

HECTARE

URBANISME DURABLE

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	LA PLAINE DES CIEUX – TRANCHE 1
COMMUNE	MONTAUBAN
LOT N°	23

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"

D'UNE PART.

Et

Monsieur MBUTA José né le 10/07/1983 à LUANDA
Profession : Maçon

Mme BODUKA épouse MBUTA Claire née le 03/07/1984 à KIN SHASA
Profession : Agent technique

Demeurant : 15 impasse du Chapitre-31130 BALMA

Téléphone :06 58 07 76 28/06 66 73 37 38

Mail : mbutajose@hotmail.fr/clairita@outlook.fr

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 7/06/2023, il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro **PA 82 121 23 M0001** autorisant la création d'un lotissement dénommé **LA PLAINE DES CIEUX** sur la commune de **MONTAUBAN**. Un modificatif est en cours d'instruction visant à trancher le programme.

175
MC TP

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

URBACTIS
1289 rue des Pyrénées
31330 GRENADE
Tél : 05 63 66 44 22

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

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

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

Maitre AUBERT
18 Place Prax Paris
82000 MONTAUBAN
Tel : 05 63 92 77 00

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

1 - DESIGNATION

Le réservataire confère au réservataire qui l'accepte, **sans faculté de substitution** la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 23** de l'opération précitée, **d'une superficie approximative de 514 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 200 m².

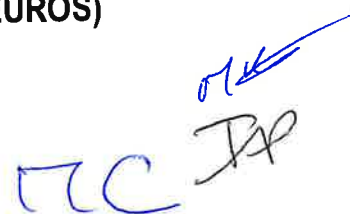
Le réservataire déclare avoir parfaite connaissance de la nature et des caractéristiques du lot présentement vendu pour s'être rendu sur ledit terrain avant la signature du présent contrat de réservation.

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

2 - PRIX DE VENTE

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

64 900 euros (SOIXANTE QUATRE 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 : 260 000 EUROS

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 4 %

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard 30 juin 2024** et à adresser immédiatement au réservant copie du récépissé de dépôt du dossier bancaire. A défaut, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat sans formalité ni mise en demeure et le l'indemnité d'immobilisation sera définitivement acquise au réservant.

La présente condition suspensive devra être réalisée **au plus tard 30 septembre 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.

NC JP

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

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

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

- terrain en zone bleue
- la cote minimale de construction pour l'altimétrie du plancher du rez-de-chaussée est de 84.65 m NF (l'altimétrie moyenne du terrain naturel est de 83,57 m NF
- emprise au sol de 20%
- prescription zone UF du plu et du PPRI

7.2 SERVITUDES

Néant

8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

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

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

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

Handwritten signatures and initials: "TC" and "JP" with a blue checkmark.

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,

Mc 

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,

Handwritten signatures and initials: "17C" and "JP" with a large blue checkmark.

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

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

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

12.2 : CAUTION OBLIGATION ACQUEREUR

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de **500 euros (cinq cents 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 à la date du : **30 octobre 2024**

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

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé parce que le lotisseur n'a pas déposé à la Mairie l'attestation

d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement ou obtenu la caution bancaire pour garantir au réservataire la bonne fin des travaux de viabilité, le délai de régularisation de l'acte de vente sera repoussé automatiquement d'1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou de l'obtention de la caution bancaire, et ce sans minoration ou majoration du prix de vente, bien que le délai initial de régularisation soit dépassé.

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

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

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

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 **500 euros (cinq cents euros) TTC**. Le réservataire s'oblige dans un délai de 15 jours des présentes à effectuer :

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

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

Handwritten signatures and initials:
 MC
 JP
 JP

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

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

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

Dans le cas où l'indemnité d'immobilisation prend la forme d'un chèque, le réservant donne bonne et valable quittance au réservataire de ce chèque, sous réserve de l'encaissement de celui-ci. Le rejet de ce chèque par la banque du réservataire entraînerait de plein droit la nullité de la présente réservation, sans formalité ni mise en demeure.

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

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

17 - FRAIS DE DOSSIER

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 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 : 500 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

18.2 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

- => Les diverses taxes liées au permis de construire de sa construction TAXE D'AMENAGEMENT + 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 :

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 :

Mr MBUTA : mбутajose@hotmail.fr

Mme MBUTA : clairita@outlook.fr

23- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

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

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

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

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

TTC 

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

Le 26 AVRIL 2024

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et approuvé

HECTARE
ORGANISME DURABLE
ZAC de la Grande Borde
45 rue Garance
31670 LABEGE
05 34 24 34 00
SIREN 351 338 600

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et approuvé

Lu et approuvé

**COMMUNE DE
MONTAUBAN****OCTROI****DE PERMIS D'AMENAGER**

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE POUR LA COMMUNE

Cadre 1 : DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Déposé le : 20/01/2023
Affiché en mairie le : 23/01/2023

Par : SAS SOCIÉTÉ HECTARE CHEZ
URBACTIS
représentée par Monsieur SAILLY
Antoine

Demeurant à : 45 Rue Garance
31670 Labège

Pour : Réalisation d'un lotissement à usage
d'habitation avec 35lots.
Création de 17 places de
stationnement.

Sur un terrain sis à : Rue Gaston Bonnemort, Pouty

Cadre 2 : N° PA 82121 23 M0001**Logement(s) : 35****Destinations : Habitation****Le Maire,**

Vu la demande de permis d'aménager susvisée ;
Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé le 01/02/2017 modifié le 11/07/2018 et le 26/03/2022 ;
Vu le Plan de Prévention des risques naturels approuvé le 25 avril 2005 par arrêté préfectoral n° 05-664 et portant sur les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait gonflement des argiles ;
Vu l'avis de la DDT Service Bureau Prévention des Risques Inondation ;
Vu l'avis d'ENEDIS reçu en cours d'instruction ;
Vu l'extension du réseau électrique ;
Vu l'accord de la prise en charge financière du pétitionnaire pour l'extension du réseau électrique, en date du 16/05/2023 ;
Vu l'avis du SDIS ;
Vu l'avis de la DDT, Service Eau et Biodiversité ;
Sur proposition du Service Municipal d'Urbanisme

ARRETE**Article 1**

- Est autorisé la création d'un lotissement de 35 lots maximum, rue Gaston Bonnemort, à Montauban, sur une assiette foncière de 28 690 m².
- Le morcellement et l'aménagement du terrain seront réalisés conformément aux plans versés dans le dossier de permis d'aménager (Plan de composition, PA4)

Article 2

*** Servitudes Administratives**

- Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation, secteur Tarn, zone Rouge
- Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation, secteur Tarn, zone Bleu
- Servitude C MAX « secteur à enjeux d'assainissement pluvial »
- Servitude INT1 (cimetière)

Article 3

*** Eaux pluviales :**

- Le présent projet ne pourra être mis en œuvre qu'après délivrance de l'autorisation correspondante délivrée par le service départemental de la police de l'eau au titre de la loi sur l'eau, conformément aux dispositions des articles L425.14 et L.425-15 du code de l'urbanisme.
- La gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions fixées par le règlement du PLU et par la loi sur l'eau, à savoir, un débit de fuite autorisé à la parcelle de 3l/s/ha.
- La gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions fixées par le dossier loi sur l'eau.
- L'entretien des ouvrages hydrauliques retenus devra être réalisé par le pétitionnaire afin de garantir le libre écoulement des eaux.

*** Règles d'urbanisme**

- Le lotissement et les constructions à y édifier respecteront le règlement de la zone UF du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'au règlement de lotissement tel que décrit dans la PA 10 (versée au dossier le 27/04/2023).

Article 4

*** Formalités administratives**

- Les constructions feront l'objet d'une demande de permis de construire. Il sera autorisé une seule habitation par lot et la subdivision de lot est interdite.
- Le lotisseur attribuera à chaque lot une surface de plancher de 200m², conformément au tableau joint au Permis d'Aménager (pièce PA10). Chaque pétitionnaire de permis de construire, acquéreur de lot, devra joindre à sa demande de permis de construire une attestation signée du lotisseur lui attribuant une surface de plancher.
- Le lotisseur ne pourra pas dépasser le maximum de surface de plancher autorisée pour l'opération à savoir 7000 m².

Article 5

- Les équipements des terrains, la viabilisation, et les raccordements aux différents réseaux publics sont à la charge du pétitionnaire. Ces travaux sont obligatoires et se feront selon les directives et sous le contrôle :
- Pour les travaux liés à la voirie, à la Direction Départementale du Territoire, auprès de la Subdivision départementale de Montauban ; Le pétitionnaire aura obligation de faire à sa charge un état des lieux de la voirie avant commencement des travaux de construction.
- Pour les travaux liés à l'adduction en eau potable, de la direction du cycle de l'eau du Grand Montauban Communauté d'Agglomération et Véolia ;

- Pour les travaux liés à l'assainissement, de la Direction du Cycle de l'Eau du Grand Montauban Communauté d'Agglomération et O D'ALBA ; Le projet devra être réalisé conformément au cahier des prescriptions techniques applicables aux opérations d'aménagement, défini par la collectivité. Il vous appartient de vous rapprocher de la Direction de l'eau potable et de l'assainissement.
- Pour les travaux liés à l'alimentation en électricité, ENEDIS ; Extension de 70 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération, pour le réseau nouvellement créé sur le domaine public ;
- Pour les travaux liés à l'écoulement des eaux pluviales, de la Direction du Cycle de l'Eau du Grand Montauban Communauté d'Agglomération et de la Police de l'Eau de la Direction Départementale des Territoires. Le commencement des travaux sera conditionné à la validation des ouvrages de gestion des eaux pluviales par ces services ;
- Pour la collecte des déchets, du Pôle déchets du Grand Montauban Agglomération ;
- Pour les travaux liés à la télécommunication, à France Télécom ;
- Pour les travaux liés à l'éclairage public ils devront respecter le cahier des charges de la Ville de Montauban ;
- Pour les travaux concernant la sécurité incendie, du service départemental d'incendie et de Secours ;
- Pour les travaux liés aux espaces verts, du service Parcs et Jardins de la Mairie de Montauban
- A l'ouverture du chantier, lors de la première réunion sur site, le lotisseur prendra soin de convier les services techniques concernés de la Mairie de Montauban et du Grand Montauban Communauté d'Agglomération.

Article 6

DAACT

- A la finition des travaux, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux sera déposée. A celle-ci devront être joints les documents suivants (en deux exemplaires) :
- Les plans de Récolement des différents réseaux et de la voirie sous format informatique fichier DXF ou DWG compatible Autocad et conformes au cahier des charges S.I.G de la Ville de Montauban, échelle 1/1000e, repère coordonnées Lambert et conforme au relevé topographique (strats) ;
- Les plans de récolement des différents réseaux et de la voirie sous format papier ;
- Les rapports télévisés des installations sanitaires (réseaux eaux pluviales et eaux usées) ;
- Les tests de pression du réseau d'eau potable ;
- Les tests d'étanchéité du réseau d'assainissement et pluvial ;
- Les essais de plaque voirie
- les sondages par carottage ou tout document attestant de la structure de chaussée
- le certificat de conformité des installations d'éclairage public par un organisme indépendant et agréé ;
- Les tests de fonctionnement des bornes incendies créées.

Article 7

* Incidence financière

- Taxe d'aménagement (part Communale et Départementale) La redevance d'archéologie préventive sera à la charge du pétitionnaire déposant les permis de Construire sur chacun des lots.

Fait à MONTAUBAN

Le

- 7 JUIN 2023



Maria-Claude FERLY

1^{ère} Adjointe au Maire

La présente décision est transmise ce jour au représentant de l'Etat. Elle est exécutoire à compter de sa transmission et est notifiée ce jour au pétitionnaire.

Si le permis d'aménager vaut permis de démolir, la décision relative à la démolition ne devient exécutoire que 15 jours après les mesures de publicité énoncées ci-dessus.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DROITS DES TIERS : le permis d'aménager est délivré sous réserve du droit des tiers. Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis d'aménager respecte les règles d'urbanisme.

- **DUREE DE VALIDITE :** Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de 3 ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux fois deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

L'autorisation peut être prorogée, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable.

Si le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de validité de deux ans court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification du précédent arrêté.

En cas de recours devant la juridiction administrative ou de recours devant la juridiction civile en application du Code de l'Urbanisme, le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une juridictionnelle irrévocable.

- **AFFICHAGE :** Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier dans les conditions prévues par les articles R.424.15, A424.15 à

A424.19 du code de l'urbanisme. Le panneau doit être au format rectangulaire aux dimensions supérieures à 80 centimètres. Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-I et suivants du code des assurances.

HECTARE
URBANISME DURABLE

La Plaine des Cieux

Commune : Montauban

PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

[illegible]

La Plaine des Cieux

PA 8 – PROGRAMME DES TRAVAUX

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
45 rue Garance 31670 LABEGE
Tél : 05 34 24 34 00

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

GEOMETRE

URBACTIS
1289 Rue des Pyrénées, 31330 GRENADE
Tel : 05 63 66 44 22

tout est **PAYSAGE**

PAYSAGISTE

SARL Tout est paysage, Caroline DUBOIS
227 rue Fragneau, 82000 MONTAUBAN
Tél : 06 88 57 81 00

PA 8



Novembre 2023



PROGRAMME DES TRAVAUX
Lotissement « LA PLAINE DES CIEUX »
Commune de MONTAUBAN

Le présent programme des travaux et les plans techniques annexés définissent les travaux de viabilité du lotissement à usage d'habitation « La Plaine des Cieux » situé sur la commune de Montauban.

Les surfaces, côtes, pentes et positions des ouvrages et branchements portées sur les plans sont données à titre indicatif. Le nombre des ouvrages est susceptible de varier en fonction des études techniques.

Les positions des entrées des parkings privés, des portails, des clôtures et des branchements ne pourront être déplacées qu'après l'accord du lotisseur sans modificatif de l'arrêté autorisant le lotissement.

Chaque lot créé issu des ilots possèdera ses branchements propres en eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité et télécom.

CHAPITRE 1 – VOIRIE

La voirie sera réalisée conformément aux plans et profils types annexés (PA8-A).

L'accès au lotissement s'effectuera depuis la Rue Gaston Bonnemort. La voie créée en double-sens.

La plateforme sera d'une largeur de 8,00 m avec 4,00 m de chaussée, 2,50 m de stationnement / espace vert et 1,50 m d'espace vert permettant de faire passer une tranchée drainante.

La voirie sera une voirie partagée. Elle sera une zone de rencontre afin de préserver la sécurité des usagers et encourager les automobilistes à ralentir. Les piétons et cycles peuvent circuler sur la chaussée et sont prioritaires. La vitesse est limitée à 20 km/h.

Etablissement de la chaussée, parkings et accès aux lots :

- Une fondation de fondation de 0,35 m d'épaisseur environ ;
- Une couche de base en grave concassée 0/20 de 0,20 m d'épaisseur ;
- Un revêtement enrobé 0/10 de 0,06 m d'épaisseur.

Etablissement des cheminements doux en sable stabilisé :

- Une couche en grave concassée 0/20 de 0,20 m d'épaisseur ;
- Un revêtement en sable stabilisé de 0,10 m d'épaisseur.

Etablissement des stationnements visiteurs :

- Mise en œuvre d'un géotextile ;
- Une couche de base de 40 cm d'épaisseur en grave 0/80 ;
- Une couche de 15 cm d'épaisseur en grave 0/20 ;
- Un lit de pose en sable ;
- Des dalles alvéolaires ou pavé béton drainant de 5 cm d'épaisseur.

Nota : la structure de la voie pourra être modifiée suite aux sondages des sols.



Une partie de la voirie sera en résine pour permettre de délimiter la chaussée avec l'espace réservé aux piétons.

Les excédents de terre après les travaux de la voirie seront répartis sur l'ensemble des lots.

ZONE DE STATIONNEMENT

Au total, dix-sept places de stationnement « visiteur » seront réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement. Elles seront réparties selon le principe suivant :

- 13 places de stationnement « visiteur » seront réalisées le long de la voirie ;
- 4 places seront dans l'espace vert au Nord du lot n° 24.

Ces places seront aménagées avec un revêtement perméable de manière à permettre l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement.

CHAPITRE 2 – PHASAGE DES TRAVAUX

Réalisation du permis d'aménager en deux phases :

Phase 1 :

11 959 m² - Réalisation de la voirie, des réseaux associés, des espaces communs et des lots 1, 2, 20 à 24 et 34 et 36.

Deux placettes de retournement provisoires seront créées dont l'une qui permettra la giration du camion des ordures ménagères. Des surlargeurs (provisoires) en bordure de voirie seront réalisés pour créer les placettes de retournement (cf PA4).

Phase 2 :

16 873 m² - Réalisation de la voirie, des réseaux associés, des espaces communs et des lots 3 à 19, 25 à 33.

Les extensions créées dans la première phase pour permettre la création de placettes de retournement provisoires seront purgées dans le cadre des travaux de la phase 2.

CHAPITRE 3 - RESEAUX DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

Les réseaux d'assainissement et les branchements du lotissement seront réalisés conformément au plan d'assainissement n° PA8-b.

EAUX PLUVIALES

Le réseau eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Les rapports d'essais et plans de récolement seront fournis après réalisation des travaux.

Chaque acquéreur de lots disposera d'un regard de branchement particulier placé en façade du lot dans les espaces communs et sera relié à la canalisation principale par une conduite diamètre 200mm. Les



propriétaires détermineront sous leur entière responsabilité l'altitude des futures constructions pour la bonne évacuation des eaux usées raccordées aux regards de branchement.

Les eaux des lots seront rejetées directement dans le regard de branchement situé en façade du lot.

Les eaux pluviales seront collectées dans des tranchées drainantes le long de la chaussée dans l'espace vert d'une largeur de 1,50 m. Les eaux seront ensuite rejetées dans un bassin de rétention à ciel ouvert avec un rejet dans la canalisation existante sous la Rue Gaston Bonnemort. Le débit de rejet sera limité à 3 l/s/ha par la mise en place d'un ouvrage de régulation.

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera déposé.

EAUX USEES

Le réseau d'eaux usées sera réalisé conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Les rapports d'essais et plans de récolement seront fournis après réalisation des travaux.

Chaque lot disposera d'un regard de branchement particulier placé en façade sous espaces communs et relié à la canalisation principale par une conduite diamètre 160mm. La canalisation principale sera de diamètre 200mm et sera créée sous la voie du lotissement. Cette canalisation se déversera dans le réseau existant sous la Rue Gaston Bonnemort.

Les propriétaires détermineront sous leur entière responsabilité l'altitude des futures constructions pour la bonne évacuation des eaux usées raccordées aux regards de branchement.

CHAPITRE 4 - RESEAUX DIVERS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable du lotissement s'effectuera à partir de la canalisation existante sous la Rue Gaston Bonnemort, en accord avec le service gestionnaire du réseau, conformément au plan PA8-D.

Chacun des lots sera muni d'une niche à compteur d'eau située dans les espaces communs en face de chaque lot. La niche sera reliée à la canalisation principale par un tuyau en PEHD diamètre 25mm.

La défense incendie sera assurée par la mise en place d'un poteau incendie qui sera positionnée dans l'espace vert près du lot 33.

TELECOMMUNICATION

L'alimentation téléphonique sera exécutée en souterrain à partir du réseau existant sous la Rue Gaston Bonnemort, sous le contrôle des services d'Orange selon le tracé qui figure sur le plan correspondant (PA8-D).

Chacun des lots sera muni d'un regard de branchement particulier situé dans le lot. Chaque acquéreur devra se conformer aux normes en vigueur pour effectuer le raccordement de sa construction au regard situé sur son lot.



Conformément à l'article 118 de la loi Macron, le lotissement intégrera un réseau de fibre optique. Le raccordement se fera ultérieurement. Dès que le réseau fibre optique sera déployé devant le lotissement.

ALIMENTATION EN ELECTRICITE

En accord avec les services du SDEHG et d'ENEDIS, le réseau électrique, prévu pour desservir les lots, sera exécuté en souterrain à partir du réseau existant sous la Rue Gaston Bonnemort.

L'équipement intérieur comprenant les réseaux BT, ainsi que les branchements avec pose des coffrets sont à la charge de l'aménageur, au titre des équipements propres. Ces travaux feront l'objet d'un dépôt de procédure adaptée validée par les services gestionnaires du réseau. L'alimentation basse tension se fera en souterrain. Elle sera conforme aux normes ENEDIS et sera réalisée sous le contrôle des services techniques.

ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public de la voie du lotissement sera assuré par la pose de quinze candélabres autonomes. Le type de candélabres sera conforme aux prescriptions et à la gamme de mobilier urbain mise en place par la commune.

CHAPITRE 5 - ESPACES VERTS COMMUNS

Il est prévu des espaces verts et cheminements doux sur une superficie globale de 5 939 m² dans l'opération (20 % de la superficie de l'opération conformément au PLU).

L'espace vert au Nord du lotissement et celui traversant le centre du projet seront aménagés par le lotissement. Ils seront engazonnés et plantés d'arbres de hautes tiges dont l'essence sera déterminée avec la commune.

Les autres espaces verts situés le long de la chaussée seront engazonnés et plantés d'arbres dont l'essence sera déterminée avec la commune.

Le cheminement doux permettra de rejoindre le Nord du lotissement en le traversant jusqu'au cheminement piéton existant au niveau du cimetière au Sud.

CHAPITRE 6 - ORDURES MENAGERES

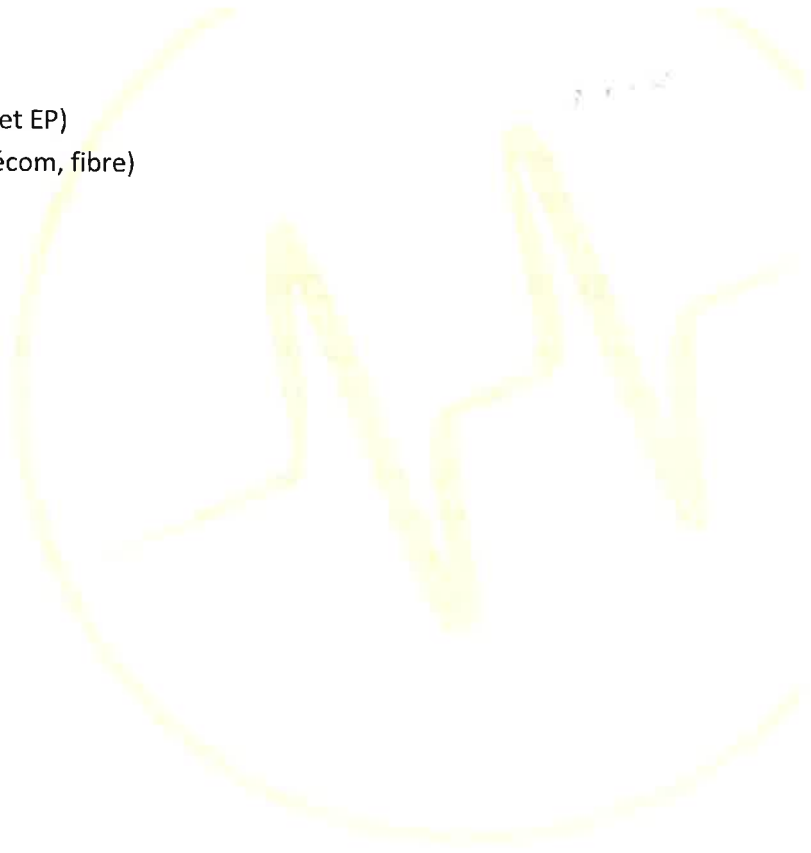
Le ramassage des ordures ménagères des futurs usagers des lots s'effectuera aux portes à porte. Les propriétaires devront sortir leurs conteneurs avant la collecte et les rentrer après ramassage.

CHAPITRE 7 - PLANS DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

- PA8-A Profil type



- PA8-B Plan réseaux assainissement (EU et EP)
- PA8-C Plan réseaux secs (électricité, télécom, fibre)
- PA8-D Plan réseau AEP



Département de la Haute-Garonne

La Plaine des Cieux

PA10 – REGLEMENT

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
45 rue Garance 31670 LABEGE
Tél : 05 34 24 34 00

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

GEOMETRE

URBACTIS
1289 Rue des Pyrénées, 31330 GRENADE
Tel : 05 63 66 44 22

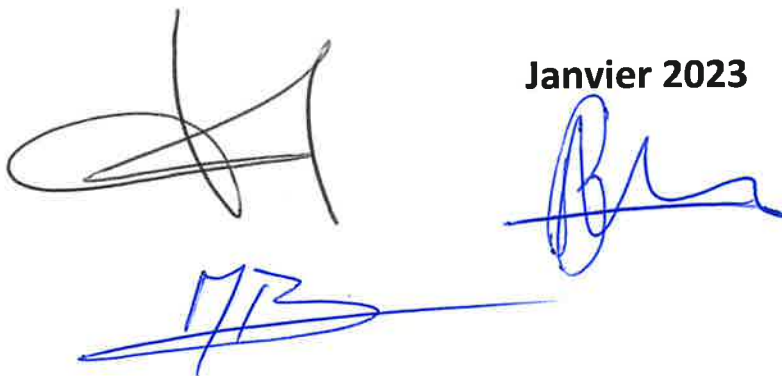
tout est **PAYSAGE**

PAYSAGISTE

SARL Tout est paysage, Caroline DUBOIS
227 rue Fragneau, 82000 MONTAUBAN
Tél : 06 88 57 81 00

PA 10

Janvier 2023



CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I.1 - Objet et champ d'application du règlement

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

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

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du PLU en vigueur sur la commune. Ainsi les acquéreurs devront, pour l'établissement de leur permis de construire, se reporter aux dispositions communes du PLU ainsi qu'aux prescriptions spécifiques de la zone urbaine « UF » et du PPRI.

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

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

Article I.2 - Désignation des terrains lotis

L'ensemble des terrains lotis se situe sur la commune de MONTAUBAN, au niveau de la Rue Gaston Bonnemort. Les parcelles cadastrées concernées ont pour référence section IK parcelle n° 186 et 233 et une partie de la parcelle n° 234 pour une contenance cadastrale de 29 068 m² et une emprise projet de 28 630 m².

La société HECTARE possède la maîtrise foncière sur l'ensemble du terrain.

Article I.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « La Plaine des Cieux » **et sera composé de 35 lots.**

Une seule habitation est autorisée par lot.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

Article II.1 – Voirie et réseaux

❖ *Accès*

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

❖ *Stationnement*

Chaque acquéreur doit réaliser au minimum, sur l'emprise de son lot, deux places de stationnements, de préférence, non closes accessibles depuis la voie publique, d'une superficie de 25 m² permettant le stationnement de deux véhicules, conformément au plan de composition (pièce PA4), puis définies au plan de vente de lots.

Ces places devront être réalisés avec un revêtement poreux et non imperméable. L'engazonnement de ces parkings est déconseillé

❖ *Desserte par les réseaux*

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

❖ *Eaux pluviales et eaux usées*

Chaque lot disposera d'un regard de branchement particulier situé sur la façade des lots et relié au collecteur principal par une canalisation Ø 200mm.

Les propriétaires détermineront sous leur entière responsabilité l'altitude des futures constructions pour la bonne évacuation des eaux pluviales raccordées aux regards de branchement.

Article II.2 – Paramètre de constructibilités

❖ *Caractéristiques, forme et superficie des terrains*

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

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

❖ *Implantation des constructions*

Il est rappelé que l'article R151-21 du code de l'urbanisme s'applique à l'ensemble de l'opération. Chaque lot sera prescrit de contraintes d'alignement et de mitoyenneté.



En dehors des plages constructibles indiquées au plan de composition (pièce PA4), aucune construction ne sera autorisée, sauf annexes et terrasses (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieure ou égale à 20m²). Hormis les constructions et les piscines, toutes les autres surfaces (terrasses, circulations, ...) devront être traitées en revêtement perméable ou végétalisé.

La construction de piscine enterrées ou semi-enterrées pourra éventuellement dépasser les plages constructibles définies

Par rapport à la voirie :

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

Par rapport aux limites séparatives :

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

Les implantations en limite sont possibles uniquement en Rez-De-Chaussée et sur une largeur 3.00 m.

La hauteur totale de construction implanté en limite ne pourra pas dépasser une hauteur de 3.50 m à partir du TN à l'acrotère ou panne sablière et que sa longueur cumulée ne dépasse pas 10.00 mètres.

Ces plages d'implantations en Rez-De-Chaussée sont définies au plan de masse (PA4 – Plan de composition).

❖ *Hauteurs et seuils des constructions*

Tous les lots individuels pourront être de plein pied ou en R+1. La hauteur maximale pour le R+1 étant de 7.50 m à partir du terrain naturel à l'acrotère ou au niveau supérieur panne sablière et de 8.50 m

En regard du risque inondation, la cote minimale de construction pour l'altimétrie du plancher du Rez-de-Chaussée est de **84.65 m NGF**.

❖ *Conception Bioclimatique :*

Les habitations devront favoriser une conception bioclimatique, avec par exemple :

- Une habitation « compacte » en orientation idéale Est-Ouest pour bénéficier des apports solaires en larges ouvertures sur la face Sud, tout en renforçant la protection de la face Nord (espaces tampons : garage, cellier, buanderie... avec peu d'ouvertures pour éviter les déperditions d'énergie) ;
- Des ouvertures au Sud équipées de casquettes pour éviter les surchauffes en été ;
- Des ouvertures Ouest limitées, ou protégées par des arbres à feuilles caduques pour éviter la surchauffe de la fin d'après-midi en été et laisser passer le soleil en hiver ;
- Des chambres et des Salles de bains idéalement à l'Est pour bénéficier de l'ensoleillement matinal, et garder la fraîcheur pendant les jours d'été. ;
- Des matériaux à forte inertie placés à l'intérieur ou en façade pour emmagasiner l'énergie solaire l'hiver.

❖ *Accompagnement paysager*

Haies :

Afin de favoriser la biodiversité et proscrire les alignements de haies monospécifiques, les plantations arbustives pour constitution de haies vives prévues ou à réaliser le long des clôtures devront être constituées



d'au moins trois essences végétales distinctes composées pour 1/3 d'essences persistantes et de 2/3 d'essence caduques choisies parmi les variétés suivantes :

PERSISTANTS	CADUCS
• Viburnum tinus ; • Eleagnus ebbengei • Abélias • Trôene • Photinia • Cistus • Rosmarinus • Orangers du Mexique • Pistachiers, Arbousiers nains	• Cornouillers ; • Spirées • Trôene • Groseillers à fleurs • Amélanchiers • Chèvrefeuilles arbustifs • Corylus • Euonymus • Lilas • Forsythia

Plantations d'arbres :

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

• Arbres fruitiers • Erable champêtre, Erable de Montpellier, Erable de Burger • Lagerstroemia • Chêne vert	• Olivier • Charme • Mûrier • Merisier • Arbre de Judée • Sorbier • Tilleul
--	---

Cette liste n'est pas exhaustive et pourra être compléter avec d'autres essence si celles-ci s'insèrent dans le climat midi-pyrénéen.

Les conditions de plantation des arbres, et notamment les distances de plantation par rapport aux constructions, devront respecter les dispositions préfectorales relatives au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de la Haute-Garonne.



Article II.3 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ *Clôtures*

De manière générales, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1.20 m conformément aux prescriptions du règlement du PPRI en vigueur.

- Clôtures en limite avec la voirie :

Les clôtures en limite avec la voirie devront être réalisées avec un mur maçonné d'une hauteur de 40 cm par rapport à la hauteur de l'emprise publique. Ce mur sera rehaussé par un grillage rigide gris anthracite (RAL 7016 ou similaire). La hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1.20m. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Les dispositifs d'occultation artificiels (canisse, plastique, toile, bambou...) sont interdits.

- Clôtures sur espace vert :

Les clôtures en limites avec les espaces verts seront en grillage rigide de couleur gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) d'une hauteur maximale de 1.20m. les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

- Grilles, garde-corps, portails et portillons :

Les grilles seront de simple facture. Le barreaudage sera de préférence métallique.

Les portails et portillons ne doivent pas dépasser la ligne de clôture. Les piles de portails seront tolérées si elles sont très discrètes et en accord avec la teinte des clôtures. Le portail et éventuel portillon devront eux aussi rester sobres, et en accord avec la teinte des menuiseries (ou éventuellement de la maison).

Les boîtes aux lettres devront être intégrées de manière harmonieuse aux murs de clôture, au portail ou au portillon, et être de préférence gris anthracite (RAL 7016 ou similaire)



❖ *Façade :*

Toutes les façades devront être conçues avec le même soin.

Les tons des façades devront être dans des teintes permettant une bonne insertion dans le contexte environnant. Une attention particulière devra être portée à l'harmonie de la couleur choisie avec le bâti environnant.

Les couleurs pourront s'inspirer de la palette des matériaux du Midi-Toulousain :



Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

Les antennes et paraboles ne doivent pas être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale. Les groupes extérieurs de climatiseurs sont autorisés, sous réserve d'être installé dans l'espace extérieur privatif, et dissimulé par un élément ou un habillage mobile, et si possible sur le pan de façade le moins visible depuis la voie créée par l'aménageur.

❖ *Menuiseries :*

Les menuiseries seront en bois passées en peinture de même couleur, en aluminium ou en PVC.

Les volets pourront être coulissants, battants, roulants ou en persiennes. Les coffres des volets roulants seront obligatoirement dissimulés et intégrés.

L'unité des couleurs des menuiseries et des occultations est obligatoire sur l'ensemble de la construction. Les couleurs dans les tons de gris sont préconisées.

❖ *Toitures :*

Les volumes seront simples et unitaires sur base carrée ou rectangulaire. Plusieurs volumes pourront éventuellement être articulés ensemble tout en privilégiant des plans orthogonaux.

Les toitures seront composées de tuiles double canal ou équivalent de couleur uniforme ou panachée.

Les tuiles noires et/ou anthracites sont également proscrites.



CHAPITRE III – MODIFICATIONS

Article III.1 - Modification des documents

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

Pour rappel, en cas de révision et de modification du PLU entre la date de dépôt du Permis d'Aménager et la date du dépôt du Permis de construire, l'acquéreur pourra se référer aux deux versions du PLU, conformément à l'article 442-14 du code l'urbanisme.

Article III.2 - Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite.

**Fait à Labège,
Le 20 janvier 2023**

Le lotisseur



Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « La Plaine des Cieux »
Commune de MONTAUBAN

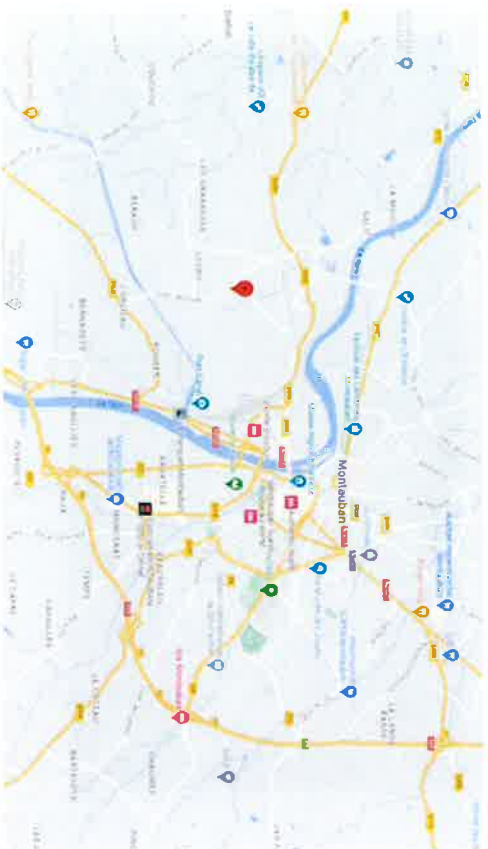
N° du lot	Surface du lot (m²) (*)	Surface de plancher maximum (m²)
1	561	200
2	600	200
3	600	200
4	600	200
5	602	200
6	633	200
7	600	200
8	630	200
9	500	200
10	500	200
11	525	200
12	525	200
13	565	200
14	616	200
15	708	200
16	744	200
17	700	200
18	570	200
19	570	200
20	600	200
21	601	200
22	600	200
23	520	200
24	505	200
25	500	200
26	500	200
27	500	200



28	519	200
29	550	200
30	473	200
31	567	200
32	557	200
33	581	200
34	550	200
35	550	200
TOTAL	20 022	7 000

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

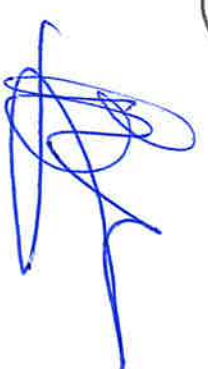




TERRAINS À BÂTIR

MONTAUBAN

LA **PLAINE**
DES
ieux
MONTAUBAN

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

MONTAUBAN « La Plaine des Cieux » 33 Lots

LOCALISATION DU PROJET :
838 rue Gaston Bonnemort,
82000 Montauban
GPS : 44.011530/ 1.325180

NOUVEAU



Professionnels associés à l'opération

- Notaire : Maître AUBERT 18 Place Prax Paris 82000 Montauban – 05.63.92.77,00
- Géomètre : Cabinet URBACTIS – 60 Imp de Berlin – 82000 Montauban – 05.63.66.44,22

Remarques

- Emprise au sol à 20%
- Terrain en zone bleu
- Hauteur minimum vide sanitaire : voir tableau
- Prescriptions spécifiques de la zone urbaine UF et du PPR
- Les places seront aménagées avec un revêtement perméable de manière à permettre l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement



VIVRE A MONTAUBAN

Nouveau - Bienvenue à "La Plaine des Cieux", ce programme de terrain à bâtir, situé à Montauban, ville classée "Arts et histoire", dans le quartier très prisé et résidentiel de Poury. Ce programme est composé de 35 parcelles viabilisées au calme est un lieu idéal de vie pour votre famille. Vous profiterez d'aménagement soignés et de qualités à seulement 10 min du centre-ville et 5 min de la gare.
Libre choix constructeur



HECTARE

URBANISME DURABLE



MONTAUBAN

« La Plaine des Cieux »

9 Lots (tranche 1)

LOCALISATION DU PROJET :
838 rue Gaston Bonnemort,
82000 Montauban
GPS : 44.011530 / 1.325180

NOUVEAU

LA PLAINE
DES
CIEUX
MONTAUBAN



Grille de lancement commercial*

Lot	Surface m ²	Emprise au sol m ²	SDP m ²	Prix
1	600	170	200	74 900 €
20	588	170	200	71 900 €
22	600	170	200	72 900 €
23	514	160	200	64 900 €
24	505	150	200	69 900 €
34	550	170	200	74 900 €
35	550	170	200	74 900 €

* Offre valable dans le cadre des 3 premières réservations

Non compris dans le prix

Professionnels associés à l'opération

Remarques

- Frais de notaire environ 8%
- Frais de géomètre : 360€ TTC
- Cautions équipements communs : 1000€
- Cautions obligation acquéreurs : 500€
- Création association syndicale : 100€
- Forfait impôt foncier : 100 €
- Les taxes du permis de construire :
 - TA (3% Part Com
 - 2,2% Part Dép arch 0,40%)
 - PFAC : 2263,73€
- Notaire : Maître AUBERT 18 Place Prax
Paris 82000 Montauban – 05.63.92.77.00
- Géomètre : Cabinet UR8ACTIS – 60 imp
de Berlin – 82000 Montauban –
05.63.66.44.22

- Emprise au sol à 20%
- Terrain en zone bleu
- Hauteur minimum vide sanitaire : voir tableau
- Prescriptions spécifiques de la zone urbaine Uf et du PPR
- Les places seront aménagées avec un revêtement perméable de manière à permettre l'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement

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



DÉPARTEMENT DE TARN ET GARONNE COMMUNE MONTAUBAN

LOTISSEMENT LA PLAINE DES CIEUX



STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMISSION PROVISOIRE	3
Article 1.1.	Formation	3
Article 1.2.	Objet.....	3
Article 1.3.	Dénomination	3
Article 1.4.	Siège	4
Article 1.5.	Durée	4
Article 1.6.	Transfert de propriété	4
Article 1.7.	Organe d'administration provisoire	4
ARTICLE 2.	ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.....	5
Article 2.1.	Composition	5
Article 2.2.	Pouvoirs	5
Article 2.3.	Convocation	5
Article 2.4.	Voix	6
Article 2.5.	Majorité	6
Article 2.6.	Tenue des assemblées.....	6
Article 2.7.	Ordre du jour.....	6
Article 2.8.	Délibération.....	7
ARTICLE 3.	ADMINISTRATIONS	7
Article 3.1.	Principe	7
Article 3.2.	Désignation	7
Article 3.3.	Réunion du Syndicat et délibérations	7
Article 3.4.	Pouvoirs et attributions du syndicat.....	7
Article 3.5.	Délégations	8
ARTICLE 4.	FRAIS ET CHARGES.....	8
Article 4.1.	Définition – Répartition.....	8
Article 4.2.	Appels de fonds	9
Article 4.3.	Paieement 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 «**LA PLAINE DES CIEUX**» situé à **MONTAUBAN** 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 « **LA PLAINE DES CIEUX** », sis à MONTAUBAN.

Article 1.4. Siège

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

Article 1.5. Durée

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

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

1° Transfert de propriété des parties communes et équipements communs

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

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

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

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

2° Pris en charge des parties communes et équipements communs

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

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

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

Article 1.7. Organe d'administration provisoire

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 2.1. Composition

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

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

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

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

Article 2.2. Pouvoirs

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

Article 2.3. Convocation

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

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

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

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

Article 2.4. Voix

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

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

Article 2.5. Majorité

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

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

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

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

Article 2.6. Tenue des assemblées

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

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

Article 2.7. Ordre du jour

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

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

Article 2.8. Délibération

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

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

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

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

ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS

Article 3.1. Principe

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

Article 3.2. Désignation

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

Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations

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

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

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

Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat

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

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

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

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

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

Article 3.5. Délégations

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

ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES

Article 4.1. Définition – Répartition

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

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

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

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

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

Article 4.2. Appels de fonds

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

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

Article 4.3. Paiement et recouvrement des dépenses

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

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

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

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

Article 4.4. Mutation

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

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

Article 4.5. Obligation d'assurance

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

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

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

ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES**Article 5.1. Carence de l'Association syndicale**

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

Article 5.2. Modification – Dissolution

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

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

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

Article 5.3. Pouvoir pour déclarer

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

Article 5.4. Election de domicile

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

Article 5.5. Plan parcellaire

Il est joint aux présents statuts.

Fait à LABEGE, le lundi 19 février 2024

DEPARTEMENT DU TARN ET GARONNE

COMMUNE DE MONTAUBAN

**Lotissement « La Plaine des Cieux »
35 Parcelles**

**Permis d'Aménager.
PA 82121 23 M0001**

CAHIER DES CHARGES

DATE : 07/06/2023

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 et Bureau d'Etudes Techniques

**Urbactis
60 Impasse de Berlin – 82000 Montauban
Tél : 05 63 66 44 22**



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

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.

Le lotissement «**LA PLAINE DES CIEUX** », objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de **MONTAUBAN** dans le département de Tarn et Garonne.
Ce lotissement permettra la création d'un projet de **35 parcelles**.

ARTICLE 2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

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

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposent :

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

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

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

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

En cas de transgression et de différent :

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

ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 4.1. Création

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 4.2. Transfert et entretien des équipements communs

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

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

Article 4.3. Obligation de conservation

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 4.4. Contribution des propriétaires aux charges

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

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

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

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

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

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

Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité

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

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

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

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

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

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

Article 4.6 Caution équipements communs

A la 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 :

Urbactis
60 Imp de Berlin – 82000 Montauban
Tél : 05 63 66 44 22

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

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

ARTICLE 6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Article 6.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

Étant entendu que :

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

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

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

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

Le lotissement «**LA PLAINE DES CIEUX**» permet la création d'un lotissement de 35 parcelles sur chacun des 35 lots sera édifiée une construction comprenant un seul logement.

Les lots sont indivisibles.

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

ARTICLE 7. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

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

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

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

ARTICLE 8. UTILISATION DES VOIES

Article 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 8.2. Stationnement

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

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

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

Article 8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

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

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

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

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

Article 8.4. Utilisation des voies par des tiers

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

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

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

ARTICLE 9. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

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

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

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

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

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

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot qui lui sera vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'acte de vente et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une 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 détritiques ne pourront être brûlés sur l'emprise des lots ou des espaces communs, et devront être évacués dans une décharge locale.

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

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

Article 10.2. Entretien des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les 3 ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

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

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

Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions

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

Néant

Article 11.3. Conditions particulières

Terrain en zone bleu

Prescriptions spécifiques de la zone urbaine UF et du PPRI

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 AUBERT
A MONTAUBAN

Tél : 05 63 92 77 00

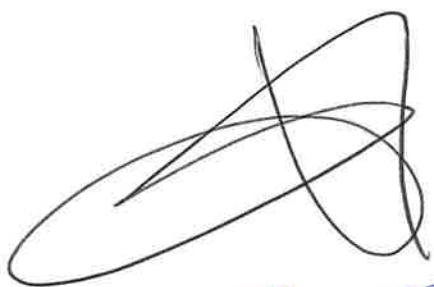
Fait à LABEGE, le 19/02/2024

N° d'affaire : S-2306-058

CRÉATION D'UN LOTISSEMENT DE 35 LOTS

LOT N°23

MISSION G1/PGC
LIEU-DIT « POUTY » – RUE GASTON BONNEMORT
MONTAUBAN (82)





Maître d'ouvrage : Société Hectare
RN 113
75 Zi Les Portes Domitiennes
CS 30020
34740 VENDARGUES

4 agences à votre service dans le Sud-Ouest

Montauban Siège
350 avenue du Danemark
82000 Montauban
Tél 05 63 27 28 79
info@solingeo.com

Grand Toulouse
28 av. de la Mouyssaguère
31280 Dremil-Lafage
Tél 05 61 45 96 62
info31@solingeo.com

Lot
3 boulevard Carnot
46400 Saint-Céré
Tél 06 95 17 38 47
info46@solingeo.com

Aude
80 rue Jean Fourastié
11400 Castelnaudary
Tél 04 68 94 83 84
info11@solingeo.com

SARL au capital de 6000 €
N° SIRET 519 836 803 00048
RCS Montauban 2010 B 50
Code APE 7112B
N° TVA INTRA FR02519836803

OPQIBI
L'INGÉNIEUR QUALIFIÉ
CERTIFICAT
N° 19 06 3844

www.solingeo.com

N° d'Affaire	Date	Etabli par	Vérifié par	Version	Nb. Pages
S-2306-058	25 juillet 2023	O. CAILLET	A. MONTEIL	1	45

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS	3
1.1. Cadre de l'étude	3
1.2. Mission.....	3
1.3. Moyens d'investigations	3
1.4. Documents remis.....	4
1.5. Caractéristiques du projet	4
2. CONTEXTES GÉOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENTAL.....	5
2.1. Localisation et description du site	5
2.2. Risques majeurs naturels.....	6
2.3. Contextes géologique et hydrologique	8
2.4. Zone d'Influence Géotechnique	8
2.5. Usage historique du site	9
3. RÉSULTATS DES INVESTIGATIONS	10
3.1. Repérage et nivellement des sondages	10
3.2. Lithologie et caractéristiques mécaniques des sols.....	11
3.3. Classification des matériaux	12
3.4. Régime hydrogéologique	12
4. GÉOTECHNIQUE – Principes Généraux de Construction	13
4.1. Principes de fondation au droit du lot n°23.....	13
4.2. Principe de niveau bas	13
4.3. Terrassements et fouilles	13
4.4. Gestion des eaux.....	14
4.5. Retrait/gonflement des argiles	14
5. ANNEXES.....	15

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Cadre de l'étude

En vue du projet de réalisation d'un lotissement sur la commune de MONTAUBAN (82), nous avons procédé à une reconnaissance ponctuelle des sols au droit des parcelles et à une étude bibliographique des risques naturels.

Cette étude résulte de l'acceptation de notre devis n° DEV09340 en date du 20/06/2023, pour lequel nous avons reçu mandat le 21/06/2023.

Cette étude reprendra les essais et résultats obtenus au cours de la mission G1/PGC + G2/AVP réalisée sur le lotissement pas nos soins en mars 2023 et référencée S-2301-097.

1.2. Mission

Conformément à notre offre, ce rapport correspond à une mission d'étude géotechnique préalable de site, phase Principes Généraux de Construction, de type G1/PGC selon la norme AFNOR NF P 94-500 de novembre 2013 (cf. classification et enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique présentés en annexes).

Cette étude a pour objectifs :

- de faire un état des risques naturels à prendre en compte sur le secteur ;
- de reconnaître ponctuellement la lithologie superficielle au droit des parcelles ;
- d'évaluer ponctuellement la résistance des sols rencontrés ;
- de détecter la présence éventuelle de niveaux d'eau dans le sol au cours des sondages ;
- de fournir une approche sur les principes de fondation et niveau bas envisageables ;
- de préciser les éventuelles contraintes géotechniques liées au site.

Nous rappelons ici que la norme NF P 94-500 définit l'enchaînement des missions géotechniques destinées à suivre les différentes phases d'élaboration et de réalisation d'un projet.

À ce titre, SOLINGEO reste à la disposition des intervenants pour la réalisation d'éventuelles études géotechniques complémentaires présentées dans la Norme.

Enfin, cette étude et les annexes qui s'y rapportent, forment un tout indissociable dont l'exploitation et l'utilisation doivent respecter les « Conditions d'exploitation du rapport » portées en annexe.

1.3. Moyens d'investigations

Afin de mener à bien notre mission, nous nous appuierons sur les investigations suivantes, réalisées au cours de la mission G1/PGC + G2/AVP référencée S-2301-097 :

- **8 sondages destructifs à la pelle mécanique (PM1 à PM8)**, permettant la reconnaissance visuelle de la nature des couches de terrains au droit du projet et la détection d'éventuelles venues d'eau. Ces sondages ont été réalisés jusqu'à 1,00 / 2,30 m de profondeur ;
- **12 essais pénétrométriques (PD1 à PD12)**, destinés à mesurer la résistance mécanique en continu des terrains traversés et distinguer les différents horizons constituant le sous-sol ;
- **2 sondages semi-destructifs à la tarière continue avec piézomètres (SD1/PZ1 et SD2/PZ2)**, permettant la reconnaissance visuelle de la nature des couches de terrains au droit du projet et la détection d'éventuelles venues d'eau. Ces sondages ont été réalisés jusqu'à 7,00 m de profondeur ;
- **3 identifications GTR en laboratoire**, permettant de déterminer la nature des sols et d'évaluer leur sensibilité vis-à-vis des variations hydriques.

1.4. Documents remis

Les documents suivants nous ont été transmis afin de procéder à cette étude :

Documents	Date de transmission	Emetteur	Date	Echelle
Plan de situation	06/01/2023	Transmis par M. DALLA COSTA Grégory Société Hectare	-	-
Plan d'aménagement du lotissement			20/09/2022	1/1500
Nouveau plan d'aménagement du lotissement	16/06/2023	Transmis par M. BLACHE Olivier Société Hectare	04/01/2023	1/500

1.5. Caractéristiques du projet

Le projet consiste en la création d'un lotissement de 35 lots. Le lot étudié ici, correspond au **lot n°23 d'une superficie de 520 m²**.

L'implantation et les caractéristiques de la future construction au droit du lot ne sont pas connues au stade actuel du projet.

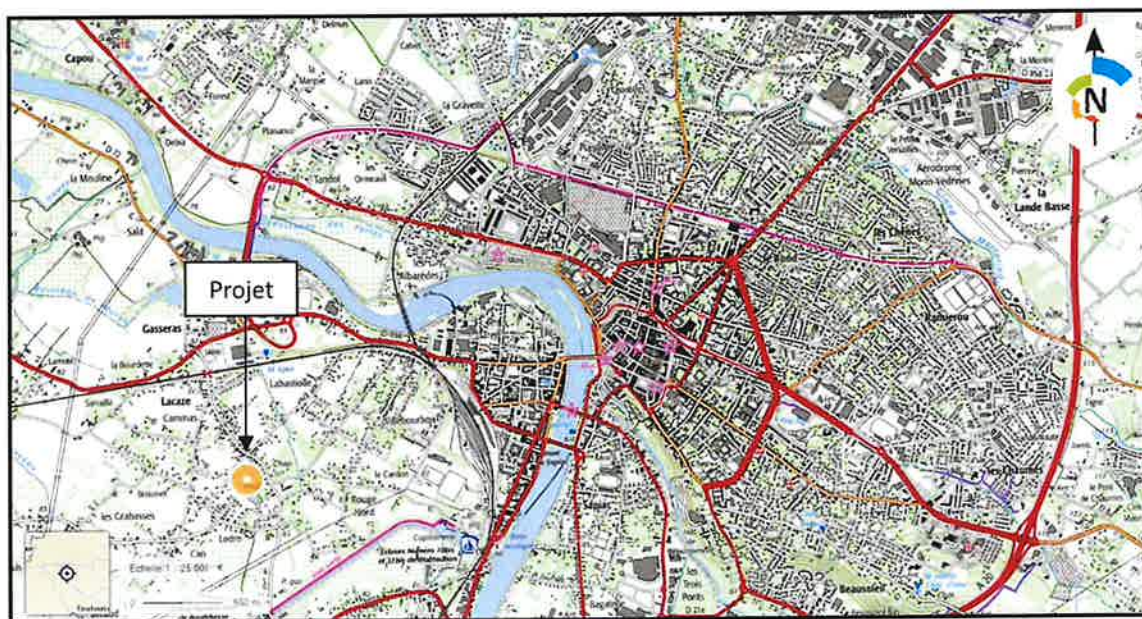


Plan du lotissement

2. CONTEXTES GÉOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

2.1. Localisation et description du site

La zone étudiée est située au Sud-Ouest du cœur de la commune de MONTAUBAN (82), au lieu-dit "Pouty", en bordure de la rue Gaston Bonnemort. Les parcelles sont inscrites sur le plan cadastral sous la section IK, n° 186, 233 et 234p et présente une superficie totale de 27 400 m². Le terrain est actuellement exempt de toute construction.



www.geoportail.gouv.fr/carte - Echelle graphique

D'un point de vue topographique, le terrain concerné par le projet est relativement plat et horizontal. D'après la carte IGN, son altitude est de l'ordre de + 83 NGF. Son assiette est recouverte d'herbe rase et ne comporte pas de végétation arbustive significative.

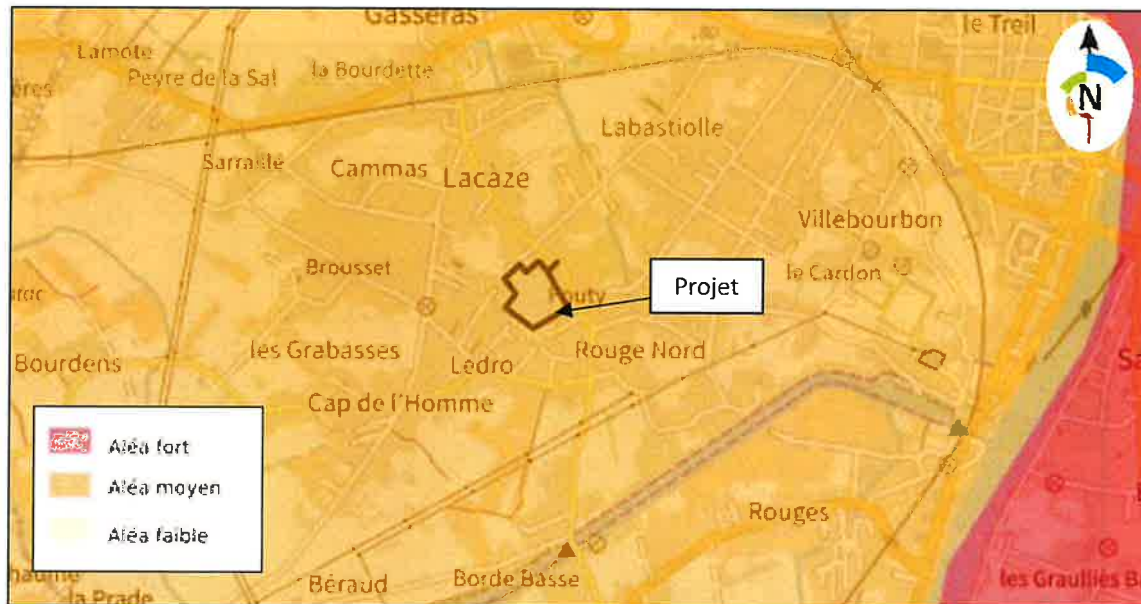


L'accès à la zone d'étude s'est fait sans difficulté. Lors de nos investigations, nous n'avons détecté aucun réseau enterré au droit des sondages réalisés.

2.2. Risques majeurs naturels

a) Mouvements des sols – Retrait / Gonflement

D'après la carte du risque de « retrait/gonflement des argiles » sur la commune de MONTAUBAN (82), éditée par le BRGM, la parcelle étudiée se situe dans une **zone d'aléa moyen**.



Carte d'aléa retrait/gonflement des argiles – Source BRGM – Échelle graphique

Aussi, à la date d'élaboration de cette étude, la commune de MONTAUBAN (82) a fait l'objet de **18 arrêtés de catastrophes naturelles** relatifs aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Par ailleurs, un PPR relatif aux mouvements de terrain par tassements différentiels est en vigueur sur la commune depuis le 25/04/2005.

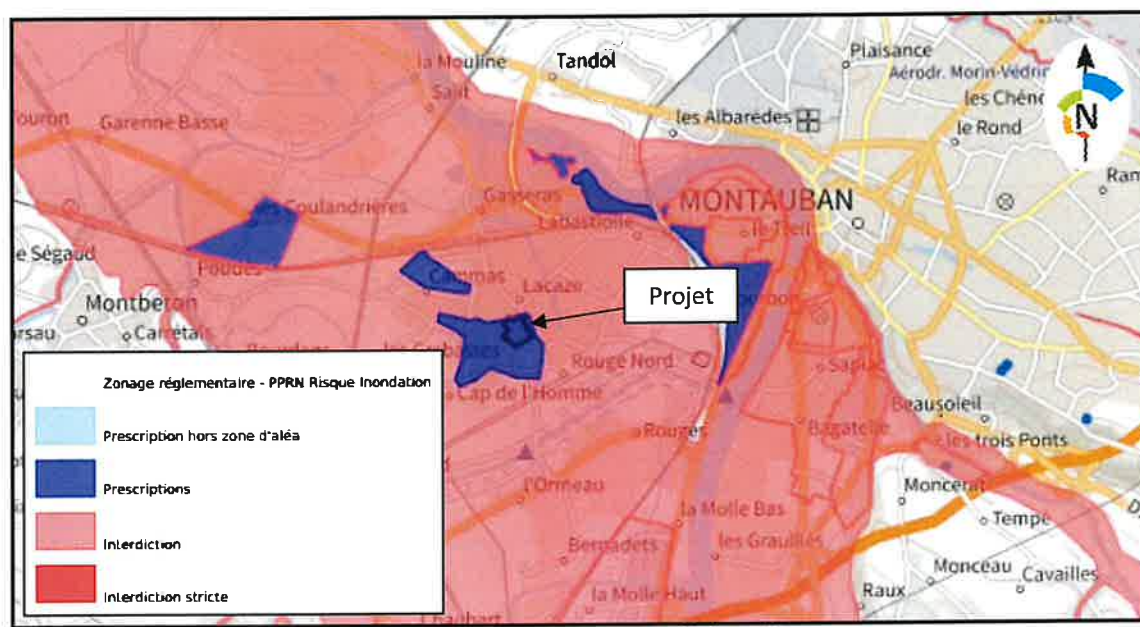
b) Mouvements des sols – Glissement de terrains

Le site n'est pas classé en zone à risque de mouvements des sols de type glissement de terrains.

c) Inondabilité

Selon les cartes présentées sur le site du BRGM, le site est inclus dans **une zone inondable de type réglementaire "bleue", relative au risque d'inondation par crue exceptionnelle du Tarn**. Cette zone "bleue" est une zone déjà urbanisée régie par des dispositions constructives mentionnées dans le PPRI. Il conviendra de s'y référer, pour la réalisation du projet.

Le PPR relatif au risque d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau est en vigueur sur la commune depuis le 30/08/2009.



d) Inondation par remontée des nappes

Selon le site du BRGM, le terrain s'inscrit en zone sujette aux débordements de nappe (**fiabilité forte**).

e) Cavités

Le terrain **n'est pas situé** sur un secteur spécifiquement concerné par le risque de présence de cavités souterraines naturelles. Aucune cavité naturelle n'est répertoriée dans un rayon de 500 m autour du site.

f) Sismicité

Le zonage sismique édité par la Délégation aux risques majeurs du Ministère de l'Environnement, insère la parcelle dans une **zone 1**, caractérisée par une « sismicité très faible ». Les prescriptions parasismiques ne sont donc pas obligatoires.

g) Radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. Il s'agit d'un gaz inodore et incolore. Au vu du risque sanitaire associé à l'inhalation de ce gaz, des dispositions sont à prendre en compte lorsque le projet est localisé sur une commune à risque.

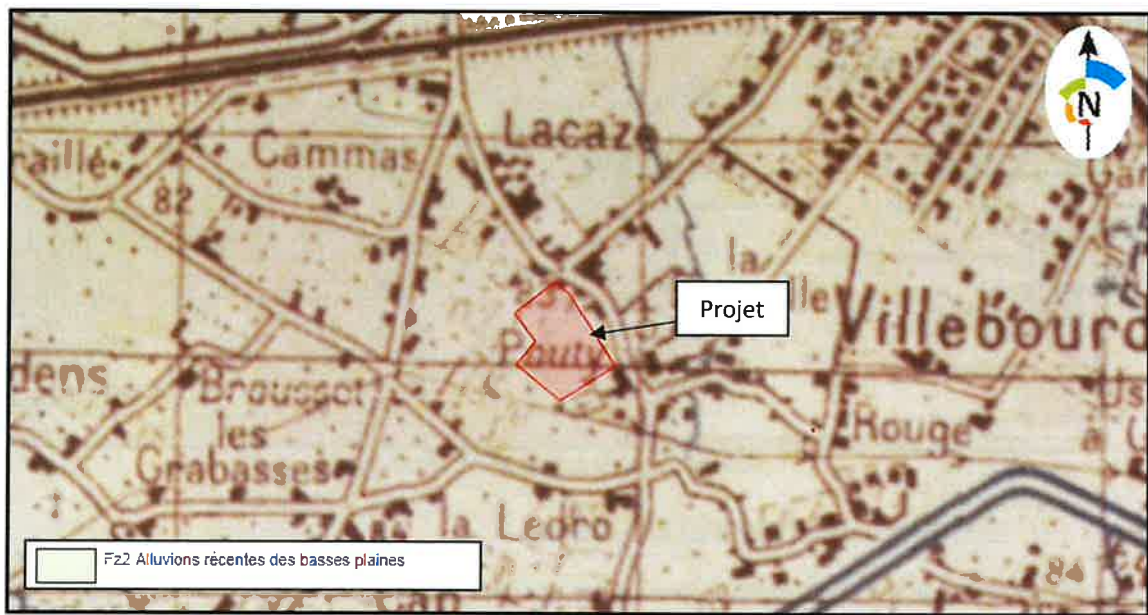
D'après la cartographie établie par l'IRSN, le terrain objet de notre étude présente un potentiel radon de catégorie **1 (faible)**.

h) Amiante environnemental

Le secteur **n'a pas fait l'objet d'étude** de susceptibilité vis-à-vis de la présence d'amiante environnemental. Les formations géologiques en présence ne sont pas spécifiquement concernées par ce risque.

2.3. Contextes géologique et hydrologique

Les informations portées sur la carte géologique N°930 au 1/50.000^{ème} feuille de MONTAUBAN, indiquent que le terrain est géologiquement inclus au sein des alluvions récentes de la basse plaine du Tarn, notées Fz2, surmontant le substratum molassique de l'Aquitanien/Stampien, noté g₃₋₂. Le complexe alluvionnaire est généralement constitué d'horizons supérieurs limono-argileux plus ou moins sableux, et d'un soubassement plus grossier (graves, graviers et sable, plus ou moins argileux).



www.geoportail.gouv.fr/carte - Échelle graphique

D'un point de vue hydrogéologique, la basse plaine est généralement pourvue d'une nappe irrégulièrement établie dans le soubassement caillouteux. Le niveau de cette nappe est susceptible de varier de manière notable au cours des saisons et en fonction des événements climatiques.

Enfin, au vu de la nature des couches en présence, une saturation des sols superficiels ou l'apparition de circulations d'eau anarchiques sont possibles en période climatique défavorable.

2.4. Zone d'Influence Géotechnique

Au vu de la topographie du secteur et sous réserve que les terrassements liés au projet soient négligeables, la zone d'influence géotechnique sera limitée à la parcelle et ses abords immédiats.

En cas de fouilles au droit ou à proximité des limites de propriété, la Zone d'Influence Géotechnique est susceptible de concerner les parcelles voisines. En ce sens, il conviendra de s'assurer de la stabilité des sols et des éventuels ouvrages sur les parcelles voisines.

2.5. Usage historique du site

Au vu des photographies aériennes disponibles sur le site <https://remonterletemps.ign.fr>, il semble que depuis les environs des années 1942, le site ait toujours été vierge de construction.

Ceci n'exclut pas l'existence d'ouvrages enterrés ou la présence de bâtiments avant ou entre ces prises de vue.



Extraits de photographies aériennes disponibles

3. RÉSULTATS DES INVESTIGATIONS

3.1. Repérage et nivellement des sondages

Les sondages ont été répartis sur le lotissement. Leur position respective est repérée sur le plan de localisation porté en annexe.

Nous rappelons qu'au stade actuel, la position de la future construction n'est pas connue au droit du lot.

Par ailleurs, nous avons recalé l'altitude relative du terrain actuel au droit de chaque sondage, par rapport à un point local particulier pris comme référence. Comme indiqué sur le plan de localisation des sondages, ce point de référence correspond à un angle de la parcelle n°672, située au Nord-Est du lotissement.

Remarque : les essais concernés pour le lot n°23 sont PD5 et PM2.

Nous obtenons le nivellement suivant :

Sondages	Cote relative (m/référence)
Référence : Angle parcelle	100,00
SD1/PZ1	99,80
SD2/PZ2	99,60
PM1	99,90
PM2	99,70
PM3	99,90
PM4	99,85
PM5	99,85
PM6	99,80
PM7	99,70
PM8	99,60
PD1	99,80
PD2	99,85
PD3	99,95
PD4	99,80
PD5	99,85
PD6	99,75
PD7	99,55
PD8	99,80
PD9	99,85
PD10	99,70
PD11	99,75
PD12	99,40

Enfin, avant le début des travaux, nous conseillons d'assurer une correspondance des cotes du projet avec celles mentionnées ci-dessus.

3.2. Lithologie et caractéristiques mécaniques des sols

La coupe géologique représentative du sous-sol au droit du projet a été établie à partir des observations recueillies dans les sondages semi-destructifs SD1/PZ1 et SD2/PZ2 descendus jusqu'à 7,00 m de profondeur / TA (Terrain Actuel) ainsi que dans les sondages à la pelle mécanique PM1 à PM8 descendus jusqu'à 1,00 / 2,30 m de profondeur / TA. À ces résultats, nous avons couplé les informations obtenues par les essais pénétrométriques PD1 à PD12. Cette synthèse géologique est présentée dans le tableau ci-dessous sous 0,10 / 0,20 m de terre végétale :

Coupe géologique	Lithologie	Profondeur (m/TA)	q _d (MPa)	Etat de consistance
Alluvions fines	Limon +/- argilo-sableux à +/- quelques graves, marron +/- foncé, légèrement humide à humide	De 0,10 / 0,20 à 0,80 / 1,90	< 2 à 5	Mou à ferme
Alluvions moyennes à grossières	Argile sableuse à +/- de graves et cailloutis, sable +/- argilo-graveleux et graves et galets +/- argilo-sableux, marron +/- clair beige gris, sec à saturé	De 0,80 / 1,90 à 5,00 / > 7,00	< 2 à > 50	Très lâche à très dense
Substratum local +/- altéré	Argile marneuse légèrement sableuse à quelques cailloutis, marron clair, humide	Au-delà de 5,00 / > 7,00	18 à > 50	Dur

Les sondages ont mis en évidence la présence d'une succession de faciès alluvionnaires fins à grossiers reposant sur le substratum local plus ou moins altéré.

Les alluvions fines sont rencontrées jusqu'à 0,80 / 1,90 m de profondeur / TA et présentent des compacités très faibles en tête à fermes en profondeur.

Les alluvions moyennes à grossières, rencontrées au-delà, sont assez hétérogènes. En effet, les essais ont montré des passages pouvant être à dominante sableuse, d'autres à dominante graveleuse et d'autres à dominante argileuse. De plus, les compacités sont d'autant plus hétérogènes avec des passages très durs mais également des passages moyennement durs. Enfin, les zones présentant des chutes beaucoup plus importantes (sols lâches) sont principalement rencontrées en profondeur entre 3,50 et 5,00 m et sont dues à une saturation des sols en eau dans cette frange.

Le substratum local est atteint en SD2/PZ2 à partir de 6,30 m de profondeur / TA et semble être atteint au droit des essais PD4, PD8 et PD10 à partir de 5,00 / 6,80 m de profondeur / TA. Tous les autres essais ont été stoppés ou ont obtenu le refus dans les alluvions moyennes à grossières.

Compte tenu du caractère ponctuel de nos sondages et essais, des variations de profondeur des différents faciès sont à attendre.

Le lot concerné par cette étude est le n°23 auquel seront associés les essais PM2 et PD5. Nous proposons une synthèse stratigraphique au droit de ces sondages dans le tableau suivant :

Lot n°23	Alluvions fines /Toit des couches	Alluvions moyennes à grossières / Toit des couches	Substratum /Toit des couches
Sondages	m/TA	m/TA	m/TA
PM2	0,10	0,90	/
PD5	0,10	1,20	/

Les coupes au niveau des sondages pénétrométriques ont été établies par interprétations des pénétrogrammes associés aux sondages à la pelle mécanique.

Aussi, il s'agit de coupes au droit de nos points de sondages qui n'exclut pas d'approfondissement et/ou de remontée du toit des différentes couches.

3.3. Classification des matériaux

Des échantillons ont été prélevés au droit des différents sondages afin de réaliser des analyses en laboratoire. Les résultats de ces essais, procès-verbaux fournis en annexe, sont présentés dans le tableau suivant :

Référence sondage		PM2	PM3	PM7
Profondeur d'échantillonnage (m)		0,10 à 0,90	1,00 à 2,20	0,10 à 0,90
Nature		Limon argileux à quelques graviers	Galets et graves sablo-argileuses	Limon argileux
Teneur en eau - Wn		17,00 %	8,1 %	17,2 %
Granulométrie % de passant à	50 mm	100,0 %	95,7 %	100,0 %
	20 mm	100,0 %	75,5 %	100,0 %
	10 mm	100,0 %	59,8 %	100,0 %
	5 mm	98,2 %	48,7 %	100,0 %
	2 mm	96,1 %	39,7 %	99,8 %
	1 mm	94,2 %	35,5 %	99,3 %
	0,4 mm	88,2 %	24,6 %	95,3 %
	0,2 mm	79,7 %	12,1 %	84,2 %
Dmax (mm)		9	70	3
VBS sur la fraction 0/50 mm		2,55	0,97	2,95
Type de sol selon la classification AFNOR-GTR		A2	B4	A2

Les échantillons analysés correspondent selon la classification GTR à :

- des sols de **classe A2** pour les sols limono-argileux ;
- des sols de **classe B4** pour les sols de type galets et graves sablo-argileuses.

Ces sols présentent une sensibilité moyenne à forte vis-à-vis du phénomène de retrait/gonflement des argiles.

3.4. Régime hydrogéologique

Lors de notre campagne d'investigations sur le terrain, nous avons observé des niveaux d'eau dans les sondages SD1/PZ1 et SD2/PZ2.

Essai/sondage	Date	Venue d'eau constatée en cours d'essai (m/TA)	Niveau d'eau non stabilisé en fin d'essai (m/TA)
SD1/PZ1	15/02/2023	3,70	5,10
SD2/PZ2	21/02/2023	4,30	3,70

De plus, au droit des essais pénétrométriques, des chutes de compacités relativement importantes ont été rencontrées entre 3,50 et 5,00 m de profondeur / TA et correspondraient à des sols saturés en eau.

Ces mesures et observations témoignent de la présence d'une nappe phréatique qui s'établit actuellement au sein des alluvions moyennes à grossières.

Nous rappelons ici que ces mesures sont ponctuelles et que le niveau de cette nappe est susceptible de varier fortement au cours de l'année et en fonction des événements climatiques. En l'état, seul un suivi piézométrique de longue durée réalisé sur un cycle hydrologique complet (12 mois minimum) permettrait de connaître plus précisément ces fluctuations.

4. GÉOTECHNIQUE – Principes Généraux de Construction

Avant de présenter notre approche sur les principes généraux de construction, nous précisons ici que la pérennité du futur ouvrage ne pourra être assurée qu'en considérant un horizon d'assise unique, homogène tant en nature qu'en compacité, suffisamment porteur pour reprendre les charges induites par le projet. La présente étude se base sur des relevés ponctuels qui devront impérativement être complétés par des investigations complémentaires, dans le cadre d'une étude géotechnique de conception (Mission G2). Nous rappelons que les principes définitifs de la construction dépendront également de ses caractéristiques (type de structure, nombre de niveaux, descentes de charges, etc...) et de sa configuration (cote de niveau bas, terrassements, aménagements du site, etc...).

4.1. Principes de fondation au droit du lot n°23

Au vu du contexte géologique et des caractéristiques mécaniques des sols superficiels, il apparaît, sous réserve d'homogénéité des faciès d'assise sur toute l'emprise définitive du projet, que les principes de fondation suivants devraient être envisageables pour un projet de maison de type RDC ou R+1 sans sous-sol :

- ***fondations superficielles par semelles filantes ou isolées par plots ancrées dans les alluvions moyennes à grossières, reconnues à partir de 0,90 / 1,20 m/TA de profondeur au droit du lot n°23. La mise en œuvre de cette solution nécessitera le respect des dispositions constructives associées et notamment le respect d'une capacité portante des sols graveleux suffisante ;***
- ***en cas d'un sur approfondissement du toit des graves, il sera nécessaire de s'orienter vers un principe de fondations semi-profondes par puits ;***
- ***en cas d'anomalie ou d'hétérogénéité trop importante au droit du projet, réalisation de fondations profondes de type pieu ou micropieu ancrées dans le substratum local. Le dimensionnement de ces fondations nécessitera la réalisation d'un sondage pressiométrique.***

Les principes constructifs définitifs devront être étudiés dans le cadre d'une mission G2/AVP, permettant de s'assurer de l'homogénéité et des caractéristiques mécaniques des sols au droit de l'emprise réelle du projet.

4.2. Principe de niveau bas

Au vu de la nature et des caractéristiques mécaniques des sols superficiels, pour le niveau bas des surfaces habitables, il conviendra de s'orienter vers un principe de plancher porté sur vide sanitaire.

4.3. Terrassements et fouilles

L'amplitude des terrassements n'est pas connue au stade actuel.

Dans tous les cas, les terrassements devront être réalisés selon les règles de l'Art.

Ces terrassements pourront être réalisés à l'aide d'engins classiques de terrassement de type pelle mécanique ou tractopelle dans les alluvions fines et nécessiteront dans les alluvions moyennes à grossières l'emploi d'engins de forte puissance.

Les fouilles de fondations nécessiteront l'emploi d'engin de forte puissance de type grosse pelle mécanique ou tarière mécanique suffisamment puissante dans les faciès graveleux. En cas de fondations semi-profondes ou profondes, l'intervention d'une entreprise spécialisée sera nécessaire.

Il conviendra de tenir compte des probables problèmes de traficabilité des engins de chantier en période pluvieuse. Il est vivement recommandé de réaliser les travaux dans des conditions climatiques favorables.

Les talus seront étudiés en mission G2/AVP et/ou G2/PRO.

4.4. Gestion des eaux

Lors de notre intervention en février 2023, nous avons relevé la présence d'une nappe phréatique au sein des alluvions moyennes à grossières, entre 3,70 et 4,30 m de profondeur / TA.

Pour rappel, ces mesures sont ponctuelles et le niveau de cette nappe est susceptible de varier fortement au cours de l'année et en fonction des événements climatiques. En l'état, seul un suivi piézométrique de longue durée réalisé sur un cycle hydrologique complet (12 mois minimum) permettrait de connaître plus précisément ces fluctuations.

a) Phase provisoire

Du fait de la nature des matériaux, un drainage du terrain sera réalisé pour assainir le site en phase travaux et/ou provisoire. Il pourra s'agir soit de tranchées drainantes soit de fossés. La pente sera au minimum de 5 mm/m. Ces ouvrages tiendront compte de la topographie du site et seront raccordés à un exutoire dimensionné de manière suffisante et implanté de manière non dangereuse pour le projet et les avoisinants.

En fonction de la cote du projet et de la période de réalisation des terrassements, des arrivées d'eau dans les fouilles restent malgré tout possibles. Le cas échéant, un pompage provisoire sera nécessaire afin d'épuiser les venues d'eau et d'assécher la fouille des terrassements généraux.

b) Phase définitive

Toute infiltration d'eau au niveau des fondations sera proscrite. Les eaux de ruissellement et de toiture seront soigneusement collectées (gouttières, contre-pente, ...) et évacuées vers un exutoire dimensionné de manière suffisante et implanté de manière non dangereuse pour le projet et les avoisinants.

Le NPHE devra être défini précisément dans le cas où des parties enterrées seraient prévues au projet.

4.5. Retrait/gonflement des argiles

Compte tenu de la sensibilité des sols rencontrés vis-à-vis du phénomène de retrait/gonflement des argiles, il conviendra de respecter les dispositions suivantes :

Dans le cas de fondations superficielles :

- si des arbres sont plantés, mise en place d'écrans anti-racines descendus à 2,5 m minimum entre les arbres et la construction ou respect d'une distance de 10 m et 1,5 fois la hauteur de l'arbre adulte entre celui-ci et le bâti ;
- mise en œuvre d'étanchements périphériques suffisamment larges (1,5 m), permettant de limiter les variations hydriques au droit du bâtiment ;
- coulage des fondations à pleine fouille, afin d'optimiser les frottements de la fondation et de limiter les circulations d'eau ;
- respect d'un encastrement minimal de 1,5 m par rapport au terrain extérieur fini.

Dans le cas de fondations semi-profondes ou profondes :

- protection des longrines vis-à-vis de la pression de gonflement (absence de contact direct entre le sol en place et la base de la longrine).

Dans tous les cas :

- mise en œuvre d'un principe de plancher porté ou de dalle portée sur vide sanitaire. Pour les parties peu sensibles (garages, ateliers...), un principe de dallage sur terre-plein reste possible, sous réserve de le désolidariser des structures porteuses et d'accepter des désordres potentiels (fissuration, pianotage, affaissement...);
- étanchéification des réseaux enterrés, en :
 - choisissant des matériaux souples susceptibles de subir des déformations sans rupture ;
 - s'assurant que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre ;
 - positionnant les entrées ou les sorties des canalisations perpendiculairement aux murs du bâtiment.

5. ANNEXES

- Plan de localisation des sondages
- Sondages semi-destructifs avec piézomètres SD1/PZ1 et SD2/PZ2
- Sondages à la pelle mécanique PM1 à PM8
- Essais pénétrométriques PD1 à PD12
- Comptes rendus des analyses en laboratoire

ΛΛΛΛΛΛ

SOLINGEO reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Fait à MONTAUBAN le 25/07/2023

Rédigé par
Océane CAILLET

SOLINGEO SARL
350 Avenue du Danemark
ZA Albasud
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 27 28 79 / Fax 05 31 60 69 86
Siret 519 836 803 00048

Vérifié par
Arnaud MONTEIL

SOLINGEO SARL
350 Avenue du Danemark
ZA Albasud
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 27 28 79 / Fax 05 31 60 69 86
519 836 803

PLAN DE LOCALISATION DES SONDAGES

Adresse chantier : Lieu-dit "Pouty" - Rue Gaston Bonnemort - 82000 MONTAUBAN

Maître d'Ouvrage : Société Hectare

N° de dossier : S-2306-058





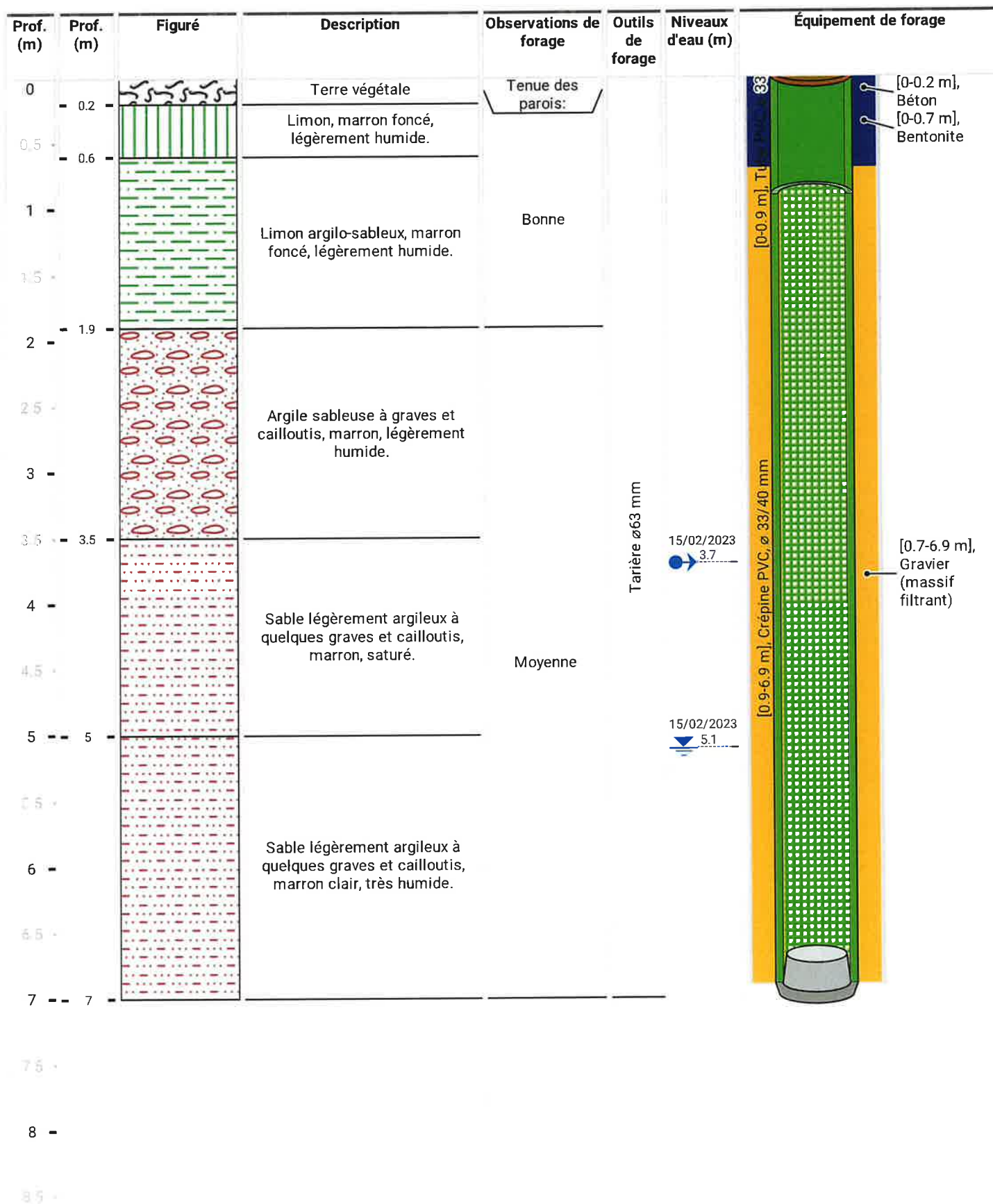
BUREAU D'ÉTUDE
DE SOLS

solingéo

Client
Société Hectare
Chantier
S-2301-097 - MONTAUBAN - 15/02/2023

Observation
Arrêt volontaire à 7,00 m/TA. Venue d'eau constatée à 3,70 m/TA.
Niveau d'eau en fin de sondage à 5,10 m/TA.

Forage
SD1/PZ1 -
99,80 réf.





solingéo

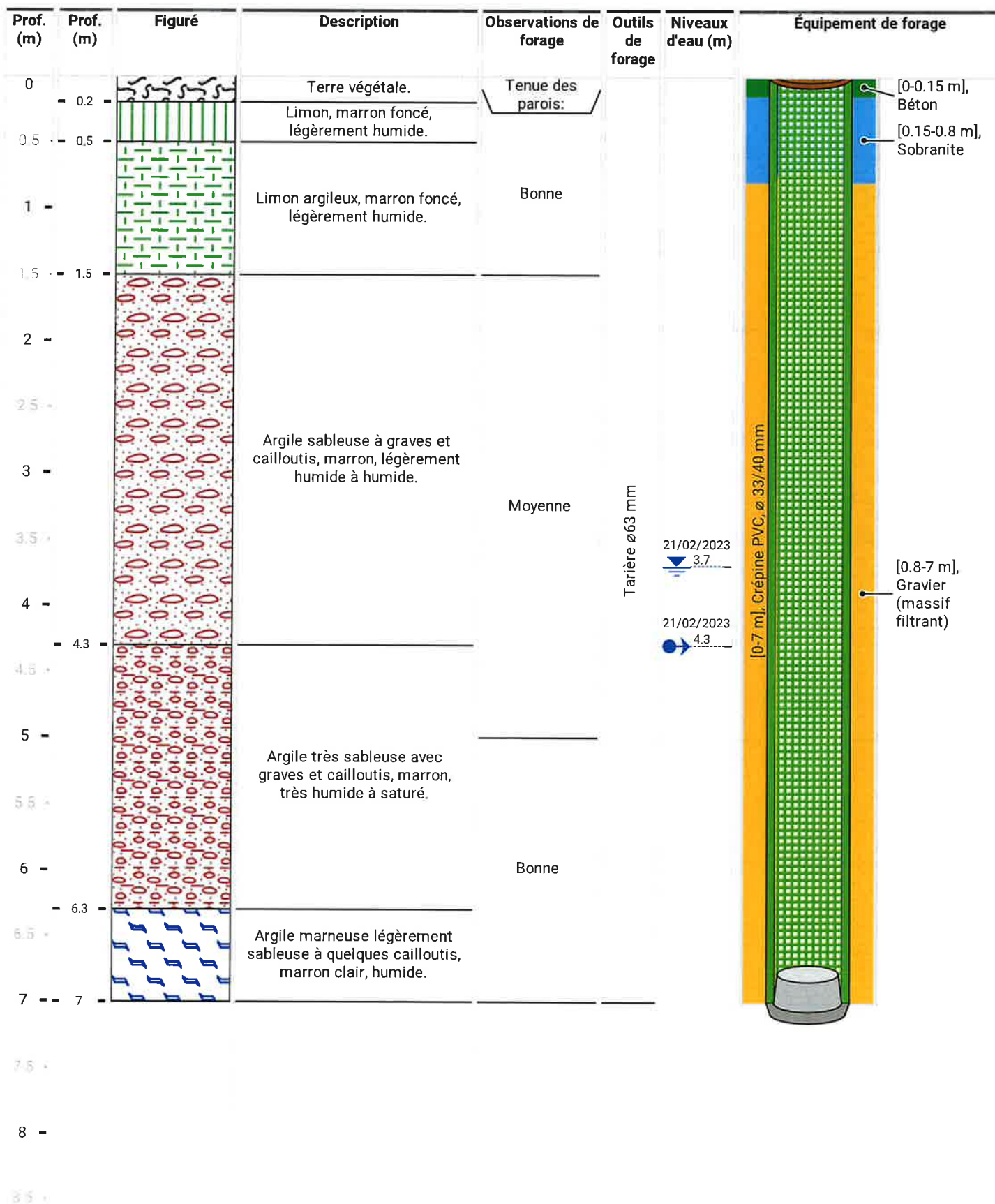
BUREAU D'ÉTUDE
DE SOLS

Client
Société Hectare
Chantier
S-2301-097 - MONTAUBAN - 21/02/2023

Observation

Arrêt volontaire à 7,00 m/TA. Venue d'eau constatée à 4,30 m/TA.
Niveau d'eau en fin de sondage à 3,70 m/TA.

Forage
SD2/PZ2 -
99,60 réf.





solingéo

BUREAU D'ÉTUDE
DE SOLS

Client

Société Hectare

Chantier

S-2301-097 - MONTAUBAN - 14/02/2023

Observation

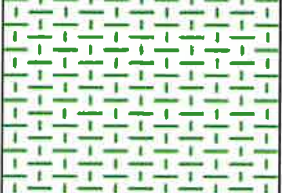
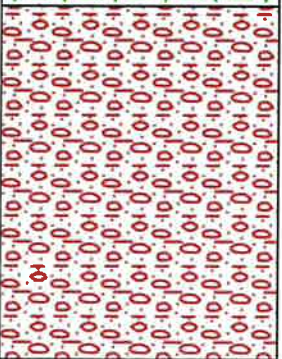
Arrêt volontaire à 2,20 m/TA. Pas de venue d'eau immédiate constatée

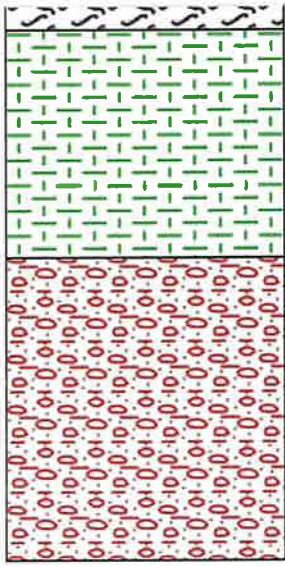
Forage

PM1 - 99,90

réf.

Prof. (m)	Prof. (m)	Figuré	Description	Observations de forage	Outils de forage	Niveaux d'eau (m)	Numéro d'échant
0	0.1		Terre végétale.	Tenue des parois:	Godet		
0.5			Limon argileux à quelques graves, marron, légèrement humide.	Moyenne			
1	1.1						
1.5			Sable graveleux légèrement argileux, marron clair, légèrement humide.	Éboulement			
2	2.2						
2.5							
3							
3.5							
4							
4.5							
5							
5.5							
6							
6.5							

Prof. (m)	Prof. (m)	Figuré	Description	Observations de forage	Outils de forage	Niveaux d'eau (m)	Numéro d'échant
0	0.1		Terre végétale.	Tenue des parois:	Godet		X
0.5			Limon argileux à quelques graviers, marron, légèrement humide à humide.	Moyenne			
1	0.9		Galets et graves argilo-sableux, marron, humide.	Éboulement			
1.5							
2							
2.3							
2.5							
3							
3.5							
4							
4.5							
5							
5.5							
6							
6.5							

Prof. (m)	Prof. (m)	Figuré	Description	Observations de forage	Outils de forage	Niveaux d'eau (m)	Numéro d'échant
0	0.1		Terre végétale.	Tenue des parois:	Godet		
0.5			Limon argileux à quelques graviers, marron, légèrement humide à humide.	Moyenne			
1	1		Galets et graves sablo-argileux, marron, humide.	Éboulement			
1.5							
2	2.2						
2.5							
3							
3.5							
4							
4.5							
5							
5.5							
6							
6.5							

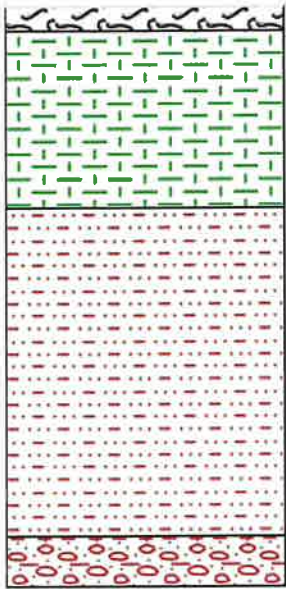


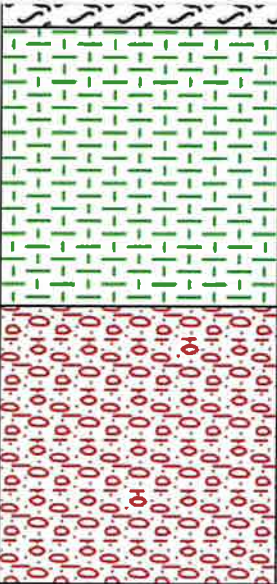
solingéo
BUREAU D'ÉTUDE
DE SOLS

Client
Société Hectare
Chantier
S-2301-097 – MONTAUBAN – 14/02/2023
Observation
Arrêt volontaire à 1,00 m/TA. Pas de venue d'eau immédiate constatée

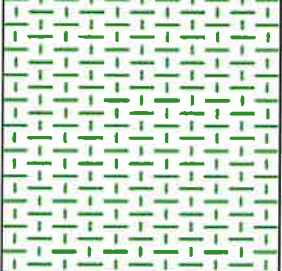
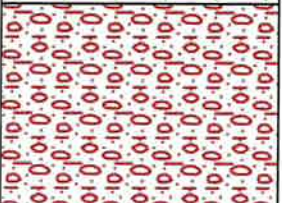
Forage
PM4 - 99,85
réf.

Prof. (m)	Prof. (m)	Figuré	Description	Observations de forage	Outils de forage	Niveaux d'eau (m)	Numéro d'échant
0	0.1		Terre végétale.	Tenue des parois:	Godet		
0.5			Limon argileux, marron, légèrement humide à humide.	Moyenne			
1	1						
1.5							
2							
2.5							
3							
3.5							
4							
4.5							
5							
5.5							
6							
6.5							

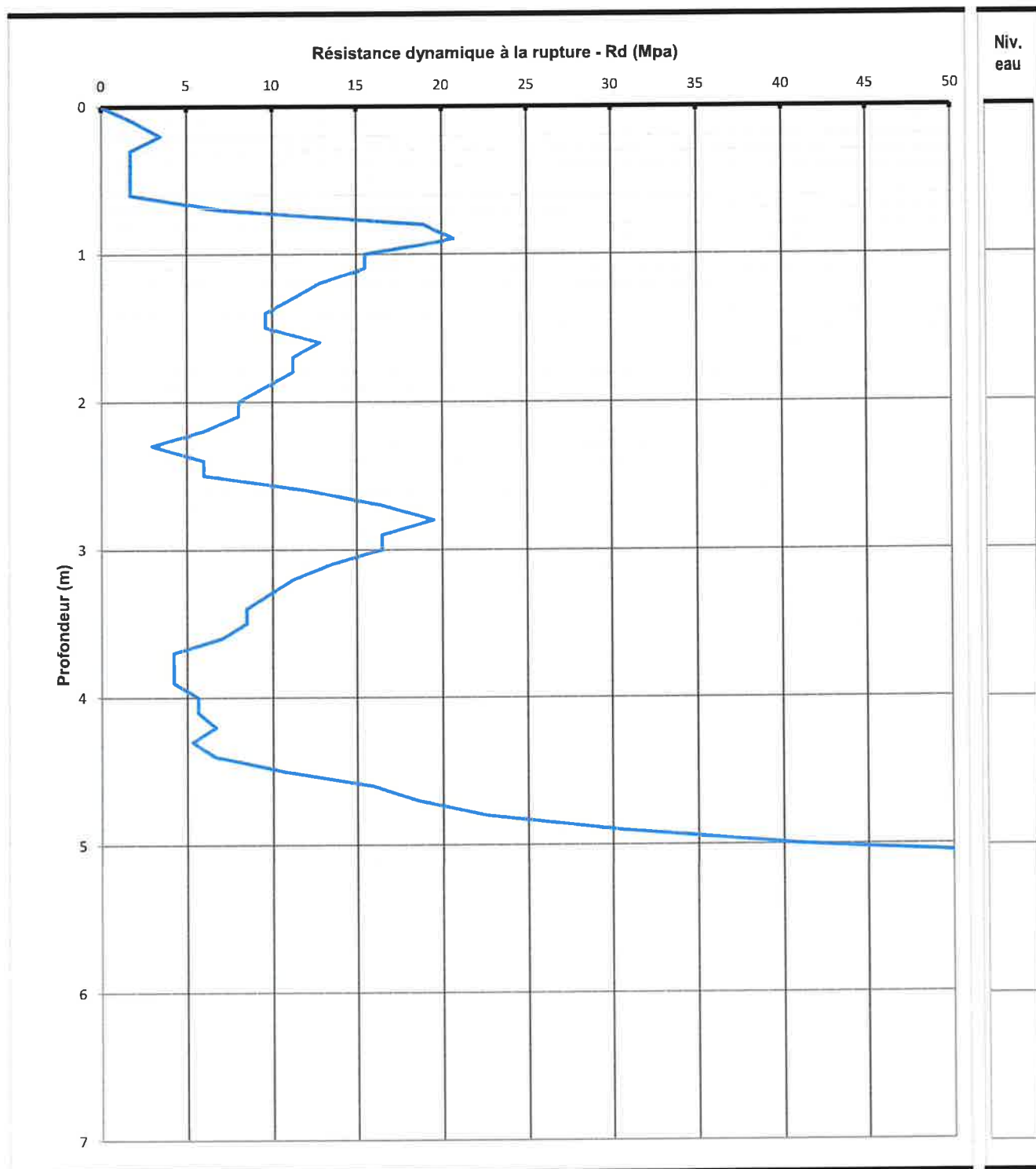
Prof. (m)	Prof. (m)	Figuré	Description	Observations de forage	Outils de forage	Niveaux d'eau (m)	Numéro d'échant
0	0.1		Terre végétale.	Tenue des parois:			
0.5			Limon argileux, marron, légèrement humide à humide.				
1	0.8						
1.5			Sable légèrement argileux à quelques graves, marron clair, légèrement humide à humide.	Moyenne	Godet		
2	2.1						
2.5	2.3		Sable graveleux (galets et graves), marron clair beige, sec.	Éboulement			
3							
3.5							
4							
4.5							
5							
5.5							
6							
6.5							

Prof. (m)	Prof. (m)	Figuré	Description	Observations de forage	Outils de forage	Niveaux d'eau (m)	Numéro d'échant
0	0.1		Terre végétale.	Tenue des parois:	Godet		
0.5			Limon argileux, marron, légèrement humide à humide.	Moyenne			
1	1.2		Sable graveleux (galets et graves), marron clair beige, sec.	Éboulement			
1.5							
2							
2.3							
2.5							
3							
3.5							
4							
4.5							
5							
5.5							
6							
6.5							

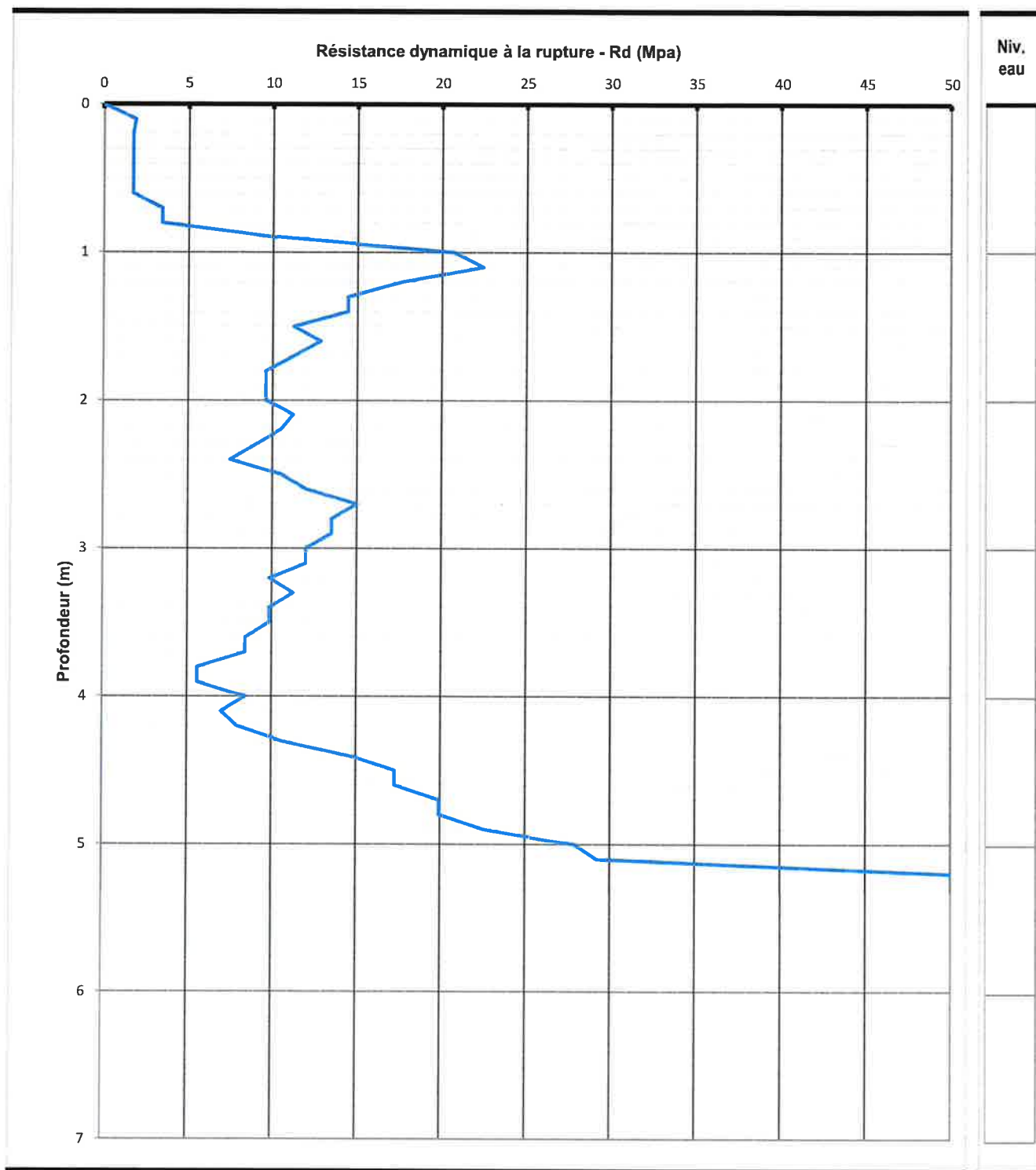
Prof. (m)	Prof. (m)	Figuré	Description	Observations de forage	Outils de forage	Niveaux d'eau (m)	Numéro d'échant
0	0.1		Terre végétale.	Tenue des parois:	Godet		
0.5			Limon argileux, marron, légèrement humide à humide.				X
1	0.9			Moyenne			
1.5			Sable légèrement argilo-graveleux, marron clair, humide.				
2	1.9		Sable graveleux légèrement argileux, marron clair gris, légèrement humide à humide.	Eboulement			
2.1							
2.5							
3							
3.5							
4							
4.5							
5							
5.5							
6							
6.5							

Prof. (m)	Prof. (m)	Figuré	Description	Observations de forage	Outils de forage	Niveaux d'eau (m)	Numéro d'échant
0	0.1		Terre végétale.	Tenue des parois:	Godet		
0.5			Limon argileux, marron, légèrement humide à humide.	Moyenne			
1	1.2		Galets et graves sableux légèrement argileux, marron clair, légèrement humide.	Éboulement			
2	2						
2.5							
3							
3.5							
4							
4.5							
5							
5.5							
6							
6.5							

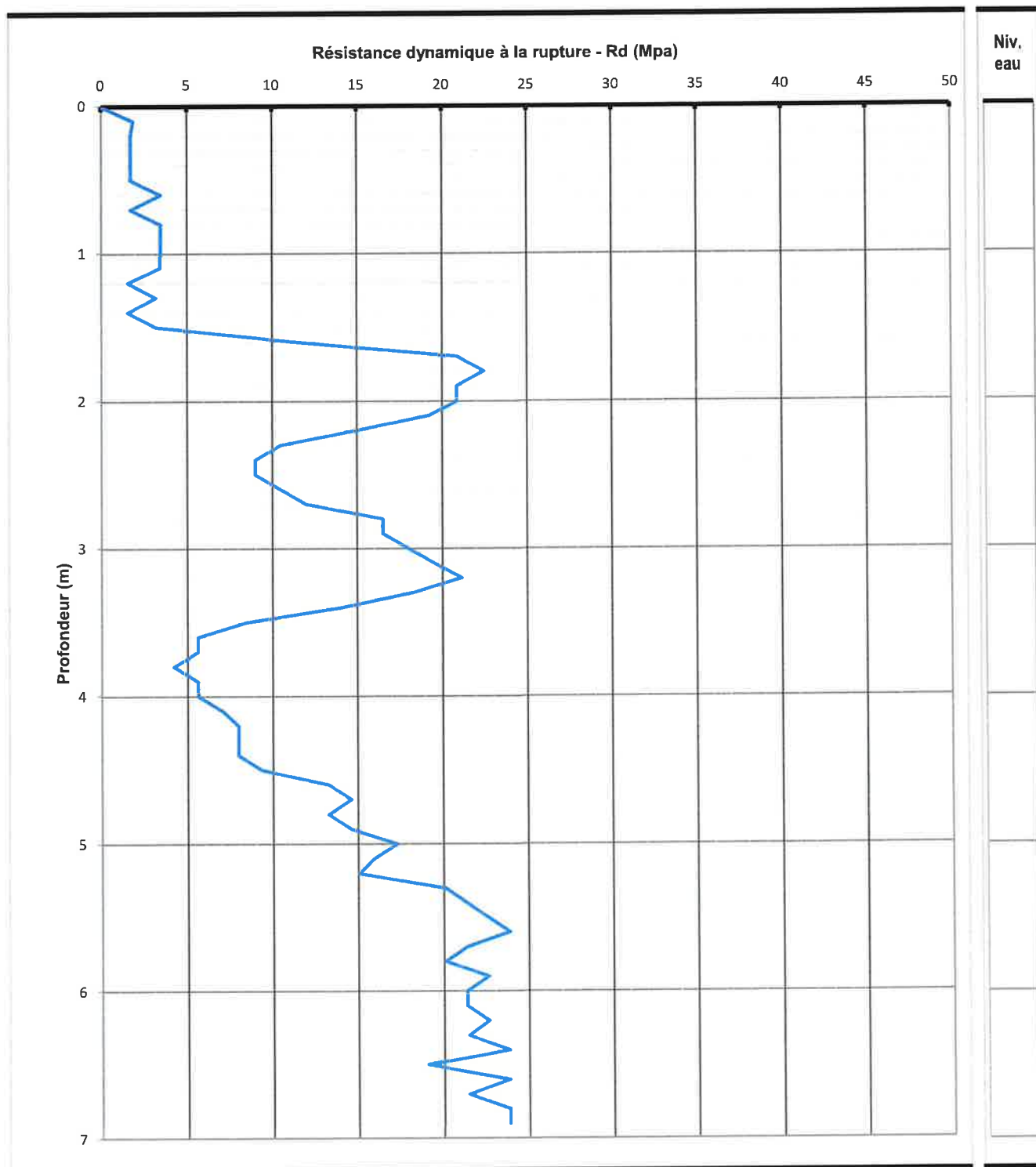
SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE LOURD
TYPE B - Norme NF P 94-115



SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE LOURD
TYPE B - Norme NF P 94-115



SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE LOURD
TYPE B - Norme NF P 94-115

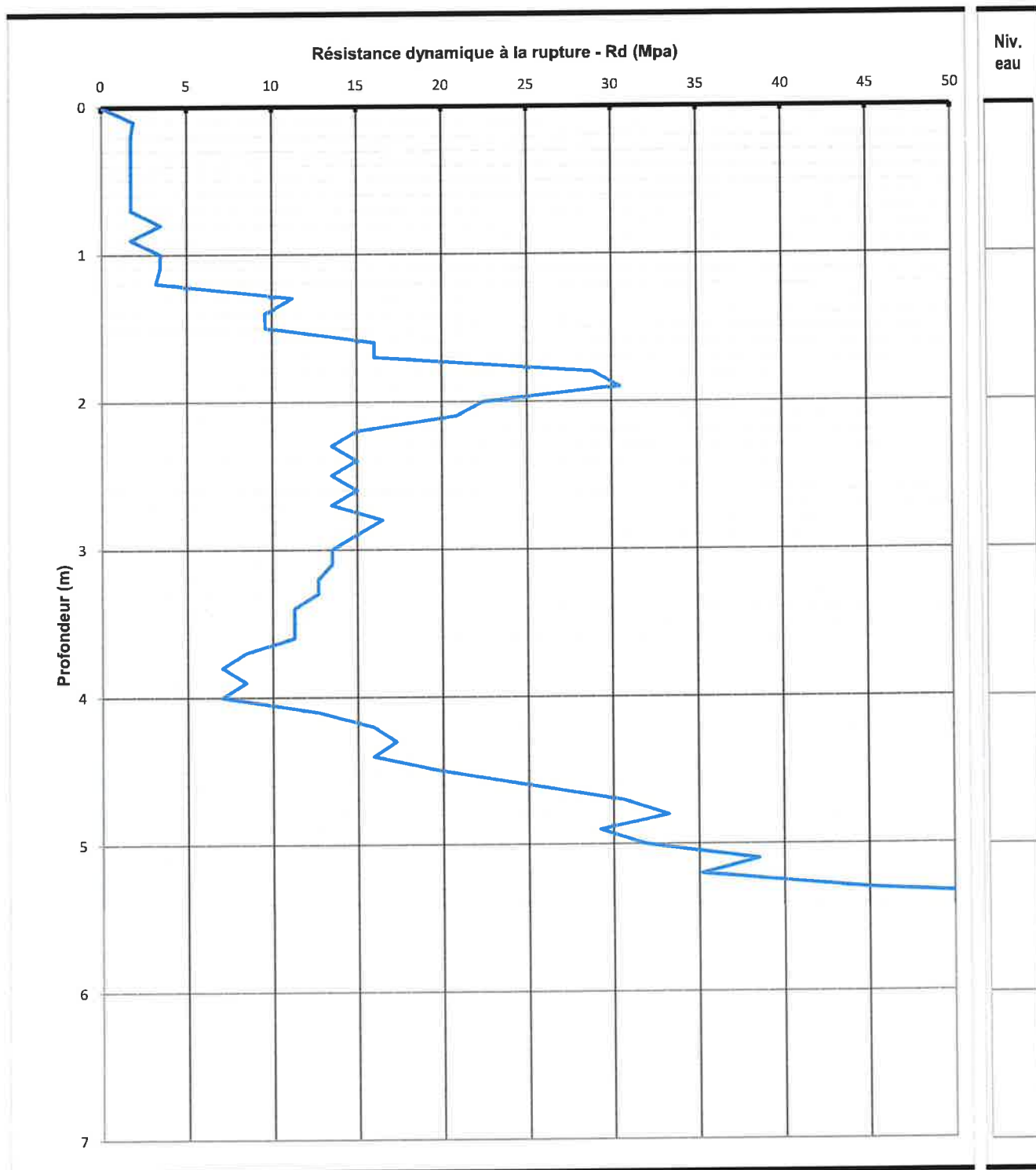


• Masse du mouton : 64kg • Hauteur de chute : 0,75m • Masse de la tige : 6,5kg •
• Masse de l'enclume : 9,9kg • Section pointe : 0,002m² • Masse de la pointe : 0,56kg •

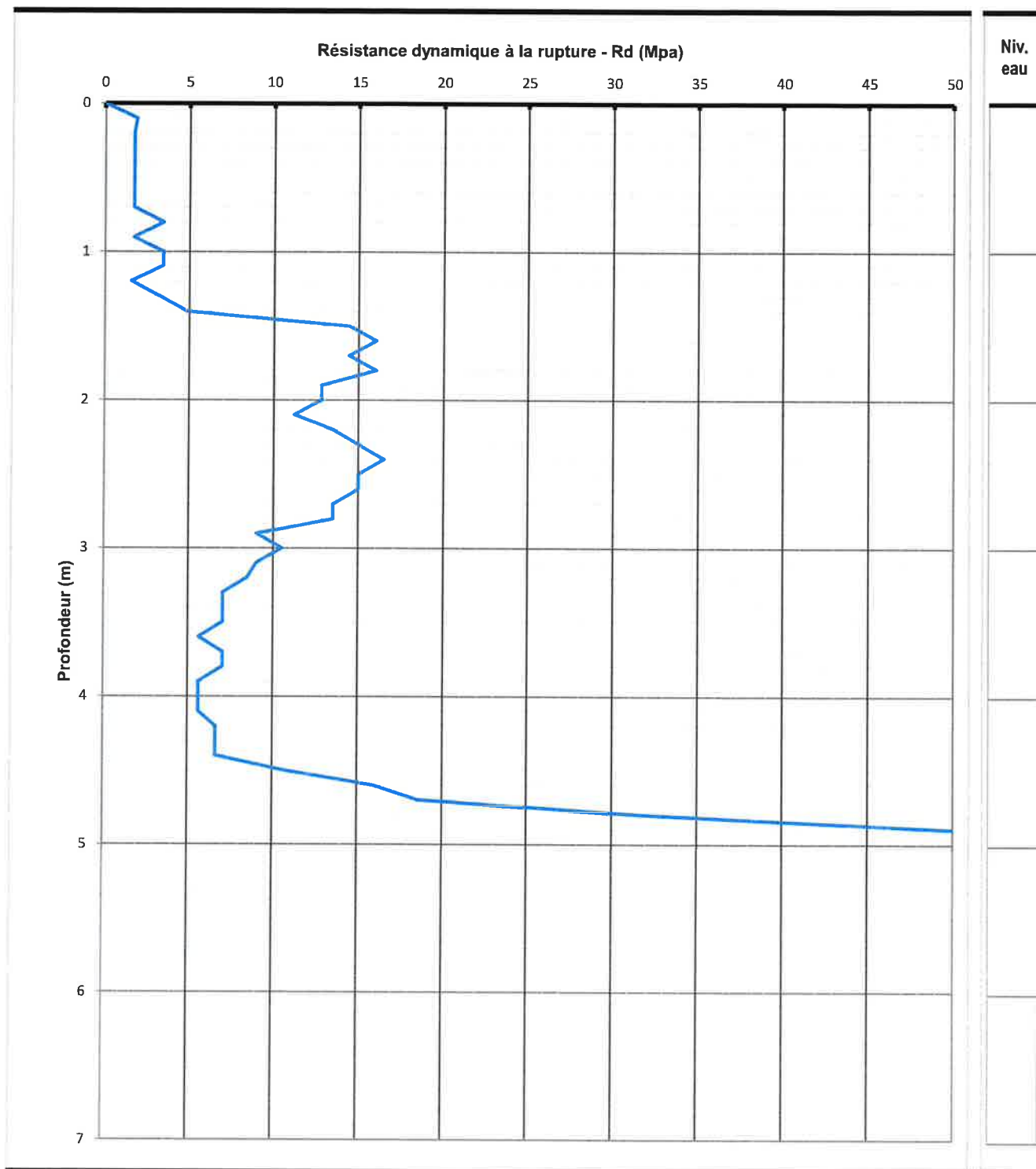


- Masse du mouton : 64kg ▪ Hauteur de chute : 0,75m ▪ Masse de la tige : 6,5kg ▪
- Masse de l'enclume : 9,9kg ▪ Section pointe : 0,002m² ▪ Masse de la pointe : 0,56kg ▪

SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE LOURD
TYPE B - Norme NF P 94-115

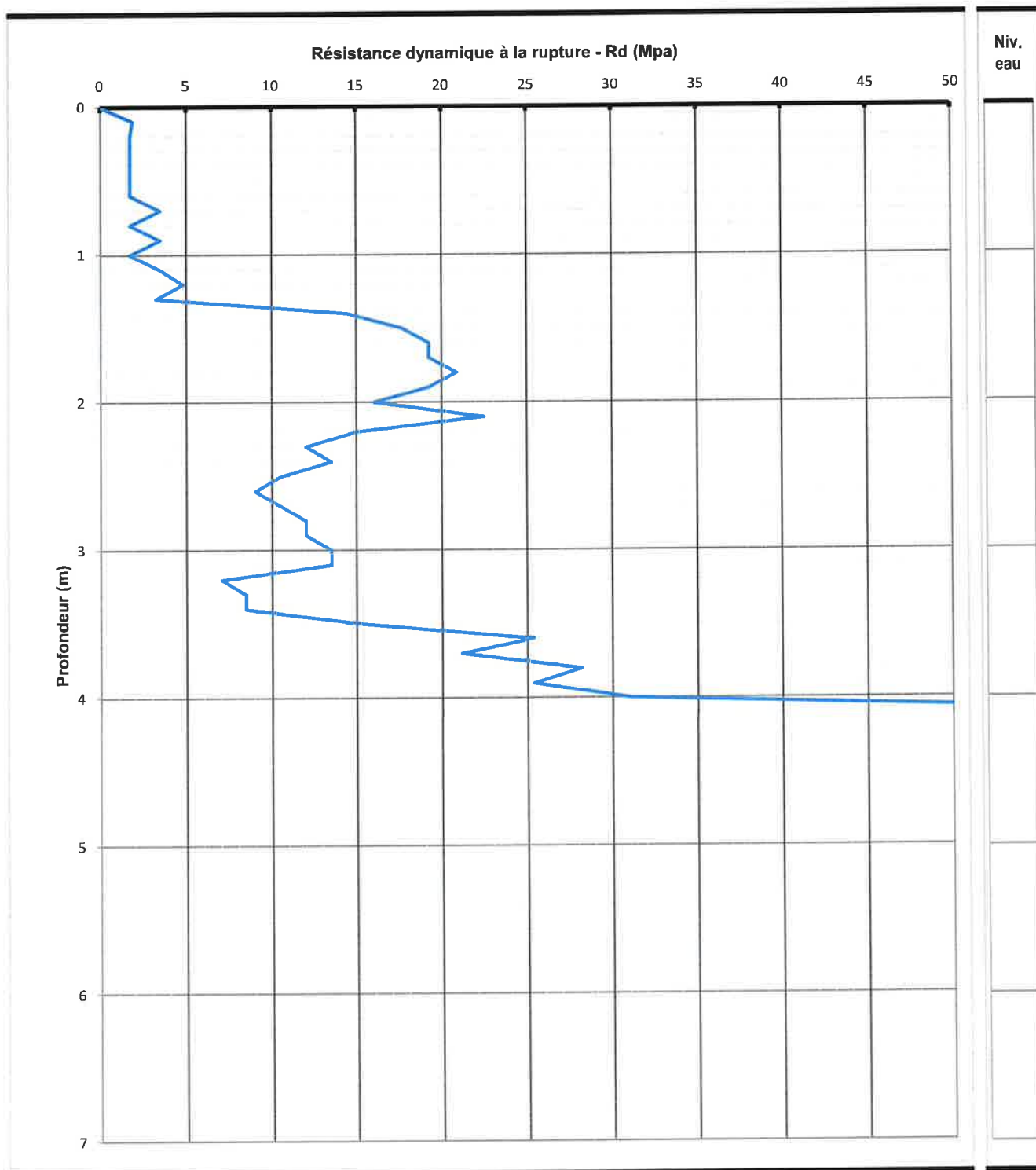


SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE LOURD
TYPE B - Norme NF P 94-115

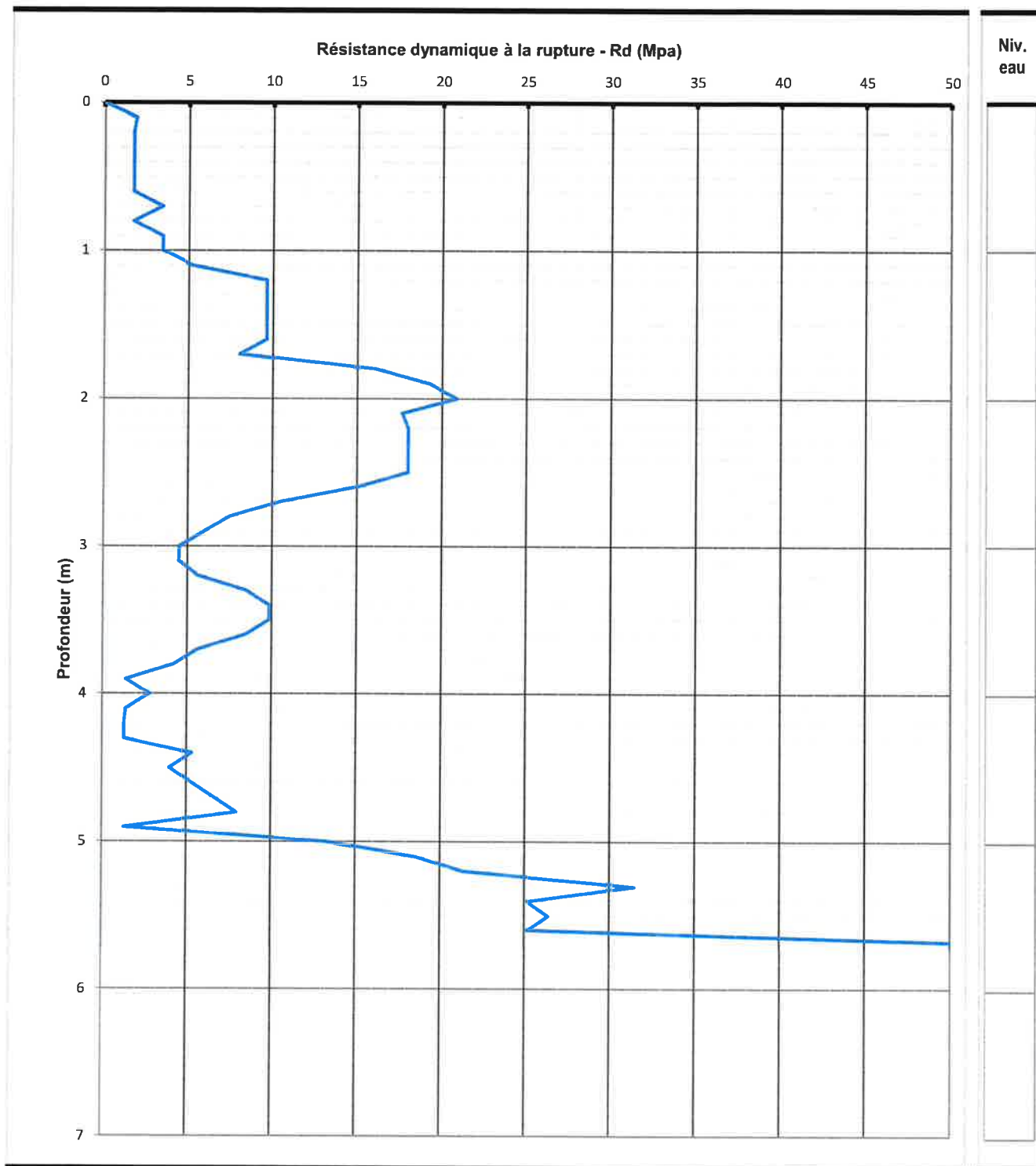


• Masse du mouton : 64kg • Hauteur de chute : 0,75m • Masse de la tige : 6,5kg •
• Masse de l'enclume : 9,9kg • Section pointe : 0,002m² • Masse de la pointe : 0,56kg •

SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE LOURD
TYPE B - Norme NF P 94-115

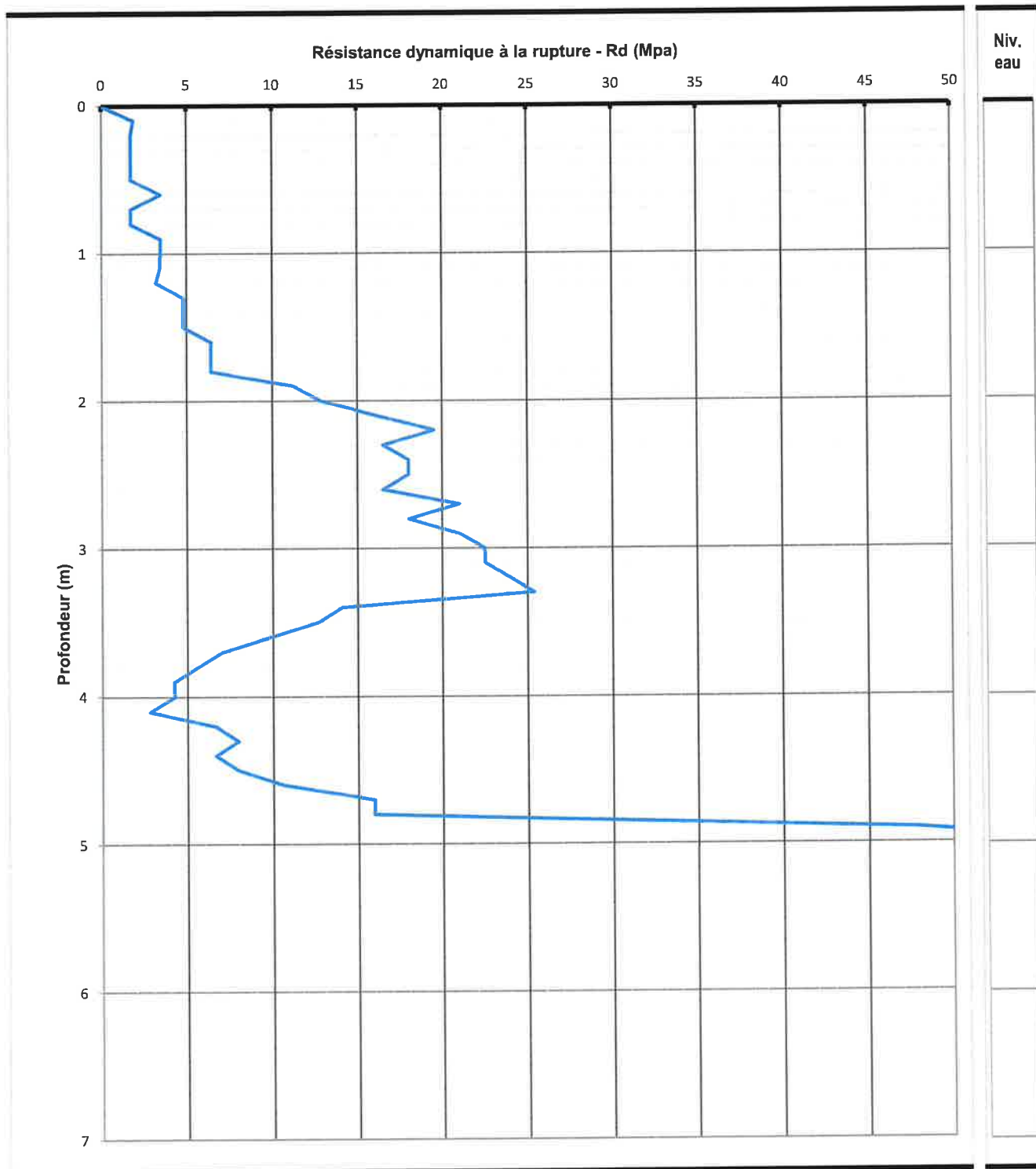


SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE LOURD
TYPE B - Norme NF P 94-115

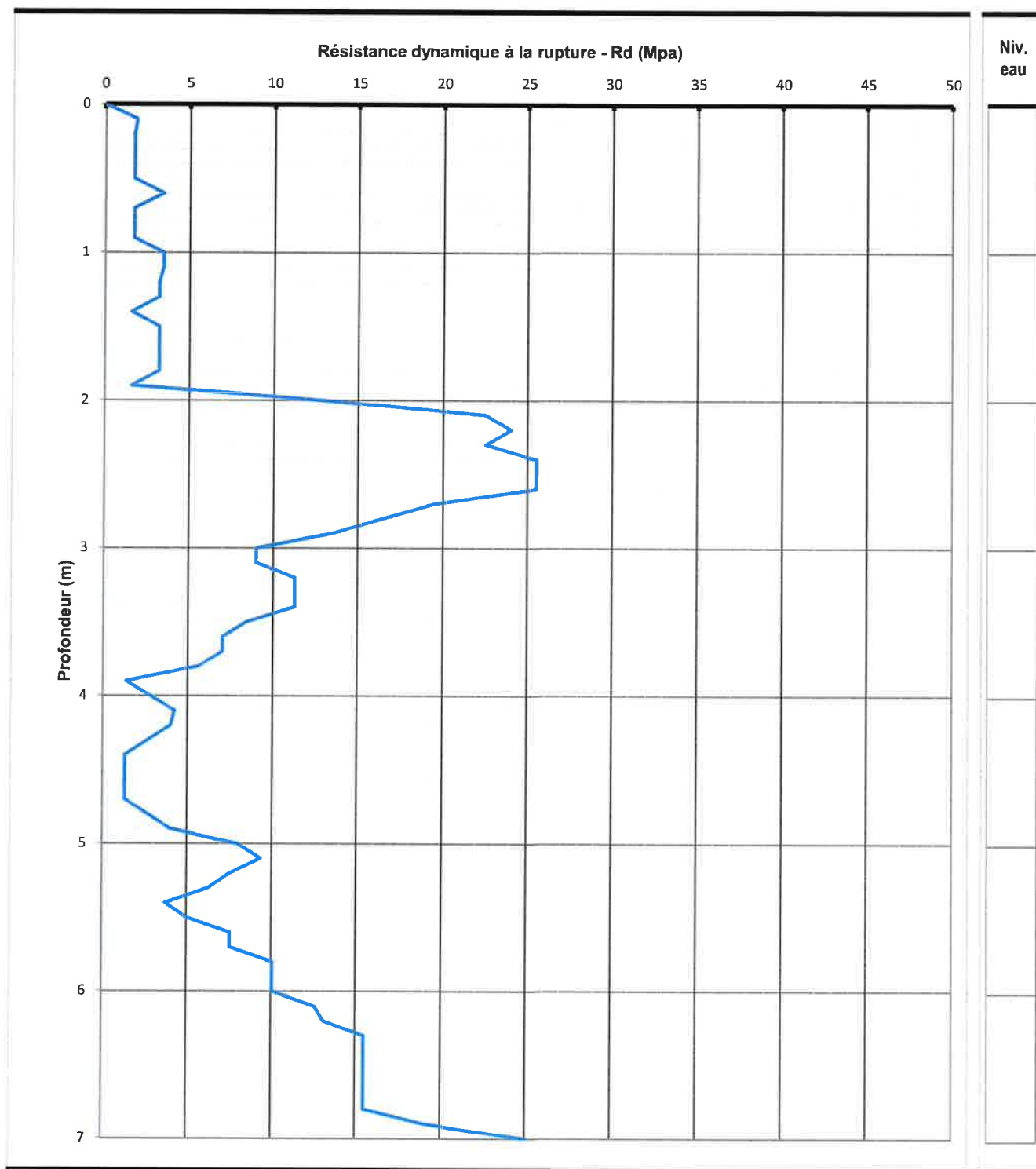


• Masse du mouton : 64kg • Hauteur de chute : 0,75m • Masse de la tige : 6,5kg •
• Masse de l'enclume : 9,9kg • Section pointe : 0,002m² • Masse de la pointe : 0,56kg •

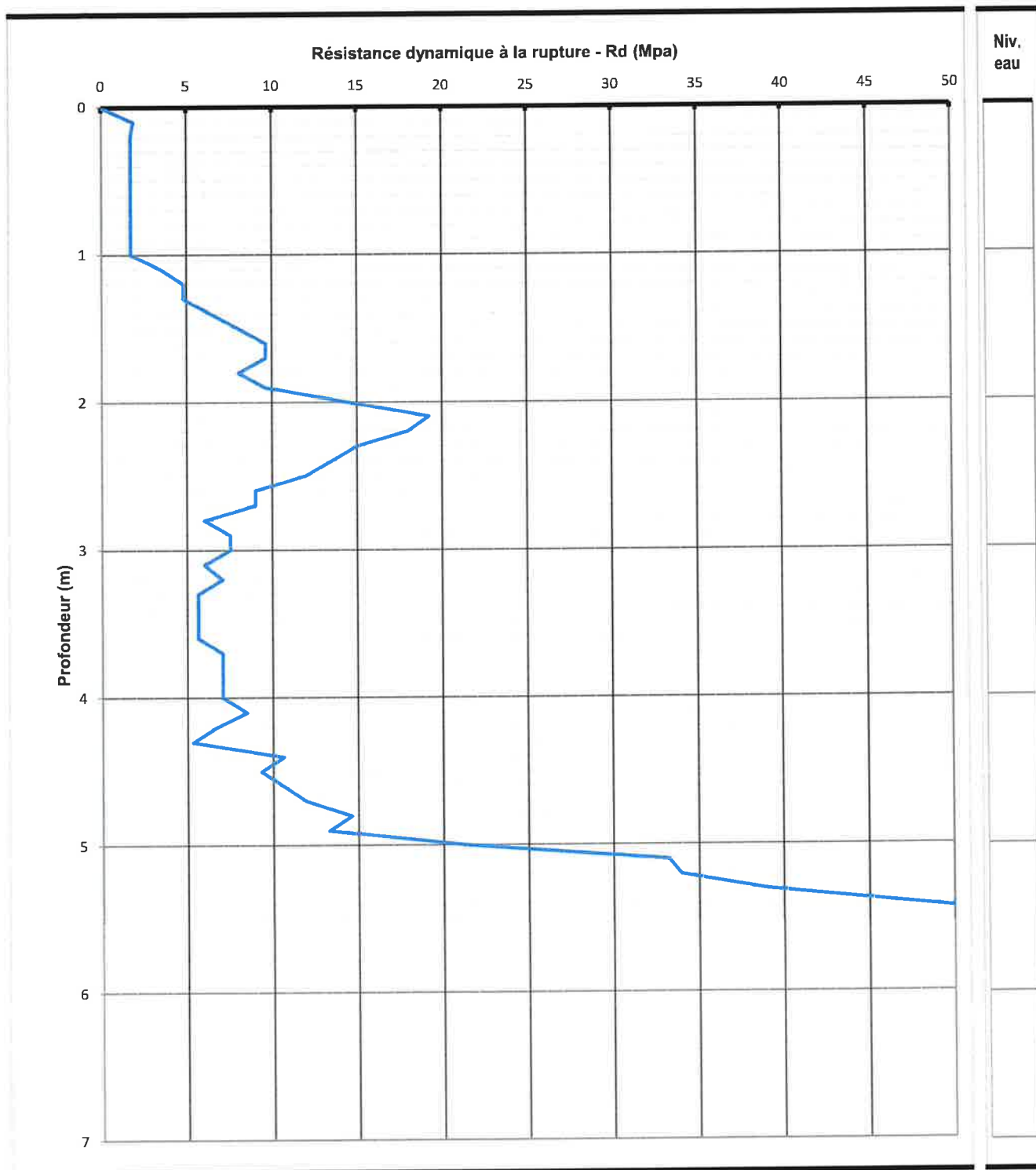
SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE LOURD
TYPE B - Norme NF P 94-115



SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE LOURD
TYPE B - Norme NF P 94-115



SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE LOURD
TYPE B - Norme NF P 94-115





- Masse du mouton : 64kg ▪ Hauteur de chute : 0,75m ▪ Masse de la tige : 6,5kg ▪
- Masse de l'enclume : 9,9kg ▪ Section pointe : 0,002m² ▪ Masse de la pointe : 0,56kg ▪

ANALYSE GRANULOMETRIQUE par tamisage à sec - NF P 94-056

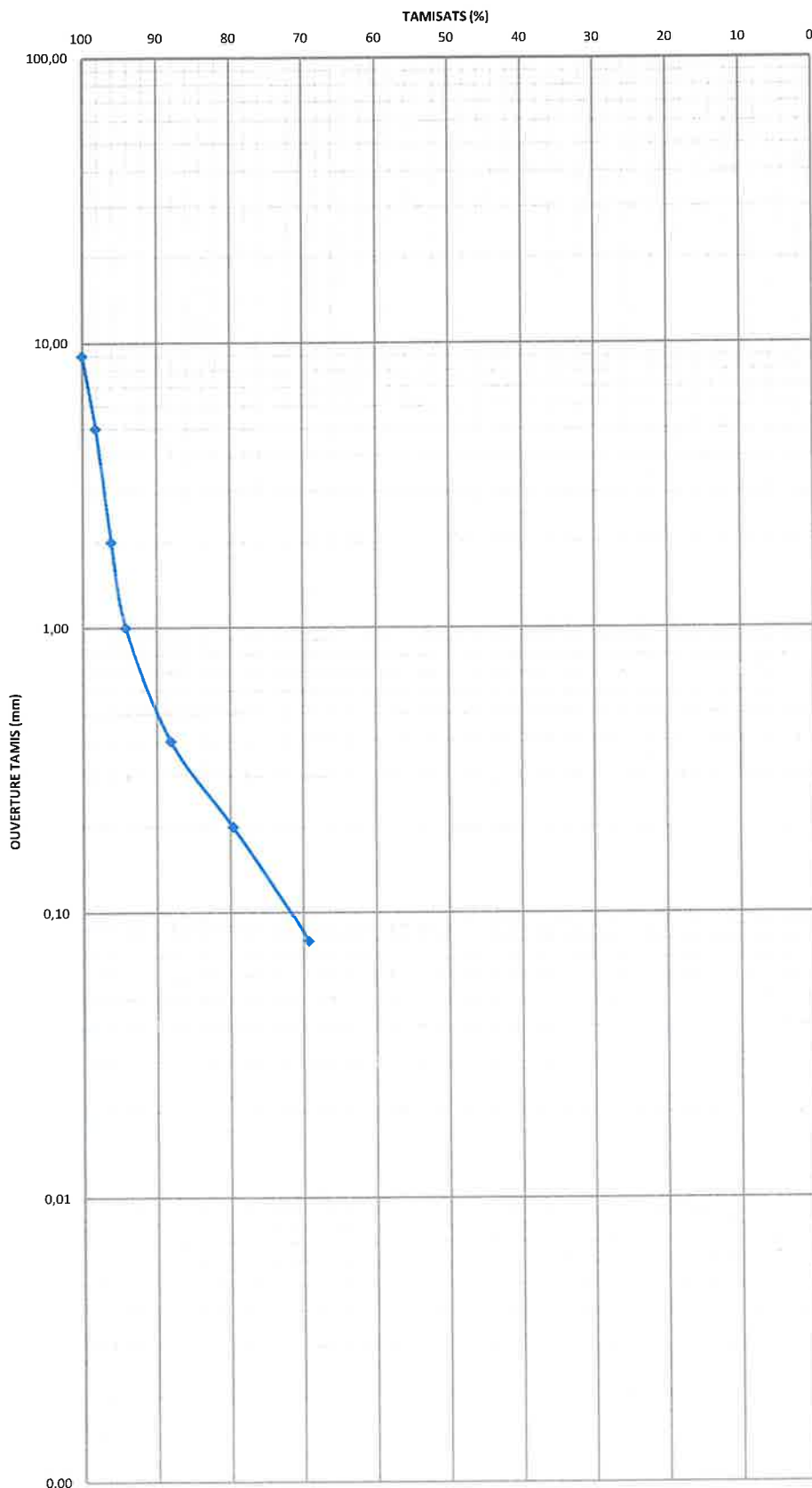
VALEUR AU BLEU DE METHYLENE - NF P 94-068

Adresse chantier : Lieu-dit "Pouty" - Rue Gaston Bonnemort - 82000 MONTAUBAN

Maître d'ouvrage : Société Hectare

N° de dossier : S-2301-097

Date des essais : 02/03/2023



C A I L L O U X

G R A V I E R S

S A B L E G R O S S I E R

S A B L E F I N

L I M O N

A R G I L E

Sondage

PM2

Profondeur (m)

0,10 - 0,90

Nature

Limon argileux à quelques graviers

Wnat =

17,0%

Analyse granulométrique

Ouverture tamis (mm)	Tamisat (%)
50	100,0
20	100,0
10	100,0
5	98,2
2	96,1
1	94,2
0,400	88,2
0,200	79,7
0,080	69,3

Dmax =

9

Analyse de la fraction 0/50

Wnat	17,0%
M humide (g)	32,13
M sèche (g)	27,45
W 0/5	
V bleu (ml)	70
VBS =	2,55

Classe du matériau :

A2

ANALYSE GRANULOMETRIQUE par tamisage à sec - NF P 94-056

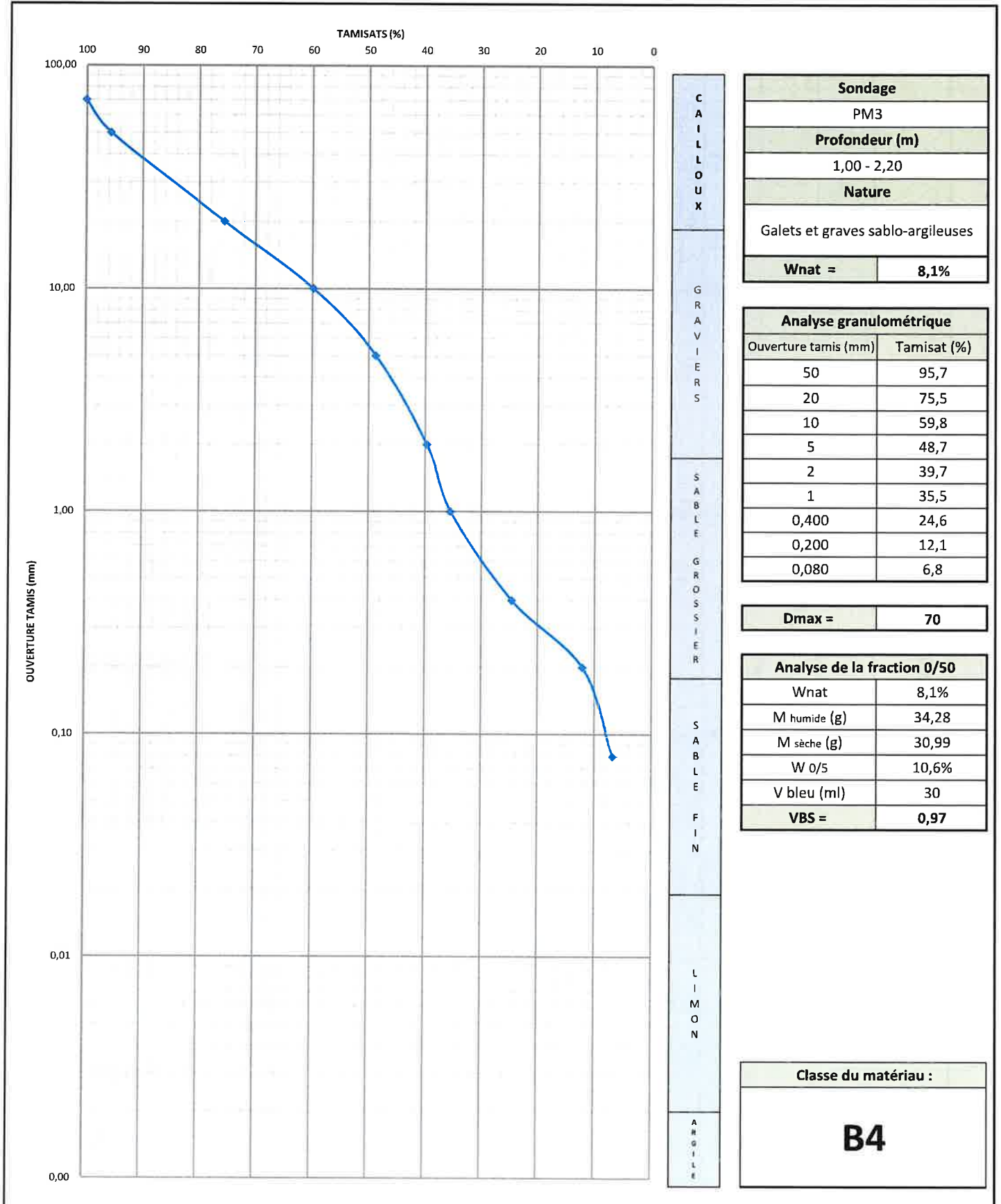
VALEUR AU BLEU DE METHYLENE - NF P 94-068

Adresse chantier : Lieu-dit "Pouty" - Rue Gaston Bonnemort - 82000 MONTAUBAN

Maître d'ouvrage : Société Hectare

N° de dossier : S-2301-097

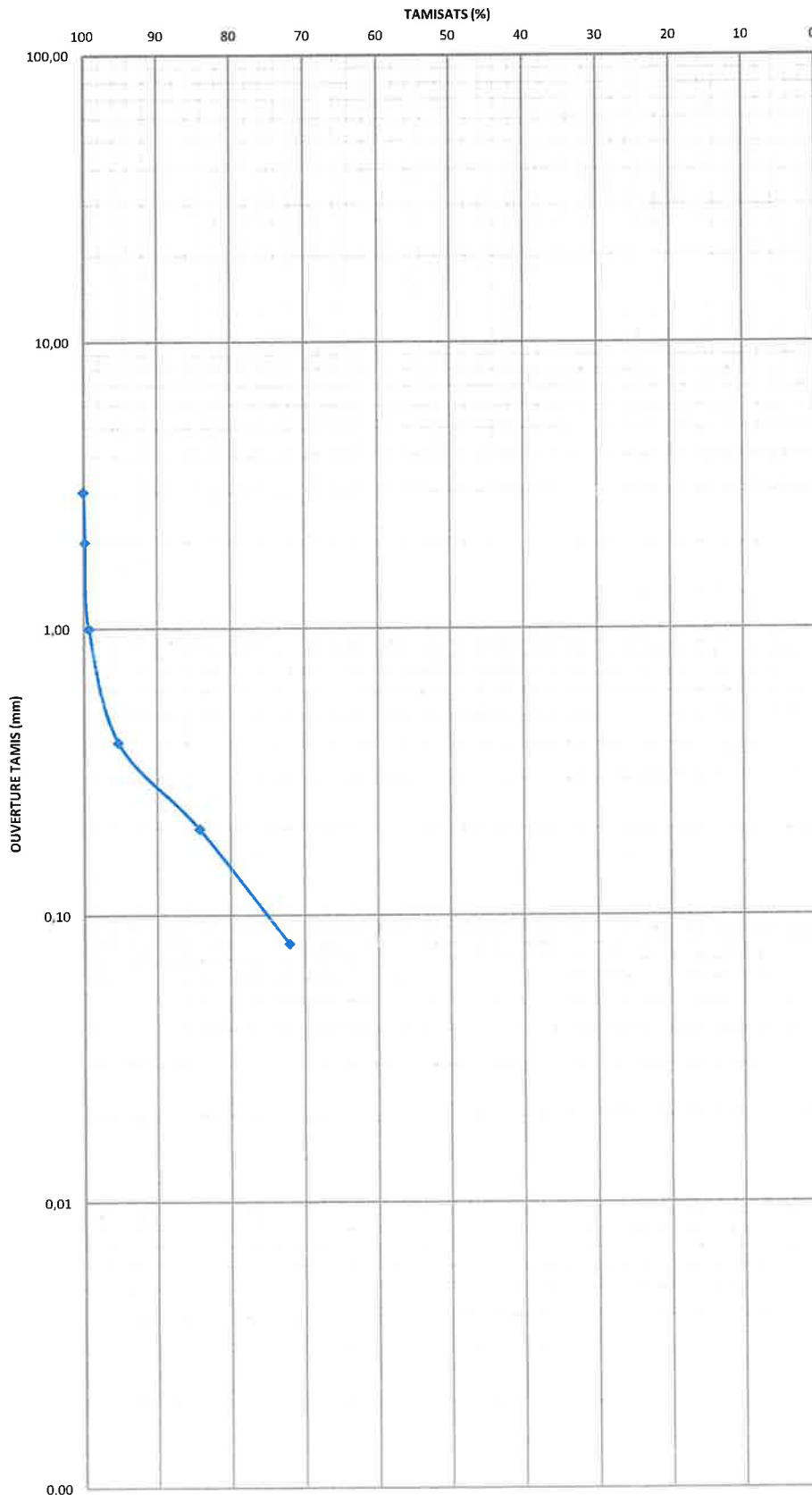
Date des essais : 02/03/2023



ANALYSE GRANULOMETRIQUE par tamisage à sec - NF P 94-056

VALEUR AU BLEU DE METHYLENE - NF P 94-068

Adresse chantier : Lieu-dit "Pouty" - Rue Gaston Bonnemort - 82000 MONTAUBAN
Maître d'ouvrage : Société Hectare
N° de dossier : S-2301-097
Date des essais : 02/03/2023



CAILLoux

GRAVIERs

SABLE GROSsier

SABLE Fin

LIMON

Argile

Sondage

PM7

Profondeur (m)

0,10 - 0,90

Nature

Limon argileux

Wnat =

17,2%

Analyse granulométrique

Ouverture tamis (mm)	Tamisé (%)
50	100,0
20	100,0
10	100,0
5	100,0
2	99,8
1	99,3
0,400	95,3
0,200	84,2
0,080	72,2

Dmax =

3

Analyse de la fraction 0/50

Wnat	17,2%
M humide (g)	31,79
M sèche (g)	27,13
W 0/5	
V bleu (ml)	80
VBS =	2,95

Classe du matériau :

A2

Enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique

Extrait de la norme NF P 94-500 de novembre 2013

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)	Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées si des risques identifiés surviennent
	DET/AOR	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Étude)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude)	Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage		Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux
À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant	Diagnostic	Diagnostic géotechnique (G5)		Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant	Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés	Fonction de l'élément géotechnique étudié

Classification des missions d'ingénierie géotechnique **Extrait de la norme NF P 94-500 de novembre 2013**

L'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étapes 1 à 3) doit suivre les étapes de conception et de réalisation de tout projet pour contribuer à la maîtrise des risques géotechniques. Le maître d'ouvrage ou son mandataire doit faire réaliser successivement chacune de ces missions par une ingénierie géotechnique. Chaque mission s'appuie sur des données géotechniques adaptées issues d'investigations géotechniques appropriées.

ÉTAPE 1 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE PRÉALABLE (G1)

Cette mission exclut toute approche des quantités, délais et coûts d'exécution des ouvrages géotechniques qui entre dans le cadre de la mission d'étude géotechnique de conception (étape 2). Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire. Elle comprend deux phases :

Phase Étude de Site (ES)

Elle est réalisée en amont d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour une première identification des risques géotechniques d'un site.

Faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.

Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

Fournir un rapport donnant pour le site étudié un modèle géologique préliminaire, les principales caractéristiques géotechniques et une première identification des risques géotechniques majeurs.

Phase Principes Généraux de Construction (PGC)

Elle est réalisée au stade d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour réduire les conséquences des risques géotechniques majeurs identifiés. Elle s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées.

Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

Fournir un rapport de synthèse des données géotechniques à ce stade d'étude (première approche de la ZIG, horizons porteurs potentiels, ainsi que certains principes généraux de construction envisageables (notamment fondations, terrassements, ouvrages enterrés, améliorations de sols).

ÉTAPE 2 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE DE CONCEPTION (G2)

Cette mission permet l'élaboration du projet des ouvrages géotechniques et réduit les conséquences des risques géotechniques importants identifiés. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'œuvre ou intégrée à cette dernière. Elle comprend trois phases :

Phase Avant-projet (AVP)

Elle est réalisée au stade de l'avant-projet de la maîtrise d'œuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées.

Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

Fournir un rapport donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade de l'avant-projet, les principes de construction envisageables (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions générales vis-à-vis des nappes et des avoisinants), une ébauche dimensionnelle par type d'ouvrage géotechnique et la pertinence d'application de la méthode observationnelle pour une meilleure maîtrise des risques géotechniques.

Phase Projet (PRO)

Elle est réalisée au stade du projet de la maîtrise d'œuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées suffisamment représentatives pour le site.

Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

Fournir un dossier de synthèse des hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade du projet (valeurs caractéristiques des paramètres géotechniques en particulier), des notes techniques donnant les choix constructifs des ouvrages géotechniques (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions vis-à-vis des nappes et des avoisinants), des notes de calcul de dimensionnement, un avis sur les valeurs seuils et une approche des quantités.

Phase DCE / ACT

Elle est réalisée pour finaliser le Dossier de Consultation des Entreprises et assister le maître d'ouvrage pour l'établissement des Contrats de Travaux avec le ou les entrepreneurs retenus pour les ouvrages géotechniques.

Établir ou participer à la rédaction des documents techniques nécessaires et suffisants à la consultation des entreprises pour leurs études de réalisation des ouvrages géotechniques (dossier de la phase Projet avec plans, notices techniques, cahier des charges particulières, cadre de bordereau des prix et d'estimatif, planning prévisionnel).

Assister éventuellement le maître d'ouvrage pour la sélection des entreprises, analyser les offres techniques, participer à la finalisation des pièces techniques des contrats de travaux.

Classification des missions d'ingénierie géotechnique **Extrait de la norme NF P 94-500 de novembre 2013**

ÉTAPE 3 : ÉTUDES GÉOTECHNIQUES DE RÉALISATION (G3 et G4, distinctes et simultanées) ÉTUDE ET SUIVI GÉOTECHNIQUES D'EXECUTION (G3)

Cette mission permet de réduire les risques géotechniques résiduels par la mise en œuvre à temps de mesures correctives d'adaptation ou d'optimisation. Elle est confiée à l'entrepreneur sauf disposition contractuelle contraire, sur la base de la phase G2 DCE/ACT. Elle comprend deux phases interactives :

Phase Étude

Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

Étudier dans le détail les ouvrages géotechniques : notamment établissement d'une note d'hypothèses géotechniques sur la base des données fournies par le contrat de travaux ainsi que des résultats des éventuelles investigations complémentaires, définition et dimensionnement (calculs justificatifs) des ouvrages géotechniques, méthodes et conditions d'exécution (phasages généraux, suivis, auscultations et contrôles à prévoir, valeurs seuils, dispositions constructives complémentaires éventuelles).

Élaborer le dossier géotechnique d'exécution des ouvrages géotechniques provisoires et définitifs : plans d'exécution, de phasage et de suivi.

Phase Suivi

Suivre en continu les auscultations et l'exécution des ouvrages géotechniques, appliquer si nécessaire des dispositions constructives prédéfinies en phase Étude.

Vérifier les données géotechniques par relevés lors des travaux et par un programme d'investigations géotechniques complémentaire si nécessaire (le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats).

Établir la prestation géotechnique du dossier des ouvrages exécutés (DOE) et fournir les documents nécessaires à l'établissement du dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO)

SUPERVISION GÉOTECHNIQUE D'EXECUTION (G4)

Cette mission permet de vérifier la conformité des hypothèses géotechniques prises en compte dans la mission d'étude et suivi géotechniques d'exécution. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'œuvre ou intégrée à cette dernière. Elle comprend deux phases interactives :

Phase Supervision de l'étude d'exécution

Donner un avis sur la pertinence des hypothèses géotechniques de l'étude géotechnique d'exécution, des dimensionnements et méthodes d'exécution, des adaptations ou optimisations des ouvrages géotechniques proposées par l'entrepreneur, du plan de contrôle, du programme d'auscultation et des valeurs seuils.

Phase Supervision du suivi d'exécution

Par interventions ponctuelles sur le chantier, donner un avis sur la pertinence du contexte géotechnique tel qu'observé par l'entrepreneur (G3), du comportement tel qu'observé par l'entrepreneur de l'ouvrage et des avoisinants concernés (G3), de l'adaptation ou de l'optimisation de l'ouvrage géotechnique proposée par l'entrepreneur (G3).
donner un avis sur la prestation géotechnique du DOE et sur les documents fournis pour le DIUO.

DIAGNOSTIC GÉOTECHNIQUE (G5)

Pendant le déroulement d'un projet ou au cours de la vie d'un ouvrage, il peut être nécessaire de procéder, de façon strictement limitative, à l'étude d'un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques, dans le cadre d'une mission ponctuelle. Ce diagnostic géotechnique précise l'influence de cet ou ces éléments géotechniques sur les risques géotechniques identifiés ainsi que leurs conséquences possibles pour le projet ou l'ouvrage existant.

Définir, après enquête documentaire, un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

Étudier un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques (par exemple soutènement, causes géotechniques d'un désordre) dans le cadre de ce diagnostic, mais sans aucune implication dans la globalité du projet ou dans l'état de l'état général de l'ouvrage existant.

Si ce diagnostic conduit à modifier une partie du projet ou à réaliser des travaux sur l'ouvrage existant, des études géotechniques de conception et/ou d'exécution ainsi qu'un suivi et une supervision géotechniques seront réalisés ultérieurement, conformément à l'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étape 2 et/ou 3).

CONDITIONS D'EXPLOITATION DE CE RAPPORT D'ÉTUDE DE SOLS

La société Solingéone peut être en aucun cas tenu à une obligation de résultats car les prestations d'études et de conseil sont réputées incertaines par nature, Solingéo n'est donc tenu qu'à une obligation de moyens.

Le présent rapport ou procès verbal ainsi que toutes annexes, constituent un ensemble indissociable.

La société Solingéo serait dégagée de toute responsabilité dans le cas d'une mauvaise utilisation de toute communication ou reproduction partielle de ce document, sans accord écrit préalable. En particulier, il ne s'applique qu'aux ouvrages décrits et uniquement à ces derniers.

Si en l'absence de plans précis des ouvrages projetés, nous avons été amenés dans le présent rapport à faire une ou des hypothèses sur le projet, il appartient au Maître d'Ouvrage ou à son Maître d'Œuvre de communiquer par écrit à la société Solingéo ses observations éventuelles sans quoi il ne pourrait en aucun cas et aucune raison nous être reproché d'avoir établi notre étude pour le projet que nous avons décrit.

Cette étude est basée sur des reconnaissances dont le caractère ponctuel ne permet pas de s'affranchir des aléas des milieux naturels, et ne peut prétendre traduire le comportement du sol dans son intégralité.

Ainsi, tout élément nouveau mis en évidence lors de l'exécution des fondations ou de leurs travaux préparatoires et n'ayant pu être détecté lors de la reconnaissance des sols (exemple : failles, remblais anciens ou nouveaux, cavités, hétérogénéités localisées, venue d'eau, pollution, etc. ...) doit être signalé à la société Solingéo qui pourra reconsidérer tout ou partie du rapport. Pour ces raisons, et sauf stipulation contraire explicite de notre part, l'utilisation de nos résultats pour chiffrer à forfait le coût de tout ou partie des ouvrages d'infrastructure ne saurait en aucun cas engager notre responsabilité. Une mission G2 minimum est nécessaire pour estimer des quantités, coûts et délais d'ouvrages géotechniques.

De même, des changements concernant l'implantation, la conception ou l'importance des ouvrages par rapport aux hypothèses de base de cette étude, peuvent conduire à modifier les conclusions et prescriptions du rapport et doivent être portés à la connaissance de la société Solingéo.

La société Solingéone ne saurait être rendue responsable des modifications apportées à son étude que dans le cas où elle aurait donné son accord écrit sur lesdites modifications.

Les altitudes indiquées pour chaque sondage (qu'il s'agisse de cote de références rattachés 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. Il en va de même pour l'implantation des sondages sur le terrain.

Il est vivement recommandé au Maître d'Ouvrage, au Maître d'Œuvre ou à l'entreprise de faire procéder, au moment de l'ouverture des fouilles ou de la réalisation des premiers pieux ou puits, à une visite de chantier par un spécialiste. Cette visite est normalement prévue par Solingéo lorsqu'elle chargée d'une mission spécifique de type G4 de suivi de l'exécution des travaux de fondations. Le client est alors prié de prévenir Solingéo en temps utile.

Cette visite a pour objet de vérifier que la nature des sols et la profondeur de l'horizon d'ancrage de fondation sont conformes aux données de l'étude. Elle donne lieu à l'établissement d'un compte rendu.

Le Maître d'Ouvrage devra informer Solingéo de la date réelle d'ouverture du chantier et faire réactualiser le présent document en cas d'ouverture de chantier plus de 2 ans après la date d'établissement du présent document. De même, il est tenu d'informer Solingéo du montant de l'opération et de la date prévisible de réception de l'ouvrage.