

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	LES TERRASSES DU REC AUDIE
COMMUNE	SALLELES D AUDE
LOT N°	4

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 **35.100.000,00 Euros**.

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

Et

ME DINC MELEK NURGUN ET M. DINC ABDUL KADIR

Demeurant : 1 B RUE PIERRE BROSOLETTTE 11 100 NARBONNE

Téléphone : 06 46 45 69 28 / 07 49 13 90 78

Mail : melek11@hotmail.fr / abdulkadir11@outlook.fr

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

Le réservant est représenté par sa responsable commerciale, Stéphanie Ripoll, 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 « **10 MAI 2022** », il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro « **PA 011 369 320 0002** » autorisant la création d'un lotissement dénommé « **LES TERRASSES DU REC AUDIE** » sur la commune de « **SALLELES D AUDE** ».

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

GEO SUD OUEST Centre d'affaire Saint Crescent – Giratoire de la Liberté 11100 NARBONNE TEL 04.68.32.17.91
--

A-D

SM

M.D

L'architecte coordinateur de l'opération est :

TRAM ARCHITECTE - Jeffrey Cardot
20 rue Paul Lois Courrier
11100 NARBONNE
06 98 81 51 75

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 plan provisoire du lot 4
 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,
 L'étude de sol G1,
 Cahier des prescriptions architecturales particulières,
 La DACT

Précision faite que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition du réservataire, au bureau du réservant 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 GARCIA Arnaud, 32 Quai de Lorraine - 11590 SALLELES D'AUDE
Tél : 04 68 46 92 10

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

1 - DESIGNATION

Le réservant confère au réservataire qui l'accepte, **sans faculté de substitution**, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 4** de l'opération précitée, **d'une superficie approximative de 676 m²**, (composé d'une surface constructible de 530 m² et d'une surface inconstructible de 146 m²) et d 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 300 m², d'une emprise au sol de 200 m² et d'une surface imperméabilisée de 200 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.

9 AOUT 2022

A.D

SA

M.D

2 – PRIX DE VENTE

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

QUATRE VINGT SEPT MILLE NEUF CENT EUROS (87 900 €)

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

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 : 200 000 €

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ANS

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 4 % (en cours de négociation)

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard « 7 AOUT 2023 »** et à adresser immédiatement au réservant copie du récépissé de dépôt du dossier bancaire.

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 tard « 7 SEPTEMBRE 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.

9 AOUT 2022

A.D

SR

M.D

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

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.

9 AOUT 2022

A.D

Sn

M.D

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

Les acquéreurs ont l'obligation de raccorder leur construction aux réseaux et canalisations mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux (PA8).

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. Il devra impérativement veiller à ce que l'implantation de ses constructions soit bien exécutée en limite de propriété, sans que les fondations, et les affouillements de sol, n'empiètent sur la propriété voisine et la voirie ou les espaces communs.

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.

Servitudes spécifiques et conditions particulières

Conformément au plan de composition (PA4 A), l'ensemble des lots disposent d'une partie de leur parcelle située en zone AZI.

Dans cette zone sont autorisées :

- Les constructions annexes à la construction principale (abris de jardin, abris piscine, etc.), hors garage, à condition de ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres.
- Les piscines, à condition de respecter un recul d'au minimum 2,00 mètres (murs extérieurs du bassin) par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives.

Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), l'ensemble des lots disposeront d'une bande de retrait de 7,00 mètres par rapport aux berges du ruisseau.

- Aucune construction (hors clôture), ni plantation n'est autorisée.

- La clôture près du ruisseau devra être édifiée en arrière du ruisseau, à une distance de 3,00 mètres de la crête haute du ruisseau (cf. article 2.3.4 Clôtures PA10).
- L'ensemble des acquéreurs devront, à leur charge, réaliser un portillon dans la clôture et entretenir les abords du ruisseau. La végétation existante près du ruisseau devra être préservée au maximum, sans toutefois obstruer l'écoulement naturel de l'eau.

Servitude de rétention à la parcelle :

Conformément à la Notice hydraulique du Permis d'Aménager, l'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle à la charge des acquéreurs.

Ainsi, lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées du lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...), dans la limite de 200m² imperméabilisés par lot, devront être gérées par les acquéreurs afin de les diriger gravitairement vers un système de rétention à la parcelle dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.

En appliquant le ratio Mise de 90 l/m² imperméable, le volume de rétention à mettre en œuvre pour chaque parcelle sera à minima de 18 m³. Les rétentions pourront être réalisées parmi trois configurations possibles :

- Type 1: fossé de rétention infiltration en fond de lot.
- Type 2: Rétention sur toit terrasse (ou bâche étanche sous vide sanitaire) avec fossé d'infiltration (rejet) en fond de lot.
- Type 3: Rétention mixte: rétention sur toiture terrasse + fossé de rétention infiltration en fond de lot. Les acquéreurs choisiront le mode de rétention le plus adapté à leur projet d'aménagement. Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul justifiant le type de rétention choisit et le volume de rétention prévu et devra être jointe à la demande de permis de construire.

Conformément au plan de composition (PA4A), le lot 1 sera grevé d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eaux pluviales de largeur variable. L'acquéreur aura obligation de le maintenir et de l'entretenir à sa charge, aucune plantation dans le fossé n'est autorisée. De plus, l'acquéreur devra se clôturer en retrait du fossé, sur la crête haute.

La clôture devra être réalisée en grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale.

Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 1 dispose d'arbres existants dont il aura l'obligation de maintenir et d'entretenir.

Conformément au plan de composition (PA4 A) et à l'OAP en vigueur sur le site, les constructions principales (hors abris de jardin, abris à piscine et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25 mètres depuis l'emprise publique.

Pour l'ensemble des lots, le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat et à leur surface habitable uniquement doit être édifié à 0,40 mètre minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher)

Les 2 places de stationnement privatives non close sont à la charge acquéreurs

Un avis favorable de l'architecte coordinateur devra obligatoirement être joint à la demande de Permis de Construire. L'architecte coordinateur désigné est LE CABINET TRAM ARCHITECT à Narbonne.

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 a remis ce jour une étude géotechnique préalable, le BIEN étant situé en zone d'aléa moyen ou fort.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance de ladite Etude et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE sur le fait :

=> Que des sondages ont dû être réalisés sur le terrain. L'emplacement desdits carottages est spécifié sur l'étude dont il s'agit et pourront avoir des conséquences sur la stabilité du sol sur ces zones. Il déclare en être parfaitement informé et prendre toutes précautions pour pallier ce risque.

=> Que cette étude ne soit 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 **CINQ CENT EUROS (500 €)** 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 **CINQ CENT EUROS (500 €)** 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.

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 : **7 OCTOBRE 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.

A.D.

SM M.D

- 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 24 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

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité du bien susvisé, le réservataire s'engage à verser au réservant une indemnité d'immobilisation, ne constituant pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil, d'un montant de **DEUX MILLE EUROS (2 000 €) TTC**. Le réservataire s'oblige dans un délai de 15 jours des présentes à effectuer :

⇒ Soit un virement en la comptabilité du réservant (RIB ci-après),

Relevé d'identité bancaire			
Domiciliation :	BANQUE POPULAIRE DU SUD		
	Code établissement	Code guichet	Numéro de compte
	16607	00279	40000855006
			Clé RIB
			93
BIC :	CCBPRPPPPG		
IBAN :	FR76 1660 7002 7940 0008 5500 693		
Titulaire du compte :	SAS HECTARE		
	Siret : 351338660		
	RUE DU ROMARIN BP 18		
	34830 CLAPIERS		

- ⇒ Soit à déposer un chèque au bureau du réservant,
- ⇒ Soit à lui adresser un chèque par pli recommandé.

A défaut de réceptionner le montant de l'indemnité d'immobilisation dans un délai de 17 jours à compter de la signature des présentes, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat.

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

Dans le cas où l'indemnité d'immobilisation prend la forme d'un chèque, 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, 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, retrait, déféré préfectoral ou de non-financement de tout ou partie de celui-ci.
- => sera restituée au réservataire, sur demande écrite, dans le cas où un PA modificatif serait déposé et que les modifications relatives à ce permis d'aménager ne conviendraient pas aux réservataires.
- => sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats de l'étude de sol, diligentés par le réservataire, compromettraient son projet de construction.
- => sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats des études de sol, diligentés par le réservant et/ou le réservataire, démontreraient que le bien vendu fait l'objet d'une pollution particulière.
- => sera acquise au réservant à titre d'indemnité d'immobilisation, si le réservataire ne peut justifier de la non-réalisation des conditions suspensives stipulées dans son intérêt dans les délais prévus pour la réalisation de ces conditions suspensives.
- => sera acquise au réservant à titre d'indemnité d'immobilisation, si après réalisation de toutes les conditions suspensives, le réservataire ne régularise pas son acte d'achat par acte authentique dans le délai ci-dessus prévu pour la réalisation de la vente.

17 - FRAIS DE DOSSIER

NEANT.

18- FRAIS ANNEXES

9 AOÛT 2022

A.D

SR M.D

18.1 ANTERIEUR OU POSTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'attention du réservataire est attirée sur le fait que les honoraires de l'architecte coordonnateur d'un montant de **cinq cents quarante euros (540 €)** seront à régler directement à ce dernier, au moment de la validation du ou des permis de construire. Le réservataire s'y oblige expressément.

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 : **quatre cent quatre-vingt euros (480 €)**
- => La caution voirie et réseau pour un montant de : **cinq cents euros (500 €)**
- => La caution obligation acquéreur pour un montant de : **cinq cents euros (500 €)**
- => Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : **cent euros (100 €)**
- => Le forfait impôt foncier pour un montant de : **cent cinquante euros (150 €)**

18.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

- => Les diverses taxes liées au permis de construire de sa construction (TLE et ses additifs ou TA, PRE ou PAC, etc..).

19 - 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 :

HECTARE

3 AVANUE DE LA COUPE

11 100 NARBONNE

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.

A.D

SR

M.D

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."

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 :

9 AOUT 2022

A.D.

SR

M.D

melek11@hotmail.fr / abdulkadir11@outlook.fr

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.

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 à NARBONNE

Le 7 JUIN

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé



Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé



9 AOUT 2022

CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER
(Article R 442-11 du Code de l'Urbanisme)
Lotissement "LES TERRASSES DU REC AUDIE" à SALLELES D'AUDE

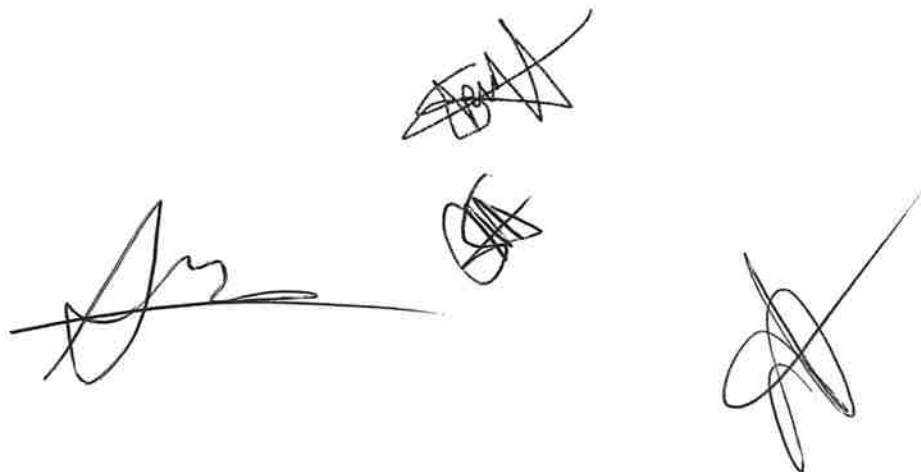
Permis d'aménager PA N° 011 369 210 0002 M02

Le présent certificat doit être déposé dans la demande de permis de construire (Article R 431-22 du code de l'urbanisme).

Numéros du lot	Superficie du lot	Surface de plancher du lot
4	530 m ²	300 m ²

Fait à Narbonne,

Le 05/06/2023



HECTARE AUD
3, avenue de la Coupé - 11100 NARBONNE
Téléphone : 04 68 33 01 02 - Mail : narbonne@hectare

Commune de SALLELES D'AUDE (11)

Lieu-dit : Aux Aspres

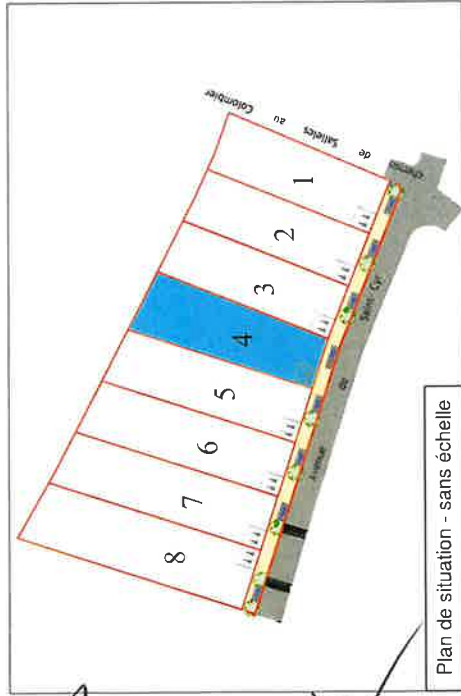
Lotissement "Les Terrasses du Rec Audié"

Plan de Vente provisoire

LOT 4

SUPERFICIE	CADASTRE	
	Section	N°
530 m²	BN	...
146 m²	BN	...

Superficie totale du lot 4 : 676 m²



Plan de situation - sans échelle

LEGENDE

- Accès et stationnement privatif non clos
- Parking visiteur
- Numéro du lot
- Limite de lot

Zone constructible uniquement pour les annexes (hors garage)
Contraintes particulières (cf. PA10)

- Plage constructible max. en R+1
- Plage constructible max. en R+0
- Application figurative du plan cadastral
- Coffrets et regards techniques (position théorique)

Altitude terrain initial

- Servitude réseau pluvial
- Bande de retrait (construction et plantation interdites)
- Candélabre (position théorique)



GéoSudOuest
SELAS de Géomètres Experts
www.geo-sud-ouest.fr

81100 - 05 63 59 17 60
05 63 59 17 60
05 63 59 17 60

Géomètre Expert : Thomas BARDIN (N°006 - 66132)

81100 - 05 63 59 17 60
05 63 59 17 60
05 63 59 17 60

Dossier : MA20281

81100 - 05 63 59 17 60
05 63 59 17 60
05 63 59 17 60

Signature : 01/08/2022 - MAJ le 29/08/2022

81100 - 05 63 59 17 60
05 63 59 17 60
05 63 59 17 60

Siège Social : ZAC du Gausso - 81100 CASTRES - 05 63 59 17 60 - castres@geo-sud-ouest.fr

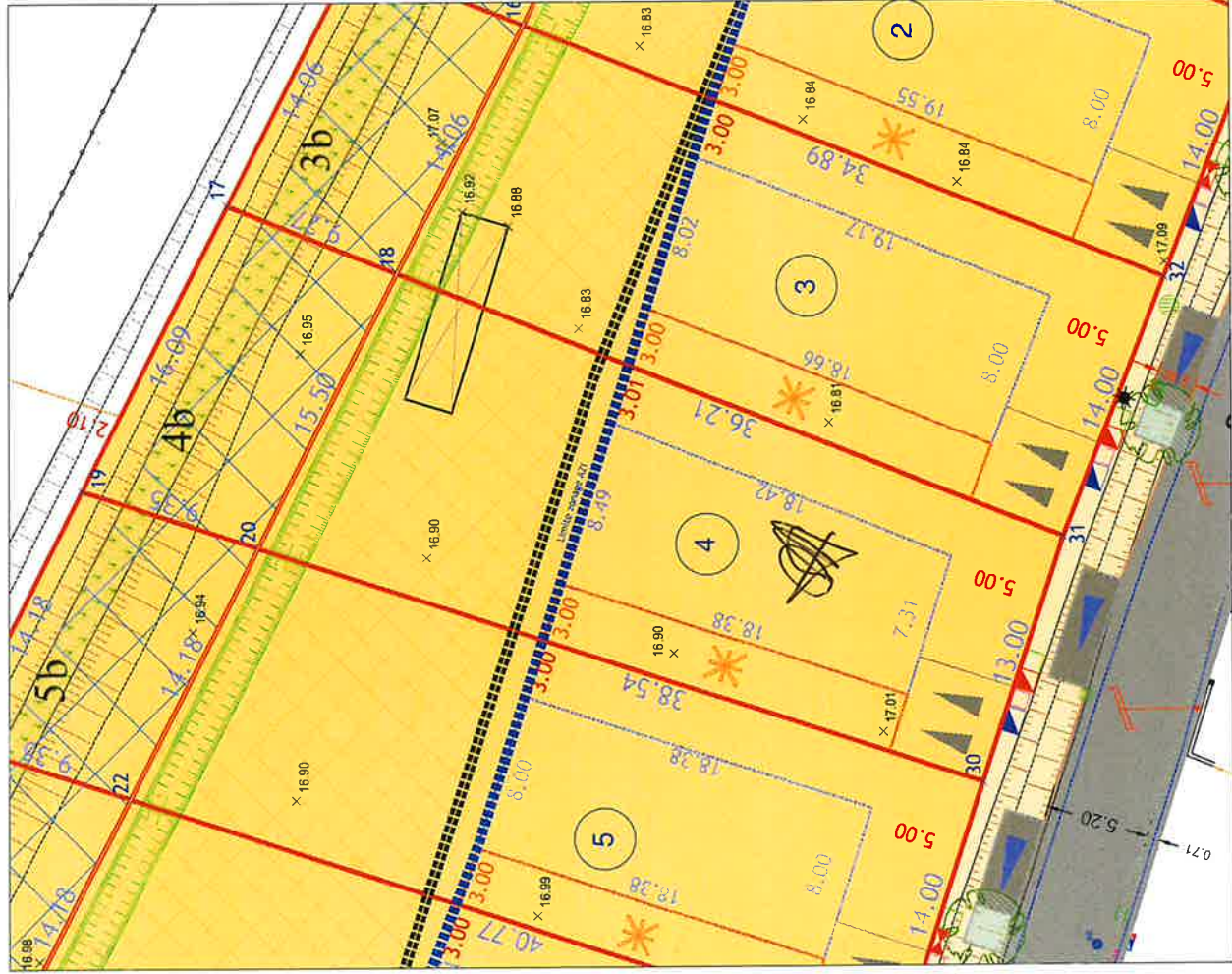
81100 - 05 63 59 17 60
05 63 59 17 60
05 63 59 17 60

Cure d'Afaires St. Crescent
11100 NARBONNE
Tel : 04 68 32 17 91
narbonne@geo-sud-ouest.fr

11100 - 04 68 32 17 91
04 68 32 17 91
04 68 32 17 91

La limite du lot après bornage est formée par les lignes reliant les points :

17-18-31-30-20-19-17



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

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 a été effectué et est conforme au permis.
- vous déclarez que la division de terrain a été effectuée 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 Maire et par délégation
L'Adjointe au Maire en charge de
L'Urbanisme et de la Citoyenneté



Cathy ROUGE

Cachet de la mairie et signature du receveur

le 15/03/2023

1 Désignation du permis ou de la déclaration préalable

☐ Permis de construire N° _____

☒ Permis d'aménager N° PA 0113692100002 not

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 : ____/____/____

☐ Déclaration préalable N° _____

2 Identité du déclarant

① Le déclarant est le titulaire de l'autorisation

2.1 Vous êtes un particulier ☐ Madame ☐ Monsieur

Nom

Prénom

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☒ Monsieur

Nom

Prénom

JAISSET

Fabien

Coordonnées du demandeur

① 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 :

Adresse 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.

fabrice.ouisset @ hectare.fr

Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 15/03/2023

Changement de destination effectué le : 15/03/2023

☒ 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)

A Narbonne

Fait le 15/03/2023

Signature du (ou des) déclarant(s)

HECTARE

3 avenue de la Coupe

11000 NARBONNE

04 68 33 01 02

SIREN 351 338 660

Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture)
s'il a dirigé les travaux

Fait le 15/03/2023

A _____

Pièces à joindre selon votre projet

 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.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.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 d'un 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.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].
☐ 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 exigences de performance 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] ;	

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 prévu 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).

^[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.

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 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 en charge de l'urbanisme, 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 en charge de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante 

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 en charge de l'urbanisme
À l'attention du Délégué à la protection des données
SG/DAJ/AJAG1-2

La Grande Arche paroi sud
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

HECTARE

URBANISME DURABLE



Grille de prix valable jusqu'au 30/06/2023

Lots	Surface construite	Surface non construite	SDP	Emprise au sol	PRIX	Offre promotionnelle pour les 4 premières réservations
1	488 m ²	138 m ²	300 m ²	188 m ²	94 900 €	84 900 €
3	498 m ²	130 m ²	300 m ²	188 m ²	94 900 €	87 900 €
4	530 m ²	146 m ²	300 m ²	200 m ²	94 900 €	87 900 €
5	555 m ²	131 m ²	300 m ²	200 m ²	99 900 €	94 900 €
6	586 m ²	131 m ²	300 m ²	200 m ²	99 900 €	94 900 €
7	618 m ²	131 m ²	300 m ²	200 m ²	104 900 €	99 900 €
8	725 m ²	146 m ²	300 m ²	200 m ²	109 900 €	104 900 €

Non compris dans le prix

- Les frais de notaire
- Les frais de géomètre : 480€ TTC
- La caution équipements communs : 500€
- La caution obligation acquéreurs : 500€
- Création association syndicale : 100€
- Forfait impôt foncier : 150€
- Frais d'architecte coordinateur : 540 € TTC
- Taxe d'aménagement :
 - Part communale : 5 %
 - Part départementale : 2,30 %
- Redevance d'archéologie Préventive : 0,53 %
- P1AC 29/75 €

LES TERRASSES

DU Rec Audier
SALLÈS-D'AUDE

SITUATION DU PROJET
Avenue de St Cyr - 11590 SALLÈS D'AUDE
GPS 43.265257 / 2.949225

Constructible – 8 lots



Plan non contractuel – Echelle: 1/500°
Les lots sont viabilisés en eau potable, eaux usées, électricité, téléphone.

Professionnels associés à l'opération

- Notaire : Maître GARCIA Arnaud, 32 Quai de Lorraine - 11590 SALLÈS D'AUDE
Tél : 04 68 46 92 10
 - Géomètre : GÉOSUDUEST - Centre d'affaires Saint Crescent - Giratoire de la Liberté 11100 NARBONNE - Tél : 04 68 32 17 91
 - Architecte coordinateur : TRAM ARCHITECTE - Jeoffrey Cardot 20 rue Paul Loïs Courrier 11100 NARBONNE 06 98 81 51 75 - - tram.architecte@gmail.com
- Avis favorable obligatoire à joindre à la demande de Permis de Construire

Remarques

- Lots 1 à 8 : Bande de retrait de 7 m en fond de lot non constructible, aucune plantation autorisée; clôture et portillon à réaliser à charge acquéreur en amont. Obligation d'entretien des abords du fossé.
- Obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle à charge acquéreur (cf PA10-Reglement). Une notice hydraulique devra être jointe à la demande de permis de construire.
- Le plancher destiné à l'habitat doit être édifié à 0,40 m minimum du TN.
- Lot 1 : servitude de passage d'un fossé de colature d'eau pluviale à entretenir et clôturer en amont du fossé. Arbres à conserver en zone arrière du lot (cf PA4)
- 2 Places de stationnement privatives à charge acquéreur non closes.
- Servitude de candélabre sur clôture possible.
- Lots 1 à 8 : Surfaces imperméabilisées de 200 m²



Service Commercial - Tél : 04 68 33 01 02 – 06 48 21 10 78 - Mail : stephanie.ripoll@hectare.fr

Emprise:

Précision de l'opération

Système viaris:

Caractère

Orientation plan

Essais vert

Zone construite en R+1

Zone constructible au R+1

Zone constructible uniquement pour les constructions permanentes (cf. PA10)

Local d'habitat individuel existant (cf. PA10)

Stationnement: valeur (6 unités)

Stationnement positif non dans l'empise (valeur 5 pour 100m)

Limitations:

Zone constructible

Zone constructible au R+1

Zone constructible uniquement pour les constructions permanentes (cf. PA10)

Local d'habitat individuel existant (cf. PA10)

Stationnement positif non dans l'empise (valeur 5 pour 100m)

Services et obligations particulières:

Surface de stationnement

Surface de stationnement

Surface de stationnement

Surface de stationnement

HECTARE

URBANISME DURABLE

LES TERRASSES DU

Des Audie

SALEES-D'AUDE

26 Avr 2022

Le Maire et par délégation L'Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme et des Travaux Publics

Carry ROUGE

PERMIS D'AMENAGER

PA 4 B

PLAN DE MASSE

01/04/22	Modificatif n°1	MCG	AH	1
25/06/21	Permis d'aménager initial	MCG	AH	0
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice

MATRE D'OUVRAGE

MATRE D'OEUVRE

ARCHITECTE

HECTARE

URBANISME DURABLE

OPALE

TRAM ARCHITECTE

3 AVENUE DE LA COUPE

11 100 NARBONNE

04 68 33 01 02

11 300 COURMANEL

04 68 69 20 01

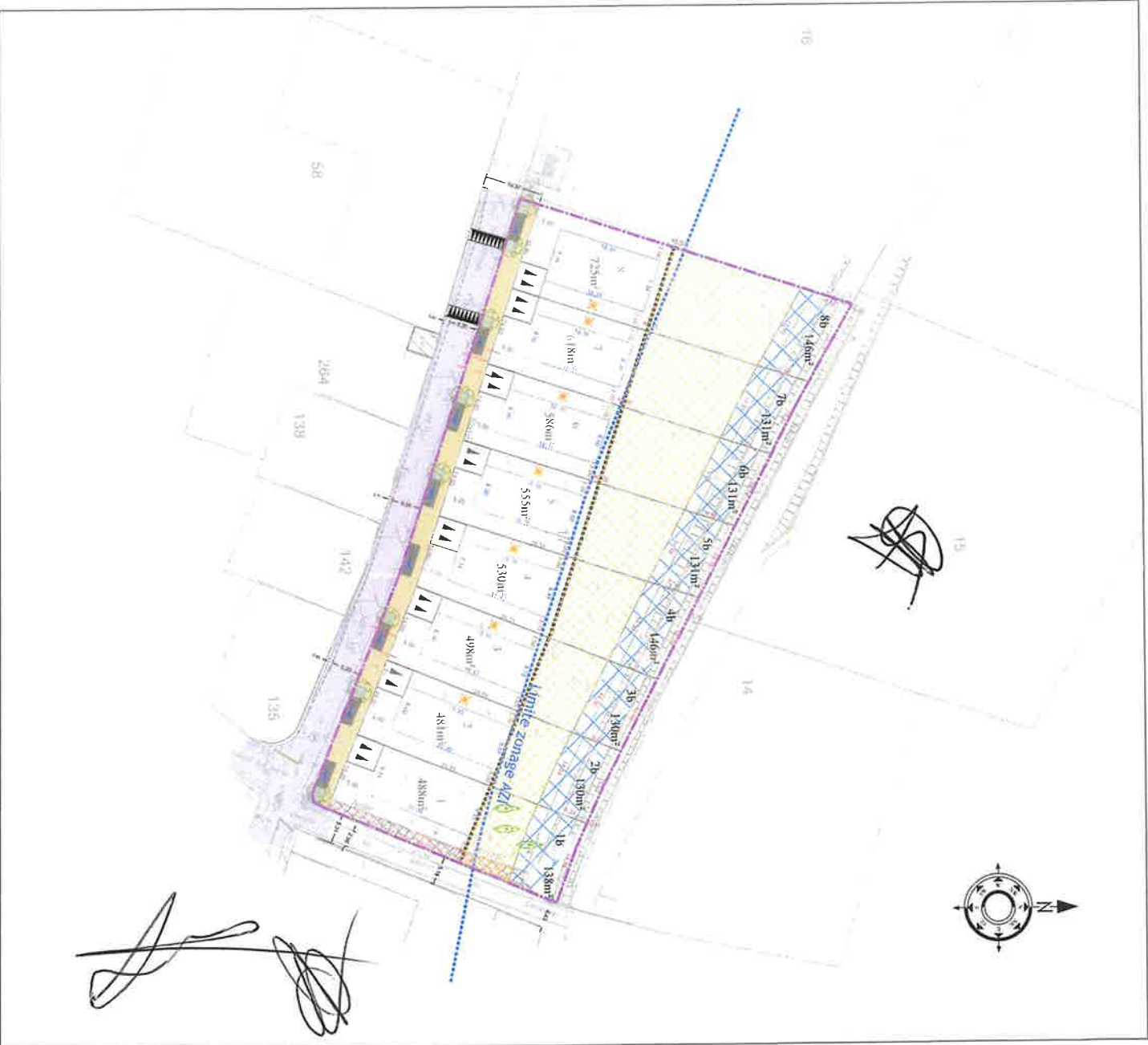
20 RUE PAUL LOUIS COURIER

11 100 NARBONNE

Echelle : 1/500

Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CCA3

Nivellement rattaché au NGF



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

133 AVENUE DE SAINT-CYR 11590 SALLÈLES-D'AUDE

Adresse: 133 Avenue de Saint-Cyr 11590

SALLELES D AUDE

Coordonnées GPS: 43.26505177478206,

2.9496681690216064

Cadastre: BN 17

Commune: SALLELES D AUDE

Code Insee: 11369

Reference d'édition: 2171504

Date d'édition: 16/03/2023

Vendeur:

HECTARE - ERP SALLELES LES TERRASSES DU REC
AUDIE

Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

1 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

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 2	
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1	
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)	
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Aude	Approuvé 02/12/1949
		Inondation Cesse	Approuvé 02/11/1960
		Inondation La Cesse	Approuvé 17/06/2010
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau La Cesse	Approuvé 17/06/2010
		Inondation Basses Plaines de l'Aude	Prescrit 07/03/1996
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Basses Plaines de l'Aude	Prescrit 07/03/1996
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers	
PPR Technologiques Risque industriel	NON	Risque industriel Effet thermique ✓ Sallèles d'Aude	Approuvé 04/05/2012
		Risque industriel Effet toxique ✓ Sallèles d'Aude	Approuvé 04/05/2012

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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.

A.D.

SN M.D.



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° 2011098-0010 du 17 juin 2010

Mis à jour le 20 mars 2019

Commune SALLELES D AUDE

Code postal ou Insee 11590

BN 17

133 Avenue de Saint-Cyr

Références cadastrales :

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

prescrit

anticipé

approuvé

date

Non

X

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit

anticipé

approuvé

date

Non

X

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T

prescrit

anticipé

approuvé

date

Non

X

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)

Oui

Non

Si oui, exposition à l'horizon des:

30 ans

100 ans

Non

X

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

prescrit

anticipé

approuvé

date

Non

X

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

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'arrêt de prescription sont liés à :

effet toxique

effet thermique

effet de surpression

Non

X

Extrats des documents de référence 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

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 concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

Oui

Non

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

Non

X

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:

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:

zone D

zone C

zone B

zone A

Non

X

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

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

Oui

Non

HECTARE - ERP SALLELES LES TERRASSES DU

REC AUDIE

16/03/2023 / SALLELES D AUDE

date / lieu

acquéreur

Non

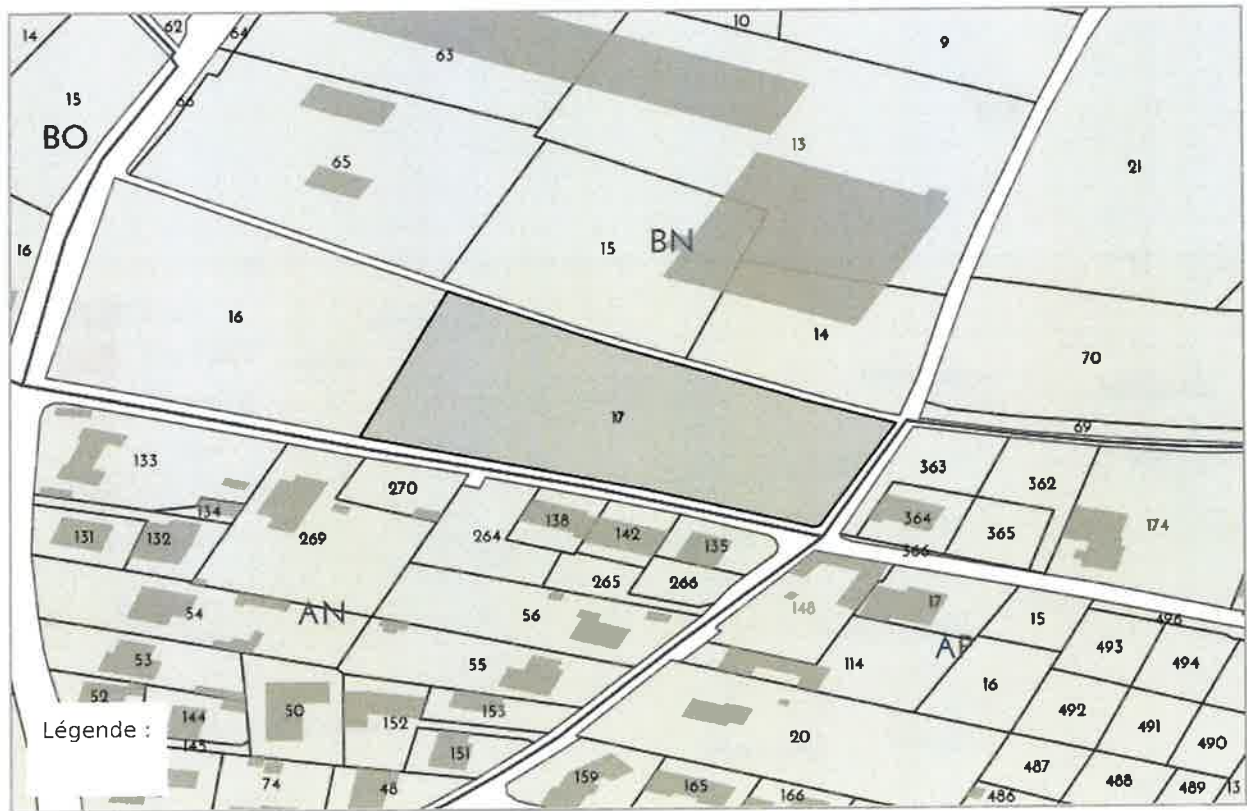
X

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTE / DGPR juillet 2018.

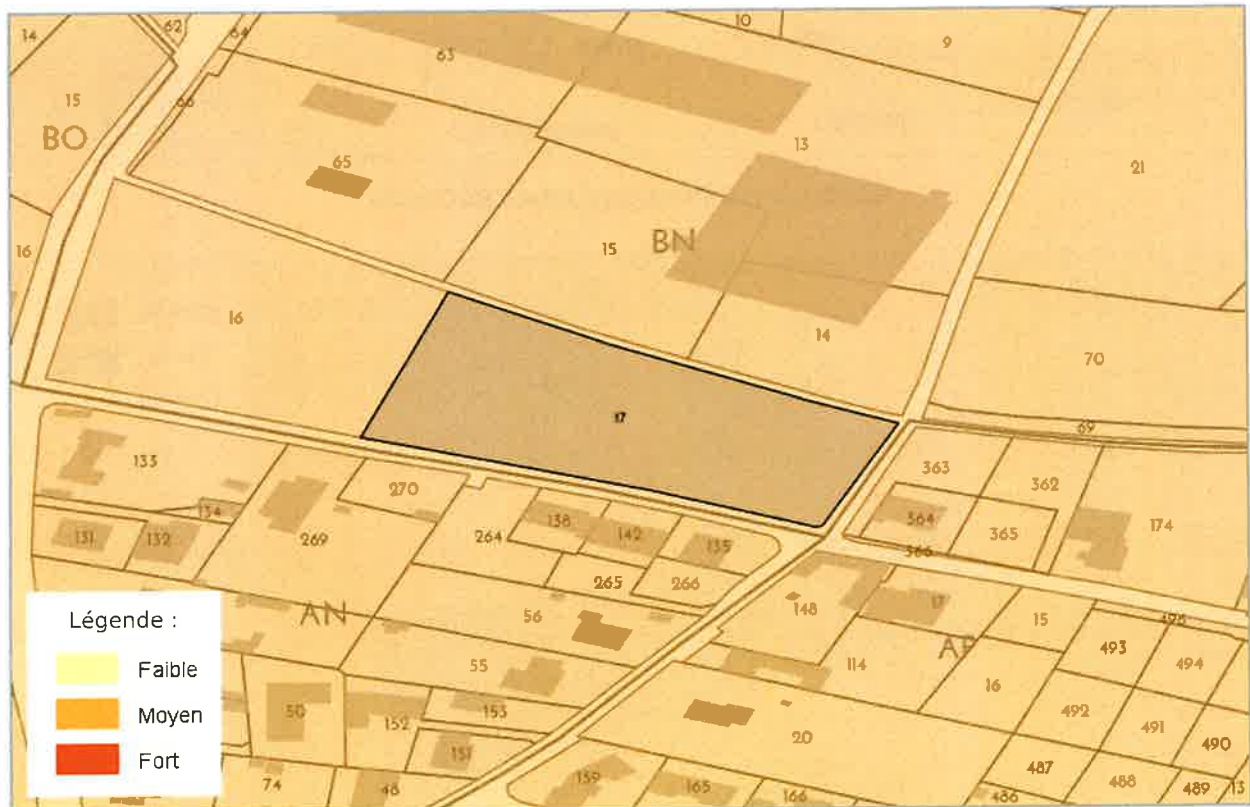
"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

2/8

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



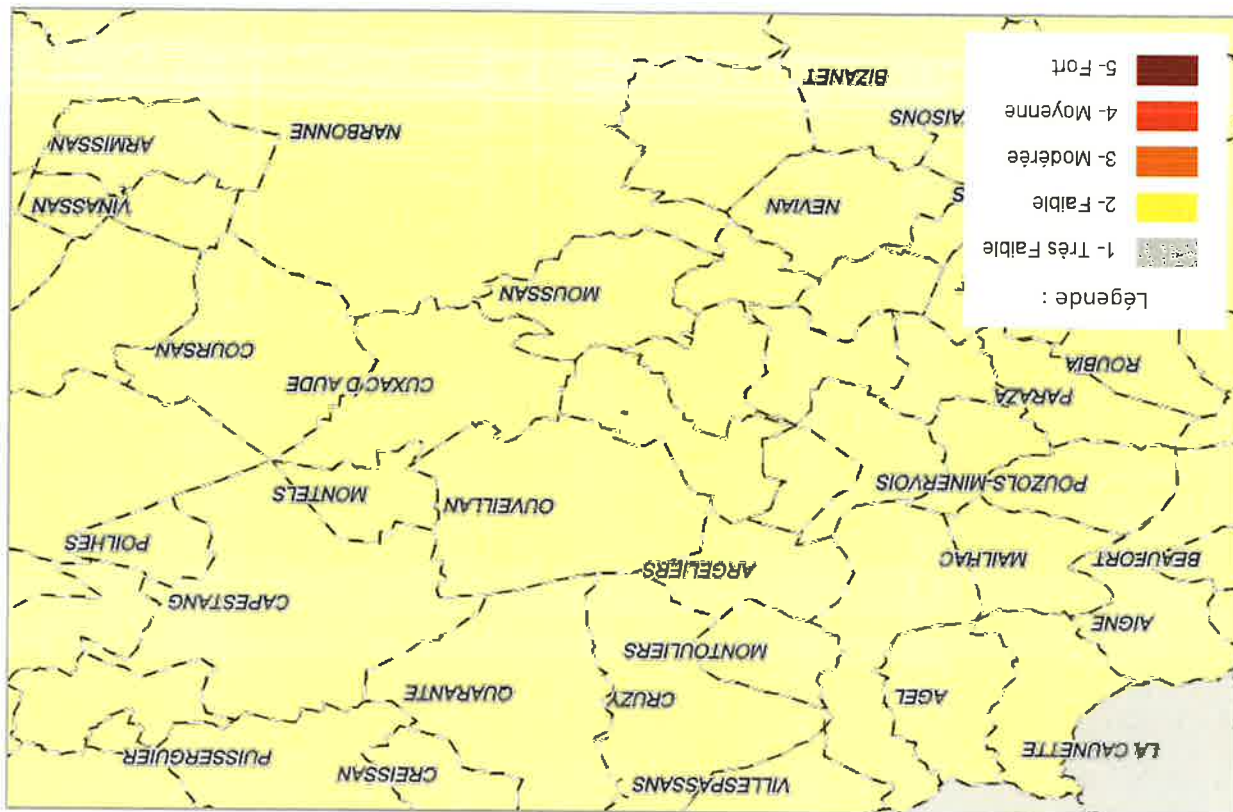
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



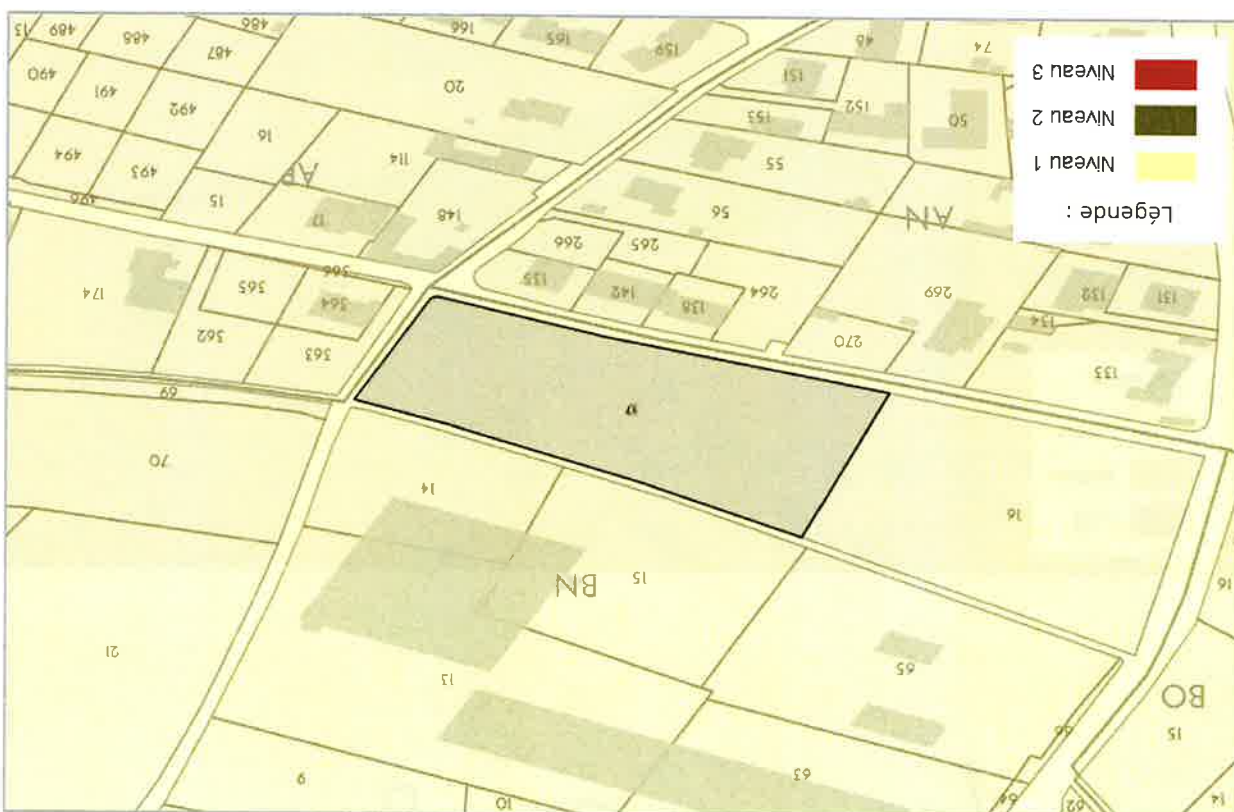
A.D.

SN M.D

28



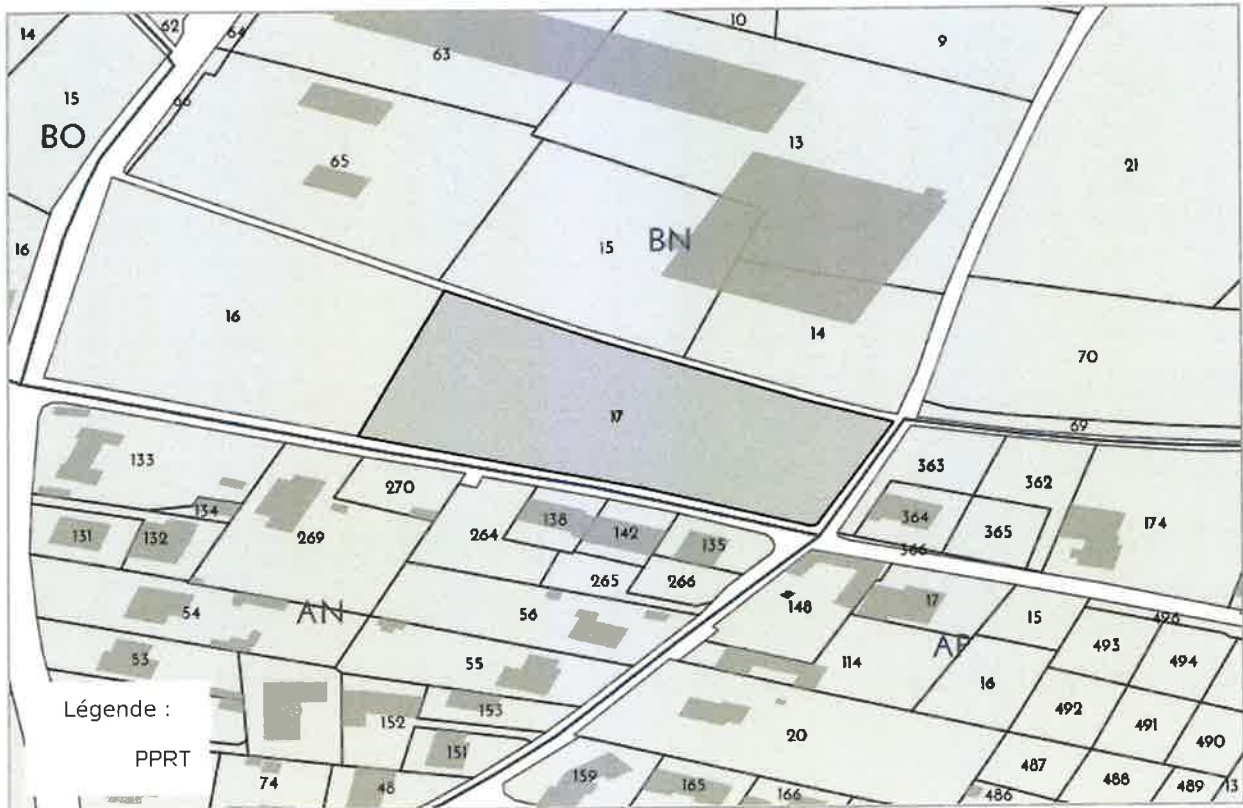
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



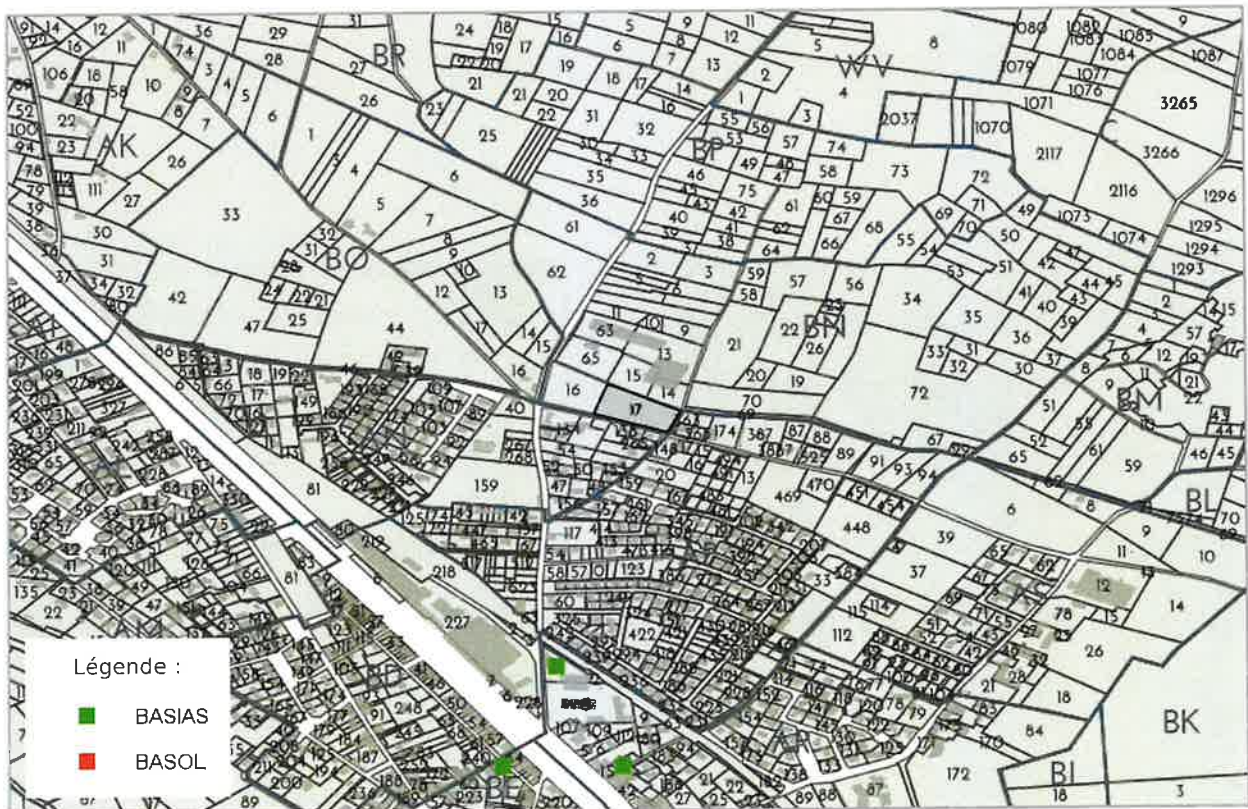
RADON

A.D. 14

PPR TECHNOLOGIQUE

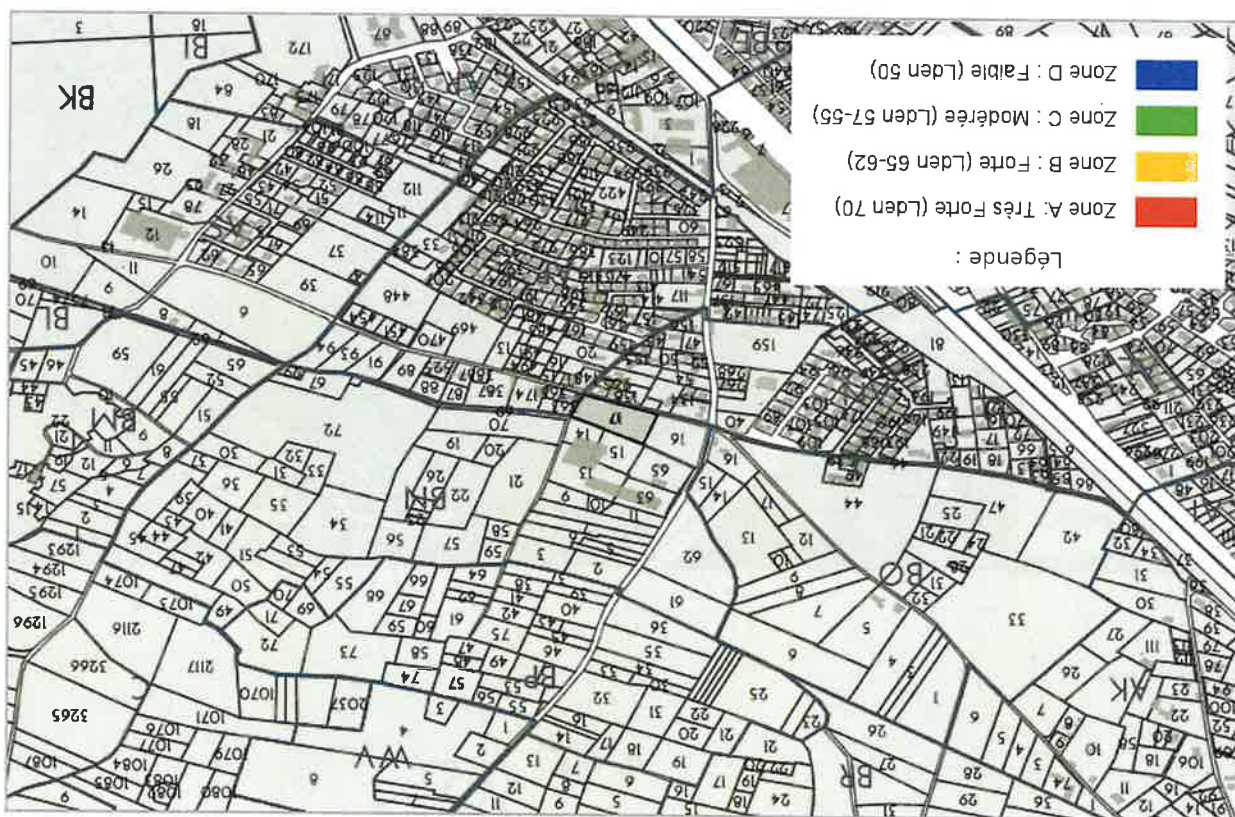


CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



A.D. 48 M.D

82



D.A.

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

67 avenue STADE (du), SALLELES D'AUDE

485 mètres

SSP3925320

Ets PLANTADE Paule

Indéterminé

BP

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

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

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

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



A.P.

M.D.

Préfecture : Aude
Commune : SALLELES D AUDE

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

133 Avenue de Saint-Cyr
11590 SALLELES D AUDE

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
-----------------------	-------	-----	--------	-------	---------------

Inondations et/ou Couées de Boue

Tempête

Inondations et/ou Couées de Boue

Inondations et/ou Couées de Boue

Inondations et/ou Couées de Boue

Inondations et/ou Couées de Boue

Poids de la Neige

Inondations et/ou Couées de Boue

Inondations et/ou Couées de Boue

Inondations et/ou Couées de Boue

Inondations et/ou Couées de Boue

Inondations et/ou Couées de Boue

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues

Inondations et/ou Couées de Boue

06/12/1996	12/12/1996	21/01/1997	05/02/1997	☐ OUI ☐ NON
06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON
14/11/2005	15/11/2005	16/02/2006	28/02/2006	☐ OUI ☐ NON
24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐ OUI ☐ NON
29/09/2014	29/09/2014	29/12/2014	06/01/2015	☐ OUI ☐ NON
06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON
15/03/2011	17/03/2011	23/05/2011	26/05/2011	☐ OUI ☐ NON
22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992	☐ OUI ☐ NON
29/01/2006	30/01/2006	16/06/2006	14/07/2006	☐ OUI ☐ NON
14/10/2018	15/10/2018	17/10/2018	18/10/2018	☐ OUI ☐ NON
22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992	☐ OUI ☐ NON
26/09/1992	27/09/1992	12/10/1992	13/10/1992	☐ OUI ☐ NON
18/10/1994	19/10/1994	03/03/1995	17/03/1995	☐ OUI ☐ NON
28/01/1996	29/01/1996	17/06/1996	09/07/1996	☐ OUI ☐ NON
24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐ OUI ☐ NON
12/11/1999	14/11/1999	17/11/1999	18/11/1999	☐ OUI ☐ NON

Etabli le :

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

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

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-965 NT 01 A
	Lot. Les terrasses du Rec Audie, Lot 4	Client : HECTARE

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque fort de nappe en surface.



Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche peu porteuse masquant un horizon graveleux reconnu ponctuellement en surface..

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Graves +/- limoneuses à argileuses

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :

0.60 à 0.80 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les graves nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), attention en période de nappe haute, risque de nappe en surface..



Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site.
Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.
Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechniques nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgeotechnique.com

www.sudgeotechnique.com



MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE

Tél : 04.30.00.67.90

E-mail : contact@sudgeotechnique.com

Siège social :

11 rue Claude François / Parc 2000

34080 MONTPELLIER

www.sudgeotechnique.com

Lot. Les terrasses du Rec Audie

commune de SALLELES D'AUDE

Mission G1 PGC Elan

pour le compte de HECTARE



Dossier : SG 21-965 NT 01 A			
Devis : DSG 20-092			
Document	indice	Description	Date
NT 01	A	Mission G1 PGC Elan	04/02/22

RESUME

Le présent résumé reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

Contexte géotechnique	
Sismicité : Suivant l'arrêt d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires. Argile : aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles. Hydrogéologie : La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque fort de nappe en surface. Zone d'influence géotechnique (ZIG) : En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.	

Synthèse des reconnaissances Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche peu porteuse masquant un horizon graveleux reconnu ponctuellement en surface..

Adaptation du projet (fondation) :	
Type : semelles filantes et/ou appuis isolés. Horizon porteur : dans les graves +/- limoneuse reconnue à partir de 0.50 à 0.80 m/TN.	
Protection : Retrait gonflement : Sans objet Gel : Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini	

Niveau bas : Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.	Moyens : Sans objet.
Terrassements : Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les graves nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), attention en période de nappe haute, risque de nappe en surface..	

SOMMAIRE

RESUME	2
1. CONTEXTE DE L'ETUDE	4
1.1 Données générales	4
1.2 Contexte géotechnique	5
1.2.1 Géologie	5
1.2.2 Argiles	5
1.2.3 Remontée de nappe	6
1.2.4 Zonage sismique	6
1.2.5 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués	6
1.3 Description du site	6
1.4 Caractéristiques de l'avant-projet	7
1.4.1 Description du projet	7
1.4.2 Evaluation géotechnique	7
2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS	8
2.1 Sondages pénétrométriques	8
2.2 Sondage géologique	8
2.3 Résultats essais en laboratoire	8
2.4 Commentaires sur les résultats	9
3. INTERPRETATION (G1 PGC)	10
3.1 Mode de fondation envisageable	10
3.2 Dallage	11
3.3 Mitoyen	11
3.4 Hydrogéologie	11
4. TERRASSEMENTS	11
5. CADRE REGLEMENTAIRE	11
6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES	12

ANNEXES

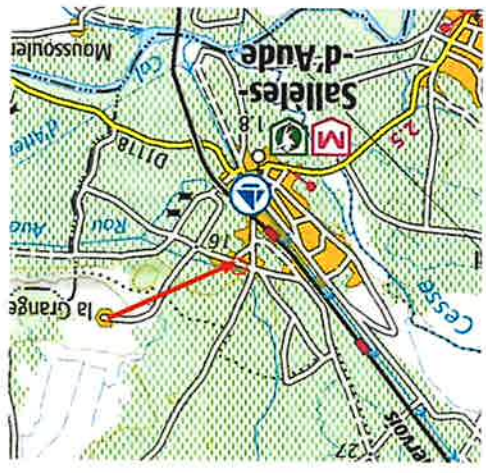
- ANNEXE 1 – Notes générales sur les missions géotechniques
- ANNEXE 2 – Implantation des sondages
- ANNEXE 3 - Résultats des sondages penetrometriques
- ANNEXE 4 - Résultats des sondages a la tariere
- ANNEXE 4 - Résultats des essais laboratoire

1. CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1 Données générales

A la demande et pour le compte de HECTARE, le bureau d'étude Sud Géotechnique, a procédé à la Mission G1 PGC Elan du projet : Lot. Les terrasses du Rec Audie, sur la commune de SALLELES D'AUDE (cf. plan de situation).

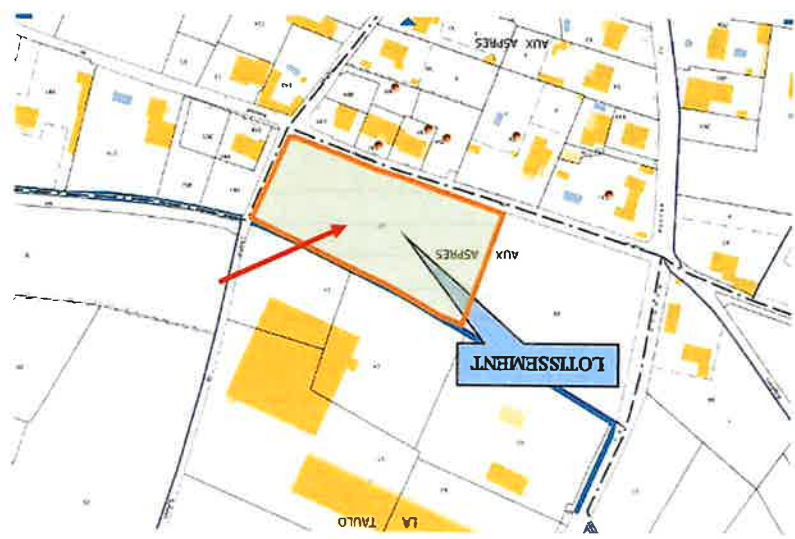
Plan de situation



Coordonnées GPS : 43.265056, 2.949944



Plan de localisation



Il s'agit d'une Mission G1 PGC Elan selon la norme NF-P-94-500 version 2013 qui impose la réalisation de l'ensemble des missions géotechniques, à l'avancement du projet (la classification type, le schéma d'enchaînement des missions géotechniques, et les conditions générales des missions géotechniques sont joints en Annexe A), et suivant les termes de notre proposition technique DSG 20-092.

Notre mission est réalisée à partir de 4 sondages au pénétromètre dynamique lourd (norme NF P 94-114), 2 sondage à la tarière à 2 m et 1 identification GTR.

Le présent rapport d'étude G1 PGC comprend :

- Description géotechnique du site et des terrains ;
- Exploitation des sondages géotechniques ;
- Identification des risques majeurs ;
- Principes généraux d'adaptation du projet au site.

Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- Plan de situation ;
- Plan de composition.

1.2 Contexte géotechnique

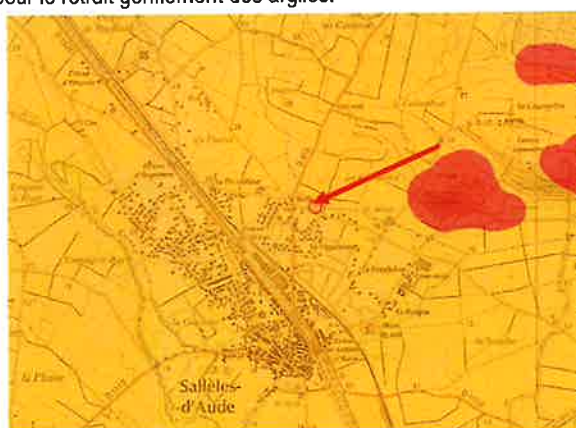
1.2.1 Géologie

D'après les informations du BRGM le sous-sol du site est composé : Fy - Alluvions anciennes (Würm).



1.2.2 Argiles

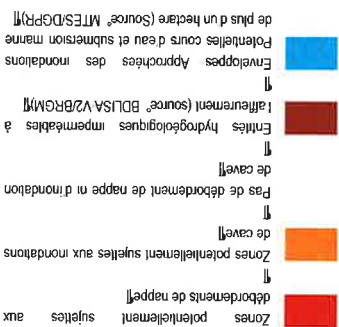
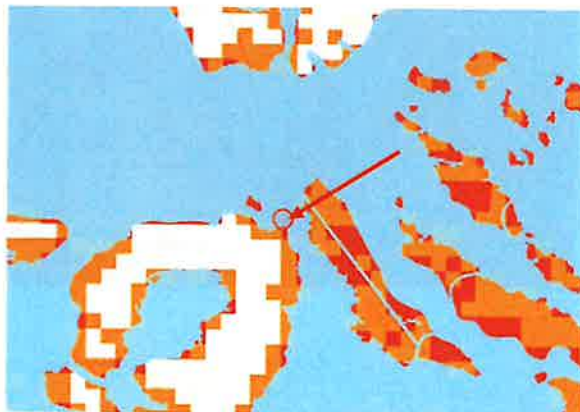
Le site est classé en aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles.



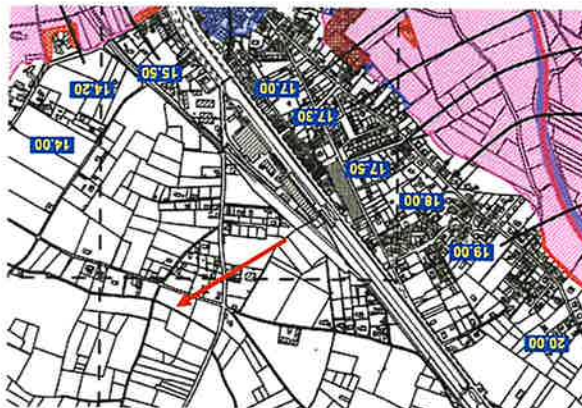
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

1.2.3 Remontée de nappe

Le site est en zone de risque fort de nappe en surface.



Risque d'inondation
La zone n'est pas inondable.



1.2.4 Zonage sismique

Suivant le zonage sismique de la France (décret n°2010-1255 du 22/10/2010) le site étudié est classé en zone de sismicité 2 (faible).
Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

1.2.5 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués

Aucun mouvement de terrain, ni cavité souterraine n'est répertorié par le BRGM.
Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui

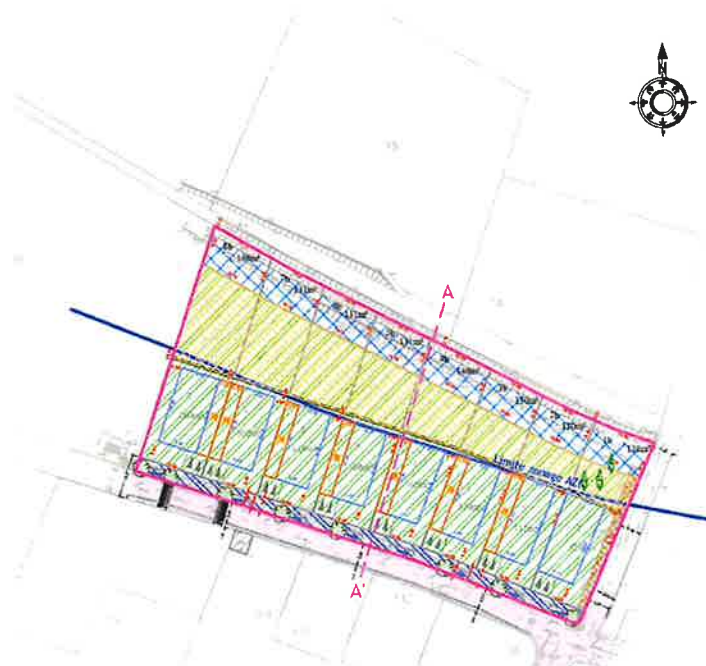
1.3 Description du site

Le site est globalement plat et horizontal.

1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

1.4.1 Description du projet

Le projet est l'aménagement d'un lotissement pour l'habitat individuel.



1.4.2 Evaluation géotechnique

Zone d'influence géotechnique (ZIG) :

En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

Suivant la norme P 94-261 annexe N (et NF EN 1997-1) l'ouvrage est de catégorie d'importance géotechnique 1 et de classe de conséquence CC1.

Tableau N.3.1 Catégories géotechniques en fonction des classes de conséquence et des conditions de site et bases des justifications

CLASSE DE CONSEQUENCE	CONDITIONS DE SITE	CATEGORIE GEOTECHNIQUE	BASES DES JUSTIFICATIONS
CC1	Simple et connues	1	Expérience et reconnaissance géotechnique qualitative admises
	Complexes	2	Reconnaissance géotechnique et calculs nécessaires
CC2	Simple	2	
	Complexes	3	Reconnaissance géotechnique et calculs approfondis
CC3	Simple ou complexes	3	

2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS

2.1 Sondages pénétrométriques

Les sondages pénétrométriques sont des essais dits "aveugles" et ne permettent pas de reconnaître précisément le type de sol traversé. Ils permettent de mesurer en continu la résistance du sol par une méthode de battage. L'interprétation est faite en termes de résistance dynamique de pointe Qd.

Les essais ont permis de mettre en évidence une première couche peu compacte jusqu'à des profondeurs variables. Elle est reconnue jusqu'à 0.60 m en PD1, 0.50 m en PD2, 0.80 m en PD3 et 0.50 m en PD4.

En dessous les valeurs augmentent rapidement jusqu'à atteindre le refus à respectivement 1.00 m en PD1, 0.90 m en PD2, 0.80 m en PD4.

En PD3 les compacités augmentent jusqu'à 1.70 m/TN avec un pic à 15 MPa.

En dessous on mesure des compacité faibles (4 MPa) jusqu'à 2.80 m/TN, ensuite ls compacité augmentent jusqu'au refus à 3.70 m/TN.

Nous rappelons qu'il n'est pas toujours évident de distinguer les variations horizontales et/ou verticales éventuelles, inhérentes aux changements de faciès, compte tenu de la surface investiguée par rapport à celle concernée par le projet. De ce fait, les caractéristiques indiquées précédemment ont un caractère représentatif mais non absolu.

2.2 Sondage géologique

Les sondages à la tarière ont permis de reconnaître la présence en surface de limons bruns argilo-graveleux jusqu'à 0.80 m en ST1, non reconnus en ST2, puis de graves +/- limoneuse jusqu'à 2 m en ST1 et jusqu'au refus à 0.60 m en ST2.

Les coupes des sondages à la tarière sont jointes en annexe.

2.3 Résultats essais en laboratoire

Les procès-verbaux des essais en laboratoire sont insérés en annexe.

Les matériaux testé sont de classe A1 mais à la limite de la classe B5.

Les graves semblent proche de matériaux B3 à B4.

Dans le tableau ci-dessous sont reportés les résultats des essais d'identification sur matériaux non rocheux :

Sondage	Formation / type de sol	Prof. (m) échantillon	W (%)	VBS	Tamiséat	G.T.R.	Classe
ST1	Graves limoneuse	0.5	10	0.85	36.2	A1	

Matériaux de classe A1 :

Ces sols changent brutalement de consistance pour de faibles variations de teneur en eau (wn), en particulier lorsque leur wn est proche de wOPN. Le temps de réaction aux variations de l'environnement hydrique et climatique est relativement court, mais la

perméabilité pouvant varier dans de larges limites selon la granulométrie, la plasticité et la compacité, le temps de réaction peut tout de même varier assez largement.

Matériaux de classe B5 :

La proportion de fines et la faible plasticité de ces dernières, rapprochent beaucoup le comportement de ces sols de celui des sols A1.

2.4 Commentaires sur les résultats

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche peu porteuse masquant un horizon graveleux reconnu ponctuellement en surface..

3. INTERPRETATION (G1 PGC)

Pour la mise au point du projet il est indispensable de porter à la connaissance des acteurs les points suivants :

- Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche peu porteuse masquant un horizon graveleux reconnu ponctuellement en surface. Suivant l'arrêt d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (taible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires. ;
- La zone est en aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles ;
- La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque fort de nappe en surface. ;
- En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

3.1 Mode de fondation envisageable

Compte tenu des connaissances acquises on considérera que la couche peu compacte reconnue en surface ne peut recevoir des fondations.

Ainsi les fondations pourront être de type semelles filantes et/ou appuis isolés.

Les fondations devront être descendues dans les graves +/- limoneuse reconnue à partir de 0.50 à 0.80 m/TN.

Protection au gel :

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini :

Extrait NF P 94-261 de 2013

Profondeur de mise hors-gel : $H = H_0 + (A - 150) / 1000$ (H , H_0 et A en mètres)

A est l'altitude

H_0 est la valeur lue sur la carte pour $A \leq 150$ m

Tableau de synthèse par lot :

Lot	Type de fondation	Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC	Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches
1	Fondations superficielles	Graves +/- limoneuses à argileuses	0.6
2	Fondations superficielles	Graves +/- limoneuses à argileuses	0.6
3	Fondations superficielles	Graves +/- limoneuses à argileuses	0.60 à 0.80
4	Fondations superficielles	Graves +/- limoneuses à argileuses	0.60 à 0.80
5	Fondations superficielles	Graves +/- limoneuses à argileuses	0.50 à 0.60
6	Fondations superficielles	Graves +/- limoneuses à argileuses	0.5
7	Fondations superficielles	Graves +/- limoneuses à argileuses	0.5
8	Fondations superficielles	Graves +/- limoneuses à argileuses	0.5

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

Protection vis-à-vis du retrait gonflement :

Sans objet :

3.2 Dallage

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

3.3 Mitoyen

Sans objet.

3.4 Hydrogéologie

Aucune arrivée d'eau n'a été observée dans les sondages lors des investigations. Il est à noter que le régime hydrogéologique peut varier en fonction de la saison et de la pluviométrie. Compte tenu de la présence des graves il est probable que des circulations d'eau plus ou moins pérennes existent.

Le risque de nappe en surface peut impacter les conditions de réalisation des fondations (instabilité des fouilles, venue d'eau). Des moyens de pompage ou de rabattement pourrait être nécessaire.

4. TERRASSEMENTS

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les graves nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), attention en période de nappe haute, risque de nappe en surface..

5. CADRE REGLEMENTAIRE

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site. Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechniques nécessaire à la réalisation du projet.

6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES

A.
Le contenu du présent rapport n'est valable que sous réserve des conditions générales des missions géotechniques jointes en annexe

Il est rappelé que toute modification des hypothèses prises dans la présente étude doit être communiquée au géotechnicien, celle-ci pouvant rendre caduque tout ou partie des adaptations proposées. Celui-ci reste à la disposition du concepteur pour étudier les éventuelles modifications une fois connus l'adaptation au site et les efforts amenés au sol par les constructions.

Conformément à la commande passée, le présent rapport géotechnique constitue le compte rendu et fixe la fin de la Mission G1 PGC Elan selon la norme NFP 94 500 (voir tableau 1 et figure 1 : schéma d'enchaînement des missions géotechniques en annexe A).

Ce rapport a permis de définir le contexte géotechnique général du site, définir les principaux risques géologiques, les premières hypothèses géotechniques à prendre en compte et les principes généraux de construction des ouvrages géotechniques, compte tenu des connaissances acquises du sous-sol à partir des investigations réalisées.

Conformément à la norme (voir tableau d'enchaînement page suivante), la mission suivante d'étude géotechnique permet de poursuivre la mise au point du projet en vue de sa réalisation avec une meilleure maîtrise des incertitudes et aléas inhérents à la géotechnique, le terrain n'étant reconnu et donc connu qu'au droit des investigations ponctuelles réalisées.

Remarque importante : remblais anthropiques

La présence de remblais anthropiques consécutifs, à un remaniement topographique, à un dépôt/stockage, à des fouilles archéologiques préventives, ou toutes autres origines, est un risque courant.

Les utilisations précédentes du site, les plans de recollement des terrassements, les plans de recollement des fouilles archéologiques ou toutes autres informations permettant de limiter ce risque devront être communiqués au plus tôt aux géotechniciens intervenus sur le projet.

Toute d'anomalie géotechnique lors de la phase exécution d'un chantier devra être immédiatement signalée au géotechnicien en charge du suivi pour adaptation du modèle géotechnique.

ANNEXE 1 – NOTES GENERALES SUR LES MISSIONS GEOTECHNIQUES

Tableau 1 – Enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique

Enchaînement des missions G1 à G4	Phases de la maîtrise d'œuvre	Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission		Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques	Niveau de management des risques géotechniques attendu	Prestations d'investigations géotechniques à réaliser
Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1)		Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES)		Spécificités géotechniques du site	Première identification des risques présentés par le site	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
	Étude préliminaire, esquisse, APS	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)		Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site	Première identification des risques pour les futurs ouvrages	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2)	APD/AVP	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)		Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet	Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	PRO	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Projet (PRO)		Conception et justifications du projet	avec détection au plus tôt de leur survenance	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	DCE/ACT	Étude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT		Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux		
Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4)		À la charge de l'entreprise	À la charge du maître d'ouvrage			
	EXE/VISA	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Étude (en interaction avec la phase Suivi)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision du suivi)	Étude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût	Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (réalité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience)	Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées si des risques identifiés surviennent
	DET/AOR	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Étude)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude)	Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage		Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux
À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant	Diagnostic	Diagnostic géotechnique (G5)		Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant	Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés	Fonction de l'élément géotechnique étudié

CONDITIONS GENERALES ETABLIES PAR L'UNION SYNDICALE DE GEOTECHNIQUE

- Tout acte commandé et ses avenants éventuels impliquent de la part du cocontractant, ci-après désigné « le Client », signataire du contrat et des avenants, acceptation sans réserve des présentes conditions générales.
1. **Avertissement préalable**
- Les présentes conditions générales prévalent sur toutes autres, sauf conditions particulières contenues dans le devis ou dérogation formelle et explicite. Toute modification de la commande ne peut être considérée comme acceptée qu'après accord écrit du Prestataire
2. **Déclarations obligatoires à la charge du Client (DT, DICT, ouvrages exécutés)**
- Dans tous les cas, la responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée en cas de dommages à des ouvrages publics ou privés (en particulier, ouvrages enterrés et canalisations) dont la présence et l'emplacement précis ne lui auraient pas été signalés par écrit préalablement à sa mission.
- Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, le Client doit fournir, à sa charge et sous sa responsabilité, l'implantation des réseaux privés, la liste et l'adresse des exploitants des réseaux publics à proximité des travaux, les plans, informations et résultats des investigations complémentaires consécutives à sa Déclaration de projet de Travaux (DPT). Ces informations sont indispensables pour permettre les éventuelles actions de réponse et charge du Client, et pour connaître l'environnement du projet. En cas d'incertitude ou de complexité pour la localisation des réseaux sur domaine public, il pourra être nécessaire de faire réaliser, à la charge du Client, des fouilles manuelles pour les dépêcher. Les conséquences et la responsabilité de toute détérioration de ces réseaux par suite d'une mauvaise communication sont à la charge exclusive du Client. Conformément à l'art. 411-1 du code minier, le Client s'engage à déclarer à la DREAL tout forage réalisé de plus de 10 m de profondeur. De même, conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, le Client s'engage à déclarer auprès de la DDT du lieu des travaux les sondages et forages destinés à la recherche, à la surveillance ou au prélèvement d'eaux souterraines (piézomètres notamment).

Complémentaire précis ne lui ayant pas été signalées, l'implantation des réseaux privés, la liste et l'adresse des exploitants des réseaux publics à proximité des travaux, les plans, informations et Client doit fournir, à sa charge et sous sa responsabilité, l'implantation des réseaux privés, la liste et l'adresse des exploitants des réseaux publics à proximité des travaux, les plans, informations et résultats des investigations complémentaires consécutives à sa Déclaration de projet de Travaux (DT). Ces informations sont indispensables pour permettre la localisation des réseaux sur domaine public, il pourra être nécessaire de faire réaliser, à la charge du Client, conformément à l'Article L 41-1 du code minier, le Client s'engage à déclarer à la DREAL tout travail réalisé de plus de 10 m de profondeur. De même, conformément à l'Article L 21-1 du code de l'environnement, le Client s'engage à déclarer auprès de la DDT du lieu des travaux les sondages et forages destinés à la recherche, à la surveillance ou au prélèvement d'eaux souterraines (piézomètres notamment).

- Le terme « prestation »** désigne exclusivement les prestations énumérées dans le devis de la mission et la nature des prestations, prestations exclues, limites de la mission
- entendu que le Prestataire s'engage à procéder selon les moyens actuels de son art, à des recherches consciencieuses et fournir les indications qu'on peut en attendre. Son obligation est une obligation de moyen et non de résultat. Il n'est pas tenu d'acquiescer avec l'absence ou l'insuffisance actuelle des données.
- Le Prestataire réalise la mission dans les strictes limites de sa définition donnée dans son offre (validité limitée à trois mois à compter de la date de son établissement), confirmée par le bon de commande ou un contrat signé du Client.
- La mission et les investigations éventuelles sont strictement géographiques et n'aboutiront pas le contexte environnemental, seule une étude environnementale spécifique comprenant des investigations approfondies permettra de détecter une éventuelle contamination des sols et/ou des eaux souterraines. Le Prestataire n'est solidaire d'aucun autre intervenant que si la solidarité est explicitement convenue dans le devis ; dans ce cas, la solidarité ne s'exerce que sur la durée de la mission.
- Par référence à la norme NF P 94-500, il appartient au maître d'ouvrage, au maître d'œuvre ou à toute entreprise de faire réaliser impérativement par des ingénieurs compétentes chacune des missions géotechniques (successivement associées) pour nous suivre toutes les étapes d'élaboration et d'exécution du projet. Si la mission d'investigations est commandée seule, elle est limitée à l'exécution matérielle de sondages et à la complétude rendue actuelle sans interprétation et elle exclut toute activité d'étude ou de conseil. La mission de diagnostic est limitée à l'établissement unique dans le cadre stricte des objectifs poursuivis respecter les dispositions de son système qualité dans la réalisation de sa mission.
- Si le Prestataire déclare être titulaire de la certification ISO 9001, le Client agit de telle sorte que le Prestataire puisse respecter les dispositions de son système qualité dans la réalisation de sa mission.
- 4. Plans et documents contractuels**
- Le Prestataire réalise la mission conformément à la réglementation en vigueur lors de son offre, sur la base des données communiquées par le Client. Le Client est seul responsable de l'exactitude de ces données. En cas d'absence de transmission ou d'erreur sur ces données, le Prestataire est exonéré de toute responsabilité.

5. Limites d'engagement sur les délais
Sauf indication contraire précise, les estimations de délais d'intervention et d'exécution données aux termes de la commande, ne sauraient engager le Prestataire. Sauf stipulation contraire, il ne sera pas appliqué de pénalités de retard et si tel devait être le cas elles seraient plafonnées à 5% de la commande. En toute hypothèse, la responsabilité du Prestataire est dérogée de plein droit en cas d'insuffisance des informations fournies par le Client ou si le Client n'a pas respecté ses obligations, en cas de force majeure ou d'événements imprévisibles (notamment la rencontre de faits inattendus, la survenance de circonstances naturelles exceptionnelles) et de manière générale en cas d'événement extérieur au Prestataire modifiant les conditions d'exécution des prestations objet de la commande ou les rendant impossibles.

- Le Prestataire n'est pas responsable des délais de fabrication ou d'approvisionnement de fournitures lorsqu'elles font l'objet d'un contrat de négocié passé par le Client ou le Prestataire avec un autre Prestataire.
- 6. Formalités, autorisations et obligations d'information, accès, dégâts aux ouvrages et cultures**
- Toutes les démarches et formalités administratives ou autres, en particulier l'obtention de l'autorisation de pénétrer sur les lieux pour effectuer des prestations de la mission sont à la charge du Client. Le Client se charge d'un part d'obtenir et communiquer les autorisations requises pour l'accès du personnel et des matériels nécessaires au Prestataire en toute sécurité dans l'enceinte des propriétés privées ou sur le domaine public, d'autre part de fournir tous les documents requis aux dangers et aux risques cachés, notamment ceux liés aux réseaux, aux obstacles enterrés et à la pollution des sols et des nappes. Le Client s'engage à communiquer les règles pratiques que les intervenants doivent respecter en matière de santé, sécurité et respect de l'environnement : il assure en tant que de besoin la formation du personnel, notamment celui du Prestataire, entrant dans ces domaines, préalablement à l'exécution de la mission. Le Client sera tenu responsable de tout dommage corporel, matériel ou immatériel dû à une spécificité de ce site ou commun de lui et non clairement indiquée au Prestataire avant toutes interventions de la mission.
- Chaque spécification particulière, les travaux ou points de sondages et l'accessibilité d'interventions, les cultures et les ouvrages existants, sans qu'il y ait négligence ou faute de la part de son exécutant. Les remises en état, réparations ou indemnités correspondantes sont à la charge du Client.

7. L'implantation des sondages

Au cas où l'implantation des sondages est imposée par le Client ou sur conseil, le Prestataire est exonéré de toute responsabilité dans les événements consécutifs à ladite implantation. La mission ne comprend pas les implantations topographiques permettant de définir l'emprise des ouvrages et zones à étudier ni la mesure des coordonnées précises des points de sondages ou d'essais. Les profondeurs des sondages sont indiquées en mètres (m) ou en centimètres (cm). Les sondages sont réalisés à un mètre au-dessus du point de référence choisi pour la réalisation des essais. Pour que ces altitudes soient garanties, il convient qu'elles soient relevées par un Géomètre Expert avant remodélage du terrain. Il en va de même pour l'implantation des sondages sur le terrain.

8. **Hydrogéologie**
- Les niveaux d'eau indiqués dans le rapport correspondent uniquement aux niveaux relevés au droit des sondages exécutés et à un moment précis. En dépit de la qualité de l'étude les aîs suivants subsistent, notamment la variation des niveaux d'eau en relation avec une modification de l'environnement des études. Seule une étude hydrogéologique spécifique permet de déterminer les amplitudes de variation de ces niveaux, les cotes de crue et les PHC (Plus hautes Eaux Connues).
9. **Recommandations, aîas, écart entre prévision de l'étude et réalité en cours de travaux**
- Si, en l'absence de délais précis des ouvrages projetés, le Prestataire a été amené à faire une ou des hypothèses sur le projet, il appartient au Client de lui communiquer par écrit leurs observations éventuelles sans qu'il ne soit tenu responsable. Le Prestataire ne peut avoir aucune responsabilité en cas d'erreur.

1. L'application de la loi de la République de Moldova sur le statut des personnes physiques résidant en République de Moldova, en vertu de laquelle les personnes physiques résidant en République de Moldova sont soumises à la loi de la République de Moldova, est applicable à la République de Moldova.

10. Rapport de travaux, réception, détails de validation des documents par le client
- À défaut de clauses spécifiques contractuelles, la remise du dernier document à fournir dans le cadre de la mission fixe le terme de la mission. La date de la fin de mission est celle de l'approbation par le client du dernier document à fournir dans le cadre de la mission. L'approbation doit intervenir au plus tard deux semaines après sa remise au client, et est considérée implicite en cas de silence. Un de la mission donne lieu au paiement du solde de la mission.

1.1. Réserve de propriété, confidentialité, propriété des études, diagrammes

Les copies de sondages, plans et documents établis par les soins du Prestataire dans le cadre de sa mission ne peuvent être utilisés, publiés ou reproduits par des tiers sans son autorisation. Le Client ne devient propriétaire des prestations réalisées par le Prestataire qu'après règlement intégral des sommes dues. Le Client ne peut pas les utiliser pour d'autres ouvrages sans accord écrit préalable du Prestataire. Le Client s'engage à maintenir la confidentialité et à ne pas utiliser pour son propre compte ou celui de tiers toute information se rapportant au savoir-faire du Prestataire, qu'il soit breveté ou non, portée à sa connaissance au cours de la mission et qui n'est pas dans le domaine public, sauf accord préalable écrit du Prestataire. Si dans le cadre de sa mission, le Prestataire metait au point une nouvelle technique, celle-ci serait à sa propriété. Le Prestataire serait libre de déposer tout brevet s'y rapportant. Le Client bénéficiant, dans ce cas, d'une licence non exclusive et non cessible, à titre gratuit et pour le seul ouvrage étudié.

- ## 12. Modifications du contenu de la mission en cours de réalisation

La nature des prestations et des moyens à mettre en œuvre, les prévisions des avancements et délais, ainsi que les prix sont déterminés en fonction des éléments communiqués par le client et ceux recueillis lors de l'établissement de l'offre. Des conditions imprévisibles par le Prestataire au moment de l'établissement de son offre touchant à la géologie, aux hypothèses de travail, au projet et à son environnement, à la législation et aux règlements, à des événements imprévus, survenant en cours de mission autorisent le Prestataire à proposer au Client un avenant avec notamment modification des prix et des délais. A défaut d'un accord écrit du Client dans un délai de deux semaines à compter de la réception de la lettre d'adaptation de la mission, le Prestataire est en droit de suspendre immédiatement l'exécution de sa mission, les prestations réalisées à cette date étant rémunérées intégralement, et sans que le Client ne puisse faire état d'un préjudice. Dans l'hypothèse où le Prestataire est dans l'impossibilité de réaliser les prestations prévues pour une cause qui ne lui est pas imputable, le temps d'immobilisation de ses équipes est rémunéré par le client.

13. Modifications du projet après fin de mission, délai de validité du rapport

Le rapport constitue une synthèse de la mission définie par la commande. Le rapport et ses annexes forment un ensemble indissociable. Toute interprétation, reproduction partielle ou utilisation par un autre maître de l'ouvrage, un autre constructeur ou maître d'œuvre, ou pour un projet différent de celui objet de la mission, ne saurait engager la responsabilité du Prestataire et pourra entraîner des poursuites judiciaires. La responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée en dehors du cadre de la mission objet du rapport. Toute modification apportée au projet et à son environnement ou tout élément nouveau mis à jour au cours des travaux et non détecté lors de la mission d'origine, nécessite une adaptation du rapport initial dans le cadre d'une nouvelle mission. Le client doit faire actualiser le dernier rapport de mission en cas d'ouverture du chantier plus de 1 an après sa livraison. Il en est de même notamment en cas de travaux de terrassements, de démolition ou de réhabilitation du site (à la suite d'une contamination des terrains et/ou de la nappe) modifiant entre autres les qualités mécaniques, les dispositions constructives et/ou la répartition de tout ou partie des sols sur les emprises concernées par l'étude géotechnique.

14. conditions d'établissement des prix, variation dans les prix, conditions de paiement, acompte et provision, retenue de garantie

Les prix unitaires s'entendent hors taxes. Ils sont majorés de la T.V.A. au taux en vigueur le jour de la facturation. Ils sont établis aux conditions économiques en vigueur à la date d'établissement de l'offre.

Ils sont fermes et définitifs pour une durée de trois mois. Au-delà, ils sont actualisés par application de l'indice "Sondages et Forages TP 04" pour les investigations in situ et en laboratoire, et par application de l'indice « SYNTec » pour les prestations d'études, l'Indice de base étant celui du mois de l'établissement du devis.

Aucune retenue de garantie n'est appliquée sur le coût de la mission.

Dans le cas où le marché nécessite une intervention d'une durée supérieure à un mois, des factures mensuelles intermédiaires sont établies. Lors de la passation de la commande ou de la signature du contrat, le Prestataire peut exiger un acompte dont le montant est défini dans les conditions particulières et correspond à un pourcentage du total estimé des honoraires et frais correspondants à l'exécution du contrat. Le montant de cet acompte est déduit de la facture ou du décompte final. En cas de sous-traitance dans le cadre d'un ouvrage public, les factures du Prestataire sont réglées directement et intégralement par le maître d'ouvrage, conformément à la loi n°75-1334 du 31/12/1995.

Les paiements interviennent à réception de la facture et sans escompte. En l'absence de paiement au plus tard le jour suivant la date de règlement figurant sur la facture, il sera appliqué à compter dudit jour et de plein droit, un intérêt de retard égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majorée de 10 points de pourcentage. Cette pénalité de retard sera exigible sans qu'un rappel soit nécessaire à compter du jour suivant la date de règlement figurant sur la facture. En sus de ces pénalités de retard, le Client sera redevable de plein droit des frais de recouvrement, exposés ou d'une indemnité forfaitaire de 40 €

Un désaccord quelconque ne saurait constituer un motif de non-paiement des prestations de la mission réalisées antérieurement. La compensation est formellement exclue : le Client s'interdit de déduire le montant des préjudices qu'il allègue des honoraires dus

15. Résiliation anticipée

Toute procédure de résiliation est obligatoirement précédée d'une tentative de conciliation. En cas de force majeure, cas fortuit ou de circonstances indépendantes du Prestataire, celui-ci a la faculté de résilier son contrat sous réserve d'en informer son Client par lettre recommandée avec accusé de réception. En toute hypothèse, en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de ses obligations, et 8 jours après la mise en demeure visant la présente clause résolutoire demeurée sans effet, le contrat peut être résilié de plein droit. La résiliation du contrat implique le paiement de l'ensemble des prestations régulièrement exécutées par le Prestataire au jour de la résiliation et en sus, d'une indemnité égale à 20 % des honoraires qui resteraient à percevoir si la mission avait été menée jusqu'à son terme.

16. Répartition des risques, responsabilités et assurances

Le Prestataire n'est pas tenu d'avertir son Client sur les risques encourus déjà connus ou ne pouvant être ignorés du Client compte tenu de sa compétence. Ainsi par exemple, l'attention du Client est attirée sur le fait que le béton armé est inévitablement fissuré, les revêtements appliqués sur ce matériau devant avoir une souplesse suffisante pour s'adapter sans dommage aux variations d'ouverture des fissures. Le devoir de conseil du Prestataire vis-à-vis du Client ne s'exerce que dans les domaines de compétence requis pour l'exécution de la mission spécifiquement confiée. Tout élément nouveau connu du Client après la fin de la mission doit être communiqué au Prestataire qui pourra, le cas échéant, proposer la réalisation d'une mission complémentaire. A défaut de communication des éléments nouveaux ou d'acceptation de la mission complémentaire, le Client en assumera toutes les conséquences. En aucun cas, le Prestataire ne sera tenu pour responsable des conséquences d'un non-respect de ses préconisations ou d'une modification de celles-ci par le Client pour quelques raisons que ce soit. L'attention du Client est attirée sur le fait que toute estimation de quantités faite à partir de données obtenues par prélèvements ou essais ponctuels sur le site objet des prestations est entachée d'une incertitude fonction de la représentativité de ces données ponctuelles extrapolées à l'ensemble du site.

Toutes les pénalités et indemnités qui sont prévues au contrat ou dans l'offre remise par le Prestataire ont la nature de dommages et intérêts forfaitaires, libératoires et exclusifs de toute autre sanction ou indemnisation.

Assurance décennale obligatoire

Le Prestataire bénéficie d'un contrat d'assurance au titre de la responsabilité décennale afférente aux ouvrages soumis à obligation d'assurance, conformément à l'article L.241-1 du Code des assurances.

Conformément aux usages et aux capacités du marché de l'assurance et de la réassurance, le contrat impose une obligation de déclaration préalable et d'adaptation de la garantie pour les ouvrages dont la valeur HT (travaux et honoraires compris) excède au jour de la déclaration d'ouverture de chantier un montant de 15 M€. Il est expressément convenu que le client a l'obligation d'informer le Prestataire d'un éventuel dépassement de ce seuil, et accepte, de fournir tous éléments d'information nécessaires à l'adaptation de la garantie. Le client prend également l'engagement, de souscrire à ses frais un Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD), contrat dans lequel le Prestataire sera expressément mentionné parmi les bénéficiaires. Par ailleurs, les ouvrages de caractère exceptionnel, voir inusuels sont exclus du présent contrat et doivent faire l'objet d'une cotation particulière. Le prix fixé dans l'offre ayant été déterminé en fonction de conditions normales d'assurabilité de la mission, il sera réajusté, et le client s'engage à l'accepter, en cas d'éventuelle surcotisation qui serait demandée au Prestataire par rapport aux conditions de base de son contrat d'assurance. A défaut de respecter ces engagements, le client en supportera les conséquences financières (notamment en cas de défaut de garantie du Prestataire, qui n'aurait pu s'assurer dans de bonnes conditions, faute d'informations suffisantes). Le maître d'ouvrage est tenu d'informer le Prestataire de la DOC (déclaration d'ouverture de chantier).

Ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance

Les ouvrages dont la valeur HT (travaux et honoraires compris) excède un montant de 15 M€ HT doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Prestataire qui en référera à son assureur pour détermination des conditions d'assurance. Les limitations relatives au montant des chantiers auxquels le Prestataire participe ne sont pas applicables aux missions portant sur des ouvrages d'infrastructure linéaire, c'est-à-dire routes, voies ferrées, tramway, etc... En revanche, elles demeurent applicables lorsque sur le tracé linéaire, la/les mission(s) de l'assuré porte(nt) sur des ouvrages précis tels que ponts, viaducs, échangeurs, tunnels, tranchées couvertes... En tout état de cause, il appartiendra au client de prendre en charge toute éventuelle surcotisation qui serait demandée au prestataire par rapport aux conditions de base de son contrat d'assurance. Toutes les conséquences financières d'une déclaration insuffisante quant au coût de l'ouvrage seront supportées par le client et le maître d'ouvrage. Le Prestataire assume les responsabilités qu'il engage par l'exécution de sa mission telle que décrite au présent contrat. A ce titre, il est responsable de ses prestations dont la défectuosité lui est imputable.

Le Prestataire sera garanti en totalité par le Client contre les conséquences de toute recherche en responsabilité dont il serait l'objet du fait de ses prestations, de la part de tiers au présent contrat, le client ne garantissant cependant le Prestataire qu'au-delà du montant de responsabilité visé ci-dessus pour le cas des prestations défectueuses. La responsabilité globale et cumulée du Prestataire au titre ou à l'occasion de l'exécution du contrat sera limitée à trois fois le montant de ses honoraires sans pour autant excéder les garanties délivrées par son assureur, et ce pour les dommages de quelque nature que ce soit et quel qu'en soit le fondement juridique. Il est expressément convenu que le Prestataire ne sera pas responsable des dommages immatériels consécutifs ou non à un dommage matériel tels que, notamment, la perte d'exploitation, la perte de production, le manque à gagner, la perte de profit, la perte de contrat, la perte d'image, l'immobilisation de personnel ou d'équipements.

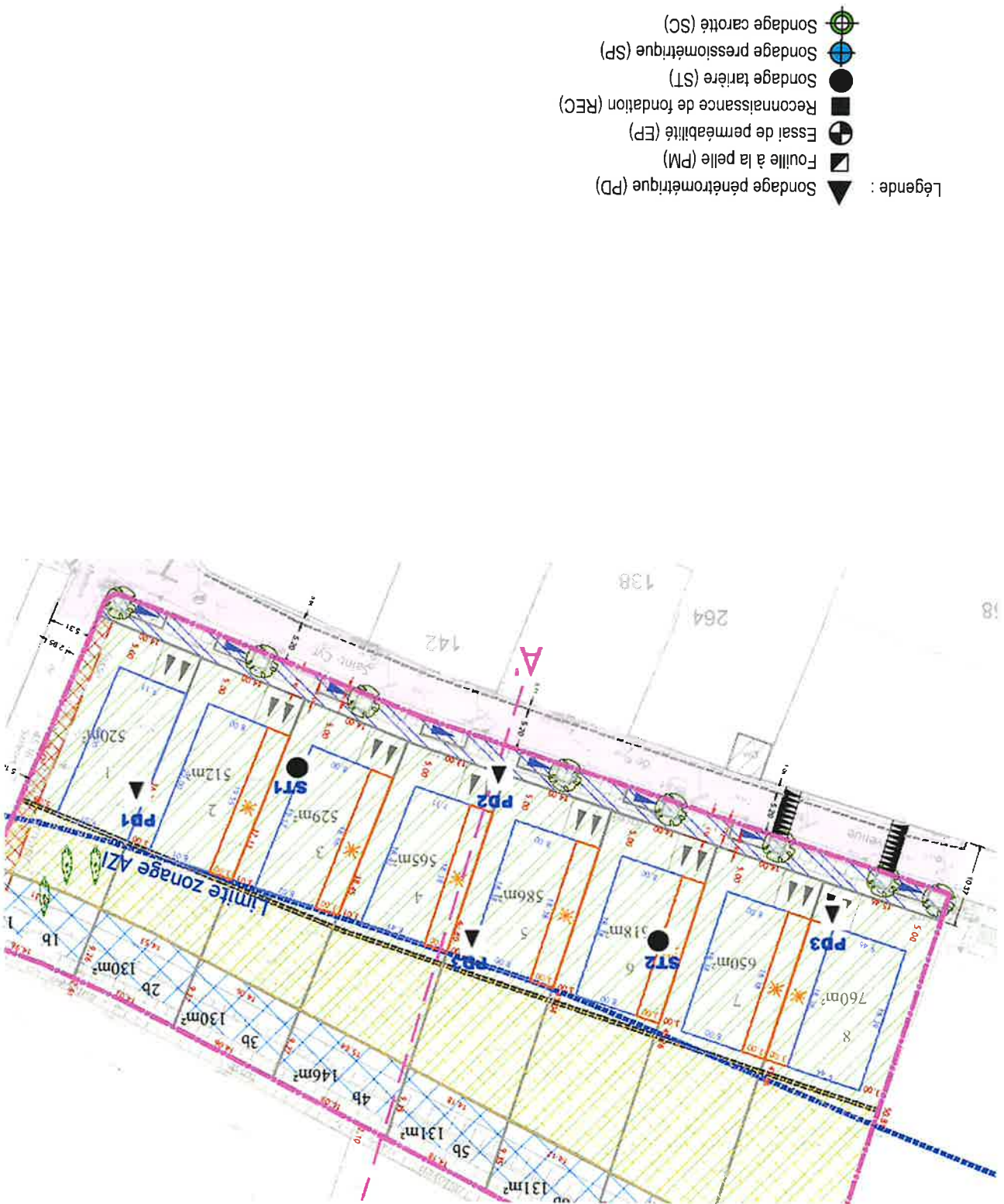
17. Cessibilité de contrat

Le Client reste redevable du paiement de la facture sans pouvoir opposer à quelque titre que ce soit la cession du contrat, la réalisation pour le compte d'autrui, l'existence d'une promesse de porte fort ou encore l'existence d'une stipulation pour autrui.

18. Litiges

En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du siège social du Prestataire sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

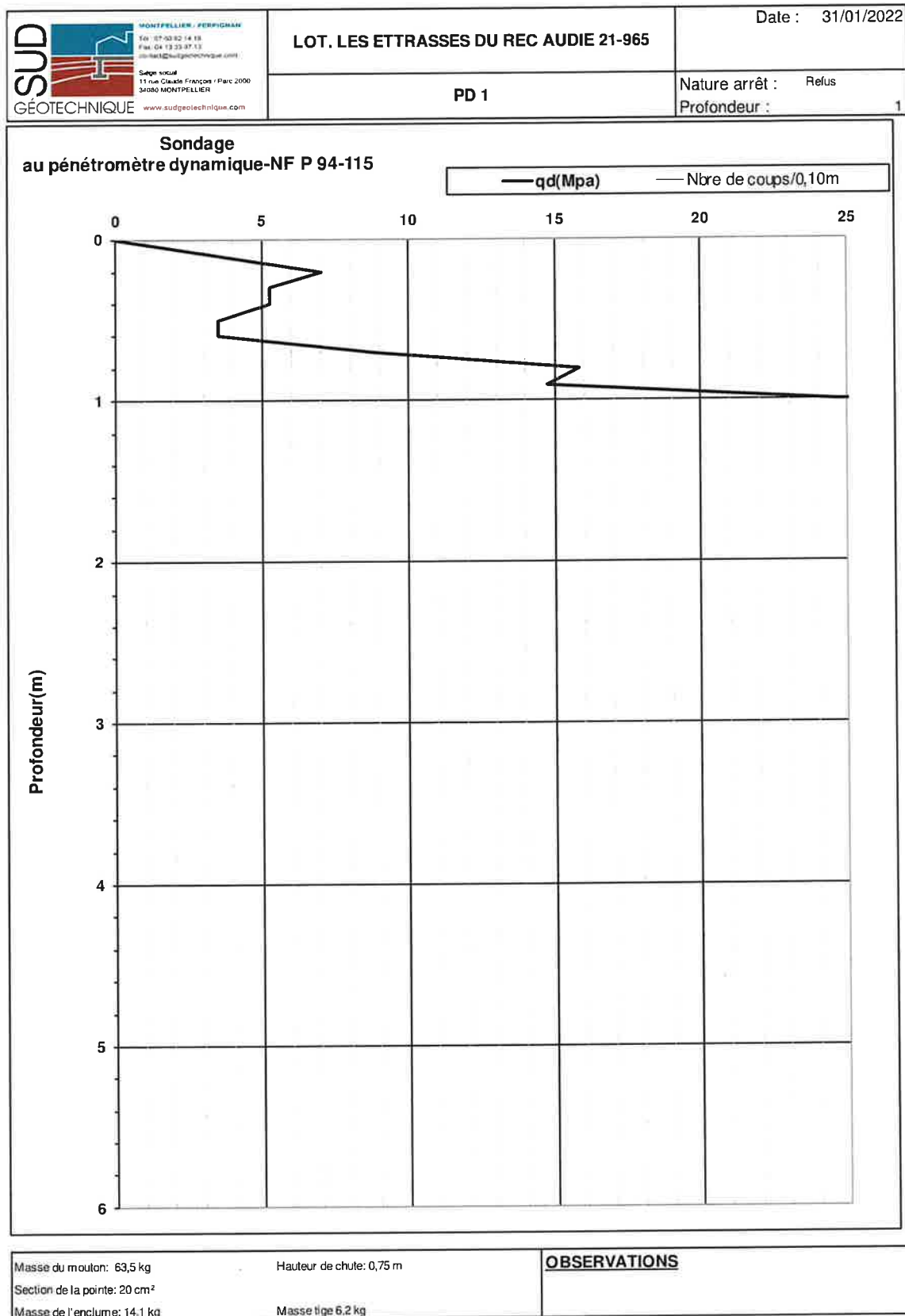
ANNEXE 2 – IMPLANTATION DES SONDAGES



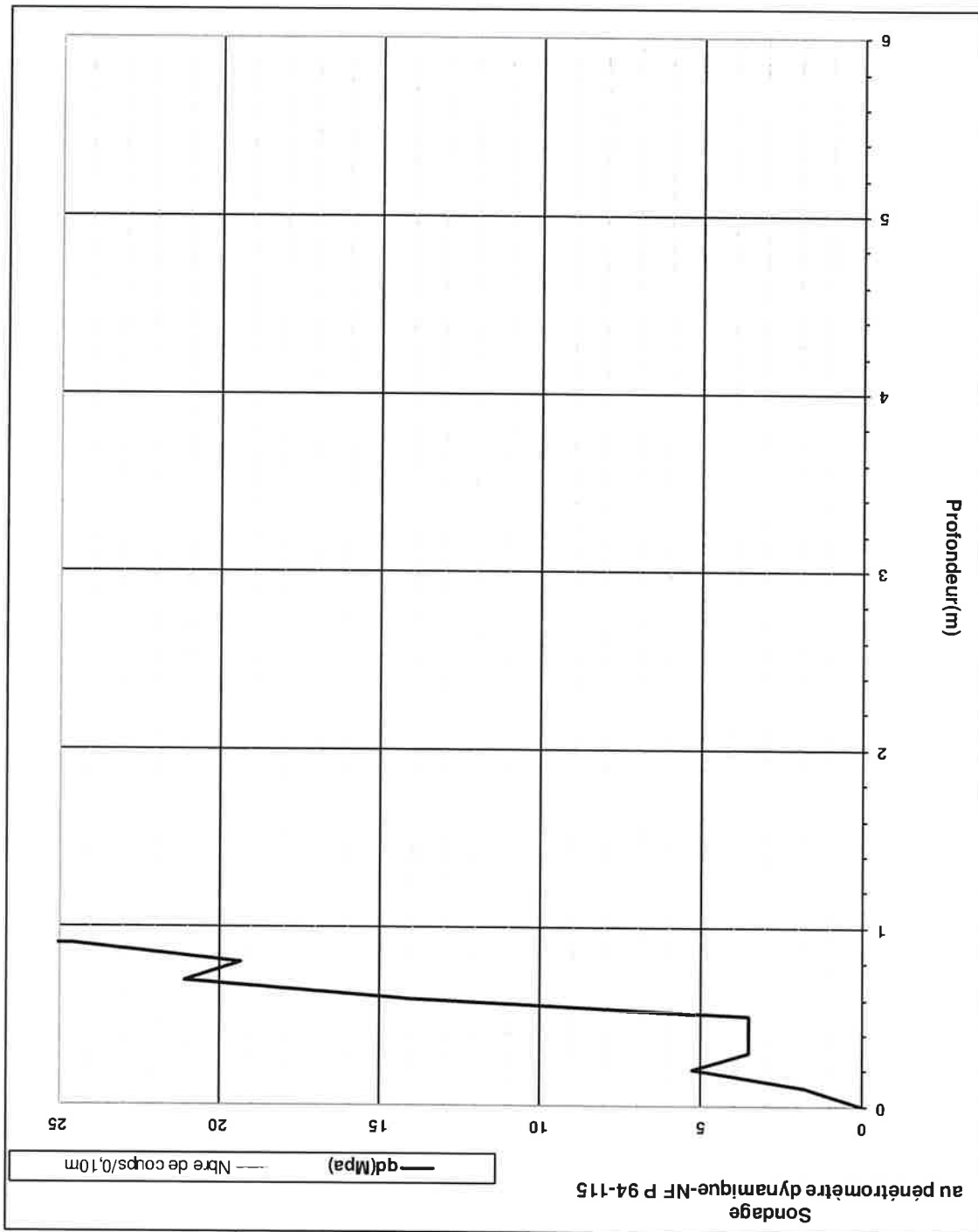
Légende :

-  Sondage pénétrométrique (PD)
-  Fouille à la pelle (PM)
-  Essai de perméabilité (EP)
-  Reconnaissance de fondation (REC)
-  Sondage tarière (ST)
-  Sondage pressiométrique (SP)
-  Sondage caroté (SC)

ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES

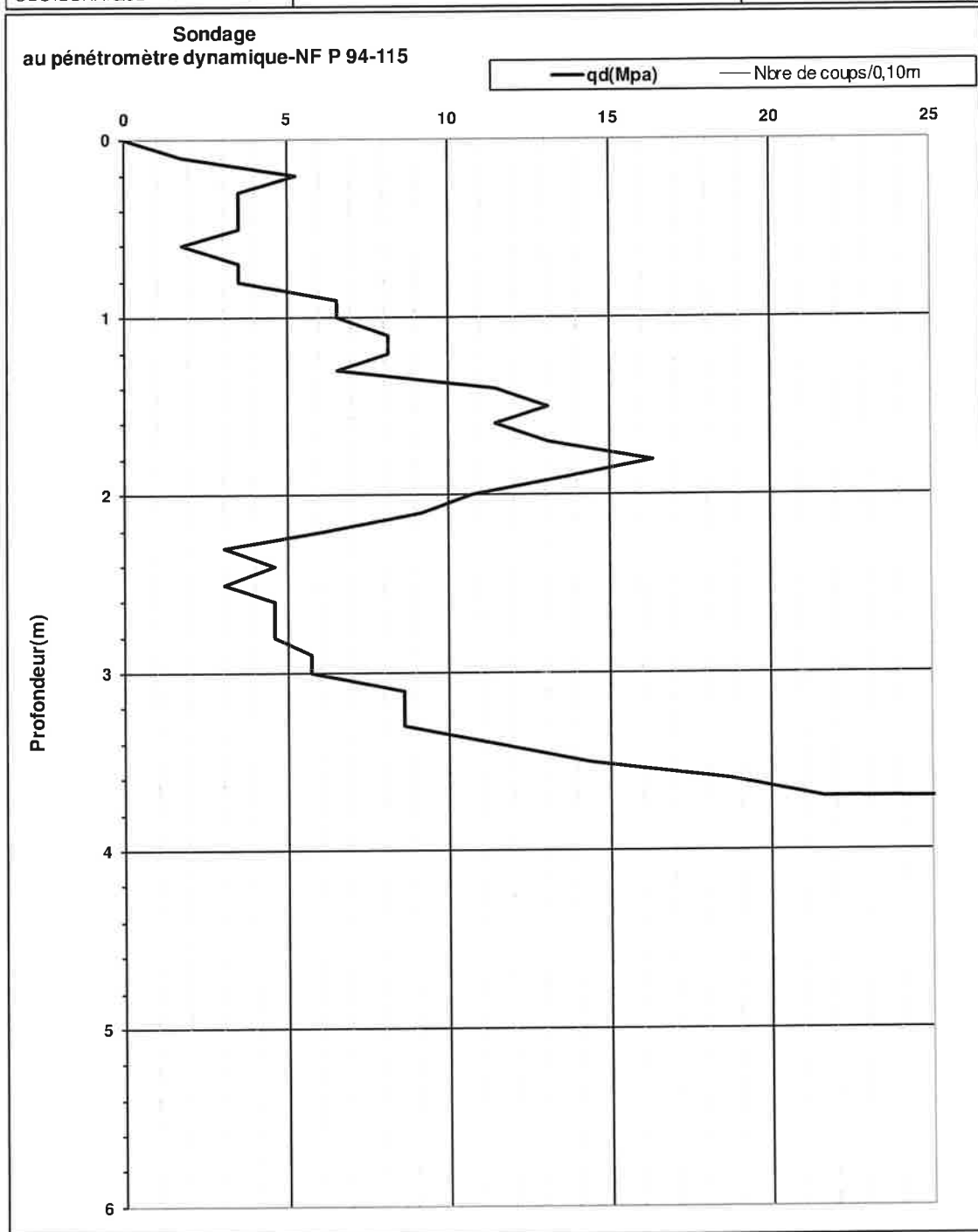


SUD GÉOTECHNIQUE 11 rue Claude François / Parc 2000 / 34080 Montpellier / mail : contact@sudgeotechnique.com Tél. 07 60 07 14 15 Fax 04 67 33 94 13 contact@sudgeotechnique.com		LOT, LES ETTRASSES DU REC AUDIE 21-965 PD 2	Nature arrêt : Relus Profondeur : 0.9
Date : 31/01/2022			



Masse du mouton: 63,5 kg Section de la pointe: 20 cm² Hauteur de chute: 0,75 m	OBSERVATIONS
Masse de l'enclume: 14,1 kg Masse tige 6,2 kg	

SUD GÉOTECHNIQUE MONTPELLIER - PERPIGNAN Tél : 07 60 82 14 18 Fax : 04 13 23 97 13 contact@sudgeotechnique.com Siège social 11 rue Claude François - Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	LOT. LES ETTRASSES DU REC AUDIE 21-965	Date : 31/01/2022
	PD 3	Nature arrêt : Refus Profondeur : 3,7

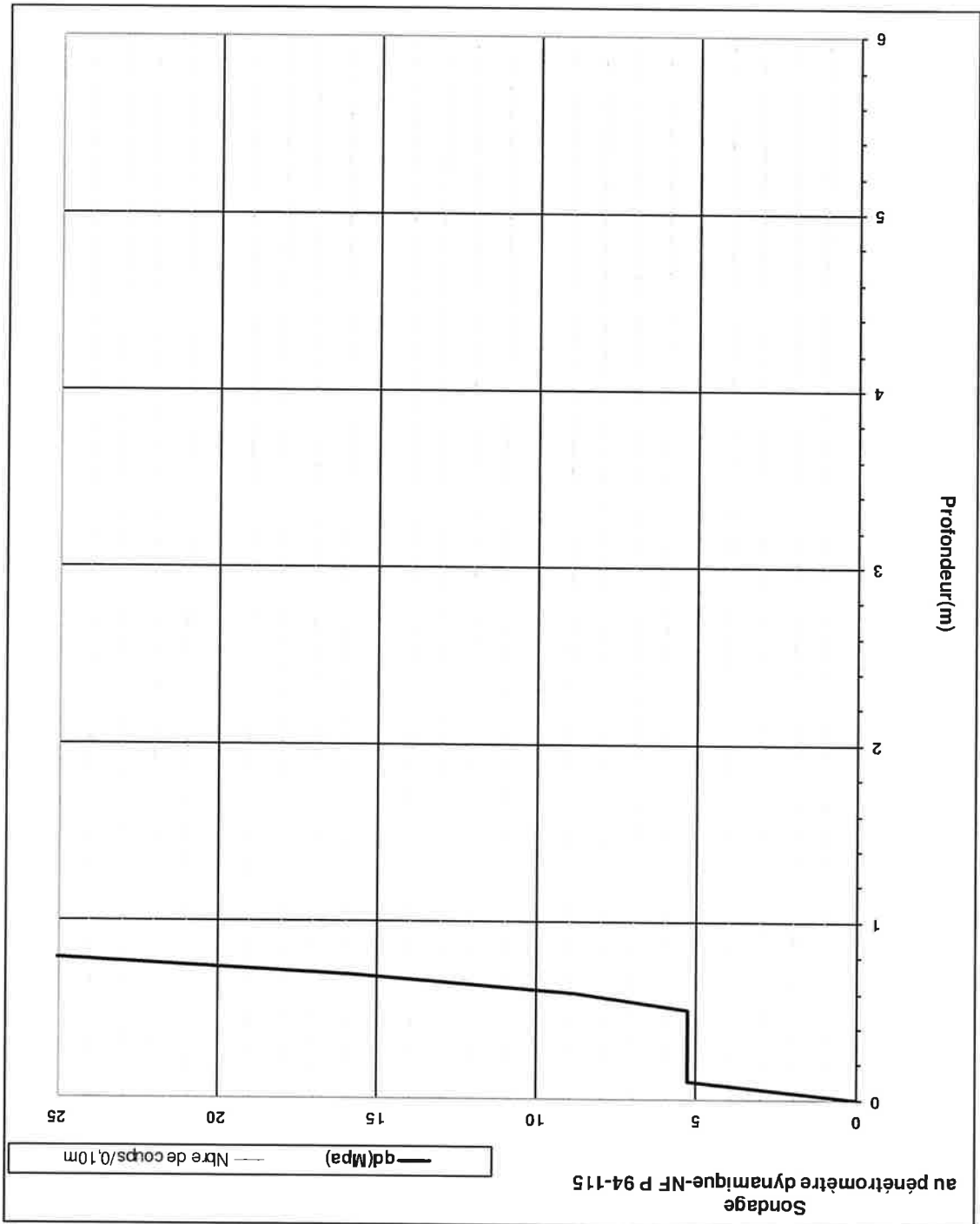


Masse du mouton: 63,5 kg
Section de la pointe: 20 cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

Hauteur de chute: 0,75 m
Masse tige 6,2 kg

OBSERVATIONS

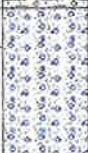
LOT, LES ETRASSES DU REC AUDIE 21-965 PD 4	Nature arrêt : Relus
	Date : 31/01/2022



Masse du mouton: 63,5 kg Section de la pointe: 20 cm² Masse de l'enclume: 14,1 kg	Hauteur de chute: 0,75 m Masse tige 6,2 kg	OBSERVATIONS
---	---	---------------------

ANNEXE 4 - RESULTATS DES SONDAGES A LA TARIERE

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	(Contrat SG 21-965)	
	Lot. Les terrasses du rec audie	
	Cote NGF :	Profondeur : 0.00 - 2.00 m
	Machine :	
	Angle : 0	
1/30	Forage : ST1	
		EXGTE 3.23/GTE

Profondeur	Cote NGF	Lithologie		Niveau d'eau
0	0		Limons bruns argilo-graveleux	
0.60 m	-0.60 m			
0.80 m	-0.80 m		Limons bruns graveleux	
1	-1		Grave beige 0/30 avec éléments roulés	
1.60 m	-1.60 m			
2.00 m	-2.00 m		Graves humides argilo-sableuse	

Logiciel JEAN LUTZ S.A. - www.jeanlutzsa.fr

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	(Contrat SG 21-965)	
	Lot. Les terrasses du rec audie	
	Cote NGF :	Profondeur : 0.00 - 0.60 m
	Machine :	
	Angle : 0	
1/30	Forage : ST2	
		EXGTE 3.23/GTE

Profondeur	Cote NGF	Lithologie	Niveau d'eau
0	0	 Grave beige 0/50 avec éléments roulés (refus)	
0.60 m	-0.60 m		

Logiciel JEAN LUTZ S.A. - www.jeanlutzsa.fr

ANNEXE 4 - RESULTATS DES ESSAIS LABORATOIRE

RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS
FICHE D'IDENTIFICATION
NF P 11-300

V8 du 25/09/18

Sondage : ST1

Echantillon : 1

Profondeur : 0.5

Nature: Graves limoneuse

Date d'essai: 03/02/2022

Dossier N° : 18-

Cliant : HECTARE

Chantier : lot. REC Audie

Date de prélèvement 31/01/2022

SOLS

Granularité Norme NF P 94-056 et 057

Tam (mm)	Passants en %
100	100
75	100
60	100
45	100
30	100
20	100
15	100
12.5	100
10	100
7.5	100
6	100
4.75	100
4	100
3	100
2.5	100
2	100
1.5	100
1.25	100
1	100
0.85	100
0.75	100
0.6	100
0.5	100
0.425	100
0.375	100
0.3	100
0.25	100
0.2	100
0.15	100
0.125	100
0.106	100
0.085	100
0.075	36.2

Argilosité

Argilosité	Norme	Valeur
Indice de plasticité Ip	NF P94-051	
Valeur de bleu VBS	NF P94-068	0.9
Equivalent de sable ES		
Teneur en eau W _n	NF P94-050	10.0
Optimum Proctor W _{opn}	NF P94-093	

Etat hydrique (suite)

Etat hydrique (suite)	Norme	Valeur
Indice de consistance Ic	NF P94-051	
Indice portant immédiat IP	NF P94-078	

Comportement mécanique

Comportement mécanique	Norme	Valeur
Coefficient Los Angeles LA	NF P18-573	
Coefficient Micro Deval MDE	NF P18-572	
Fragilité des sables FS	NF P18-576	

CLASSE du SOL

A1

Limons (ou arènes) peu plastiques, sables fins peu pollués, loess...

LES
TERRASSES
DU
Rec Audié
SALLÈLES-D'AUDE

26 AVR. 2022

REGLEMENT

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
3 AVENUE DE LA COUPE
11 100 - NARBONNE
Tél : 04 68 33 01 02



MAITRE D'OEUVRE

OPALE
ZA LA PLAINE
11 300 - Cournanel
Tél : 04 68 69 20 21

 **GéoSudOuest**
SARL de Géomètres Experts

GEOMETRE EXPERT

GEO SUD OUEST
CENTRE D'AFFAIRES St CRESCENT
11 100 - NARBONNE
Tél : 04 68 32 17 91



ARCHITECTE

TRAM ARCHITECTE
JEFFREY CARDOT / ARCHITECTE D.P.L.G
20 RUE PAUL LOUIS COURIER
11 100 - NARBONNE



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE
42 ALLEE D'IENTA
11 000 - CARCASSONNE
Tél : 06 31 84 89 89

PA 10



AOUT 2021

MODIFICATIF N°1 : AVRIL 2022

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – INTRODUCTION..... 2

ARTICLE 1.1 – Présentation	2
ARTICLE 1.2 – Objectifs du règlement spécifique et opposabilité	2

CHAPITRE 2 - CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT 4

ARTICLE 2.1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	4
ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol	4
ARTICLE 2.3 – Règles de construction	7
ARTICLE 2.4 – Emprise au sol des constructions	16
ARTICLE 2.5 – Surface imperméabilisée des lots	16
ARTICLE 2.6 – Stationnements	17
ARTICLE 2.7 – Espaces verts libres et plantations	17
ARTICLE 2.8 – Gestion des déchets	18

CHAPITRE 3 - TABLEAU DES SURFACES 19



26 AVR. 2022



CHAPITRE 1 – INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Sallèles d'Aude, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « Les Terrasses du Rec Audié ». La superficie totale de l'opération est d'environ 5953 m² environ. Le terrain d'assiette du projet est cadastré section BN n°17.

Il est précisé que la désignation cadastrale de parcelle comprise dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 8 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles. La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement. Le projet comportera donc un total de 8 logement maximum soit un logement par lot. Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune.

Afin d'assurer une bonne insertion dans le site et de respecter l'environnement, les dispositions urbanistiques prises sont les suivantes :

- Des clauses spécifiques précisant en particulier la nature des matériaux autorisés, les clôtures, etc. sont décrites dans ce présent règlement.
- Des végétaux d'essences exclusivement méditerranéennes devront être choisis pour les aménagements des espaces publics et privés du lotissement.
- Il est, de plus, conseillé aux acquéreurs de s'attacher les services d'un architecte afin, d'une part, d'insérer le plus harmonieusement possible leur construction et, d'autre part, d'être conseillé au mieux et de façon impartiale sur les diverses réglementations et techniques de construction en termes de santé, de développement durable et d'énergies renouvelables.

ARTICLE 1.2 – Objectifs du règlement spécifique et opposabilité

Ce règlement spécifique ne se substitue pas au PLU en vigueur sur la commune. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des maisons dans le cadre du lotissement « *Les Terrasses du Rec Audié* ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être annexé à tous les actes successifs de vente.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement et au Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement a également pour objectif d'éclairer et d'orienter les acquéreurs vers des principes constructifs de qualité. La finalité étant d'obtenir une architecture harmonieuse et qualitative en adéquation avec son environnement.



26 AVR 2022

CHAPITRE 2 - CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

1. Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage d’habitation uniquement. Le projet comportera un total de 8 logements soit 1 logement par lot.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites.
Les professions libérales ne sont pas autorisées.

ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol

1. Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), ainsi l’accès à chaque lot est imposé.

2. Desserte par les réseaux

Les lots seront desservis en réseaux d’eau potable, d’assainissement, d’électricité et de télécom, et ce conformément aux prescriptions des concessionnaires.

Concernant les eaux pluviales, les acquéreurs ont l’obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...), dans la limite de 200m² imperméabilisables par lot et de les traiter par un système de rétention à la parcelle selon 3 configurations possibles :

- Type 1 : fossé de rétention infiltration en fond de lot ;
- Type 2 : Rétention sur toit terrasse (ou bâche étanche sous vide sanitaire) avec fossé d’infiltration (rejet) en fond de lot ;
- Type 3 : Rétention mixte : rétention sur toiture terrasse + fossé de rétention infiltration en fond de lot.

De plus, l’ensemble des lots devront prévoir un vide sanitaire en calant le niveau du premier plancher habitable à la cote TN +0.40 m minimum.



26 AVR 2022

3. Caractéristiques des terrains

Les surfaces de plancher des lots du lotissement sont indiquées dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

• Division parcellaire

La division parcellaire résultant du permis d'aménager du lotissement est définie au plan de masse (PA4 B) et au plan de composition (PA4 A) joints au dossier.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de ce règlement : le numéro du lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher attribuée.

• Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le géomètre-expert de l'opération.

• Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

4. Regroupement de lots

Le regroupement de deux 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 présent règlement. La Surface De Plancher (SDP) disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de composition du lotissement subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

5. Utilisations par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sur une propriété voisine, le lotisseur, 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 le lotisseur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voies créés par lui.



6. Servitudes et obligations particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A), l'ensemble des lots disposent d'une partie de leur parcelle située en zone AZI. Dans cette zone sont autorisées :
 - Les constructions annexes non contiguës à la construction principale (abris de jardin, abris piscine, etc.), hors garage, à condition de ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres.
 - Les piscines, à condition de respecter un recul d'au minimum 2,00 mètres (murs extérieurs du bassin) par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives.

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), l'ensemble des lots disposeront d'une bande de retrait de 7,00 mètres par rapport aux berges hautes du ruisseau. Aucune construction (hors clôture), ni plantation n'est autorisée.

La clôture près du ruisseau devra être édifiée en arrière du ruisseau, à une distance de 3,00 mètres de la crête haute du ruisseau (cf. article 2.3.4 Clôtures du présent règlement).

L'ensemble des acquéreurs devront, à leur charge, réaliser un portillon dans la clôture et entretenir les abords du ruisseau. La végétation existante près du ruisseau devra être préservée au maximum, sans toutefois obstruer l'écoulement naturel de l'eau.

- **Servitude de rétention à la parcelle** : conformément à la Notice hydraulique du Permis d'Aménager, l'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle à la charge des acquéreurs.

Ainsi, lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées du lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...), dans la limite de 200m² imperméabilisés par lot, devront être gérées par les acquéreurs afin de les diriger gravitairement vers un système de rétention à la parcelle dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.

En appliquant le ratio Mise de 90 l/m² imperméable, le volume de rétention à mettre en œuvre pour chaque parcelle sera à **minima de 18 m³**.

Les rétentions pourront être réalisées parmi trois configurations possibles :

- Type 1 : fossé de rétention infiltration en fond de lot ;
- Type 2 : Rétention sur toit terrasse (ou bâche étanche sous vide sanitaire) avec fossé d'infiltration (rejet) en fond de lot ;
- Type 3 : Rétention mixte : rétention sur toiture terrasse + fossé de rétention infiltration en fond de lot.

Les acquéreurs choisiront le mode de rétention le plus adapté à leur projet d'aménagement.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul justifiant le type de rétention choisit et le volume de rétention prévu et devra être jointe à la demande de permis de construire.



- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 1 sera grevé d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eaux pluviales de largeur variable. L'acquéreur aura obligation de le maintenir et de l'entretenir à sa charge, aucune plantation dans le fossé n'est autorisée. De plus, l'acquéreur devra se cloôturer en retrait du fossé, sur la crête haute. La clôture devra être réalisée en grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 1 dispose d'arbres existants dont il aura l'obligation de maintenir et d'entretenir.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et à l'OAP en vigueur sur le site, les constructions principales (hors abris de jardin, abris à piscine et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25 mètres depuis l'emprise publique.

- Pour l'ensemble des lots, le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat et à leur surface habitable uniquement doit être édifié à 0,40 mètre minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher).

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

1. Implantation et volumétrie des constructions

Pour des raisons de composition architecturale des futures constructions et d'intégration dans le site de l'opération, l'aménageur à fait le choix, conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, de déroger aux règles d'urbanisme pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Les futurs acquéreurs bénéficieront donc d'une plus grande amplitude de construction afin de favoriser le développement en plain-pied et ainsi limiter les constructions en R+1 et les masques d'ensoleillement que cela peut générer.

De plus, l'aménageur a fait le choix de déroger à l'obligation de recul de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives, lorsqu'une ou plusieurs baies principales sont créées sur une façade, permettant ainsi aux acquéreurs d'avoir une plus grande amplitude constructible, favorisant alors le développement des constructions en plain-pied.

Ainsi, l'implantation des constructions se fera conformément aux zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).

Les emprises constructibles varient en fonction de la position et de l'orientation des lots. Elles devront obligatoirement être respectées. De manière générale, l'implantation au plus proche des limites Nord est à

26 AVR. 2022



favoriser afin de dégager un maximum de surface pour les jardins au Sud, le faitage de toiture des constructions devront être impérativement parallèle à la limite de propriété donnant sur la voie d'accès.

a) Implantation des constructions :

- **L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :**
 - Les constructions devront respecter les indications du plan de masse (PA4 B).
 - **Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les constructions principales (hors abris de jardin, abris à piscine et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25 mètres par rapport à l'emprise publique.**
- **L'implantation par rapport aux limites séparatives :**
 - Soit en limite séparative lorsque le plan de masse l'autorise, à conditions :
 - De respecter les hauteurs maximales autorisées du le plan de masse (PA4 B) et le règlement (PA10) ;
 - De ne pas excéder une longueur de 15,00 mètres sur cette limite ;
 - Soit en retrait des limites séparatives à condition de respecter le recul minimum imposé sur le plan de masse (PA4 B)

Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), au-delà de la bande des 25 mètres et dans l'emprise autorisée uniquement, sont admis :

- **Les constructions annexes non contigües à la construction principale (abris de jardin, abris piscine, etc.), hors garage, à condition de ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres.**
- **Les piscines, à condition de respecter un recul d'au minimum 2,00 mètres (murs extérieurs du bassin) par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives.**

Une tolérance est accordée pour les débords de toiture et les casquettes se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum. Tous débords sur une parcelle mitoyenne est interdit.

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : Sans objet.**

Les constructions devront avoir des volumes simples. Les imbrications ou jeux de volumes sont autorisés mais toutes formes et figures géométriques complexes et non maîtrisées sont à éviter.

- **Pente et faîtage** : la pente des toitures ne pourra être supérieure à 33% ente des toitures.
- Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terre cuite de tons mêlés et patinés et en débord de façade jusqu'à 50cm en dehors des zones constructibles indiquées au plan de masse (PA4B).
- **Toiture terrasse** : les toitures terrasses sont autorisées. Les teintes de vert, rouge et en aluminium sont proscrits. Elles devront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou de préférence végétalisées.

a) Les couvertures

2. Toitures

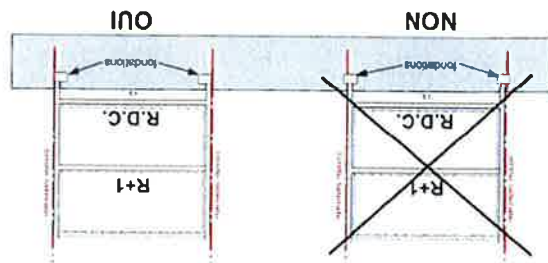
La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale (abris de jardin, cabanons, etc.) ne peut excéder une hauteur totale de 2,50 mètres depuis le sol naturel avant travaux.

Les constructions autorisées en R+1 conformément au plan de masse (PA4 B) ne pourront dépasser une hauteur maximale de 6,00 mètres à l'égout du toit et 8,00 mètres au faîtage.

Les constructions autorisées uniquement en R+0 conformément au plan de masse (PA4 B) ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3,00 mètres à l'égout du toit et 4,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère sur la limite séparative.

Le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat et à leur surface habitable uniquement doit être édifié à 0,40 mètre minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher). Les constructions seront limitées à deux niveaux (R+1 maximum)

b) Hauteur des constructions :



Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété voisine.



26 AVR. 2022



26 AVR. 2022



Les couvertures type bac aciers et plaques sous tuiles apparentes sont interdites.

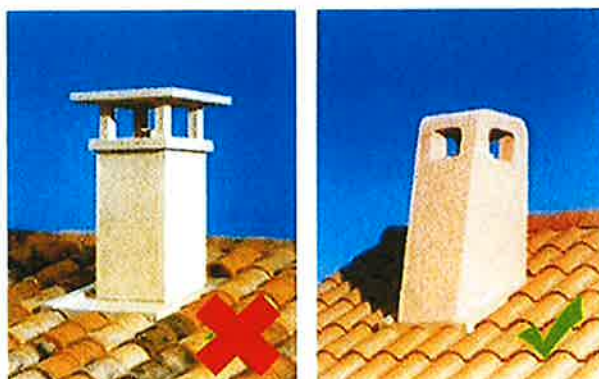
Les génoises sont interdites.

Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

Les garde-corps de ces terrasses pourront être traités : en maçonnerie pleine enduite, en tôle d'acier pleine ou découpée, câble tendu et vitrage clair ou dépoli. Les garde-corps en fer forgé avec volutes sont interdits.

Les conduits de cheminées seront rassemblés au maximum, bâtis à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle.

Le couronnement pourra être réalisé en dalles béton. Les souches seront réalisées au plus près du faîtage afin d'éviter des hauteurs de souche trop importante.



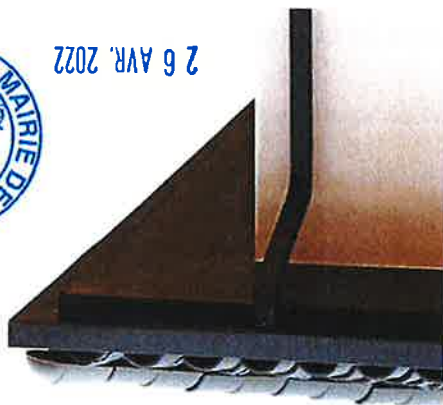
Le cheminement des eaux pluviales de la toiture jusqu'au système de rétention réalisé par l'acquéreur devra apparaître sur le plan de masse du permis de construire.

Tout rejet d'eau pluviale sur une parcelle moyenne est strictement interdit. Chaque acquéreur devra renvoyer ses eaux gravitairement vers le système de rétention réalisé à sa charge.

Les sous-faces seront systématiquement traitées avec soin,

elles pourront être habillées :

- En Aluminium ;
- En PVC ;
- En bois.



26 AVR. 2022



Si elles sont traitées en aluminium, la teinte des gouttières et des descentes sera identique aux sous faces des débords de toiture. Dans le cas d'une zinguerie traitée en zinc, la différence de teinte avec l'habillage est tolérée.

Les gouttières moulurées sont interdites.

Les habillages de bord de toit en PVC sont interdits

b) Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Les panneaux devront faire partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et figurer explicitement dans la demande de permis de construire, notamment dans les documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement. Les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer à la pente du toit et aux volumes architecturaux.

c) Ouverture dans la toiture

Des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume du bâti et les pentes de toiture. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture.

d) Antennes, paraboles, climatiseurs et sorties d'air

Les antennes et paraboles ne doivent pas être placées en façade sur rue. Elles doivent être, dans la mesure du possible placées à l'intérieur des constructions. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire leur l'impact visuel.

Les groupes extérieurs de climatisation sont interdits côté voies et espaces publics. Les entrées et sorties d'air murales des ballons thermodynamiques en doivent pas être visibles depuis l'espace public. L'emplacement projeté pour les groupes extérieurs devra apparaître sur les plans du permis de construire. Pour dissimuler les groupes techniques, de petits ouvrages brise-vues en maçonnerie enduite ou en tasseaux de bois pourront être bâtis hors zones d'implantations définies sur le plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B). De la même manière, les haies vives brise-vues sont autorisées.

Chaque acquéreur veillera à ce que l'emplacement retenu pour implanter les groupes extérieurs n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

3. Traitements des façades

a) Matériaux

Toutes les façades seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec le caractère des lieux environnants.

Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales.

L'emploi de tôles galvanisées est interdit.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblable à celles des enduits traditionnels locaux.

Les cabanes, chalets ou autres constructions annexes en bois ou autres matériaux non traditionnels sont autorisés dans la limite de 10 m² de surface de plancher. Au-delà de cette surface, l'aspect extérieur de ces constructions doit être identique à celui de l'habitation principale.

Les enduits écrasés ou rustiques sont proscrits.

Les chaînes d'angles ou parement en enduit façon pierre de taille sont interdits.

b) Eléments de modénature

L'utilisation de pare-solais verticaux fixes ou amovibles est à encourager pour moduler les effets du soleil. Ils constituent des éléments importants de la construction qui participent à créer une variété d'ambiances à l'intérieur des pièces et à améliorer le confort thermique des logements.



26 AVR. 2022

Les pergolas pourront être traitées, en serrurerie avec des profils en acier pré laqué, aluminium laqué et de teinte gris anthracite RAL7016 ou en bois. Les éléments structurels seront droits et non cintrés.

Les pergolas pourront également être de type bioclimatique.



c) Ouvertures et percements

Les ouvertures et les menuiseries doivent être disposées harmonieusement. Elles seront obligatoirement plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures de garage.

Les arcs segmentaires et pleins cintrés sont interdits.

26 AVR. 2022



Les façades doivent être composées. Une cohérence doit être recherchée à l'échelle du bâtiment.

Les fermetures seront constituées de bois peint à lames verticales larges ou à panneaux. L'occultation pourra également être assurée par des volets roulants en PVC sous réserve que le coffre ne soit pas visible mais intégré à la maçonnerie.

Les volets ouvrant à la française doivent présenter une surface de traitement uniforme, sans contreventement ni autre motif apparent. L'utilisation de volets à écharpes est proscrite.

La quincaillerie pour les volets (arrêt de volets, gonds, pentures, espagnolettes, etc. ...) sera la plus sobre possible.

d) Matériaux des menuiseries

Les menuiseries seront soit :

- En bois (peint ou lasuré incolore façon bois naturel) ;
- En acier à rupteur de pont thermique ou avec âme isolante pour les portes pleines ;
- En PVC ;
- En aluminium.

Pour les vitrages des menuiseries, l'emploi de petits bois de tout type (véritables, collés ou intercalaires) qui diviseraient les vitrages en petits carreaux est à proscrire.

Les murs existants seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublé d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles.

En limite d'opération, les lots s'adosseront aux clôtures existantes. Si les clôtures ne sont pas existantes, l'ensemble des lots créés seront clôtures conformément aux règles édictées ci-dessous.

Les clôtures sur rues seront limitées par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur, la teinte de l'enduit sera blanc crème (RAL 9001 ou similaire), enduit sur l'ensemble de ses faces, surmonté d'un grillage rigide de 1,00 mètre de hauteur gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) assurant une transparence, l'ensemble devra mesurer 1,80 mètre de hauteur. Les clôtures devront être doublées d'une haie vive arbusive d'essences locales.

Pour rappel, le lot 1 est grevé d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eaux pluviales de largeur variable. L'acquéreur aura obligation de le maintenir et de l'entretenir à sa charge, aucune plantation dans le fossé n'est autorisée. De plus, l'acquéreur devra se cloûter en retrait du fossé, sur la crête haute. La clôture devra être réalisée en grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale.

Les clôtures en limites latérales et arrières seront réalisées par un grillage rigide gris anthracite (RAL7016 ou similaire), d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, doublée d'une haie vive arbusive d'essences locales.

La clôture en fond de lot, près du ruisseau, devra être édiflée en arrière du ruisseau, à une distance de 3,00 mètres de la crête haute du ruisseau. La clôture devra être réalisée par un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. De plus, un portillon devra être réalisé dans la clôture afin d'entretenir les abords du ruisseau, à la charge des acquéreurs. La végétation existante près du ruisseau devra être préservée au maximum, sans toutefois obstruer l'écoulement naturel de l'eau.

Les murs bahuts devront impérativement être enduits sur l'ensemble de ses faces.



26 AVR. 2022



Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes sont interdites.

Les grillages souples et tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux bois etc., même accolés au grillage, sont totalement interdits.

Les clôtures grillagées (grillage seul ou mur + grillage) seront obligatoirement doublées de haies végétales, composées d'essences locales, à la charge de l'acquéreur (voir ci-dessous des exemples de végétaux pouvant être utilisés).



LIGUSTRUM x EBBINGEI



LIGUSTRUM x EBBINGEI



LIGUSTRUM x EBBINGEI



LIGUSTRUM x EBBINGEI



LIGUSTRUM x EBBINGEI



LIGUSTRUM x EBBINGEI



26 AVR. 2022



26 AVR. 2022

5. Portails et portillons

La hauteur totale des portails et portillons ne devra pas excéder 1,80 mètre et devra être d'une hauteur identique à celle de la clôture sur voie et emprises publiques.

La partie supérieure des portails et portillons sera obligatoirement horizontale. Les formes incurvées sont strictement interdites.

Ils seront de préférence métalliques et de teinte gris anthracite RAL7016, ou similaire.

Traitement des emplacements de stationnement

Ces derniers devront être réalisés en transparence hydraulique, et seront traités de préférence par un béton poreux, des dalles alvéolaires ou des pavés enherbés.

ARTICLE 2.4 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions (villa et annexes), tous débords et surplomb inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encoffrements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 50 cm de débord.

Les piscines (hors sol ou non) sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol, à l'exception des piscines gonflables et tubulaires.

Selon le PLU en vigueur sur la commune, en zone AU1, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de terrain.

Toutefois, l'aménageur a fait le choix d'imposer une surface d'emprise au sol plus restreinte par lot afin de limiter l'artificialisation des sols.

Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

ARTICLE 2.5 – Surface imperméabilisée des lots

L'imperméabilisation des sols correspond à toutes les surfaces imperméables réalisées sur chaque lot. Elle comprend l'emprise au sol des constructions (villa et annexes), mais également les accès, stationnements, allées, terrasses, etc. dont le revêtement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales.

Selon le PLU en vigueur sur la commune, l'imperméabilisation des parcelles ne pourra excéder 70% de la surface. Toutefois, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménageur a fait le choix d'imposer une surface maximale de 200m² imperméabilisé pour chaque lot au regard de la gestion des eaux pluviales à réaliser à la charge des acquéreurs.

26 AVR. 2022



Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

Pour rappel, chaque acquéreur devra fournir au dossier de Demande de Permis de Construire une notice Hydraulique pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellements de chaque parcelle, en tenant compte de ce qui suit. Concernant les eaux pluviales, les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot, dans la limite de 200m² imperméabilisés par lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les traiter parmi l'une des trois configurations possibles :

- *Type 1 : fossé de rétention infiltration en fond de lot ;*
- *Type 2 : Rétention sur toit terrasse (ou bâche étanche sous vide sanitaire) avec fossé d'infiltration (rejet) en fond de lot ;*
- *Type 3 : Rétention mixte : rétention sur toiture terrasse + fossé de rétention infiltration en fond de lot.*

De plus, l'ensemble des lots devront réaliser un vide sanitaire en calant le niveau plancher habitable à la cote TN +0.40 m minimum.

ARTICLE 2.6 – Stationnements

Pour les constructions à usage d'habitation, il est obligatoire de réaliser minimum 2 places de stationnement non closes par lot.

Ainsi, les acquéreurs devront réaliser au minimum, deux places de stationnement non closes d'une superficie de 25m² sur les lots selon l'implantation définie au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).

ARTICLE 2.7 – Espaces verts libres et plantations

Les espaces privés non bâtis seront végétalisés et plantés au minimum d'un arbre de hautes tiges.

Les végétaux seront de préférence choisis dans les essences méditerranéennes définies dans le Guide Végétal du CAUE du Languedoc-Roussillon.

L'ensemble des acquéreurs devront, à leur charge, réaliser un portillon dans la clôture et entretenir les abords du ruisseau. La végétation existante près du ruisseau devra être préservée au maximum, sans toutefois obstruer l'écoulement naturel de l'eau.



Les ordures ménagères ainsi que les déchets recyclables seront à déposer par les acquéreurs dans les bacs correspondants prévus au niveau du local existant situé le long de l'Avenue du Saint Cyr (2 bacs OM et 1 bac de tri), indiqué sur le plan de masse (PA4 B).

ARTICLE 2.8 – Gestion des déchets

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois sur lambourdes et plots béton, cheminnements et stationnements en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

CHAPITRE 3 - TABLEAU DES SURFACES

Numéro du lot	Surface des lots (m ²)			Surface de plancher des lots (m ²)	Emprise au sol maximale des lots (m ²)	Surface imperméabilisée des lots (m ²)
	TERRAIN CONSTRUCTIBLE	PARCELLE INCONSTRUCTIBLE	SURFACE TOTALE DU TERRAIN			
1	488	138	626	300	188	200
2	481	130	611	300	188	200
3	498	130	628	300	188	200
4	530	146	676	300	200	200
5	555	131	686	300	200	200
6	586	131	717	300	200	200
7	618	131	749	300	200	200
8	725	146	871	300	200	200
TOTAL LOTS	4 481 m²	1 083 m²	5 564 m²	2 400 m²	1 564 m²	1 600 m²
VOIRIE STATIONNEMENTS	SANS OBJET		355 m ²	SANS OBJET		
ESPACES VERTS			34 m ²			
TOTAUX			5 953 m²	2 400 m²	1 564 m²	1 600 m²

NOTA : les dimensions et les surfaces sont provisoires, elles seront déterminées avec précision après bornage et implantation.


M. HECQUART
 Architecte
 Avenue de la Coupé
 11 100 NARBONNE
 Tél : 04.68.33.31.02
 SIREN 351.338 060

26 AVR. 2022



Fait à Narbonne
Le 14 Avril 2022

Le Maître d'Ouvrage

