

HECTARE

URBANISME DURABLE

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	L'EMERAUDE
COMMUNE	REBIGUE
LOT N°	10

La société « SAS HECTARE », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660., au capital de 40.000.000,00 Euros.

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

Et

D'UNE PART.

Monsieur GARCON PIERRE né le 09/07/1996 à Toulouse
Profession : Masseur Kinésithérapeute

Madame RIVIERE ALIX née le 14/06/1996 à Castres
Profession : Responsable Juridique

Demeurant : 1 carriera las Vendemias-app B111-Bat B-31320 CASTANET TOLOSAN

Téléphone : 06 45 12 46 68/06 64 87 56 31

Mail : pierre.garcon15@gmail.com/alix.c.riviere@gmail.com

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE - REPRESENTATION

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

Le réservataire est ici présent.

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

En date du 7/12/2023, il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro PA 0314482300001 autorisant la création d'un lotissement dénommé « L'EMERAUDE » sur la commune de « REBIGUE ».

11 mars 2024

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

CABINET YANTRIS
132 rue bonnat-31400 TOULOUSE
Tél : 05 61 52 62 55

L'architecte coordinateur de l'opération est :

SCE ET ATELIER UP+
128 avenue de Fes – 34080 MONTPELLIER
Tél : 04 99 61 12 85

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,
L'étude de sol voirie,

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

Etude de Maître SALLES – impasse des Genêts-31320 CASTANET TOLOSAN
Tél : 05 62 71 78 38

Etude de Maître MAURIN- 30 boulevard Maréchal Leclerc-31000 TOULOUSE
Tél : 05 34 45 52 52

Pour le réservataire
Maître Levy -31 Montgiscard

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

1 - DESIGNATION

Le réservataire confère au réservataire qui l'accepte, **sans faculté de substitution** la faculté d'acquiescer dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 10 cadastré A 279p** de l'opération précitée, d'une superficie approximative de **889 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 150 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.

11 mars 2024

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.

2 – PRIX DE VENTE

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

201 900,00 Euros
(DEUX CENT UN MILLE NEUF CENT EUROS)

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

3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

Le réservataire sera propriétaire de l'immeuble présentement vendu, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.
Il en aura la jouissance, par la prise de possession réelle et effective, à compter du même jour.

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

4- FACULTE DE SUBSTITUTION

NEANT

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

5.1-1 FINANCEMENTS

Le réservataire déclare par les présentes vouloir souscrire un ou plusieurs emprunts à l'effet de financer tout ou partie du prix d'acquisition du bien immobilier ci-dessus désigné.
En conséquence, et conformément aux dispositions des articles L312-1 et suivants du code de la consommation, la présente réservation est soumise à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts que le réservataire se propose de contracter dans les conditions suivantes :

MONTANT MAXIMUM DU OU DES PRETS SOLLICITES : 420 000 euros

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ans

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 4,5%

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard 30 mai 2024** et à adresser immédiatement au réservant copie du récépissé de dépôt du dossier bancaire.

11 mars 2024

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 30 Novembre 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.

5.1-2- PERMIS DE CONSTRUIRE

Régularisation de l'acte liée à l'acceptation du permis de construire non purgé

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le RESERVATAIRE d'un permis de construire pour la réalisation d'une construction à usage d'habitation d'une SDP maximale de 150 m² en respectant les prescriptions de l'autorisation de lotir.

Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer sa demande de permis de construire, **au plus tard le 15 octobre 2024** et à adresser immédiatement au RESERVANT copie du récépissé de dépôt du permis de construire.

Dans le cas où le RESERVATAIRE n'aurait pas apporté la justification de ce dépôt de permis de construire dans un délai de 5 jours suivant l'expiration du délai indiqué ci-dessus, le RESERVANT pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat et l'indemnité d'immobilisation sera acquise au RESERVANT, au titre de l'immobilisation du terrain.

Le RESERVATAIRE devra avoir obtenu son permis de construire **au plus tard dans le délai de DEUX (2) mois suivant l'obtention par le RESERVANT du document autorisant la Vente Par Anticipation (VPA).**

A défaut de l'obtention du permis de construire dans le délai sus-indiqué, le RESERVANT et le RESERVATAIRE s'engagent à se réunir à première demande de l'une d'elle afin de convenir d'un nouveau délai d'obtention dudit permis de construire.

A défaut de réponse du RESERVATAIRE durant un délai maximum de QUINZE (15) jours, le RESERVANT pourra se prévaloir de la caducité du contrat et remettre immédiatement le terrain en vente, ce qui est d'ores et déjà accepté par le RESERVATAIRE.

Etant observé que le RESERVATAIRE devra justifier au RESERVANT de la réalisation ou non de la présente condition suspensive, par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard dans les quinze jours de la réception de la décision prise par l'autorité compétente accordant ou refusant la délivrance du permis de construire.

Etant ici précisé que la condition suspensive sera réputée réalisée dès la signature par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis de construire.

La présente condition suspensive vaut autorisation immédiate pour le RESERVATAIRE de déposer, à ses frais, la demande de permis de construire, conformément aux règles d'urbanismes et au permis d'aménager obtenue par le RESERVANT.

5.1.3. DEPOT DE LA DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive du dépôt par le RESERVATAIRE de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) après l'obtention de son permis de construire sur la parcelle objet des présentes.

Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer cette Déclaration d'Ouverture de Chantier dans un **délai de DEUX (2) mois** après l'obtention du permis de construire et à en informer immédiatement le RESERVANT par courrier recommandé avec accusé de réception.

A défaut d'un dépôt dans le délai ci-avant énoncé, le RESERVANT pourra se prévaloir de la caducité du contrat et remettre immédiatement le terrain en vente, ce qui est d'ores et déjà accepté par le RESERVATAIRE.

Dans une telle situation, le RESERVATAIRE s'engage dès aujourd'hui à annuler et retirer le permis de construire obtenu sur la parcelle objet des présentes, sans indemnité de part ni d'autre.

Étant ici précisé que la condition suspensive sera réputée réalisée dès la signature par l'autorité compétente de la déclaration d'ouverture de chantier.

5.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT

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

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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



7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots 1,4, 5, 6, 7, 16, 17, 18 et 34 à 40 devront conserver les clôtures telles qu'elles ont été réalisées par l'aménageur. En aucun cas il ne sera admis de modification ou de surélévation quelle qu'elle soit.

Les clôtures seront systématiquement accompagnées de haies.

Sur chaque lot, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à travers la mise en place de noues.

Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de murs ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul justifiant du volume de rétention qui devra être jointe à la demande de permis de construire.

Les demandes d'urbanisme déposées dans ce lotissement feront l'objet d'un avis de l'architecte Coordinateur.

Les lots 17, 18 et 40 seront en accession à la propriété.

La ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau.

7.2 SERVITUDES

Les lots 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, et 16 seront grevés d'une servitude de co-visibilité en R+1. Ainsi, les acquéreurs ne pourront pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction des lots voisins, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte-fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.

Les lots 4, 5, 6, 7, 34, 35, 36 et 37 seront grevés d'une servitude de conservation et d'entretien du merlon réalisé par l'aménageur. L'aménageur réalisera à sa charge la clôture en grillage rigide et une haie arbustive. L'acquéreur devra garantir à sa charge l'entretien de cette haie arbustive. Les plantations existantes devront être maintenues et entretenues.

Les lots 8, 9, 19, 20 et 23 seront grevés d'une servitude de passage de canalisation d'eau pluviale d'une largeur de 2 mètres.

8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

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

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

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

9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

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

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

En conséquence, et ce jusqu'au transfert de propriété, le réservant pourra pénétrer et circuler sur l'emprise du lot réservé, modifier sa topographie ainsi que l'aspect minéral ou végétal de ce lot et plus généralement faire toutes modifications qu'il jugera nécessaires pour parvenir à la livraison du lot vendu. Le réservataire ne pourra à ce titre prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix suite à l'exécution de ces travaux sur les parties communes du lotissement ou sur l'emprise du lot objet du présent contrat de réservation.

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

10 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES

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

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

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

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

=> Que cette étude ne soit pas spécifique à son projet de construction et qu'en aucun cas elle ne saurait le dispenser de réaliser une étude approfondie en vue de déterminer les prescriptions propres à son projet de construction.

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

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

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

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

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

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

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

11 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

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

12- CAUTIONS

12.1 CAUTION VOIRIE ET RESEAUX

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

Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **1000 EUROS (mille 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,

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.

JP

12.2 : CAUTION OBLIGATION ACQUEREUR

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de **4000 EUROS (QUATRE MILLE EUROS)** par lot acquis en sus du prix de vente. Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

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

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

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

13 - ASSOCIATION SYNDICALE

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

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

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

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

14 - REALISATION DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude du notaire ci-dessus désigné. Cet acte devra être régularisé au plus tard **dans un délai de QUINZE (15) jours suivant le dépôt de la**

Déclaration d'Ouverture de Chantier par le RESERVATAIRE.

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

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

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

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

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

15 - ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 12 mois à compter de la présente réservation. Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité. Néanmoins, le réservataire pourra dans ce cas renoncer à sa réservation et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée, sans indemnité ni de part ni d'autre. Sachant que les travaux sont réputés achevés lors de la réception des ouvrages, par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage, en présence des entreprises chargées de leur exécution conforme au programme des travaux. Cette réception fera l'objet du certificat attestant de l'achèvement desdits travaux conformément aux articles R 462 - 1 nouveaux et suivants du code de l'urbanisme.

16 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

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 **3000 EUROS (TROIS MILLE 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 :	CCBPPFRPPPG		
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

CP *SR*

banque du réservataire entraînerait de plein droit la nullité de la présente réservation, sans formalité ni mise en demeure.

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

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

17 - FRAIS DE DOSSIER

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

18- FRAIS ANNEXES

18.1 ANTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'attention du réservataire est attirée sur le fait que les honoraires de l'architecte coordonnateur d'un montant de 600 euros seront à régler directement à ce dernier, au moment de la validation du ou des permis de construire. Le réservataire s'y oblige expressément.

18.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

- => Les frais d'acte notariés (comprenant outre les frais d'actes sur le prix de vente du lot, la quote-part du dépôt de pièces du lotissement et de l'acte de cession des voies).
- => Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : **360 euros TTC.**
- => La caution voirie et réseau pour un montant de : **1000 euros**
- => La caution obligation acquéreur pour un montant de : **4000 euros**
- => Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : **100 euros**
- => Le forfait impôt foncier pour un montant de : **50 euros**

18.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

- => Les diverses taxes liées au permis de construire de sa construction **TAXE D'AMENAGEMENT ET PFAC**

19 - FACULTE DE RETRACTATION OU ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, le présent contrat ne devient définitif qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel le RESERVATAIRE a la faculté de se rétracter. L'exercice de la faculté de rétractation s'effectue selon les modalités de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-dessous. En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, LE RESERVATAIRE étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

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

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

STE 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."

20 - NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE

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

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

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

21 - ENVOI ELECTRONIQUE

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

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

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

22 - ADRESSES ELECTRONIQUES

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

Mme RIVIERE ALIX : alix.c.riviere@gmail.com

Mr Garçon Pierre : pierre.garcon15@gmail.com

23- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

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

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

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

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

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

24 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

Fait en deux exemplaires, à LABEGE

Le

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé



ZAC De La Grande Borde
45 rue Garance - 31670 Labège
05 34 24 34 00
Siret : 351 338 660

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

lu et approuvé

[Signature]

lu et Approuvé

CAH



MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
Tél : 04.30.00.67.90
E-mail : contact@sudgeotechnique.com

www.sudgeotechnique.com

Lotissement L'Emeraude

Commune de REBIGUE

Mission G1 PGC "loi Elan"

pour le compte de HECTARE

Dossier : SG 24-0042 NT 01 A				
Devis : DSG 20-092				
Document	Indice	Description	Date	Rédaction
NT 01	A	Mission G1 PGC "loi Elan"	13/03/24	CLA



RESUME

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'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 : aléa fort pour le retrait gonflement des argiles.

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

Zone d'influence géotechnique (ZIG) : En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

Synthèse des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche très peu compacte jusqu'à 0.30 m à 1.30 m/TN et une couche peu compacte jusqu'à 0.90 m à 5.00 m/TN puis une couche moyennement compacte masquant le substratum altéré.

Adaptation du projet (fondation) :

Type :

semelles filantes et/ou appuis isolés.

Horizon porteur : dans la partie peu compacte reconnue à partir de 0.30 m à 1.30 m/TN ou dans la partie argileuse stable hydriquement estimée à partir de 1.50 m/TN sauf en PD10 à 0.50 m/TN. Une étude G2 est obligatoire.

Protection :

Retrait gonflement : Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;
Gel : Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini

Niveau bas :

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

Mitoyens :

Sans objet.

Terrassements :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voire du BRH, il a été reconnu à partir de 1.00 m à 5.00 m/TN.

SOMMAIRE

RESUME	
1. CONTEXTE DE L'ETUDE	2
1.1 Données générales	4
1.2 Contexte géotechnique	4
1.2.1 Géologie	5
1.2.2 Argiles	5
1.2.1 Remontée de nappe	5
1.2.2 Risque d'inondation	6
1.2.3 Zonage sismique	6
1.2.4 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués	6
1.3 Description du site	6
1.4 Caractéristiques de l'avant-projet	6
1.4.1 Description du projet	7
1.4.2 Evaluation géotechnique	7
2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS	8
2.1 Sondages pénétrométriques	8
2.2 Commentaires sur les résultats	8
3. INTERPRETATION (G1 PGC)	9
3.1 Mode de fondation envisageable	9
3.2 Dallage	11
3.3 Mitoyen	11
3.4 Hydrogéologie	11
4. TERRASSEMENTS	11
5. CADRE REGLEMENTAIRE	11
6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES	12
ANNEXES	
ANNEXE 1 -	Notes générales sur les missions géotechniques
ANNEXE 2 -	Implantation des sondages
ANNEXE 3 -	Résultats des sondages penetrometriques
ANNEXE 4 -	Implantation des sondages G2 PRO VOIRIE
ANNEXE 5 -	Résultats des sondages pénétrométriques G2 PRO VOIRIE
ANNEXE 6 -	Résultat des sondages à la tarière G2 PRO VOIRIE

1. CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1 Données générales

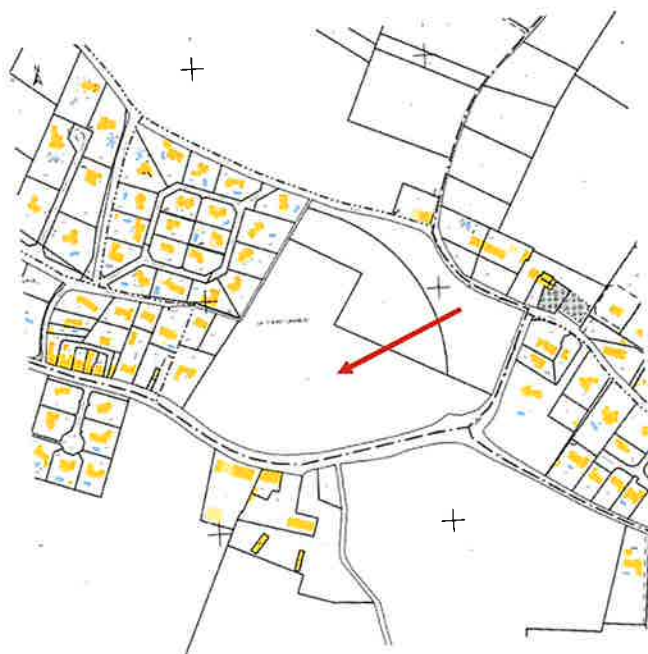
A la demande et pour le compte de HECTARE, le bureau d'étude Sud Géotechnique, a procédé à la Mission G1 PGC "loi Elan" du projet : Lotissement L'Emeraude, sur la commune de REBIGUE (cf. plan de situation), lotissement Val Paradis, lot 17.

Plan de situation

Coordonnées GPS : 43°29'20.8"N 1°28'39.8"E



Plan de localisation



Il s'agit d'une Mission G1 PGC "loi Elan" selon la norme NF-P-94-500 version 2013 qui impose la réalisation de l'ensemble des missions géotechniques, à l'avancement du projet (la classification type, le schéma d'enchaînement des missions géotechniques, et les conditions générales des missions géotechniques sont joints en Annexe 1), et suivant les termes de notre proposition technique DSG 20-092.

Le présent rapport d'étude G1 PGC comprend :

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

Notre mission est réalisée à partir de 8 sondages au pénétromètre dynamique lourd (norme NF P 94-114).

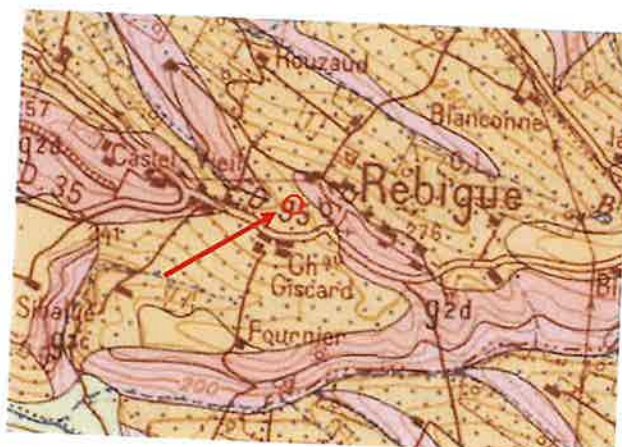
Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- Plan parcellaire ;
- Plan de composition.
- G2 PRO voirie

1.2 Contexte géotechnique

1.2.1 Géologie

D'après les informations du BRGM le sous-sol du site est composé : m-g Rc - Formation des pentes, éboulis et solifluxions issus de la molasse.



1.2.2 Argiles

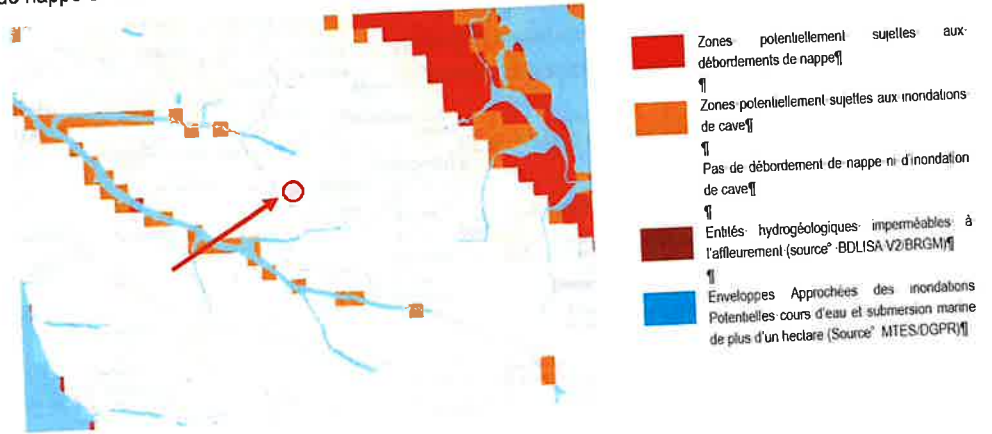
Le site est classé en aléa fort pour le retrait gonflement des argiles.



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

1.2.1 Remontée de nappe

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



1.2.2 Risque d'inondation

La zone n'est pas inondable.

1.2.3 Zonage sismique

Suivant le zonage sismique de la France (décret n°2010-1255 du 22/10/2010) le site étudié est classé en zone de sismicité 1 (très faible).

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 1 (très faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

1.2.4 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués

Aucun mouvement de terrain, ni cavité souterraine, ni ancien site pouvant occasionner une pollution n'est répertorié par le BRGM.

Votre commune est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Oui.

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans la commune : 1.

1.3 Description du site

Le site présente une pente relativement importante, de l'ordre de 7% avec une partie plus pentue au Nord-est et plus plane au Sud-Ouest. On note un faux plat suivant un axe Est Ouest avec une légère pente en direction de l'Est.

Il est bordé au Nord, au Sud et à l'Est par des voies de dessertes. A l'Ouest se trouvent des parcelles construites.

1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

1.4.1 Description du projet

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



1.4.2 Evaluation géotechnique

Zone d'influence géotechnique (ZIG) :

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

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

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

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

2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS

2.1 Sondages pénétrométriques

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

Les essais ont permis de mettre en évidence une première couche très peu compacte reconnue jusqu'à 0.80 m/TN en PD6, 0.90 m/TN en PD7, PD12 et PD13, 1.30 m/TN en PD8, 0.70 m/TN en PD9, 0.30 m/TN en PD10 et 0.60 m/TN en PD11.

En suivant, on mesure une couche peu compacte jusqu'à 1.00 m/TN en PD6, 1.40 m/TN en PD7 et PD13, 5.00 m/TN en PD8 (arrêt du sondage), 0.90 m/TN en PD9 et PD11 et 1.60 m/TN en PD12 (non reconnue en PD10).

En suivant, on mesure une couche moyennement compacte jusqu'à 3.00 m/TN en PD6, 5.00 m/TN en PD7, PD11, PD12 et PD13 (arrêt du sondage), 2.40 m/TN en PD9 et 0.80 m/TN en PD10.

En dessous les valeurs augmentent rapidement jusqu'à atteindre le refus à respectivement 3.10 m/TN en PD6, 2.80 m/TN en PD9 et 1.00 m/TN en PD10.

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

Tableau de synthèse :

Sondages	Profondeur formation			
	Couche très peu compacte (Qd < 3 MPa)	Couche peu compacte (3 < Qd < 8)	Couche moyennement compacte à compacte	Substratum
	/TN (m)	/TN (m)	/TN (m)	/TN (m)
PD6	0,80	1,00	3,00	>3,10
PD7	0,90	1,40	>5,00	
PD8	1,30	>5,00		>2,80
PD9	0,70	0,90	2,40	>1,00
PD10	0,30		0,80	
PD11	0,60	0,90	>5,00	
PD12	0,90	1,60	>5,00	
PD13	0,90	1,40	>5,00	

2.2 Commentaires sur les résultats

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche très peu compacte jusqu'à 0.30 m à 1.30 m/TN et une couche peu compacte jusqu'à 0.90 m à 5.00 m/TN puis une couche moyennement compacte masquant le substratum altéré.

3. INTERPRETATION (G1 PGC)

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

- Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche très peu compacte jusqu'à 0.30 m à 1.30 m/TN et une couche peu compacte jusqu'à 0.90 m à 5.00 m/TN puis une couche moyennement compacte masquant le substratum altéré.
- 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.
- La zone est en aléa fort pour le retrait gonflement des argiles ;
- La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque fort de nappe en surface.
- En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

3.1 Mode de fondation envisageable

Compte tenu des connaissances acquises on considérera que la couche très peu compacte reconnue en surface ne peut recevoir des fondations car ses mécaniques géologiques sont médiocres.

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

Les fondations devront être descendues dans la partie peu compacte reconnue à partir de 0.30 m à 1.30 m/TN ou dans la partie argileuse stable hydriquement estimée à partir de 1.50 m/TN sauf en PD10 à 0.50 m/TN. Une étude G2 est obligatoire.

Protection au gel :

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

Extrait NF DTU 13.1



$$H = H_0 + \frac{A - 150}{4000}$$

A est l'altitude ;
H₀ est la valeur lue sur la carte pour A ≤ 150 m ;
H est la profondeur hors gel.
(H, H₀ et A en mètres).

Protection vis-à-vis du retrait gonflement :

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

Tableau de synthèse par lot :

Lot	type de fondation	Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC	Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches
1	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
2	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
3	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
4	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
5	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
6	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
7	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
8	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
9	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
10	Fondations superficielles	Argiles *	0.50
11	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
12	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
13	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
14	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
15	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
16	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
17	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
18	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
19	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
20	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
21	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
22	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
23	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
24	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
25	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
26	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
27	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
28	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
29	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
30	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
31	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
32	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
33	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
34	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
35	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
36	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
37	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
38	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
39	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
40	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
41	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
42	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
43	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
44	Fondations superficielles	Argiles *	1.50
45	Fondations superficielles	Argiles *	1.50

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

3.2 Dallage

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

3.3 Mitoyen

Sans objet.

3.4 Hydrogéologie

Aucune arrivée d'eau n'a été observée dans les sondages lors des investigations. Il est à noter que le régime hydrogéologique peut varier en fonction de la saison et de la pluviométrie. Compte tenu de la géologie observée, une nappe doit baigner les alluvions de surface. Son niveau doit varier de manière saisonnière.

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

4. TERRASSEMENTS

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voire du BRH, il a été reconnu à partir de 1.00 m à 5.00 m/TN.

5. CADRE REGLEMENTAIRE

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

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

6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES

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

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

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

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

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

Remarque importante : remblais anthropiques

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

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

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

ANNEXE 1 -NOTES GENERALES SUR LES MISSIONS GEOTECHNIQUES

Tableau 1 – Enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique

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

CONDITIONS GENERALES ETABLIES PAR L'UNION SYNDICALE DE GEOTECHNIQUE

1. Avertissement, préambule

Toute commande et ses avenants éventuels impliquent de la part du cocontractant, ci-après dénommé « le Client », signataire du contrat et des avenants, acceptation sans réserve des présentes conditions générales. Les présentes conditions générales prévalent sur toutes autres, sauf conditions particulières contenues dans le devis ou dérogation formelle et explicite. Toute modification de la commande ne peut être considérée comme acceptée qu'après accord écrit du Prestataire.

2. Déclarations obligatoires à la charge du Client, (DT, DICT, ouvrages exécutés)

Dans tous les cas, la responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée en cas de dommages à des ouvrages publics ou privés (en particulier, ouvrages enterrés et canalisations) dont la présence et l'emplacement précis ne lui auraient pas été signalés par écrit préalablement à sa mission. Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, le Client doit fournir, à sa charge et sous sa responsabilité, l'implantation des réseaux privés, la liste et l'adresse des exploitants des réseaux publics à proximité des éventuelles DICT (le délai de réponse est de 15 jours) et pour connaître l'environnement du projet. En cas d'incertitude ou de complexité pour la localisation des réseaux sur domaine public, il pourra être nécessaire de faire réaliser, à la charge du Client, des fouilles manuelles pour les repérer. Les conséquences et la responsabilité de toute détérioration de ces réseaux par suite d'une mauvaise communication sont à la charge exclusive du Client. Conformément à l'article L 411-1 du code minier, le Client s'engage à déclarer à la DREAL tout forage réalisé de plus de 10 m de profondeur. De même, conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, le Client s'engage à déclarer auprès de la DDT du lieu des travaux les sondages et forages destinés à la recherche, à la surveillance ou au prélèvement d'eaux souterraines (piezomètres notamment).

3. Cadre de la mission, objet et nature des prestations, prestations exclues, limites de la mission

Le terme « prestation » désigne exclusivement les prestations énumérées dans le devis du Prestataire. Toute prestation différente de celles prévues fera l'objet d'un prix nouveau à négocier. Il est entendu que le Prestataire s'engage à procéder selon les moyens actuels de son art, à des recherches consciencieuses et à fournir les indications qu'on peut en attendre. Son obligation est une obligation de moyen et non de résultat au sens de la jurisprudence actuelle des tribunaux. Le Prestataire réalise la mission dans les strictes limites de sa définition donnée dans son offre (validité limitée à trois mois à compter de la date de son établissement), confirmée par le bon de commande ou un contrat signé du Client. La mission et les investigations éventuelles sont strictement géotechniques et n'abordent pas le contexte environnemental. Seule une étude environnementale spécifique comprenant des investigations adaptées permettra de détecter une éventuelle contamination des sols et/ou des eaux souterraines. Le Prestataire n'est solidaire d'aucun autre intervenant que si la solidarité est explicitement convenue dans le devis ; dans ce cas, la solidarité ne s'exerce que sur la durée de la mission. Par référence à la norme NF P 94-500, il appartient au maître d'ouvrage, au maître d'œuvre ou à toute entreprise de faire réaliser impérativement par des ingénieries compétentes chacune des missions géotechniques (successivement G1, G2, G3 et G4 et les investigations associées) pour suivre toutes les étapes d'élaboration et d'exécution du projet. Si la mission d'investigations est commandée seule, elle est limitée à l'exécution matérielle de sondages et à l'établissement d'un compte rendu factuel sans interprétation et elle exclut toute activité d'étude ou de conseil. La mission de diagnostic géotechnique G5 engage le géotechnicien uniquement dans le cadre strict des objectifs ponctuels fixés et acceptés. Si le Prestataire déclare être titulaire de la certification ISO 9001, le Client agit de telle sorte que le Prestataire puisse respecter les dispositions de son système qualité dans la réalisation de sa mission.

4. Plans et documents contractuels

Le Prestataire réalise la mission conformément à la réglementation en vigueur lors de son offre, sur la base des données communiquées par le Client. Le Client est seul responsable de l'exactitude de ces données. En cas d'absence de transmission ou d'erreur sur ces données, le Prestataire est exonéré de toute responsabilité.

5. Limites d'engagement sur les délais

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

6. Formalités, autorisations et obligations d'information, accès, dégâts aux ouvrages et cultures

Toutes les démarches et formalités administratives ou autres, en particulier l'obtention de l'autorisation de pénétrer sur les lieux pour effectuer des prestations de la mission sont à la charge du Client. Le Client se charge d'une part d'obtenir et communiquer les autorisations requises pour l'accès du personnel et des matériels nécessaires au Prestataire en toute sécurité dans l'enceinte des propriétés privées ou sur le domaine public, d'autre part de fournir tous les documents relatifs aux dangers et aux risques cachés, notamment ceux liés aux réseaux, aux obstacles enterrés et à la pollution des sols et des nappes. Le Client s'engage à communiquer les règles pratiques que les intervenants doivent respecter en matière de santé, sécurité et respect de l'environnement : il assure en tant que maître d'ouvrage la formation du personnel, notamment celui du Prestataire, entrant dans ces domaines, préalablement à l'exécution de la mission. Le Client sera tenu responsable de tout dommage corporel, matériel ou immatériel dû à une spécificité du site connue de lui et non clairement indiquée au Prestataire avant toutes interventions. Sauf spécifications particulières, les travaux permettant l'accessibilité aux points de sondages ou d'essais et l'aménagement des plates-formes ou grutage nécessaires aux matériels utilisés sont à la charge du Client. Les investigations peuvent entraîner d'inévitables dommages sur le site, en particulier sur la végétation, les cultures et les ouvrages existants, sans qu'il y ait négligence ou faute de la part de son exécutant. Les remises en état, réparations ou indemnités correspondantes sont à la charge du Client.

7. Implantation, nivellement des sondages

Au cas où l'implantation des sondages est imposée par le Client ou son conseil, le Prestataire est exonéré de toute responsabilité dans les événements consécutifs à ladite implantation. La mission ne comprend pas les implantations topographiques permettant de définir l'emprise des ouvrages et zones à étudier ni la mesure des coordonnées précises des points de sondages ou d'essais. Les éventuelles altitudes indiquées pour chaque sondage (qu'il s'agisse de cotes de références rattachées à un repère arbitraire ou de cotes NGF) ne sont données qu'à titre indicatif. Seules font foi les profondeurs mesurées depuis le sommet des sondages et comptées à partir du niveau du sol au moment de la réalisation des essais. Pour que ces altitudes soient garanties, il convient qu'elles soient relevées par un Géomètre Expert avant remodelage du terrain. Il en va de même pour l'implantation des sondages sur le terrain.

8. Hydrogéologie

Les niveaux d'eau indiqués dans le rapport correspondent uniquement aux niveaux relevés au droit des sondages exécutés et à un moment précis. En dépit de la qualité de l'étude les aléas suivants subsistent, notamment la variation des niveaux d'eau en relation avec la météo ou une modification de l'environnement des études. Seule une étude hydrogéologique spécifique permet de déterminer les amplitudes de variation de ces niveaux, les cotes de crue et les PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).

9. Recommandations, aléas, écart entre prévision de l'étude et réalité en cours de travaux

Si, en l'absence de plans précis des ouvrages projetés, le Prestataire a été amené à faire une ou des hypothèses sur le projet, il appartient au Client de lui communiquer par écrit leurs observations éventuelles sans quoi, ils ne pourraient en aucun cas et pour aucune raison lui reprocher d'avoir établi son étude dans ces conditions. L'étude géotechnique s'appuie sur les renseignements reçus concernant le projet, sur un nombre limité de sondages et d'essais, et sur des profondeurs d'investigations limitées qui ne permettent pas de lever toutes les incertitudes inévitables à cette science naturelle. En dépit de la qualité de l'étude, des incertitudes subsistent du fait notamment du caractère ponctuel des investigations, de la variation d'épaisseur des remblais et/ou des différentes couches, de la présence de vestiges enterrés. Les conclusions géotechniques ne peuvent donc conduire à traiter à forfait le prix des fondations et compte tenu d'une hétérogénéité, naturelle ou du fait de l'homme, toujours possible et des aléas d'exécution pouvant survenir lors de la découverte des terrains. Si un caractère évolutif particulier a été mis en lumière (notamment glissement, érosion, dissolution, remblais évolutifs, tourbe), l'application des recommandations du rapport nécessite une actualisation à chaque étape du projet notamment s'il s'écoule un laps de temps important avant l'étape suivante. L'estimation des quantités des ouvrages géotechniques nécessite, une mission d'étude géotechnique de conception G2 (phase projet). Les éléments géotechniques non décelés par l'étude et mis en évidence lors de l'exécution (pouvant avoir une incidence sur les conclusions du rapport) et les incidents importants survenus au cours des travaux (notamment glissement, dommages aux avoisinants ou aux existants) doivent obligatoirement être portés à la connaissance du Prestataire ou signalés aux géotechniciens chargés des missions de suivi géotechnique d'exécution G3 et de supervision géotechnique d'exécution G4, afin que les conséquences sur la conception géotechnique et les conditions d'exécution soient analysées par un homme de l'art.

10. Rapport de mission, réception des travaux, fin de mission, délais de validation des documents par le client

A défaut de clauses spécifiques contractuelles, la remise du dernier document à fournir dans le cadre de la mission fixe le terme de la mission. La date de la fin de mission est celle de l'approbation par le Client du dernier document à fournir dans le cadre de la mission. L'approbation doit intervenir au plus tard deux semaines après sa remise au Client, et est considérée implicite en cas de silence. La fin de la mission donne lieu au paiement du solde de la mission.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Résiliation anticipée

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

16. Répartition des risques, responsabilités et assurances

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

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

Assurance décennale obligatoire

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

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

Ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance

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

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

17. Cessibilité de contrat

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

18. Litiges

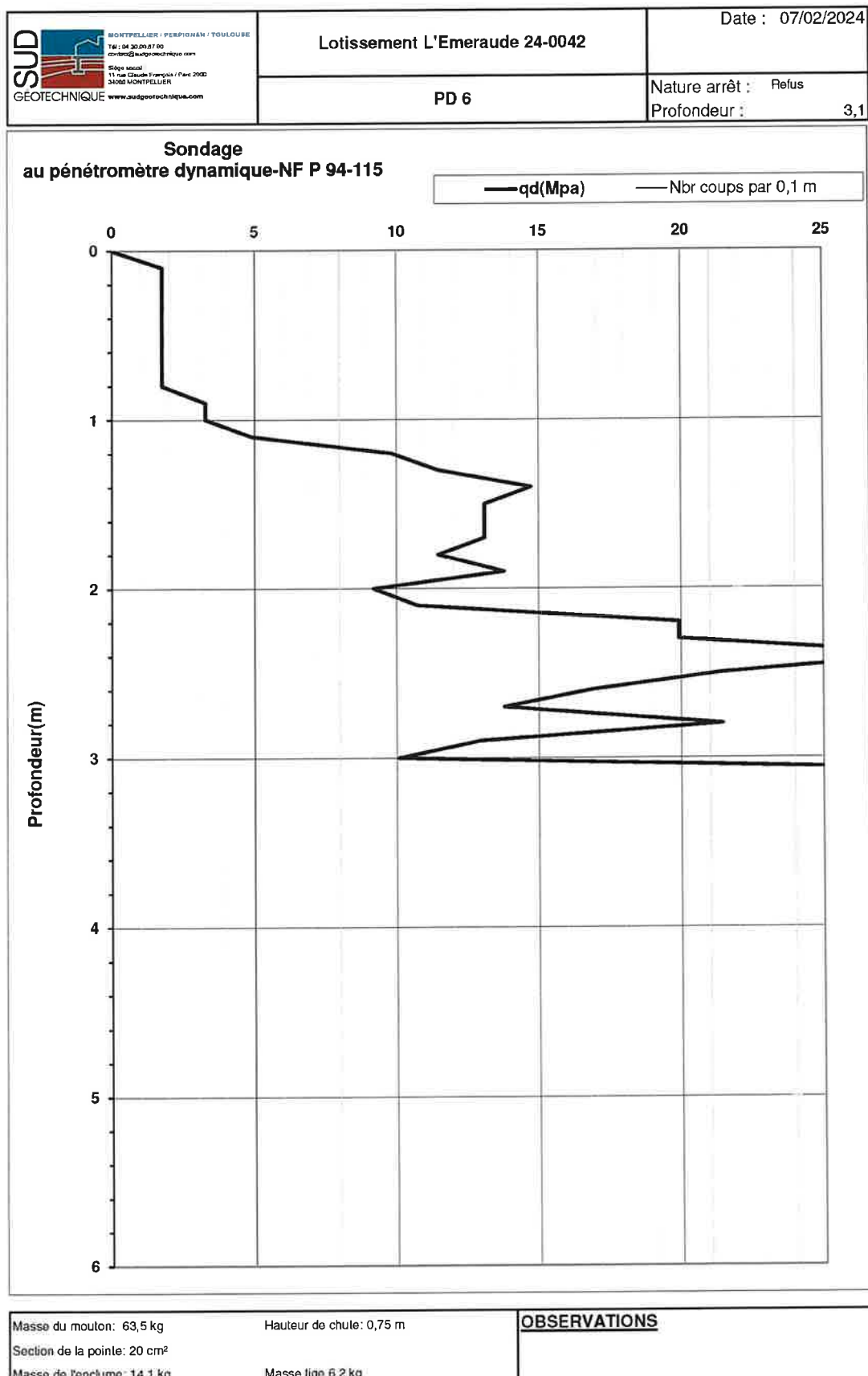
En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du siège social du Prestataire sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

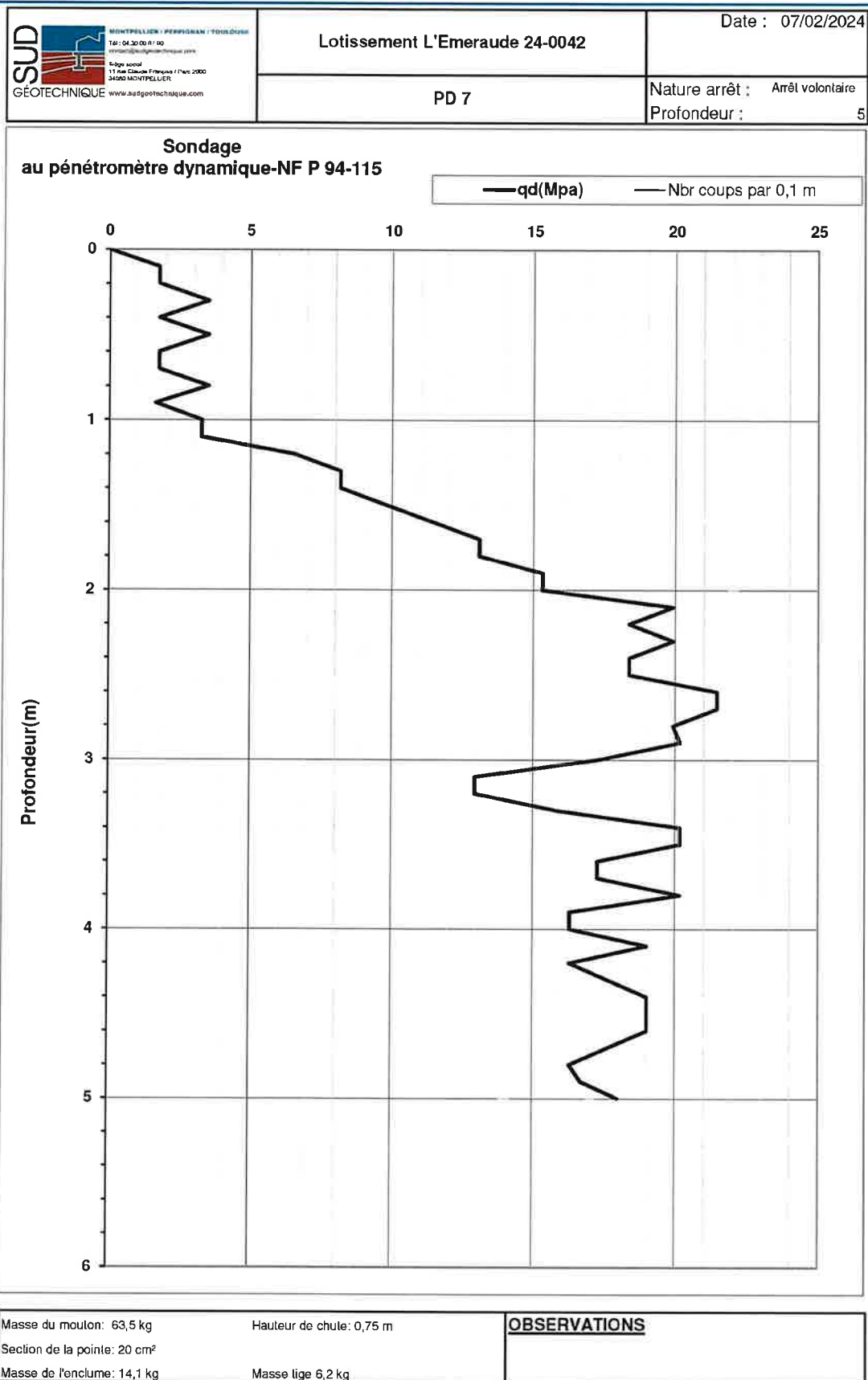
ANNEXE 2 - IMPLANTATION DES SONDAGES ETUDE G1 PGC LOI ELAN



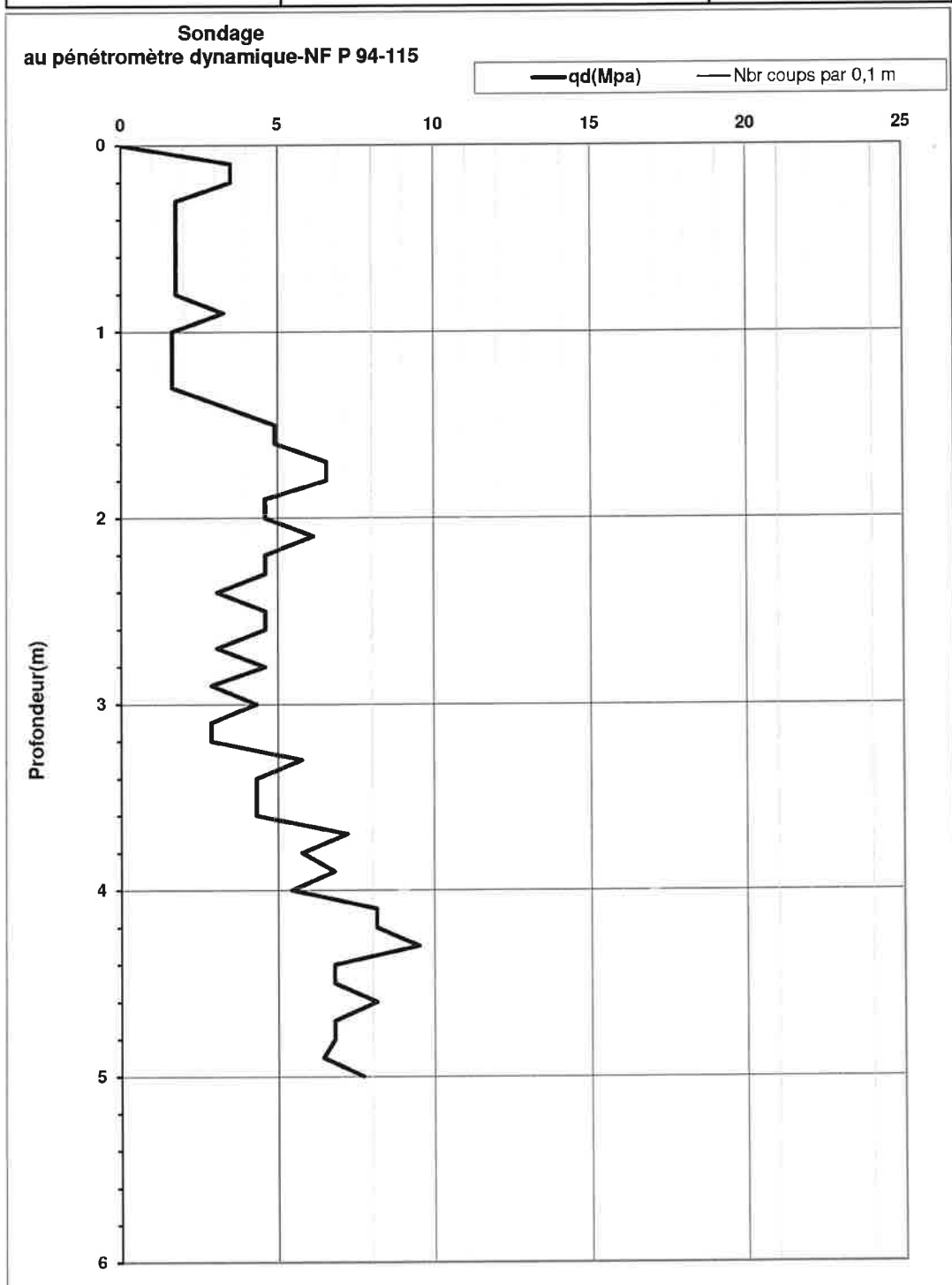
- Légende :
- ▲ Sondage pénétrométrique (PD)
 - ▣ Fouille à la pelle (PM)
 - ⊕ Essai de perméabilité (EP)
 - Reconnaissance de fondation (REC)
 - Sondage tarière (ST)
 - ⊕ Sondage pressiométrique (SP)
 - ⊗ Sondage carotté (SC)

ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES



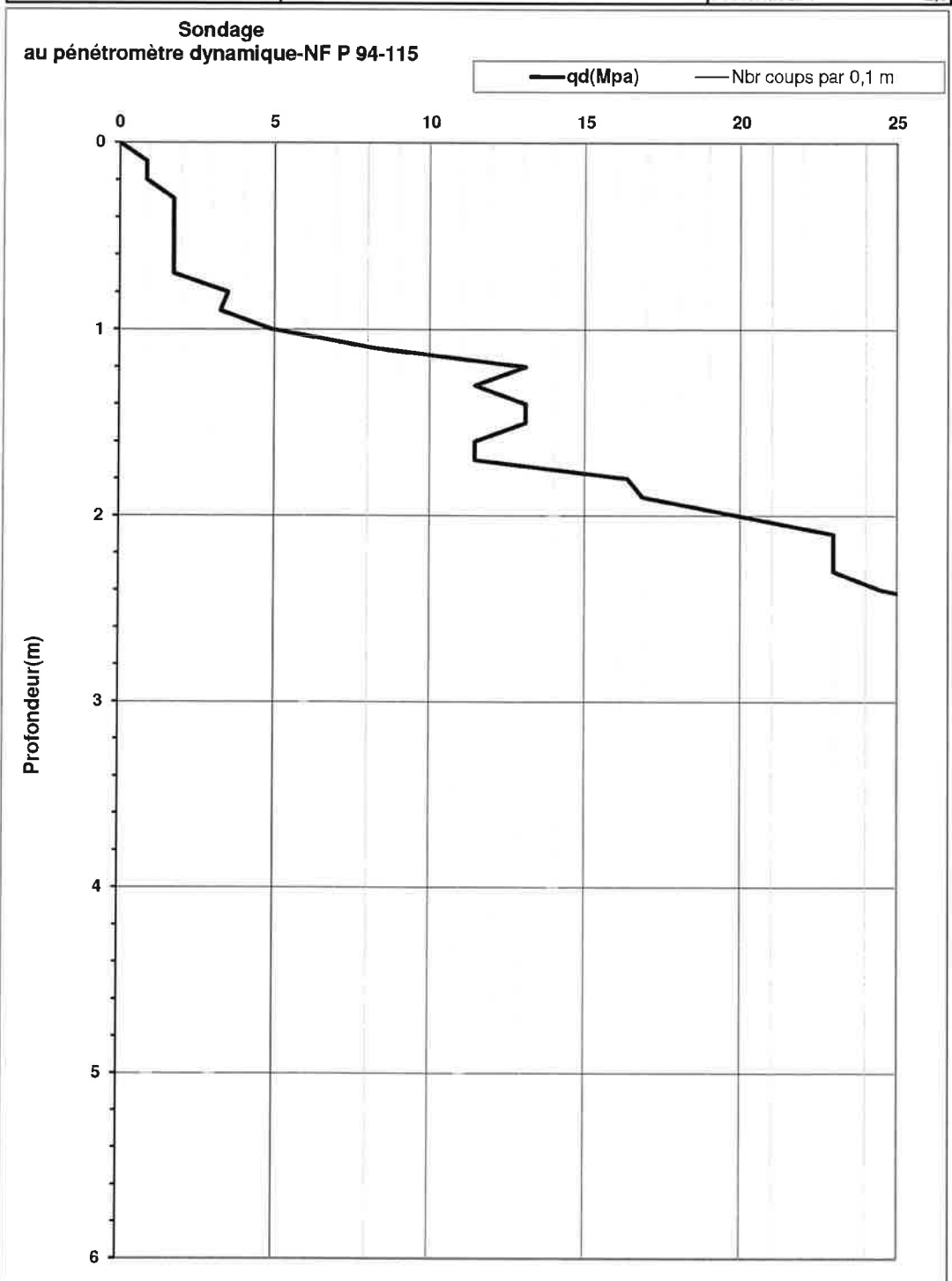


SUD GÉOTECHNIQUE MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04 30 00 87 00 contact@sudgeotechnique.com Séjour social 11 rue Claude Fauriol / Parc 2000 34090 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lotissement L'Emeraude 24-0042	Date : 07/02/2024
	PD 8	Nature arrêt : Arrêt volontaire Profondeur : 5



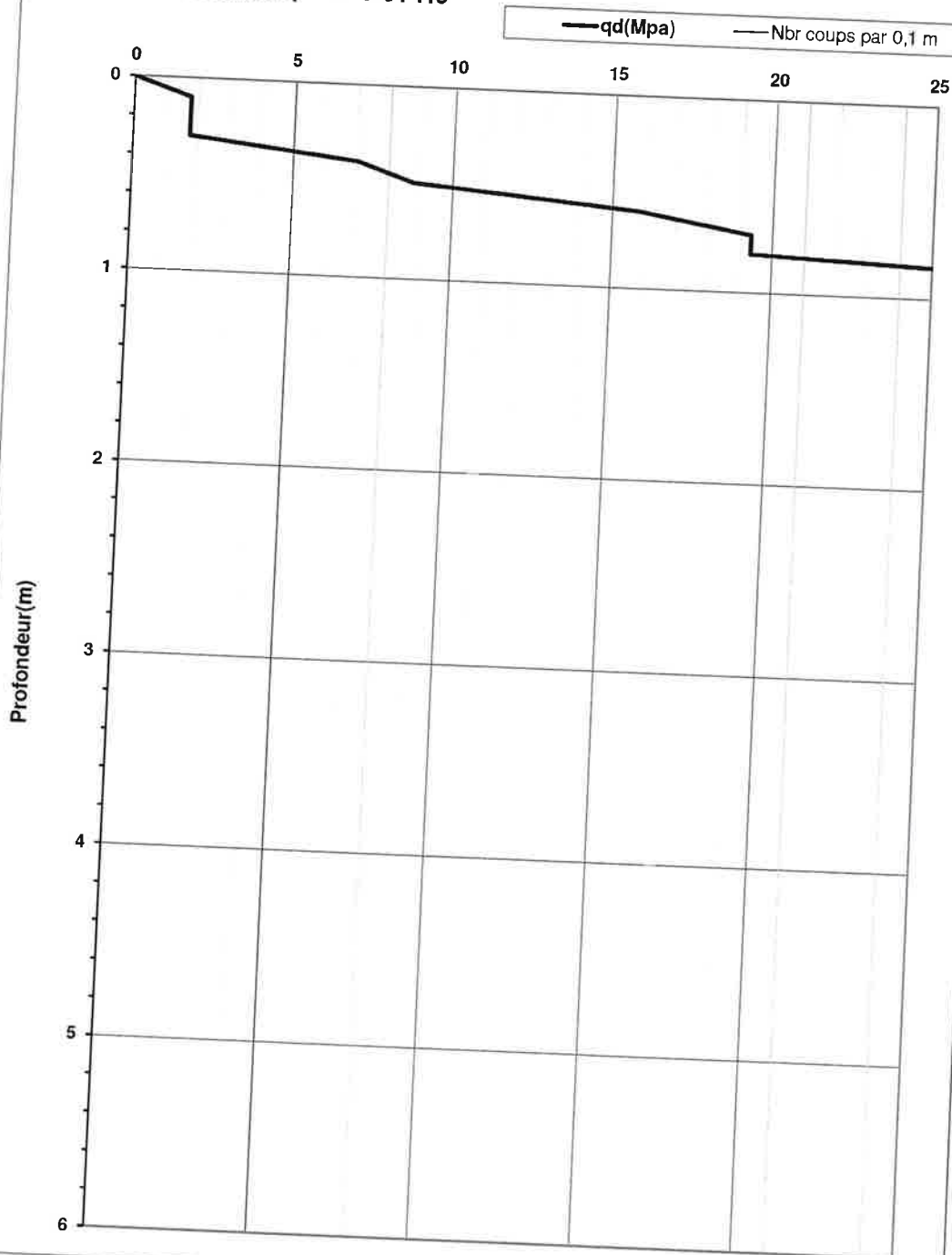
Masse du mouton: 63,5 kg	Hauteur de chute: 0,75 m	OBSERVATIONS
Section de la pointe: 20 cm²		
Masse de l'enclume: 14,1 kg	Masse lège 6,2 kg	

 MONTELLIER - PERPIGNAN - TROUVAIN Tél : 04 32 00 81 00 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude Frolongue / Parc 2000 34080 MONTELLIER www.sudgeotechnique.com	Lotissement L'Emeraude 24-0042	Date : 07/02/2024
	PD 9	Nature arrêt : Relus Profondeur : 2,8



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

**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**



Masse du mouton: 63,5 kg

Hauteur de chute: 0,75 m

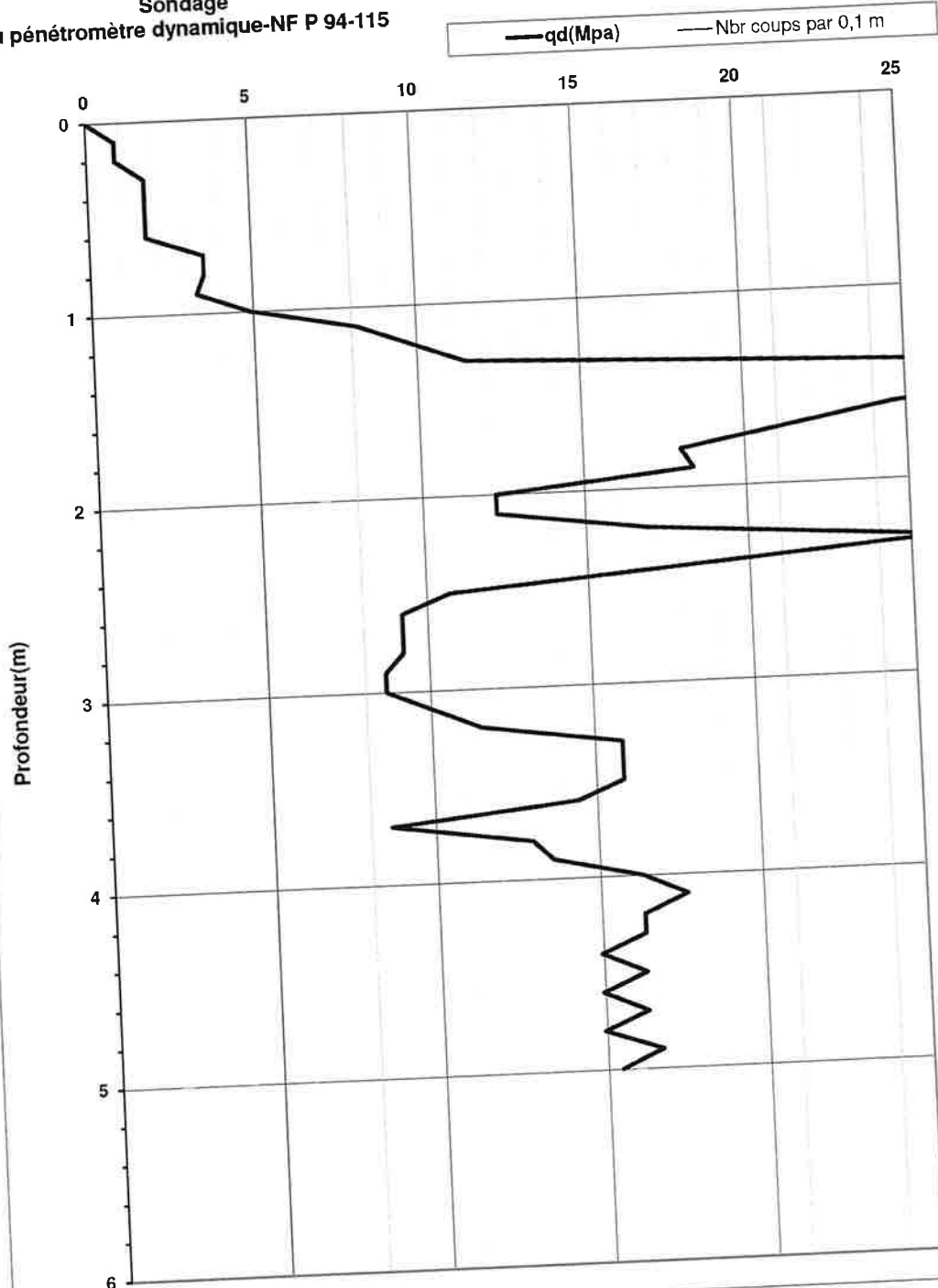
Section de la pointe: 20 cm²

Masse de l'onclume: 14,1 kg

Masse tige 6,2 kg

OBSERVATIONS

**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**

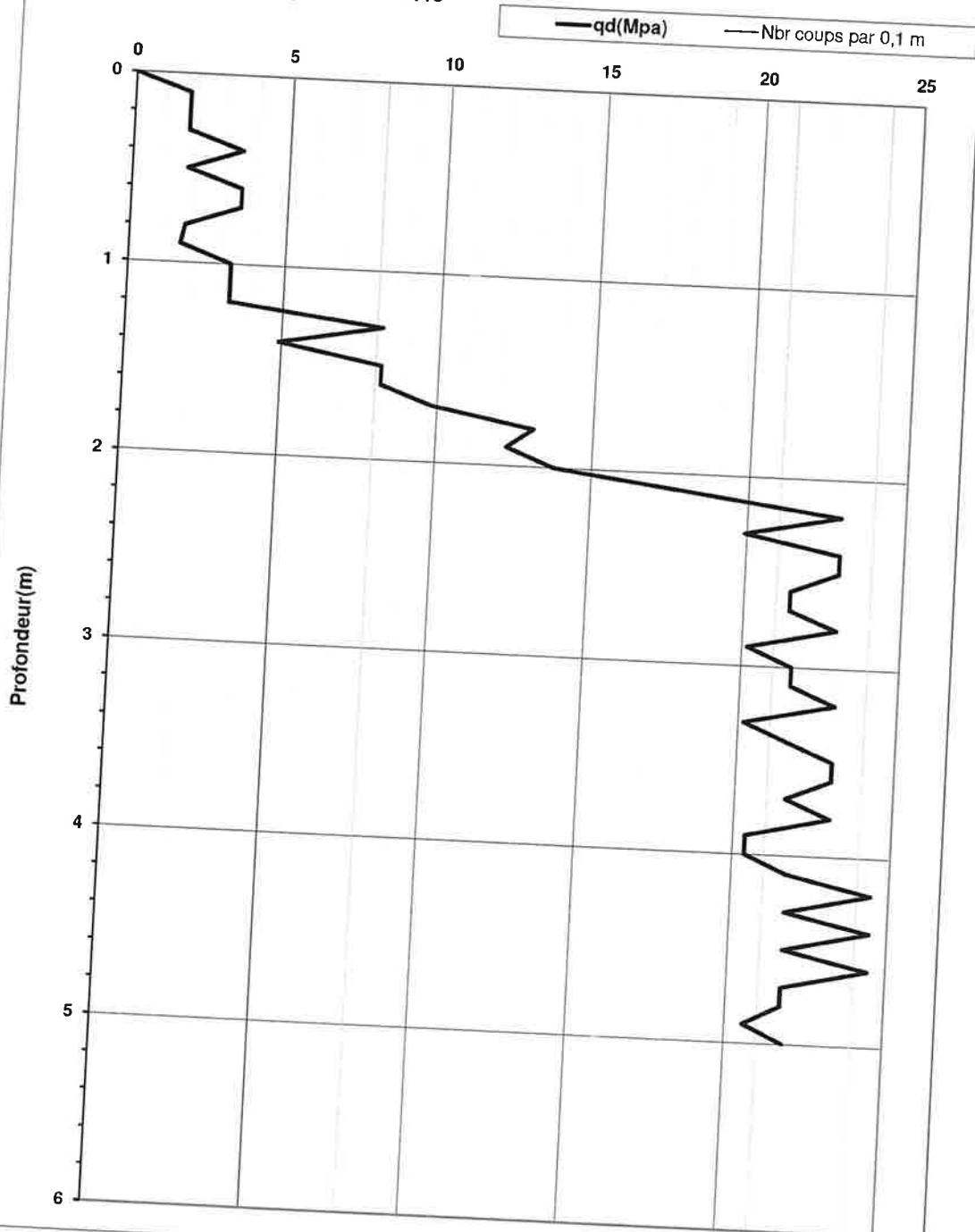


Masso du mouton: 63,5 kg
Section de la pointe: 20 cm²
Masso de l'onclume: 14,1 kg

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

OBSERVATIONS

**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**



Masse du mouton: 63,5 kg

Hauteur de chute: 0,75 m

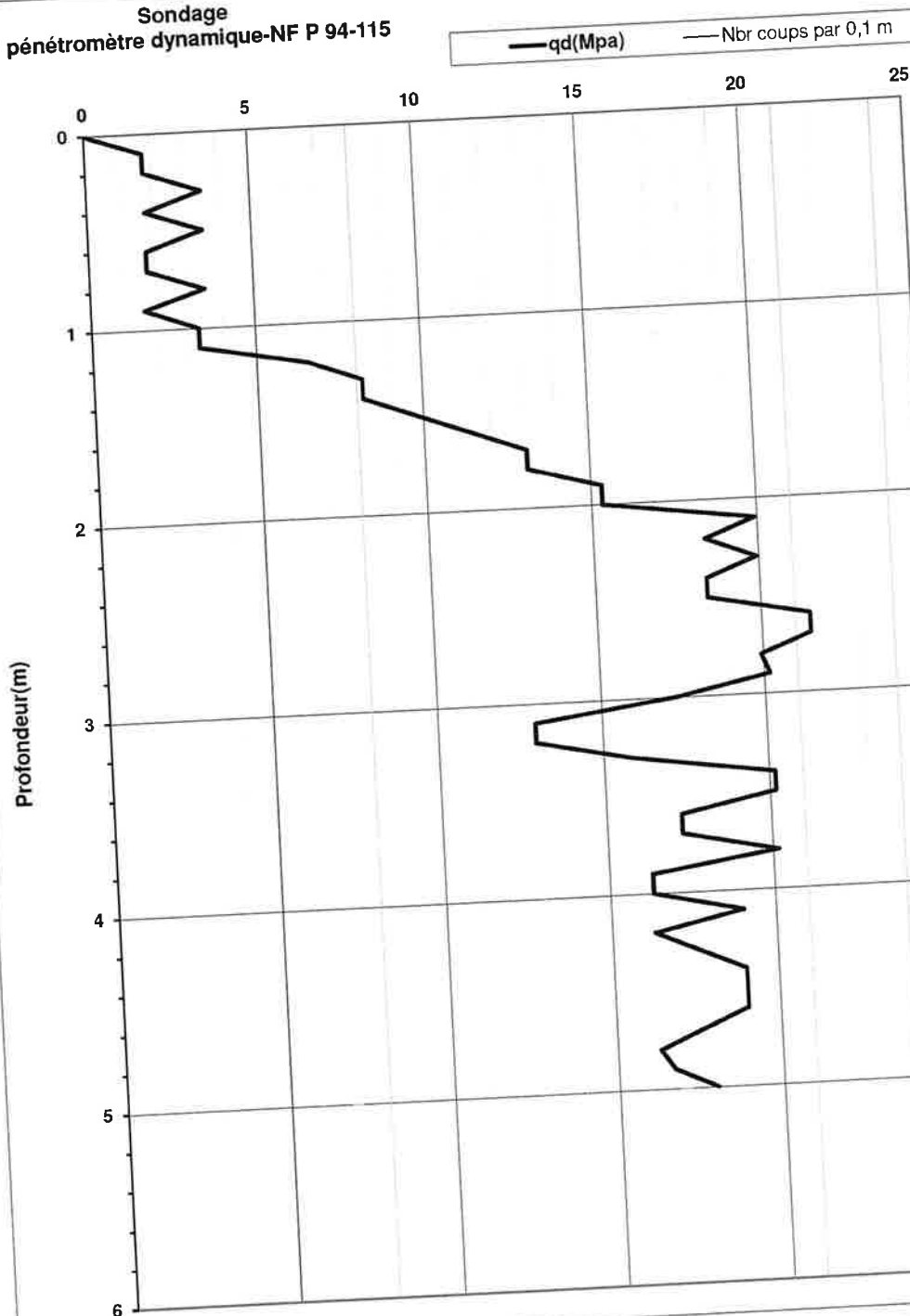
Section de la pointe: 20 cm²

Masse de l'enclume: 14,1 kg

Masse lige 6,2 kg

OBSERVATIONS

**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**



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

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

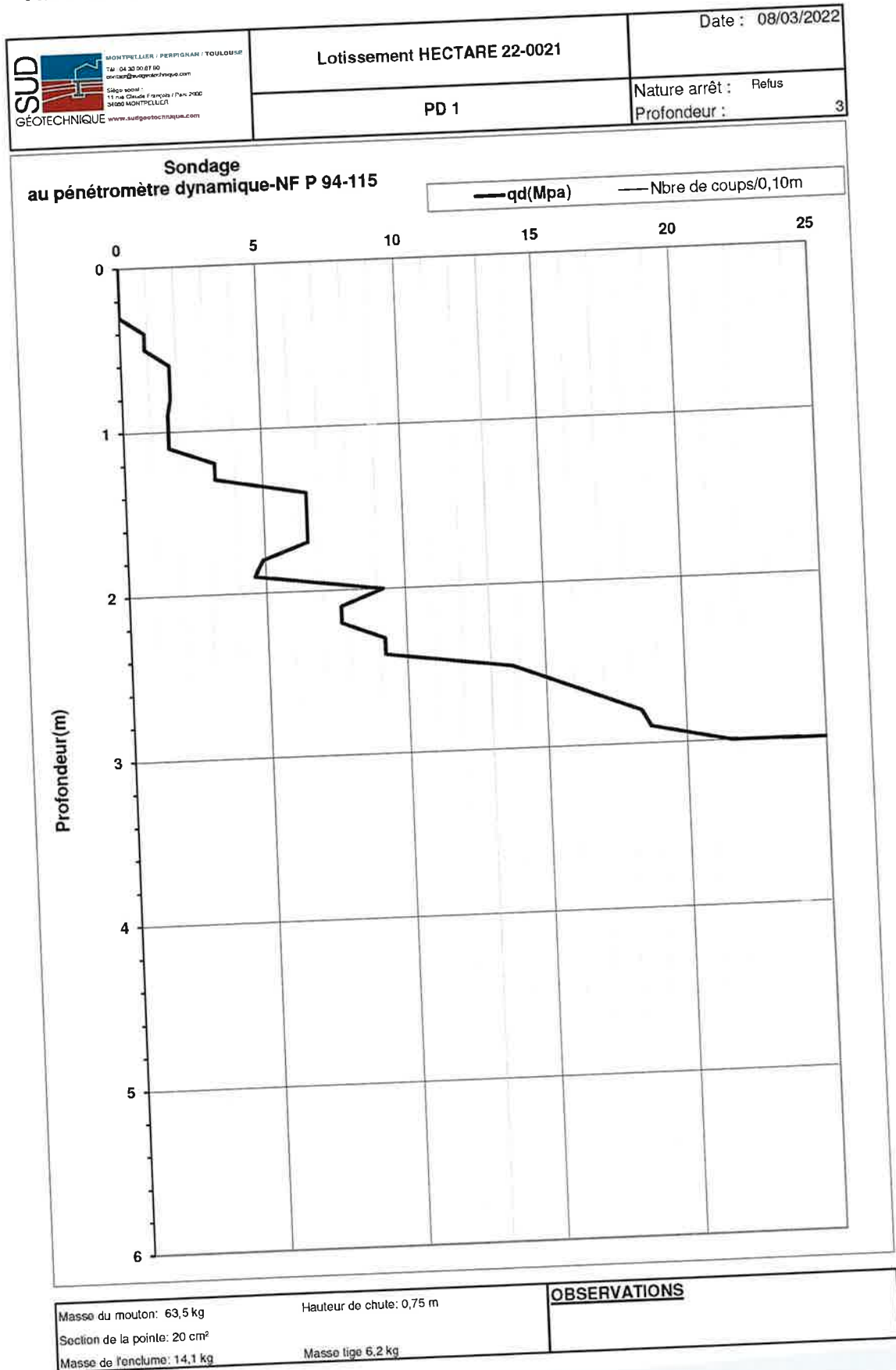
OBSERVATIONS

ANNEXE 4 - IMPLANTATION DES SONDAGES ETUDE VOIRIE



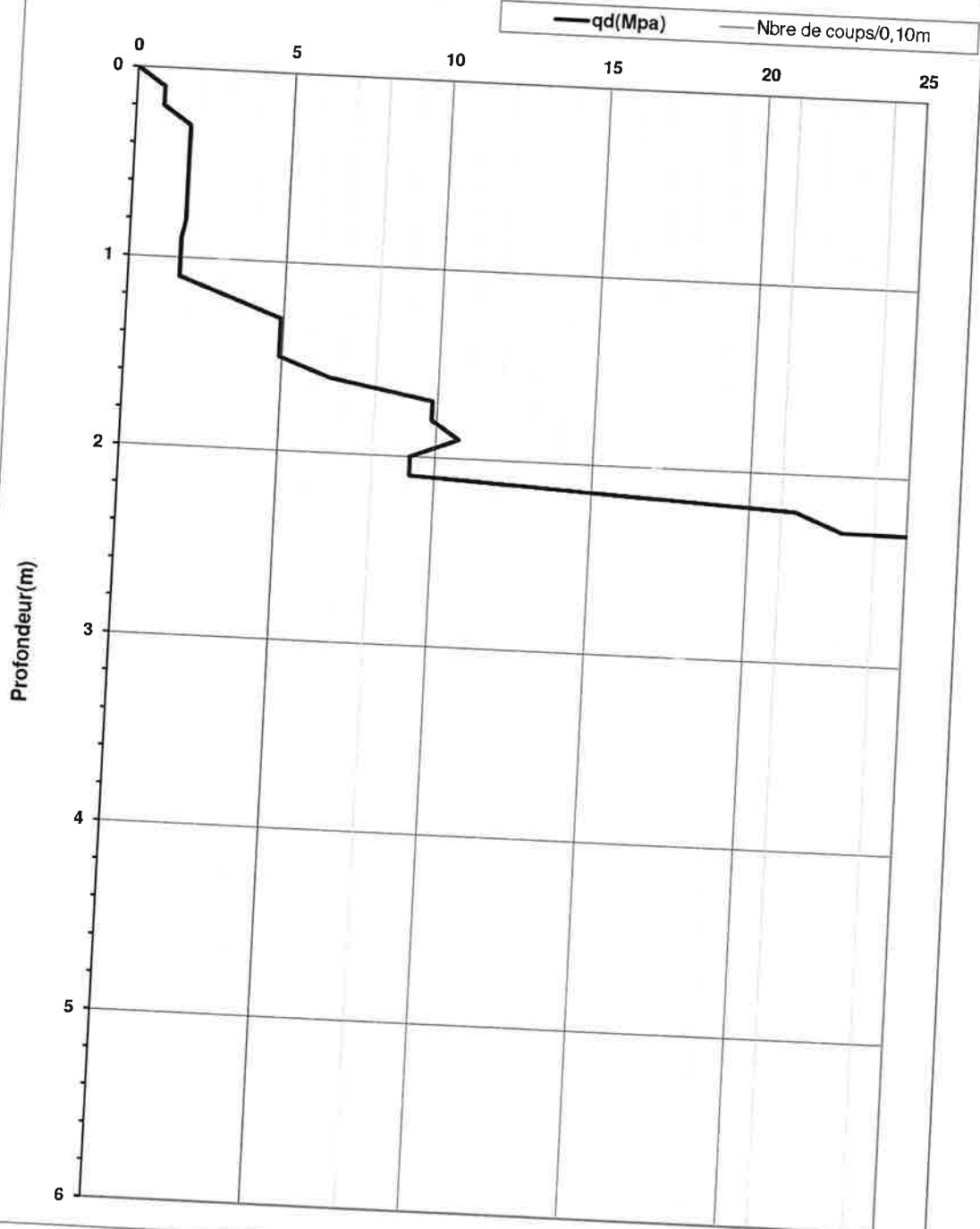
- Légende :
- ▲ Sondage pénétrométrique (PD)
 - Fouille à la pelle (PM)
 - Essai de perméabilité (EP)
 - Reconnaissance de fondation (REC)
 - Sondage tarière (ST)
 - ⊕ Sondage pressiométrique (SP)
 - ⊗ Sondage carotté (SC)

ANNEXE 5 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES VOIRIE



SUD GÉOTECHNIQUE MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél: 04 30 06 67 90 contact@sudgeotechnique.com Siège social 11 rue Claude François / Parc 2000 34000 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lotissement HECTARE 22-0021	Date : 08/03/2022
	PD 2	Nature arrêt : Refus Profondeur : 2,3

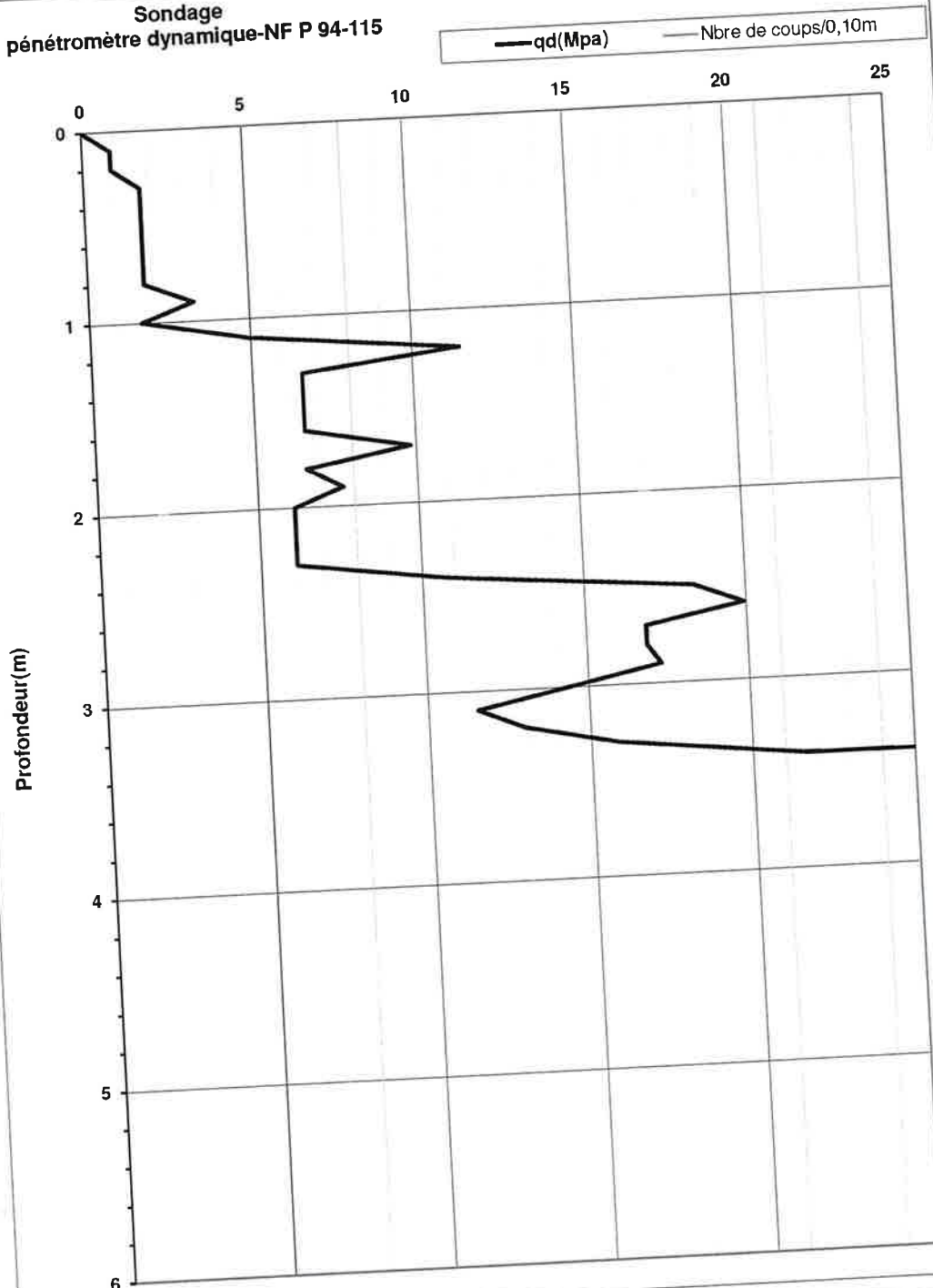
**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**



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

 SUD GÉOTECHNIQUE MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04 30 00 87 00 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 15 rue Claude Fauriol / Parc 2000 34090-MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lotissement HECTARE 22-0021	Date : 08/03/2022
	PD 3	Nature arrêt : Refus Profondeur : 3.4

**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**



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

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

OBSERVATIONS

Lotissement HECTARE 22-0021

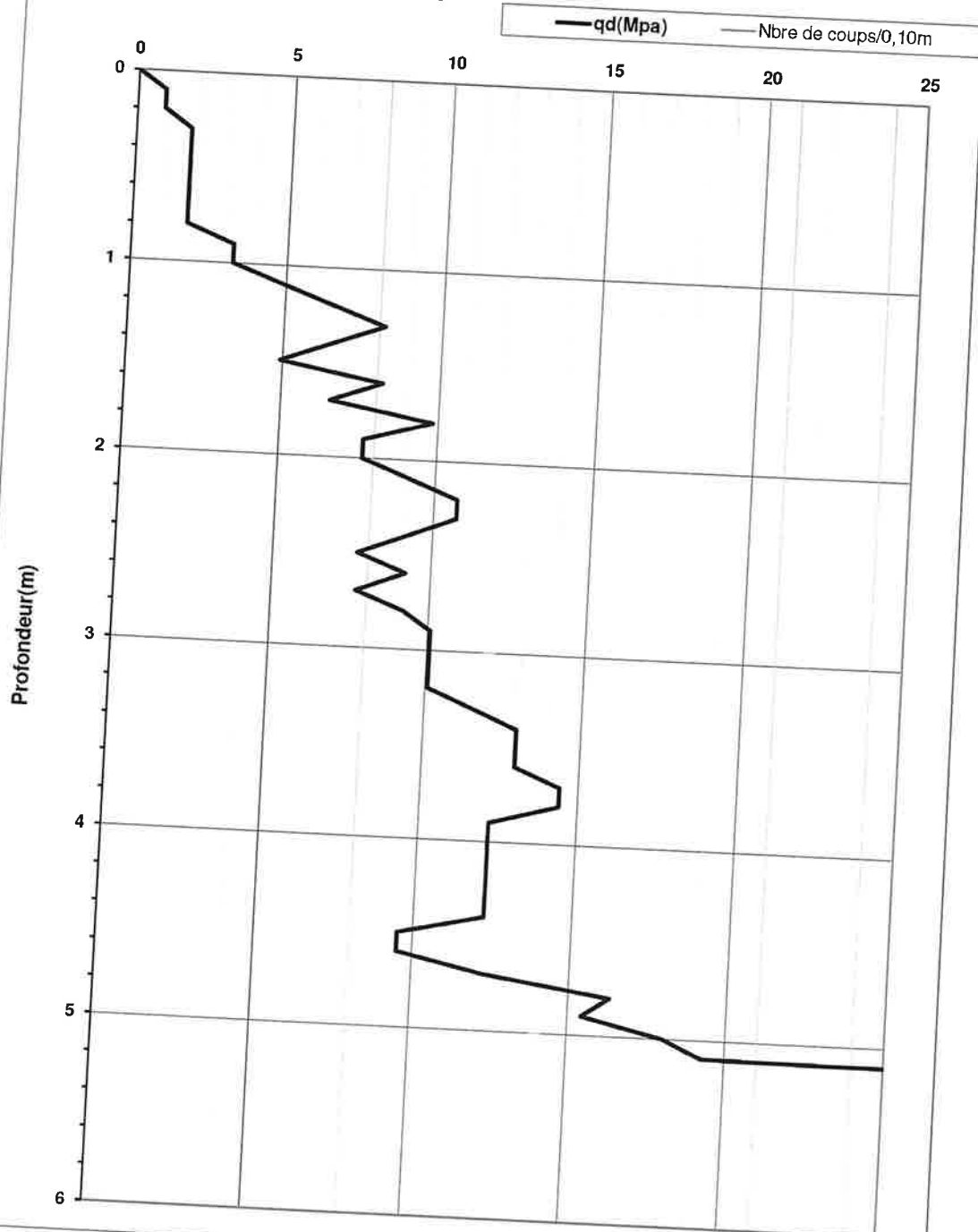
Date : 08/03/2022

PD 4

Nature arrêt : Refus

Profondeur : 5,1

**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**



Masse du mouton : 63,5 kg

Hauteur de chute : 0,75 m

Section de la pointe : 20 cm²

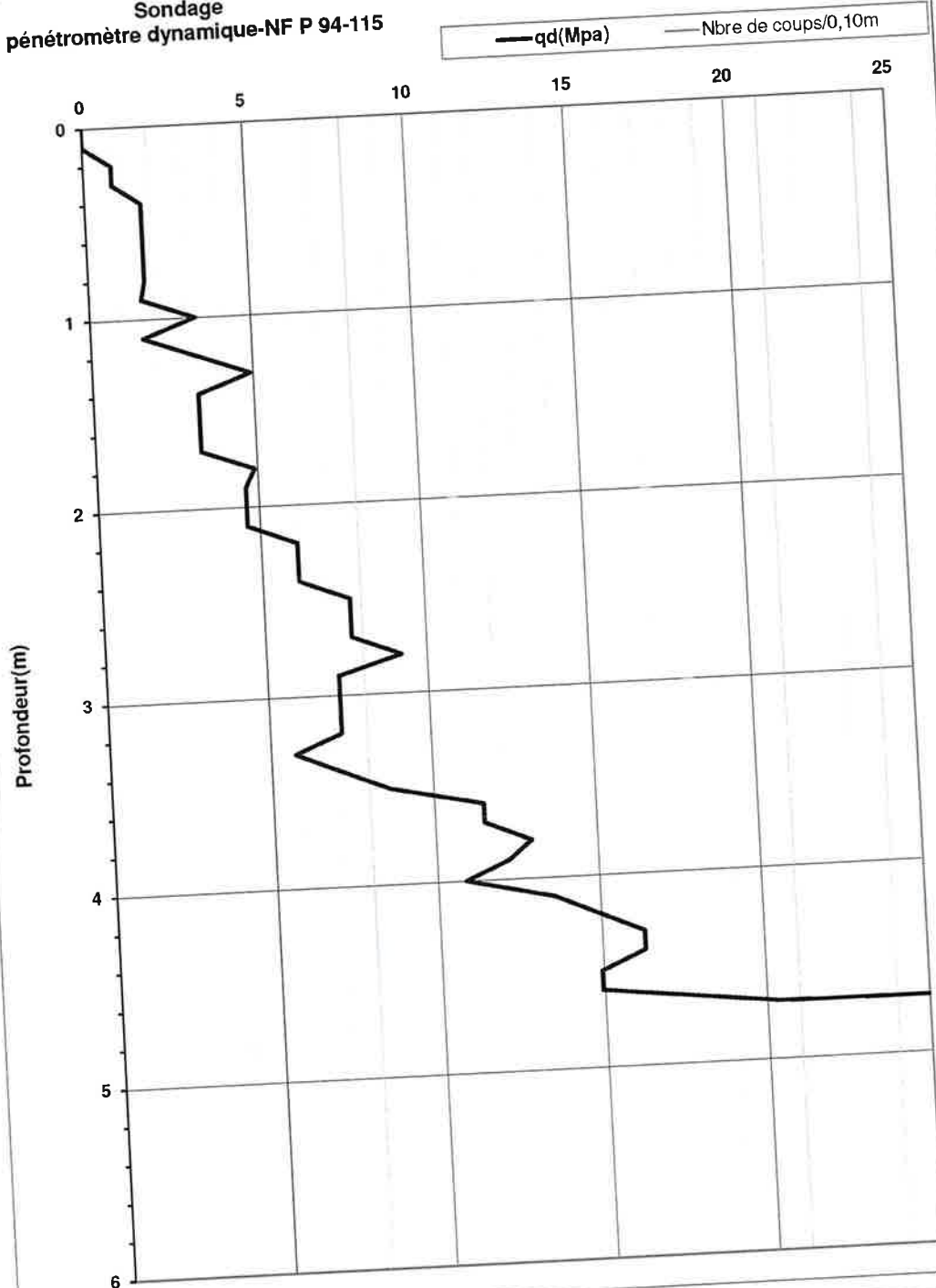
Masso de l'enclume : 14,1 kg

Masso lige 6,2 kg

OBSERVATIONS

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04 30 00 47 00 www.sudgeotechnique.com	Lotissement HECTARE 22-0021	Date : 08/03/2022
	PD 5	Nature arrêt : Refus Profondeur : 4.7

**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**



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

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

OBSERVATIONS

ANNEXE 6 - RESULTATS DES SONDAGES A LA TARIERE VOIRIE

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Lotissement HECTARE à REBIGUE	
	Date : 08/03/2022	Profondeur : 0,00 - 2,00 m

1/40

Forage : ST1

EXGTE 3.23/GTE

Profondeur (m)	Lithologie
0	Limon argileux
-1,00 m	
-1,40 m	Limon argileux rubané avec de légères traces de gris
-1,70 m	Argile rubanée rouge et gris + grains de sable
-2,00 m	Argile limoneuse beige (arrêt dans cet horizon)

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

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Lotissement HECTARE à REBIGUE	
	Date : 08/03/2022	Profondeur : 0,00 - 2,00 m

1/40

Forage : ST2

EXGTE 3.23/GTE

Profondeur (m)	Lithologie
0	Limon argileux brun
-0,40 m	
-0,90 m	Limon argileux marron + remblais
-2,00 m	Limon argileux marron (arrêt dans cet horizon)

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

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Lotissement HECTARE à REBIGUE	
	Date : 08/03/2022	Profondeur : 0,00 - 2,00 m
Forage : ST3		EXGTE 3.23/GTE

Profondeur (m)	Lithologie
0	Limon argileux brun + remblais
-1,00 m	Limon argilo-sableux marron clair + remblais
-1,20 m	Limon argilo-silteux
-1,70 m	Argile marron très clair rubanée orange et gris (arrêt dans cet horizon)
-2,00 m	

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Lotissement HECTARE à REBIGUE	
	Date : 08/03/2022	Profondeur : 0,00 - 2,00 m
Forage : ST4		EXGTE 3.23/GTE

Profondeur (m)	Lithologie
0	Limon argilo-silteux
-0,60 m	Limon argilo-graveleux
-0,80 m	Limon argileux rubané orange et gris
-1,00 m	Argile limoneuse jaune (arrêt dans cet horizon)
-2,00 m	

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0042 NT 01 A
	Lotissement L'Emeraude, Lot 10	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 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 très peu compacte jusqu'à 0.30 m à 1.30 m/TN et une couche peu compacte jusqu'à 0.90 m à 5.00 m/TN puis une couche moyennement compacte masquant le substratum altéré.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

0,5 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. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voire du BRH, il a été reconnu à partir de 1.00 m à 5.00 m/TN.

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

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 très peu compacte jusqu'à 0.30 m à 1.30 m/TN et une couche peu compacte jusqu'à 0.90 m à 5.00 m/TN puis une couche moyennement compacte masquant le substratum altéré.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles *

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

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

1,5 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. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voire du BRH, il a été reconnu à partir de 1.00 m à 5.00 m/TN.

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.



Documents, informations et illustrations non contractuels. Crédits photos : Hectare Hectare HECTARE SA RD CAPITAL DC 222006 RCS Montpellier 351 338 636 www.monagencement.com

TERRAINS À BÂTIR

REBIGUE



L'ÉMERAUDE
Périgue

[Handwritten signature in black ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

HECTARE
URBANISME DURABLE

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

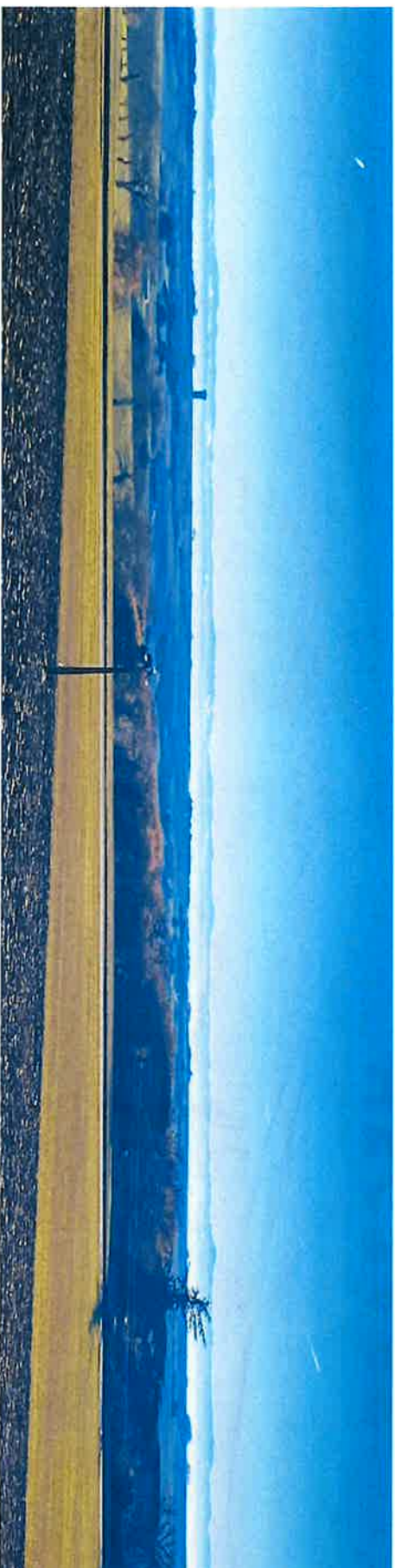


Votre Interlocuteur Ingrid PREVOST - Tél : 06.71.14.13.57 – Mail : ingrid.prevost@hectare.fr

REBIGUE
« L'Émeraude »
10 Lots (tranche 1)

LOCALISATION DU PROJET :
Chemin de Rouzaud,
31320 Rebigue
GPS : 43.490213 / 1.479080

NOUVEAU



Professionnels associés à l'opération

- Notaires :
Maitre SALES – Imp des Genêt 31320 Castanet Tolosan –
05.62.71.78.38
- Maitre MAURIN – 30 Bd Maréchal Leclerc 31000 Toulouse –
05.34.45.52.52
- Géomètre :
Cabinet YANTRIS – 142 rue Bonnat – 31400 Toulouse – 05 61
52 62 55
- Architecte coordinateur :
SCE & ATELIERS UP+ 128 avenue de Fes 34080 Montpellier –
04 99 61 12 85

REBIGUE TERRAINS D'EXCEPTIONS - PRODUITS RARES - A VOIR ABSOLUMENT

TRANCHE 1 - 10 TERRAINS VIABILISÉS (de 900 à 1200 m²).

Vous rêvez de posséder un coin de paradis où la nature règne en maître ? Ne cherchez plus, ces grands terrains sont faits pour vous.

Rebigue magnifique village authentique situé sur les Côtesaux, offre une vue imprenable sur les majestueuses montagnes des Pyrénées.

Ces terrains offrent une opportunité unique de construire la maison de vos rêves dans un cadre pittoresque et préservé. Niche au cœur de la nature, ces terrains offrent calme et tranquillité, tout en étant à proximité des commodités de la ville de Castanet Tolosan. Avec sa vue panoramique sur les Pyrénées, ce programme est un véritable havre de paix pour les amoureux de la nature et les passionnés de paysages à couper le souffle. Contactez-nous dès maintenant pour plus de renseignements ou pour une visite sur site.

Libre choix constructeur.

Livraison fin 2024



REBIGUE
« L'Émeraude »
10 Lots (tranche 1)

LOCALISATION DU PROJET :
Chemin de Rouzaud,
31320 Rebigue
GPS : 43.490213 / 1.479080

NOUVEAU



Remarques

Les lots 1, 4, 5, 6, 7, 16, 17, 18 et 34 à 40 devront conserver les clôtures telles qu'elles ont été réalisées par l'aménageur.
Les clôtures seront systématiquement accompagnées de haies. Sur chaque lot, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à travers la mise en place de noues.
Les demandes d'urbanisme déposées dans ce lotissement feront l'objet d'un avis de l'architecte coordinateur.
Les lots 17, 18 et 40 seront en accession à la propriété.
La ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.
Les lots 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 seront grevés d'une servitude de co-visibilité en R+1.
Les lots 4, 5, 6, 7, 34, 35, 36 et 37 seront grevés d'une servitude de conservation et d'entretien du merlon réalisé par l'aménageur.
Les lots 8, 9, 19, 20 et 23 seront grevés d'une servitude de passage de canalisation d'eau pluviale d'une largeur de 2m.



HECTARE

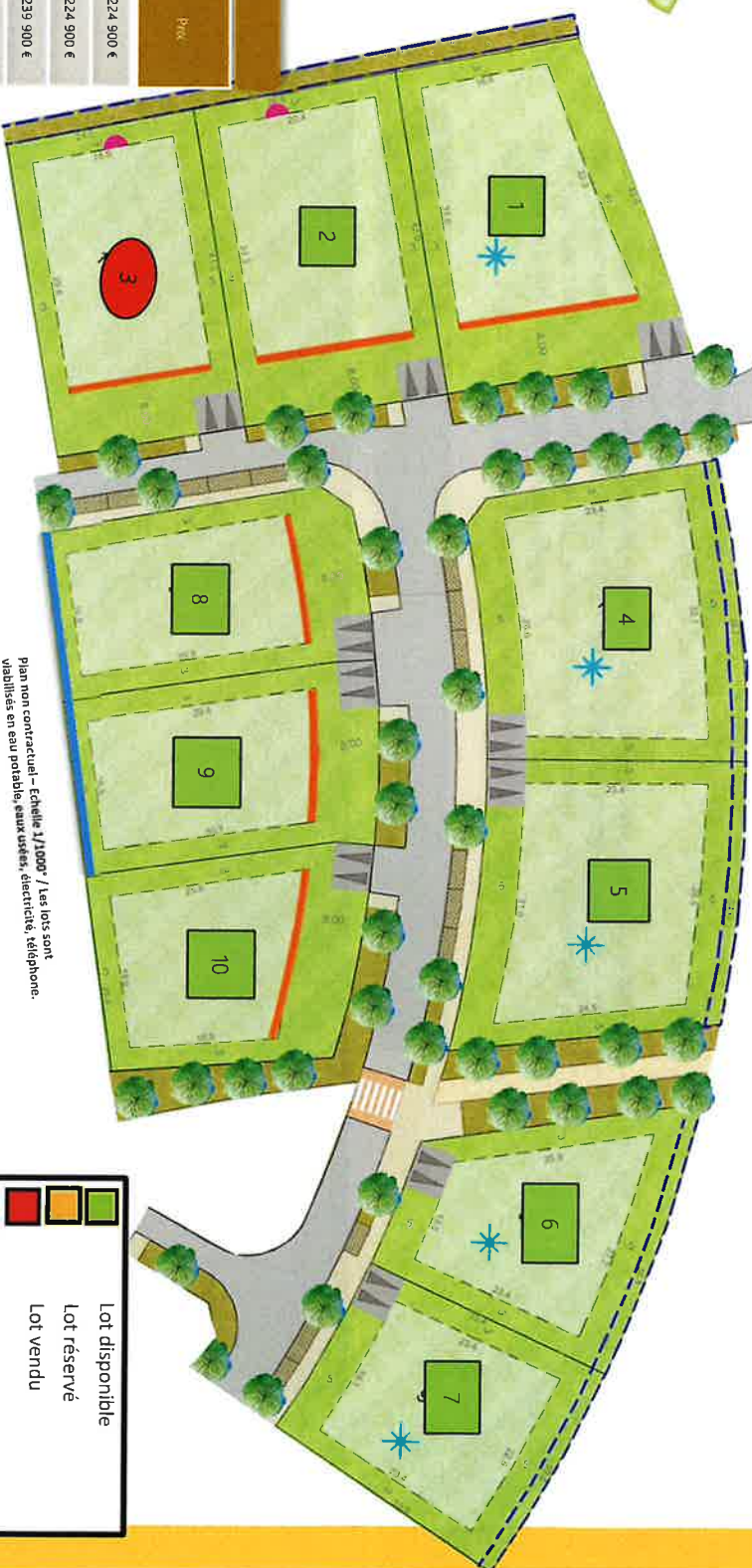
URBANISME DURABLE



REBIGUE
« L'Emeraude »
10 Lots (tranche 1)

LOCALISATION DU PROJET :
Chemin de Rouzaud,
31320 Rebigue
GPS : 43.490213 / 1.479080

NOUVEAU



Grille lancement commercial *

Lot	Surface de lot m²	Emprise au sol maximale m²	Superficie des terrasses m²	Prix
1	1201	360	150	224 900 €
2	1099	330	150	224 900 €
4	1200	360	150	239 900 €
5	1200	360	150	239 900 €
6	899	270	150	214 900 €
7	900	270	150	214 900 €
8	900	270	150	209 900 €
9	900	270	150	209 900 €
10	889	267	150	209 900 €

* Offre valable dans le cadre des 3 premières réservations

Non compris dans le prix

- Frais de notaire environ %
- Frais de géomètre : 360 € TTC
- Caution équipements communs : 1000 €
- Caution obligation acquéreurs : 4000 €
- Frais architecte coordinateur : € TTC
- Création association syndicale : 100€
- Forfait impôt foncier : 50 €
- Les taxes du permis de construire :
 - TA (16% Part Com
 - 1.3% Part Dép arch 0.40%)
 - PfAC : voir avec le Sicoval

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

	Lot disponible
	Lot réservé
	Lot vendu
	Zone constructible R+0
	Implantation imposée de la façade servitude de co-visibilité en R+1
	Servitude de conservation et d'entretien du merlon
	Servitude de canalisation d'eau pluviale
	Parking visiteurs
	Parkings privés non clos



Votre Interlocuteur Ingrid PREVOST - Tél : 06.71.14.13.57 - Mail : ingrid.prevost@hectare.fr

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

4 CHEMIN DE ROUZAUD 31320 REBIGUE

Adresse: 4 Chemin de Rouzaud 31320 REBIGUE
Coordonnées GPS: 43.490213, 1.479080
Cadastre: A 81

Commune: REBIGUE
Code Insee: 31448

Reference d'édition: 2547781
Date d'édition: 11/01/2024

Vendeur:
Hectare
Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

0 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention	
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit	
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1	
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1	
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)	
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain	Approuvé 30/09/2013
		Mouvement de terrain Tassements différentiels	Approuvé 30/09/2013
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/MBMRY>

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	
4 Chemin de Rouzaud	31320	REBIGUE	
Références cadastrales :	A 81		

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	X	Oui	X	Non
				date	30/09/2013	

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

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

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

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

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui		Non	
-----	--	-----	--

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

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

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

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		Oui		Non	X
				date			

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

mouvements de terrain		autres	
-----------------------	--	--------	--

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

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

Oui		Non	
-----	--	-----	--

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui		Non	
-----	--	-----	--

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

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

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

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

effet toxique	effet thermique	effet de surpression	
---------------	-----------------	----------------------	--

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

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

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

Oui		Non	
-----	--	-----	--

L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui		Non	
-----	--	-----	--

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

Oui		Non	
-----	--	-----	--

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

Oui		Non	
-----	--	-----	--

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

Information relative à la pollution de sols

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

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

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

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

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

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

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

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

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

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

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

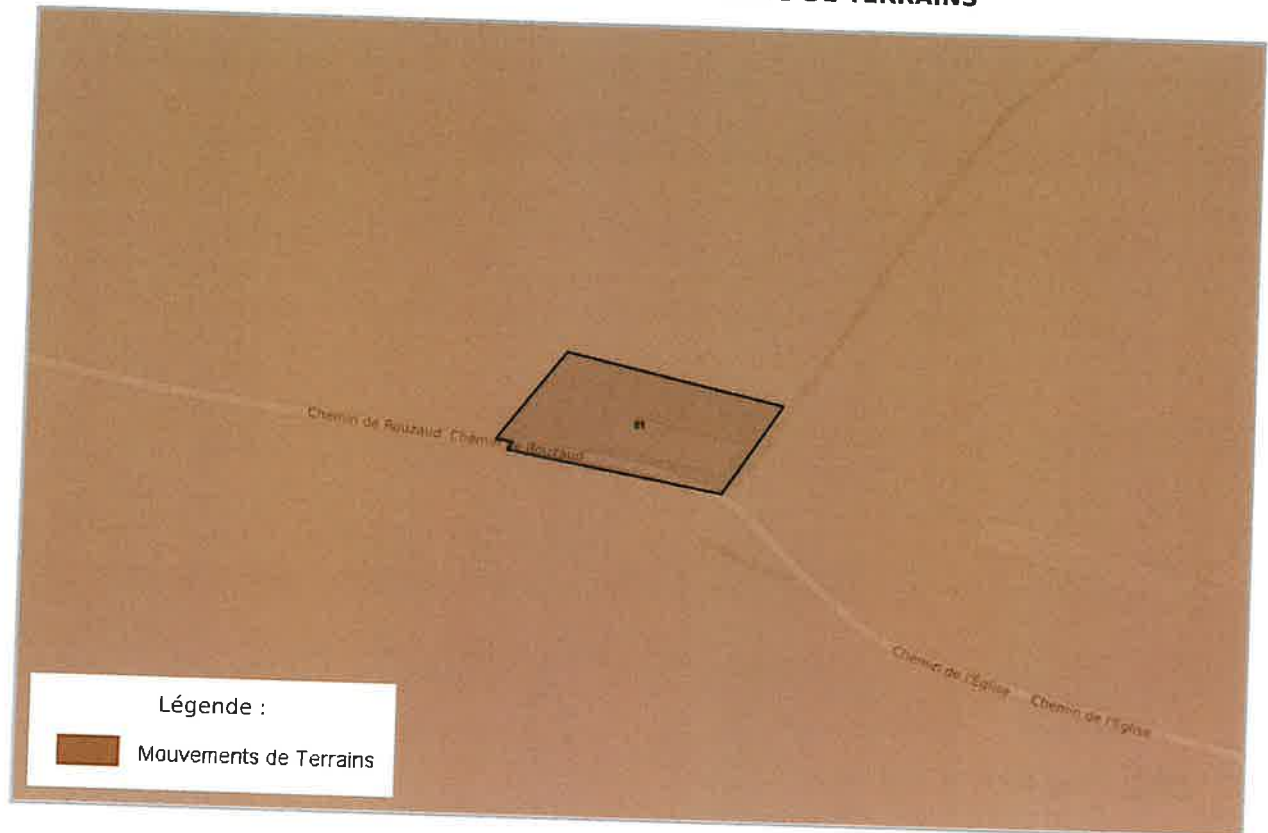
* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

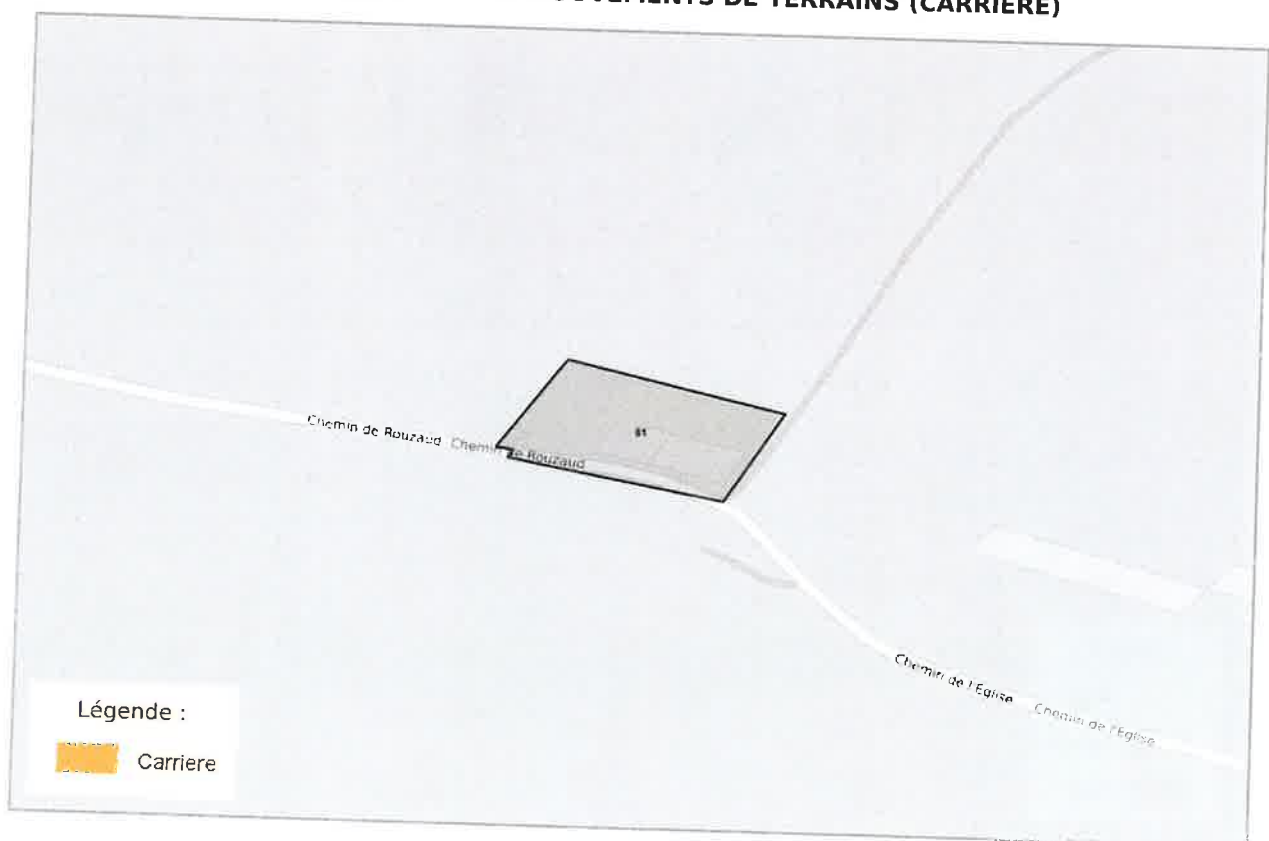
Oui		Non	
-----	--	-----	--

vendeur	date / lieu	acquéreur
Hectare	11/01/2024 / REBIGUE	

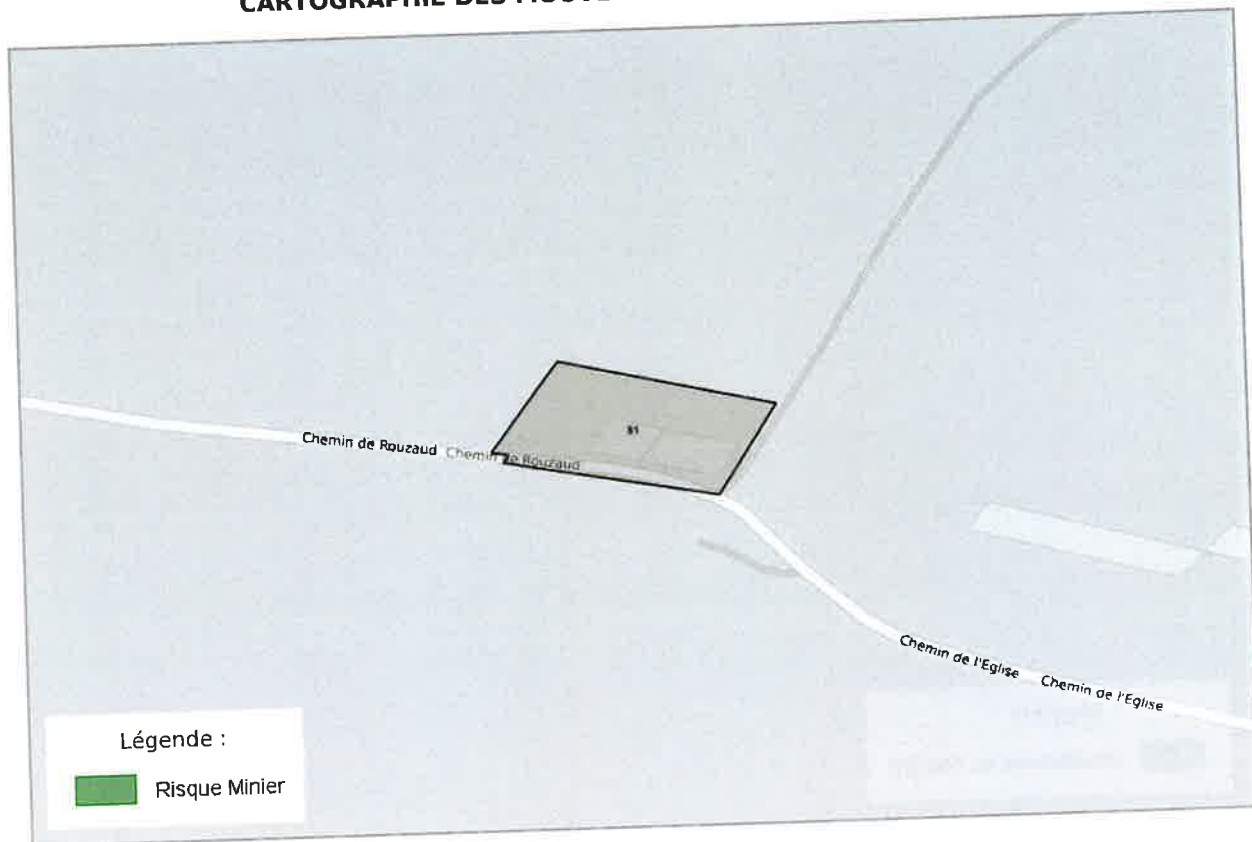
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



9



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

Aucun site BASIAS a moins de 500 mètres

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

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Préfecture : Haute-Garonne

Commune : REBIGUE

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

4 Chemin de Rouzaud
31320 REBIGUE

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	
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2016	31/12/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/1991	30/06/1998	23/02/1999	10/03/1999	☐ 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
Sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐ OUI	☐ NON
Tempête	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

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

HECTARE

URBANISME DURABLE

Plan d'aménagement de la Haute Garonne



PERMIS D'AMENAGER

PA9

Hypothèse d'implantation

16/10/23	Permis d'aménager - pièces complémentaires	MSL	MEM	7
04/08/23	Permis d'aménager - pièces complémentaires	MSL	MCA	6
24/07/23	Permis d'aménager - mise à jour	MSL	MCA	5
03/09/23	Permis d'aménager initial	CLN	MCA	0
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice

MAÎTRE D'OUVRAGE	MAÎTRE D'OEUVRE	MAÎTRE D'OEUVRE	GEOMETRE	ARCHITECTE COORDONNATEUR
HECTARE 45 RUE GARANCE 31 670 LABEGE 05 34 24 34 00	sce ateliers up+ LES ATELIERS UP+ DE SCE 128 AVENUE DE FES 34 080 MONTPELIER 04 99 61 12 85	sce 8 CHEMIN DE LA TERRASSE 31 500 TOULOUSE 05 67 34 04 40	Yantris 142 RUE BOMAT 31 400 TOULOUSE 05 61 52 62 55	sce ateliers up+ LES ATELIERS UP+ DE SCE 128 AVENUE DE FES 34 080 MONTPELIER 04 99 61 12 85
Echelle : -				
Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CCA3				
Nivellement rattaché au NGF				



**MAIRIE
de REBIGUE**

PERMIS D'AMENAGER UN LOTISSEMENT
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 17/04/2023 et complétée le 07/08/2023 et modifiée le 13/11/2023

**N° PA 031 448 23
00001**

Par :	SAS HECTARE
Représentée par :	Monsieur Cedric TACHERON
Demeurant à :	45 Rue Garance 31670 LABEGE
Sur un terrain sis à :	Route de la Place 31320 REBIGUE
Cadastré :	A 139p, A 279, A 323, B 438
Nature des Travaux :	Réalisation d'un lotissement de 40 lots en 3 tranches

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 17/04/2023 et complétée le 07/08/2023 par la SAS HECTARE, représentée par Monsieur Cedric TACHERON,

VU les modifications en cours d'instruction du 13/11/2023 portant sur la répartition de la surface de plancher, la mise à jour de certains plans et du règlement de lotissement,

VU l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement de 40 lots en 3 tranches dont 3 lots en accession à prix abordable (lots 17, 18 et 40) ;
- sur un terrain situé Route de la Place ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19/03/2014 et modifié en date du 28/09/2016,

VU la délibération en date du 10/09/2008 instituant la déclaration de clôtures sur l'ensemble du territoire communal,

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

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Fount Grando »,

VU le Code du Patrimoine, livre V et le décret n°2004-490 du 03/06/2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,

VU la décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en date du 06/01/2023,

VU les avis favorables avec réserves du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 19/04/2023 et du 12/09/2023,

VU l'avis favorable du Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 12/05/2023,

VU les avis favorables avec réserves du Conseil Départemental de la Haute Garonne / Secteur Routier de Villefranche-de-Lauragais en date du 02/05/2023 et du 21/08/2023,

VU l'avis favorable du Service Eaux Pluviales Urbaines du SICOVAL en date du 03/07/2023,

VU l'avis favorable avec réserves du Service Déchets du SICOVAL en date du 14/08/2023,

VU l'avis favorable avec réserves du Service Etudes et Travaux Neufs du SICOVAL - Réseaux en date du 11/09/2023,

VU l'avis favorable avec réserves du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 18/09/2023,

VU l'avis favorable du Service Etudes et Travaux Neufs du SICOVAL - Voirie en date du 16/10/2023,

CONSIDERANT que le secteur « Fount Grando » de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur (OAP) concerne la réalisation **d'environ 60 logements sur 4 phases** dont au minimum **11 % des logements** seront des **logements locatifs sociaux** et **20 % des logements en accession à la propriété à prix abordable** tel que défini dans le PLH du Sicoval,

CONSIDERANT que le présent permis d'aménager porte sur les **phases 2, 3 et 4** de cette OAP pour la réalisation d'un lotissement de 40 lots destinés à la construction de maisons individuelles, **dont 3 lots en accession à la propriété à prix abordable** (lots 17, 18 et 40),

CONSIDERANT qu'un second permis d'aménager sera déposé ultérieurement portant sur la **phase 5** de cette OAP pour la réalisation de **4 lots individuels en accession à la propriété à prix abordable** et **1 lot collectif (comprenant 10 logements collectifs dont 4 PSLA et 6 LLS)** soit un total de **14 logements**,

CONSIDERANT que la réalisation de ces 2 opérations permettra la réalisation d'environ **54 logements**, dont **6 logements sociaux** et **11 logements (ou lots) en accession à la propriété à prix abordable**, en compatibilité avec l'OAP du secteur « Fount Grando »,

AR R E T E

ARTICLE 1 :

- Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** pour la création de **40 lots dont 3 en accession à prix abordable**, destinés à la construction de maisons individuelles, sur une propriété foncière située Route de la Place, cadastrée A 139p, A 279, A 323, B 438, pour une superficie lotie de **46 728 m²**.
- La surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'opération est fixée à **5 780 m²**.
- La répartition par lot de la surface de plancher autorisée dans l'ensemble du lotissement se fait selon le tableau annexé au règlement de lotissement.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE REALISATION

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

Le phasage des travaux devra être respecté conformément aux plans et aux programmes des travaux.

ARTICLE 3 : ALIGNEMENT - AUTORISATIONS DE VOIRIE

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

ARTICLE 4 : AMENAGEMENTS

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

ARTICLE 5 : EXECUTION DES TRAVAUX

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

En application de l'article L425-14 du Code de l'Urbanisme, « les travaux autorisés par le permis d'aménager ne peuvent être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation ou de la décision favorable requise au titre de la police de l'eau »

ARTICLE 6 : ASSOCIATION SYNDICALE

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

ARTICLE 7 : TAXES ET PARTICIPATIONS FINANCIERES

- A la charge du lotisseur :

- Taxe d'Aménagement communale et départementale,
- Redevance d'Archéologie Préventive.

- A la charge des constructeurs

- Les constructeurs devront s'acquitter, lors de la délivrance des permis de construire :
- de la Taxe d'Aménagement communale et départementale,
 - de la Redevance d'Archéologie Préventive.

ARTICLE 8 : CESSION DES LOTS ET PERMIS DE CONSTRUIRE

- La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R 442-12 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés :

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

Et sous réserve du respect du phasage des travaux, à savoir :

- La phase 1 permettra la construction d'environ **10 logements**.
- La phase 2 permettra la construction d'environ **18 logements** et ne **pourra commencer qu'après achèvement de 80 % des logements déclarés sur la phase 1.**
- La phase 3 permettra la construction d'environ **12 logements** et ne **pourra commencer qu'après achèvement de 80 % des logements déclarés sur la phase 2.**

ARTICLE 9 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 10 : SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- **Le terrain est grevé des servitudes suivantes :**
 - **T5** : Servitude aéronautique de dégagement des aérodromes (Franczal).
 - **PM1** : Servitude relative au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « des mouvements différentiels des sols par retrait gonflement des argiles » » dit « Sécheresse », approuvé le 01/10/2013.
- **Servitude de mixité sociale** : En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les lots 17, 18 et 40 sont destinés à de l'accession à la propriété à prix abordable.
- Les lots 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, et 16 seront grevés d'une servitude de co-visibilité en R+1.
- Les lots 4, 5, 6, 7, 34, 35, 36 et 37 seront grevés d'une servitude de conservation et d'entretien du merlon réalisé par l'aménageur.
- Les lots 8, 9, 19, 20 et 23 seront grevés d'une servitude de passage de canalisation d'eau pluviale d'une largeur de 2 m destinée à recevoir le trop plein des lots privés.

ARTICLE 11 : PUBLICITE IMMOBILIERE

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

ARTICLE 12 : EXECUTION DE L'ARRETE

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



REBIGUE, le 07 décembre 2023
Le Maire Jacques CHARRIÉ

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

L'avis de dépôt de la demande a fait l'objet d'un affichage en Mairie en date du 12/04/2023

POUR INFORMATION :

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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

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

Durée de validité de l'autorisation :

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

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

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

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

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

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

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

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



PA N°8 – PROGRAMME DES TRAVAUX



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
45 RUE DE LA GARANCE
31 670 LABEGE
Tél : 05 34 24 34 00

sce
ateliersup+



sce
Aménagement
& environnement

Yantris
GÉOMÈTRES-EXPERTS

sce
ateliersup+

MAITRE D'OEUVRE

SCE & ATELIERS UP+
128 AVENUE DE FES – LES BELVEDERES BAT B
34080 MONTPELLIER
Tél : 04 99 61 12 85

SCE AMENAGEMENT & ENVIRONNEMENT
8 CHEMIN DE LA TERRASSE
31500 TOULOUSE
Tél : 05 67 34 04 40

GEOMETRE EXPERT

YANTRIS
142 RUE BONNAT
31400 TOULOUSE

ARCHITECTE COORDINATEUR

SCE & ATELIERS UP+
128 AVENUE DE FES – LES BELVEDERES BAT B
34080 MONTPELLIER
Tél : 04 99 61 12 85

SOMMAIRE

1. Nature des travaux	2
2. Limites de prestations	2
3. Voiries	2
3.1. Tracé	2
3.2. Caractéristiques géométriques	2
3.3. Profils en long	4
3.4. Structures et revêtements	4
4. Réseaux humides	5
4.1. Gestion des eaux pluviales	5
4.1.1. Collecte des eaux pluviales	5
4.1.2. Présentation des dispositifs préconisés	6
4.2. Eaux usées	9
4.3. Eau potable	9
5. Réseaux secs	10
5.1. Electricité	10
5.2. Eclairage public	10
5.3. Réseau téléphonique	10
6. CLOTURES	11
6.1. Muret technique	11
6.2. Mur bahut	11
6.3. Merlon en limite nord	11
7. Espaces Verts	12
8. Economie circulaire et Projet Bas carbone	15
9. Planning et phasage	16

1. Nature des travaux

Les différents travaux de voirie et réseaux divers décrits ci-après se décomposent de la façon suivante :

1. Voirie,
2. Réseaux Eau Pluviale EP,
3. Réseaux Eau Usée EU,
4. Alimentation d'Eau Potable AEP,
5. Alimentation Électrique,
6. Réseau Télécom,
7. Éclairage extérieur,
8. Muret technique et mur de clôture
9. Espaces verts.

2. Limites de prestations

Les limites de prestations avec les lots sont les suivantes :

- Création des accès jusqu'en limite des espaces publics.
- Création des branchements jusqu'en limite de propriété.

3. Voiries

3.1. Tracé

Les voiries de l'opération projetée comprennent :

- La voie principale en double sens reliant les 2 accès nord sud au futur quartier appelée **La circulade**,
- La voie secondaire en sens unique faisant le tour du lotissement,

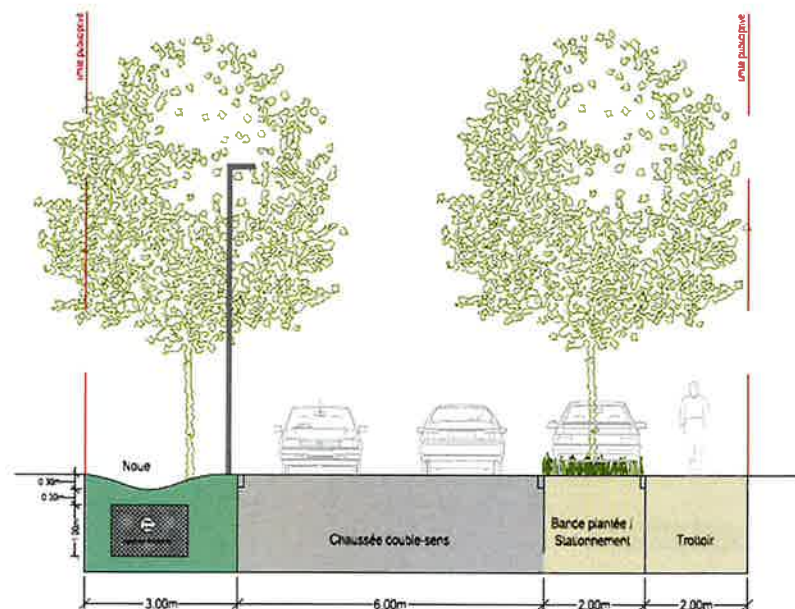
3.2. Caractéristiques géométriques

Toutes les chaussées répondront aux exigences du SDIS 31 à savoir une largeur minimum de 3.00m pour les voies engins et permettront l'accès aux camions des ordures ménagères.

Des surlargeurs de chaussée ont été prévues à chaque virage pour assurer la giration des engins de secours et OM.
Par ailleurs la voie en impasse qui dessert les lots 31 à 33 et 38 à 40 et la voie qui dessert le parking et les parcelles 36 et 37 sont d'une longueur inférieure à 60m donc ne nécessitent pas d'aménagement spécifique aux engins de secours conformément aux prescriptions du SDIS31.

La voie principale comporte 1 profil en travers type :

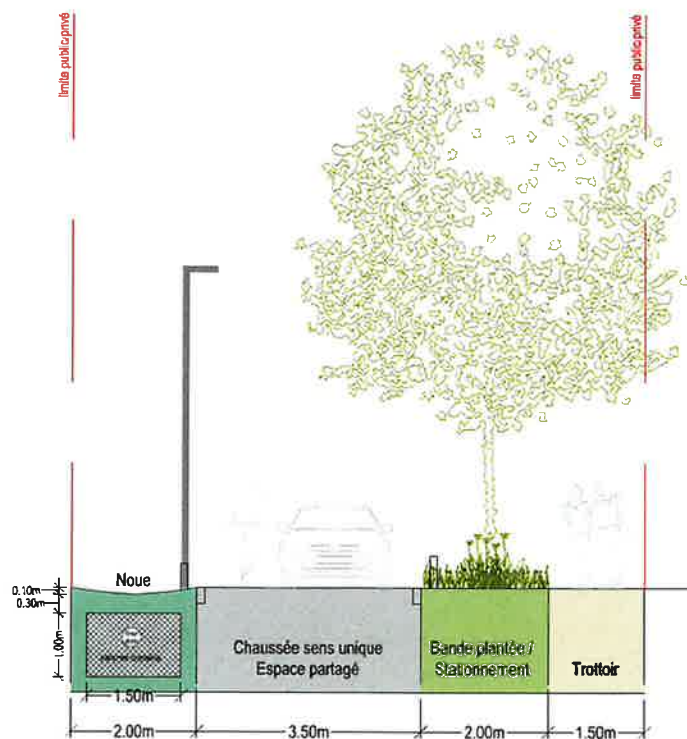
- En monopente
- Pente en travers de 2 %.
- Pente longitudinale variable entre 1 et 8%.
- Chaussée : 2 x 3,0 m.
- Bande de stationnement/plantée : 2.0 m côté Est.
- Trottoir : 2.0 m côté Est.
- Bande végétalisée / Noues : 3 m côté Ouest.



La voirie secondaire comporte 2 profils en travers type :

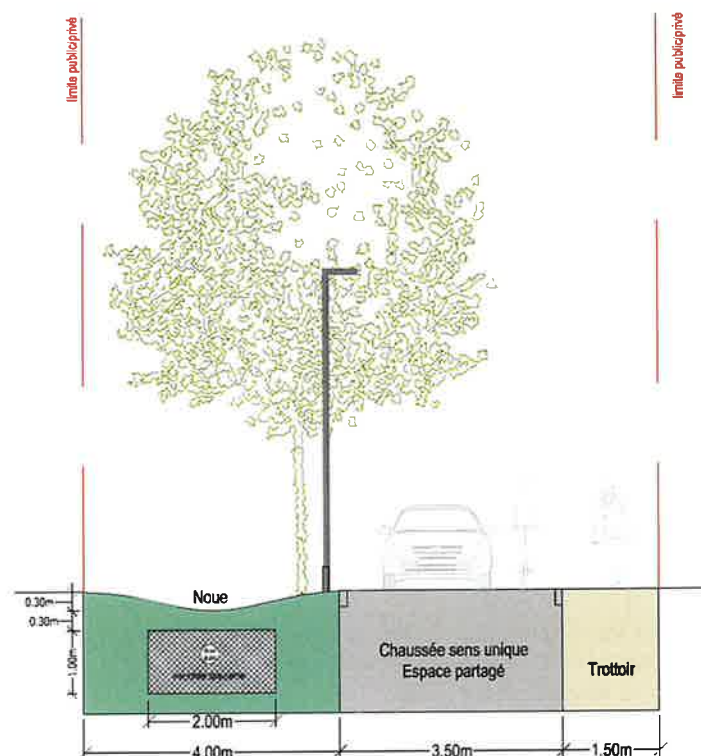
➤ PROFIL 1

- En monopente
- Pente en travers de 2 %.
- Pente longitudinale variable entre 1 et 8%
- Chaussée : 3,5 m.
- Bande de stationnement/plantée : 2.0 m côté Est.
- Trottoir : 1.5 m côté Est.
- Bande végétalisée / Noues : 2 m côté Ouest.



➤ PROFIL 2

- En monopente
- Pente en travers de 2 %.
- Pente longitudinale variable entre 1 et 8%
- Chaussée : 3,5 m.
- Trottoir : 1.5 m côté Est.
- Bande végétalisée / Noues : 4 m côté Ouest.



3.3. Profils en long

Le nivellement des futures voiries a été étudié pour optimiser les terrassements et permettre de desservir l'ensemble des lots.

Le plan dénivellement est joint au présent dossier.

Les pentes en long seront comprises en 1% et 8%

3.4. Structures et revêtements

Les structures ont été définies à partir de la mission géotechnique G2PRO, effectuée par le Laboratoire Sud Géotechnique, avec les hypothèses de dimensionnement suivantes :

- Voie de desserte soit un trafic T5 (entre 0 et 25PL/j, $PL > 3.5T$) ou TC1₁₅
- Durée de service 15 ans
- Croissance annuelle 1%

Structure proposée :

- Couche de forme type PF2 en matériaux du site traité à la chaux + ciment sur 60 cm.
- Couche de base : 20 cm de GNT.
- Couche de roulement : 6 cm de BBSG 0/10

4. Réseaux humides

4.1. Gestion des eaux pluviales

4.1.1. Collecte des eaux pluviales

En adéquation avec la stratégie pluviale du SICOVAL et les orientations définies dans les documents stratégiques tels que le SAGE, le SDAGE, PGRI ou encore le SLGRI, les objectifs fixés pour la gestion des eaux pluviales du projet sont les suivants :

- ✓ Le recours à l'infiltration des eaux pluviales (à minima pour les pluies fréquentes) ;
- ✓ La gestion intégrée des eaux pluviales dans la Ville (techniques alternatives / réduction des îlots de chaleur, ...) ;
- ✓ La réduction de l'imperméabilisation des sols ;
- ✓ La gestion des eaux pluviales à la source.

Afin de satisfaire ces objectifs, les eaux pluviales seront collectées via un système de noues avec massifs drainants, dont le fonctionnement est le suivant :

- Une gestion intégrale des lots privés par infiltration avec réalisation d'une noue en fond de parcelle (à la charge de l'acquéreur) et branchement en surverse sur les noues publiques ;
- Un réseau de noues avec massif drainant et drain de diamètre 300 sera implanté le long de toutes les voiries et orienté selon la pente naturelle des terrains pour assurer la collecte des eaux pluviales des espaces publics ;
- La création d'un merlon et fossé permettra d'éviter le ruissellement des eaux pluviales en provenance du parc communal (situé sur la partie Nord-Est du lotissement) sur les lots privés et de conduire ces eaux vers l'axe préférentiel d'écoulement, le long du talweg planté,
- Au niveau du point bas, les noues des espaces publics rejoindront le bassin d'infiltration des eaux pluviales du projet, qui permettra de réguler les débits en aval en cas de pluies intenses et mise en place d'un ouvrage de régulation et surverse de sécurité sur le fossé existant.

La gestion des eaux pluviales de l'ensemble du site (espaces communs et lots privés) sera entièrement aérienne, ceci afin de renforcer l'insertion paysagère du projet. La topographie initiale du site sera conservée et les écoulements chemineront naturellement selon la topographie du site à travers les noues jusqu'au bassin d'infiltration en point bas.

L'imperméabilisation maximale des sols admise au niveau des lots privés sera de 35% de la superficie de la parcelle afin de limiter l'artificialisation des sols.

L'ensemble des dispositifs préconisés permettront d'infiltrer les eaux pluviales (gestion à la source).

Les perméabilités comprises entre $1^{\text{E}}-05$ et $3^{\text{E}}-06$, qui ont été mesurées sur l'ensemble de site en février 2023, confirment la possibilité de gérer entièrement les eaux pluviales par infiltration.

En cas de fortes précipitations, les eaux de ruissellement du projet seront stockées et régulées temporairement dans le bassin d'infiltration.

Le schéma de principe de gestion des eaux pluviales du projet est présenté sur la figure suivante :



Figure 1 – Principes de gestion des eaux pluviales du lotissement

4.1.2. Présentation des dispositifs préconisés

➤ Dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Noues privées :

Sur chaque lot, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à travers la mise en place de noues. Celles-ci seront localisées au niveau du point bas, en limite de parcelle, afin de récupérer l'ensemble des eaux de ruissellement du lot.

Pour éviter la stagnation d'eau dans les noues, celles-ci pourront être complémentées par la mise en place d'un massif drainant permettant le stockage de ces eaux.

Ces noues, dont la position sur les plans est donnée à titre indicatif, sont à la charge des acquéreurs.

Volume des noues en fonction de la surface du lot :

Taille de la parcelle	Volume de la noue d'infiltration individuelle
< 550 m ²	8 m ³
550 – 649 m ²	9,5 m ³
650 – 749 m ²	11 m ³
750 – 849 m ²	12,5 m ³
850 – 949 m ²	14 m ³
≥ 950 m ²	15,5 m ³

Gabarit des noues :

- Profondeur : 0.3 m (min) à 0.5 m (max)
- Largeur en gueule : 3 m min. (3 à 6 m)

Branchement EP :

Une boîte de branchement sera installée sur chaque lot raccordée sur le drain des noues publiques pour assurer une surverse de sécurité des noues privés.

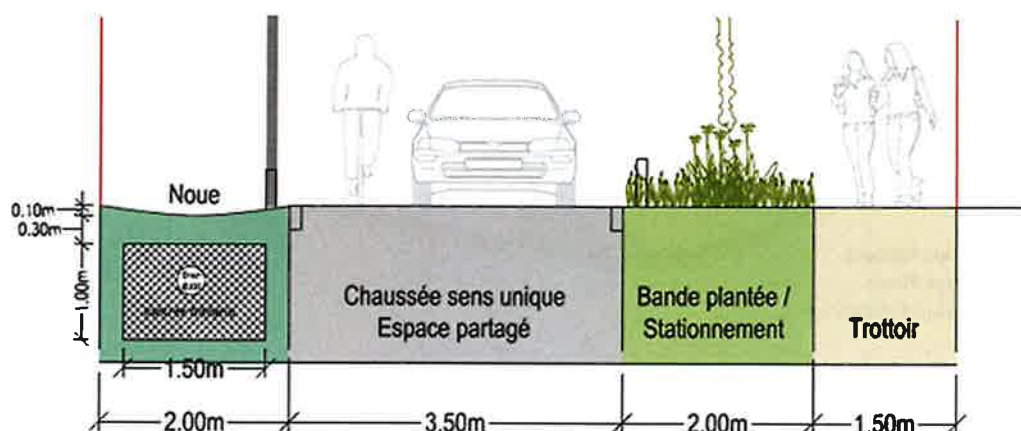
➤ Dispositifs de gestion des eaux pluviales en domaine public

Noue drainée

Au niveau des espaces publics, il est préconisé de mettre en place des noues drainées le long des voiries et cheminements du lotissement.

Ces noues comprenant un massif drainant et un drain $\Phi 300$ permettront de favoriser l'infiltration et contribuer au ralentissement des écoulements.

Le schéma de principe de ce type de dispositifs est présenté sur la figure en page suivante.



Principe de fonctionnement d'une noue drainée pour la gestion des pluies en domaine public

En complément de ces noues, des caniveaux acodraîns seront posés en traversée de chaussée aux points bas et sur les secteurs les plus pentus.

Bassin d'infiltration

Un bassin d'infiltration et paysagé sera aménagé au niveau du point bas du lotissement afin de favoriser l'infiltration et la régulation des débits pour des pluies de période de retour jusqu'à 20 ans (critère de dimensionnement).

La solution envisagée est de créer un bassin « intégré » avec des pentes douces et relativement peu profond (50 cm au plus bas). Celui-ci sera complété par la mise en place d'un massif d'infiltration enterré sur la base afin de récupérer les eaux provenant de la collecte des noues publiques et d'éviter la stagnation d'eau dans le bassin par temps sec.

Les drains implantés sous les noues seront raccordés directement au massif drainant qui assurera directement l'infiltration des petites pluies sans mise en eau du bassin. Pour des pluies exceptionnelles, après saturation du massif drainant, la mise en charge du bassin se fera par surverse via des regards grilles assurant la liaison entre le massif drainant et le fond du bassin.

Ce bassin aménagé sur une surface totale de 1200 m² aura une capacité de stockage totale de 670 m³, 500 m³ en aérien et 170 m³ en souterrain soit quasiment le double nécessaire pour réguler un orage de 20 ans estimé à 350 m³.

Espaces publics : bassin de rétention / infiltration

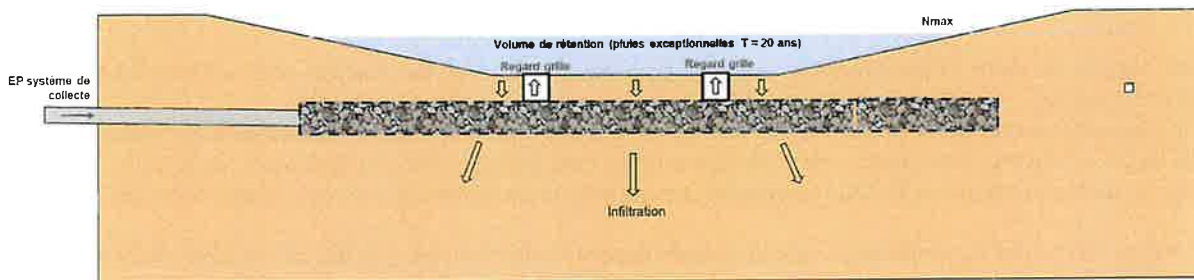


Figure - Principe de fonctionnement du bassin d'infiltration (coupe11')

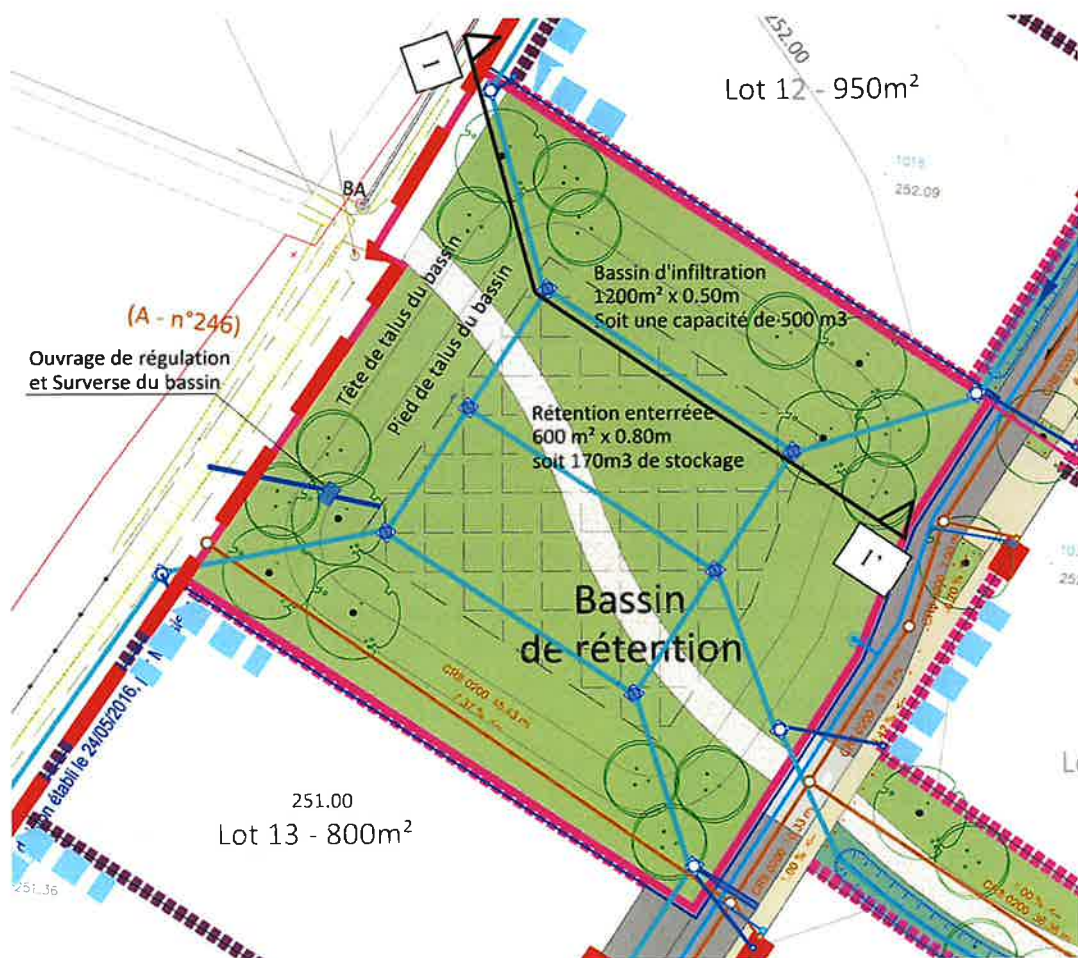


Figure - Détail du bassin d'infiltration

Ce bassin sera en outre équipé en sortie d'un ouvrage qui assurera la régulation et la surverse de sécurité vers le fossé existant en cas d'un évènement pluvieux exceptionnel.

4.2. Eaux usées

Les eaux usées du projet seront collectées via un **réseau de collecte enterré en PVC CR8 de diamètre Ø200** raccordé sur le réseau d'assainissement collectif existant au point bas du site, chemin de La Fount Grando.

Les regards de visite seront implantés aux changements de pente et de direction avec un maximum de 60 m d'interdistance.

Ces regards seront en béton préfabriqué de diamètre intérieur 1000 sans échelons et parfaitement étanches.

Ils seront recouverts d'un tampon fonte de type articulé, sans blocage à 90° à la fermeture, de la classe D400 série lourde conforme à la norme EN124 et certifié NF. Les regards seront fermés dans le sens d'écoulement des effluents.

Tous les lots seront raccordés sur le réseau d'assainissement collectif du site par des canalisations de branchements PVC CR8 Ø150.

Les regards de branchement de type à passage direct seront implantés en limite de propriété sous domaine public.

Ces regards, constituées d'éléments préfabriqués en PVC, seront étanches et obturées dans leur partie supérieure par un tampon fonte carré à joint hydraulique de classe C250.

Le fût aura un diamètre intérieur minimum de :

- 315mm pour les branchements jusqu'à 1.50m de profondeur ;
- 400 mm pour les branchements au-delà d'1.50m et jusqu'à 1.80m de profondeur

L'ensemble des ouvrages répondront aux exigences techniques du SICOVAL.

4.3. Eau potable

Le réseau d'eau potable sera posé en parallèle du réseau d'eau usée et permettra de desservir tous les lots. Il sera raccordé sur le réseau existant au nord Chemin de Rouzaud et au sud Rte de la Place et sera maillé en fonction des tranches de réalisation du lotissement.

Conduites

La conduite principale sera réalisée en tuyau fonte ductile 2 GS Ø125 pour la conduite principale et en Ø100 sur les voies secondaires. Le réseau sera posé sous chaussée à une profondeur de 1.0 m de la génératrice supérieure au sol fini et sera muni d'un grillage avertisseur bleu 30 cm au-dessus de sa génératrice supérieure.

Les robinets-vannes seront en PN16 à opercule caoutchouc du type bride-bride avec joints auto-butés sous bouche à clé hexagonale.

Une ventouse installée dans un regard de visite sera posée au point haut du réseau et une vidange au point bas.

Branchements particuliers

Les branchements particuliers comprendront :

- Un collier de prise ;
- Un robinet d'arrêt posé sous bouche à clé ;
- Une conduite PEHD série 16-25 bars Ø25 ;
- Une niche à compteur en béton préfabriquée de type Aveyron placée en limite de propriété, munie d'une plaque en fonte C250.

Raccordement au réseau existant

Le raccordement au réseau existant sera réalisé par le SICOVAL ou par l'entreprise agréée titulaire sous sa surveillance.

Défense incendie

La défense incendie de l'ensemble du quartier sera assurée par 2 poteaux incendie à prises apparentes (l'implantation est précisée sur le plan des Réseaux Humides).

5. Réseaux secs

5.1. Electricité

Dans un premier temps, une demande de déplacement d'ouvrage a été transmise à Enedis, dans le but d'effacer la ligne aérienne. Le nouveau réseau enterré empruntera la nouvelle voirie jusqu'au futur poste HTA.

La zone sera desservie en réseau basse-tension (BT) à partir du nouveau poste implanté à l'angle de la parcelle 6. Les coffrets individuels seront intégrés aux murets techniques en limite de propriété. L'aspect extérieur du transformateur sera en accord avec l'écriture des espaces publics connexes.

L'ensemble des ouvrages répondront aux exigences techniques du SICOVAL.

5.2. Eclairage public

Le réseau d'éclairage public créé desservira l'ensemble du lotissement. Ce réseau sera alimenté par une nouvelle armoire de commande qui sera intégrée dans le futur poste HTA.

Des candélabres seront implantés le long des futures voiries sur les bandes végétalisées coté ouest. Il seront de hauteurs 7/8 m sur la voirie principale et 5m à 6m sur les voies secondaires.

Le réseau qui alimentera ces éclairages sera composé des câbles électriques tirés dans des fourreaux DN63 et de câble de terre en cuivre nu 25mm² posés dans une tranchée sous accotement.

5.3. Réseau téléphonique

Le réseau téléphonique de l'opération projetée sera souterrain et réalisé conformément aux prescriptions de Orange. Le câblage sera réalisé par Orange en cuivre ou en fibre suivant la couverture ou le programme de déploiement local, seul le génie civil est posé par le Maître d'Ouvrage.

Réseau

Les fourreaux de transport seront en PVC : 3 Ø42/45. Ils seront posés sous trottoir ou chaussée avec une charge mini de 0.80 m, sur un lit de pose en sable de 0.10 m.

Chambres de tirage

Les chambres de tirage seront préfabriquées, en béton armé et aux dimensions intérieures normalisées de type L0/L2. En fonction du positionnement (trottoir circulé ou non) elles seront obturées par des plaques D400 (L2C) ou C250 (L2T) agréés par Orange.

Branchement

Chaque branchement partira d'une chambre vers un coffret de branchement, avec 2 Ø42/45 en PVC. Ils seront posés avec une charge mini de 0.80 m, sur un lit de pose en sable de 0.10 m. Les coffrets individuels de branchement seront intégrés aux murets techniques en limite de propriété.

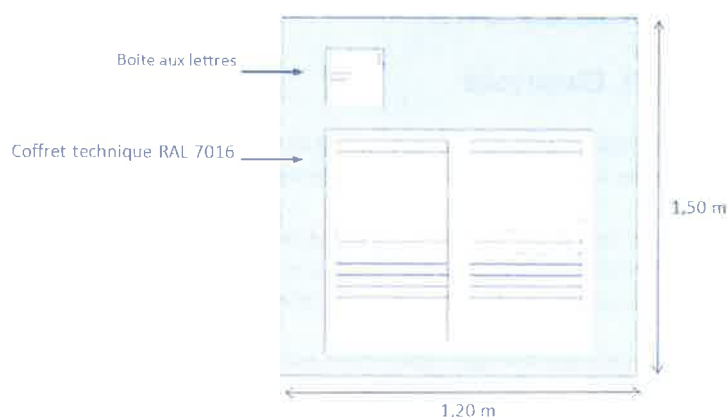
Raccordement au réseau existant

Le réseau sera alimenté depuis le réseau existant Chemin de Rouzaud.

6. CLOTURES

6.1. Muret technique

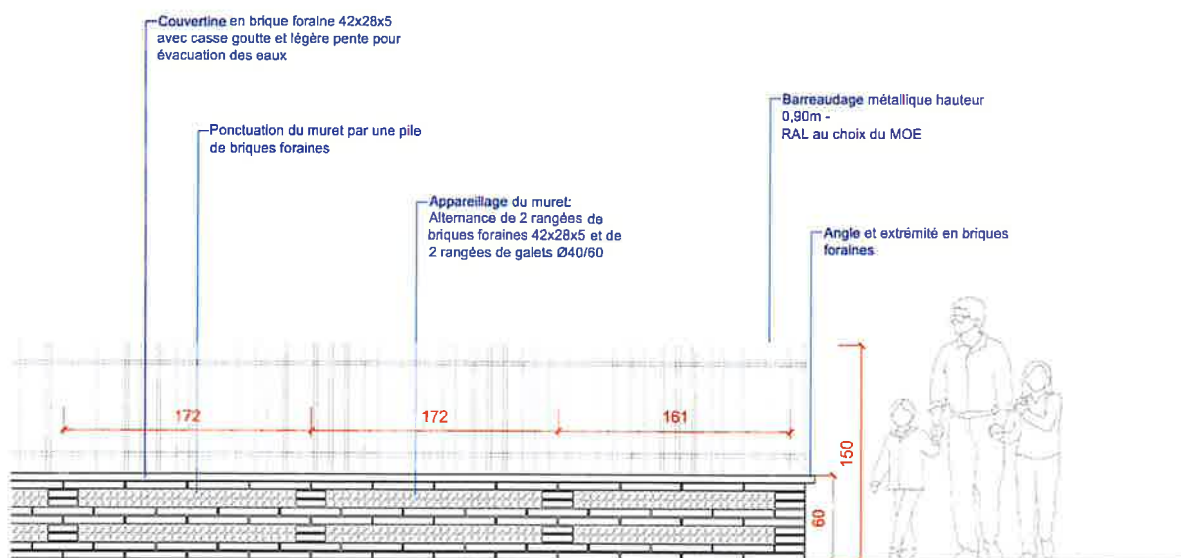
Des murets techniques seront réalisés au droit de chaque accès de parcelle regroupant les coffrets FT, ENEDIS, et boîte aux lettres. Ils auront une hauteur totale de 1.50m sur une longueur de 1.20m, revêtu d'un enduit et les coffrets seront habillés d'une porte métallique RAL 7016.



6.2. Mur bahut

Des murs bahuts seront construits en fond de parcelles des lots 16, 17, 18, 38, 39 et 40, et le long de la parcelle 38 et du parking pour marquer l'entrée sud depuis la Route de la Place. Ils seront à la charge de l'aménageur et composés de :

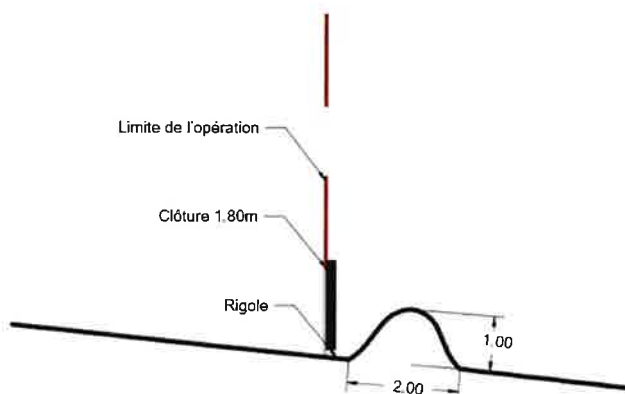
- Un mur maçonné sur fondation hauteur 60 cm revêtu de briques et galets,
- Une couvertine en brique,
- Un barreaudage métallique hauteur 90cm,



Un muret de soutènement en gabion sera construit en fond de parcelle des lots 16, 17 et 18, sur le domaine public, entre les lots cessibles et le piétonnier. Ce dispositif sera à la charge de l'aménageur.

6.3. Merlon en limite nord

En limite nord de l'opération, une clôture paysagée sera composée d'un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1,80 mètre implantée en pied de merlon. Ce dispositif concerne les lots 4 à 7, et 34 à 37 et sera à la charge de l'aménageur.



7. Espaces Verts

Le futur quartier s'inscrit dans un territoire où le paysage est étroitement imbriqué avec l'habitat. Ainsi les espaces de pleine terre sont généreux et la végétation existante se prolonge à travers les futurs espaces publics du quartier par le choix d'une végétation locale indigène et variée.

Les propositions végétales s'attachent ainsi à révéler et à valoriser les essences locales qui sont non seulement adaptées aux conditions climatiques et édaphiques locales et contribuent également à valoriser l'identité végétale du Lauragais. Elles visent également à favoriser la biodiversité à travers le choix des strates (arbres, cépées, arbustes, vivaces...) mais également en termes d'espèces afin notamment de pouvoir pallier aux épidémies qui en cas de plantation monospécifique peut s'avérer très dommageable pour l'environnement.

Afin de garantir l'origine locale des végétaux les labels « Végétal local » et « Vraies messicoles » pourront être exigés dans les marchés travaux.

Arbres et cépées : *Quercus robur*, *Sorbus torminalis*, *Carpinus betulus*, *Quercus pubescens*, *Quercus ilex*, *Acer campestre*, *Ficus carica*, *Fraxinus excelsior*, *Fagus sativa*, *Prunus avium*, *Celtis australis*, *Juglans regia*, *Ulmus minor*, *Salix alba*, *Tilia cordata*



Quercus Robur



Sorbus torminalis



Carpinus betulus



Ulmus minor



Tilia cordata

Vergers : *Corylus avellana*, *Noisetier*, *Cydonia oblonga*, *Cognassier*, *Ficus carica*, *Figuier*, *Juglans regia*, *Noyer*, *Malus sylvestris*, *Pommier sauvage*, *Mespilus germanica*, *Néflier*, *Prunus armeniaca*, *Abricotier*, *Prunus dulcis*, *Amandier*, *Pyrus communis*, *Poirier commun*



Cydonia oblonga



Ficus Carica



Mespilus germanica



Prunus dulcis

Haie bocagère : *Lonicera periclymenum*, *Crataegus monogyna*, *Frangula alnus*, *Rosa canina*, *Euonymus europaeus*, *Syringa vulgaris*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Viburnum lantana*, *Laurus nobilis*, *Viburnum tinus*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*,



Crataegus monogyna



Syringa vulgaris



Sambucus nigra



Viburnum tinus



Cornus mas

Arbustes et vivaces couvre-sol : *Hedera helix* 'Algerian Bellecour', *Rosmarinus officinalis* 'boule', *Teucrium chamaedrys*, *Delosperma cooperi*, *Cistus parviflorus*, *Geranium sanguineum*, *Thymus hirsutus*, *Thymus ciliatus*



Delosperma cooperi



Cistus parviflorus



Thymus hirsutus



Thymus ciliatus

Le Talweg : *Cercis siliquastrum*, *Salvia nemorosa*, *Verbena bonariensis*, *Delosperma cooperi*, *Nepeta racemosa*, *Pittosporum tobira*, *Salvia microphylla* 'Delice Aquamarine', *Teucrium chamaedrys*, *Perovskia* 'bleue Spire'



Cercis siliquastrum



Salvia nemorosa



Nepeta racemosa



Teucrium chamaedrys

Esplanade paysagée : *Prunus avium*, *Ficus carica*, *Phlomis fruticosa*, *Teucrium flavum*, *Phyllirea angustifolia*, *Cistus monspeliensis*, *Celtis australis*, *Kolreuteria paniculata*, *Cistus scoparius*.



Celtis australis



Prunus avium



Phlomis fruticosa



Cistus monspeliensis



Phyllirea angustifolia

Fosses d'arbre en terre végétale

Lorsque l'espace disponible le permet, la plantation en pleine terre est privilégiée avec des fosses en terre végétale. Les volumes des fosses varient en fonction de la forme de végétaux :

- + Arbre tige : fosse de 9 m³
- + Cépées : fosse de 6 m³

Sauf cas particulier, la profondeur des fosses d'arbre est de 1 m. La section en surface peut être adaptée en fonction de l'espace disponible sans pour autant être en dessous de 2 m de large et ponctuellement 1,50 m de large. L'ensemble des fosses d'arbres et de cépées sont équipées d'une barrière anti racinaire afin de protéger les réseaux - à raison de 5ml/ fosses.

Fosses d'arbre en mélange terre pierre

Lorsque l'espace de pleine terre disponible n'est pas suffisant pour aménager une fosse en terre végétale avec les volumes mentionnés ci-dessus, le recours à la fosse d'arbre en mélange terre-pierre est possible, permettant ainsi d'étendre la fosse sous une surface minérale, ce qui est souvent le cas en milieu urbain. La fosse a un volume de 13,50m³ avec une section 3.65x3.65m profondeur 1m.

Les proportions du mélange terre-pierres sont de 35 % de terre pour 65 % de pierres. La terre doit occuper le vide existant entre les pierres sans être compactée lors de la mise en œuvre du mélange. La pierre est soit un mélange de granit et amphibolites soit un mélange de calcaire local granulométrie 100/200mm. Une étude de sol préliminaire en prévention d'un éventuel drainage sera réalisée.

Fourniture des végétaux

- + Arbres d'alignement : 18/20 TR 2 à 3 fois remontés à 3,50/4 m sous couronne. (TR = transplantation)
- + Cépées : 250/300

Selon les essences, préférer les conditionnements en racine nue (RN) plutôt qu'en motte grillagée (MG)

Tuteurage

Selon les situations, voici les dispositifs de tuteurage des arbres proposés :

- + Arbres tiges : tuteurs tripodes h = 2 m
- + Cépées et palmier : tuteurs monopodes h = 1 m

Pour les tuteurs on privilégiera des tuteurs en châtaignier écorcés et des liens en jute tressée.

Protection du végétal

Des dispositifs pourront être employés afin d'assurer une meilleure reprise du végétal. Ces protections seront selon les secteurs :

- + Temporaire : clôture châtaignier d'une hauteur de 0,60 m
- + Permanente : lisse basse métallique d'une hauteur de 0,40m



Protection temporaire : ganivelle (illustration à titre indicatif)

Gestion de la couverture du sol

La mise en place d'un paillage et la plantation de plantes couvre-sol, sont des techniques préventives limitant la pousse de la flore spontanée et donc le recours au désherbage chimique. Le paillage correspond à l'apport d'une couche de matériaux épandus à la surface du sol (10 cm). Cette couche peut être de nature diverse (végétale ou minérale) et constitue une barrière entre le sol et la lumière.

L'utilisation du paillage concerne les massifs et les pieds d'arbre. Il est une aide aux végétaux récemment plantés qui ne sont pas assez développés pour recouvrir le sol. Les techniques de paillage présentent de nombreux avantages :

- Empêche la croissance des adventices,
- Limite l'évaporation, favorise l'infiltration et donc réduit l'irrigation
- Régule la température du sol au niveau des racines superficielles
- Enrichit le sol en matière organique (vrai pour les paillages organiques)
- Évite le tassement du sol et par conséquent améliore sa structure
- Réduit l'érosion provoquée par la pluie.

Les plantes couvre-sol sont également un moyen de prévenir la pousse de la flore spontanée. En effet, elles viennent occuper la couverture du sol limitant ainsi la pousse des adventices et diminuant considérablement l'entretien. En sus des avantages précédemment cités pour les paillages qui sont aussi vrais pour les plantes couvre sol, elles présentent l'avantage de limiter l'entretien sur les espaces difficiles d'accès comme les talus.

Paillage retenu pour le projet : BRF (Bois Raméal Fragmenté) calibré 20/80mm

Dans un souci d'économie de la ressource en eau et plus largement dans une démarche de projet paysager durable, aucun arrosage automatique n'est prévu pour les espaces verts du projet. La palette végétale est adaptée aux conditions climatiques et édaphiques locales et les végétaux sont capables de se développer sans apport d'eau régulier. Pour les situations exceptionnelles (sécheresse) ou période de reprise de végétaux, l'arrosage sera fait manuellement. A cet effet des bouches d'arrosage sont positionnées.

Entretien des arbres

Les arbres tiges nécessiteront peu de taille étant donné qu'ils auront été formés en pépinière au préalable. Les années de confortement permettront à l'arbre de développer son système racinaire. Les tuteurs pourront être conservés après les années de confortement pour garantir une bonne tenue de l'arbre. Les cépées ont été sélectionnées pour leur faible développement afin de limiter la taille.

Entretien des cépées

Les cépées doivent être maintenues avec 3 ou 5 troncs principaux. Ils seront mis en valeurs en coupant régulièrement les branches secondaires les plus basses afin de dégager et faire apparaître les troncs principaux.

Entretien des arbustes

Les arbustes couvriront une grande partie des surfaces. Après le confortement un désherbage 2 fois/an sera nécessaire. A terme le massif dense limitera fortement la pousse des adventices. Les hydrangéas seront rabattus tous les ans février.

Entretien des vivaces et graminées

Les essences sont choisies pour leur capacité à couvrir le sol. Une fois la période de confortement passée, le désherbage sera nécessaire 2 fois/an maximum. Un paillage est prévu sur l'ensemble des surfaces plantées. Les graminées et hampes de fleurs sèches seront rabattues tous les ans au mois de février à 15 cm du sol.

Confortement

Une année de confortement est incluse et permettra de garantir la pérennité des végétaux.

8. Economie circulaire et Projet Bas carbone

Dans une démarche environnementale bas carbone et d'économie circulaire, le projet intègre les préconisations suivantes :

- Optimisation des terrassements pour limiter les évacuations de déblais excédentaires et les remblais d'apport.
Cela se traduit par :
 - Un réemploi sur site des déblais excédentaires et de la terre végétale,
 - Un profil en long optimisé pour coller au maximum au terrain naturel et limiter les terrassements,
 - Le traitement en place des couches de forme pour supprimer l'apport de matériaux extérieurs,
 - Utilisation d'engins hybrides/équipés de « stop & go »
- Utilisation de matériaux bas carbone comme :
 - Structure de chaussée et trottoir en matériaux naturels (GNT) plutôt que des matériaux bitumineux ou à base de liant hydraulique,
 - Utilisation de grave issus de matériaux recyclés pour les remblais de tranchée et structure de voirie,
 - Revêtement des voiries en enrobé basse température,
- Gestion des eaux pluviales à la source soit :
 - Gestion intégrale des eaux pluviales des lots privés par des noues infiltrantes permettant d'éviter la pose des canalisations et regards de branchement,
 - Recueil des eaux du domaine publics par des noues drainantes permettant de réduire au minimum les sections des canalisations,
 - Gestion des eaux pluviales d'un orage vicennale par un bassin de régulation et d'infiltration paysagé et intégré dans son environnement

9. Planning et phasage

• **Décomposition des phases :**

La desserte des lots se fera de manière progressive. Le lotissement sera ainsi composé de 3 phases distinctes de travaux échelonnées à un an d'intervalle maximum entre l'achèvement (DACT) d'une phase et l'ouverture de chantier (DOC) de la suivante.

Les travaux de la phase 1 d'une durée de 6 mois comprendront :

- Réseau EP :
 - La réalisation des noues drainantes jusqu'au bassin d'infiltration,
 - La réalisation du bassin d'infiltration paysager,
 - La réalisation des 10 branchements en DN200,
- Réseau EU :
 - La pose des conduites PVC DN200 et regards de visite jusqu'au réseau existant situé chemin de La Fount Grando à la limite ouest de la parcelle,
 - La réalisation des 10 branchements en DN160,
- Réseau AEP :
 - La pose des conduites fontes compris raccordement sur le réseau existant chemin de Rouzaud,
 - La réalisation des 10 branchements en PEHD DN25,
- Réseau électrique :
 - Enfouissement du réseau HTA aérien
 - En fonction de l'étude ENEDIS, pose d'un nouveau poste, qui permettra de desservir l'ensemble du lotissement, raccordé sur le réseau HTA existant, ou raccordements BT des parcelles depuis le poste « Les hauts de Rebigue »
 - La réalisation des branchements BT des 10 lots jusqu'en limite de lot,
- Réseau télécom :
 - Extension du réseau depuis la chambre existante située à l'angle du Chemin de Rouzaud et de lotissement Les Hauts de Rebigue,
 - Pose des fourreaux DN45 et chambres de tirage sur l'ensemble des voiries du la phase 1,
 - Réalisation des 10 branchements télécoms (2xDN45) jusqu'en limite de lot,
- Réseau éclairage public :
 - Pose des candélabres,
 - Pose des fourreaux et câbles électriques,
 - Pose d'une armoire d'éclairage public permettant de desservir l'ensemble du lotissement,
- Voiries et espaces vert :
 - Réalisation de la voirie en double sens desservant les lots 1 à 2 et 4 à 10 depuis le chemin de Rouzaud,
 - Réalisation de la voirie en sens unique desservant le lot 3,
 - Réalisation des cheminements piétons le long des voiries et entre les lots 5 et 6,
 - Réalisation des 13 places de stationnements visiteurs ouverts au public,
 - Réalisation des accès aux 10 lots,
 - Réalisation des espaces verts.

Les travaux de la phase 2 d'une durée de 8 mois comprendront :

- Réseau EP :
 - La réalisation des noues drainantes jusqu'au bassin d'infiltration,
 - La réalisation des 20 branchements en DN200,
- Réseau EU :
 - La pose des conduites PVC DN200 et regards de visite depuis le réseau posé sur la phase 1,
 - La réalisation des 20 branchements en DN160,
- Réseau AEP :
 - La pose des conduites fontes DN100 en extension du réseau posé sur la phase 1,
 - La réalisation des 20 branchements en PEHD DN25,
 - La pose du poteau incendie en face du bassin d'infiltration,

- Réseau électrique :
 - Pose du réseau BT depuis le poste HTA,
 - La réalisation des branchements BT des 20 lots jusqu'en limite de lot,
- Réseau télécom :
 - Pose des fourreaux DN45 et chambres de tirage sur l'ensemble des voiries du la phase 2 depuis le réseau posé en phase 1,
 - Réalisation des 20 branchements télécoms (2xDN45) jusqu'en limite de lot,
- Réseau éclairage public :
 - Pose des candélabres,
 - Pose des fourreaux et câbles électriques,
- Voiries et espaces vert :
 - Réalisation de la voirie en sens unique desservant les lots 11 à 28,
 - Réalisation des cheminements piétons le long des voiries, entre les lots 21, 22, 25 et 26 ;
 - Réalisation des 16 places de stationnements visiteurs ouverts au public,
 - Réalisation des accès aux 20 lots,
 - Réalisation des espaces verts.

Les travaux de la phase 3 d'une durée de 5 mois comprendront :

- Réseau EP :
 - La réalisation des noues drainantes,
 - La réalisation des 10 branchements en DN200,
- Réseau EU :
 - La pose des conduites PVC DN200 et regards de visite depuis le réseau posé sur les phases 1 et 2,
 - La réalisation des 10 branchements en DN160,
- Réseau AEP :
 - La pose des conduites fontes en extension du réseau posé sur les phases 1 et 2,
 - La réalisation du bouclage sur le réseau existant route de la Place,
 - La réalisation des 10 branchements en PEHD DN25,
 - La pose du poteau incendie en face au lot 36,
- Réseau électrique :
 - Pose du réseau BT depuis le poste HTA,
 - La réalisation des branchements BT des 10 lots jusqu'en limite de lot,
- Réseau télécom :
 - Pose des fourreaux DN45 et chambres de tirage sur l'ensemble des voiries du la phase 2 depuis le réseau posé en phase 2,
 - Réalisation des 10 branchements télécoms (2xDN45) jusqu'en limite de lot,
- Réseau éclairage public :
 - Pose des candélabres,
 - Pose des fourreaux et câbles électriques,
- Voiries et espaces vert :
 - Réalisation de la voirie en double sens desservant les lots 34 à 37 jusqu'à la route de la Place,
 - Réalisation de la voirie en sens unique desservant les lots 29 à 30,
 - Réalisation de l'impasse desservant les lots 31 à 33 et 38 à 40,
 - Réalisation des cheminements piétons le long des voiries,
 - Réalisation des 13 places stationnements visiteurs ouverts au public,
 - Réalisation des accès aux 10 lots,
 - Réalisation des espaces verts.

Certains ouvrages nécessaires à la viabilisation de la tranche 1 pourront être réalisés sur les emprises des autres tranches et ceci dès la tranche 1.

D'une manière générale les travaux s'organiseront de la manière suivante :

- ▶ Terrassements
- ▶ Réseaux secs et humides
- ▶ Traitement des sols en place
- ▶ Réglage des plateformes et pose des bordures
- ▶ Réalisation des voiries et trottoirs
- ▶ Façonnage et amenée de terre végétale des espaces verts
- ▶ Engazonnement et plantations
- ▶ Finitions

PA 4A

Plan de composition

[illegible][illegible]

Permette di petrus d'amenagare

Baric (nombrò el poslovenement à l'ile ind'cal)

Poste de transformateur

 Ligne à haute tension à déplacer lors des travaux

Travail pratique 2

Travaux Vande 3

Part de mediana

Reviemcris

Enrobé (chaussées)

Résumé (plaisir universel)

Reveikmenų permatybė (slalio reikmenis)

Revellement multirale

Reviölemänl postmaadls (chemmimemls)

Palau uaverson hors par mètre

Plantations

Altre eristioni conservati (13 unità)

©

Abtreibe ligte projekt (95 units) morbidite et possiblement a titre indicatif

Căpota are 145 unități membru al posesorilor parter și birou indicat T

Nouve vinyle 1" s&e / Bass

Massells / Courtwrights / Tenisrall

Have à conserver à l'ou rendan

Meredith Jarboe is a writer and editor.

Poni hajl meŝon a +1m

Accès au foie



CHATEAU GISCARD





RÈGLEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
45 RUE DE LA GARANCE
31 670 LABEGE
Tél : 05 34 24 34 00



MAITRE D'OEUVRE

SCE & ATELIERS UP+
128 AVENUE DE FES – LES BELVEDERES BAT B
34080 MONTPELLIER
Tél : 04 99 61 12 85



sce
Aménagement
& environnement



SCE AMENAGEMENT & ENVIRONNEMENT
8 CHEMIN DE LA TERRASSE
31500 TOULOUSE
Tél : 05 67 34 04 40

GEOMETRE EXPERT

YANTRIS
142 RUE BONNAT
31400 TOULOUSE



ARCHITECTE COORDINATEUR

SCE & ATELIERS UP+
128 AVENUE DE FES – LES BELVEDERES BAT B
34080 MONTPELLIER
Tél : 04 99 61 12 85

PA 10 Projet de Règlement

PA10-règlement

Commune de Rebique

Quartier de la Fount Grando

L'aménagement urbain des secteurs de projet se fera de façon progressive,

- au fur et à mesure de la mise en œuvre des réseaux et de la desserte des secteurs concernés

- par phases successives en fonction de tranches de construction :

- La phase **1** permettra la construction d'environ 10 logements
- La phase **2** permettra la construction d'environ 18 logements et ne pourra commencer qu'après construction de 80 % des logements déclarés sur la phase 1
- La phase **3** permettra la construction d'environ 12 logements et ne pourra commencer qu'après achèvement de 80% des logements déclarés sur la phase 2

Les demandes d'urbanisme déposées dans ce lotissement feront l'objet d'un avis de l'architecte coordinateur. Et cet avis devra être joint à ces demandes.

Les lots 17, 18 et 40 seront en accession à la propriété.

ARTICLE 1 - ACCÈS ET VOIRIE

L'aménagement des accès devra respecter le plan de composition (PA4A).

ARTICLE 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

2.1. Eaux pluviales

L'aménageur à fait le choix d'imposer une surface imperméabilisable par lot. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement. L'ensemble des lots sera grevé d'une rétention à parcelle afin de compenser l'imperméabilisation des sols.

Les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) dans la limite d'une imperméabilisation maximale de 30% par lot de les diriger gravitairement vers leur système d'infiltration des eaux de pluie, dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.

Sur chaque lot, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à travers la mise en place de noues. Celles-ci seront localisées au niveau du point bas, en limite de parcelle, afin de récupérer l'ensemble des eaux de ruissellement du lot.

Volume des noues en fonction de la surface du lot :

Taille de la parcelle	Volume de la noue d'infiltration individuelle
< 550 m ²	8 m ³
550 – 649 m ²	9,5 m ³
650 – 749 m ²	11 m ³
750 – 849 m ²	12,5 m ³
850 – 949 m ²	14 m ³
≥ 950 m ²	15,5 m ³

Gabarit des noues :

- Profondeur : 0.3 m (min) à 0.5 m (max)
- Largeur en gueule : 3 m min. (3 à 6 m)

Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de murs ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul justifiant du volume de rétention qui devra être jointe à la demande de permis de construire.

Conformément au plan des réseaux (PA8), les lots 8,9,19,20 et 23 seront grevés d'une servitude de passage d'une canalisation d'eaux pluviales en fond de parcelle, d'une largeur de 2.00 mètres. Ces lots devront diriger le trop plein des eaux pluviales de leur rétention à la parcelle dans la boîte de branchement chargée de récupérer les eaux de surverse en cas de trop plein mise en place par l'aménageur. Chaque lot devra réaliser une rétention afin de récupérer et infiltrer toutes les eaux issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et dans la limite de la surface imperméabilisée maximale imposée par l'aménageur.

Cette servitude est positionnée en dehors des zones d'implantations constructibles. Le passage de cette servitude n'empêchera pas l'acquéreur de se clôturer le long de toutes ses limites séparatives, aucun accès ne sera imposé aux acquéreurs pour le passage d'une tierce personne pour l'entretien de cette servitude. L'acquéreur devra entretenir à sa charge ledit réseau.

ARTICLE 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ESPACES

COMMUNS ET AUX VOIES

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au Plan de composition (PA4A), et respecter les reculs.

A l'extérieur des emprises constructibles imposées sur le plan des implantations (PA4C), sont autorisées :

Les piscines d'agrément, à condition de respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux voies et espaces communs.

Le long de la RD95b, les piscines devront respecter un retrait minimal de 6m par rapport à l'emprise publique de la RD95b.

La façade de toute nouvelle construction devra s'implanter en respectant l'alignement imposé en orange dans le plan des implantations PA4C.

ARTICLE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SÉPARATIVES

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan des implantations (PA4C).

1- Toute nouvelle construction devra s'implanter :

- Soit sur une limite séparative, uniquement pour les garages, lorsque le plan des implantations (PA4C) l'autorise, à condition de ne pas excéder 10 mètres de longueur et 2,50 mètres de hauteur à la panne sablière ou à l'acrotère.
- Soit en retrait des limites séparatives, lorsque le plan des implantations (PA4C) l'impose, à une distance conforme aux indications du plan des implantations (PA4C) sans être inférieur à 3.00m.

2- A l'extérieur des emprises constructibles imposées sur le plan des implantations (PA4C), sont autorisées :

- Les constructions constituant une annexe à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage etc), en limite séparative à condition de ne pas excéder 10 mètres de longueur cumulés en mitoyenneté et de ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol totale.
- Les piscines d'agrément, à condition de respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), auxquels peuvent s'ajouter les combles, dans la limite de **6,00 mètres** à la panne sablière ou l'acrotère ;
- La hauteur des constructions, dont l'édification en R+0 est imposée sur le plan des implantations (PA4C), ne pourra excéder **4,00 mètres** à la panne sablière ou à l'acrotère ;
- La hauteur des garages, dont l'édification en R+0 est imposée en limite séparative sur le plan des implantation (PA4C), ne pourra excéder **2,50 mètres** à la panne sablière ou à l'acrotère ;
- Les constructions constituant une annexe à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage) ne devront pas dépasser 2,50 mètres de hauteur à la panne sablière.

ARTICLE 6 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 – Adaptation au site

Les affouillements ou exhaussements n'excéderont pas 1m par rapport au terrain naturel.

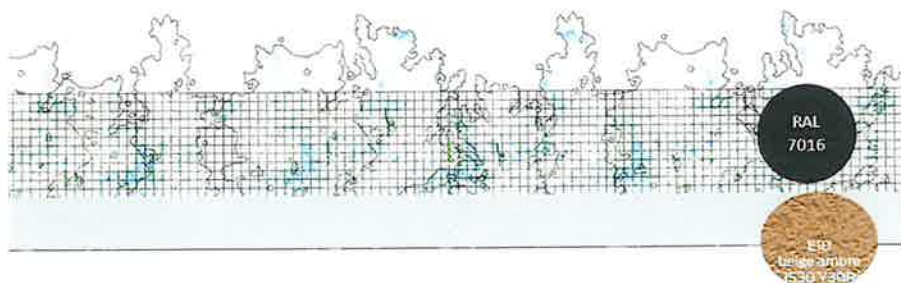
2 - Clôtures

- Les clôtures seront systématiquement accompagnées de haies

Les clôtures seront composées suivant les indications prévues au plan des clôtures (PA4B) et au plan des implantations (PA4C).

En limite d'espace commun :

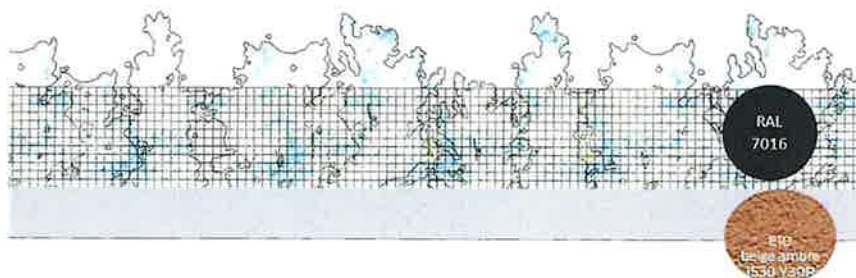
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, enduit sur toutes ses faces en gratté fin de teinte E10 beige ambré du camaïeu du SICOVAL, surmonté d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) d'une hauteur de 0.90 mètre et doublé d'une haie arbustive composée d'essences locales et non allergènes. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre. Ce dispositif sera à la charge de l'acquéreur ;



- Les clôtures réalisées par l'aménageur devront être maintenue.

En limite séparative :

- Soit d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et doublé d'une haie arbustive. Ce dispositif sera à la charge de l'acquéreur ;
- Soit d'un mur bahut de 0.60 m maximum, enduit sur toutes ses faces en gratté fin de teinte E10 beige ambré du camaïeu du SICOVAL, surmonté d'un grillage rigide gris anthracite (ht 1.20m) (RAL 7016 ou similaire). L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1.80 mètre et sera doublé d'une haie arbustive. Ce dispositif sera à la charge de l'acquéreur ;



- En limite nord de l'opération : Les acquéreurs devront maintenir la clôture paysagée et le merlon créé par l'aménageur. Ceux-ci sont composés d'un grillage rigide doublé d'une haie arbustive et d'un merlon réalisé par l'aménageur. Ce dispositif concerne les lots 4 à 7, et 34 à 37. Le lot 1 devra conserver la clôture paysagée composée d'un grillage rigide doublé d'une haie arbustive.

ARTICLE 7 – ESPACES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations prévues au Plan de composition (PA4A) seront entretenues, maintenues, ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes.

Un arbre de haute tige par lot devra être planté par les acquéreurs.

Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière :

Dans le cas de constructions nouvelles, 30 % au moins de la surface de la parcelle doivent être traités en espace vert de pleine terre. (cf Tableau des surfaces)

ARTICLE 8 – SERVITUDES ET OBLIGATIONS PARTICULIERES

- Conformément au plan des implantations (PA4C), les lots 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, et 16 seront grevés d'une servitude de co-visibilité en R+1. Ainsi, les acquéreurs ne pourront pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction des lots voisins, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte-fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.
- Conformément au plan de composition (PA4A), les lots 4, 5, 6, 7, 34, 35, 36 et 37 seront grevés d'une servitude de conservation et d'entretien du merlon réalisé par l'aménageur. L'aménageur réalisera à sa charge la clôture en grillage rigide et une haie arbustive. L'acquéreur devra garantir à sa charge l'entretien de cette haie arbustive. Les plantations existantes devront être maintenues et entretenues.
- Conformément au plan des réseaux humides (PA8.3), les lots 8, 9, 19, 20 et 23 seront grevés d'une servitude de passage de canalisation d'eau pluviale d'une largeur de 2 m destinée à recevoir le trop plein des lots privés.
- Les lots 1,4, 5, 6, 7, 16, 17, 18 et 34 à 40 devront conserver les clôtures telles qu'elles ont été réalisées par l'aménageur. En aucun cas il ne sera admis de modification ou de surélévation quelle qu'elle soit.

ARTICLE 9 – SURFACE DE PLANCHER ET EMPRISE MAXIMALE IMPERMÉABILISÉE

Se référer au tableau des surfaces.

Tableau des surfaces

Tableau des surfaces								
		numéro de lot	Superficie lot m²	SDP	Logements	Emprise maximale imperméabilisée m²	Espaces verts privés 30%	
Lots / Parcelles	tranche 1	1	1200	150	1	360	360	
		2	1100	150	1	330	330	
		3	1000	150	1	300	300	
		4	1200	150	1	360	360	
		5	1200	150	1	360	360	
		6	900	150	1	270	270	
		7	900	150	1	270	270	
		8	900	150	1	270	270	
		9	900	150	1	270	270	
		10	890	150	1	267	267	
		Total	10190	1500	10	3057	3057	
	tranche 2	11	1000	150	1	300	300	
		12	950	150	1	285	285	
		13	800	150	1	240	240	
		14	750	150	1	225	225	
		15	800	150	1	240	240	
		16	940	150	1	282	282	
		17	470	110	1	141	141	
		18	525	110	1	157,5	157,5	
		19	800	150	1	240	240	
		20	800	150	1	240	240	
		21	800	150	1	240	240	
		22	700	150	1	210	210	
		23	800	150	1	240	240	
		24	810	150	1	243	243	
		25	700	150	1	210	210	
		26	800	150	1	240	240	
		27	800	150	1	240	240	
		28	800	150	1	240	240	
			14045	2620	18	4213,5	4213,5	
	tranche 3	29	650	130	1	195	195	
		30	630	130	1	189	189	
		31	690	130	1	207	207	
		32	600	130	1	180	180	
		33	600	130	1	180	180	
		34	900	150	1	270	270	
		35	800	150	1	240	240	
		36	750	150	1	225	225	
		37	950	150	1	285	285	
		38	525	130	1	157,5	157,5	
		39	525	130	1	157,5	157,5	
		40	520	150	1	156	156	
			8140	1660	12	2442	2442	
TOTAL			Individuels	32375	5780	40	9712,5	9712,5
			Collectifs	0	0	0		

SURFACE DE L'OPERATION		46728
Surface des espaces communs collectifs		14353
dont surface des espaces verts collectifs		6204
Surface des espaces cessibles		32375
dont surface des espaces verts privés		9712,5

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

Toutefois, les emprises au sol maximales et les surfaces d'imperméabilisation maximales sont définitives.

DÉPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE REBIGUE

LOTISSEMENT L'ÉMERAUDE



STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE



TABLE DES MATIERES

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

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

Article 1.1. Formation

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

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

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

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

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

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

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

Article 1.2. Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

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

Article 1.3. Dénomination

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

Article 1.4. Siège

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

Article 1.5. Durée

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

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

1° Transfert de propriété des parties communes et équipements communs

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

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

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

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

2° Pris en charge des parties communes et équipements communs

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

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

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

Article 1.7. Organe d'administration provisoire

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 2.1. Composition

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

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

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

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

Article 2.2. Pouvoirs

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

Article 2.3. Convocation

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

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

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

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

Article 2.4. Voix

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

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

Article 2.5. Majorité

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

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

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

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

Article 2.6. Tenue des assemblées

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

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

Article 2.7. Ordre du jour

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

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

Article 2.8. Délibération

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

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

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

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

ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS

Article 3.1. Principe

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

Article 3.2. Désignation

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

Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations

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

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

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

Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat

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

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

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

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

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

Article 3.5. Délégations

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

ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES

Article 4.1. Définition – Répartition

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

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

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

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

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

Article 4.2. Appels de fonds

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

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

Article 4.3. Paiement et recouvrement des dépenses

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

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

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

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

Article 4.4. Mutation

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

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

Article 4.5. Obligation d'assurance

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

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

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

ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 5.1. Carence de l'Association syndicale

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

Article 5.2. Modification – Dissolution

1- Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 2.5 ci-dessus.

2- La dissolution de l'Association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des 3/4 des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

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

Article 5.3. Pouvoir pour déclarer

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

Article 5.4. Election de domicile

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

Article 5.5. Plan parcellaire

Il est joint aux présents statuts.

Fait à LABEGE, le vendredi 19 janvier 2024

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE REBIGUE

**Lotissement « L'EMERAUDE »
40 Parcelles**

**Permis d'Aménager.
PA 031 448 23 00001**

CAHIER DES CHARGES

DATE : 19/01/2024

Date	Modifications

Maître d'ouvrage

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

Géomètre Expert

**CABINET YANTRIS
142 rue Bonnat – 31400 Toulouse
Tél : 05.61.52.62.55**

Architecte - Urbaniste

**SCE & ATELIERS UP+
128 avenue de Fes – Les Belvederes Bat B – 34080 Montpellier
Tél : 04.99.61.12.85**

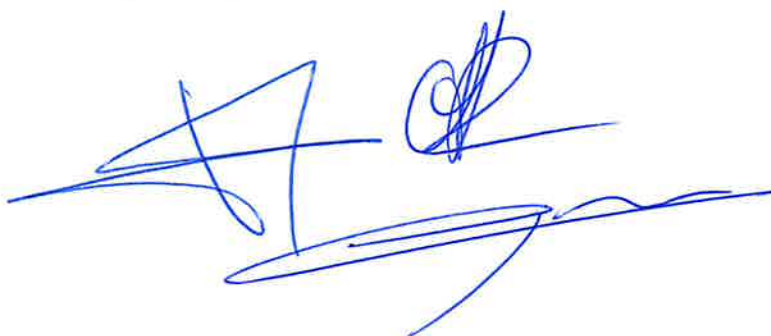


TABLE DES MATIERES

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

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.

Le lotissement «L'EMERAUDE», objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de **REBIGUE** dans le département de Haute-Garonne.
Ce lotissement permettra la création d'un projet de 40 **parcelles comprenant 40 lots**

ARTICLE 2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

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

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposent :

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

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

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par l'Association Syndicale libre des propriétaires.
Sachant que chacun d'entre eux peut demander, à tout moment, l'application du cahier des charges sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

En cas de transgression et de différent :

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

ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 4.1. Création

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

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

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

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

De ce fait, les acquéreurs et leurs entrepreneurs sont priés de se rendre sur le lotissement afin de constater l'emplacement réel des éléments techniques cités au préalable, éventuellement modifiés.
L'acquéreur ne pouvant dans ce cas prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison desdites modifications techniques.

De même et jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilité des lots du lotissement, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun de ces lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal et ce si ces modifications sont jugées nécessaires par lui pour parvenir à la livraison des lots de ce lotissement.
L'acquéreur ne pourra dans ce cas prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix, suite à l'exécution de ces travaux sur l'emprise de son lot.

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

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

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

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

Article 4.2. Transfert et entretien des équipements communs

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

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

Article 4.3. Obligation de conservation

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

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

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

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

Après la période de garantie d'un an suivant leur plantation, les végétaux arbres et arbustes morts seront remplacés par l'Association Syndicale et ce pour maintenir dans le lotissement un environnement végétal de qualité. Les arrosages automatiques s'ils existent, seront en outre régulièrement vérifiés de manière à maintenir en parfait état pelouses et plantations et ce pour le bien être de tous.

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

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

Article 4.4. Contribution des propriétaires aux charges

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

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

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

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

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

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

Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité

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

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

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

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

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

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

Article 4.6 Caution équipements communs

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

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

CABINET YANTRIS
142 RUE BONNAT – 31400 TOULOUSE
Tél : 05.61.52.62.55

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

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

ARTICLE 6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Article 6.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

Étant entendu que :

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

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

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

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

Le lotissement «**L'EMERAUDE**» permet la création d'un lotissement de 40 parcelles comprenant 40 lots sur chacun des lots sera édifée une construction comprenant un seul logement

Les lots sont indivisibles.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du permis d'aménager.

La surface de plancher disponible sera la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

ARTICLE 7. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

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

- L'adaptation au sol de sa construction déterminée par son Maître d'Œuvre et sous sa propre responsabilité. Dans ce sens, il est fait obligation aux acquéreurs de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et du sous-sol et pour ce faire, procéder obligatoirement à tous sondages et étude de sol.
- La réalisation de son garage et le cas échéant de son parking privatif.
- Les travaux de quelque nature que ce soit non stipulés au programme de travaux joint au présent dossier du permis d'aménager, lequel délimite nettement ceux mis à la charge de l'Aménageur.
- La reconstruction des bordures et trottoirs dégradés après achèvement de ses travaux.
- La réalisation de ses clôtures sauf prescriptions particulières pour certains lots éventuellement listés dans le règlement.

ARTICLE 8. UTILISATION DES VOIES

Article 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 8.2. Stationnement

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

- Les places de stationnements privées non closes situées sur l'emprise des lots, au nombre de une ou deux, ne devront en aucun cas être fermées par les acquéreurs, sous peine de démolition de la clôture concernée, au frais de l'acquéreur, et amende à son encontre de dix mille euros (10 000 €) versée au profit de l'Association Syndicale ou au profit de la commune si cette dernière a pris en charge les parties communes et les voies de ce lotissement. Cette sanction sera exécutoire après une simple mise en demeure faite par

- l'Aménageur, la Commune ou l'Association Syndicale, par lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi à l'acquéreur.
- les places de stationnements créées par le lotisseur sur l'emprise des voies publiques sont principalement réservées aux visiteurs.
 - Le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par l'Association Syndicale. Ne sont pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports de matériaux de construction, ainsi que les camions de déménagement. Toutefois, le stationnement prolongé des caravanes et véhicules professionnels dépassant un PTAC supérieur à 3,5 tonnes, même ceux appartenant aux propriétaires ou locataires des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement du lotissement et sur les lots.

Article 8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

Les voies et trottoirs devront être tenus libres et en parfait état de propreté et il n'y sera fait, sous aucun prétexte, de dépôt d'immondices ou d'objets quelconques.
 Les boues, ordures ou matériaux pouvant s'accumuler dans les caniveaux devront être enlevés aux frais du riverain le plus proche.
 Les propriétaires ou les occupants des terrains à bâtir maintiendront en état de propreté l'accotement ou le trottoir se trouvant au droit de leur parcelle.
 En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour la débayer afin d'assurer le passage piéton.

Article 8.4. Utilisation des voies par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, l'aménageur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations. Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec l'aménageur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés et financés par lui.
 Ainsi donc l'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitut, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de ce lotissement et ce sans que les propriétaires ou l'association syndicale puisse il n'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.
 Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots créés par l'aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de lots créés à cet effet et participer aux charges d'entretien dans la même proportion.

ARTICLE 9. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

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

Le prix de vente de chacun des lots ainsi que les modalités de paiement seront fixés dans le contrat de vente signé par chacun des acquéreurs.
 En sus du prix de vente, les acquéreurs supporteront notamment, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, les frais, droits et honoraires de cette vente et les frais de dépôt de pièces du dossier du permis d'aménager à la conservation des hypothèques, les frais de constitution de l'Association Syndicale et de l'acte de cession des parties communes à ladite Association ou la Commune.

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'acte, entraînant le transfert de propriété du lot, les impôts et charges de toute nature et plus particulièrement les impôts fonciers. Étant entendu que les impôts fonciers grevant le terrain vendu l'année de la vente, seront supportés pour partie par l'Aménageur.
 Le forfait d'impôt foncier, sera versé par l'acquéreur au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Précision faite que ce règlement est forfaitaire et définitif.

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot qui lui sera vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'acte de vente et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance des sols, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage ou de minage.
 L'acquéreur a toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder par son Maître d'œuvre, si ce dernier le juge nécessaire, sur le lot qu'il a réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction.

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

Chaque acquéreur prendra les V.R.D. dans l'état où ils se trouveront le jour de son acquisition, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison du dit état. De même, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune prestation supplémentaire aux travaux prévus au programme des travaux approuvés par le permis d'aménager quand bien même les réglementations auraient été modifiées entre la date de l'approbation et le jour de son acquisition.

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

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

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

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

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

Article 10.1. Entretien et Propreté des lots

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

Les haies seront entretenues et élaguées de manière régulière.

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

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

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

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

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

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

Article 10.2. Entretien des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien. Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les 3 ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné. L'enduit ou peinture des murs de façade et des murs de clôture est obligatoire. Les tags éventuels sur les parties privatives bâties, devront être obligatoirement enlevés dans les dix jours de leur application, aux frais du propriétaire concerné, libre à lui de se retourner par la suite contre les fautifs.

Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions

Pour préserver l'intimité des lots, seuls les végétaux sont autorisés contre les grillages.
En conséquence, il est formellement interdit sur le lotissement de fixer des pare-vue en toile ou canisses ou autres sur les grillages servant de clôture des lots et ce pour maintenir l'esthétique d'ensemble du lotissement. Seul les brise-vue indiqués dans le règlement seront autorisés.

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

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

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

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

Article 10.4. Bon voisinage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11. SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE ET CONDITIONS PARTICULIERES

Article 11.1. Servitudes générales

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

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

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible. La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

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

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

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.

La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

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

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

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

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

Article 11.2. Servitudes spécifiques

les lots 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, et 16 seront grevés d'une servitude de co-visibilité en R+1. Ainsi, les acquéreurs ne pourront pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction des lots voisins, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte-fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.

Les lots 4, 5, 6, 7, 34, 35, 36 et 37 seront grevés d'une servitude de conservation et d'entretien du merlon réalisé par l'aménageur. L'aménageur réalisera à sa charge la clôture en grillage rigide et une haie arbustive. L'acquéreur devra garantir à sa charge l'entretien de cette haie arbustive. Les plantations existantes devront être maintenues et entretenues

Les lots 8, 9, 19, 20 et 23 seront grevés d'une servitude de passage de canalisation d'eau pluviale d'une largeur de 2

Article 11.3. Conditions particulières

Les lots 1, 4, 5, 6, 7, 16, 17, 18 et 34 à 40 devront conserver les clôtures telles qu'elles ont été réalisées par l'aménageur. En aucun cas il ne sera admis de modification ou de surélévation quelle qu'elle soit

Les clôtures seront systématiquement accompagnées de haies

Sur chaque lot, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à travers la mise en place de noues

Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de murs ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul justifiant du volume de rétention qui devra être jointe à la demande de permis de construire.

Les demandes d'urbanisme déposées dans ce lotissement feront l'objet d'un avis de l'architecte Coordinateur.

Les lots 17, 18 et 40 seront en accession à la propriété

La ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau

ARTICLE 12. PUBLICITÉ

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

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

ARTICLE 13. ASSOCIATION SYNDICALE

Article 13.1. Création de l'Association syndicale

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

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

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

Le président provisoire de l'association syndicale signera dans ce cas l'acte de transfert de propriété des parties communes de la première tranche et donnera ce jour-là, à un clerc de l'Etude Notariale chargé de la rédaction de cet acte, tous pouvoirs pour signer les actes de transfert des autres parties communes des autres tranches. Sachant que ces nouveaux actes de transferts ne seront signés par le clerc de Notaire, désigné ci-dessus, qu'au vu du certificat d'achèvement des travaux de la tranche concernée et du constat de l'huissier, à cet effet.

Article 13.2. Entretien des ouvrages et dégradations

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

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

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

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

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

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

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

Article 13.4. Non création de l'Association Syndicale:

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

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

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

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

ARTICLE 14. CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

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

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

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

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

ARTICLE 15. ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

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

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

ARTICLE 16. PUBLICATION

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

ARTICLE 17. ÉLECTION DE DOMICILE

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

Maître SALES
A CASTANET TOLOSAN
Tél : 05.62.71.78.38
Maître MAURIN
A TOULOUSE
Tél : 05.34.45.52.52

Fait à LABEGE, le 19/01/2024

PLAN DE VENTE

Echelle : 1/250
PLAN PROVISOIRE

Bornage
et division
parcellaire

Lot 10

Section : A

Parcelle n° : 279p

Surface du lot : 889 m²

Surface de plancher : 150 m²

LEGENDE

- BN Borne OGE nouvelle
BA Borne OGE existante
Clôture existante
Périmètre du lot
Haie à réaliser par l'aménageur
Mur technique
Mur de clôture à créer par l'aménageur

Implantations habitat :

- Zone constructible en R+0 et/ou R+1
Zone constructible en R+0
Zone constructible des garages
Service de vue (cf. PA 10)
Service de conservation et d'entretien du meuble
Point haut meuble à +1m du TN
Accès au lot
Implantation imposée de la façade
Noue EP Privée charge acquéreur

Stationnements visiteurs :

- Revêtement perméable (dalot/ménis)

Système viaire :

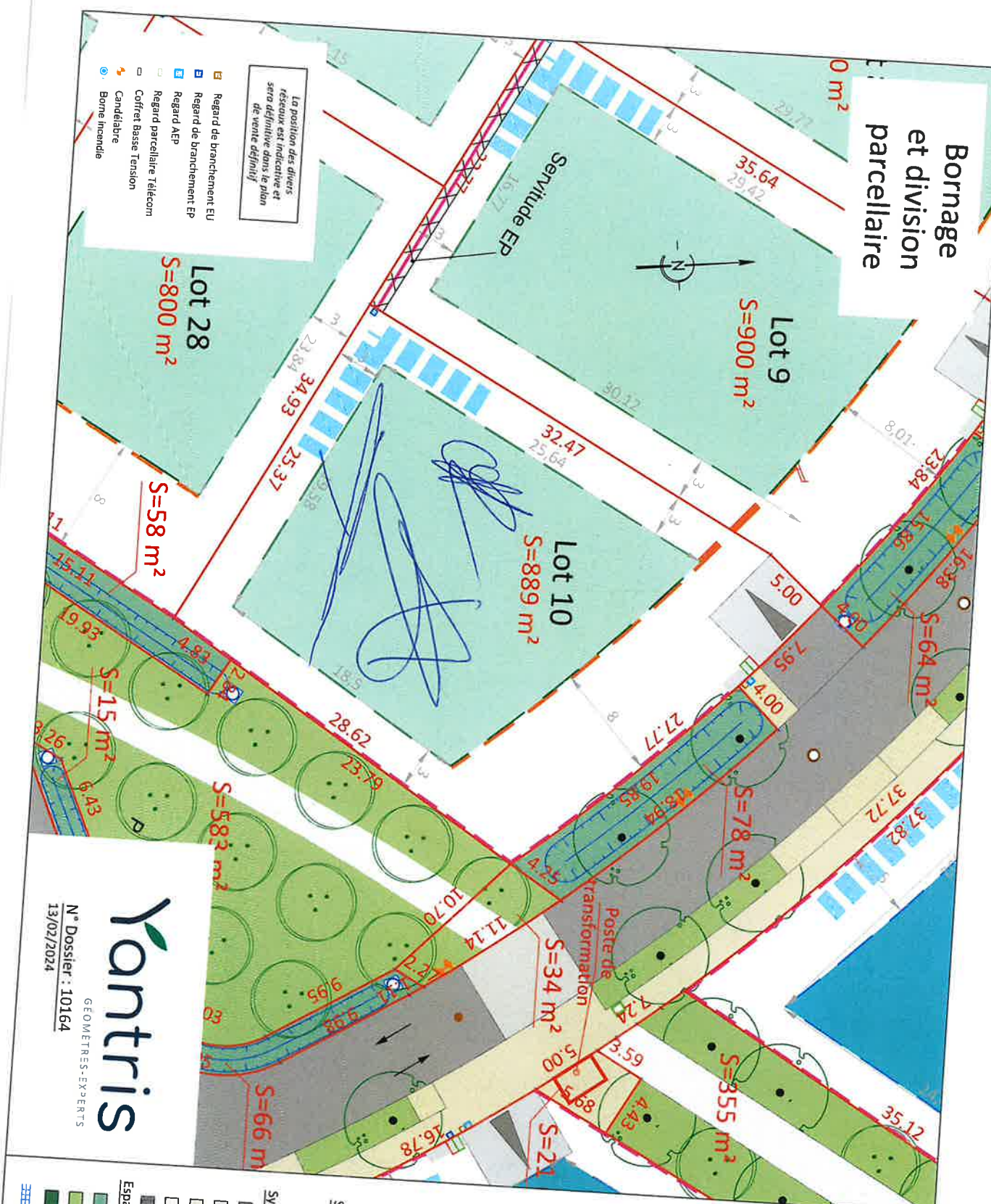
- Embrèvement (chaussées)
Rasé (galeaux traversants)
Revêtement minéralisé (pavés)
Revêtement perméable (cheminements)
Pavé (traversant) hors périmètre

Espaces verts :

- Noue végétalisée / Bassin
Massifs / Couvre-sols / Tapisseries
Haie à conserver et/ou replanter
Noue EP publique
Arbre existant conservé
Arbre lige projet
Cépepe projet

La position des divers
réseaux est indicative et
sera définitive dans le plan
de vente définitif

- Regard de branchement EU
Regard de branchement EP
Regard AEP
Regard parcelaire Télécom
Coffret Base Tension
Candélabre
Borne incendie



Yantris
GÉOMÈTRES-EXPERTS

N° Dossier : 10164
13/02/2024

Plan d'ensemble
Lotissement
"L'EMERAUDE"
Rebique

