

HECTARE

URBANISME DURABLE

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	Lourmette
COMMUNE	REVEL
LOT N°	33(tranche2)

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

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

Et

Monsieur BOSMORIN DAVID né le 12/02/1991 à TOULOUSE

Profession : expert dommages

Madame BIZA BELINDA née le 28/07/1993 à Graz (Autriche)

Profession : femme au foyer

Demeurant : 26 rue des Violettes-31570 BOURG ST BERNARD

Téléphone : 0646625662/0778252849

Mail : d.bosmorin@yahoo.fr/belinda.biza@gmail.com

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

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

Mme BIZA Belinda est ici présente. Mr BOSMORIN David est représenté par Mme BIZA Belinda en vertu d'une procuration (annexée) en date du 18 décembre 2023.

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

En date du 7/06/2019, il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro **PA031 451 18R0006** autorisant la création d'un lotissement dénommé « **LOURMETTE** » sur la commune de **REVEL (31)**, un **premier et deuxième** et un **troisième modificatif** ont été accordés. Une conformité a été délivrée par la commune le 24/02/2023

14 mai 2020

BB JP

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

CABINET VALORIS
3 avenue des Frères Arnaud
31250 REVEL
Tél : 05 62 18 71 30

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 :

Pour le Réservant :

MAITRE DOMINGO-PLANES- 24 avenue de Soureze -31250 REVEL
05 62 18 71 30

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

1 - DESIGNATION

Le réservant confère au réservataire qui l'accepte, **AVEC faculté de substitution**, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 33** cadastré **ZM 446** de l'opération précitée, d'une superficie de **400 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 **250 m²**.

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

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

14 mai 2020

2 – PRIX DE VENTE

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

QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (44000 €)

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

De convention expresse entre les parties, la réitération des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du réservataire nommé ci-dessus, soit au profit de toute autre personne physique ou morale que le réservataire se sera substitué.

Toutefois en cas de substitution, ledit réservataire restera solidairement obligé avec la personne substituée, au paiement du prix de vente et à l'exécution de toutes les conditions prévues au présent contrat.

Si le contrat objet des présentes est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un ou plusieurs prêts, la substitution ne pourra avoir lieu que sous les conditions de prêt exprimées par le réservataire au paragraphe 5.1 « CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE » relaté ci-dessous.

La personne substituée pourra se prévaloir le cas échéant du droit de rétractation prévu par les articles L442-8 du code de l'urbanisme et L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, mais en cas de rétractation de celle-ci, le réservataire sera tenu d'exécuter le présent contrat.

Pour que la substitution soit opposable au réservant, le réservataire devra lui notifier ladite substitution dans le délai de 8 jours, par lettre recommandée avec accusé de réception, en lui indiquant les nom, prénom et coordonnées de la personne substituée.

En outre, la substitution devra intervenir au plus tard deux mois avant la date prévue au contrat pour la réitération des présentes par acte authentique. A défaut, la substitution sera inopposable au réservant et le réservataire devra exécuter le présent contrat.

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

5.1-1 FINANCEMENTS

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

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

MONTANT MAXIMUM DU OU DES PRETS SOLLICITES : 170 000 euros

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ans

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 5%

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard le 30 janvier 2024** 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 le 10 mars 2024**

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

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

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

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

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

Des fouilles archéologiques ont eu lieu sur l'emprise du programme.

7.2 SERVITUDES

Les lots 6 à 24, 33 à 42 et 80 à 87 sont grevés d'une servitude plantandi conformément au plan de composition PA4.

Les lots 59,60,75,76,85 et 86 seront grevés d'une servitude de canalisation d'irrigation d'une largeur de 4m

8 - 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.

9 – 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.

10– CAUTIONS

10.1 CAUTION VOIRIE ET RESEAUX

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

Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **MILLE EUROS (500 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,

14 mai 2020

JP BB

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.

10.2 : CAUTION OBLIGATION ACQUEREUR

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

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

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

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

11 - 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.

12 – 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 Mars 2024**

- 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.

13 - 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 **CINQ CENT EUROS (500 euros 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	Clé RIB	
16607	00279	40000855006	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.

14 - 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.

15- FRAIS ANNEXES

15.1 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 : 480 € .

=> La caution voirie et réseau pour un montant de : 500 euros

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

=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : 100 euros

=> Forfait impôt foncier : 50 euros

15.2 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

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

16 - FACULTE DE RETRACTATION OU ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

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

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

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

SAS HECTARE -45 rue Garance-31670 LABEGE

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que :

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

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

17 - 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.

18 - 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.

29 - ADRESSES ELECTRONIQUES

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

Mme BIZA BELINDA : belinda.biza@gmail.com

Mr BOSMORIN : d.bosmorin@yahoo.fr

20- 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

21 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

Fait en deux exemplaires, à Labège

Le 19/12/2023

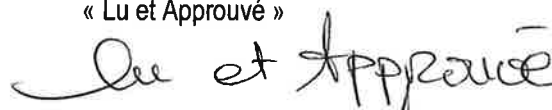
Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

lu et approuvé


Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

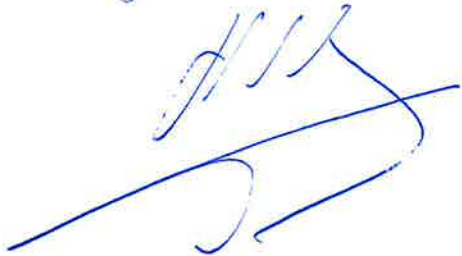
lu et approuvé


SAS HECTARE
ZAC de la Grande Borde
45 rue Garance
31670 LABÈGE
05 34 24 34 00
SIREN 351 338 660

Le 18 décembre 2023

Je soussigné M. BOSHORIN David, né le 12/02/1991 à Toulouse
donne procuration à Mme BIZA Belinda né le 28/07/1993 à
Graz (AUTRICHE) pour signer le compromis de vente du
terrain HECTARE à Revel ainsi que le CCTI auprès de
Maison France Confort :

Fait à Boulog St Bernard



DÉPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
COMMUNE DE REVEL

Lotissement
« LOURMETTE »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage	
HECTARE S.A. 45 Rue de Garance 31 670 LABEGE	
Géomètre Expert – Bureau d'études	
VALORIS EXPERT Bureau de Revel 3 Avenue des frères Arnaud 31 250 REVEL Tél : 05 62 18 71 30	
Architecte	
RAYNAL ARCHITECTURE 65 place de la Loubatière 81 370 SAINT-SULPICE Tél : 05 63 40 00 00	

PA10



Novembre 2018 modifié en Juillet 2020
et Décembre 2020
Modificatif n°3 : Février 2023

**Règlement
Lotissement « LOURMETTE »
Commune de REVEL**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de composition (PA4 – Plan de composition). Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré définies dans le P.L.U.

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

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

ARTICLE 1.2 : Désignation des terrains lotis

L'ensemble du terrain loti se situe sur la commune de Revel. La parcelle cadastrée a pour référence la section **ZM n°34, pour partie de la surface totale, à savoir 65 215 m².**

La société HECTARE a la maîtrise foncière sur l'ensemble de ces terrains.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « **LOURMETTE** » et sera composé de **84 lots destinés à recevoir des constructions d'habitations individuelles (lots 2 à 4, 6 à 8, 10 à 13, 16 à 89), 4 lots destinés à recevoir des professions libérales et 2 logements par lot (lots 5, 9, 14 et 15) et 1 macrolot social destiné à recevoir 40 logements maximum (lot 1).**

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « LOURMETTE »	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	47 095,00 m²
ESPACES COMMUNS	18 120,00 m²
Superficie totale de l'opération	65 215,00 m²

Le terrain est situé en zone AU du P.L.U de la commune de Revel.

SERVITUDES GENERALES :

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

SERVITUDES PARTICULIERES :

- Le projet se situe en « zone sismique 1 » qui correspond à un risque de sismicité très faible. En application du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 aucune disposition parasismique n'est exigée sur le secteur à lotir.
- Le macrolot 1, sera grevé d'une servitude plantandi ayant pour objectif de créer une barrière végétale contre la voirie mise en place par l'aménageur et contre les futures parcelles constructibles du projet, conformément au plan de composition (PA4 – Plan de composition). Cette dernière devra avoir une largeur minimale de 1.50m contre la voirie mise en place par l'aménageur et être réalisé sur au moins 90% du linéaire attenant à la limite sur la voie publique et elle aura une largeur de 3,00 mètres contre les futurs lots du lotissement.
- Les lots 6 à 14, 16 à 19, 21 à 37, 44 à 60, 69 à 74, 83 à 89 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur variable de 1,50 mètre (lots 25 à 28 le long de la voirie) à 3,00 mètres ayant pour objectif de créer une barrière végétale en fond de lots, conformément au plan de composition (PA4 – Plan de composition).
- Les lots 59, 60, 75, 76, 84, 85, 86 seront grevés d'une servitude de passage de canalisation d'irrigation d'une largeur de 4,00 mètres conformément aux indications du plan de composition (PA4).

ARTICLE 1.4 - Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

Ce lotissement situé en zone AU du P.L.U en vigueur sur la commune de Revel.

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS **(RAPPEL DU PLU EN VIGUEUR)**

Préambule

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat comprenant des terrains équipés, et ouverts à l'urbanisation sous conditions.

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les carrières et gravières ;
- Les parcs résidentiels de loisir ;
- Les terrains de campings ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules (plus de 10 voitures hors circulation).

Sont interdites, sauf conditions particulières précisées à l'article 2.2 :

- Les constructions à usage artisanal ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à conditions particulières : Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 2.1 ci-dessus sont autorisées sous réserve que les constructions n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées autorisées, ne sont autorisés que dans le cadre d'opérations d'ensemble. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations, notamment d'organisation des constructions, définies pour les secteurs

d'orientations particulières d'aménagement et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier du présent Plan Local d'Urbanisme.

Toute opération visant à la réalisation de logements comprenant plus de 1 500m² de surface de plancher doit comporter au moins 20 % de logements faisant l'objet de prêts aidés de la part de l'Etat tels que prévus par les articles R 331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie

1. Accès

Les constructions seront desservies par la voie mis en place par le maître d'ouvrage. Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4 – Plan de composition) et au plan de vente du lot.

Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots. Ils sont fixés au plan de composition (PA4 – Plan de composition) et au plan de vente du lot.

2. Voirie

Les voiries et passages mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux), auront les caractéristiques suivantes :

- Ils seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- Les chaussées structurantes en double sens auront un gabarit de 5,00 mètres.
- Les chaussées secondaires en sens unique auront un gabarit de 3,50 mètres.
- Les voies de circulation, qu'elles soient à double sens ou en sens unique seront au minimum bordé d'un trottoir d'une largeur de 1,50 mètre
- La voie de desserte comportera 73 places de stationnements. L'ensemble de ces stationnements seront situés à l'extérieur des parcelles.
- L'accès aux stationnements se fera par les voiries internes au lotissement, mise en place par l'aménageur.
- Chaque acquéreur respectera les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4 – Plan de composition) et au plan de vente du lot.

- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune.

Les conditions ci-dessus citées seront conformes au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

ARTICLE 2.4 - Desserte par les réseaux

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

1. Adduction en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux).

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, sera obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux).

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement. Les dispositifs doivent répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

3. Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront obligatoirement se raccorder gravitairement au réseau d'eau pluviale réalisé par l'aménageur afin de rejeter leurs eaux de pluie sur la voirie mise en place par le maître d'ouvrage.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

La gestion des eaux pluviales au sein du projet est justifiée au sein de la notice jointe au permis d'aménager.

4. Electricité, énergies nouvelles et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront obligatoirement raccordés en souterrain aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux).

5. Défense contre l'incendie :

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie seront prévus et positionnés à des endroits déterminés par le Service Départemental d'Incendie et de Secours ou le service ad hoc.

6. Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir existant et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

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

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

ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sauf spécification contraire, l'implantation des constructions s'applique à tous les niveaux de la construction. Toute construction ou installation, conformément aux indications du plan de composition (PA4 – Plan de composition) peut être implantée soit :

- a. A 5,00 mètres des voiries lorsque le plan de composition (PA4 – Plan de composition) l'impose.
- b. A 3,00 mètres des voiries lorsque le plan de composition (PA4 – Plan de composition) l'indique ;
- c. Soit en limite d'une emprise publique (espace vert), uniquement pour les lots 9 et 14 et à condition d'être en R+0, conformément au plan de composition (PA4 – Plan de composition).

Un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques est admis pour les piscines, les abris jardin, les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf spécification contraire, l'implantation des constructions s'applique à tous les niveaux de la construction.

Toute construction ou installation autorisée doit être implantée :

- a. Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- b. Soit en limite séparative de l'unité foncière à condition de respecter les hauteurs indiquées (R+0 et/ou R+1) sur le plan de composition (PA4 – Plan de composition) et à l'article « 2.10 – Hauteur maximale des constructions » du présent règlement.

De plus et conformément aux indications du plan de composition (PA4 – Plan de composition), 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. Toutefois, une ouverture pour une salle de bain est autorisée sur cette même façade, à condition que le verre soit opaque.

Un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives est admis pour les piscines, les abris jardin, les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions édifiées au-dessous du terrain naturel ne sont pas assujetties à ces règles.

Les constructions doivent respecter les contraintes d'alignement et de retrait spécifiques reportés aux documents graphiques. Ces alignements et retraits correspondent à une partie des objectifs, notamment d'organisation des constructions, définis pour l'ensemble du secteur et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune réglementation n'est fixée quant à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 2.9 - Emprise au sol des constructions

En zone AU du PLU de la commune de Revel aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

Pour le macrolot 1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres maximum sous sablière sans dépasser R+2 à condition que le projet fasse l'objet d'une composition architecturale prenant en compte l'intérêt des lieux, sites et paysages avoisinants.

Pour les lots 2 à 89, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 m maximum sous sablière sans dépasser R+1, lorsque les constructions en R+1 sont autorisées.

Dans le cas d'une construction en R+0 (habitation ou annexe à l'habitation), la hauteur maximale ne peut dépasser 3,50 mètres sous sablière et 5,00 mètres hors tout.

ARTICLE 2.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. **Locaux et installations techniques** : Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.
2. **Matériaux** : Les matériaux de construction destinés à être recouverts (parpaings, briques, etc.) doivent l'être.
3. **Toitures** : La pente des toits à 2 pentes est comprise entre 30 et 35%. Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.
4. **Couleur** : L'usage du blanc pur est interdit pour les parements ou les enduits.
5. **Clôtures** : En limite de voies publiques, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,50 mètre de haut maximum, de couleur ocre avec chaperon assorti.
Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut de 1,50 mètre de haut maximum, de couleur ocre avec chaperon assorti ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
6. **Mouvement de terrain** : Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

7. Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos : Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir mis en place par l'aménageur et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

Pour le macrolot 1, il sera prévu une place de stationnement à partir de 20m² de surface de plancher construite. Au-delà de 60 m² de surface de plancher construite, il sera prévu une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher construite supplémentaire.

De plus, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Enfin, dans le cadre de réalisation de logements sociaux, chaque acquéreur des lots, pourra se prévaloir de dispositions législatives étant moins restrictives.

Pour les lots 2 à 89, chaque acquéreur devra réaliser au minimum sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non closes d'une superficie minimale de 25 m² tel qu'ils sont positionnés au plan de composition (PA4 – Plan de composition).

De plus, conformément au PLU en vigueur, au-delà de 60 m² de surface de plancher construite, il sera prévu une place supplémentaire, à réaliser dans l'emprise privative de la parcelle, par tranche de 50 m² de surface de plancher construite supplémentaire.

Aucune modification de l'emplacement des coffrets/murs techniques, après travaux réalisés par l'aménageur ne sera entreprise.

Au sein du lotissement, il sera prévu 73 places de stationnements visiteurs le long des voies dont 2 places adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite.

En aucun cas les véhicules ne devront stationner en dehors des stationnements visiteurs prévus à cet effet (trottoir ou voirie circulaire). Le stationnement sauvage est interdit.

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Les espaces végétalisés doivent représenter au moins 25 % de la superficie du tènement foncier.

L'aménageur prévoit la réalisation d'espaces verts. Les aires de stationnements seront plantées.

Le projet prévoit la réalisation d'espaces verts de part et d'autre des voiries structurantes.

ARTICLE 2.14 - Coefficient d'occupation du sol

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération sera répartie à la vente

CHAPITRE III - MODIFICATIONS

ARTICLE 3.1 - Modification des documents

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

ARTICLE 3.2 - Réunions de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de composition (PA4 - Plan de composition) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

De même le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de composition (PA4 – Plan de composition) ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au règlement du PLU de la commune.

ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée et validée par l'architecte conseil.

ARTICLE 3.4 - Jonction de lot

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

**Fait à Labège,
Le 7 Février 2019
Modifié le 04 Novembre 2020
Modifié le 14 Février 2023**

Le lotisseur

Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « LOURMETTE »
Commune de REVEL

N° DE MACROLOT ET DE LOT	SURFACES APPROXIMATIVES	SURFACE DE PLANCHER	N° DE MACROLOT ET DE LOT	SURFACES APPROXIMATIVES	SURFACE DE PLANCHER
	en m²			en m²	
1 (social)	9368	25 000 m² à répartir à la vente	46	400	25 000 m² à répartir à la vente
2	350		47	400	
3	350		48	350	
4	350		49	400	
5	670		50	375	
6	400		51	400	
7	350		52	440	
8	410		53	500	
9	400		54	500	
10	350		55	500	
11	350		56	500	
12	350		57	500	
13	350		58	500	
14	380		59	500	
15	558		60	500	
16	325		61	400	
17	325		62	400	
18	575		63	400	
19	475		64	500	
20	400		65	500	
21	400		66	350	
22	305		67	350	
23	300		68	400	
24	320		69	400	
25	320		70	350	
26	435		71	400	
27	400		72	400	
28	400		73	350	
29	459		74	400	
30	400		75	450	
31	400		76	425	
32	400		77	500	
33	400		78	500	
34	400		79	500	
35	400		80	400	
36	400		81	400	
37	600		82	470	
38	400		83	600	
39	400		84	600	
40	400		85	600	
41	400		86	600	
42	400		87	600	
43	410		88	600	
44	400		89	500	
45	350				
Espaces Privatifs				47 095	25 000
Espaces Communs				18 120	0
TOTAL				65 215	25 000

Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

La surface de plancher sera gérée et ventilée discrétionnairement par l'aménageur.
Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(à rappeler dans toute correspondance)

DOSSIER N° PA 031 451 18 R 0006 M03

Date de dépôt : 06/03/2023

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 07/03/2023

Demandeur : **SAS HECTARE SA** représentée par
Monsieur CADENEL Florent

Pour : **Modification du règlement de lotissement (suppression de l'obligation de réalisation d'un garage dans le volume bâti pour les lots 2 à 89, mention relative aux places non closes pour ces mêmes lots et ajout d'une prescription relative au niveau du premier plancher habitable) et mise à jour du plan de composition**

Adresse terrain : **Lotissement « Lourmette Nord » -
Chemin de Peyssou à REVEL (31250)**

ARRÊTÉ

**Accordant un Permis d'Aménager modificatif
au nom de la commune de Revel**



Le Maire de REVEL,

Vu la demande de permis d'aménager modificatif déposée le 06/03/2023 par la SAS HECTARE SA représentée par Monsieur CADENEL Florent et domiciliée, 28, rue Aimé Ramond à CARCASSONNE (11000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la modification du règlement du lotissement « Lourmette Nord » (suppression de l'obligation de réaliser un garage dans le volume bâti pour les lots 2 à 89, mention relative aux places non closes pour ces mêmes lots et ajout d'une prescription relative au niveau du premier plancher habitable) et la mise à jour du plan de composition,
- sur un terrain situé chemin de Peyssou et cadastré section ZM n° 34 pour partie ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral le 15/11/2004 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/06/2013, modifié le 17/06/2016 et le 03/06/2019 ;

Vu le permis d'aménager PA 031 451 18 R 0006 délivré le 07/06/2019 et modifié le 26/02/2021 ;

Vu l'arrêté de vente par anticipation des lots en date du 29/11/2022 ;

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux (D.A.A.C.T.) partielle en date du 15/02/2023 ;

Vu le certificat de non-contestation de D.A.A.C.T. en date du 24/02/2023 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager modificatif est **ACCORDÉ**.

Article 2

Les prescriptions antérieures non contraires demeurent applicables.

Le 22 mars 2023

 Pour le Maire,
l'Adjoint délégué
Michel FERRET

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

FISCALITE - A LIRE ATTENTIVEMENT - FISCALITE - A LIRE ATTENTIVEMENT

INFORMATION RELATIVE A LA FISCALITE LIEE A LA REALISATION DE L'OPERATION :

Cette autorisation de construire ou d'aménager est susceptible de donner lieu au paiement de la Taxe d'Aménagement (T.A.) et de la Redevance l'Archéologie préventive (R.A.P.).

Ces taxes seront liquidées ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires. La fiche de liquidation vous sera transmise par le comptable du Trésor chargé d'en assurer le recouvrement.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

LE (OU LES) DEMANDEUR(S) PEUT CONTESTER LA LEGALITE DE LA DECISION DANS LES DEUX MOIS QUI SUIVENT LA DATE DE SA NOTIFICATION. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministère chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

DUREE DE VALIDITE DE L'AUTORISATION D'URBANISME :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et en application du décret n° 2014-1661 du 29/12/2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée une année si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes d'urbanisme de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

LE (OU LES) BENEFICIAIRE(S) DE L'AUTORISATION D'URBANISME PEUT COMMENCER LES TRAVAUX APRES AVOIR :

- adressé au maire (sauf pour la déclaration préalable), en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407*02 est disponible en mairie ou sur le site internet officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>).

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau devra être conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme. Ce panneau est disponible dans la plupart des magasins de matériaux.

ATTENTION : L'AUTORISATION N'EST DEFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'AUTORISATION EST DELIVREE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit



Ville de Revel
www.mairie-revel.fr

(à rappeler dans toute correspondance)

DOSSIER N° PA 031 451 18 R0006 M02

Date de dépôt : **05/11/2020**

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : **05/11/2020**

Demandeur : **SA HECTARE** représentée par **M. CADENEL Florent**

Pour : **Création d'un seul macro-lot, modification de la destination des lots 5, 9, 14 et 15, adaptation de la position des voies et des stationnements, nouvelle numérotation des lots, modification du règlement du lotissement et de la superficie des lots et des réseaux**

Adresse terrain : **Chemin de Peyssou à REVEL (31250)**

ARRÊTÉ

**Accordant un Permis d'Aménager modificatif
au nom de la commune de Revel**

Le Maire de REVEL,

Vu la demande de permis d'aménager modificatif déposée le 05/11/2020 par la SA HECTARE représentée par Monsieur CADENEL Florent et domiciliée, 28, rue Aimé Ramond à CARCASSONNE (11000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un seul macro-lot, la modification de la destination des lots 5, 9, 14 et 15, l'adaptation de la position des voies et des stationnements, la nouvelle numérotation des lots, la modification du règlement du lotissement et de la superficie des lots et des réseaux,
- sur un terrain situé chemin de Peyssou et cadastré section ZM n° 34 pour partie ;

Vu les pièces complémentaires en date du 07/12/2020 et du 09/02/2021 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code du patrimoine ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral le 15/11/2004 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/06/2013, modifié le 17/06/2016 et le 03/06/2019 ;

Vu l'arrêté n° 76.2019.0196 du 05/03/2019, ci-joint portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive lieudit « Lournette Nord » ;

Vu l'arrêté de PA 031 451 18 R 0006 délivré le 07/06/2019 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) en date du 07/01/2021, ci-joint ;

Vu l'avis de Réseau 31 en date du 27/01/2021, ci-joint ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 23/12/2020, pour une puissance de raccordement électrique de 900 kW foisonnée, ci-joint ;

Vu l'avis du SIPOM en date du 18/12/2020, ci-joint ;



HÔTEL DE VILLE - 20 rue Jean Moulin - 31250 REVEL

Tél. : +33 (0)5 62 18 71 40 Fax : +33 (0)5 62 18 71 41

mairie@mairie-revel.fr



Considérant que le projet objet de la demande consiste à créer un seul macro-lot, à modifier la destination des lots 5, 9, 14 et 15, à adapter la position des voies et des stationnements, à créer une nouvelle numérotation des lots, à modifier le règlement du lotissement et la superficie des lots et des réseaux ;

Considérant que la puissance de raccordement électrique pour laquelle ce dossier a été instruit est de 900 kW foisonnée ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager modificatif est **ACCORDÉ**.

Article 2

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions contenues dans les avis susvisés.
Les prescriptions antérieures non contraires demeurent applicables.

Article 3

Les constructions devront tenir compte de la servitude de canalisation d'irrigation conformément aux documents joints à la demande du permis d'aménager modificatif.

Le 26/02/2021

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué



Michel FERRET

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, le 05/04/2021.

FISCALITE - A LIRE ATTENTIVEMENT - FISCALITE - A LIRE ATTENTIVEMENT

INFORMATION RELATIVE A LA FISCALITE LIEE A LA REALISATION DE L'OPERATION :

Cette autorisation de construire ou d'aménager est susceptible de donner lieu au paiement de la Taxe d'Aménagement (T.A.) et de la Redevance l'Archéologie préventive (R.A.P.).
Ces taxes seront liquidées ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires. La fiche de liquidation vous sera transmise par le comptable du Trésor chargé d'en assurer le recouvrement.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

LE (OU LES) DEMANDEUR(S) PEUT CONTESTER LA LEGALITE DE LA DECISION DANS LES DEUX MOIS QUI SUIVENT LA DATE DE SA NOTIFICATION. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministère chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

DUREE DE VALIDITE DE L'AUTORISATION D'URBANISME :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et en application du décret n° 2014-1661 du 29/12/2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée une année si les

prescriptions d'urbanisme et les servitudes d'urbanisme de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

LE (OU LES) BENEFICIAIRE(S) DE L'AUTORISATION D'URBANISME PEUT COMMENCER LES TRAVAUX APRES AVOIR :

- adressé au maire (sauf pour la déclaration préalable), en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407*02 est disponible en mairie ou sur le site internet officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>).
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau devra être conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme. Ce panneau est disponible dans la plupart des magasins de matériaux.

ATTENTION : L'AUTORISATION N'EST DEFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :

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

L'AUTORISATION EST DELIVREE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

LES OBLIGATIONS DU (OU DES) BENEFICIAIRE(S) DE L'AUTORISATION :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Il doit également adresser au maire, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou contre décharge. Le modèle de déclaration CERFA n° 13408*02 est disponible en mairie ou sur le site internet officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>).





Département de la HAUTE-GARONNE
Commune de Revel
lieu-dit "Lourmette Nord"
Opération « Lourmette Nord »



VALORIS
GEOMETRE-EXPERT

Le 5 Novembre 2018



PROGRAMME DES TRAVAUX

SOMMAIRE

1. GENERALITES.....	3
1.1. OBJET DU PROGRAMME	3
1.2. SITUATION DE L'OPERATION.....	3
1.3. DESTINATION DES TRAVAUX	3
1.4. DECOMPOSITION EN TRANCHES DE TRAVAUX	3
1.5. NATURE DES TRAVAUX.....	3
2. VOIRIE	3
2.1. TRACE.....	3
2.2. CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES	4
2.3. STRUCTURES	5
2.4. BORDURES	6
2.5. RACCORDEMENT A LA VOIRIE EXISTANTE	6
3. ASSAINISSEMENT.....	6
3.1. EAUX USEES	7
3.2. EAUX PLUVIALES	7
4. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	8
4.1. PRESCRIPTIONS GENERALES - TRACE	8
4.2. CONDUITES PRINCIPALES	8
4.3. BRANCHEMENTS PARTICULIERS	8
4.4. DEFENSE INCENDIE	9
4.5. ORIGINE DU RESEAU	9
5. DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE	9
5.1. PRESCRIPTIONS GENERALES - TRACE	9
5.2. RESEAU BASSE TENSION SOUTERRAIN.....	9
5.3. BRANCHEMENTS PARTICULIERS	9
5.4. ORIGINE DU RESEAU BASSE TENSION.....	9
6. ECLAIRAGE EXTERIEUR	10
6.1. PRESCRIPTIONS GENERALES	10
6.2. RESEAU BASSE TENSION.....	10
6.3. CANDELABRES.....	10
7. TELECOMMUNICATION	10
8. ESPACES D'ACCOMPAGNEMENT	10



1. GENERALITES

1.1. OBJET DU PROGRAMME

Le présent programme a pour objet de définir la nature, la consistance et les principales caractéristiques techniques des travaux de voirie et réseaux divers que le Maître d'ouvrage s'engage à réaliser pour la viabilité d'un terrain situé sur la commune de Revel.

1.2. SITUATION DE L'OPERATION

Le terrain est situé lieu-dit "Lourmette Nord" le long du chemin de Peyssou.

1.3. DESTINATION DES TRAVAUX

Le terrain est destiné à la réalisation d'un lotissement de 90 lots maximum (85 lots individuels, 1 macrolot social et 1 macrolot locatif, subdivisible à usage principal d'habitation) viabilisés dénommé :

Lotissement « Lourmette Nord »

1.4. DECOMPOSITION EN TRANCHES DE TRAVAUX

Cette opération sera réalisée en 5 tranche(s) de travaux.



1.5. NATURE DES TRAVAUX

Les différents travaux de voirie et réseaux divers décrits ci-après se composent de :

- Voirie ;
- Assainissement eaux usées ;
- Assainissement eaux pluviales ;
- Alimentation en eau potable ;
- Distribution d'énergie électrique ;
- Éclairage extérieur ;
- Télécommunications ;
- Aménagement des espaces d'accompagnement.

2. VOIRIE

2.1. TRACE

La desserte de l'opération projetée, dont le tracé figure au plan ci-annexé sera exécutée conformément aux dispositions ci-après définies.

2.2. CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES

❖ Les accès

Les accès aux lots seront réalisés de manière à rendre aisément accessible chaque lot depuis les voies du lotissement, conformément au plan voirie ci-annexé.

La voie du lotissement sera raccordée via deux accès sur le chemin de Peyssou, via un accès sur la voie en attente sur la rue Abricot du Laudot et sur la rue Châteaubriand.

Les piétonniers seront également raccordés à ces voies existantes.

❖ Voies principales (Voie du chemin de Peyssou à rue Abricot du Laudot et la voie de la rue Abricot du Laudot à la rue Châteaubriand):

Ces voies du lotissement auront une largeur d'emprise totale de 10,5 m, elle sera composée :

- D'une bande de stationnements / accès / espaces verts de 2,5 m,
- D'une chaussée de circulation à double sens de 5,0 m,
- D'une bande d'espaces verts de 1,5 m,
- D'un piétonnier / accès de 1,5 m,

❖ Voie centrale de l'opération :

Elle aura une largeur d'emprise totale de 11,5 m minimum comprenant :

- une bande de stationnements / accès / espaces verts de 2,5 m,
- une chaussée de circulation à sens unique de 3,5 m,
- une bande d'espaces verts de 4,0 m,
- un piétonnier / accès de 1,5 m,

❖ Voies secondaires :

Elles auront une largeur d'emprise totale de 10 m minimum comprenant :

- une bande d'espaces verts / accès de 2,3 m,
- une chaussée de circulation à double sens de 5,0 m,
- une bande de stationnements / accès / espaces verts de 2,2 m,
- un piétonnier / accès de 1,5 m,

❖ Voie de raccordement (entre le chemin de Peyssou et la rue Châteaubriand):

Elle aura une largeur d'emprise totale de 9 m minimum comprenant :

- une bande de stationnements / accès / espaces verts de 2,5 m,
- une chaussée de circulation à double sens de 5,0 m,
- un piétonnier / accès de 1,50 m,

Les différents espaces de la voie comporteront des pentes transversales de 2 à 3 % orientées vers l'un des bords de la chaussée.



Les travaux de voirie pourront entraîner la réalisation de talus en déblais ou en remblais, qui se situeront en totalité ou en partie à l'intérieur des lots.

2.3. STRUCTURES

Les stationnements, accès et chaussées seront réalisés selon la structure définie ci-après :

Soit :

- couche de fondation : tout venant 0/80 à 0/20 de 0.30 m d'épaisseur ;
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.15 m d'épaisseur ;
- couche de roulement : enrobé à chaud 0/10 de 0,05 m d'épaisseur.

Soit :

- couche de fondation : traitement à la chaux de 0.30 m d'épaisseur minimum ;
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.15 m d'épaisseur ;
- couche de roulement : enrobé à chaud 0/10 de 0,05 m d'épaisseur.

Soit :

- couche de fondation : MIOMA (Mâchefer) sur 40 cm minimum ;
- couche de base : graves concassés 0/20 de 0.15 m d'épaisseur ;
- couche de roulement : enrobé à chaud 0/10 de 0,05 m d'épaisseur.



Certaines parties de la voie pourront être revêtus de certains matériaux du type pavés collés, pavés matricés, résine colorée, résine colorée à pépite de quartz, enrobé grenailé.

Les trottoirs seront réalisés selon la structure définie ci-après :

Soit :

- couche de fondation : tout venant 0/80 à 0/20 de 0.20 m d'épaisseur ;
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.15 m d'épaisseur ;
- couche de finition : béton balayé de 0,10 m d'épaisseur ou enrobé de 0,04m d'épaisseur.

Soit :

- couche de fondation : traitement à la chaux de 0.30 m d'épaisseur ;
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.15 m d'épaisseur ;
- couche de finition : béton balayé de 0,10 m d'épaisseur ou enrobé de 0,04m d'épaisseur.

Soit :

- couche de fondation : tout venant 0/80 de 0.30 m d'épaisseur, ou MIOMA (Mâchefer) sur 40 cm minimum ;
- couche de base : graves concassés 0/20 de 0.15 m d'épaisseur ;
- couche de finition : béton balayé de 0,10 m d'épaisseur ou enrobé de 0,04m d'épaisseur.

Les piétonniers situés en dehors des voies seront réalisées selon la structure définie ci-après :

- couche de base : graves concassés 0/20 de 0.25 m d'épaisseur ;
- couche de finition : béton balayé de 0,10 m d'épaisseur ou sable stabilisé au liant hydraulique ou grave émulsion calcaire ou bi-couche de couleur ocre ou blanc.

Les différentes structures seront définies en fonction des résultats de l'étude de sol.

2.4. BORDURES

Les bordures et caniveaux seront de type suivant :

- entre la chaussée et les espaces verts, des bordures hautes ou basses ;
- entre les stationnements et l'espace vert, des bordures hautes ;
- entre le trottoir et la chaussée, des bordures hautes ou franchissables ;
- entre les stationnements ou accès et le trottoir, des bordures hautes ou franchissables ;
- entre les voiries et les lots, une rangée de blocs ;
- entre le piétonnier et les lots, une rangée de blocs ;
- entre le piétonnier et les espaces verts, des bordures basses.
- un caniveau CS1 ou CC1 pour recueillir les eaux pluviales ; la position exacte sera définie lors des études d'exécution.

Des petits murets de soutènement pourront être réalisés ponctuellement afin de réduire les talus.

Les bordures et les caniveaux seront posés sur fondation béton de 0.15 m d'épaisseur.

Les blocs situés dans les lots, sur la limite, ne sont pas destinés à recevoir la construction d'un mur.

2.5. RACCORDEMENT A LA VOIRIE EXISTANTE

La voirie du lotissement sera directement raccordée à la rue Abricot du Laudot, à la rue Châteaubriand et via deux points d'accès au chemin de Peyssou, conformément aux prescriptions du gestionnaire de cette voie.



3. ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des ouvrages annexes sont figurés au plan des travaux ci-annexés, sera exécuté conformément aux dispositions suivantes.

Le réseau sera de type séparatif et comprendra donc deux réseaux distincts :

- un réseau d'eaux usées destiné à collecter les eaux vannes et les eaux ménagères provenant des habitations ;
- un réseau pluvial destiné à collecter les eaux de ruissellement.

3.1. EAUX USEES

3.1.1. Collecteurs principaux

Les collecteurs principaux seront réalisés en tuyaux PVC renforcé. Le diamètre des collecteurs sera de Ø 200 mm.

3.1.2. Regards de visite

Des regards de visite sont prévus sur le réseau au changement de pente ou de direction. Ils seront construits en éléments préfabriqués en béton de diamètre 1 000 mm. Ces regards seront obturés par des tampons fonte série chaussée.

3.1.3. Branchements particuliers

Les branchements particuliers permettant le raccordement de chaque lot aux collecteurs principaux seront réalisés en tuyaux PVC renforcé de diamètre 160 mm.

Ces collecteurs de branchement seront terminés par des regards de jonction d'abonnés placés à l'extérieur des lots en limite de propriété. Ces regards construits en PVC seront obturés par un tampon fonte.

Les constructeurs devront se rapprocher du gestionnaire du réseau d'assainissement d'eaux usées pour connaître les modalités de raccordement de sa construction au réseau, pouvant éventuellement entraîner la mise en place d'une station individuelle de relevage.



3.1.4. Raccordement au réseau existant

Le réseau interne du lotissement sera raccordé sur le réseau existant sous la rue Abricot du Laudot et sur le Chemin de Peyssou.

3.2. EAUX PLUVIALES

Le réseau d'assainissement de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des ouvrages annexes sont figurés au plan des travaux ci-annexés, sera exécuté conformément aux dispositions suivantes :

3.2.1. Réseau principal

Le réseau principal sera constitué, pour partie par d'un réseau enterré et pour autre partie par des noues. Il amènera les eaux pluviales, après rétention dans des noues identifiées sur le plan des travaux PA8-2, pour partie dans le fossé situé sur le solde de la propriété et pour autre partie dans le fossé situé le long du chemin de Peyssou.

Une note de calcul du volume des eaux pluviales détaillant les besoins de rétention du projet est joint à la demande de permis d'aménager.

3.2.2. Collecteur principal

Le collecteur principal sera réalisé en PVC renforcé, en PVC annelé ou en béton armé. Le diamètre des conduites sera défini en phase exécution, certains tronçons pourront être surdimensionnés afin de permettre ponctuellement la rétention des eaux pluviales.

3.2.3. Regards de visite

Des regards de visite sont prévus sur le raccordement au réseau. Ils seront construits en éléments préfabriqués en béton de diamètre 1 000 mm. Ces regards seront obturés par des tampons fonte série chaussée.

3.2.4. Branchements Particuliers

Les branchements particuliers permettant le raccordement de chaque lot aux collecteurs principaux seront réalisés en tuyaux PVC renforcé de diamètre 200 mm. Ces collecteurs de branchement seront terminés par des regards de jonction d'abonnés placés à l'extérieur des lots en limite de propriété. Ces regards construits en PVC seront obturés par un tampon fonte.

3.2.5. Loi sur l'eau

Le dossier devant faire l'objet d'une déclaration auprès de la Mission Inter Service sur l'Eau, le projet pourra être modifié afin de tenir compte des observations et prescriptions de la M.I.S.E.

4. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1. PRESCRIPTIONS GENERALES - TRACE

Le réseau d'alimentation en eau potable de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des pièces de fontainerie et robinetterie figurent au plan ci-annexé, sera exécuté conformément aux prescriptions de l'Exploitant.

4.2. CONDUITES PRINCIPALES

Les conduites principales seront réalisées conformément au plan des travaux ci-annexé.

4.3. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les branchements particuliers seront réalisés dans une niche à compteur conformément aux prescriptions du concessionnaire. Ils seront directement raccordés aux conduites principales.



4.4. DEFENSE INCENDIE

Deux poteaux seront réalisés dans le cadre de l'opération. Ils seront situés respectivement sur l'espace central de l'opération et au droit du lot 73. Ces deux poteaux seront posés sous condition de la capacité suffisante du réseau public.

Ces poteaux et celui existant sur la rue Châteaubriand permettront de couvrir l'ensemble des futures habitations.

4.5. ORIGINE DU RESEAU

Le réseau sera raccordé sur la conduite située sous la rue Abricot du Laudot et la rue Châteaubriand.

5. DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

5.1. PRESCRIPTIONS GENERALES - TRACE

Le réseau d'alimentation d'énergie électrique de l'opération projetée, dont le tracé et l'emplacement des ouvrages figurent au plan ci-annexé, sera souterrain et réalisé conformément aux prescriptions de l'Exploitant.

5.2. RESEAU BASSE TENSION SOUTERRAIN

Le réseau basse tension sera constitué de câbles armés.

Ces câbles seront établis sous chaussée à une profondeur de 1 m. Ils seront posés sur un lit de sabline de 0,10 m d'épaisseur et seront recouverts d'une couche de sabline de 0,15 d'épaisseur au-dessus de la génératrice supérieure du câble.



Un grillage avertisseur en plastique rouge sera mis en place à 0,30 m au-dessus de la génératrice supérieure des câbles.

5.3. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les branchements particuliers seront réalisés par le gestionnaire.

Ils comprendront :

- la liaison réseau-coffret en câble armé. Ces câbles seront posés en tranchée selon les mêmes dispositions que les câbles de réseau basse tension ;
- les coffrets de comptage de type CIBE seront placés à l'intérieur des lots en limite de propriété et posés sur socle plastique.

5.4. ORIGINE DU RESEAU BASSE TENSION

Deux emplacements sont prévus pour la réalisation de postes de transformation conformément à la pré-étude ENEDIS joint à la demande de permis d'aménager.

6. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Le réseau d'éclairage extérieur de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des points lumineux figurent au plan annexé, sera exécuté conformément aux prescriptions du concessionnaire.

6.2. RESEAU BASSE TENSION

Le réseau basse tension souterrain alimentant les différents points lumineux sera constitué par des câbles sous gaine polyéthylène. Ces câbles seront établis sous chaussée et espaces verts selon les mêmes dispositions que sur les câbles de réseau de distribution en énergie électrique.

6.3. CANDELABRES

Les candélabres se composeront d'un fût cylindrique en acier galvanisé de 3,50m à 4,50m de hauteur et d'un luminaire qui sera défini en collaboration avec la Commune de Revel et du SDEHG.

Le dossier devant faire l'objet d'une étude d'éclairage, le projet pourra être modifié afin de tenir compte des résultats de cette étude par rapport aux normes en vigueur.

7. TELECOMMUNICATION

Le réseau Télécom de l'opération projetée sera exécuté en souterrain conformément aux prescriptions de l'exploitant.

Le tracé, l'emplacement des ouvrages annexes seront figurés sur les plans réalisés par l'exploitant, d'après les éléments qui seront fournis par le lotisseur.

Le réseau sera raccordé au réseau public existant situé sous la rue Abricot du Laudot et rue Châteaubriand.

8. ESPACES D'ACCOMPAGNEMENT

La voie de l'opération sera plantée d'arbres de hautes tiges.

Les espaces d'accompagnement seront composés de pelouse, d'arbustes et d'arbres de moyennes ou hautes tiges.

Les espaces d'accompagnement pourront faire l'objet, ponctuellement, de paillage en matériau plastique ou naturel, notamment les talus générés par la création de la voirie et des espaces piétons. Les essences des arbustes et des arbres seront définies en collaboration avec la Commune de Revel.

Une niche d'arrosage est prévue au bord de l'Espace Public central afin d'en arroser les espaces d'accompagnements.





Ville de Revel
www.mairie-revel.fr

(à rappeler dans toute correspondance)

DOSSIER N° PA 031 451 18 R 0006

Date de dépôt : 16/11/2018

Date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande : 16/11/2018

Demandeur : HECTARE SA représentée par M. RICQ Arnaud

Pour : Création d'un lotissement à usage principal d'habitation de 90 lots maximum : 85 lots individuels et de 2 macro-lots dont 1 subdivisible

Adresse terrain : Lieudit « Lourmette Nord »

ARRÊTÉ

Accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de REVEL

Le Maire de REVEL,

Vu la demande de permis d'aménager déposée le 16/11/2018 par la société HECTARE SA représentée par M. RICQ Arnaud, domiciliée 45, rue de Garence 31670 LABEGE ;

Vu l'objet de la demande :

- pour créer un lotissement à usage principal d'habitation de 90 lots maximum : 85 lots individuels et 2 macro-lots dont 1 subdivisible,
- sur un terrain situé lieudit « Lourmette Nord » ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 11/02/2019 et le 13/03/2019 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code du patrimoine et notamment son livre V ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral le 15/11/2004 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/06/2013, modifié le 17/06/2016 et le 03/06/2019 ;

Vu la décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement en date du 21/03/2019 ;

Vu l'arrêté n° 76.2019.0196 du 05/03/2019, ci-joint portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive lieudit « Lourmette Nord » ;

Vu l'avis ci-joint du Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) en date du 04/03/2019 ;

Vu l'avis de Réseau 31 en date du 11/04/2019 ;

Vu l'avis de l'Institution des Baux de la Montagne Noire en date du 21/02/2019 ;

Vu l'avis de l'INEDIS en date du 27/02/2019 ;

Considérant que le projet, objet de la demande, consiste sur un terrain situé lieudit « Lourmette Nord », cadastré section ZM n° 34 pour partie en la réalisation d'un lotissement à usage principal



VILLE ET MÉTIERS D'ART
Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations personnelles vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Forestier - Urbanisme

HÔTEL DE VILLE - 20 rue Jean Moulin - 31250 REVEL

Tél. : +33 (0)5 62 18 71 40 - Fax : +33 (0)5 62 18 71 41

mairie@mairie-revel.fr



d'habitation de 90 lots maximum : 85 lots individuels et 2 macro-lots dont 1 subdivisible, pour une surface à aménager de 65 215 m² ;

Considérant que les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique au regard de leur superficie notamment et qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet ;

A R R Ê T E

Article 1 : DÉCISION

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour la réalisation de l'opération susvisée.
La surface de plancher maximale envisagée est de 25 000 m². La répartition de cette surface entre les lots sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Article 2 : CONDITIONS DE RÉALISATION DES TRAVAUX

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et programme des travaux.
La puissance de raccordement électrique pour laquelle ce dossier a été instruit est de 850 kVA triphasé.

Article 3 : CESSIION DES LOTS ET ÉDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R. 442-12 et suivants du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être délivrés :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions prévues aux articles R. 462-1 à R.462-10 du Code de l'urbanisme,
- soit dans l'hypothèse où une autorisation de vente des lots par anticipation aurait été ultérieurement délivrée, à compter de la production par le lotisseur, à l'appui de chaque demande de permis de construire d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné.

Article 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le pétitionnaire devra tenir compte des prescriptions contenues dans l'avis du S.D.I.S. susvisé.
L'exécution des mesures d'archéologie préventive prescrites dans l'arrêté susvisé est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux.

Article 5 : RÈGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.
Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Le 07 juin 2019



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales le 14/06/2019

FISCALITE - A LIRE ATTENTIVEMENT - FISCALITE - A LIRE ATTENTIVEMENT

INFORMATION RELATIVE A LA FISCALITE LIEE A LA REALISATION DE L'OPERATION :

Cette autorisation de construire ou d'aménager est susceptible de donner lieu au paiement de la Taxe d'Aménagement (T.A.) et de la Redevance l'Archéologie préventive (R.A.P.).

Ces taxes seront liquidées ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires. La fiche de liquidation vous sera transmise par le comptable du Trésor chargé d'en assurer le recouvrement.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

LE (OU LES) DEMANDEUR(S) PEUT CONTESTER LA LEGALITE DE LA DECISION DANS LES DEUX MOIS QUI SUIVENT LA DATE DE SA NOTIFICATION. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministère chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

DUREE DE VALIDITE DE L'AUTORISATION D'URBANISME :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et en application du décret n° 2016-6 du 05/01/2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée un an, deux fois si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes d'urbanisme de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. **LE (OU LES) BENEFICIAIRE(S) DE L'AUTORISATION D'URBANISME PEUT COMMENCER LES TRAVAUX APRES AVOIR :**

- adressé au maire (sauf pour la déclaration préalable), en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407*02 est disponible en mairie ou sur le site internet officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>).

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau devra être conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme. Ce panneau est disponible dans la plupart des magasins de matériaux.

ATTENTION : L'AUTORISATION N'EST DEFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'AUTORISATION EST DELIVREE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

LES OBLIGATIONS DU (OU DES) BENEFICIAIRE(S) DE L'AUTORISATION :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Il doit également adresser au maire, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou contre décharge. Le modèle de déclaration CERFA n° 13408*03 est disponible en mairie ou sur le site internet officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>.



Ville de Revel
www.mairie-revel.fr

Revel, le 24 février 2023

Réf: U/MF/CE/2023.20
Affaire suivie par le service urbanisme
✉ urbanisme@mairie-revel.fr
☎ 05.62.18.85.32 les après-midi

NON-CONTESTATION DE CONFORMITE

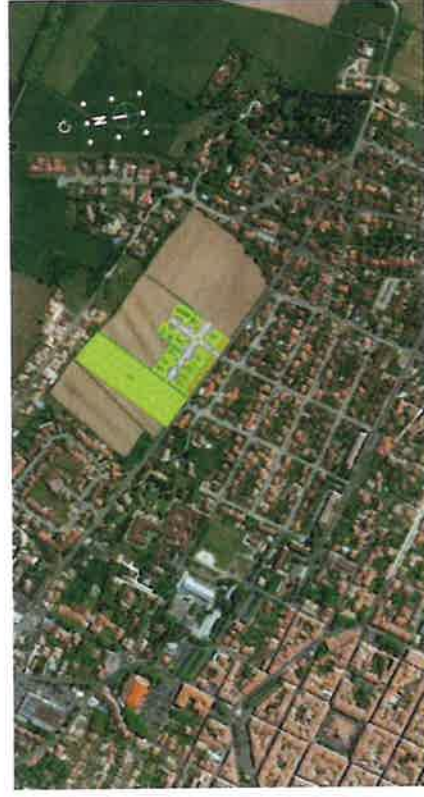
Je soussigné, Michel FERRET, adjoint à l'urbanisme, atteste que de la DAACT en date du 15 février 2023 pour les tranches de travaux 1 et 2 du permis d'aménager n° 031 451 18 R006 accordé à la SA HECTARE, n'a pas fait l'objet de contestation de conformité.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.



Pour le Maire,
L'Adjoint délégué


Michel FERRET



REVEL

LOURMETTE
REVEL

(Handwritten signatures)

HECTARE
URBANISME DURABLE

Votre terrain à bâtir sur **hectare.fr**



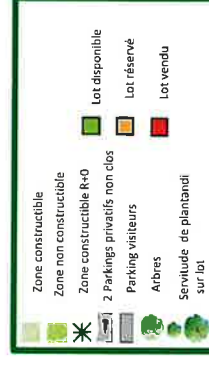


LOURMETTE
REVEL



Prix valable jusqu'au 31 Décembre 2023

Lot	Surface	Spp	Prix
2	350 m ²	200 m ²	37 900€
3	350 m ²	200 m ²	37 900€
4	350 m ²	200 m ²	37 900 €
5	670 m ²	350 m ²	82 900 € *
7	350 m ²	200 m ²	37 900 €
9	400 m ²	300 m ²	47 900 € *
10	350 m ²	200 m ²	37 900 €
12	350 m ²	200 m ²	37 900 €
13	350 m ²	200 m ²	37 900 €
14	380 m ²	300 m ²	49 900 € *
15	558 m ²	350 m ²	74 900 € *



Plan non contractuel – Echelle 1/1000' / Les lots sont viabilisés en eau potable, eaux usées, électricité, téléphone.

Non compris dans le prix

- Les frais de notaire
- Les frais de géomètre : 480€
- TTC
- Création association syndicale : 100€
- Forfait impôt foncier : 50€
- Les taxes du permis de construire : TAP, PAC
- TA (3,5% part communale 1,3% part départementale, 0,40% Part archéologique)
- PFAC : 3 pièces : 3700€, 4 pièces : 4600€
- La caution obligation acquéreurs : 500 €

Professionnels associés à l'opération

- Notaire : Maître Domingo Planes – 24 ave de Sorèze – 31250 – REVEL Tél : 05 61 83 52 34
- Géomètre : VALORIS – 3 ave des Frères Arnaud – 31250 REVEL Tél : 05 62 18 71 30

Remarques

Les lots 6 à 14 seront gravés d'une servitude plantandi en fond de lot.
Les lots 2, 3, 6, 7, 8 seront uniquement en R+0.

* Lots destinés aux professions libérales (obligation de 2 logements par lot)





REVEL
«Lourmette»
19 lots (tranche 2)

LOCALISATION DU PROJET:
Chemin de Peyssou
31250 REVEL
GPS 43.461878 / 2.012077

Livraison
immédiate



Prix valable jusqu'au 31 Décembre 2023

Lot	Surface	SDP	Prix
16	325 m²	200 m²	37 900 €
17	325 m²	200 m²	37 900 €
18	575 m²	250 m²	59 900 €
19	475 m²	250 m²	47 900 €
20	400 m²	250 m²	44 900 €
21	400 m²	250 m²	44 900 €
23	300 m²	200 m²	35 900 €
27	400 m²	250 m²	44 900 €
28	400 m²	250 m²	42 900 €
29	459 m²	250 m²	47 900 €
30	400 m²	250 m²	44 900 €
31	400 m²	250 m²	44 900 €
32	400 m²	250 m²	44 900 €
33	400 m²	250 m²	44 900 €

- 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 : 50€
 - Les taxes du permis de construire : TAP, PAC
 - TA (3,5% part communale, 1,3% part départementale, 0,40% Part archéologique)
 - PFAC : 3 pièces : 3700€, 4 pièces : 4600€

Professionnels associés à l'opération

- Notaire : Maître Domingo Planes – 24 avenue de Sorèze – 31250 - REVEL Tél : 05 61 83 52 34
- Géomètre : VALORIS – 3 ave des Frères Arnaud - 31250 REVEL Tél : 05 62 18 71 30

Remarques

Les lots 16 à 18, 21 à 37 seront grevés d'une servitude plantandi sur le lot.

Plan non contractuel – Echelle 1/1000' / Les lots sont viabilisés en eau potable, eaux usées, électricité, téléphone.



	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 22-0316 NT 01 A
	Lot. Lournette Nord tranche 2 à 5, Lot 33	Client : SAS 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 1 (très faible) . Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

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 argileuse très peu compactes sur 0.10 à 0.80 m, masquant des alternances limono-argileuse à argileuse à graveleuse peu compactes jusqu'à 1.10 à 3.50 m/TN..

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles à passage graveleux* ou graves**

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

(**) : pour des fondation dans les passages graveleux significatifs (> 1 m et descendant à plus de 1.50 m/TN) l'étude G2 AVP devra confirmer la présence suffisante des graves (> 1 m et descendant à plus de 1.50 m/TN) pour exclure le risque de retrait gonflement.

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

1.50* ou 0.90 à 1.10** 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 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 : 04 30 00 67 90 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

20 CHEMIN DE PEYSSOU 31250 REVEL

Adresse: 20 Chemin de Peyssou 31250 REVEL
Coordonnées GPS: 43.461878, 2.012077
Cadastre: ZM 488

Commune: REVEL
Code Insee: 31451

Reference d'édition: 2354122
Date d'édition: 02/08/2023

Vendeur:
Hectare
Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 3

15 BASIAS, 0 BASOL, 2 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 3
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain Tassements différentiels Prescrit 15/11/2004
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques

"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/DDTQP>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

N°	du	21/09/2017	Mis à jour le
Adresse de l'immeuble	Code postal ou Insee	Commune	
20 Chemin de Peyssou	31250	REVEL	
Références cadastrales :	ZM 488		

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 ☐

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

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

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

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

Si oui, exposition à l'horizon des:

30 ans 100 ans

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 ☐

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

mouvements de terrain autres

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

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

effet toxique effet thermique effet de surpression

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

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

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

L'immeuble est situé en zone de prescription

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

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

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

Information relative à la pollution de sols

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

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

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 niveau:

zone D	zone C	zone B	zone A
faible	modérée	forte	très forte

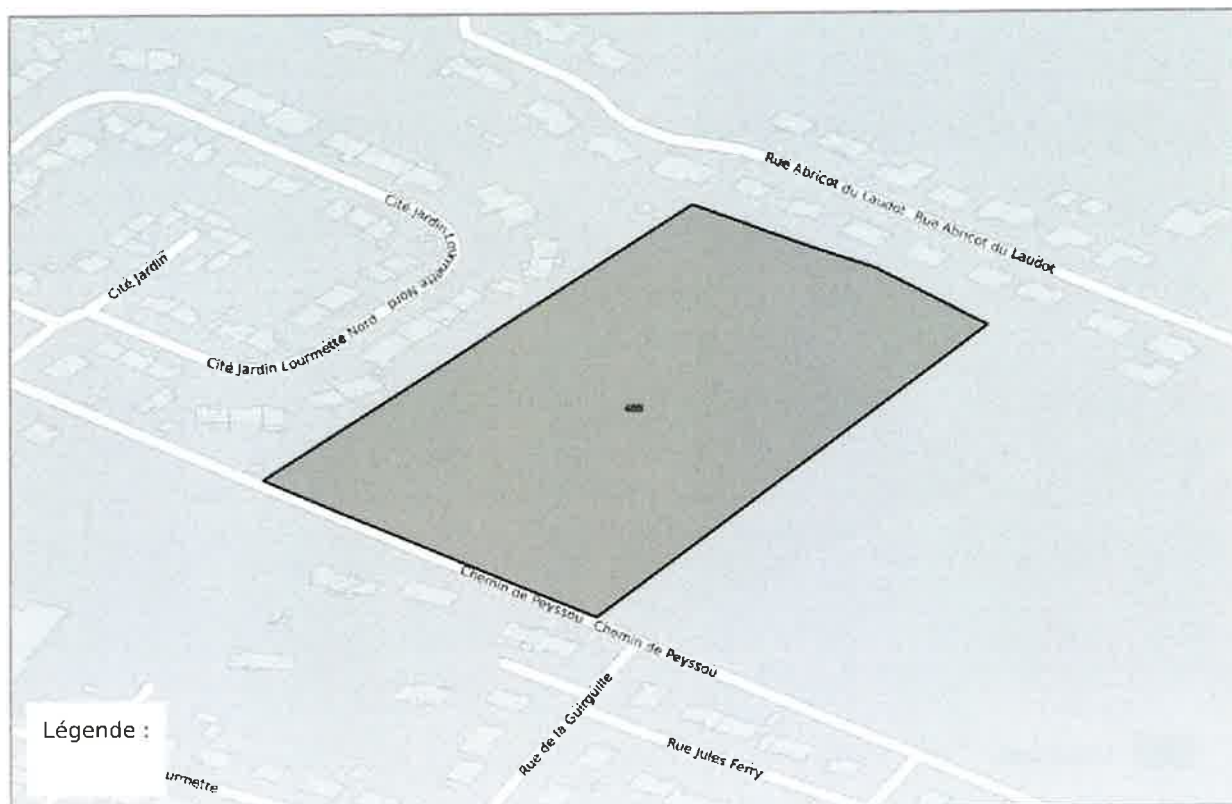
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

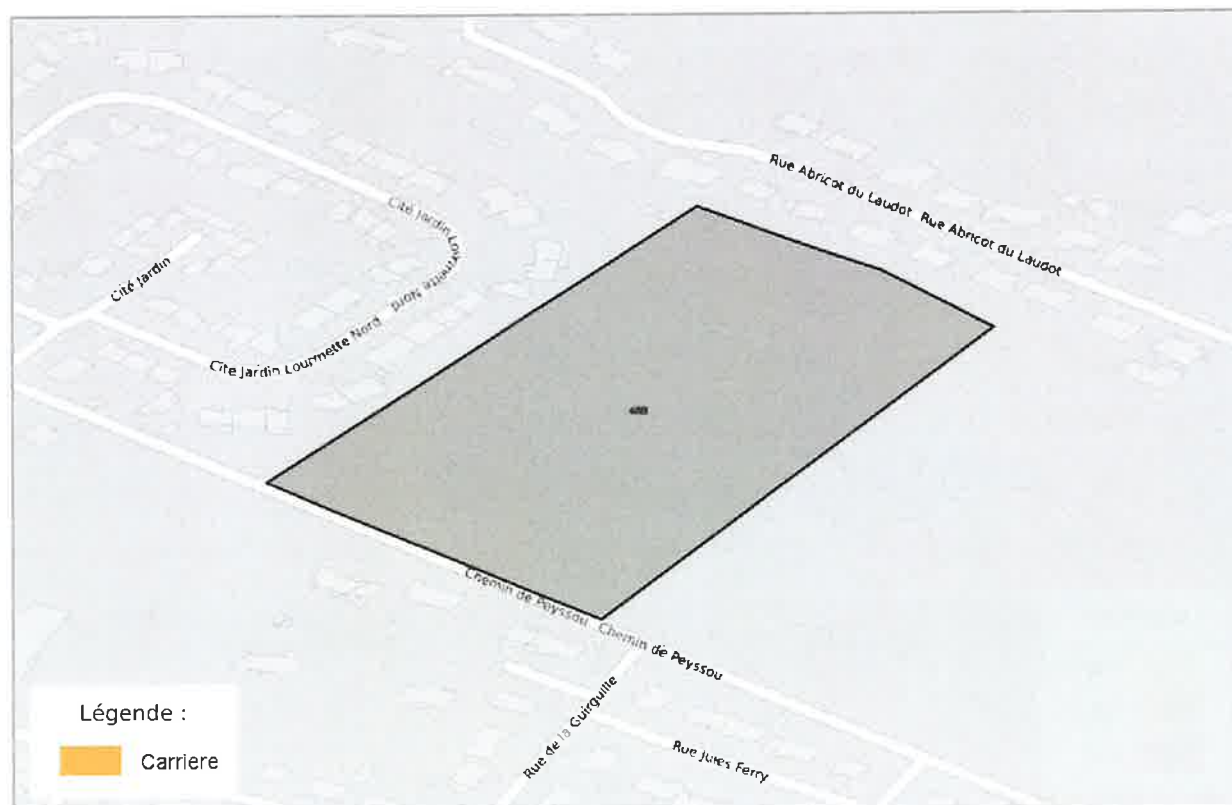
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

vendeur	date / lieu	acquéreur
Hectare	02/08/2023 / REVEL	

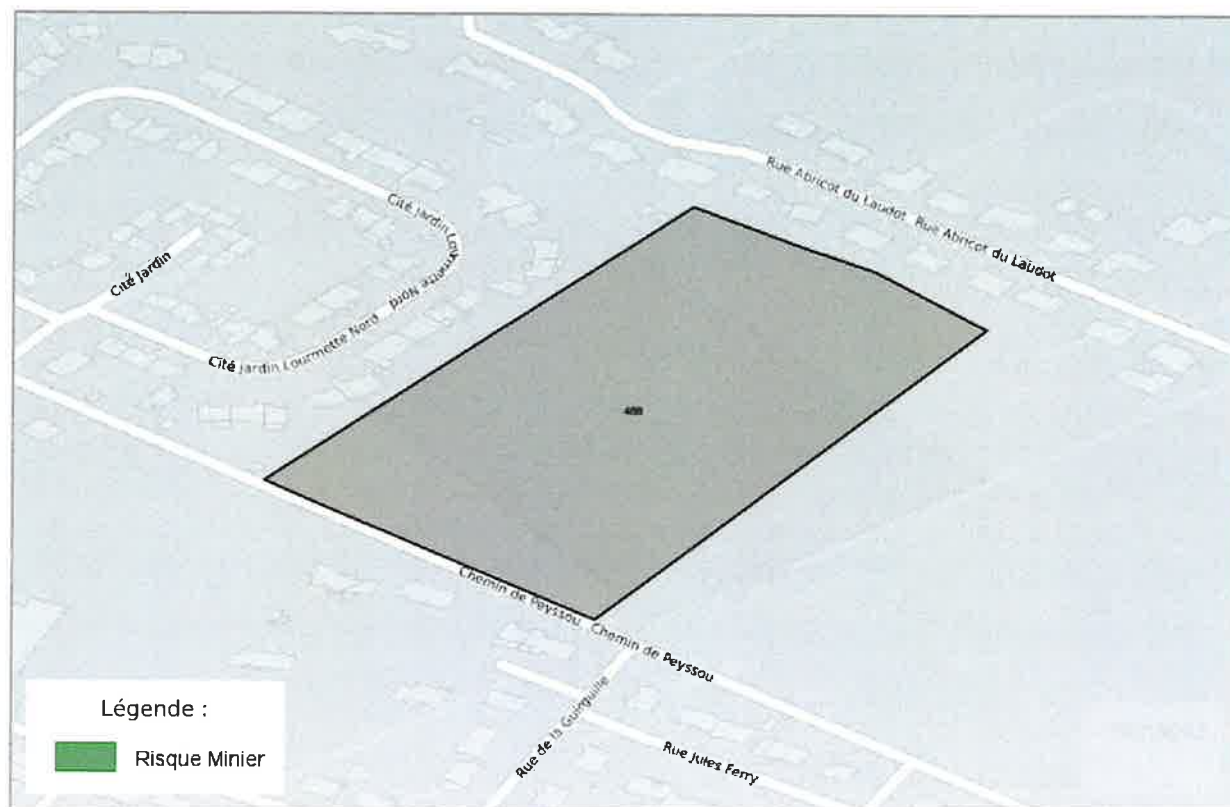
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



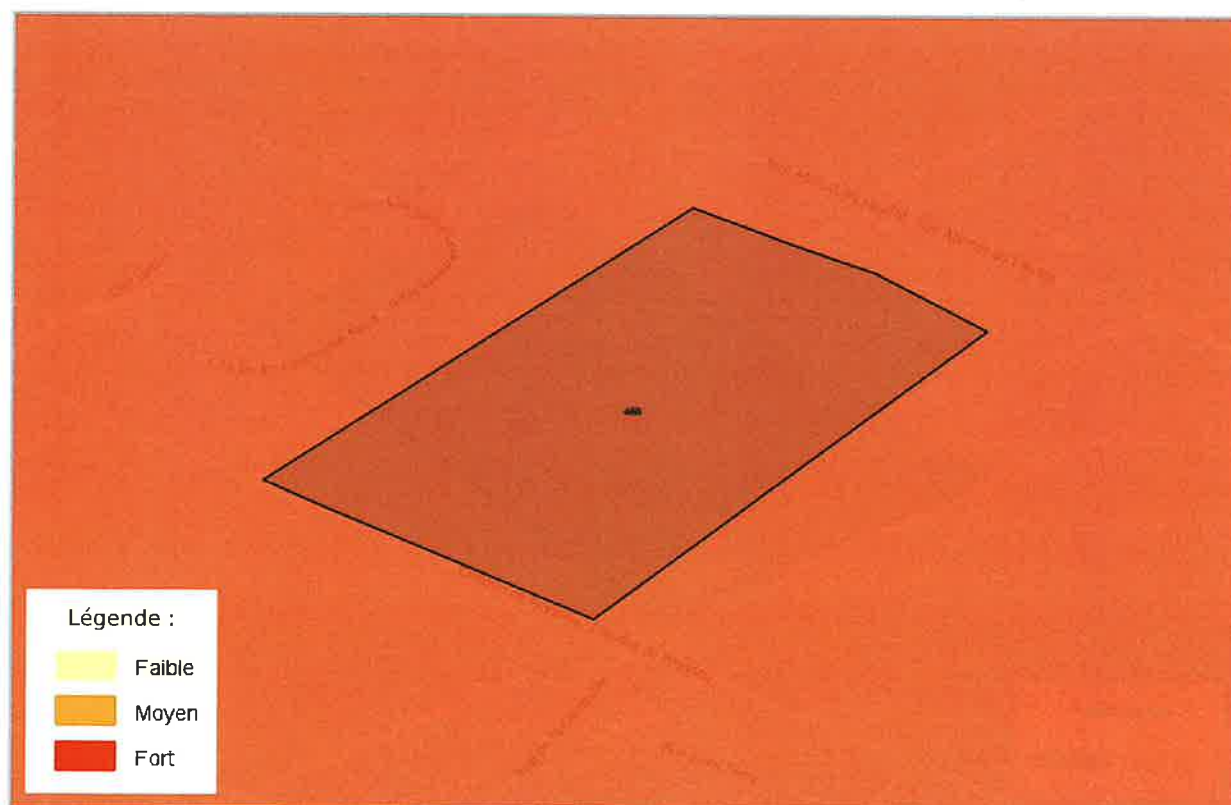
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



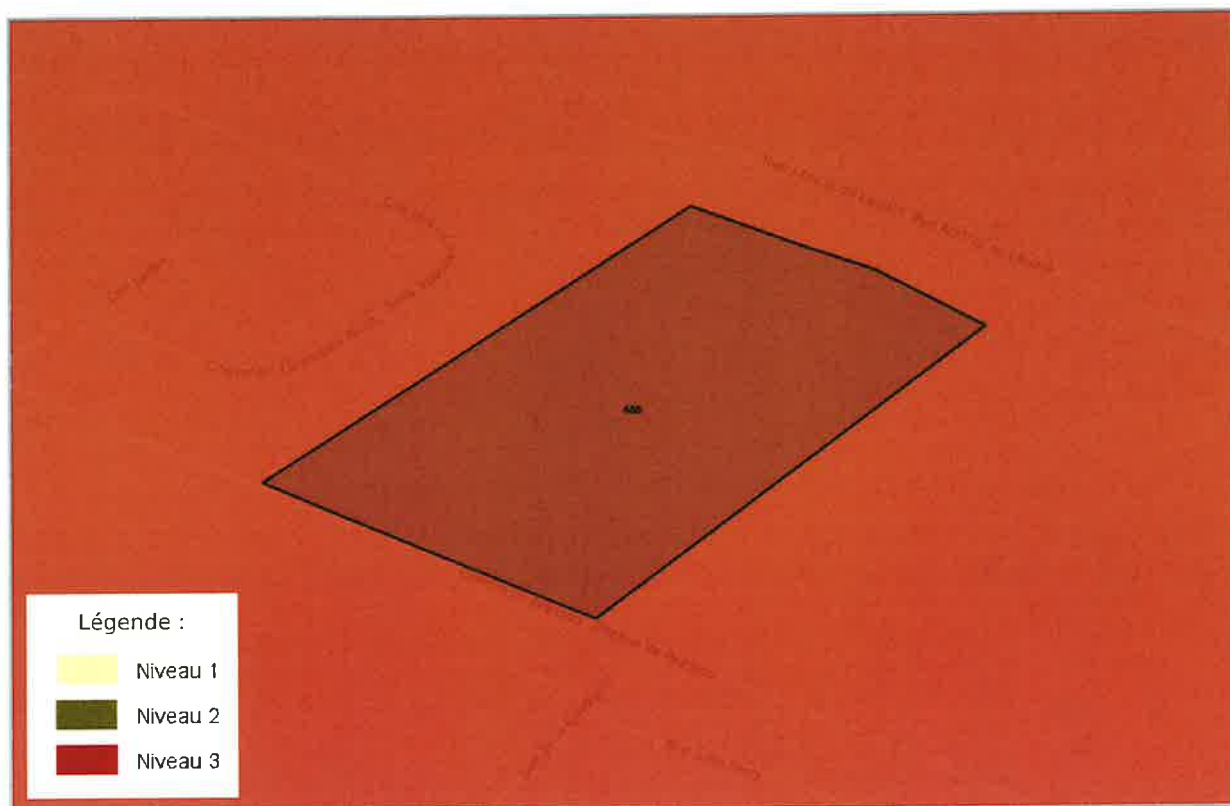
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



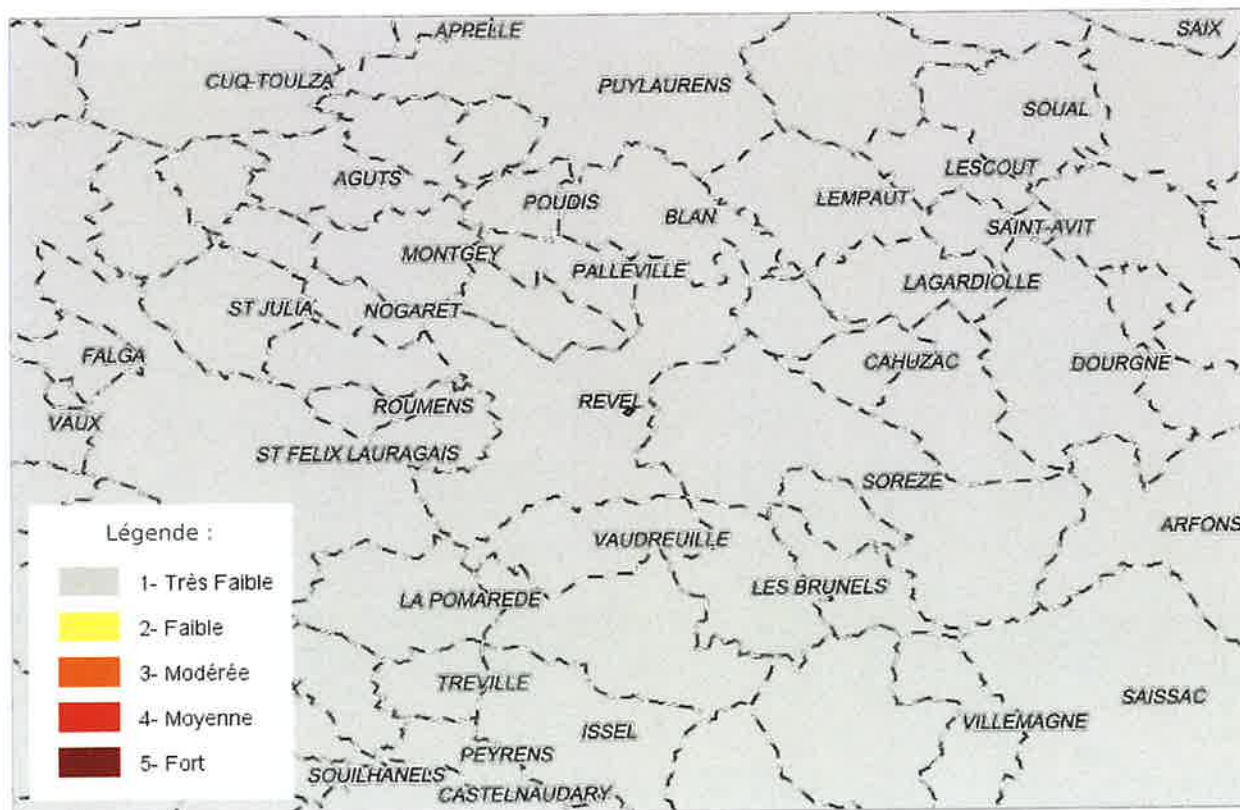
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



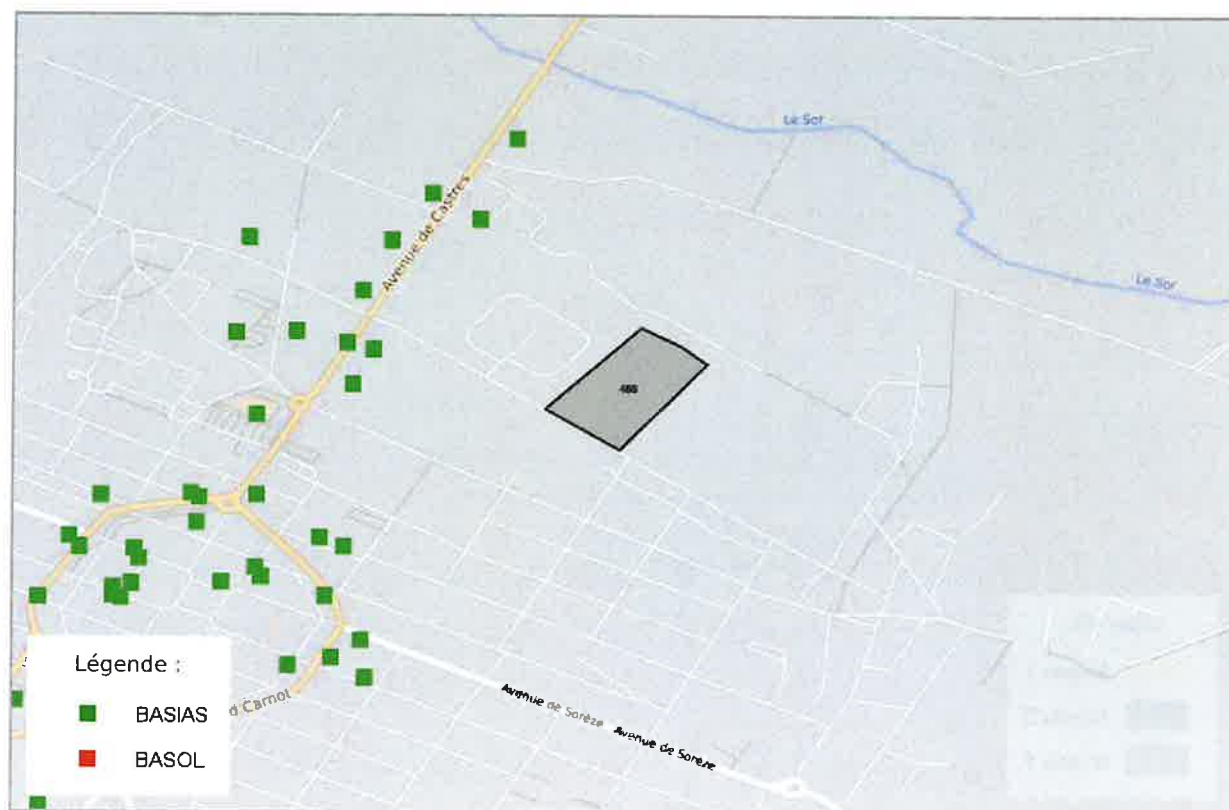
RADON



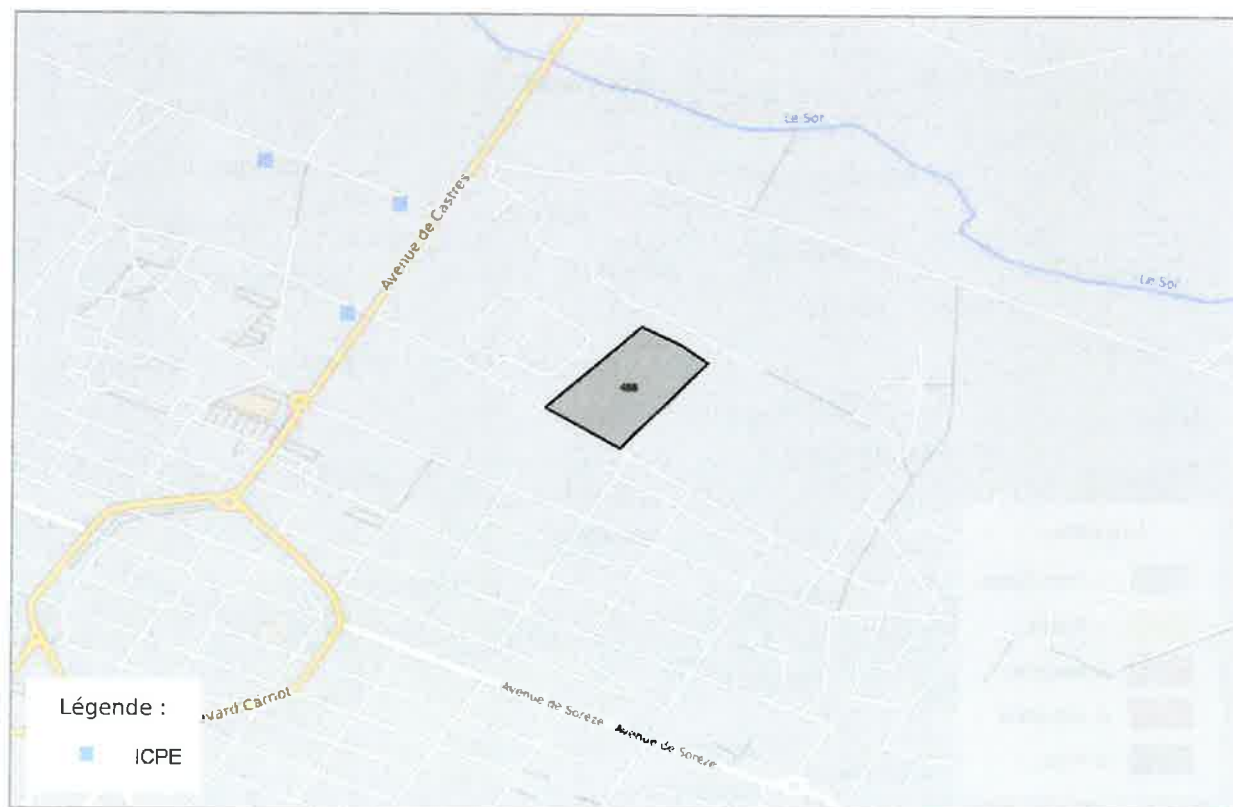
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMQUES



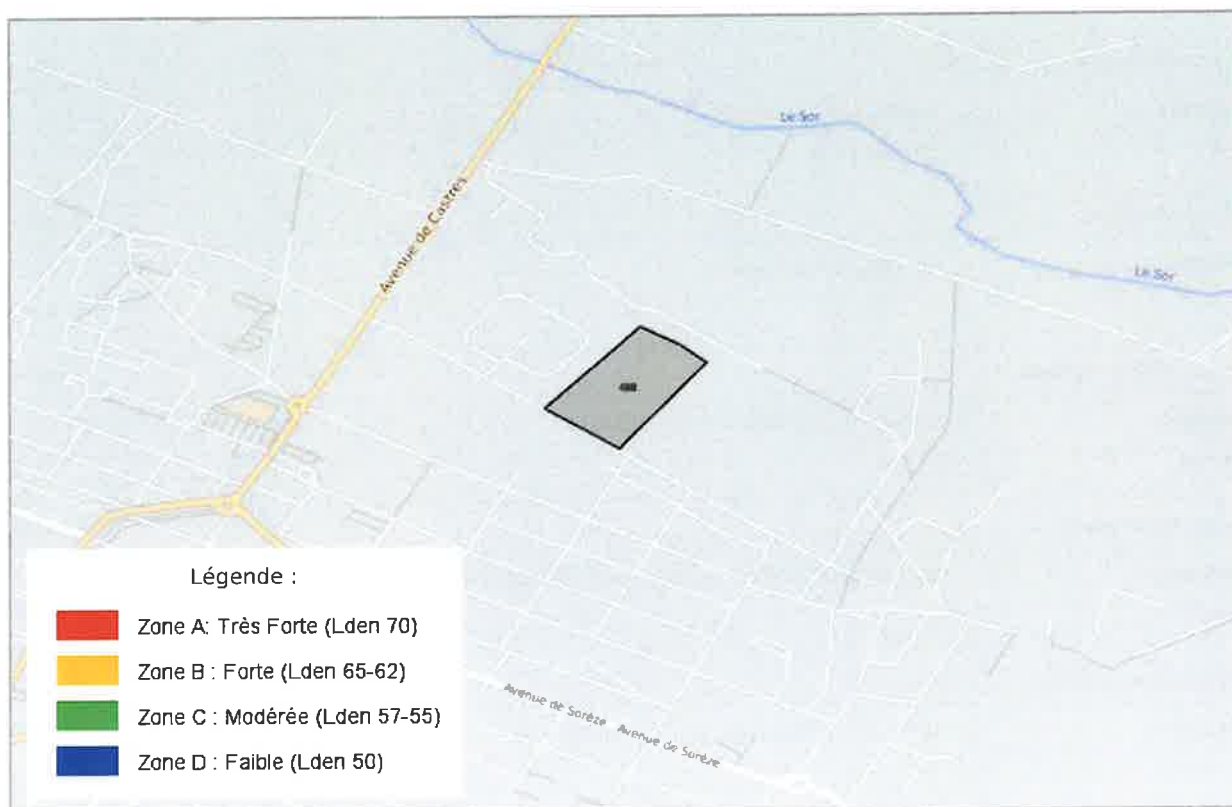
CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



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

avenue Castres de REVEL		274 mètres
SSP3943472	BERNARD / station service	
En arrêt	STATION SHELL	
route Castres de REVEL		282 mètres
SSP3943493	REY Hubert / station service	
En arrêt		
27 avenue CASTRES DE REVEL		314 mètres
SSP3940272	ESSO (SARL), LOC DENIS / STATION SERVICE	
Indéterminé		
route CASTRES DE REVEL		316 mètres
SSP3940284	AUGE, GARAGE CITROEN, (avant) SCI ACG / GARAGE AUTOMOBILE	
Indéterminé		
29 avenue Castres de REVEL		351 mètres
SSP3945497	BAYLET SA / garage, atelier de carrosserie peinture	
Indéterminé		
route CASTRES DE REVEL		385 mètres
SSP3941351	FONTES Guy / DED PERMANENT	
Indéterminé		
8 Chemin BORDES DES REVEL		390 mètres
SSP3941395	POLVOREDA José / GARAGE	
En arrêt		
4 rue FAREL DU REVEL		397 mètres
SSP3941843	JULIA René / CHAUDRONNERIE	
En arrêt		
41 route CASTRES DE REVEL		401 mètres
SSP3940274	DSA RENAULT (STE) / GARAGE, STATION SERVICE	
Indéterminé		
Pont Mayre de la REVEL		413 mètres
SSP3943486	GRAND Maurice (CARROSSERIE REVELOISE) / atelier de carrosserie peinture	
En arrêt		
rue FAREL DU REVEL		413 mètres
SSP3945679	GRAVERO CLAUDE Ets / ATELIER DE CARROSSERIE AUTOMOBILE	
En arrêt		
Place PADOUVENC DE CASTRES REVEL		417 mètres
SSP3941339	CONDUITE ET CANALISATIONS (STE) / DED	
En arrêt		

2 Place CASTRES DE REVEL		450 mètres
SSP3942509	MAURY François / FORGERON , MARECHAL	
En arrêt		
Chemin BORDES DES REVEL		470 mètres
SSP3945668	JUNEX SA, (avant) LA RUCHE MERIDIONALE / STATION SERVICE	
En arrêt		
9 boulevard GAMBETTA REVEL		487 mètres
SSP3943473	COSTES, BETEILLE Claude / dépôt de pneus usagés	
Indéterminé		

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 CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

27 avenue de Castres 31250 REVEL		340 mètres
REVEL MOTORS SAS	Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	
	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006805806	
route de Castres - BP 77 31250 Revel		422 mètres
CORB (ex Revel bois matériaux)	Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles ; fabrication d'articles en vannerie et sparterie	
Non Seveso	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006803135	



Préfecture : Haute-Garonne

Commune : REVEL

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

20 Chemin de Peyssou
31250 REVEL

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 Coulées de Boue	10/06/2000	10/06/2000	21/07/2000	01/08/2000	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2002	30/09/2002	08/07/2003	26/07/2003	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2012	31/12/2012	20/06/2013	27/06/2013	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2016	31/03/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	11/02/2021	20/03/2021	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/1991	31/12/1991	20/10/1992	05/11/1992	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/06/1992	13/06/1992	06/11/1992	18/11/1992	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/05/1998	30/05/1998	10/08/1998	22/08/1998	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/07/1998	03/07/1998	22/10/1998	13/11/1998	☐ OUI	☐ NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/06/2010	12/06/2010	14/09/2010	17/09/2010	☐ OUI	☐ NON
Tempoête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	30/06/2022	29/09/2022	24/04/2023	09/06/2023	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

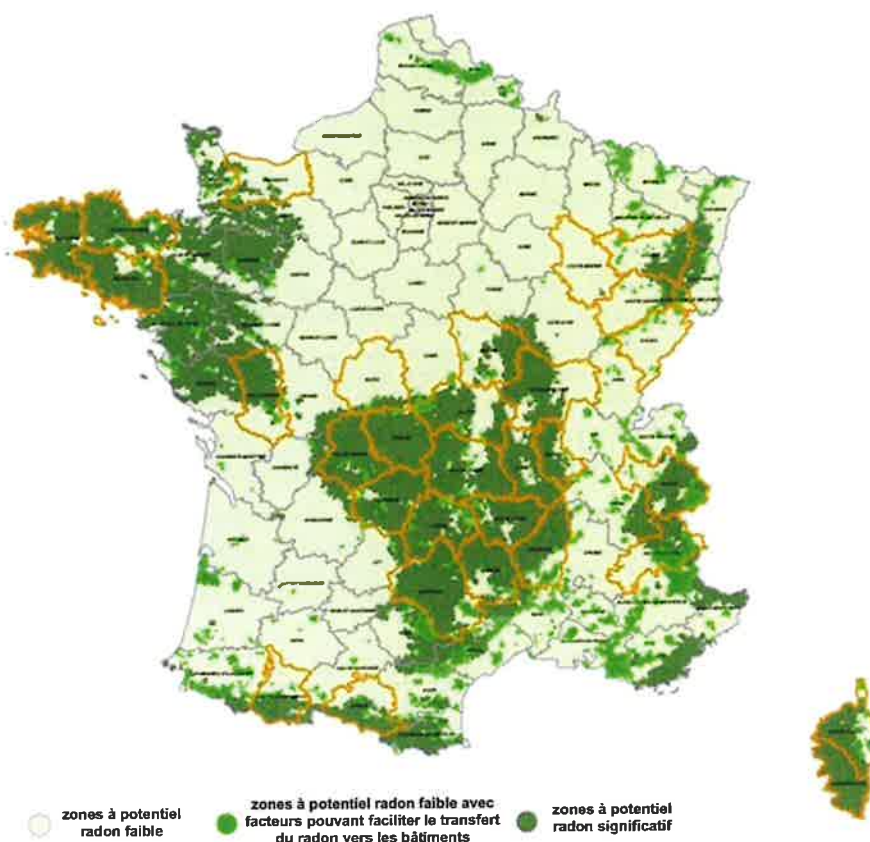
Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de **REVEL (31250)** est **significatif (zone 3)**

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m^3 . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment **connaître** l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment **réduire** l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le **potentiel radon** des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec au minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³)**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus - contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : www.georisques.gouv.fr
Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/