sous réserve de bornage.



Yantris

Bureau de Toulouse
N° Dossier : 10214

Rue des Ormeaux

Nota :

- Les réseaux indiqués sur ce plan sont ceux apparents et/ou indiqués par le propriétaire.
- Ce plan ne peut être reproduit sans l'accord du Géomètre-Expert, seule la signature du Géomètre-Expert certifie la conformité de ce plan à l'original.
- Ce plan n'a pas fait l'objet d'une délimitation contradictoire.
- La limite jouxtant la voie publique n'a pas fait l'objet d'une demande d'alignement.
- L'application cadastrale est la superposition et l'adaptation du plan cadastral sur le relevé de terrain. En aucun cas elle ne peut être considérée comme une limite de propriété.
- Le périmètre de fait découle de l'état des lieux (relevé effectué le 29/06/2021), de l'application cadastrale et des éléments en notre possession à la date du relevé.
- Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF93-CC43 (Classe de précision 1).
- Le nivellement est rattaché au NGF (GPS)



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE ESCALQUENS (31750)
7 Rue des Ormeaux
Section ZD - Parcelles n° 42 - 620 - 638



PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

PA4 - PLAN COMPOSITION

Nom du fichier dessin : 10214 - PA_2022-05.dwg

Ind.	Dessin / Contrôle	Date	Objet de la révision
A	MP / AB	13/07/2021	1ère émission
B	RZ / AB	28/03/2022	Permis d'aménager
C	RZ / AB	05/05/2022	Pièces Complémentaires

N° Dossier

10214

Echelle

1/500

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

GÉOMÈTRE

MAÎTRE D'OUVRAGE

ARCHITECTE CONCEPTEUR



YANTRIS GÉOMÈTRES-EXPERTS
142 Rue Bonnat
TOULOUSE (31 400)
Tel : 05 61 52 62 55



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



CDC ARCHITECTE
72 Route de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Tel : 05 61 92 60 89



Escalquens « L'Aucéllus » 8 lots

LOCALISATION DU PROJET:
7 rue des Ormeaux
31750 Escalquens
GPS 43.512023 / 1.563441

Nouveau



Plan non contractuel / Echelle: 1/1000°
Lots viabilisés en eau potable, eaux usées, électricité, téléphone



* Offre valable dans le cadre des 3 premières réservations

Professionnels associés à l'opération

- Notaires: Maître LEVY, 46 rue du Languedoc, 31000 Toulouse (lots 1, 2, 3, 4)
Tél: 05 34 31 16 50
- Maître RIVIERE 10 Ave José Cabanis - 31130 Quint
Fonsegrives Tél: 05 62 57 74 77 (lots 5, 6, 7, 8)
- Géomètre: Cabinet YANIRIS 132 rue Bonnat 31400 Toulouse
Tél: 05 61 52 62 55

Non compris dans le prix

- Frais de notaire: environ 8%
- Frais de géomètre: 360 €
- Cautions équipements communs 1000 €
- Cautions obligation acquéreurs: 500 €
- Création association syndicale: 200 €
- Forfait impôt foncier: 100€
- Les taxes du permis de construire:
TA (5% part communale 1,3% part départementale, 0,40 redevance archéologique)
- PFAC - SICOVAL

Remarques

- Lot n°4 macro lot
- Rétention des eaux pluviales à la charge de l'acquéreur
- Implantation à 5m obligatoire pour les lots 1 à 4
- Clôture sur voirie principale réalisée par l'aménageur



DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE D'ESCALQUENS

**Lotissement « L'AUCELLUS »
8 Parcelles**

**Permis d'Aménager.
PA 031 169 22 00002**

CAHIER DES CHARGES

DATE : 04/07/2022

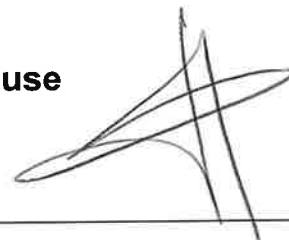
Date	Modifications

Maître d'ouvrage

**SAS HECTARE
ZAC de la Grande Borde- 45 rue Garance
31670 LABEGE
Tél : 05.34.24.34.00**

Géomètre Expert

**Cabinet YANTRIS
132 rue Bonnat – 31400 Toulouse
Tél : 05 61 52 62 55**



Bureau d'Etudes Techniques

**Cabinet YANTRIS
132 rue Bonnat – 31400 Toulouse
Tél : 05 61 52 62 55**

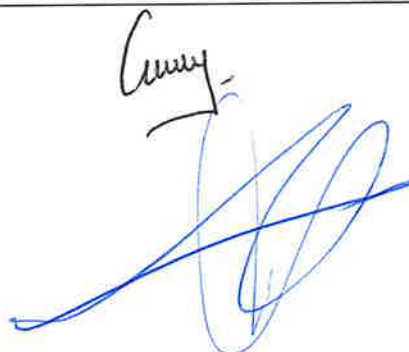


TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.....	3
ARTICLE 2.	OBJET DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 3.	OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 4.	EQUIPEMENTS COMMUNS	3
Article 4.1.	Création	3
Article 4.2.	Transfert et entretien des équipements communs.....	4
Article 4.3.	Obligation de conservation.....	4
Article 4.4.	Contribution des propriétaires aux charges	4
Article 4.5	Aggravation des charges et Responsabilité	5
Article 4.6	Caution équipements communs.....	5
ARTICLE 5.	DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS	5
ARTICLE 6.	OBLIGATION DE CONSTRUIRE	6
Article 6.1.	Dispositions générales.....	6
Article 6.2.	Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots.....	6
ARTICLE 7.	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS	6
ARTICLE 8.	UTILISATION DES VOIES	7
Article 8.1.	Utilisation des voies par les constructeurs.....	7
Article 8.2.	Stationnement.....	7
Article 8.3.	Utilisation des voies par les acquéreurs	8
Article 8.4.	Utilisation des voies par des tiers.....	8
ARTICLE 9.	CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS	8
ARTICLE 10.	RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE	9
Article 10.1.	Entretien et Propreté des lots	9
Article 10.2.	Entretien des constructions	9
Article 10.3.	Esthétique du lotissement et des constructions.....	9
Article 10.4.	Bon voisinage.....	10
Article 10.5.	Caution en garantie des obligations des acquéreurs	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 11.	SERVITUDES, DROIT DE PASSAGE ET CONDITIONS PARTICULIERES.....	10
Article 11.1.	Servitudes générales	10
Article 11.2.	Servitudes spécifiques	11
Article 11.3.	Conditions particulières	11
ARTICLE 12.	PUBLICITÉ.....	11
ARTICLE 13.	ASSOCIATION SYNDICALE	11
Article 13.1.	Création de l'Association syndicale	11
Article 13.2.	Entretien des ouvrages et dégradations	12
Article 13.3.	Transfert direct des voiries, espaces communs et réseaux à la Commune:	12
Article 13.4.	Non création de l'Association Syndicale:	12
ARTICLE 14.	CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES	12
ARTICLE 15.	ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES	12
ARTICLE 16.	PUBLICATION	13
ARTICLE 17.	ÉLECTION DE DOMICILE	13

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.

Le lotissement «L'AUCELLUS», objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de **ESCALQUENS** dans le département de Haute-Garonne.

Ce lotissement permettra la création d'un projet de **8 parcelles**.

ARTICLE 2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

- a) **De fixer les règles de caractère privé du lotissement.**
- b) **De fixer les conditions générales de vente.**

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposent :

- Dans les rapports entre l'Aménageur et les propriétaires des lots du lotissement susnommé ;
- Dans les rapports des propriétaires entre eux.

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des lots du lotissement.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par l'Association Syndicale libre des propriétaires.

Sachant que chacun d'entre eux peut demander, à tout moment, l'application du cahier des charges sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

En cas de transgression et de différent :

- le Tribunal de Grande Instance de Montpellier est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre l'Aménageur et les propriétaires.
- le Tribunal de Grande Instance de Toulouse est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre les propriétaires.

ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 4.1. Création

La création et la réalisation des équipements communs, voiries et réseaux divers, sont à la charge de l'Aménageur et seront réalisées conformément au programme et aux plans des travaux joints au dossier du permis d'aménager et dans le respect des règles de l'art.

Néanmoins dans le cadre de cette mission de mise en viabilité, l'Aménageur se réserve le droit de procéder à des ajustements ou modifications rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques et juridiques qui pourraient apparaître au cours de la réalisation desdits travaux et ce en concertation avec les autorités municipales qualifiées et les entreprises concernées.

Ainsi donc les diverses canalisations et matériaux employés, le profil des rues, le nombre des lampadaires, le positionnement des regards d'égout, des lampadaires, des poteaux incendie, boîtes techniques, locaux à ordures ménagères, des végétaux, etc ...pourront faire l'objet de modifications par rapport au dossier du permis d'aménager, en fonction des impératifs du chantier et des instructions de la Mairie.

En conséquence pour mener à bien sa mission, l'Aménageur et les entreprises désignées par lui auront, jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilité de chacune des tranches du lotissement, toute latitude pour réaliser les équipements communs.

De ce fait, les acquéreurs et leurs entrepreneurs sont priés de se rendre sur le lotissement afin de constater l'emplacement réel des éléments techniques cités au préalable, éventuellement modifiés.

L'acquéreur ne pouvant dans ce cas prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison desdites modifications techniques.

De même et jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilité des lots du lotissement, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun de ces lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal et ce si ces modifications sont jugées nécessaires par lui pour parvenir à la livraison des lots de ce lotissement.

L'acquéreur ne pourra dans ce cas prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix, suite à l'exécution de ces travaux sur l'emprise de son lot.

Afin de permettre au réseau d'eau pluviale de fonctionner dans des conditions optimales et de collecter les eaux de pluie vers les exutoires ou les bassins de rétention éventuels, les surfaces des parcelles seront partiellement remblayées ce sur une hauteur maximale de 30 cm par rapport au terrain naturel.

Voiries et équipements devront être achevés dans les conditions et délais prévus par le code de l'Urbanisme.

L'Aménageur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements et l'Association Syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des entreprises chargées de réaliser ces ouvrages.

Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre de l'Aménageur et, le cas échéant, de ses réalisateurs d'ouvrages, seront exercées exclusivement par l'association syndicale.

Article 4.2. Transfert et entretien des équipements communs

Le transfert de propriété et l'entretien des équipements communs du lotissement au profit de l'Association Syndicale interviendront conformément aux statuts de l'Association Syndicale Libre (ASL).

Ces équipements communs ne seront pas obligatoirement pris en charge par la Commune.

Article 4.3. Obligation de conservation

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement ainsi que les espaces libres communs du lotissement seront conservés et maintenus en parfait état d'entretien aux frais des propriétaires et ce dans le cadre du présent cahier des charges et des statuts de l'Association Syndicale de ce lotissement.

Le Président et le bureau de l'Association Syndicale seront garants du suivi et de la qualité de cet entretien.

Les tags éventuels sur les parties privatives bâties, devront être obligatoirement enlevés dans les dix jours de leur application, aux frais du propriétaire concerné, libre à lui de se retourner par la suite contre les fautifs.

Le Président de l'Association Syndicale est habilité par l'Aménageur à déposer toute plainte relative à l'application de ces tags.

Après la période de garantie d'un an suivant leur plantation, les végétaux arbres et arbustes morts seront remplacés par l'Association Syndicale et ce pour maintenir dans le lotissement un environnement végétal de qualité.

Les arrosages automatiques s'ils existent, seront en outre régulièrement vérifiés de manière à maintenir en parfait état pelouses et plantations et ce pour le bien être de tous.

Les clôtures éventuelles, bâties ou grillagées, mises en place par l'Aménageur en limite de certains lots privatifs, devront être laissées en l'état et en aucun cas ne pourront être surélevées ou modifiées sans l'accord écrit de l'Aménageur et de la Commune.

Le bon entretien des parties communes et des aménagements spécifiques mis en place par l'Aménageur a pour but de valoriser le lotissement et en conséquence la valeur de toutes les habitations privées de ce lotissement.

Article 4.4. Contribution des propriétaires aux charges

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts, contributions et taxes, les primes d'assurance et les frais de gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce compris l'Aménageur, à compter du moment où une première vente est intervenue et que les voiries, réseaux et équipements communs sont achevés et ce jusqu'au transfert de ces équipements communs au profit de la Commune.

Sachant que cet achèvement résultera du dépôt en Mairie des attestations du Maître d'œuvre et du Maître d'ouvrage certifiant que les travaux ont été exécutés, conformément à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme.

Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots constructibles ou logements leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface et de surface de plancher de ces lots ou de ces logements.

Dans le cas de réunion de deux lots ou plus en un seul lot, les charges afférentes au nouveau lot créé seront proportionnelles au nombre des lots réunis.

Les frais inhérents au paiement de ces charges seront acquittés grâce aux fonds versés sur le compte ouvert à cet effet par l'Association Syndicale du lotissement ou à défaut grâce aux fonds versés par les acquéreurs en l'étude du notaire chargé de cette opération, à titre de caution, ainsi qu'il est indiqué ci-après

En l'absence de compte ouvert au nom de l'Association Syndicale, l'acquéreur donne pouvoir au notaire pour payer lesdites charges, au vue des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité

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

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard de l'aménageur, de la Commune et des autres propriétaires du lotissement, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

L'Aménageur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des dégradations relatives aux équipements communs, après la réception des travaux du lotissement.

A ce titre, un constat d'huissier sera établi aux frais de l'Aménageur, tranche par tranche pour attester de l'exécution des travaux réalisés par lui.

Ce constat devra préciser l'état du lotissement et les dégradations éventuelles constatées.

Après remise à l'Aménageur de ce constat, toutes les dégradations nouvelles seront supportées par l'acquéreur si lui ou ses entreprises sont responsables des dégradations. Précision faite que dans le cas où ces travaux de remise en état des équipements communs ne pourraient être imputés à l'un des acquéreurs, leur coût sera réparti entre l'ensemble des propriétaires des lots du lotissement et prélevé sur le montant global du cautionnement ci-dessous déterminé.

Article 4.6 Caution équipements communs

A la sùreté de la conservation des équipements communs du lotissement, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme, la somme de 1000 € en sus du prix de vente et 6000 € par macro-lot.

Jusqu'à la signature de l'acte de cession des équipements communs au profit de l'ASL ou de la Commune, les diverses sommes versées sur le compte séquestre seront mises à la disposition de l'aménageur pour faire face aux réparations des dégâts occasionnés sur les équipements communs du lotissement, sur présentation de factures visées par ce dernier.

En outre, les sommes séquestrées serviront à financer l'entretien des parties communes du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc..), entre le jour où le lotisseur aura déclaré l'achèvement des travaux du lotissement pour une ou plusieurs tranches et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale des colotis ou à la Commune.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des réparations à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

Précision faite que cette caution sera remboursée en tout ou partie à l'acquéreur le jour de la cession des équipements communs à l'ASL ou à la Commune, en fonction des travaux qui auront dû être engagés par l'aménageur pour la réparation ou l'entretien de ces équipements communs.

Dans le cas où le lotissement resterait privé, le reliquat de la somme cautionnée servira de fond de roulement au fonctionnement de l'Association Syndicale.

ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

La délimitation et le bornage des lots vendus seront établis par le Géomètre-Expert de l'opération :

Cabinet YANTRIS
132 rue Bonnat – 31400 Toulouse
Tél : 05 61 52 62 55

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot par tout géomètre-expert de son choix, inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres.
Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Les frais de conception des plans de vente des terrains à bâtir dressés par le Géomètre-Expert auteur du projet seront obligatoirement joints à chaque acte de vente et payés par l'acquéreur au Géomètre le jour de la signature de l'acte entraînant le transfert de propriété.

ARTICLE 6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Article 6.1. Dispositions générales

Tout acquéreur s'engage à édifier sur son terrain une construction répondant à toutes les conditions fixées par le permis d'aménager et les pièces qui lui sont annexées, en particulier le règlement en vigueur sur le lotissement.

En dehors des formalités qu'il y a lieu de remplir en matière de permis de construire, dans le but de préserver les règles prescrites au dossier du lotissement, le dossier de permis de construire devra comporter :

- Le plan de masse établi sur un plan topographique au 1/200ème, dressé par le Géomètre-Expert auteur de l'opération. Ce plan devra représenter le périmètre du terrain à bâtir, les points de niveau rattachés au NGF, ainsi que la zone constructible.
- Les élévations et coupes nécessaires pour expliciter l'adaptation au sol et l'intégration par rapport aux terrains voisins du projet de construction et si nécessaire les rampes d'accès au garage et à l'habitation.
- Le plan et les élévations des clôtures et portails.

Le permis de construire devra donc faire état des clôtures. Ces clôtures, si elles peuvent être réalisées en parpaings conformément aux directives du règlement, seront obligatoirement enduites et crépies dans le délai maximum d'un an suivant l'occupation de la villa édifiée sur le lot de l'acquéreur, et au plus tard dans le délai de 2 ans suivant la délivrance de son permis de construire. A défaut, l'Aménageur, l'Association Syndicale ou la Commune pourront exiger l'acquéreur défaillant à crépir lesdites clôtures.

Les clôtures seront conformes aux plans et au règlement du lotissement et seront édifiées conformément aux règles ci-dessous édictées, à savoir :

- Lorsque les clôtures sont réputées privatives, elles sont à la charge exclusive de l'acquéreur du lot et devront être édifiées sur l'emprise du lot vendu.
- Lorsque les clôtures sont réputées mitoyennes, elles sont à la charge des 2 voisins mitoyens et seront édifiées à cheval sur la limite de propriété séparant les 2 lots.

Étant entendu que :

- Les clôtures avec les terrains, hors lotissement, sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les voiries et espaces communs du lotissement sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les lots voisins sont également réputées privatives lorsque le plan de composition du lotissement autorise la construction sur la limite séparative et que l'acquéreur décide de construire sur cette limite.
- Les autres clôtures avec les lots voisins sont réputées mitoyennes.

Si après la délivrance du permis d'aménager par l'autorité concernée, une loi nouvelle devait modifier les droits à construire des lots présentement vendus, l'acquéreur devra à ses seuls frais se mettre en conformité avec la loi nouvelle, afin d'obtenir son permis de construire ou tout modificatif qu'il souhaiterait obtenir après la promulgation de cette nouvelle loi.

Le dossier de permis de construire devra, le cas échéant recevoir l'accord de l'architecte coordinateur du lotissement s'il existe.

Article 6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots

Le lotissement «**L'AUCELLUS**» permet la création d'un lotissement de 8 parcelles sur chacun des 8 lots sera édifiée une construction comprenant un seul logement.

Les lots sont indivisibles.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du permis d'aménager.
La surface de plancher disponible sera la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

ARTICLE 7. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

Chaque acquéreur de parcelle du présent lotissement aura à sa charge, outre le coût de son habitation et de ses dépendances les travaux suivants :

- L'adaptation au sol de sa construction déterminée par son Maître d'Œuvre et sous sa propre responsabilité. Dans ce sens, il est fait obligation aux acquéreurs de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer

nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et du sous-sol et pour ce faire, procéder obligatoirement à tous sondages et étude de sol.

- La réalisation de son garage et le cas échéant de son parking privatif.
- Les travaux de quelque nature que ce soit non stipulés au programme de travaux joint au présent dossier du permis d'aménager, lequel délimite nettement ceux mis à la charge de l'Aménageur.
- La reconstruction des bordures et trottoirs dégradés après achèvement de ses travaux.
- La réalisation de ses clôtures sauf prescriptions particulières pour certains lots éventuellement listés dans le règlement.

ARTICLE 8. UTILISATION DES VOIES

Article 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

Les acquéreurs de chacun des lots seront responsables de la maintenance des ouvrages construits et s'engagent notamment à veiller pendant la construction à ce que :

- les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas la charge réglementaire,
- les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels,
- des cales soient posées au droit des bordures afin que les passages d'engins ne les détériorent pas,
- la protection des trottoirs soit assurée de manière efficace et continue soit : par platelage, par grave-ciment sur polyane ou tout moyen efficace,
- le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle et en aucun cas sur la chaussée,
- les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante,
- le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts,
- aucune vidange d'engin ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur du lotissement.

Dans le cas de construction en limite de voie, (chaussée, trottoirs, passages piétons, espaces verts, etc ...) le blocage sera proprement découpé à la scie ou au marteau piqueur, de façon à ne causer aucun dommage aux parties à conserver.

En tout état de cause, afin de respecter les prescriptions énoncées ci-dessus, l'acquéreur s'oblige, préalablement à toutes prestations, à informer les entreprises chargées d'exécuter les travaux de construction et de viabilité du lot qu'il a acquis, du contenu du présent cahier des charges.

A cet effet, il s'engage à faire viser un exemplaire de l'article relatif à l'utilisation des voies par son ou ses entreprises de construction et y faire porter la mention "lu et approuvé - bon pour accord".

Il s'engage en outre à obtenir une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs.

Il s'engage enfin à réaliser un constat d'huissier ou "un état des lieux" contradictoire dressé préalablement à tout début de travaux avec la ou les entreprises de construction choisies par lui et cela, de manière à ce que les parties communes du lotissement, voirie et réseaux, situés au droit de son lot soient, après terminaison des travaux, remis en état en cas de dégradation.

Dans tous les cas, l'acquéreur sera tenu pour personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.

Article 8.2. Stationnement

Afin d'harmoniser le stationnement à l'intérieur du lotissement les acquéreurs des lots devront prioritairement stationner sur l'emprise de leur parcelle :

- Les places de stationnements privées non closes situées sur l'emprise des lots, au nombre de une ou deux, ne devront en aucun cas être fermées par les acquéreurs, sous peine de démolition de la clôture concernée, au frais de l'acquéreur, et amende à son encontre de dix mille euros (10 000 €) versée au profit de l'Association Syndicale ou au profit de la commune si cette dernière a pris en charge les parties communes et les voies de ce lotissement. Cette sanction sera exécutoire après une simple mise en demeure faite par l'Aménageur, la Commune ou l'Association Syndicale, par lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi à l'acquéreur.
- les places de stationnements créées par le lotisseur sur l'emprise des voies publiques sont principalement réservées aux visiteurs.
- Le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par l'Association Syndicale. Ne sont pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des

acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports de matériaux de construction, ainsi que les camions de déménagement. Toutefois, le stationnement prolongé des caravanes et véhicules professionnels dépassant un PTAC supérieur à 3,5 tonnes, même ceux appartenant aux propriétaires ou locataires des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement du lotissement et sur les lots.

Article 8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

Les voies et trottoirs devront être tenus libres et en parfait état de propreté et il n'y sera fait, sous aucun prétexte, de dépôt d'immondices ou d'objets quelconques.

Les boues, ordures ou matériaux pouvant s'accumuler dans les caniveaux devront être enlevés aux frais du riverain le plus proche.

Les propriétaires ou les occupants des terrains à bâtir maintiendront en état de propreté l'accotement ou le trottoir se trouvant au droit de leur parcelle.

En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour la débayer afin d'assurer le passage piéton.

Article 8.4. Utilisation des voies par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, l'aménageur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations. Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec l'aménageur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés et financés par lui.

Ainsi donc l'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitut, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de ce lotissement et ce sans que les propriétaires ou l'association syndicale puisse il n'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.

Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots créés par l'aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de lots créés à cet effet et participer aux charges d'entretien dans la même proportion.

ARTICLE 9. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

Les lots sont vendus en vue de la réalisation principale de constructions à usage d'habitation. Toutefois, une partie de celles-ci pourra être utilisée à usage de profession libérale.

Le prix de vente de chacun des lots ainsi que les modalités de paiement seront fixés dans le contrat de vente signé par chacun des acquéreurs.

En sus du prix de vente, les acquéreurs supporteront notamment, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, les frais, droits et honoraires de cette vente et les frais de dépôt de pièces du dossier du permis d'aménager à la conservation des hypothèques, les frais de constitution de l'Association Syndicale et de l'acte de cession des parties communes à ladite Association ou la Commune.

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'acte, entraînant le transfert de propriété du lot, les impôts et charges de toute nature et plus particulièrement les impôts fonciers. Étant entendu que les impôts fonciers grevant le terrain vendu l'année de la vente, seront supportés pour partie par l'Aménageur.

Le forfait d'impôt foncier, sera versé par l'acquéreur au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Précision faite que ce règlement est forfaitaire et définitif.

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot qui lui sera vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'acte de vente et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconstance des sols, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage ou de minage.

L'acquéreur a toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder par son Maître d'œuvre, si ce dernier le juge nécessaire, sur le lot qu'il a réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction.

En tout état de cause et de convention expresse, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à la charge de l'acquéreur et ne pourra donner lieu à une diminution du prix du terrain.

Chaque acquéreur prendra les V.R.D. dans l'état où ils se trouveront le jour de son acquisition, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison du dit état. De même, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune prestation supplémentaire aux travaux prévus au programme des travaux approuvés par le permis

d'aménager quand bien même les réglementations auraient été modifiées entre la date de l'approbation et le jour de son acquisition.

En cas de construction en limite de propriété, l'acquéreur devra impérativement veiller à ce que l'emplacement de sa construction soit bien fait en limite exacte de propriété, ses fondations sur le côté jouxtant le lot voisin.

Chaque propriétaire fera son affaire des eaux pluviales de surface.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.

Les constructions éventuelles en sous-sol ne seront pas raccordables en gravitaire au réseau d'assainissement.

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux. La police d'assurance devra contenir une clause assurant le recours des voisins.

ARTICLE 10. RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE

Article 10.1. Entretien et Propreté des lots

Les terrains à bâtir devront être tenus constamment en état de propreté et d'entretien, dès le jour de la signature de l'acte de vente, de manière à ce que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré, notamment en état de parfaite propreté végétale.

Les haies seront entretenues et élaguées de manière régulière.

Les lots laissés à l'abandon qui ne seraient pas nettoyés et entretenus en état de propreté, pourront l'être d'office, par les soins de l'Aménageur, de l'Association syndicale ou de la Commune, aux frais des propriétaires défaillants.

Afin d'éviter tous risques d'incendie, les propriétaires des lots seront tenus de se conformer aux réglementations, tant départementales que communales, en vigueur pour le débroussaillage.

Chaque propriétaire reste responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son sol, qu'ils aient ou non été plantés par lui et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête. Lors d'un abattage éventuel, il prendra les précautions nécessaires pour éviter tout dommage aux terrains à bâtir voisins, aux parties communes et les réparer s'il est en cause.

Il est par ailleurs expressément interdit à chaque personne, et notamment à chaque acquéreur de lot, de porter des déchets végétaux ou autres sur les terrains non construits du lotissement. Les végétaux ou autres détritiques ne pourront être brûlés sur l'emprise des lots ou des espaces communs, et devront être évacués dans une décharge locale.

Dans le cas où des dépôts sauvages seraient faits sur les lots non vendus appartenant à l'aménageur, ce dernier se réserve le droit de faire enlever lesdits dépôts, aux frais exclusifs des colotis concernés, ou à défaut aux frais de l'association syndicale du lotissement.

En l'absence de compte ouvert au nom de l'association syndicale, l'acquéreur donne pouvoir au notaire pour payer lesdits travaux de nettoyage et d'enlèvement des dépôts sauvages, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'aménageur.

Article 10.2. Entretien 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 tous les 3 ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

L'enduit ou peinture des murs de façade et des murs de clôture est obligatoire.

Les tags éventuels sur les parties privatives bâties, devront être obligatoirement enlevés dans les dix jours de leur application, aux frais du propriétaire concerné, libre à lui de se retourner par la suite contre les fautifs.

Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions

Pour préserver l'intimité des lots, seuls les végétaux sont autorisés contre les grillages.

En conséquence, il est formellement interdit sur le lotissement de fixer des pare-vue en toile ou canisses ou autres sur les grillages servant de clôture des lots et ce pour maintenir l'esthétique d'ensemble du lotissement.

Le séchage du linge à l'extérieur de la construction est interdit, y compris aux fenêtres, balcons ou terrasses.

Les climatiseurs devront être disposés au pied des façades, aux endroits les moins visibles de la voie publique. Ils ne pourront donc pas être situés, pour des raisons esthétiques, sur les façades hautes des constructions et au pignon de celles-ci.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans la toiture et jamais posés en sur épaisseur sur celle-ci.

De même, les paraboles et les antennes de télévision devront être intégrées dans la toiture et placées dans les parties du toit les moins visibles de la voie publique.

Article 10.4. Bon voisinage

Le bon voisinage est principalement lié au respect et à la tranquillité de ses proches voisins.

A ce titre, les acquéreurs de lots devront respecter les principales règles ci-dessous énoncées :

- Les repas de famille ou entre amis sur les balcons et terrasses des habitations feront l'objet d'attention particulière des co-lotis de manière à limiter au maximum les nuisances sonores portant atteintes à la tranquillité de leurs proches voisins, surtout après 22 heures.

- L'utilisation des piscines sera assujettie à une limitation des cris et des exclamations intempestives des baigneurs, dans le même but de préserver la tranquillité et le repos des autres co-lotis.

- L'utilisation d'engins à moteurs à explosion telle que tondeuse à gazon, tronçonneuse, taille haie, scie circulaire, etc., est interdite, car nuisant à la tranquillité des co-lotis. Tous ces engins devront être électriques.

- Les propriétaires de chiens devront prendre toutes précautions afin d'éviter des aboiements intempestifs nuisant à la tranquillité des autres co-lotis.

Sachant qu'il est interdit de laisser les animaux vaquer sur la voie du lotissement ou sur les espaces communs où les déjections canines devront être ramassées par les propriétaires des chiens concernés.

- Les barbecues devront être principalement électriques ou le cas échéant à gaz.

Dans le cas contraire ils devront être intégrés à la construction, avec un conduit d'évacuation des fumées directement sur le toit et ce afin de ne pas enfumer le voisinage.

En cas de non respect des règles de bon voisinage ci-dessus exposées, chaque acquéreur pourra faire appliquer le présent cahier des charges, à l'amiable ou à défaut auprès de la juridiction compétente.

Etant entendu que dans le cas où l'acquéreur déciderait de louer sa construction, il devra faire accepter et signer le présent cahier des charges à son locataire et répondra de celui-ci si les co-lotis venaient à se plaindre des agissements conflictuels de ce dernier.

ARTICLE 11. SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE ET CONDITIONS PARTICULIERES

Article 11.1. Servitudes générales

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre l'aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A ce propos, les propriétaires des terrains à bâtir seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.

La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.

Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.
La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

Les abris compteurs de certains lots pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin, par suite d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal aux dits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement.

Dans le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'acquéreur concerné devra prévoir un système de recollement des eaux de pluie, provenant de ses toitures, afin de ne pas les rejeter sur les terrains voisins.

Certains lots pourront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'emprise du lot, le long de la voie. Dans ce cas, ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs concernés et maintenus sur l'emprise de ces lots.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale des propriétaires ne pourra apporter aucune modification aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le présent cahier des charges, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

Article 11.2. Servitudes spécifiques

Servitude de rétention en compensation à l'imperméabilisation des sols à l'intérieur des lots
Les lots 4, 5 et 6 sont grevés d'une servitude d'entretien de fossé

Article 11.3. Conditions particulières

Le lot n°4 sera un macro lot
Pour les lots 1 à 4, implantation obligatoire à 5m
Clôture sur voirie principale réalisée par l'aménageur

ARTICLE 12. PUBLICITÉ

L'aménageur se réserve le droit d'édifier sur l'emprise des parties communes et de certains lots du lotissement, tous panneaux publicitaires nécessaires à promouvoir sa notoriété et ses actions de commercialisation.

Par contre, il est interdit aux co-lotis de procéder à tous affichages ou publicités à l'exception du panneau légal de leur permis de construire et de leur plaque professionnelle s'ils exercent une activité professionnelle libérale dans leur habitation.

ARTICLE 13. ASSOCIATION SYNDICALE

Article 13.1. Création de l'Association syndicale

Les acquéreurs feront partie de plein droit de l'Association Syndicale Libre du lotissement, conformément aux statuts de l'ASL dont une copie leur a été remise le jour de la signature du contrat de réservation.
Précision faite que les acquéreurs devront verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente la somme de 100 €, au titre des frais de constitution de cette Association Syndicale.

Dès sa constitution, l'Association syndicale deviendra propriétaire du sol, de la voie et des espaces communs. Elle assurera la gestion et l'entretien de tous les ouvrages et équipements du lotissement, dès l'achèvement des travaux et après constatation d'un huissier certifiant l'exécution des dits travaux.

En cas de lotissement comprenant plusieurs tranches, le transfert de propriété des parties communes interviendra tranche par tranche.

Le président provisoire de l'association syndicale signera dans ce cas l'acte de transfert de propriété des parties communes de la première tranche et donnera ce jour-là, à un clerc de l'Etude Notariale chargé de la rédaction de cet acte, tous pouvoirs pour signer les actes de transfert des autres parties communes des autres tranches.

Sachant que ces nouveaux actes de transferts ne seront signés par le clerc de Notaire, désigné ci-dessus, qu'au vu du certificat d'achèvement des travaux de la tranche concernée et du constat de l'huissier, à cet effet.

Article 13.2. Entretien des ouvrages et dégradations

L'Association syndicale ayant à sa charge l'entretien et la remise en état des ouvrages communs du lotissement, tous les dommages causés à ces ouvrages seront donc supportés collectivement.

Toutefois, les dégradations occasionnées par un propriétaire du fait de la réalisation de sa construction seront exclusivement à sa charge.

N'étant pas utilisateur des ouvrages communs, l'aménageur ne sera tenu de verser sa quote-part que pour les charges correspondantes à la gestion et l'entretien des parties communes, à l'exclusion de toute participation aux frais occasionnés par la remise en état des dégradations dues à la réalisation des constructions.

Chaque acquéreur aura à verser au bénéfice de l'Association Syndicale à constituer ou constituée, une somme définie dans le contrat de vente et ce par lot acquis, au titre des frais de création de ladite association et pour garantir l'entretien et la remise en état des ouvrages communs éventuellement détériorés lors de la construction de l'acquéreur.

Les charges relatives à la gestion et l'entretien des équipements communs seront réparties entre les différents acquéreurs en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires.

Article 13.3. Transfert direct des voiries, espaces communs et réseaux à la Commune:

Le sol des voies et des espaces communs sera la propriété de l'ASL, dès sa création, jusqu'à son transfert éventuel dans le Domaine Public communal, lequel pourra se faire à la première demande de la Mairie, à titre gratuit.

Article 13.4. Non création de l'Association Syndicale:

Dans ce cas, la cession des équipements communs sera faite directement au profit de la Commune.

Chaque acquéreur devra verser, en compte bloqué chez le notaire du programme, une caution définie dans le contrat de vente, par lot acquis, pour garantir l'entretien et la remise en état des équipements communs éventuellement détériorés.

Tout ou partie de cette somme, sera restituée à l'acquéreur, lorsque le transfert sera effectivement réalisé au profit de la Commune.

Toutefois si le transfert à la Commune n'a pas lieu dans le délai maximum de 3 ans suivant la vente du dernier lot et que les parties communes restent dans ce cas privatives, les sommes consignées chez le notaire seront réparties entre les acquéreurs qui assureront la gestion et l'entretien de celles-ci.

ARTICLE 14. CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges du lotissement feront foi entre l'Aménageur et les acquéreurs entre eux.

Les contraventions au présent cahier des charges seront poursuivies à la requête des acquéreurs ou de l'Aménageur, sans toutefois qu'il en résulte pour ce dernier une obligation.

Les règles de droit privé mentionnées dans le présent cahier des charges et ayant trait aux rapports de l'Aménageur et des acquéreurs ne pourront, en aucun cas, faire l'objet d'une modification sans l'accord préalable écrit de l'Aménageur ou de ses ayants-droit.

Toutefois, les articles ou dispositions autres que ceux concernant les règles établies entre l'Aménageur et les co-lotis pourront, dans les rapports entre les acquéreurs, être modifiés par délibération de l'association syndicale libre, sachant qu'en vertu des textes de loi en vigueur, les décisions de l'assemblée appelée à délibérer sur ces modifications ne pourront être valablement prises qu'après accord des 2/3 au moins des propriétaires (présents, représentés, ou non) détenant les 1/2 des superficies des lots du lotissement ou les 1/2 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie.

ARTICLE 15. ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.

Le présent cahier des charges et le règlement du lotissement seront rappelés dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'Aménageur, que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

ARTICLE 16. PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

ARTICLE 17. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du règlement et du présent cahier des charges, l'aménageur fait élection de domicile en l'Étude du Notaire, dépositaire des dites pièces, à savoir :

Maître LEVY et Maître RIVIERE
A TOULOUSE

Tél : 05 34 31 16 50 (Maitre LEVY) et 05 61 21 23 27 (Maitre RIVIERE)

Fait à LABEGE, le 08/11/2022

PA 10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Lotissement à usage d'habitation

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE SA
45 Rue Garance
31 670 LABEGE
Tél : 05 34 24 34 00

Yantris
GÉOMÈTRES-EXPERTS

GEOMETRE – B.E.T VRD

YANTRIS Géomètres-Experts
142 Rue Bonnat
31 400 TOULOUSE
Tél : 05 61 52 62 55



ARCHITECTE

C.D.C Architecte
72 Route de Tournefeuille
31 270 CUGNAUX
Tél : 05 61 92 60 89



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

REGLEMENT DU LOTISSEMENT	2
CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
Article I.1. - OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	3
Article I.2. – DIVISION EN LOT	3
Article I.3. – SUBDIVISION DE LOT	3
Article I.4. - MODIFICATION	3
CHAPITRE II – REGLES APPLICABLES	4
Article II.1. – VOIRIE ET RESEAUX.....	4
Accès	4
Desserte par les réseaux.....	4
Eaux pluviales	4
Article II.2. – CONFIGURATION DU TERRAIN	5
Espace libre et accompagnement paysagé.....	5
Stationnement.....	6
Article II.3. – PARAMETRES DE CONSTRUCTIBILITES.....	7
Implantation des constructions	7
Hauteurs des constructions	7
Volumétrie.....	8
Surface de plancher	8
Article II.4. – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	8
Traitement des façades	8
Toitures.....	8
Clôtures.....	9
TABEAU DES SURFACES	10



CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I.1. - OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au Plan de Composition (pièce PA4). Ainsi, l'ensemble des règles édictées au sein du présent règlement s'applique pour tous les lots de l'opération.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du PLU en vigueur sur la commune. Ainsi les acquéreurs devront, pour l'établissement de leur permis de construire, se reporter aux dispositions communes du PLU en vigueur.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

Article I.2. – DIVISION EN LOT

Le lotissement, situé à Escalquens au 7 Rue des Ormeaux, et nommé « L'Aucellus » sera composé de 8 lots de terrains à bâtir.

Le lot n°4 pourra accueillir 3 logements sociaux dans tous ses dispositifs légaux possibles : Prêt Social Location Accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS), Logement Locatif Sociaux (LLS), etc... Les autres lots seront destinés à la construction de maisons individuelles, ils pourront accueillir au maximum 1 logement.

Toute réunion de lots est interdite, sauf dans le cadre d'un Permis d'Aménager modificatif.

Article I.3. – SUBDIVISION DE LOT

Toute subdivision des lots est interdite.

Article I.4. - MODIFICATION

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L.442.11 du Code de l'Urbanisme.



CHAPITRE II – REGLES APPLICABLES

Article II.1. – VOIRIE ET RESEAUX

Accès

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (pièce PA4) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots. Ils sont fixés au plan de composition (pièce PA4) et au plan de vente du lot.

Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (pièces PA8).

Eaux pluviales

L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention en compensation à l'imperméabilisation des sols à l'intérieur des lots. Cette dernière vise à maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement par la réalisation d'une rétention compensatoire.

Les acquéreurs des lots devront réaliser tous les aménagements nécessaires visant à la gestion des eaux pluviales sur leurs lot et à éviter les ruissellements excessifs. Les dispositifs de rétention et / ou d'infiltration mis en place devront être adaptés et dimensionnés au regard du projet de construction qui sera établi sur chaque lot. A noter que les ouvrages d'infiltrations ne pourront être mise en œuvre uniquement si une étude hydrologique prouve que l'infiltration est possible.

Afin de respecter cette obligation, chaque coloti devra mettre en place sur son lot un/des dispositif(s) de rétention des eaux pluviales dimensionnés de telle sorte qu'ils stockent au moins 40 litres d'eaux pluviales par mètre carré (40 l/m²) de surface imperméabilisée (toitures, voirie, stationnement, cheminement, terrasses en dur).

Le(s) système(s) de rétention sur le lot sera(ont) équipé(s) d'ouvrage(s) de régulation dont le débit total des rejets ne dépassera pas : dans le cas d'habitation individuel les 5 litres/seconde avec un ajutage maximal de 40mm et dans le cas de macrolot (Lot 4) les 10 litres/seconde avec un ajutage maximal de 60mm.

En cas de choix pour des ouvrages d'infiltration (puits, puisards, tranchées drainantes et ou infiltrantes), le fond de l'ouvrage devra se trouver obligatoirement à 1.00 mètres au-dessus du toit de la nappe souterraine de sorte qu'il n'y ait pas d'échange direct entre les eaux à infiltrer et la nappe



souterraine. En cas d'insuffisance au regard du besoin de stockage et du niveau de la nappe, les ouvrages d'infiltration pourront être doublés ou complétés par des dispositifs complémentaires (exemple : tranchée drainante / infiltrante connectée à un puits d'infiltration).

Un dispositif de branchement sera mis à disposition en façade des lots ou le long du fossé existant au nord du projet. Ce dispositif reprendra le seul débit de régulation du dispositif de rétention et/ou d'infiltration mis en place sur le lot ou le trop-plein de ce dispositif en cas de saturation. Le dispositif de rétention et/ou infiltration ainsi que son dimensionnement devront être présentés aux services compétents dans le cadre du dépôt de chaque permis de construire.

Dispositions relatives à la protection des eaux :

Afin d'éviter toute pollution des eaux de ruissellement et des eaux pouvant s'infiltrer dans le sol, les colotis s'interdiront l'usage de matières polluantes et de produits phytosanitaires.

Article II.2. – CONFIGURATION DU TERRAIN

La division parcellaire est définie au plan de composition (pièce PA4).

La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Espace libre et accompagnement paysagé

Plantation de haies :

Afin de favoriser la biodiversité, les alignements de haies monospécifiques sont proscrits.

Les plantations arbustives pour constitution de haies vives prévues ou à réaliser le long des clôtures devront être constituées d'au moins trois essences végétales distinctes choisies et devront être locales.

Plantations d'arbres :

Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de terrain aménagé en espace vert. Afin de favoriser la biodiversité et en cas de plantation de plus de deux arbres, les arbres plantés sur un même terrain devront être d'au moins trois essences distinctes et locales.



Les conditions de plantation des arbres, et notamment les distances de plantation par rapport aux constructions, devront respecter les dispositions préfectorales relatives au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de la Haute-Garonne. Les arbres à racines traçantes devront être éloignés des constructions implantées sur le lot ou les lots voisins d'une distance au moins équivalente égale au rayon que représente le houppier de l'arbre à l'âge adulte.

Stationnement

Pour l'habitation individuelle, 1 place de stationnement sur la parcelle est exigée par tranche de 60m² de surface de plancher, avec un minimum de **2 places de stationnement extérieures par maison individuelle**, à l'exception du lot 4 de logement social qui devra comprendre un minimum de 3 places de stationnement extérieures.

Le revêtement ou le traitement de ces places de **stationnement privatives extérieures** devront être **en béton balayé de couleur claire**.

Par ailleurs, aucun garage ne pourra être, par la suite, transformé en pièce d'habitation.



Article II.3. – PARAMETRES DE CONSTRUCTIBILITES

Implantation des constructions

En dehors des plages constructibles indiquées au plan de composition (pièce PA4), aucune construction ne sera autorisée, sauf annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieur ou égale à 20m², et également les piscines).

PAR RAPPORT A L'EMPRISE PUBLIQUE

Par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux espaces communs créés par l'aménageur, les constructions devront se conformer, en plus du PLU, au plan de composition (pièce PA4) définissant les plages constructibles.

Par ailleurs, la façade principale des constructions des lots n°1 à 4 seront parallèles à la voie créée par l'aménageur et implantées à 5m de la limite d'emprise.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront se conformer en plus du PLU, aux zones d'implantations maximales autorisées sur le Plan de Composition (pièce PA4).

Certains lots pourront s'implanter en mitoyenneté par le RDC (hauteur maximum 2,50m à la sablière), lorsque le **plan de composition** le permet (pièce PA4). En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les lots 3 et 4 pourront s'implanter sur leur limite mitoyenne commune en R+1 (hauteur de 7,00m).

IMPLANTATION DES PISCINES

L'implantation des piscines devra se conformer au PLU en vigueur.

Hauteurs des constructions

L'ensemble du projet est limité à du R+1 et à une hauteur de 7,00 mètres. Cette hauteur est comptée du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou à l'arase supérieure de la panne sablière.

La hauteur maximale des faîtes des bâtiments construits en limite est de 3,70m, à l'exception du lot n°4.

(Le PA 4 – Plan de Composition indique des plages constructibles selon les hauteurs de constructions.)



Volumétrie

Les volumes de formes très complexes ou volumes à décrochés multiples ne seront autorisés que s'ils garantissent un intérêt architectural et/ou environnemental pour les maisons individuelles.

Surface de plancher

La surface de plancher maximale de chaque lot sera fixée par l'aménageur dans le tableau des surfaces ci-annexé.

Article II.4. – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Traitement des façades

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, murs végétalisés ...) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement et lorsqu'ils ne concernent pas la totalité de la construction.

Les enduits doivent être de type gratté ou taloché fin :

- Soit laissés couleur chaux naturelle,
- Soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, gris plus ou moins clair, blanc ou toute teintes assimilées à ces dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la construction.

Toitures

La pente de la toiture sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures seront généralement à deux ou quatre pans.

Les toitures monopentes sont interdites, hormis sur des surfaces très réduites (inférieures à 20m²) telles que les toitures de garages.

Les couvertures en tuiles devront être à deux versants minimum et couverts de tuiles à surface courbe (l'utilisation des tuiles noires est proscrite).

Les toitures terrasses et végétales seront autorisées.



Clôtures

CLOTURES SUR VOIE ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les clôtures donnant sur emprise publique ne devront pas excéder 1.60m compté à partir du terrain naturel et seront constituées :

- D'un mur bahut de 60cm (hors soutènement), crépis ou revêtu des mêmes teintes et matériaux que la façade principale de la construction
- Ce mur sera surplombé d'un grillage rigide gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), doublée d'une haie végétale plurielle (Cf. § Espace libre et accompagnement paysagé).
- Les éléments ponctuels : poteaux, portails, qui ne pourront dépasser 2,20m)

CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES :

Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle ne devront pas dépasser une hauteur de 1m80, et seront de préférence constituées d'un grillage rigide gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), doublées d'une haie végétale plurielle (Cf. § Espace libre et accompagnement paysagé).

Le long du fossé, les acquéreurs pourront s'exempter d'implantation de grillage rigide. Toutefois dans le cas contraire, le grillage devra être implanté en retrait du fossé.



TABLEAU DES SURFACES

N° du lot	Surface du lot (m ²)	Surface de plancher Maximum (m ²)
1	300	130
2	301	130
3	301	130
4 (social)	352	300
5	500	170
6	534	170
7	504	170
8	500	170
Voirie	797	-
Espaces de détente / Espace vert	363	-
TOTAL	5524	1370



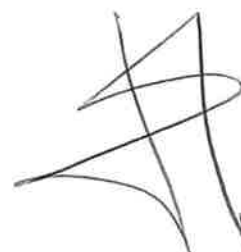
P8A – PROGRAMME DES TRAVAUX

Lotissement à usage d'habitation

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
45 Rue Garance
31 670 LABEGE
Tél : 05 34 24 34 00



Yantris
GÉOMÈTRES-EXPERTS

GEOMETRE – B.E.T VRD

YANTRIS Géomètres-Experts
142 Rue Bonnat
31 400 TOULOUSE
Tél : 05 61 52 62 55


ARCHITECTE

ARCHITECTE

C.D.C Architecte
72 Route de Tournefeuille
31 270 CUGNAUX
Tél : 05 61 92 60 89



PROGRAMME DES TRAVAUX

Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés pour assurer la viabilité du lotissement qu'il projette de créer 7 Rue des Ormeaux à ESCALQUENS (31).

I - VOIRIE -

La desserte des lots du lotissement s'effectuera conformément au plan PA8 annexé correspondant.

1) Caractéristiques de la voie de desserte et de ses annexes

1-1) Voie de desserte principale

La desserte du lotissement est assurée par une voie à double sens de circulation se raccordant à ses extrémités sur la rue des Ormeaux.

Cette voie présentera une largeur de plateforme de 12.00 mètres. Les parties constitutives de la voirie sont les suivantes (cf PA8D) :

- Une chaussée à double sens de circulation d'une largeur de 5.00 mètres avec dévers à pente unique de 2%.
- Un trottoir d'une largeur utile minimum de 1.50 mètres sur le bord ouest puis est de la chaussée.
- Des bandes de stationnement en bataille de 5.00 mètres de long de part et d'autre de la chaussée et en alternance avec des bandes d'espaces verts pour la plantation d'arbres d'alignement.

1-2) Voie d'accès aux lots 6 et 7

Cette voie présentera une largeur de plateforme de 5.00 mètres avec un évasement de 6.50m au débouché sur chaque lot desservi.

Les parties constitutives de la voirie sont les suivantes :

- Une chaussée à double sens de circulation d'une largeur de 5.00 mètres avec deux parties de largeur égale déversées à 2% vers l'axe de la voie possédant un caniveau CC1 (0.40m) collectant les eaux de ruissellement de la chaussée.

1-3) Raquette de retournement

Une raquette de retournement en forme de « T » sera aménagée à l'extrémité de la voie afin de permettre le retournement des véhicules. Cette dernière est conforme aux prescriptions du SDIS permettant l'accès et la manœuvre des véhicules d'intervention assurant la défense incendie.

1-4) Aire de présentation des conteneurs à ordures ménagères :

Une aire de présentation de bacs individuels à ordures ménagères sera aménagée à l'entrée du lotissement. Elle présentera une surface utile de 9 m².



2) Travaux de construction de la voie de desserte

Les dispositions constructives de la voirie sont indicatives et pourront être modifiées ou adaptées en phase d'exécution au regard notamment des investigations et prescriptions géotechniques.

La construction de la voirie comprendra les opérations suivantes :

- Décapage de la terre végétale et terrassements généraux en déblais comme en remblais nécessaires à la réalisation de la plate-forme.
- Préalablement à la construction de la voirie, l'exécution des tranchées nécessaires à la mise en place des canalisations et des réseaux divers y compris les branchements des lots.

Chaussée et stationnements latéraux :

La chaussée principale sera déversée transversalement selon une pente de 2%. Sa constitution définitive sera définie après réalisation d'une étude de sols par un bureau d'études géotechniques.

Sa constitution indicative sera la suivante :

- Couche de forme en graves naturelles non traitées 0/80 de type D3 ou en matériaux du site traités à la chaux sur une épaisseur de 0.50 m.
- Couche de base en matériaux concassés 0/20 sur une épaisseur de 0,20m après compactage.
- Couche de roulement en béton bitumineux 0/10 sur une épaisseur de 0.05 m après compactage.

Les bordures de rive de chaussée seront de type A2 (franchissable) ou T2, préfabriquées ou coulées en place. En cas de pose de bordures de type T2, celles-ci seront abaissées au droit des accès de lots et des passages piétons pour présenter une vue de 2 centimètres au maximum de manière à répondre aux objectifs d'accessibilité de la voirie.

La voie d'accès aux lots 6 et 7 sera épaulée par des blocs d'agglomérés de béton.

Les caniveaux pour le recueil des eaux pluviales en rive de chaussée seront de type CS1 (simple pente) ou CC1 (double pente) préfabriqués ou coulés en place.

Les stationnements latéraux, la voie d'accès aux lots 6 et 7 et la raquette de retournement présenteront la même constitution que la chaussée principale.

Trottoirs :

Les trottoirs présenteront la constitution suivante :

- Couche en matériaux concassés 0/20 sur une épaisseur de 0,20 m après compactage.
- Couche de finition en béton balayé sur une épaisseur de 0.15m avec interposition de joints de dilatation tous les 4.00 mètres linéaires.



Aire de présentation des conteneurs à ordures ménagères :

Elle consistera en une dalle en béton d'épaisseur 0.10 m réalisée sur une fondation en graves naturelles concassés 0/20 d'épaisseur 0.20 m.

Bande d'espaces verts en accompagnement de la voirie :

Ces bandes d'espaces verts seront purgées après travaux de construction de la voirie et seront comblées de terre végétale sur une épaisseur minimum de 0.30m pour être plantées de végétaux.

II - ASSAINISSEMENT -

Le réseau d'assainissement du lotissement sera de type séparatif. Le tracé est figuré sur le plan PA8 annexé correspondant.

1) Réseau eaux pluviales :

La surface aménagée est inférieure à 1 hectare et n'entre pas dans le cadre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement concernant les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou sur le sol ou dans le sol.

Le type d'assainissement pluvial retenu pour le projet est basé sur une rétention provisoire dans des tranchées drainantes ainsi qu'une noue.

1.1) Assainissement des eaux pluviales de la voie de desserte :

Les eaux pluviales de la voirie seront collectées par des regards à grilles ou des avaloirs. Elles seront dirigées vers le collecteur principal directement ou par des canalisations en PVC de diamètre 300 mm raccordées sur des regards de visite. Les différentes canalisations seront posées sur un lit de sable d'une épaisseur minimum de 0.10 m et seront enrobées de matériaux de type grain de riz jusqu'à une hauteur minimale de 0.10 m au-dessus de leur génératrice supérieure. Le remblaiement sera ensuite réalisé en matériaux concassés 0/20 jusqu'en sous - face des structures de voiries.

Le collecteur principal sera composé de canalisations en PVC de la série CR8 ou CR16 voire d'un drain au sein des tranchées dont les caractéristiques dimensionnelles figurent sur le plan PA8 annexé correspondant.

Des regards de visite seront mis en place à chaque changement de pente, de diamètre ou de direction du collecteur principal. Ces regards seront constitués d'éléments préfabriqués en béton ou coulés en place, d'un diamètre de Ø1000 mm et munis d'un tampon rond en fonte de classe de résistance D400 série lourde.

Les collecteurs assureront l'acheminement des eaux pluviales vers les dispositifs de rétention.



1.2) Assainissement des eaux pluviales des lots :

Chaque lot devra assurer la gestion de ses eaux pluviales et devra être équipé d'un dispositif de rétention conformément aux dispositions du règlement (pièce PA10). Les lots disposeront d'un branchement pour la prise en charge du débit régulé et du trop-plein de leur dispositif de rétention. Le débit pris en charge par le branchement ne devra pas dépasser 0.5 litre/seconde par tranche de surface constructible de lot de 500 m² conformément aux dispositions du règlement (pièce PA10).

Branchements des lots :

Les branchements particuliers des lots s'effectueront au moyen de tabourets de branchement en PVC de diamètre 315 mm avec tampon en fonte de classe C250 conforme à la norme EN124. Ils seront mis en place en façade des lots ou de leur accès au regard de la topographie et du système de collecte principale.

Les tabourets de branchement des lots seront raccordés au système de collecte au moyen de tuyaux PVC Ø200 de la série CR8. Ils seront posés sur un lit de sable d'une épaisseur minimum de 0.10m et seront enrobées de matériaux type grain de riz jusqu'à une hauteur minimale de 0.10m au-dessus de leur génératrice supérieure. Au-dessus, ils seront remblayés avec des matériaux concassés 0/20 jusqu'en sous - face des structures de voiries ou avec des matériaux du site dans les zones d'espaces verts.

A l'amont du tabouret de branchement, il sera mis en place une canalisation en PVC de diamètre 100 mm et de longueur minimum 1.00m dont l'extrémité se situera sur la partie privative du lot ; cette canalisation aura pour vocation de recueillir le seul débit de régulation du dispositif de rétention des eaux pluviales mis en place sur le lot à la charge du coloti au regard de son projet de construction. La canalisation sera méthodiquement fermée par un bouchon en PVC étanche en attente de raccordement des futures constructions.

Branchement du lot collectif (lot 4) :

Le branchement de ce lot sera réalisé au moyen d'un regard constitué d'éléments préfabriqués en béton, d'un diamètre de Ø1000 mm et munis d'un tampon rond en fonte de classe de résistance D400 série lourde.

1.3) Dispositifs de rétention :

L'ensemble des dispositifs de rétention des eaux pluviales du projet prendra en charge les eaux provenant des espaces communs (voirie et ses annexes, espaces verts) et les débits de fuites des lots 1 à 3. Les notes de calculs pour le dimensionnement de cet ensemble figurent en annexe de la présente pièce PA8A.

L'ensemble des dispositifs de rétention est constitué d'une structure réservoir sous chaussée, d'une tranchée drainante et d'une noue de rétention. L'ensemble permettant une rétention cumulée de 37m³ pour un volume de 36.7m³ calculées via la note de calcul figurant en annexe.



La structure réservoir et la tranchée drainante :

Ces deux dispositifs ont la particularité d'être communiquant et donc de permettre le stockage cumulé de 25m³ d'eau (15m³ pour la structure réservoir et 10m³ pour la tranchée drainante située sous la noue). Ils auront pour but de collecter les eaux de ruissellement des espaces communs se trouvant au nord de la noue (à partir du lot 1) ainsi que le débit de fuite des lots 1 à 3.

La noue de rétention :

Ce dispositif prendra en charge les eaux pluviales de ruissellement des espaces communs compris entre le lot 1 et la rue des Ormeaux.

Elle présentera une largeur de 5.00m pour une profondeur de 0.50m. Elle assurera une capacité de rétention de 12 m³.

Débit de fuite :

Le débit de fuite vers le réseau pluvial existant de la rue des Ormeaux, sera limité à 10 litres/sec au moyen d'un ouvrage de régulation avec cloison et orifice d'ajutage de 80 mm de diamètre.

Autres lots (lots 4 à 7) :

Les lots 4 à 7 seront équipés de dispositifs de rétention aménagés suivant les dispositions du règlement. Ils disposeront d'un tabouret de branchement pour la prise en charge du débit régulé et du trop-plein de leur dispositif de rétention. Le débit pris en charge par le branchement ne devra pas dépasser 0.5 litre/seconde par tranche de surface constructible de lot de 500 m² conformément aux dispositions du règlement (pièce PA10). Le débit de fuite repris par les tabourets de branchement sera rejeté dans le fossé bordant la limite nord de ces lots.

1.4) Contrôle d'exécution :

Une inspection par passage d'une caméra sera réalisée sur le réseau d'assainissement afin de contrôler sa bonne exécution.

Ces contrôles seront réalisés juste avant la réalisation de la couche de roulement ou de finition de la voirie.

2) Réseau eaux usées :

2.1) Réseau principal de collecte des eaux usées :

Le réseau sera réalisé conformément aux exigences du Service de l'Assainissement compétent. Les travaux de raccordement devront être effectués selon les directives fixées par ce service.

Le réseau principal reprendra les eaux usées des lots 1 à 6 et 8 à 9. Le lot 7 disposera d'un branchement indépendant qui sera raccordé au regard existant à l'entrée de son accès sur la rue des Ormeaux.

Le réseau principal sera assuré par un collecteur en PVC de type CR8, d'un diamètre de 200 mm mis en place sur un lit de pose en sable et protégé par un enrobage en



matériaux concassés de type grain de riz jusqu'à une hauteur minimale de 0.10m au-dessus de la génératrice supérieure. Le remblaiement sera ensuite réalisé en matériaux concassés 0/20 jusqu'en sous - face des structures de voiries.

Les regards de visite prévus aux emplacements définis sur le plan des réseaux, seront constitués d'éléments préfabriqués en béton de diamètre Ø1000 mm et munis d'un tampon de visite rond en fonte certifié NF et de classe de résistance D400 série lourde.

2.2) Branchements des lots :

Le raccordement des lots s'effectuera au moyen de tabourets de branchement en PVC de diamètre 315mm avec couverture en fonte certifiée NF et de classe C250. Ces tabourets de branchement seront placés sur l'espace commun à proximité de la limite de façade des lots et raccordés au collecteur principal au moyen de tuyau PVC de type CR8 de diamètre 160mm. En amont de chaque tabouret sera mis en place un tuyau PVC de type CR8 de diamètre 100 mm et d'une longueur d'environ 1.00m en attente sur le lot pour le raccordement futur des constructions. L'extrémité de ce tuyau sera méthodiquement fermée par un bouchon PVC étanche en attente de raccordement des futures constructions.

Les tuyaux de raccordement seront mis en place sur un lit de pose en sable et protégés par un enrobage en matériaux concassés de type grain de riz jusqu'à une hauteur minimale de 0.10m au-dessus de la génératrice supérieure. Le remblaiement sera ensuite réalisé en matériaux concassés 0/20 jusqu'en sous - face des structures de voiries.

Le raccordement des branchements sur la canalisation principale se fera par un regard de visite ou par une culotte de raccordement.

2.3) Branchements du lot collectif (lot 4) :

Le branchement de ce lot sera réalisé au moyen d'un regard constitués d'éléments préfabriqués en béton, d'un diamètre de Ø1000 mm et muni d'un tampon rond en fonte de classe de résistance D400 série lourde. Le raccordement au réseau principal sera réalisé au moyen de tuyau PVC de type CR8 de diamètre 200mm. En amont du regard sera mis en place un tuyau en PVC de type CR8 de diamètre 200 mm et d'une longueur d'environ 1.00m en attente sur le lot pour le raccordement futur des constructions.

2.4) Contrôle d'exécution :

Une inspection par passage d'une caméra et un test d'étanchéité seront réalisés sur le réseau d'assainissement afin de contrôler sa bonne exécution.

Ces contrôles seront réalisés juste avant la réalisation de la couche de roulement ou de finition de la voirie.



III - ADDUCTION D'EAU POTABLE -

La desserte de l'opération se fera à partir du réseau public existant par des canalisations figurant sur le plan PA8 annexé correspondant.

Les matériaux utilisés pour le transport de l'eau potable seront conformes aux normes en vigueur et agréés pour l'adduction d'eau potable. Les canalisations seront en fonte pour des diamètres supérieures à 100 mm et en PEHD pour les diamètres inférieurs. Elles seront protégées par un enrobage en matériaux concassés de type grain de riz ou en sable. Un grillage avertisseur de couleur bleue sera mis en place au-dessus du réseau conformément aux règles en vigueur.

Les travaux relatifs aux branchements seront exécutés après accord du Syndicat des Eaux concerné et selon ses prescriptions.

Raccordement des lots :

Les regards de branchement individuels de chaque lot seront implantés en façade des lots et accessibles depuis la voie de desserte. Un tuyau de raccordement sera mis en place entre le regard de branchement et la partie privative du lot ; l'extrémité de ce tuyau sera obturée par un bouchon en laiton.

Les regards de branchement individuel seront constitués par des niches en béton avec couverture en fonte de la classe C250.

Raccordement du lot collectif (lot 4) :

Le raccordement du lot collectif se fera au moyen d'un regard de comptage général en béton avec couverture en acier ou en fonte de résistance adaptée selon son emplacement.

Défense extérieure contre l'incendie (DECI) :

En raison de l'éloignement des moyens de défense contre l'incendie et du réseau d'adduction d'eau existant ne permettant pas l'alimentation d'un poteau incendie, une citerne soupe (bâche incendie) sera mise en place sur une plateforme préalablement aménagée (voir description ci-dessous). Cette citerne présentera une capacité de 30 m³ et sera équipée d'une vanne de remplissage permettant de la remplir avec le réseau d'adduction d'eau du lotissement et d'un point d'aspiration de diamètre 100 mm.

La plateforme de dimension 7.00m x 7.00m sera directement accessible à partir de la voie de desserte du lotissement. Après décapage de la terre végétale sur une épaisseur de 0.25m, une couche de fondation en graves naturelles GNT 0/20 sera mise en œuvre sur une épaisseur de 0.15m ; cette couche sera ensuite recouverte d'un lit de pose en sable sur une épaisseur de 0.10m.

Après pose de la bâche, la plateforme sera entourée d'une clôture périphérique d'une hauteur de 1.20m constituée par du grillage simple torsion fixé sur des piquets fer scellés au béton dans le sol. L'accès à la plateforme s'effectuera au moyen d'un portillon d'une largeur de 1.00 mètre.



IV - ELECTRICITE -

L'alimentation en énergie électrique du lotissement dont les ouvrages sont figurés sur le plan des réseaux PA8 annexé correspondant, sera réalisée conformément aux règles en vigueur et conformément aux prescriptions d'ENEDIS.

Les branchements individuels se feront sur des boîtiers de branchement enfermés dans des coffrets de type normalisé et raccordés au réseau principal au moyen de fourreaux souterrains.

Ces coffrets seront implantés en façade des lots et accessibles depuis la voie de desserte du lotissement.

Le réseau de desserte de chaque lot, de type basse tension, sera réalisé au moyen de câbles mis en place sous fourreaux annelés posés sur lit de sable et protégés par des matériaux concassés de type grain de riz. Un grillage avertisseur de couleur rouge sera mis en place au-dessus du réseau conformément aux règles en vigueur.

Tous les ouvrages seront réalisés conformément aux prescriptions d'ENEDIS.

V - ECLAIRAGE -

Le lotisseur réalisera le réseau d'éclairage bordant la voie à créer et dont le tracé et les foyers sont figurés au plan des réseaux PA8 annexé correspondant.

Caractéristiques du réseau :

Le réseau consistera en un câblage d'alimentation avec câble de mise à la terre ; il sera réalisé sous gaines enrobées de sable et protégées par des matériaux concassés de type grain de riz. Un grillage avertisseur de couleur rouge sera mis en place à distance réglementaire au-dessus du réseau.

Les luminaires seront montés sur les mâts en acier thermolaqué de section cylindro-conique d'une hauteur de 4 mètres ; ils seront équipés de diodes électroluminescentes (LED).

L'espacement des candélabres le long de la voirie sera de 20 à 25 mètres environ.

Les candélabres seront mis en place sur les trottoirs ou les espaces verts au voisinage de la limite foncière.

Commande de l'éclairage :

Le fonctionnement des dispositifs d'allumage et d'extinction du réseau d'éclairage sera assuré par une armoire de commande et de comptage.



VI - TELECOMMUNICATION ET FIBRE OPTIQUE -

Le lotisseur aménagera le réseau de chambres et fourreaux nécessaires à la desserte de l'opération et en accord avec les services concessionnaires compétents. Les fourreaux seront placés si possible en tranchée commune avec l'électricité.

Préalablement à la réalisation des travaux, le lotisseur devra adresser un plan parcellaire aux services compétents pour la mise au point d'un schéma d'exécution.

Le réseau principal de télécommunications sera équipé pour accueillir le réseau cuivre et la fibre optique ; il sera constitué de batteries de fourreaux D42/45 avec chambre de tirage.

Le branchement des lots sera assuré au moyen d'un regard parcellaire mis en place à l'intérieur du lot. Ces regards seront raccordés au réseau principal par des fourreaux D28/32.

Le branchement du lot collectif (lot 4) sera assuré au moyen d'une chambre L1T mis en place à l'intérieur du lot collectif concerné. La chambre sera raccordée au réseau principal par des fourreaux D42/45.

Les fourreaux seront posés sur lit de sable et protégés par des matériaux concassés grain de riz. Un grillage avertisseur de couleur verte sera mis en place au-dessus du réseau conformément aux règles en vigueur.

Le nouveau réseau sera raccordé au réseau existant au voisinage de l'entrée du lotissement au moyen d'une chambre de tirage.

Les normes françaises fixées par l'opérateur de référence devront être strictement respectées, notamment en ce qui concerne les distances entre les conduites de télécommunication et de fibre optique et les autres réseaux.

VII – ESPACES VERTS -

Plantations le long de la voirie :

Des plantations seront mises en place le long de la voirie pour en assurer l'accompagnement paysager et l'ombrage. Les variétés de végétaux seront sélectionnées pour être compatibles avec le climat midi-pyrénéen.

Espace vert à l'extrémité de la voie :

Il sera modelé, revêtu de terre végétale, engazonné et plantés de quelques végétaux.



IX - BRANCHEMENTS -

Afin d'éviter une détérioration des voies, les branchements des lots sur les différents réseaux (assainissement, eau, électricité, télécommunication et fibre optique) seront exécutés par le lotisseur en même temps que la pose des canalisations.

Ces travaux seront exécutés sous gaine pour l'électricité et l'éclairage public et sous fourreau pour le réseau de télécommunication et de fibre optique.

Au-dessus de l'enrobage des réseaux réalisé en matériaux de type grain de riz, le remblaiement des tranchées sera réalisé avec des matériaux concassé 0/20.

Les branchements particuliers seront amorcés à une distance suffisante d'un mètre et au moins jusqu'à la limite du lot.

X - EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux seront exécutés suivant les prescriptions des différents services compétents.

Les travaux ne pourront être entrepris qu'après dépôt à la Mairie d'une demande d'ouverture de chantier comportant le nom des entreprises.

En fin de travaux, les différents ouvrages seront réceptionnés et donneront lieu à l'établissement d'un procès-verbal de réception établi par le maître d'œuvre chargé de la direction des travaux.



ANNEXE

GESTION DES EAUX PLUVIALES

OPERATION : Gestion EP sur l'ensemble du projet

Numéro de permis de construire :
ou permis d'aménagements

Note de calcul du volume de rétention

Données pluviométriques :

Période de retour : 20 ans

Formule superficielle réglementaire pour les calculs :

$$Q = 1,589 \cdot I^{\frac{0,284}{1,084 + I}} \cdot C \cdot A$$

Données sur l'opération :

L'opération se situe sur la commune de :

Escalquens

L'opération est une maison individuelle :

Non

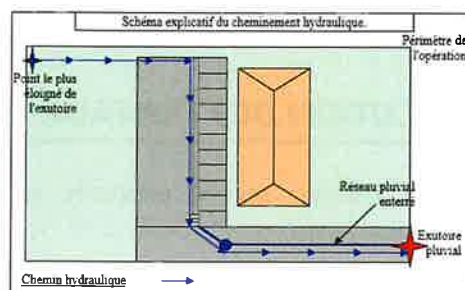
Le rejet des eaux de pluie et de ruissellement générées par l'opération sera réalisé selon un débit équivalent à 10 l/s/ha avec un minimum de 10 l/s sur ces deux maisons individuelles.

Caractéristiques du projet	
Surface vaine (m²)	1157
Surface gravillonnée/engraissée (m²)	
Surface en stabilisé (m²)	
Surface toiture végétalisée (m²)	
Surface toiture (m²)	
Surface espace vert (m²)	1655
Chemin hydraulique L (m)	
Pente moyenne I (m/m)	0,002

N.B. : Le chemin hydraulique L est le plus long chemin parcouru par une goutte d'eau tombée sur le terrain afin d'atteindre l'exutoire. (Cf. Schéma ci-contre)

Le débit d'eau généré par l'opération est de : 0,046 m³/s

Le débit de fuite autorisé pour l'opération décrite est de : 0,010 m³/s soit 10 l/s



Si le débit de fuite est imposé et différent du cas général, il doit être rectifié :

ou indiqué : Débit de fuite imposé (m³/s) :

Le volume de rétention à mettre en place pour l'opération décrite est de : 36,7 m³

Le débit de fuite autorisé pour l'opération décrite est de : 10 l/s

DETERMINATION DU VOLUME DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES

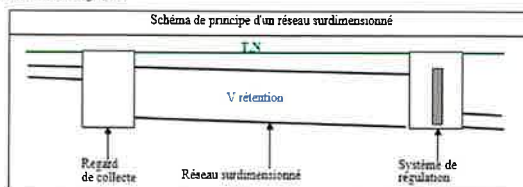
Dimensionnement d'un réseau surdimensionné

Cette solution technique simple est l'une des plus utilisées de part sa mise en œuvre (pose d'un réseau pluvial de gros diamètre) et de l'absence d'investissement sur l'intégration paysagère. Le principe repose sur le volume de stockage généré par le surdimensionnement de la canalisation d'eau pluviale en amont immédiat de l'ouvrage de régulation. Le volume utile de stockage est la différence entre le volume total de la canalisation surdimensionnée et le volume nécessaire à l'écoulement des eaux collectées sans régulation.

Récapitulatif de quelques données de l'opération	
Période de retour (ans)	20
Débit de fuite autorisé (l/s)	10
Volume de rétention nécessaire (m³)	37

Diamètre de la canalisation (mm)	Longueur de la canalisation (m)
600	130
800	73
1000	47
1200	33
1400	24
1500	21
1800	15

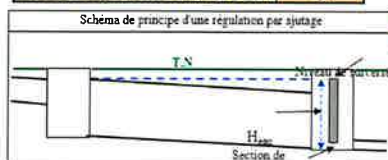
Possibilité de retenir un diamètre particulier :



Calcul Régulation par Ajutage ou Canalisation

L'ajutage est un des systèmes de régulation permettant d'évacuer les eaux pluviales au débit de fuite autorisé. Il peut être circulaire, carré ou bien encore rectangulaire. Cette note permet le dimensionnement d'ajutages circulaire ou carré. Comme le montre le schéma ci-contre, le niveau de surverse doit correspondre au point haut de l'ouvrage de stockage de manière à utiliser la totalité du volume de stockage avant qu'il y ait surverse. La hauteur d'eau maximale atteinte, utilisée dans le calcul de l'ajutage, correspond alors au niveau de surverse.

Paramètres de calcul	
Débit de fuite autorisé Q_f (l/s)	10
Hauteur d'eau au-dessus de l'axe de l'ajutage H_{aj} (m)	0,5



La section de l'ajutage à mettre en place est de :

0,005 m²

Dimension de l'ajutage	
Ajutage circulaire : diamètre D de l'ajutage (mm) (arrondi à la dimension inférieure)	80
Ajutage carré : dimension du côté x de l'ajutage (mm) (arrondi à la dimension inférieure)	70

N.B. : Pour des sections d'ajutage de petite dimension, il est utile de prévoir un système permettant de retenir les flottants tels que les feuilles, plastiques ou autres, afin de ne pas colmater l'orifice de l'ajutage prématurément. (ex: grille ou grillage à maille inférieure à l'ajutage)

DETERMINATION DU DIAMETRE D'AJUTAGE DE REJET DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES

