mètre carré

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	**RACINE**
COMMUNE	**PONTEILLA**
LOT N°	**50**

La société « SAS RACINE », dont le siège social est à VENDARGUES (34741), 75 Zone industrielle les portes Domitienne, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 913733630.

Ci- après dénommé "LE RESERVANT"D'UNE PART.

Et

Monsieur François MINGUEZ
Demeurant : 11 chemin du moulin 66 680 Canohes
Téléphone : 0623155861
Mail : minguezfrancois66@gmail.com

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE" D'AUTRE PART.

PRESENCE - REPRESENTATION

Le réservant est représenté par son commercial, Bénédicte Vial, 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 25 OCTOBRE 2021, il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro PA 066 145 21 K0001 autorisant la création d'un lotissement dénommé « RACINE » sur la commune de PONTEILLA.
Les plans et les pièces écrites ont été dressés par le géomètre expert nommé ci-dessous :

SARL RTI
Adresse : IMMEUBLE LE CRISTAL-2 BL HENRI POINCARE 66000 PERPIGNAN
TEL : 0468665772

mètre carré

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

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

Précision faite que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition du réservataire, au bureau du 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 :

Maître DUPONT Alix
Adresse : 1 Rue des Abreuvoirs 66000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 34 27 55

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 **50** de l'opération précitée, d'une superficie approximative de **320.m²**, la surface précise devant résulter du plan de bornage qui sera annexé à l'acte authentique de vente et dressé par le géomètre expert susnommé, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

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

La surface de plancher (SDP) autorisée sur le lot vendu est de **170 m².**
La surface imperméabilisée autorisée sur le lot vendu est de **175 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.

FM D

mètre carré

2 - PRIX DE VENTE

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

(QUATRE- VINGT- DIX MILLES NEUF CENT EUROS) 99 900 EUROS

Précision faite que le montant de la TVA SUR MARGE inclus dans le prix de vente a été calculé en fonction d'un taux de TVA à 20%. Par conséquent, en cas de modification du taux de TVA à la hausse comme à la baisse, le prix de vente sera ajusté en conséquence.
Lequel prix **payable comptant** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par virement préalable de la banque française, le tout à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte authentique de vente. Tout autre moyen de paiement ne sera pas considéré comme libératoire.

COMMISSION D'AGENCE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la société TERRAINS VIABILISES 66, située 7 Rue des Lavandes 66300 FOURQUES.
Par conséquent, le réservataire s'oblige à verser à l'agence TERRAINS VIABILISES 66 la somme de TROIS MILLE EUROS TTC (3000€) en sus du prix de vente au titre de la négociation de la vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique.

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

FM

mètre carré

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

Le réservataire déclare que le prix de la présente acquisition sera financé sans recours direct ou indirect à un emprunt.
En conséquence, conformément au disposition de l'article L312-17 du code de la Consommation, le réservataire a à l'instant apposé la mention manuscrite suivante :

« Je soussigné Monsieur François Minguez déclare ne pas vouloir contracter de prêt pour financer l'acquisition de la parcelle objet des présentes. »

« Je soussigné Monsieur François MINGUEZ déclare ne pas vouloir contracter de prêt pour financer l'acquisition de la parcelle objet des présentes »

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.

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 relatées 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 assujetti, 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.

FM

mètre carré

7 - CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

- Pour l'ensemble des lots, la surface du premier plancher aménagé des constructions sera calée au minimum à la cote TN+0,50 m.

- Pour l'ensemble des lots, les surfaces des planchers des annexes non habitables et des locaux permettant l'accès aux bâtiments seront calées à la cote TN+0,30 m.

- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès ainsi que les sous-sols sont interdits, seuls les vides sanitaires sont tolérés.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), le macro-lot 32 sera grevé d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eau pluviales d'une largeur de 2,00 mètres. Le bailleur devra se clôturer en arrière et sur la crête du fossé. Le bailleur devra également garantir l'entretien dudit fossé. Ainsi, un accès piéton (portillon) devra être réalisé afin de pouvoir y accéder facilement.

- Conformément au plan de composition, (PA4 A), les lots 42 et 43 seront grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 mètres, sous la forme d'un fossé de colature. Les acquéreurs auront la charge d'entretenir le fossé. La haie arbustive imposée dans le cadre de la réalisation des clôtures devra être positionnée en arrière du fossé, et à partir des berges hautes du fossé. Aucune plantation ne devra être réalisée dans le fossé.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 60 sera grevé d'un puit existant.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 29, 33 à 39, 47, 48, 51, 52, 54 à 88 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 1,00 mètre. Cette haie végétale imposée devra être traitée avec des essences types arbustives et l'ensemble sera entretenu par les acquéreurs.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), le macro-lot sera grevé d'une servitude plantandi d'une largeur de 1,00 mètre au minimum, en limite opérationnelle, le long des lots 29 à 31 et des lots 40 et 42. Ces haies devront être composées d'arbustes d'essences locales afin de constituer une coupure végétale.

FM

mètre carré

- Conformément au règlement du projet (PA 10), une surface de pleine terre sera imposée à l'ensemble des lots composant le projet afin de limiter l'imperméabilisation des sols. La surface imposée à chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces (cf. Chapitre 3).
- Le lot 55 aura l'obligation de réaliser une constructeur en R+O conformément aux hauteurs prescrites dans le règlement du lotissement.

7.2 SERVITUDES

- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude, sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes
- Dans la même mesure, si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- • Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

Le réservataire déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le réservant.

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.

FM

mètre carré

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.

FM

mètre carré

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.

FM

mètre carré

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 HUIT CENT EUROS (800 EUROS) 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,

FM

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'ACQUEREUR en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque ACQUEREUR 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 « **mille cinq euros** » (« **1500 euros** ») par lot acquis en sus du prix de vente. Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

Jusqu'à l'obtention de la non-opposition à la conformité de la construction, la caution versée par chaque coloti sur le compte séquestre sera mise à la disposition de l'Aménageur pour faire face au respect par chaque ACQUEREUR 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 ACQUEREURS 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.

FM

mètre carré

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

14 - REALISATION DE LA VENTE

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

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

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé parce que le lotisseur n'a pas déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement ou obtenu la caution bancaire pour garantir au réservataire la bonne fin des travaux de viabilité, le délai de régularisation de l'acte de vente sera repoussé automatiquement d'1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou de l'obtention de la caution bancaire, et ce sans minoration ou majoration du prix de vente, bien que le délai initial de régularisation soit dépassé.
Toutefois si, 1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou d'obtention de cette caution bancaire, l'acte n'est pas signé, pour quelle cause que ce soit, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit le réservataire de la remise en vente du lot vendu. Le réservant pourra alors remettre le lot immédiatement à la vente sans que le réservataire puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par lui.

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

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

15 - ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 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.

FM

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

16 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Le réservataire déposera à la suite des présentes, à l'ordre du réservant, une indemnité d'immobilisation, ne constituant pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil, d'un montant de CINQ MILLE DEUX CENT QUARANTE CINQ EUROS (5245EUROS) euros par virement bancaire.

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

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

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

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

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

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

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

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

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

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

FM

mètre carré

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

17 - FRAIS DE DOSSIER

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

18- FRAIS ANNEXES

18.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

- Les frais d'acte Notariés (comprenant outre les frais d'actes sur le prix de vente du lot, la quote-part du dépôt de pièces du lotissement et de l'acte de cession des voies).
- Le plan individuel du lot de terrain au géomètre pour un montant de : 680 euros TTC.
- Le cautionnement pour garantir la protection des parties communes : 800 euros.
- La caution obligation acquéreur : 1500 euros
- Les frais d'association syndicale : 100 euros.
- Fond de roulement de l'ASL : 100 euros

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

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.

FM

mètre carré

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

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que :

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

En cas de pluralité de réservataires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

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

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

FM

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 rentrants. 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 :

23- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans le cadre de ses opérations d'aménagement et/ou de promotion immobilière, le groupe Mètre carré 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.

FM

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 Mètre Carré Développement. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

24 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

Fait en deux exemplaires, à PERPIGNAN

Le 19 septembre 2023

Le RESERVATAIRE	Le RESERVANT
Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé »	Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé »
« Lu et approuvé »	Lu et approuvé

Géomètres Experts D.P.L.G.

EMMANUEL CRETIN-MAITENAZ
SYLVAIN MOREAU

Département des Pyrénées-Orientales

Commune de PONTEILLA

Pontella-Nyls
Cultivons l'avenir

Lotissement "RACINE"

HECTARE
URBANISME DURABLE

DEVELOPPEMENT

PLAN DE VENTE

ECHELLE : 1/200

Réf. : 19306 Date : 01/06/2022

Indice	Date	Modifications
0	01/06/2022	Edition initiale

NOTA : La position des candélabres et des arbres est théorique. Leur position réelle pourra être adaptée pour des raisons techniques.

NOTA : Des tranchées nécessaires au diagnostic archéologique ont été réalisées à des emplacements et des profondeurs variées. Les plans élaborés par l'INRAP (Institut National de Recherche Archéologique Préventive) ne sont qu'indicatifs et ne sauraient engager la responsabilité de l'aménageur ou du géomètre. Le client s'engage à fournir ce plan au concepteur du projet de construction, au bureau d'étude de sol et au constructeur ; le constructeur sera tenu d'effectuer les vérifications in situ et d'adapter le projet en conséquence. Les données relatives au diagnostic archéologique ont été transmises par l'INRAP et sont communiquées à titre indicatif.

LEGENDE

Diagnostic archéologique réalisé par l'INRAP

75.52 Altitude du fond de fouille (nivellement INRAP indépendant)

NOTA : Le géomètre ne pourra être tenu responsable de la disparition des bornes ou repères définissant les limites. Ce plan est réalisé à partir de calculs analytiques. De légères variations sur les dimensions et les surfaces pourront apparaître après implantation.

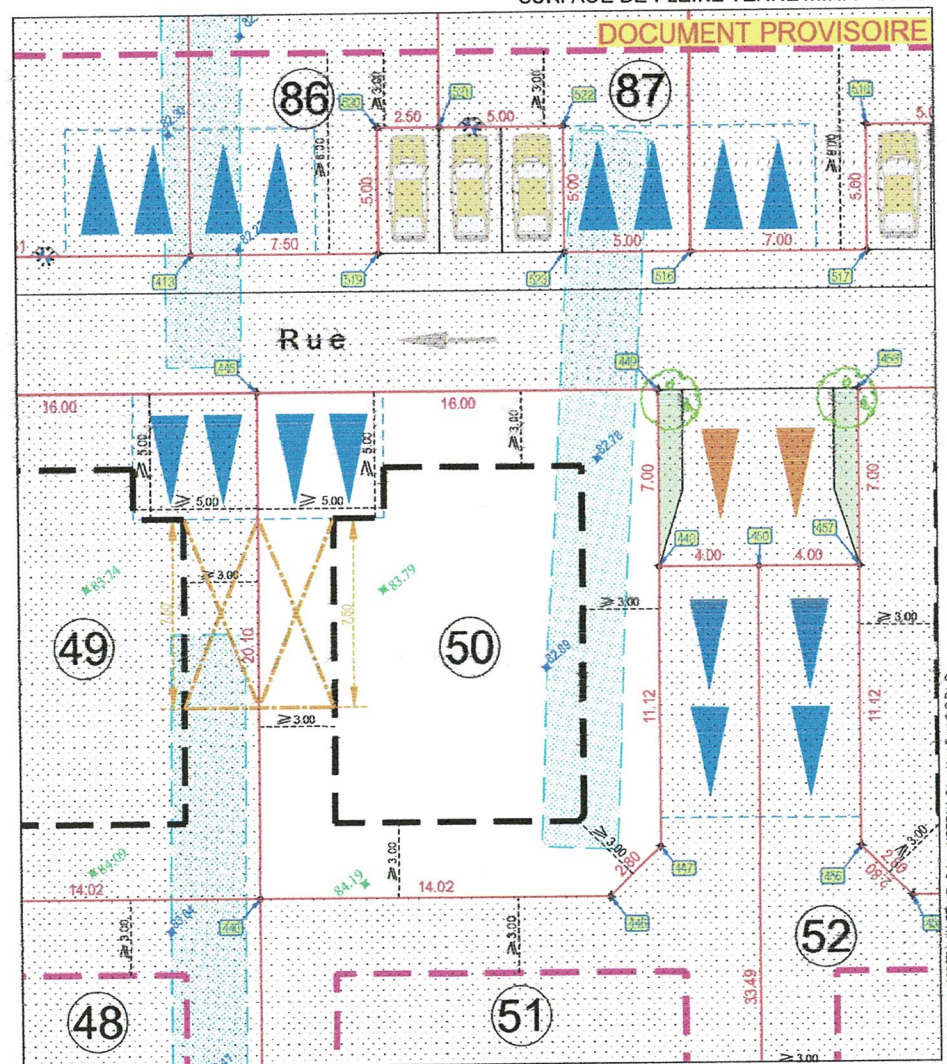
102, Avenue Alfred Kastler - Tecnosud - 66100 PERPIGNAN
Tél. : 04.68.68.28.40 - Fax : 04.68.68.28.41 - Mail : dmcgeo@wanadoo.fr
4, Avenue Général Leclerc - 66200 ELNE - Tél. : 04.68.22.32.39

REPRODUCTION INTERDITE

LOT N° 50

CADASTRE : Section AA n° ....

SURFACE : 320 m²
SURFACE DE PLANCHER MAX. : 170 m²
SURFACE IMPERMEABILISEE MAX. : 175 m²
SURFACE DE PLEINE TERRE MIN. : 96 m²



L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre Expert.

LEGENDE

Limite de propriété

425 Sommet de limite

13.91 Cote périmétrique

Plage constructible maximale

Plage constructible maximale uniquement en R+0

Accès et stationnement privatif non clos imposé (5m x 5m)

79.67 Altitude terrain naturel avant travaux suivant plan topographique réalisé par RTI en date du 23/05/2019

Arbres

Dessin informatisé réalisé par D.A.O.-D.A.O. par la S.C.P. Emmanuel CRETIN-MAITENAZ - Sylvain MOREAU, Géomètres Experts D.P.L.G.
Tecnosud - 102, Avenue Alfred Kastler 66100 PERPIGNAN Tél.04.68.68.28.41 et 4, Avenue Général Leclerc 66200 ELNE Tél.04.68.22.32.39
Z:\Archives_DAO\19306 PONTEILLA\PLANS\PLANTATIONS\PLANS_METTE\BRUGUIERE_19306_PL_PARCELLAIRE_PL_VENTE

DÉPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNE DE PONTEILLA-NYLS

Lotissement

« RACINE »

REGLEMENT

MAITRES D'OUVRAGE

SAS HECTARE
1 Boulevard Kennedy – 66 100 PERPIGNAN
Tél : 04 68 63 64 65

METRE CARRE DEVELOPPEMENT
1 Bis, Rue Jeanne d'Arc
66 000 PERPIGNAN
Tel : 06 09 72 71 95

VU pour être annexé à l'arrêté
N° 066 145 21 1000 2
en date du 25 OCT. 2021
LE MAIRE

BUREAU D'ETUDES

SAS RTI
2 Boulevard Henri Poincaré – 66 000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 66 57 72

BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE
42 Allée d'Iéna – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 06 31 84 89 89

ARCHITECTE

L'ATELIER – Pascal Maurel
18 Rue des Jasmins – 66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER
Tél : 04 68 53 56 14

PA 10

Février 2021
Pièces complémentaires : Juin 2021

SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION 2

ARTICLE 1.1 – Présentation 2
ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis 2
ARTICLE 1.3 – Désignation de l'Architecte Coordinateur 3

CHAPITRE II – 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 6
ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots 17
ARTICLE 2.5 – Stationnements 17
ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations 18
ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets 19

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES 20

CHAPITRE I - INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Ponteilla-Nyls, la société Hectare ainsi que la société Mètre carré Développement souhaitent réaliser une opération de lotissement dénommée « *Racine* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 46 746 m².

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés :

SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
AA	251	9 860 m²
AA	252	7 030 m²
AA	253	6 705 m²
AA	375	1 245 m²
AN	77	3 225 m²
AN	78	7 000 m²
AN	84	9 046 m² (pour partie de la surface totale)
AN	118	650 m² (pour partie de la surface totale)
AN	128	1 985 m²

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises 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 91 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles et d'un macro-lot destiné à la réalisation de 25 logements sociaux. 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 116 logements maximum.**

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 réalisation des façades et des menuiseries, 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.

ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis

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 « *Racine* ». 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.

ARTICLE 1.3 – Désignation de l'Architecte Coordinateur

L'ensemble des lots composant le projet d'aménagement fera l'objet d'une coordination avec un architecte nommé. La coordination architecturale est une phase très importante qui fait le lien entre la conception du projet d'ensemble et celle de chaque projet individuel.

L'objectif recherché est d'accompagner chaque porteur de projet dans une volonté de cohérence d'ensemble et de recherche d'harmonie sur l'ensemble de la zone.

L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :

L' ATELIER

L'ATELIER – PASCAL MAUREL ARCHITECTE DPLG

18 RUE DES JASMINS

66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER

Tel : 04 68 53 56 14

A cet effet, la coordination architecturale sera conduite en 2 étapes :

- **Avis favorable obligatoire** de l'architecte coordinateur devant être joint à la demande de Permis de Construire (celui-ci pourra être refusé en l'absence de l'avis favorable préalable) ;
- **Avis de conformité obligatoire** après réalisation des travaux devant être joint à la Déclaration d'Achèvement des travaux. Celui-ci sera réalisé par visite sur site par l'architecte coordinateur vérifiant la conformité des ouvrages exécutés par rapport au Permis de Construire.

Les honoraires de la coordination architecturale sont redevables par les acquéreurs de lots ou leurs ayants-droits auprès de l'architecte coordinateur. L'intégralité des frais de coordination seront facturés et devront être réglés avant obtention de l'avis favorable avant dépôt du Permis de Construire.

En cas de demande de Permis de Construire Modificatif ou de nouvelle demande de dépôt de Permis de Construire, ces frais seront à nouveau redevables.

CHAPITRE II – 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 91 logements, composé de maisons individuelles et un macro-lot destiné à recevoir la construction de 25 logements, soit un total de 116 logements au sein de l'emprise opérationnelle.
Les professions libérales sont autorisées.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites.

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, l'aménageur à fait le choix d'imposer une surface imperméabilisable par lot. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement. Toutes les constructions devront obligatoirement diriger leurs eaux pluviales (en provenance des toitures, etc...) gravitairement vers la voirie mise en place par les maîtres d'ouvrage, afin que les eaux puissent être récoltées dans le réseau d'eaux pluviales prévu à cet effet. Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics et dans les réseaux privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

3. Caractéristiques des terrains

La surface de plancher de chaque lot du lotissement est indiquée 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. Servitudes particulières

- **Pour l'ensemble des lots, la surface du premier plancher aménagé des constructions sera calée au minimum à la cote TN+0,50 m.**

- **Pour l'ensemble des lots, les surfaces des planchers des annexes non habitables et des locaux permettant l'accès aux bâtiments seront calées à la cote TN+0,30 m.**

- **Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès ainsi que les sous-sols sont interdits, seuls les vides sanitaires sont tolérés.**

- **Conformément au plan de composition (PA4 A), le macro-lot 32 sera grevé d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eau pluviales d'une largeur de 2,00 mètres. Le bailleur devra se clôturer en arrière et sur la crête du fossé. Le bailleur devra également garantir l'entretien dudit fossé. Ainsi, un accès piéton (portillon) devra être réalisé afin de pouvoir y accéder facilement.**

- **Conformément au plan de composition, (PA4 A), les lots 42 et 43 seront grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 mètres, sous la forme d'un fossé de colature. Les acquéreurs auront la charge d'entretenir le fossé. La haie arbustive imposée dans le cadre de la réalisation des clôtures devra être positionnée en arrière du fossé, et à partir des berges hautes du fossé. Aucune plantation ne devra être réalisée dans le fossé.**

- **Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 60 sera grevé d'un puit existant.**

- **Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 29, 33 à 39, 47, 48, 51, 52, 54 à 88 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 1,00 mètre. Cette haie végétale imposée devra être traitée avec des essences types arbustives et l'ensemble sera entretenu par les acquéreurs.**

- **Conformément au plan de composition (PA4 A), le macro-lot sera grevé d'une servitude plantandi d'une largeur de 1,00 mètre au minimum, en limite opérationnelle, le long des lots 29 à 31 et des lots 40 et 42. Ces haies devront être composées d'arbustes d'essences locales afin de constituer une coupure végétale.**

- **Conformément au règlement du projet (PA 10), une surface de pleine terre sera imposée à l'ensemble des lots composant le projet afin de limiter l'imperméabilisation des sols. La surface imposée à chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces (cf. Chapitre 3).**

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

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 favoriser afin de dégager un maximum de surface pour les jardins au Sud.

a) Implantation des constructions :

L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques : l'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B).

L'implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan masse (PA4 B) puis définies au plan parcellaire de vente de lots :

- Soit en limite séparative, lorsque que la zone d'implantation le permet et à condition de respecter les hauteurs de construction indiquées sur le plan de masse (PA4 B) ;
- Soit en retrait des limites séparatives, hors mitoyenneté, à condition de respecter la distance indiquée sur le plan de masse (PA4 B). Pour certains lots, il est imposé un retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3,00 mètres des limites séparatives ($L = H/2 \geq 3{,}00$ m) afin d'éviter les ombres portées.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, etc.) peuvent être édifiées en limite séparative, lorsque les zones d'implantations indiquées sur le plan de masse l'autorisent, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère

lorsque l'édification en R+0 est imposée sur le plan de masse (PA4 B) et à condition qu'elles ne servent pas d'habitation.

Les garages devront avoir une superficie minimale de 15 m². Les garages des lots en deux faces uniquement devront avoir un décroché de volume de plus de 8m². Ce décroché devra être traité uniquement en toiture terrasse.

Les lots 42, 46, 56, 57 et 75 à 80 uniquement pourront s'ils le souhaitent, édifier leur construction en 4 faces, à condition de respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3,00 mètres de l'ensemble des limites séparatives ($L = H/2 \geq 3{,}00$ m). Dans ce cas-là, les constructions annexes type garage ne pourront pas être édifiées en limite séparative.

De plus, en aucun cas les stationnements privatifs non clos pourront être déplacés, leur implantation, conformément au plan de masse (PA4 B) est imposée.

De plus, afin de limiter les co-visibilités, certains lots n'auront pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction, sauf fenêtre de salle de bain ou de pièce d'eau à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

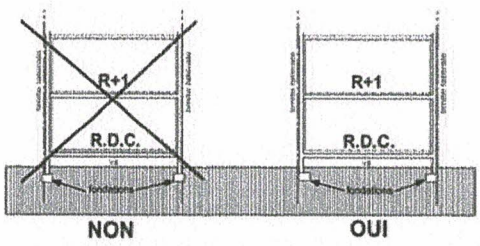
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :** sans objet.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus, devront en sus prendre en compte les règles de hauteurs, d'emprise au sol maximale, etc. édictées au sein de ce règlement.

Les toitures en tuile devront obligatoirement avoir un débord de toiture de 50 cm au minimum, sans pouvoir dépasser 80 cm maximum.
Une tolérance est accordée pour les balcons, éléments de modénature, les bow-windows se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 80 cm maximum.
Toutefois, tout dépassement sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

Les abris de jardins doivent être édifiés à 1,00 mètre minimum des limites séparatives et ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur.
Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives. Le local technique doit être implanté à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres des limites séparatives.

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



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

a) **Hauteur des constructions :**

Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions devra être conforme au plan masse (PA4 B), puis défini au plan parcellaire de vente de lots.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur hors-tout des constructions ne peut excéder :

- 10,50 mètres à l'acrotère pour le macro-lot à caractère social dont l'édification en R+2 est autorisée sur le plan de masse (PA4 B) ;
- 8,50 mètres au faîtage ou 7,00 mètres à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation (hors macro-lot) et dont l'édification en R+1 est autorisée sur le plan de masse (PA4 B) ;
- 5,50 mètres au faîtage ou 4,50 mètres à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation dont l'édification en R+0 est imposée sur le plan de masse (PA4 B) ;
- 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les annexes à l'habitation (garages, buanderie, etc.) dont l'édification en R+0 est imposée sur le plan de masse (PA4 B) ;
- 2,50 mètres pour les annexes (hors garage).

Pour rappel, la surface du premier plancher aménagé des constructions sera calée au minimum à la cote TN+0,50m.

Les surfaces des planchers des annexes non habitables et des locaux permettant l'accès aux bâtiments seront calées à la cote TN+0,30m.

I. Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves, les extensions et la restauration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

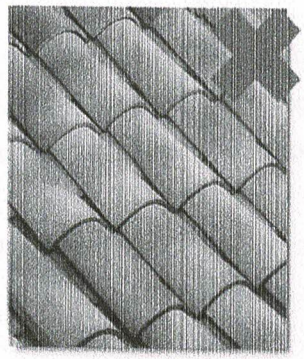
a) Formes et volumes :

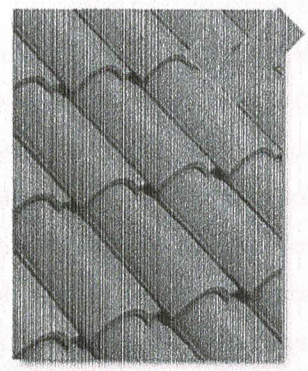
Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
Les constructions types circulaires sont interdites.
Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

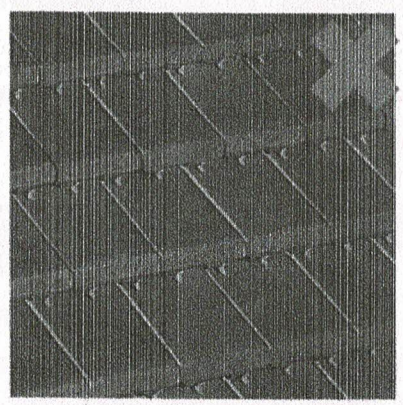
b) Toitures :

Les couvertures seront réalisées soit :

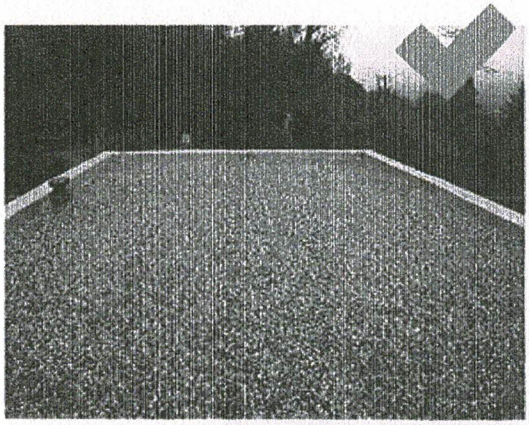
- En pentes, dans ce cas les constructions devront être revêtues de tuiles canal de couleur rouge. La tuile canal flamée est proscrite. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%. Les tuiles plates sont interdites.

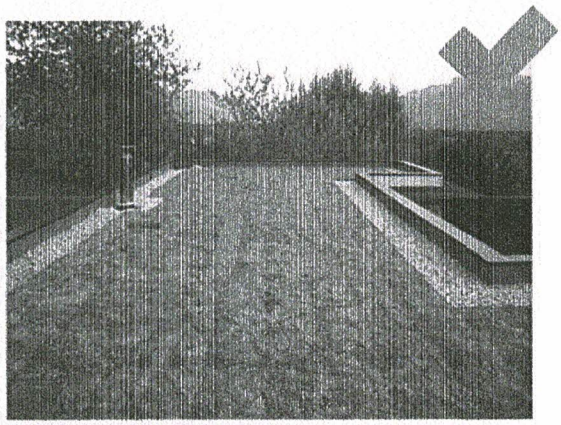


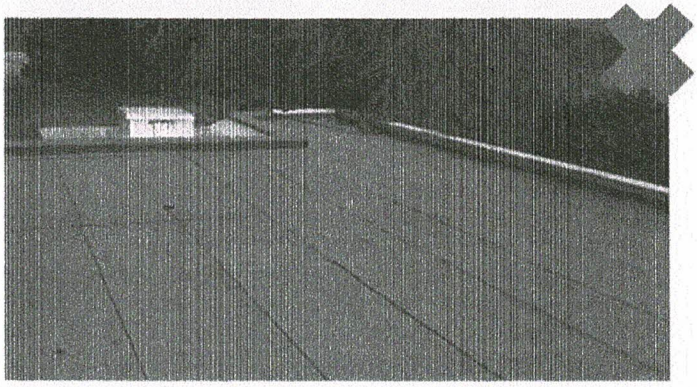




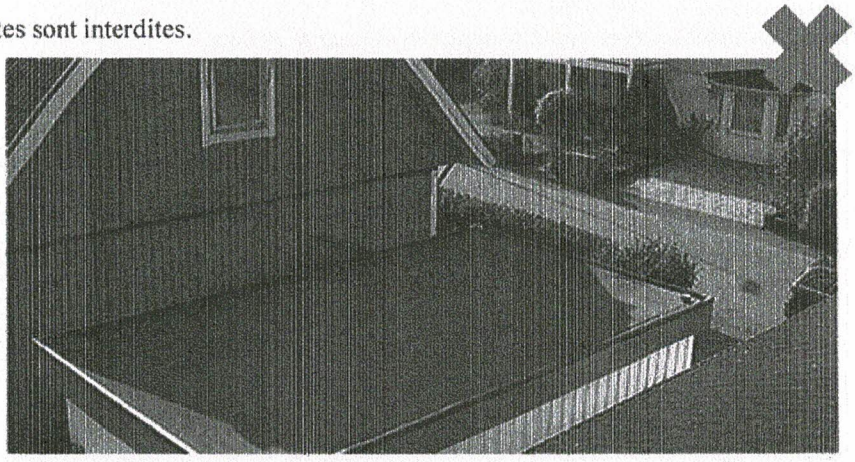
- En toitures terrasses, dans ce cas elles seront de teinte rouge ou grise. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.



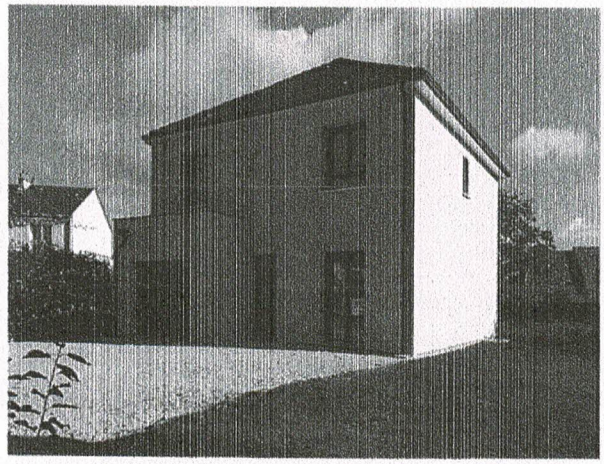




Les toitures plates sont interdites.



De plus, les garages des lots en deux faces uniquement devront avoir un décroché de volume de plus de 8m². Ce décroché devra être traité uniquement en toiture terrasse.

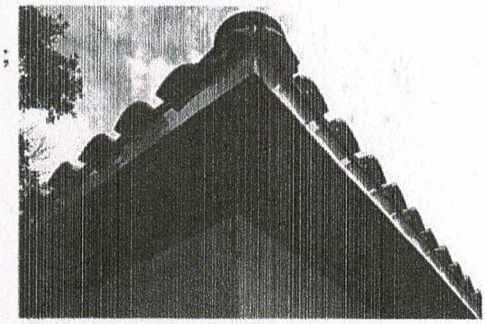


Les toitures 2 pentes sont proscrits sur les lots en 3 faces.
Les couvertures type bac aciers et plaques sous tuiles apparentes sont interdites.
Les génoises sont interdites.
Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades. Ils devront être de type traditionnel en maçonnerie enduite. Les souches seront réalisées au plus près du faîtage afin d'éviter des hauteurs de souche trop importante.

Les gouttières ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
Les sous-faces seront systématiquement traitées avec soin, elles pourront être habillées :

- En PVC (couleur blanche et teintes similaires interdites) ;
- En aluminium ;
- En béton de ciment blanc ou béton gris peint en blanc ;
- En bois.



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 gouttières ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Le cheminement des eaux pluviales de la toiture jusqu'au domaine public devra apparaître sur le plan de masse du permis de construire. Tout rejet d'eau pluviale sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

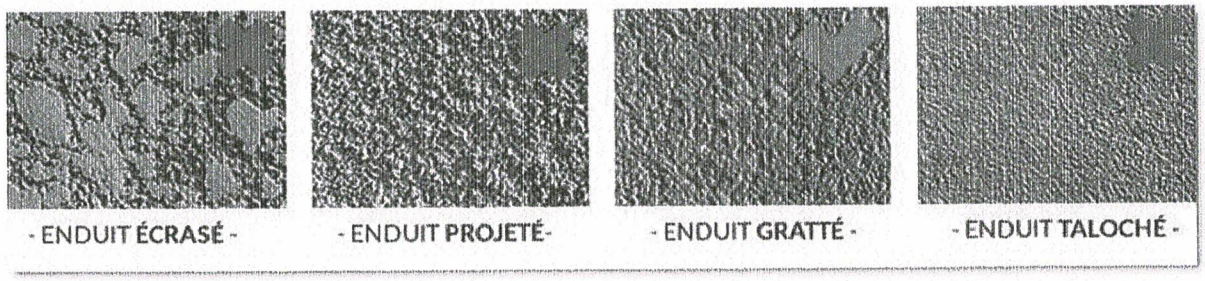
b) **Façades :**

Deux couleurs maximums seront utilisées pour le traitement des façades. La couleur blanche et ses propres nuances sont les teintes recommandées par les maîtres d'ouvrage.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Toutes les façades, y compris pignons situés en mitoyenneté, sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les pignons aveugles sont interdits, sauf dans les cas des murs mitoyens.
En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois, etc.), aucune restriction ne s'applique.
Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale ;
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en gratté fin. L'enduit projeté, taloché ou écrasé est proscrit.



Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.
L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques, etc.) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.
Les garde-corps des balcons 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.

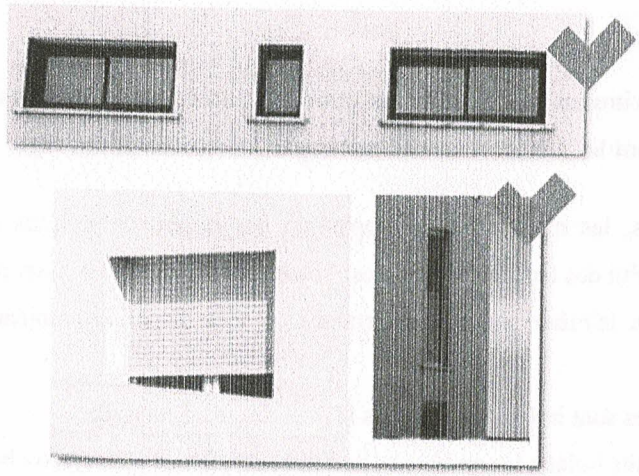
Couleur des enduits :

Les couleurs devront être conformes à la palette de références disponible en Mairie. Pour rappel, **deux couleurs maximums seront utilisées pour le traitement des façades. La couleur blanche et ses propres nuances sont les teintes recommandées par les maîtres d'ouvrage.**

Les teintes criardes sont interdites. Les teintes de jaune (RAL 1000 à 1037) sont interdites.

c) **Ouvertures :**

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférences allongées horizontales ou verticales.
Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.



Les arcs segmentaires et pleins cintrés sont interdits.

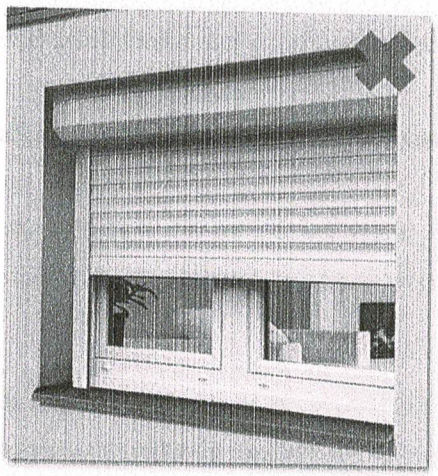
Les grilles aux fenêtres sont proscrites hormis pour les pièces d'eau type salle de bain ou WC.

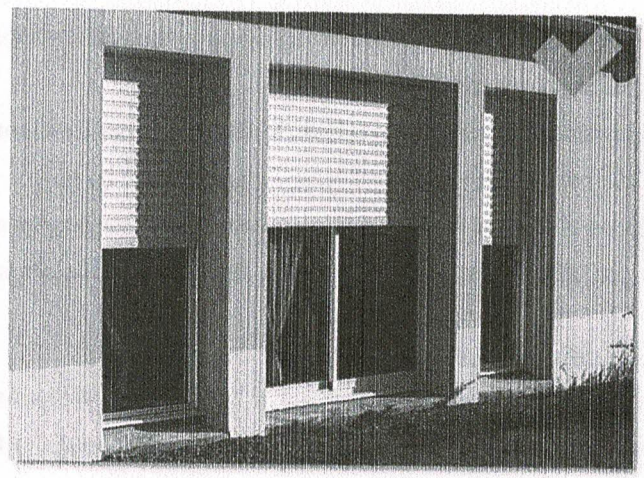
La teinte des ouvertures pourra être en blanc, noir, gris anthracite (RAL7016), ou similaire.

De plus, afin de limiter les co-visibilités, certains lots n'auront pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction, sauf fenêtre de salle de bain à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

Les occultations :

Les volets pourront être soit coulissants, soit battants, soit roulants (coffre intégré obligatoire). Ils peuvent avoir un aspect bois naturel ou être peints de couleur unie assortie aux huisseries.





Les volets ouvrant à la française sont interdits.

La teinte des occultants pourra être en blanc, noir, gris anthracite (RAL7016), ou similaire. Les teintes criardes sont interdites.

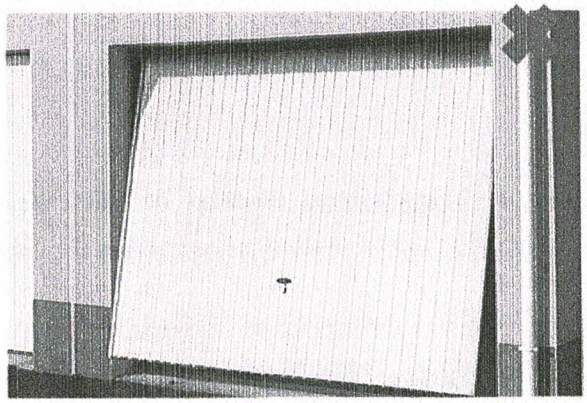
d) Portails et portillons :

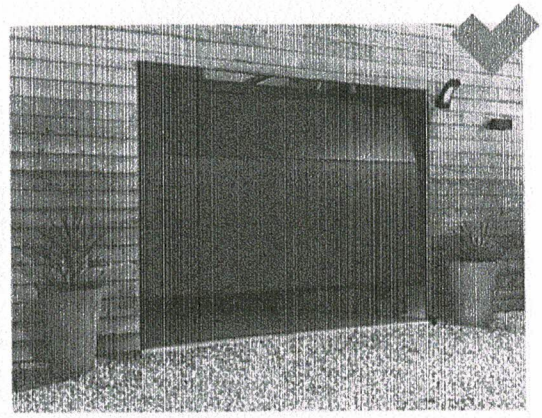
La hauteur totale des portails et portillons ne devra pas excéder 1,60 mètre.

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.

Les portes de garage basculantes sont interdites.





e) <u>Clôtures :</u>

Les clôtures devront présenter une transparence d'au moins 80% à l'écoulement des eaux.

Un plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

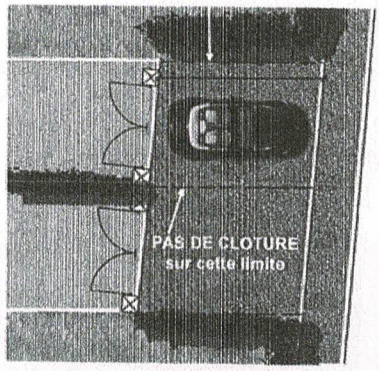
<u>Les clôtures sur rues et emprises publiques</u> seront réalisées par les maitres d'ouvrage et seront composées d'un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte gris anthracite RAL7016 (ou similaire), et doublé d'une brande de bruyère ou autre brise vue en matière naturelle. En aucun cas ce brise vue devra être supprimé par les acquéreurs pour le remplacer par un autre type de brise vue.

Les acquéreurs pourront, à leur charge, doublé cette clôture par une haie végétale arbustive d'essences locales et non allergènes.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,60 mètre.

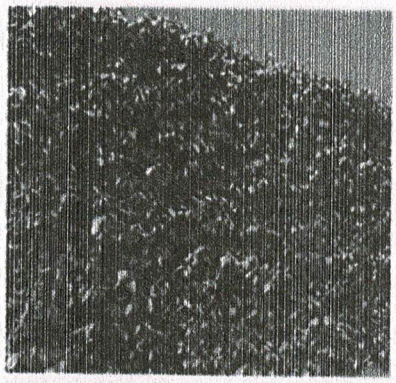
<u>Les clôtures en limites latérales et arrières</u> seront réalisées par les acquéreurs par un grillage rigide de teinte gris anthracite RAL7016 (ou similaire) de 1,80 mètre de hauteur maximum et doublé d'une haie vive arbustive d'essences locales et non allergènes.

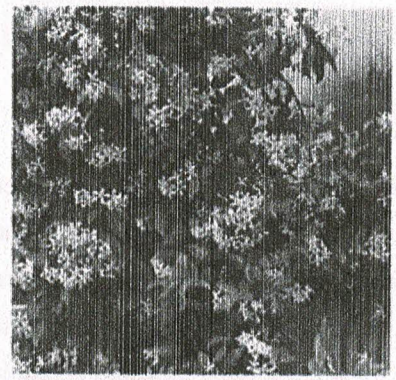
Les grillages souples ainsi que tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux de bois, etc. même accolés au grillage sont interdits, à l'exception de la bande de bruyère ou autre brise vue en matière naturelle mis en place par l'aménageur.

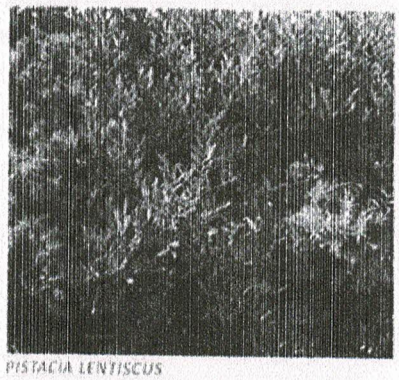


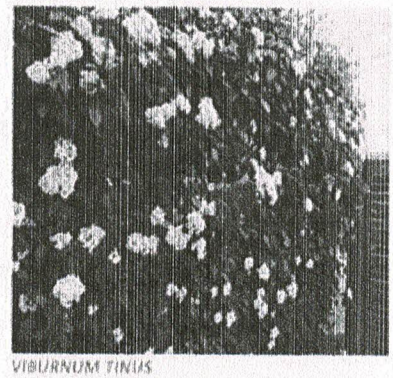
Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes sont interdites.

Les clôtures grillagées en limites séparatives seront <u>obligatoirement</u> doublées de haies végétales, composées d'essences locales, à la charge de l'acquéreur (voir ci-dessous des exemples de végétaux pouvant être utilisés – <u>liste non exhaustive</u>).

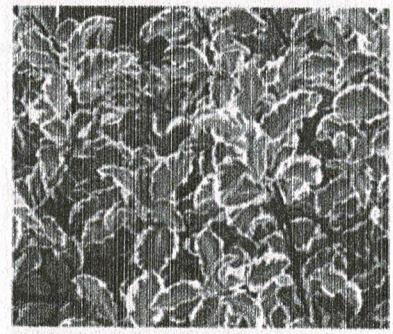

ELAGNUS X EBBINGEI


JASMIN ETOILE


PISTACIA LENTISCUS


VIBURNUM TINUS


PITTOSPORUM TOBIRA

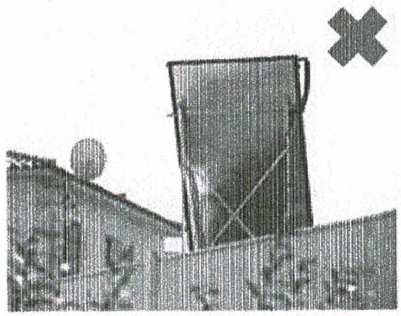

PITTOSPORUM TENUIFOLIUM

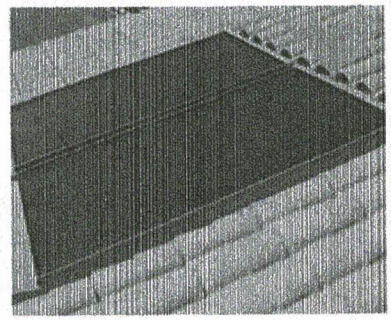
f) Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés.

g) Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au sein du règlement du lotissement.



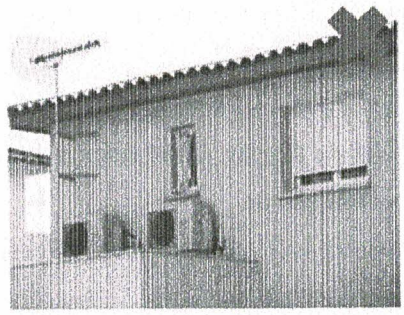


h) Dispositions diverses :

Les antennes traditionnelles ou paraboliques ne devront pas être visible depuis le domaine public.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

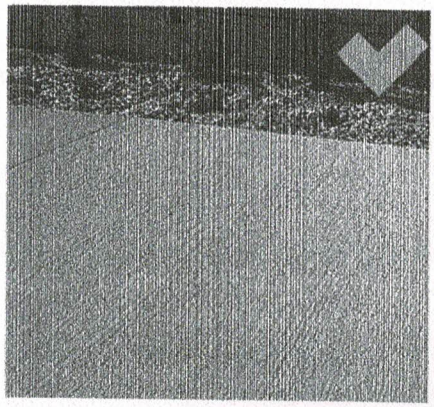
Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.



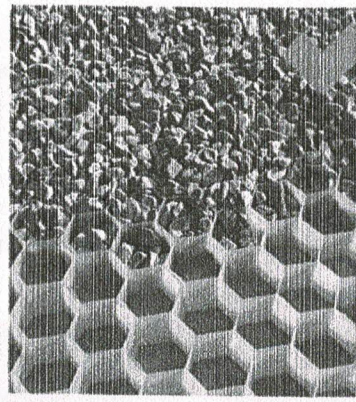
i) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

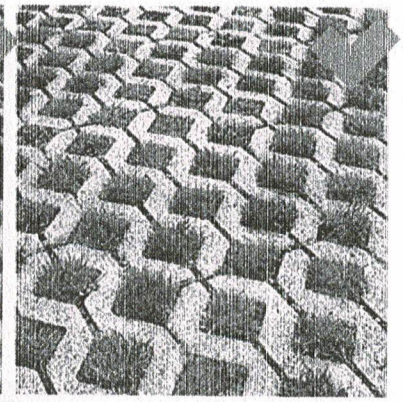
Ces derniers devront être réalisés à la charge des acquéreurs et seront traités soit :

- Par un béton balayé de teinte claire ;
- Par un béton poreux (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des dalles alvéolaires (permettant l'infiltration des eaux pluviales).

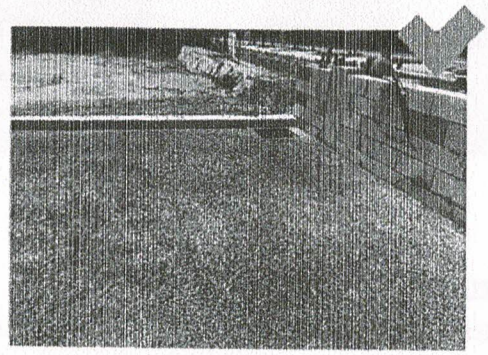


Béton Balayé





Dalle alvéolaire



Béton poreux

ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots

La surface d'imperméabilisation des lots est réglementée pour l'ensemble des lots composant le projet d'aménagement. La surface imperméabilisée autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement (PA 10). L'imperméabilisation des sols autorisée pour chaque lot correspond à toutes les surfaces non perméables, à savoir l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les allées, etc.

Dans le respect de cette surface, 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...) et de les diriger gravitairement vers le domaine public.

Les cheminements des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être clairement indiqués sur les plans du Permis de Construire.

ARTICLE 2.5 – Stationnements

Le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations sera assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

Le lot 32, réservé à la création de logements sociaux, se verra appliquer l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, il devra être réalisé au moins une place de stationnement par unité de logement. De plus, un local vélos et poussette, ainsi qu'un espace pour le stationnement des deux roues devra être réalisé sur l'emprise du lot.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle (hors macrolot social), chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif d'une superficie minimale de 25m² permettant le stationnement de deux véhicules conformément au plan de masse (PA4 B) et au plan de composition (PA4 A), puis définies au plan de vente de lots, sauf le lot 32 qui devra réaliser à minima une place de stationnement par logement.
Chaque lot devra réaliser en plus un garage d'une superficie minimale de 15m² afin de pouvoir stationner un ou plusieurs véhicules en plus du stationnement privatif non clos. Pour rappel, les garages des lots en deux faces devront avoir un décroché de volume de plus de 8m² et uniquement en toiture terrasse.

Pour les stationnements visiteurs, l'aménageur prévoit la réalisation de 75 stationnements visiteurs le long de la voirie, dont 7 places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.
Conformément au plan de masse (PA4 B), les lots 40, 42, 47, 48, 51, 52 et 54 auront un stationnement visiteur à usage exclusif affecté à leur parcelle, situé sur les parties collectives du projet.
Le projet d'aménagement comptabilisera un total de 82 stationnements, pour une capacité de 116 logements sur l'emprise opérationnelle.

ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations

Les espaces privés non bâtis seront végétalisés et plantés. **Chaque lot devra planter un arbre à haute tige d'une hauteur de 2,50 mètres, en front de rue visible depuis l'espace public et devra figurer dans le permis de construire.**
De plus, une surface minimale de pleine terre sera imposée à l'ensemble des lots composant le projet afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
Ainsi, les lots de moins de 300m² (300 m² non inclus), 20% minimum de la parcelle sera en pleine terre. Pour les lots de 300m² et plus, 30% minimum de la parcelle sera de pleine terre. La surface minimale de pleine terre de chaque lot est indiquée dans le tableau des surfaces du présent règlement (cf. Chapitre 3).
Toutefois, ces surfaces sont données à titre indicatif jusqu'au bornage des lots, seules les indications sur les plans de vente feront foi.

Les végétaux seront de préférence choisis dans les essences méditerranéennes (voir références plus haut) et devront de préférence être peu consommatrices en eau. Les espèces allergènes sont interdites. De manière générale la plantation de cyprès est proscrite.
Les végétaux peuvent être également choisis dans les essences méditerranéennes définies dans le Guide Végétal du CAUE du Languedoc-Roussillon.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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, cheminements et allées en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

Le ramassage des déchets se fera aux portes à porte. Chaque bac sera présenté au droit de l'habitation le jour de la collecte et remisé dans le garage ou dans un espace dédié, le jour de la collecte lorsque celle-ci sera effectuée. De plus, l'aménageur prévoit la réalisation d'une dalle pour l'accueil d'un conteneur à verre.

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMÉRO LOT	SURFACE DU LOT (m²)	SURFACE DE PLANCHER (m²)	SURFACE IMPERMÉABILISÉE (m²)	SURFACE DE PLEINE TERRE (m²)
1	398	200	175	119
2	188	120	150	38
3	205	120	150	41
4	305	170	175	92
5	265	170	150	53
6	186	120	149	37
7	198	120	150	40
8	200	120	150	40
9	200	120	150	40
10	200	120	150	40
11	245	120	150	49
12	245	120	150	49
13	200	120	150	40
14	200	120	150	40
15	200	120	150	40
16	300	170	175	90
17	300	170	175	90
18	200	120	150	40
19	200	120	150	40
20	185	120	148	37
21	185	120	148	37
22	326	170	175	98
23	275	170	150	55
24	200	120	150	40
25	270	170	150	54
26	245	120	150	49
27	200	120	150	40
28	403	200	200	121
29	270	170	150	54
30	157	120	126	31
31	205	120	150	41
32	2056	2510	1439	617
33	275	170	150	55
34	208	120	150	42
35	193	120	150	39
36	193	120	150	39
37	208	120	150	42
38	208	120	150	42
39	333	170	175	100
40	350	200	175	105
41	335	170	175	101
42	465	250	230	140
43	350	200	175	105
44	325	170	175	98
45	325	170	175	98
46	400	200	200	120
47	500	250	230	150
48	460	250	230	138
49	320	170	175	96

50	320	170	175	96
51	460	250	230	138
52	465	250	230	140
53	320	170	175	96
54	535	250	230	161
55	500	250	230	150
56	450	250	230	135
57	400	200	200	120
58	300	170	175	90
59	300	170	175	90
60	800	300	350	240
61	537	250	230	161
62	250	170	150	50
63	300	170	175	90
64	259	170	150	52
65	208	120	150	42
66	208	120	150	42
67	208	120	150	42
68	208	120	150	42
69	265	170	150	53
70	287	170	150	57
71	208	120	150	42
72	208	120	150	42
73	208	120	150	42
74	437	200	200	131
75	406	200	200	122
76	400	200	200	120
77	400	200	200	120
78	400	200	200	120
79	400	200	200	120
80	498	250	230	149
81	322	170	175	97
82	226	120	150	45
83	229	120	150	46
84	294	170	150	59
85	324	170	175	97
86	237	120	150	47
87	232	120	150	46
88	303	170	175	91
89	283	170	150	57
90	300	170	175	90
91	357	200	175	107
92	378	200	175	113
TOTAL LOTS	**29 490 m²**	**17 480 m²**	**17 085 m²**	**7 784 m²**
VOIRIE	**9 128 m²**	**SANS OBJET**	**9 128 m²**	**SANS OBJET**
ESPACES VERTS	**8 128 m²**	**SANS OBJET**	**SANS OBJET**	**8 128 m²**
TOTAL	**46 746 m²**	**17 480 m²**	**26 213 m²**	**15 912 m²**

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

Fait à Perpignan,
Le 3 Juin 2021

Le Maître d'Ouvrage

HECTARE
1 Boulevard J.F. KENNEDY
66000 PERPIGNAN
04 68 66 54 65
SIREN 351 338 660