# COMPROMIS DE VENTE

| | |
|---|---|
| **LOTISSEMENT** | **VILANOVA** |
| **COMMUNE** | **VILLENEUVE LES BEZIERS** |
| **LOT N°** | **4 CADASTRE AY 246** |

**La société « SAS VILANOVA »,** dont le siège social est à BAILLARGUES (34670), 149 Avenue du Golf - Bâtiment les OLIVIERS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 912 413 192, au capital de **1 000,00 Euros**.

Représentée par :
La SAS HECTARE, Société par actions simplifiée au capital de 35 100 000 Euros, Siège social : Rue du Romarin BP 18 Clos des Chanterelles – 34 830 CLAPIERS, RCS MONTPELLIER : 351 338 660
Elle-même représentée par son Président
et
La SAS PRESTIGE DEVELOPPEMENT INVEST, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 500 000 Euros
Siège social : 149 Avenue du Golf - Bâtiment les OLIVIERS - 34 670 BAILLARGUES
RCS MONTPELLIER : 838 978 799
Elle-même représentée par son Président

Toutes deux agissant en tant que futurs associés de la SAS VILANOVA

***Ci- après dénommée "LE RESERVANT"***

***D'UNE PART.***

Et

M. ALLAI MOUNIR ET ME ALLAI NEE REGRAGUI FATIMA-ZAHRA

Domiciliation : 287 RUE DE L'INDUSTRIE 34070 MONTPELLIER (BAT A : APP 24)

Téléphone : 0666143733 / 0650845327

Mail : mounir.allai@gmail.com / regraguizohra@gmail.com

***Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"***

***D'AUTRE PART.***

---

**PRESENCE – REPRESENTATION**

Le société venderesse est représenté par sa responsable commerciale, Stéphanie Ripoll, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

L'acquéreur est ici présent (contrat électronique).

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

En date du **10 DECEMBRE 2021,** il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro **034 33621 Z 0003** autorisant la création d'un lotissement dénommé « VILANOVA» sur la commune de «VILLENEUVE LES BEZIERS ».

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

Cabinet :

| |
|---|
| GUILLAUME GASQUEZ<br>80 IMPASSE NICOLAS JOSEPH CUGNOT 34 500 BEZIERS |

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

Le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
Le plan de masse, le plan de situation, le plan de commercialisation,
le plan de vente définitif du lot 4
Le règlement du lotissement,
Le cahier des charges du lotissement,
Le programme des travaux,
Les statuts de l'Association syndicale,
L'état des risques et pollution,
L'étude de sol G1,
La GFA et VPA

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

MAITRE BAURES
4 Rue Claude Farrère, 34500 Béziers - Tél : 04 67 09 04 00

Notaire en participation : MAITRE ELODIE GIBELIN A MONTPELLIER

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

## 1 - DESIGNATION

Le réservant confère au réservataire qui l'accepte, sans faculté de substitution, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot 4 CADASTRE AY 246** de l'opération précitée, d'une superficie respective approximative **de 700 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 4 vendu est de 200 m² et sa surface imperméabilisée de 200 m².**

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

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

## 2 – PRIX DE VENTE

**La vente du lot 4** désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de :
**CENT CINQUANTE QUATRE MILLE EUROS (154 000 €)**

**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 : 125 000 €

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ANS

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 4%

+ PRET RELAIS DE 220 000 €

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard LE 2 JUILLET 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 2 AOUT 2024.**

Cette condition suspensive sera réputée réalisée dès l'émission d'une offre de prêt correspondante aux caractéristiques du financement stipulées ci-dessus par le réservataire.
Le réservataire devra justifier au réservant de la réalisation ou non de la présente condition suspensive, par l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception d'une copie de son offre de prêt ou d'une attestation de refus de prêt délivrée par la banque dans le délai prévu aux présentes pour la réalisation de la vente.
A défaut, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat, sans formalité ni mise en demeure et l'indemnité d'immobilisation sera définitivement acquise au réservant. Le réservant retrouvera alors son entière liberté et pourra remettre le lot immédiatement à la vente, sans que le réservataire puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par ce dernier.

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

**5.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT**

=> La présente réservation est consentie sous la condition suspensive que le permis d'aménager délivré pour la création de l'opération exposée ci-dessus ne fasse pas l'objet de recours des tiers ni de retrait administratif et qu'en conséquence le réservant puisse mettre en œuvre la réalisation de ce lotissement.

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

**6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

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

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

=> Le réservataire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever le bien immobilier ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le réservant.
A cet égard le réservant déclare que ledit bien n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, des pièces du lotissement et de celles relatées aux présentes.

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

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

## 7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

Servitudes générales

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

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

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

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

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

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

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

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.
La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

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

Dans le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'acquéreur concerné devra prévoir un système de recollement des eaux de pluie, provenant de ses toitures, afin de ne pas les rejeter sur les terrains voisins. Il devra impérativement veiller à ce que l'implantation de ses constructions soit bien exécutée en limite de propriété, sans que les fondations, et les affouillements de sol, n'empiètent sur la propriété voisine et la voirie ou les espaces communs.

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

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

Servitudes spécifiques et conditions particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 4 à 8 sont soumis pour partie de leur lot, à la zone rouge du PPRI en vigueur sur la commune et les lots 1 à 8 sont soumis à la zone bleue Bp du PPRI en vigueur sur la commune. Les acquéreurs devront respecter les prescriptions indiquées sur le PPRI et le règlement du lotissement (PA10) soit :

*En zone « R », toute nouvelle construction est interdite. Les piscines au niveau du terrain naturel sont admises, à condition qu'un balisage du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours (lots 4 à 8).*

*Le zonage bleu indice « Bp » correspond aux zones soumises à un aléa de ruissellement pluvial. En zone bleue, les nouvelles constructions sont admises à conditions :*

*- Qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire ;*

*- Que la surface du 1er plancher aménager soit calée à la cote de PHE +30 cm lorsque la PHE a été définie. Dans le cas où la PHE n'a pas été définie, la surface de plancher sera cale au minimum à 50cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.*

*- De ne pas créer de surfaces de garages ou de pièces annexes en dessous de la PHE ou en dessous du terrain naturel.*

*- Les piscines au niveau du terrain naturel sont admises à condition qu'un balisage du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours*.

- Les clôtures devront respecter les contraintes du PPRI. Elles seront réalisées en même temps que les constructions, et leur bonne finition conditionnera le raccordement au projet et la délivrance de la conformité.
  L'ensemble des clôtures, en zone rouge "R" et en zone bleue (Bp), en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, seront constituées d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) à mailles larges (mailles dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm);
  La hauteur des clôtures, le long des voies et emprises publiques et en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur maximale de 1.80 mètre.
  L'ensemble des clôtures seront doublées de haies végétales composées d'essences méditerranéennes."

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), le lot 5 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction du lot 4, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), au plan de masse (PA4 B) et au règlement (PA10), l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un local privatif pour le stockage des containers à ordures. Les règles de constructions de ce local sont éditées au sein du règlement du lotissement (PA10).

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au règlement (PA10), le lot 8 sera grevé d'une servitude d'espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. L'acquéreur devra se clôturer en arrière de la bande végétale, conformément aux règles édictées au sein du règlement de lotissement (PA10). Cette bande devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales arbustives et l'ensemble sera à la charge de l'acquéreur (réalisation et entretien).

- Conformément au Plan de composition (PA4 A), une bande le long de la limite est du périmètre du lotissement sera cédée à la commune ou au gestionnaire du ruisseau.

- L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé par le VENDEUR de l'existence sur l'emprise du lotissement d'un poste de refoulement des eaux usées permettant l'évacuation des eaux usées.

Ce poste de relevage suppose l'installation d'un compteur d'eau et d'un compteur d'électricité pour son bon fonctionnement. L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé que les colotis et l'ASL devront acquitter les consommations liées au fonctionnement de cette installation et ce dès sa mise en service. En outre, le VENDEUR attitre l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait que la pérennité et le maintien de la garantie décennale de cet équipement sont conditionnés à la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'un professionnel agréé. Le LOTISSEUR souscrira un tel contrat tant qu'il sera propriétaire dudit équipement. Les frais d'entretien seront prélevés sur la caution dégradation. Les colotis s'obligent à poursuivre le contrat souscrit ou à en souscrire un nouveau auprès du prestataire agréé de leur choix lorsque les parties communes du lotissement auront été rétrocédés à l'ASL. A défaut, le LOTISSEUR ne pourra en aucun cas être recherché à ce sujet.

- Conformément au PLU de la commune, chaque acquéreur doit réaliser à sa charges 2 places au moins de stationnement par lot dont une intégrée au volume bâti.
  De plus, chaque acquéreur devra réaliser à sa charge un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25m². Pour rappel, les revêtements perméables (béton poreux, dalles alvéolaires, pavés enherbées) seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), le puit sur le lot 7 sera bouché lors des travaux d'aménagement.

## 8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

Si pour des raisons diverses pendant le délai de validité du présent contrat, le réservant décidait de modifier certaines pièces écrites et plans du dossier du permis d'aménager et notamment la surface, la S.D.P, la forme, la topographie, l'environnement ou la mise en viabilité du lot objet de la vente, il est convenu et accepté par le réservataire que ce dernier ne pourra en aucun cas s'opposer à ces modifications.
Toutefois si pendant le délai de validité de ce contrat de réservation le permis d'aménager modificatif entraînait des changements conséquents que le réservataire ne voulait pas accepter, le présent contrat sera caduc, nul et non avenu, et ce sans indemnité ni de part ni d'autre.
L'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera alors rendue par le réservant au réservataire, sur demande écrite de ce dernier.

## 9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

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

Pour cela, le réservant et les entreprises désignées par lui auront, jusqu'à la date de signature de l'acte de vente dudit lot, toute latitude pour mener à bien cette viabilisation et ce sur l'emprise totale du lotissement.
En conséquence, et ce jusqu'au transfert de propriété, le réservant pourra pénétrer et circuler sur l'emprise du lot réservé, modifier sa topographie ainsi que l'aspect minéral ou végétal de ce lot et plus généralement faire toutes modifications qu'il jugera nécessaires pour parvenir à la livraison du lot vendu.
Le réservataire ne pourra à ce titre prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix suite à l'exécution de ces travaux sur les parties communes du lotissement ou sur l'emprise du lot objet du présent contrat de réservation.

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

## 10 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES

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

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

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

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

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

A cet égard, le réservataire devra avant tout démarrage de son projet de construction faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet afin de définir le type de fondations à prévoir. Le réservataire transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.
Le réservant donne d'ores et déjà son accord au réservataire pour réaliser aux frais de ce dernier tous sondages, analyses de sols et études d'altimétries pour élaborer son projet sur le terrain objet des présentes, et ce avant même la signature de l'acte authentique de vente.
Le réservataire devant néanmoins, après sondages, remettre le terrain en l'état.

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

D'autre part, s'il s'avérait que dans le cadre des sondages exécutés par le réservataire, ce dernier ou ses conseils constataient que ledit terrain fait l'objet de pollution particulière ou des vestiges archéologiques, le réservataire s'engage à prévenir immédiatement le réservant de cet état de fait.
Etant entendu que dans ce cas, la présente réservation sera caduque de plein droit sans indemnité ni de part ni d'autre et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera restituée au réservataire, sur demande écrite de ce dernier au réservant.

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

## 11 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état des risques fourni par le réservant et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et visé par les parties.
Le réservataire déclare avoir parfaite connaissance de ce document tant par la lecture que lui en a fait le réservant que par les explications qui lui ont été données par ce dernier et vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions sans aucun recours contre le réservant.
Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le réservant déclare que le bien immobilier vendu n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

## 12– CAUTIONS

### 12.1 CAUTION VOIRIE ET RESEAUX

Conformément aux dispositions du cahier des charges, le réservataire, futur propriétaire, sera personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état
Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **« SEPT CENT EUROS » (« 700 € ») par lot acquis** sera versée par le réservataire le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour faire face à tous dommages ultérieurs qui pourraient être occasionnés aux voiries, réseaux divers et plus généralement à tout aménagement réalisé par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux du lotissement.
Cette somme restera en séquestre chez le Notaire nommé ci-dessus.
Elle sera intégralement restituée au propriétaire, soit remboursée partiellement à celui-ci, si des travaux de remise en état des parties communes étaient nécessaires entre le jour où le lotisseur a déclaré l'achèvement des travaux et le jour de leur prise en charge par la mairie ou l'association syndicale du lotissement.
Jusqu'au jour de cette prise en charge, les diverses sommes versées par les propriétaires seront mises à disposition par le séquestre au lotisseur, pour faire face aux dégradations des parties communes, sur factures visées par ce dernier.
Le futur propriétaire autorise dès à présent le séquestre à effectuer tous les paiements qui seront nécessaires à cet objet.
Sachant que dans le cas où ces travaux de remise en état ne pourraient être imputés à l'un des propriétaires, leur coût sera réparti entre l'ensemble des colotis.

De convention expresse entre les parties, cette caution versée par le réservataire servira en outre, à financer :

=> l'entretien des parties communes du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc.),

=> le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes du lotissement ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'aménageur, pendant les chantiers de construction,

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

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

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

### 12.2 : CAUTION OBLIGATION ACQUEREUR

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de **« CINQ CENT EUROS » (« 500 € ») par lot acquis** 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 : 2 SEPTEMBRE 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 24 mois à compter de la présente réservation.
Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité. Néanmoins, le réservataire pourra dans ce cas renoncer à sa réservation et l'indemnité d'immobilisation versée

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

**16 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

Le réservataire déposera à la suite des présentes, à l'ordre du réservant, une indemnité d'immobilisation, ne constituant pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil, d'un montant **« MILLE CINQ CENT EUROS » (« 1 500 € »)**

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

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

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

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

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

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

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

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

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

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

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

**17 - FRAIS DE DOSSIER**

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

**18– FRAIS ANNEXES**

**18.1 ANTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE**

Néant.

**18.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE**

=> Les frais d'acte notariés (comprenant outre les frais d'actes sur le prix de vente du lot, la quote-part du dépôt de pièces du lotissement et de l'acte de cession des voies).
=> Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : **« QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS » (« 480 € »)**
=> La caution voirie et réseau pour un montant de : **« SEPT CENT EUROS » (« 700 € »)**
=> La caution obligation acquéreur pour un montant de : **« CINQ CENT EUROS » (« 500 € »)**
=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : « **CENT EUROS » (« 100 € »)**
=> Le forfait impôt foncier pour un montant de : **« CENT CINQUANTE EUROS » (« 150 € »)**

**18.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE**

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

**19 - FACULTE DE RETRACTATION**

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

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

**Domicile est élu** par les parties au bureau commercial du RESERVANT, à savoir SAS HECTARE
Nom : A l'Attention de Stéphanie RIPOLL
Adresse : Avenu de la coupe – 11 100 NARBONNE

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que :

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

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

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 reconnait 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 reconnait et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte email qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants. Le cas échant, 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 :

mounir.allai@gmail.com / regraguizohra@gmail.com

**23- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES**

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

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

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

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

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

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

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

**24 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

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

**Fait en signature électronique**

**Le 2 MAI 2024**

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

**MAIRIE VILLENEUVE-LES-BEZIERS**

# ACCORD D'UN PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DÉMOLITIONS

**DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

## DESCRIPTION DE LA DEMANDE

**Dossier déposé le 7 Décembre 2022 et complété le 06 Janvier 2023**

**Par :** SAS VILANOVA
représentée par Monsieur AZOUGARH Kamel

**Demeurant à :** 149 avenue du Golf – l'Orée des Mas – Bât les Oliviers
34670 BAILLARGUES

**Pour :** -Demande de vente des lots par anticipation,
-Autorisation de dépôt de permis de construire avant achèvement.

**Sur un terrain sis à :** Rue du Malrec
Cadastré : AY56
Superficie : 8 822,00 m²

## référence dossier

**N° PA 034336 21 Z0003 M02**

Surface plancher totale : SO m²

Surface plancher construite : SO

Logement(s) créé(s) : SO

Logement(s) démoli(s) : SO

**Destinations :** Lotissement

## DESCRIPTION DU DOSSIER D'ORIGINE

**N° Dossier :** PA33621Z0003
**Déposé le :** 04/08/2021
**Décidé le :** 10/12/2021

**Le Maire,**

Vu la demande de Permis d'aménager modificatif n°PA 034336 21 Z0003 M02 susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-2, L421-6, L441-1 à L444-1 et R421-19 à R421-22, R442-13 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme, zone : AUz, approuvé en date du 23/08/2007, modifié en dernière date du 10/02/2020,
Vu l'arrêté préfectoral n°2007-I-2369 du 08/11/2007 approuvant le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de Villeneuve-lès-Béziers, Zone Bleue ruissellement (BP), Zone Rouge (R),
Vu les servitudes T5 relatives à l'aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne (aérodrome Béziers - Cap d'Agde), de la responsabilité de la Direction régionale de l'aviation civile,
Vu la situation du terrain concerné par le zonage d'assainissement : Assainissement Collectif - Raccordement Obligatoire, de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée,
Vu le périmètre d'infrastructure de transport terrestre (R123-13 12) - Classement sonore SNCF,
Vu le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux,
Vu la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux (terrain situé en zone d'exposition moyenne) remplaçant l'ancienne carte d'aléa retrait-gonflement des argiles,
Vu la cartographie des Communes concernées par le risque sismique (aléa faible),
Vu la garantie bancaire assurant le financement pour l'achèvement des travaux de voiries et de réseaux déposée en date du 06/01/2023, prenant fin à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux,

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20230127-PA03433621Z0003-AI
Date de réception préfecture : 31/01/2023

## ARRÊTE

**ARTICLE UN** : Le permis MODIFICATIF est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

**ARTICLE DEUX**:

-Il est autorisé de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux, à condition que les équipements desservant les lots soient achevés. Le lotisseur devra fournir aux acquéreurs un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat sera joint à la demande de permis.

-Des permis de construire pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement.

**ARTICLE TROIS**: Les prescriptions antérieures restent applicables.

**ARTICLE QUATRE**: Le permis MODIFICATIF ne fait pas courir, à nouveau, le délai de validité du permis de construire modificatif.

Fait à VILLENEUVE-LES-BEZIERS
Le 27 janvier 2023,
Fabrice SOLANS, Maire.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :
Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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

## INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

**DURÉE DE VALIDITÉ** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

**OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse à un recours dans un délai de deux mois vaut rejet implicite).Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

034-213403363-20230127-PA0343362 1Z0003-AI
Date de télétransmission : 31/01/2023
Date de réception préfecture : 31/01/2023

SR FA MA

Arrêté du Maire N° DRBA 10 DEC. 2021/119



**MAIRIE VILLENEUVE-LES-BEZIERS**

# ACCORD D'UN PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS

## DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE | |
|---|---|
| **Dossier déposé le 04 Août 2021 et complété le 11 Octobre 2021** | |
| **Par :** | SA HECTARE<br>représentée par Monsieur BLONDEL Florian<br>et SAS PRESTIGE DEVELOPPEMENT INVEST<br>représentée par Monsieur AZOUGARH Kamel |
| **Demeurant à :** | 3 Avenue de la Coupe<br>11100 NARBONNE |
| **Pour :** | 7 lots destinés à recevoir des maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables d'environ 433m² à 830m² et un macro-lot à caractère social pour la réalisation de 4 logements. |
| **Sur un terrain sis à :** | Rue du Malrec<br>Cadastré : AY56, 00<br>Superficie: 8 822,00 m² |

| référence dossier | |
|---|---|
| **N° PA 034336 21 Z0003** | |
| Surface plancher totale : | SO |
| Surface plancher construite : | SO |
| Logement(s) créé(s) : | SO |
| Logement(s) démoli(s) : | |
| **Destinations : Lotissement d'habitation** | |

**Le Maire**,

Vu la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-2, L421-6, L441-1 à L444-1 et R421-19 à R421-22,
Vu le Plan Local d'Urbanisme, zone : AUz, approuvé en date du 23/08/2007, modifié en dernière date du 10/02/2020,
Vu l'arrêté préfectoral n°2007-I-2369 du 08/11/2007 approuvant le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de Villeneuve-lès-Béziers, Zone bleue ruissellement (Bp) et Zone rouge (R),
Vu la servitude T5 relative à l'aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne (aérodrome Béziers - Cap d'Agde), de la responsabilité de la Direction régionale de l'aviation civile,
Vu le périmètre d'infrastructure de transport terrestre (R123-13 12) - Classement sonore SNCF.
Vu le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux,
Vu la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux (terrain situé en zone d'exposition moyenne) remplaçant l'ancienne carte d'aléa retrait-gonflement des argiles,
Vu la situation du terrain concerné par le zonage d'assainissement : Assainissement Collectif - Raccordement Obligatoire, de la responsabilité de l'usager et de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée,
Vu la cartographie des Communes concernées par le risque sismique (aléa faible),
Vu l'avis favorable de la commune de Cers en date du 27/08/2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée - Direction de la gestion des déchets et de la transition énergétique en date du 08/11/2021 ci-joint,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée - Génie Urbain - Pluvial en date du 28/06/2021 ci-joint,

Vu la consultation de l'Agence Régionale de la Santé, Délégation départementale de l'Hérault en date du 24/08/2021 et son avis réputé favorable,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée - Direction du Cycle de l'eau en date du 02/11/2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS - Accueil Urbanisme en date du 23/09/2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Dépatemental d'Incendie et de Secours en date du 31/08/2021,
Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée – Département Infrastructures et mobilité- Service infrastructure et voirie en date du 06/09/2021,

## ARRÊTE

**Article 1** : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée** sous réserve de respecter les prescriptions des articles suivants.

**Article 2 :** Le lotissement porte le nom de « **Vilanova** »
Le nombre de lots est de 7 à vocation d'habitat individuel et 1 macro-lot consacré à la réalisation de 4 logements sociaux.

**Article 3** : La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **1750 m².**

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée suivant le tableau de répartition joint en annexe au règlement.

**Article 4** : Le lotisseur informera l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux et lui communiquera ultérieurement les procès-verbaux de réception des travaux et de levée de réserves.

**Article 5** :Le lotisseur informera l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux et lui communiquera ultérieurement les procès-verbaux de réception des travaux et de levée de réserves.

**Article 6** : Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du document d'urbanisme applicable. Outre ces dispositions, les constructions seront conformes à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment le règlement et le plan de composition.

**Article 7:** Les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés en accord avec les services techniques et concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

Avant tout commencement des travaux de réseaux divers, le lotisseur ou son représentant légal devra obtenir confirmation des permissions de voirie concernant les réseaux auprès des services municipaux et de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée.

**Article 8 :** Le présent projet devra respecter les dispositions techniques prévues par l'arrêté du 15/01/2007 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et notamment l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11/02/2005 qui précise de prévoir l'obligation la chaîne de déplacement sans rupture.

**Article 9 :** Le terrain du projet est situé en partie en zone inondable Zone Bleue (Bp) en partie et Zone Rouge (R) en partie, au plan de prévision des risques approuvé.
Aucune future construction n'est concernée.

**Article 10 :** Le demandeur respectera strictement et mettra en application les prescriptions de ***l'annexe 2 du règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie(RDDECI) (voir avis ci-joint)***

**Article 11 :** Le demandeur respectera strictement les prescriptions de la communaute d'agglomération Béziers Méditerranée - Direction de la gestion des déchets et de la transition énergétique (voir avis ci-joint).

**Article 12 :** Le demandeur respectera strictement les prescriptions de la communaute d'agglomération Béziers Méditerranée - Direction du Cycle de l'Eau (voir avis ci-joint).

**Article 13** : Les prescriptions d'ENEDIS devront être scrupuleusement respectées (voir avis ci-joint).

**Article 14**: Le demandeur respectera strictement les prescriptions de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée – Génie Urbain - Pluvial (voir avis ci-joint).

**Article 15:** L'opération n'est pas soumise à diagnostic archéologique, toutefois, en application de l'article L 531-14 du titre III du livre V du code du Patrimoine, il est rappelé au pétitionnaire que toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L 112-7 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 47 du décret n° 2002,89 du 16/01/2002 pris en application de la loi N° 2001,44 du 17/01/2001, modifié par la loi n° 2003, 707 du 01/08/2003 relative à l'archéologie préventive.

**Article 16:** Des permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement qu'après :

a) l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme, ou

b) la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux, à condition que les équipements desservant les lots soient achevés.

Il est spécifié en l'absence de garantie bancaire jointe au dossier, que la vente des lots ne pourra légalement intervenir qu'après exécution des prescriptions contenues dans le présent arrêté, sauf lorsqu'il est demandé de faire application des dispositions de l'article L 442-13 du code de l'urbanisme.

**Article 17: Le présent permis d'aménager sera remis aux acquéreurs des lots lors de la vente conformément aux dispositions de l'article L 442-7 du code de l'urbanisme.**

Fait à VILLENEUVE-LES-BEZIERS
Le 10 DEC. 2021
Fabrice SOLANS
Maire.

NOTA : Le terrain du projet sera soumis au règlement d'assainissement des eaux pluviales (zone EP1), porté par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, en conséquence, le porteur du projet doit se conformer au règlement en vigueur au moment du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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

## INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

**DURÉE DE VALIDITÉ :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger.
Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

SR FA MA

**OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens »accessible par le site internet www.telerecours.fr

SR FA MA

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

HECTARE et PRESTIGE DEVELOPPEMENT

VILLE DE VILLENEUVE-LES-BEZIERS

HECTARE URBANISME DURABLE

# LOTISSEMENT VILANOVA

PA 034 336 21 Z 0003

VU pour être annexé à l'arrêté municipal de ce jour à Villeneuve lès Béziers
le 13 DEC. 2021
Le Maire,
Fabrice SOLANS

PIECES COMPLEMENTAIRES DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021

VILANOVA
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

# PERMIS D'AMENAGER

## PROGRAMME DES TRAVAUX

MAITRE D'OUVRAGE : HECTARE et PRESTIGE DEVELOPPEMENT

CLAPIERS LE :

SIGNATURE :

| Date(s) | Nature des modifications | Dessiné | Vérifié | Ind |
|---|---|---|---|---|
| 04/2021 | CREATION | PVA | JPY | a |
| 04/2021 | DEMANDE MOA - MODIFICATION REVETEMENT | PVA | JPY | b |
| 04/2021 | DEMANDE MOA - SUPPRESSION SERVITUDE PLANTANT | PVA | JPY | c |
| 05/2021 | DEMANDE BET EVE - SUIVANT NOTE HYDRAULIQUE | PVA | JPY | d |
| 07/2021 | DEMANDE MOA - MODIFICATION PLAN DE MASSE | PVA | JPY | e |
| 09/2021 | DEMANDE DE COMPLEMENT PAR LA COMMUNE DU 26/08/202 | PVA | JPY | f |
| | | | | |

**PA8a**

**PAPE N°7**

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR

CINOV

OPQIBI L'INGENIERIE QUALIFIEE CERTIFICAT N°

BZ-09237

H:\Affaires\Hectare (Clap)\BZ-09237 Villeneuve les Bzs Lotissement Parcelle AY n°56\6-AVP\2-Plans

SR FA MA





# TABLE DES MATIERES


SITUATION DU PROJET ..... 3
1. TERRASSEMENTS GENERAUX – VOIRIE ..... 4
1.1. Terrassements Généraux ..... 4
1.2. Voirie ..... 4
1.2.1. Généralités ..... 4
1.2.2. Constitution des voiries ..... 5
1.2.3. Bordures et caniveaux ..... 5
1.2.4. Accessibilité PMR ..... 5
1.2.5. Gestion des ordures ménagères ..... 6
2. RESEAUX HUMIDES ..... 8
2.1. Réseau Eau Potable ..... 8
2.1.1. Généralités ..... 8
2.1.2. Conduite d'alimentation de distribution ..... 8
2.1.3. Branchements particuliers ..... 8
2.1.4. Défense incendie ..... 9
2.2. Réseau Assainissement Eaux Usées ..... 9
2.2.1. Généralités ..... 9
2.2.1. Collecteur principal ..... 9
2.2.2. Branchements particuliers ..... 10
2.2.1. Poste de refoulement ..... 10
2.3. Gestion des Eaux Pluviales. ..... 10
3. RESEAUX SECS ..... 10
3.1. Electricité basse tension ..... 10
3.2. Réseau éclairage public ..... 11
3.3. Réseaux de télécommunications ..... 11
3.1. Espaces Verts ..... 12
4. DIVERS ..... 12
4.1. Signalisation ..... 12
4.2. Documents et plans de récolements ..... 12



PA 034 336211Z0003

PIECES COMPLEMENTAIRES DATE DE DEPOT

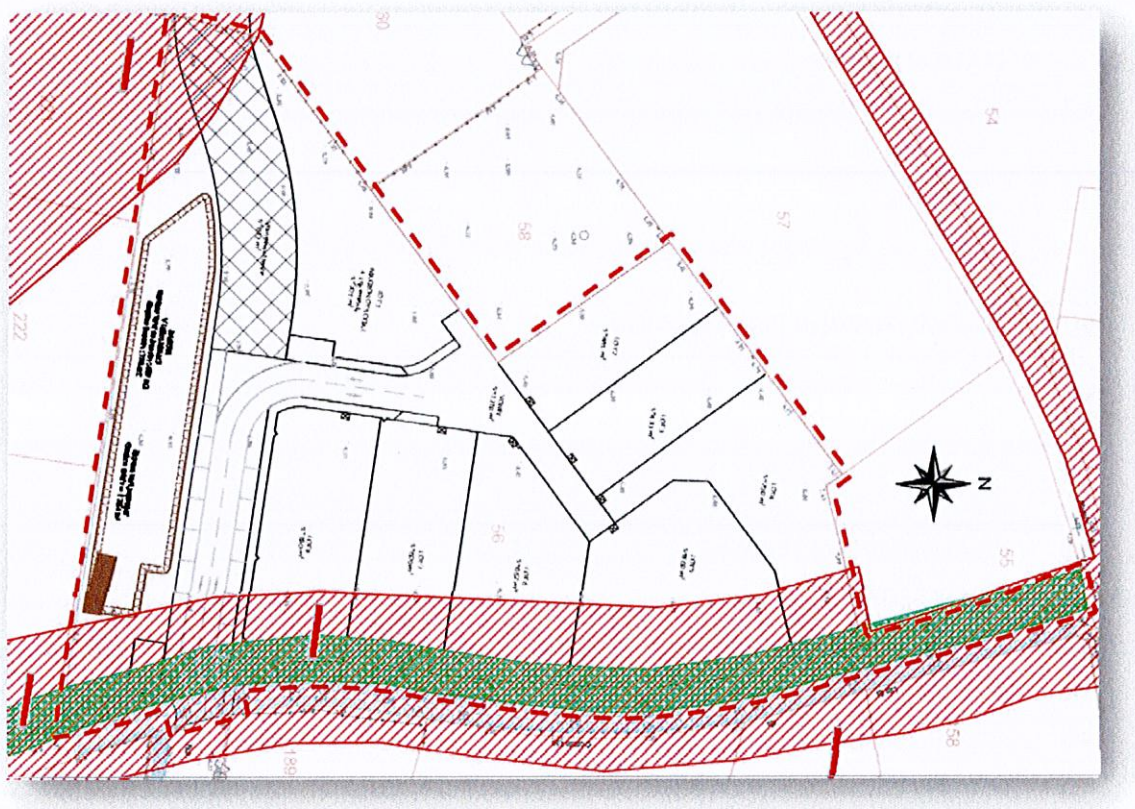
11 OCT. 2021

# SITUATION DU PROJET

Le présent projet de lotissement a pour objet la création de 8 lots dont 1 macrolot. Le lotissement projeté se situe sur la parcelle cadastrée AY 56 sur la Commune de Villeneuve-lès-Béziers.

La surface totale de la parcelle concernée est d'environ 8831,00 m² (contenance cadastrale avant bornage).

Le terrain est situé partiellement en zone Rouge Naturelle du PPRI sur la frange le long du fossé à l'Est et dans l'angle Sud-Ouest de la parcelle.




*Plan des contraintes*

Le présent programme a pour objet de définir les principes généraux mis en place pour la réalisation des voiries et les raccordements des lots aux différents réseaux secs et humides pour l'opération de lotissement « Vilanova ».

PA 034 336 21 Z0003

PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

# 1. TERRASSEMENTS GENERAUX – VOIRIE

## 1.1. Terrassements Généraux

Les terrassements en pleine masse concernent la réalisation de la voirie et du bassin de rétention. Les déblais résultants seront totalement évacués en décharges publiques autorisées. Les remblais ne sont pas autorisés en zone inondable.

L'ensemble des puits existants seront condamné à la charge de l'aménageur.

## 1.2. Voirie

### 1.2.1. Généralités

La voirie en impasse permettra la desserte de l'ensemble des lots par les véhicules de déménagement et les services incendies.

La largeur de la chaussée projetée sera de 5.50ml. Elle sera à double sens de circulation sur toute sa longueur sur environ 100ml.

15 places de stationnement, dont 1 PMR sont créées longitudinalement sur la première moitié de la voirie. Ces places de stationnement sont ponctuées par un marquage horizontal.

Une place PMR est également implantée au niveau de l'aire de retournement, au Nord du macro-lot.

Le dévers de la chaussée est de 2% et est penté soit vers le bassin de rétention, soit vers un caniveau guidant les eaux de ruissellement vers le bassin.

Un trottoir d'une largeur de 1.50ml sera réalisé en béton désactivé. Son dévers sera de 2% afin de diriger les eaux pluviales vers la voirie.

La chaussée et le trottoir sont représentés sur le plan de voirie projetée du présent permis d'aménager.

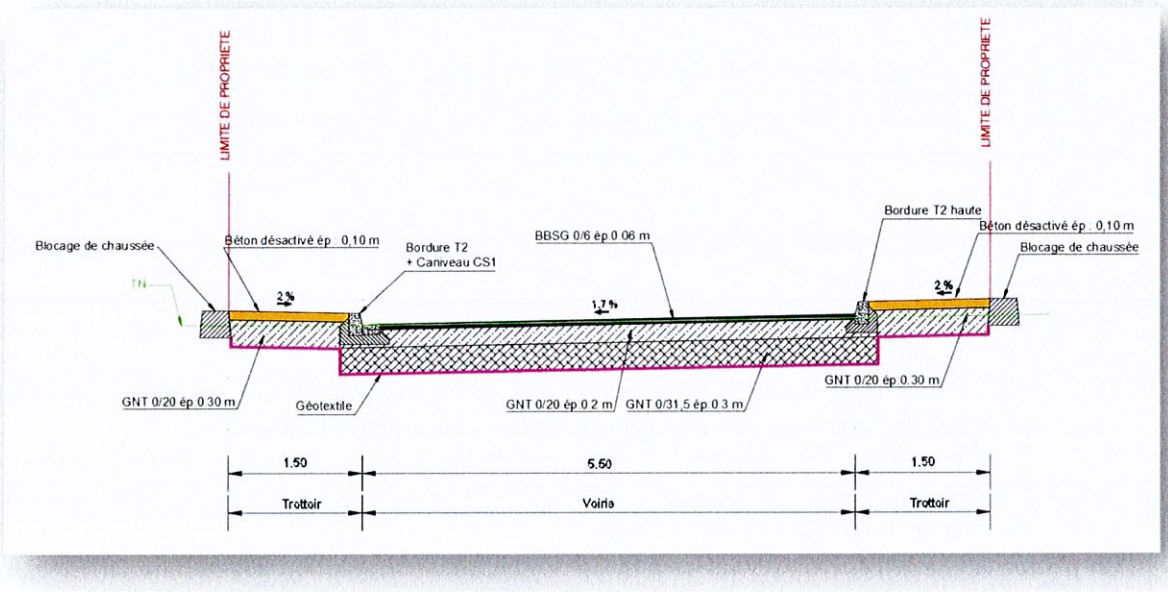
PA 034 336211 Z0003

PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021

## 1.2.2. Constitution des voiries

La chaussée en béton bitumineux sera constituée d'un géotextile, d'une couche de grave naturelle non traitée 0/31.5 sur une épaisseur de 0,30 m, d'une couche de grave naturelle non traitée 0/20 sur une épaisseur de 0,20 m suivie d'une couche de béton bitumineux semi-grenu 0/6 sur une épaisseur de 0,06 m.

Le trottoir sera constitué d'un géotextile, d'une couche de grave naturelle non traitée 0/20 sur une épaisseur de 0,30 m suivie de la réalisation d'un béton désactivé sur une épaisseur de 0,10 m.




*Coupe type*

Les épaisseurs sont indicatives et seront confirmées par une étude géotechnique.

## 1.2.3. Bordures et caniveaux

Les caniveaux CC1, les T2 hautes + Cs1, les T2 basses + Cs1, les T2 et T2 basses seront posés le long de l'impasse devant le macro-lot et termineront leur course en bord du bassin de rétention.

Un blocage de chaussée délimitera les parcelles privées de la voirie.

Une bordure P1 délimitera la voirie en enrobés des espaces verts.

Une bande structurante assurera la liaison entre l'enrobé de couleur noire et l'enrobé coloré.

## 1.2.4. Accessibilité PMR

La pente en long de la voirie projetée est de 1.50% maximum.

La largeur des trottoirs est supérieure à 1.40ml ; le dévers des trottoirs est de 2%.

L'application d'un béton bitumineux noire et coloré sur la chaussée, l'application d'un béton désactivé de couleur ocre sur le trottoir ainsi que l'implantation d'un panneau B52 – zone de rencontre,

DA 034 336 21 Z 0003

PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS
GAXIEU.FR

permettent d'identifier la délimitation d'une voirie partagée, donnant la possibilité aux PMR d'accéder à l'ensemble des parcelles, y compris le local O.M. L'ensemble de ces mesures assure également un contraste visuel améliorant la perception des cheminements.

L'application également d'un béton désactivé de couleur ocre sur le trottoir assure un contraste visuel améliorant la perception des cheminements.

Enfin, les candélabres seront disposés de manière à respecter 20 lux moyen ainsi qu'une uniformité minimum de 0.40.

Ainsi, tous ces éléments réunis permettent de respecter l'accessibilité PMR sur cette opération.

### 1.2.5. Gestion des ordures ménagères

Des emplacements sont prévus, comme demandé dans le PLU, sur chaque parcelle afin que chacun des co-lotis puisse entreposer leurs containers individuels.

Un emplacement spécifique et prévu pour l'ensemble du projet.

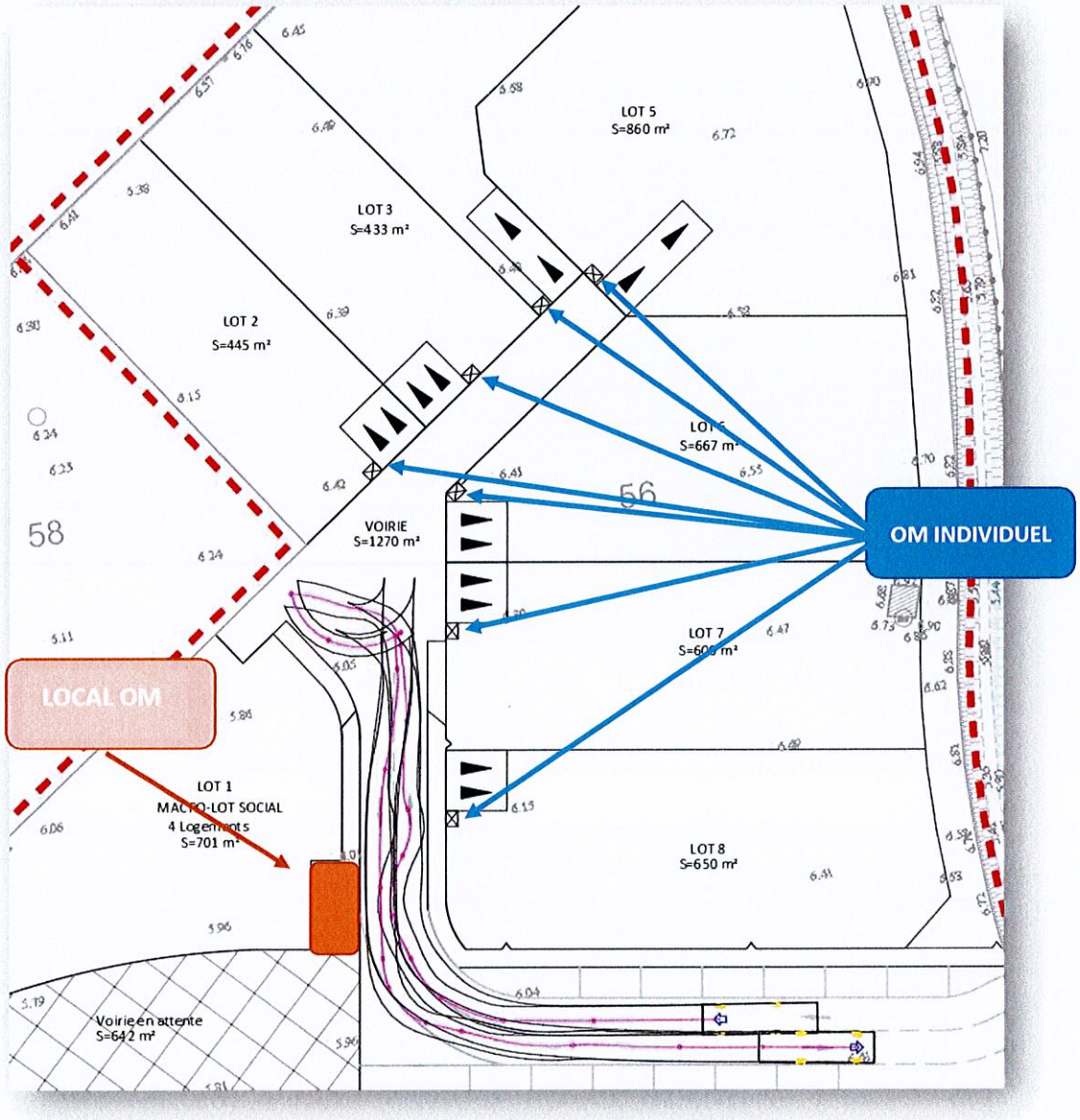
Les camions de collecte peuvent aisément circuler dans l'impasse.

Une aire de retournement est prévue afin de permettre le retournement des camions de collecte. Une marche arrière sera nécessaire.

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES COMPLEMENTAIRES DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021




*Giration d'un camion poubelle de 22m³ – longueur 9.33m*

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021



HECTARE
LOTISSEMENT VILANOVA
PVA/JPY

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS
GAXIEU.FR

SR FA MA

# 2. RESEAUX HUMIDES

## 2.1. Réseau Eau Potable

### 2.1.1. Généralités

Le réseau d'eau potable sera conforme aux prescriptions techniques définies par l'Agglo de Béziers, la société fermière ainsi qu'aux tracés et indications figurant sur les plans des réseaux humides projetés du présent permis d'aménager.

L'ensemble des travaux sera conforme aux règles de l'art et plus particulièrement au Fascicule 71 du Cahier des Clauses Techniques Générales.

Une plaque pleine provisoire sera fixée en attendant le raccordement par l'exploitant après les essais de pression, d'étanchéité et de potabilité.

Un plan de récolement sera demandé.

### 2.1.2. Conduite d'alimentation de distribution

L'extension du réseau sera en fonte ductile à joints verrouillés Ø100mm afin de permettre l'alimentation du futur poteau incendie.

Un robinet-vanne sera posé au début de l'extension du réseau. Une vidange sera posée en bout de réseau au point bas.

Le réseau remontant ensuite vers le Nord dans l'impasse sera en fonte ductile à joint verrouillés Ø60mm afin de permettre l'alimentation des différents lots.

Un robinet-vanne sera posé au début de l'extension du réseau. Une ventouse sera posée en bout de réseau au point haut. Une plaque pleine sera posée à l'extrémité du réseau.

Le raccordement sera assuré par la société fermière et sera réalisé sur un réseau existant situé à proximité de la rue du Malrec. Il est à noter que la conduite existante présente sous la rue du Malrec est un PVC Ø63mm.

### 2.1.3. Branchements particuliers

Il est prévu un branchement par lot.

Pour les lots constitués d'habitations individuelles, les branchements seront réalisés avec la pose d'un tuyau en polyéthylène haute densité bande bleu Ø19/25mm PN16 sous une gaine TPC bleue type eau Ø40mm.

Pour le macro-lot, le branchement sera réalisé par la pose d'un tuyau en polyéthylène haute densité bande bleu Ø40mm sous une gaine TPC bleue type eau Ø65mm.

Les raccordements sur la conduite d'alimentation se feront par l'intermédiaire d'un collier de prise en charge et un robinet de prise en charge sous bouche à clé.

Un regard à compteur enterré compact et étanche, sera posé sur le domaine public en limite de propriété pour chaque branchement.

PA 034 336211 Z0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

### 2.1.4. Défense incendie

La défense incendie sera assurée par la pose d'un poteau incendie à proximité du lot 8.

Mais, comme indiqué plus haut, la conduite d'eau potable la plus proche est en PVCØ63mm, diamètre incompatible pour assurer une défense incendie conforme. Un renforcement est donc à prévoir à l'aval.

Selon les prescriptions spécifiques en termes de lutte contre l'incendie, le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du SDIS34 précise dans la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau des bâtiments d'habitation (référence 1.13.3.1 – page 20)

Du fait de la présence d'un macro-lot social de 4 logements, le présent lotissement rentre dans les préconisations du cas n°5 - habitations collectives < R+3 (2ème famille collective). Ces préconisations sont :

- Débit requis minimal : 60 $m^3/h$
- La quantité d'eau nécessaire sur le réseau sous pression doit être distribué par des hydrants situées à moins de **150 m** des entrées de bâtiment (ou le plus défavorisé).
- Pour assurer la défense incendie de l'établissement, les besoins en eau précédemment définis doivent, sauf cas particuliers, être disponibles pendant un minimum de 1 heures.

## 2.2. Réseau Assainissement Eaux Usées

### 2.2.1. Généralités

Le réseau d'eaux usées sera conforme aux prescriptions techniques définies par l'Agglo de Béziers, la société fermière ainsi qu'aux tracés et indications figurant sur les plans des réseaux humides projetés du présent permis d'aménager.

L'ensemble des travaux sera conforme aux règles de l'art et plus particulièrement au Fascicule 70 du Cahier des Clauses Techniques Générales.

Des tests d'étanchéité et de passages caméra seront réalisés sur l'ensemble du réseau (collecteur et branchements).

Un plan de récolement sera demandé.

### 2.2.1. Collecteur principal

Le réseau sera en PVC SN16 Ø200mm. Il sera de type séparatif et en gravitaire.

Des regards en béton préfabriqués Ø800mm, équipés de tampons à charnière en fonte de classe D400 et avec une cunette intégrée, seront posés aux endroits indiqués sur le plan des réseaux humides projetés du présent permis d'aménager.

La distance entre chaque regard n'excédera pas 50 mètres. Un regard sera posé à chaque changement de pente et/ou de direction.

Le réseau permettra le cheminement des effluents vers un poste de refoulement prévu dans le cadre de la création du lotissement.

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021
GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS
GAXIEU.FR

### 2.2.2. Branchements particuliers

Il est prévu un branchement par lot.

Pour les lots constitués d'habitations individuelles, les branchements particuliers seront en PVC SN16 Ø160mm. Pour le macro-lot, le branchement sera en PVC SN16 Ø200mm.

Les raccordements sur le collecteur se feront, soit par l'intermédiaire d'une culotte en PVC SN16, soit directement sur un regard de visite.

Les tabourets seront posés sur le domaine public en limite de propriété. Ils seront en PVC Ø315mm à passage direct, et équipé de tampon à charnière en fonte de classe C250.

Les pentes des branchements seront supérieures ou égales à 3% afin d'assurer un auto-curage suffisant.

### 2.2.1. Poste de refoulement

Un poste de refoulement sera créé. Il permettra le raccordement les effluents provenant du lotissement au réseau gravitaire existant, rue Malrec, par l'intermédiaire d'une conduite en PEHD PN10 Ø75.

Il sera clôturé et équipé d'un portillon d'accès, ainsi que d'une télérelève.

Il est représenté sur les plans du présent permis d'aménager.

## 2.3. Gestion des Eaux Pluviales

Les eaux de ruissellements seront collectées par des grilles concaves 750x300mm disposées le long des caniveaux.

Le macro-lot sera équipé d'un réseau en attente Ø250mm, ainsi que d'une boîte de branchement située en limite de propriété.

Le réseau principal, ainsi que le réseau récupérant les eaux du macro-lot seront constitués d'une buse en fonte ductile Ø300mm. Ils seront de type séparatif et en gravitaire.

Ensuite les eaux seront recueillies dans le bassin de rétention de 300m$^3$ servant de tampon. Un ouvrage de régulation permettra de limiter le débit sortant.

Enfin, les eaux de pluie s'évacueront du bassin via une buse Ø600mm vers le ruisseau existant.

Une étude hydraulique est réalisée par le BET EVE.

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021

# 3. RESEAUX SECS

## 3.1. Electricité basse tension

La réalisation du réseau électrique de basse tension sera conforme à la norme (NF C 14 100) et le câblage mis en place sera conforme à la norme NF C33-210.

La pose des réseaux, des branchements et des coffrets devra correspondre aux tracés et aux positions définis sur le plan des réseaux secs projetés du présent permis d'aménager.

Les câbles seront posés sous fourreaux TPC.

Chaque lot sera raccordé au réseau par l'intermédiaire d'un coffret CIBE ou d'un coffret REM-BT installé dans une niche en limite de parcelle privée.

Le raccordement au réseau existant sera situé au niveau de la rue Malrec.

Les travaux seront réalisés conformément aux directives d'ENEDIS et se feront en coordination avec leurs services.

Un plan de récolement sera demandé.

## 3.2. Réseau éclairage public

Le réseau d'éclairage public sera conforme à la réglementation en vigueur et devra intégrer un dispositif d'abaissement d'intensité. Le choix du mobilier se fera en accord avec la commune.

Le principe d'aménagement de l'éclairage public et la position des candélabres figure au plan d'éclairage public annexé au dossier.

L'ensemble du réseau sera réalisé en souterrain et implanté sous voirie à une profondeur minimale de 0,80m entre la côte finie et la génératrice supérieure des fourreaux.

Les ensembles d'éclairage projetés seront composés d'un mât en acier galvanisé thermolaqué cylindre conique simple crosse d'une hauteur de feu de 5 ou 6 mètres avec une lanterne LED, (à confirmer par le maître d'ouvrage et une étude photométrique). L'étude photométrique permettra de valider l'accessibilité PMR.

Chaque candélabre sera mis en place sur massif en béton dimensionné en fonction de la zone des vents, en encoche sur les lots, de hauteur 5 ou 6m.

Les câbles mis en place dans les fourreaux seront de type U1000 R2V cuivre et seront conformes à la norme NF C 32-321.

La mise à la terre sera assurée par la mise en place d'un câble cuivre de 29mm² de section en cuivre nu dans la tranchée.

Les fourreaux seront mis en place en tranchée sur un lit de pose en sable de 0,20m et enrobés au-dessus de la génératrice supérieure de 0,20m de sable.

La rue de Malrec étant située sur la Commune de Cers, le réseau sera raccordé à une armoire de commande projetée, elle-même raccordée à un CIBE créé à ce titre.

L'installation sera conforme à la publication UTE C-12-100 concernant la protection des personnes contre les effets des courants électriques.

Une conformité de l'installation électrique de l'éclairage public sera réalisée par un organisme agréé.

## 3.3. Réseaux de télécommunications

La pose des réseaux, des branchements, des chambres Télécom et des regards devra correspondre aux tracés et aux positions définis sur le plan des réseaux secs projetés du présent permis d'aménager.

Les réseaux et les branchements seront posés sous fourreaux. Les fourreaux seront de type PVC Ø42/45 pour les réseaux et de type PVC Ø25/28 pour les branchements particuliers.

Les chambres de tirage seront de type L2C.

Pour les lots constitués d'habitations individuelles, la parcelle sera raccordée au réseau par l'intermédiaire d'un regard béton 30x30 cm posé en limite de parcelle privée.

Pour le macro-lot, la parcelle sera raccordée au réseau par l'intermédiaire d'une chambre L0T.

PA 034 33621Z0003

PIECES COMPLEMENTAIRES DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

GAXIEU

GAXIEU.FR

Le raccordement au réseau existant se fera au niveau de la rue Malrec.

L'entreprise devra se mettre en rapport avec les services d'ORANGE pour validation du projet et la constitution d'un dossier technique.

Un plan de récolement sera demandé.

### 3.1. Espaces Verts

Un alignement d'arbres est implanté sur le côté du deuxième tronçon de la voirie.

Le bassin de rétention sera engazonné.

## 4. DIVERS

### 4.1. Signalisation

Le lotissement recevra une signalisation normalisée.

### 4.2. Documents et plans de récolements

Lors de la demande de certificat d'achèvement des travaux, il sera fourni :

- Les plans de récolements des différents réseaux,
- Les essais sur la voirie,
- Les essais d'étanchéité, de pression, de potabilité et de passage caméra sur les réseaux humides,
- Les attestations de conformité du réseau électrique de basse tension.

De plus, chaque plan de récolement fera l'objet d'un visa de la part des concessionnaires concernés, notamment ENEDIS, ORANGE, SUEZ... ainsi que les services de la Ville de Villeneuve-lès-Béziers et de l'Agglo de Béziers.

Ces visas signaleront expressément sous les réserves habituelles des garanties décennales, que la prise en compte ne souffre pas de difficultés immédiates.

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

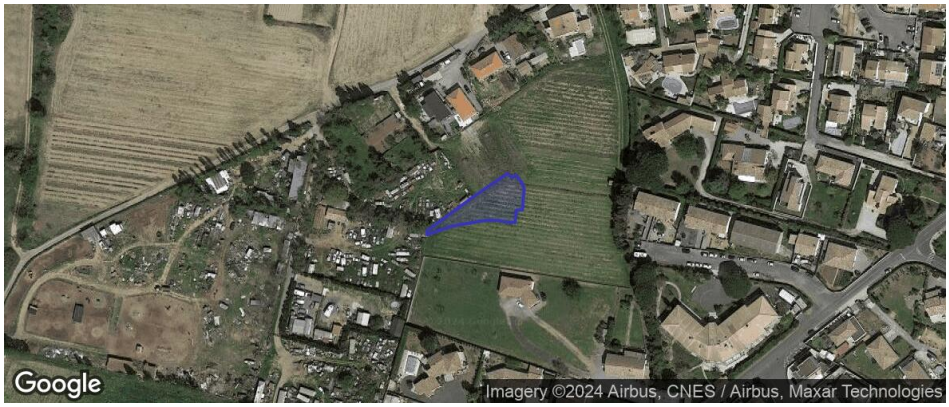
## 1 IMPASSE DU MALREC 34420 VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

**Adresse:** 1 Impasse du Malrec 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS
**Coordonnées GPS:** 43.322384307900606, 3.298419713973999
**Cadastre:** AY 254

**Commune:** VILLENEUVE LES BEZIERS
**Code Insee:** 34336

**Reference d'édition:** 2588725
**Date d'édition:** 13/02/2024

**Vendeur:**
HECTARE ML 1- VILANOVA - VILLENEUVE LES BEZIERS
**Acquéreur:**
MARCO LOT°1




PEB : NON | Radon : NIVEAU 1 | **5** BASIAS, **0** BASOL, **1** ICPE | SEISME : NIVEAU 2

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Type | Exposition | Plan de prevention | | |
|---|---|---|---|---|
| Informatif **PEB** | **NON** | Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit | | |
| PPR Naturel **SEISME** | **OUI** | Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2 | | |
| PPR Naturel **RADON** | **OUI** | Commune à potentiel radon de niveau 1 | | |
| Informatif **Sols Argileux** | **OUI** | Niveau de risque : Moyen<br>Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68) | | |
| PPR Naturels **Inondation** | **OUI** | Inondation<br>Orb - Hérault | Approuvé | 24/10/1991 |
| | | Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau<br>Orb - Hérault | Approuvé | 24/10/1991 |
| | | Inondation<br>Orb - Hérault | Approuvé | 07/11/2007 |
| | | Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau<br>Orb - Hérault | Approuvé | 07/11/2007 |
| PPR Miniers | **NON** | La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Miniers** | | |
| PPR Technologiques **Risque industriel** | **NON** | Risque industriel Effet thermique | Approuvé | 06/03/2013 |
| | | Risque industriel Effet toxique | Approuvé | 06/03/2013 |
| | | Risque industriel Effet thermique | Approuvé | 03/08/2015 |
| | | Risque industriel Effet de surpression | Approuvé | 03/08/2015 |
| | | Risque industriel Effet toxique | Approuvé | 03/08/2015 |

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

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

*https://www.info-risques.com/short/* **STEES**

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

Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

| N° | 2006/01/291 | du | 01 février 2006 | Mis à jour le | 17 septembre 2015 |
|---|---|---|---|---|---|

| **Adresse de l'immeuble** | **Code postal ou Insee** | **Commune** |
|---|---|---|
| 1 Impasse du Malrec | 34420 | VILLENEUVE LES BEZIERS |

**Références cadastrales :** AY 254

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** — **Oui** X — **Non**

**prescrit** — **anticipé** — **approuvé** X — **date** 07/11/2007

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

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

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — **Oui** X — **Non**

**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **Oui** — **Non**

## Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (**érosion**) — **Oui** — **Non** X

**Si oui**, exposition à l'horizon des: — **30 ans** — **100 ans**

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** — **Oui** — **Non** X

**prescrit** — **anticipé** — **approuvé** — **date**

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

mouvements de terrain — autres

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

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

**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **Oui** — **Non**

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T prescrit** et **non encore approuvé** — **Oui** — **Non** X

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

**effet toxique** — **effet thermique** — **effet de surpression**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T approuvé** — **Oui** — **Non** X

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

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — **Oui** — **Non**

L'immeuble est situé en zone de prescription — **Oui** — **Non**

**Si la transaction concerne un logement**, les travaux prescrits ont été réalisés — **Oui** — **Non**

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

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

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

| **zone 1** | **zone 2** | **zone 3** | **zone 4** | **zone 5** |
|---|---|---|---|---|
| trés faible | X faible | modérée | moyenne | forte |

## Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (**SIS**) — **Oui** — **Non** X

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 — **Oui** — **Non** X

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB: — **Oui** — **Non** X

**Si oui,** les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:

| **zone D** | **zone C** | **zone B** | **zone A** |
|---|---|---|---|
| faible | modérée | forte | trés forte |

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente — **Oui** — **Non**

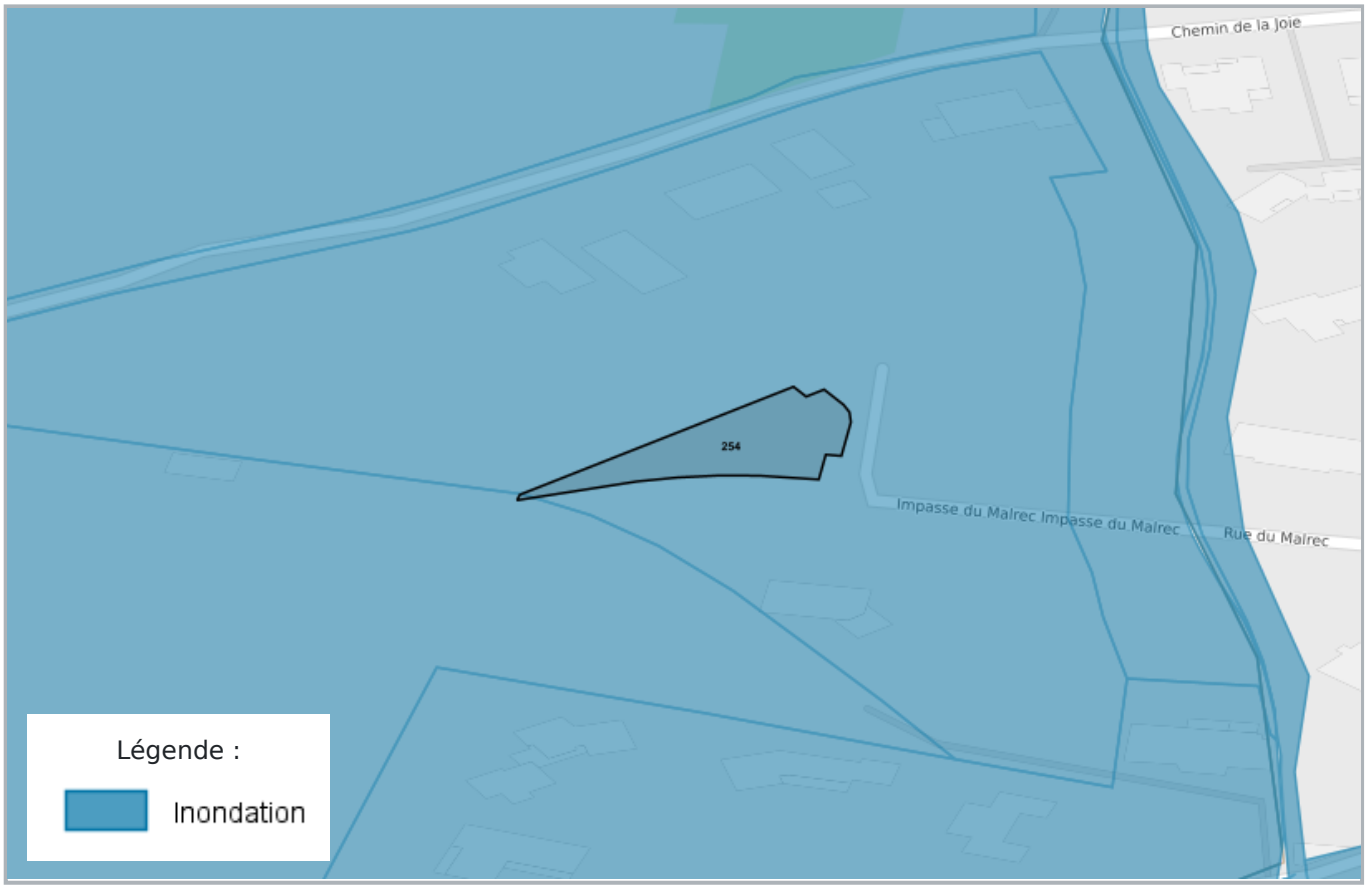
| **vendeur** | date / lieu | **acquéreur** |
|---|---|---|
| **HECTARE ML 1- VILANOVA - VILLENEUVE LES BEZIERS** | 13/02/2024 / VILLENEUVE LES BEZIERS | **MARCO LOT°1** |

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

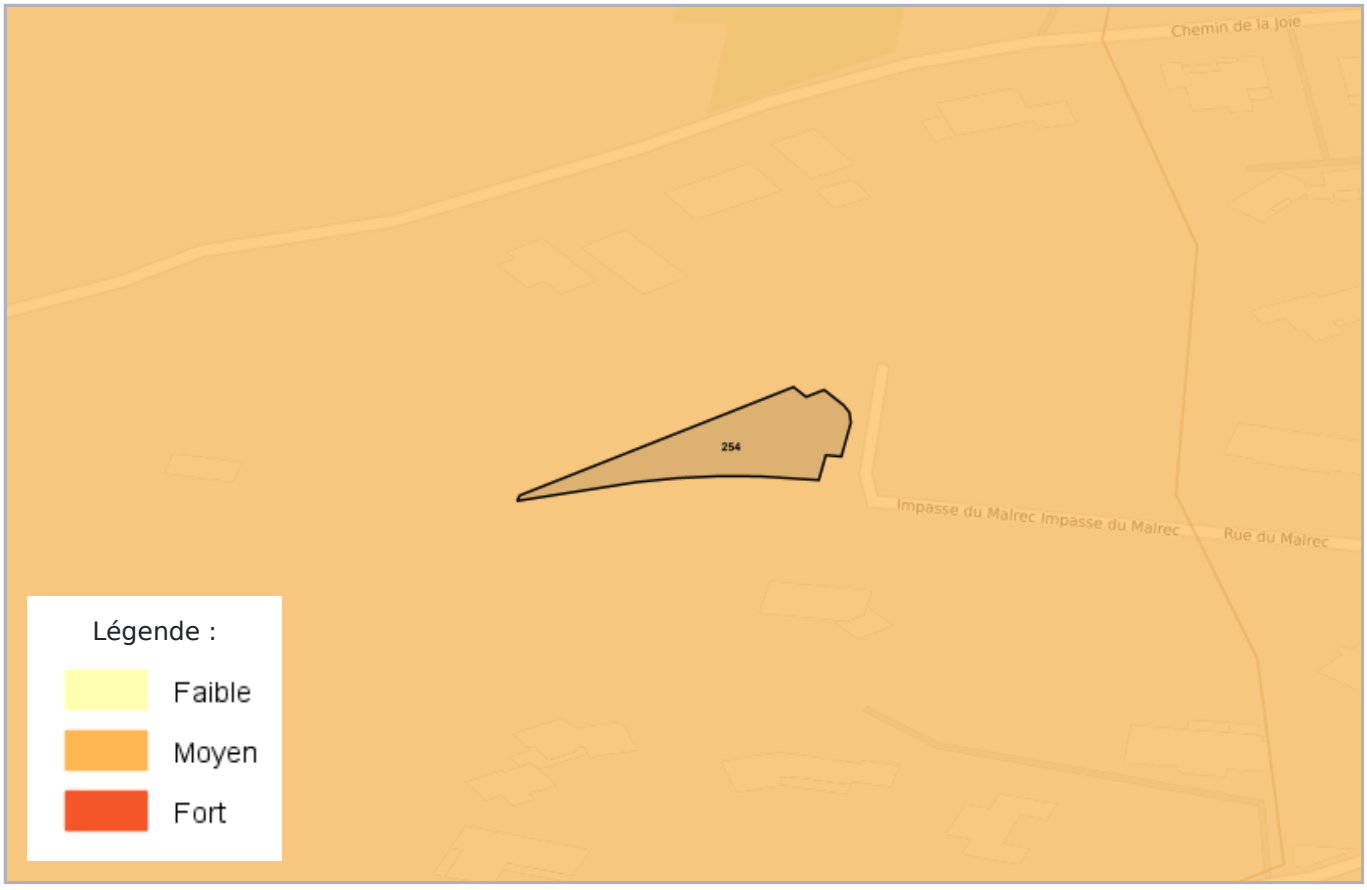
*"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25*

SR FA MA

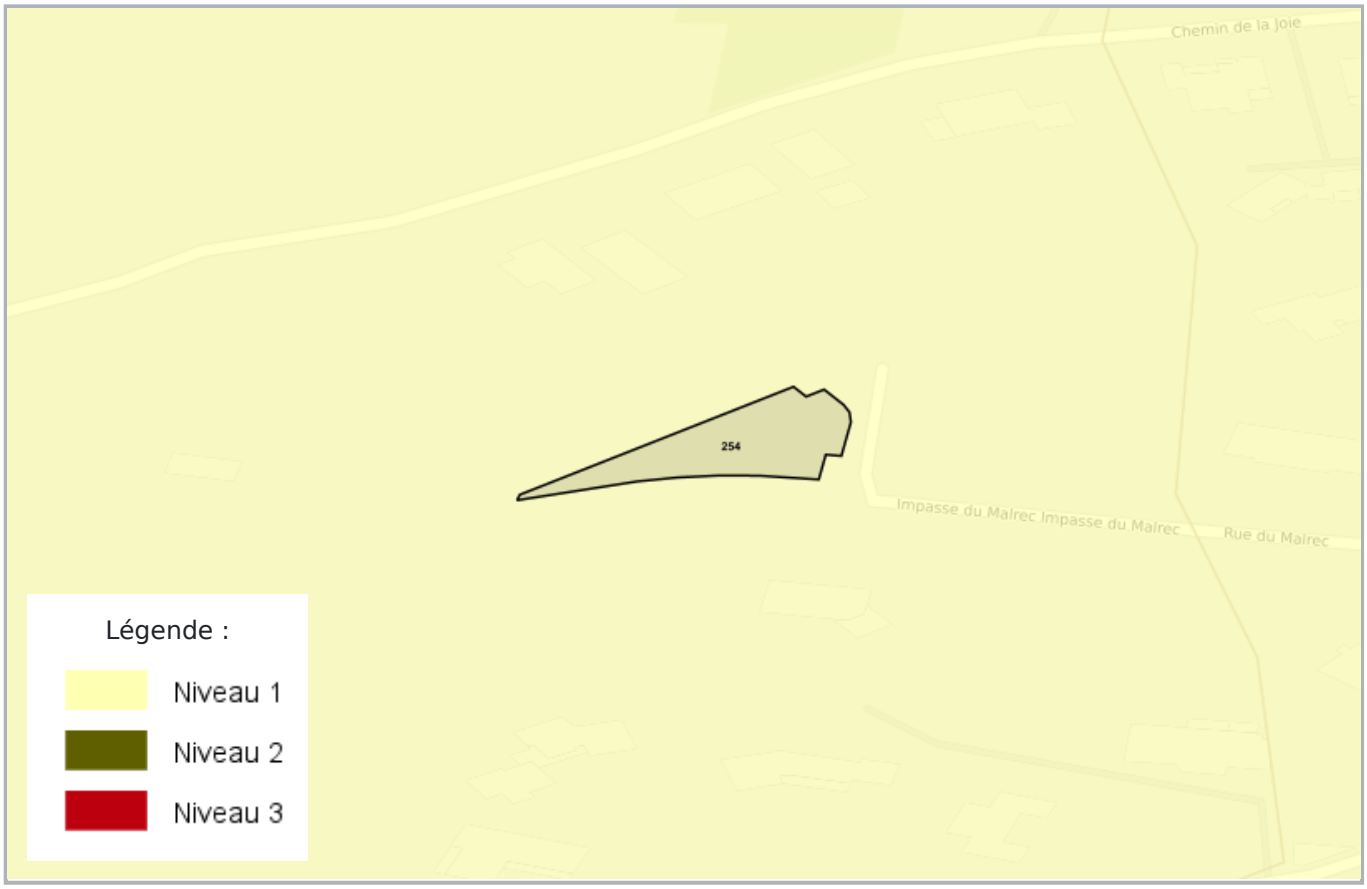
## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



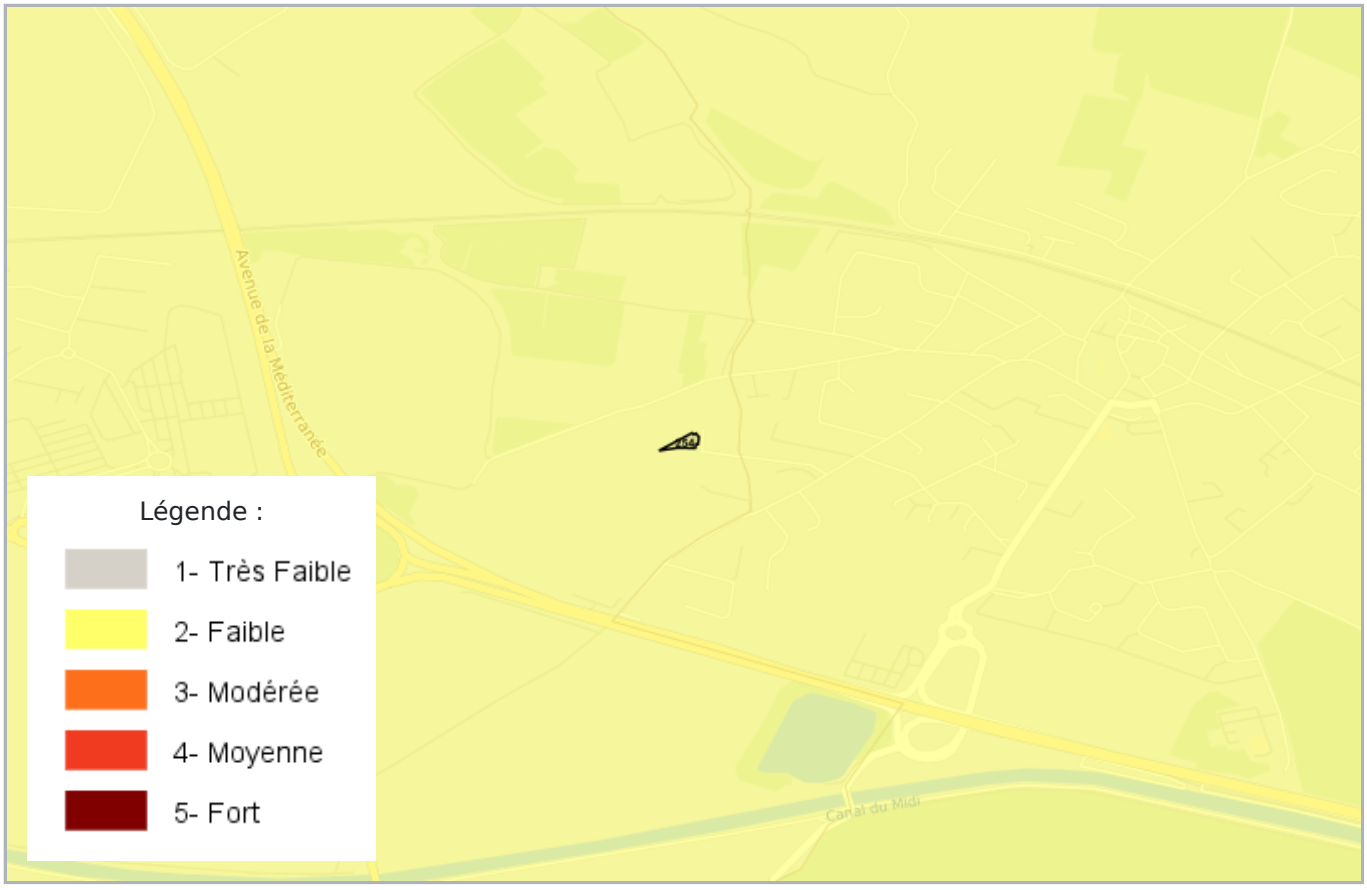

## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



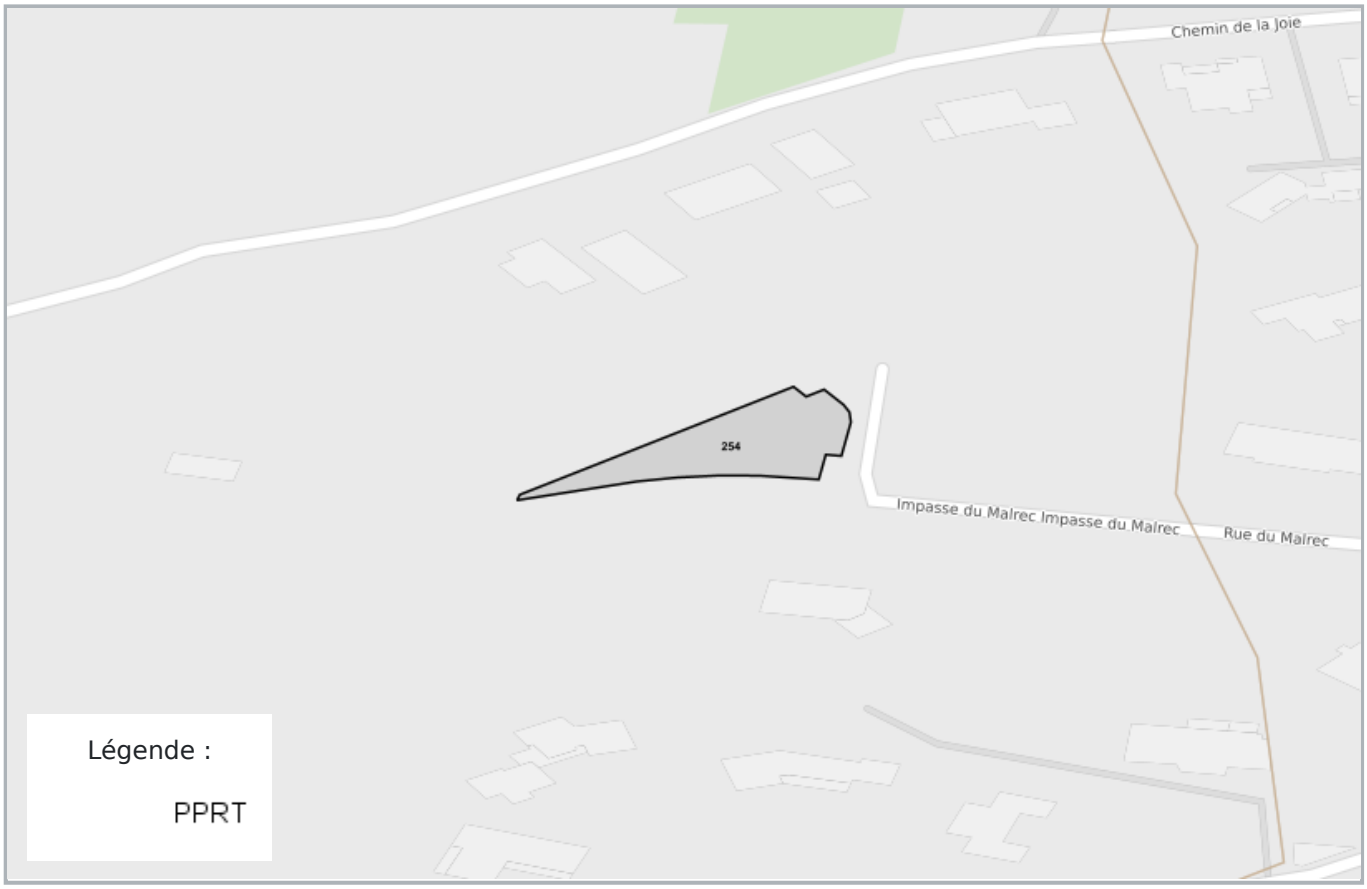
## RADON



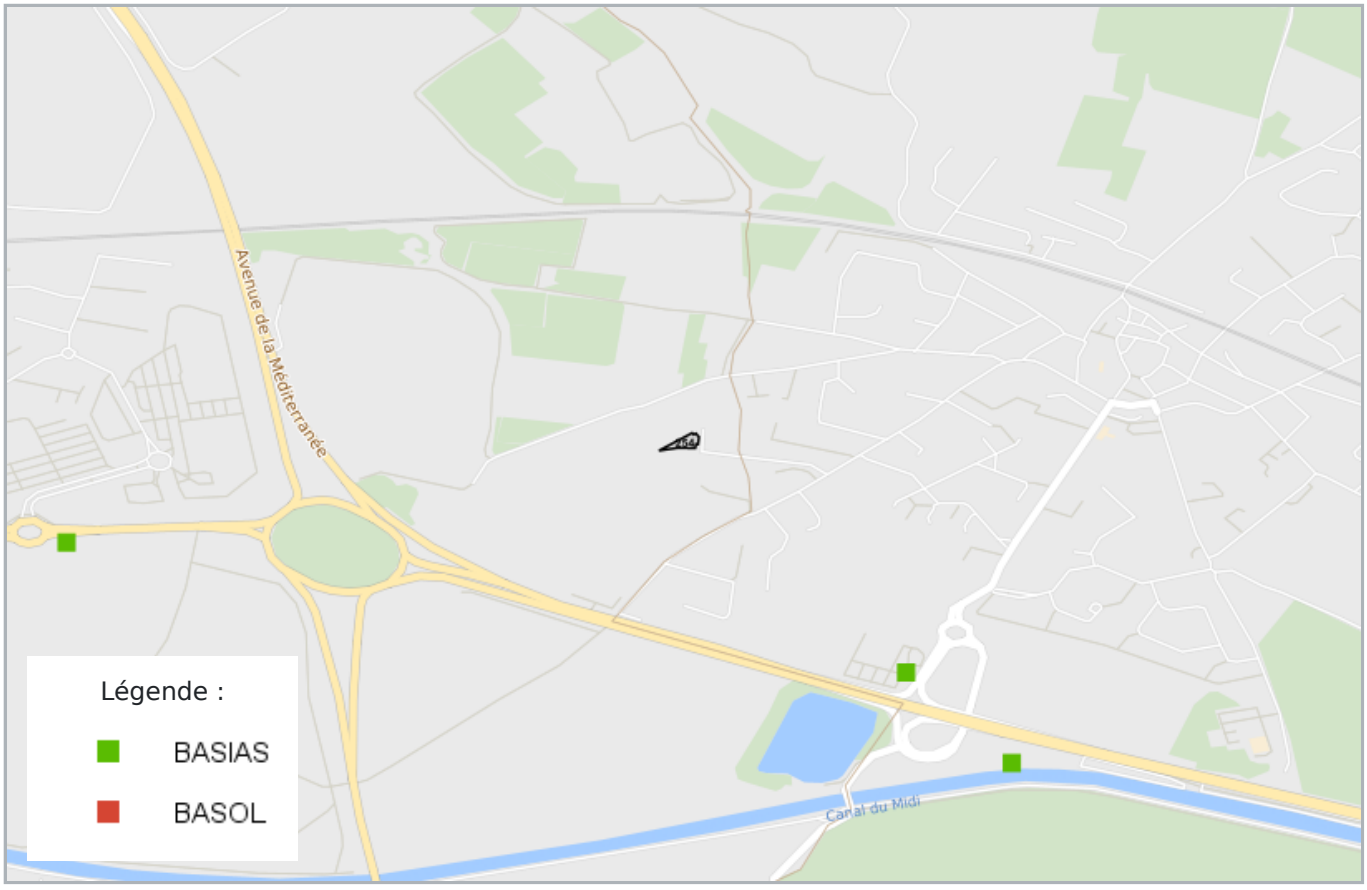

## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



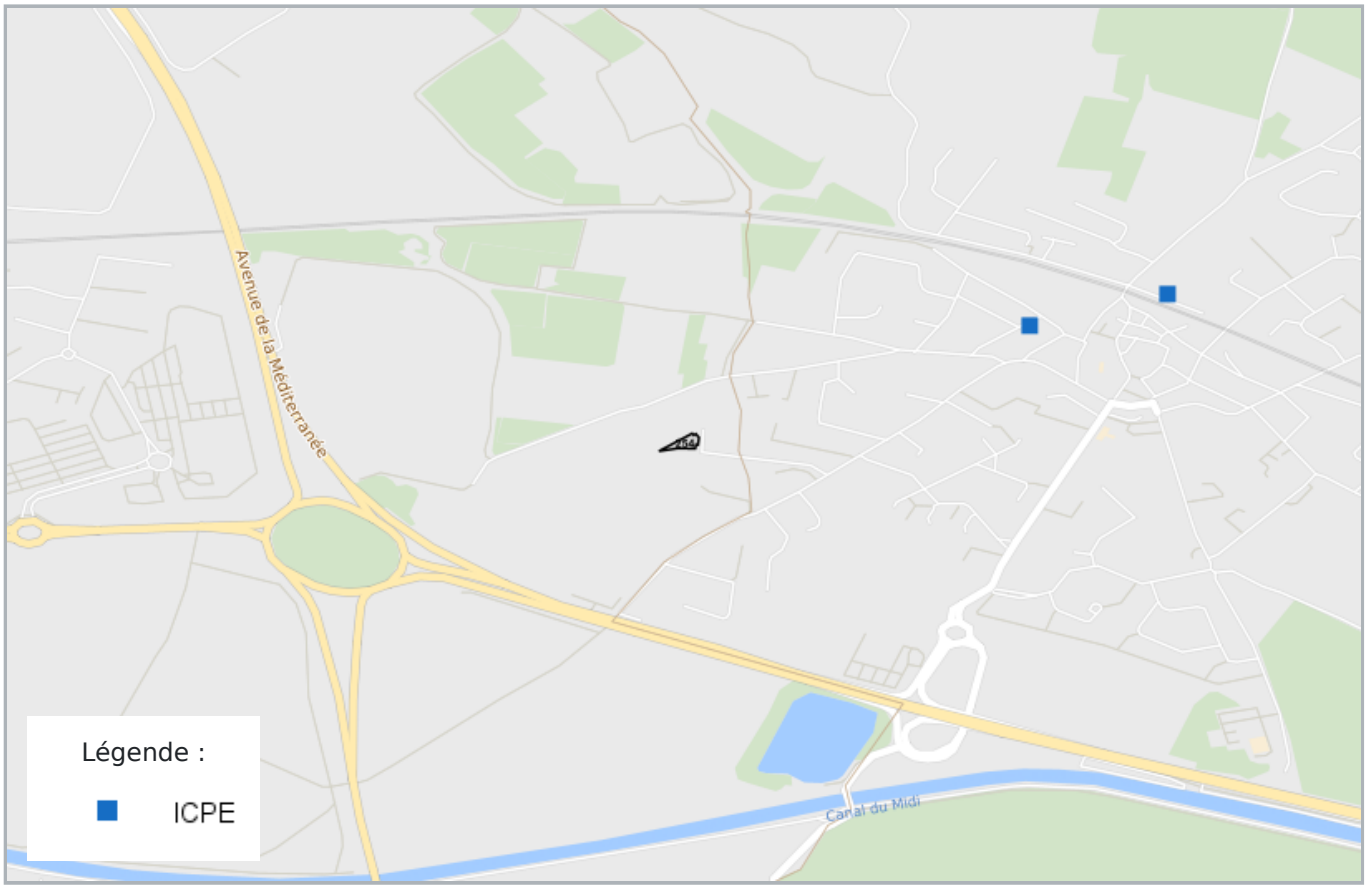
## PPR TECHNOLOGIQUE



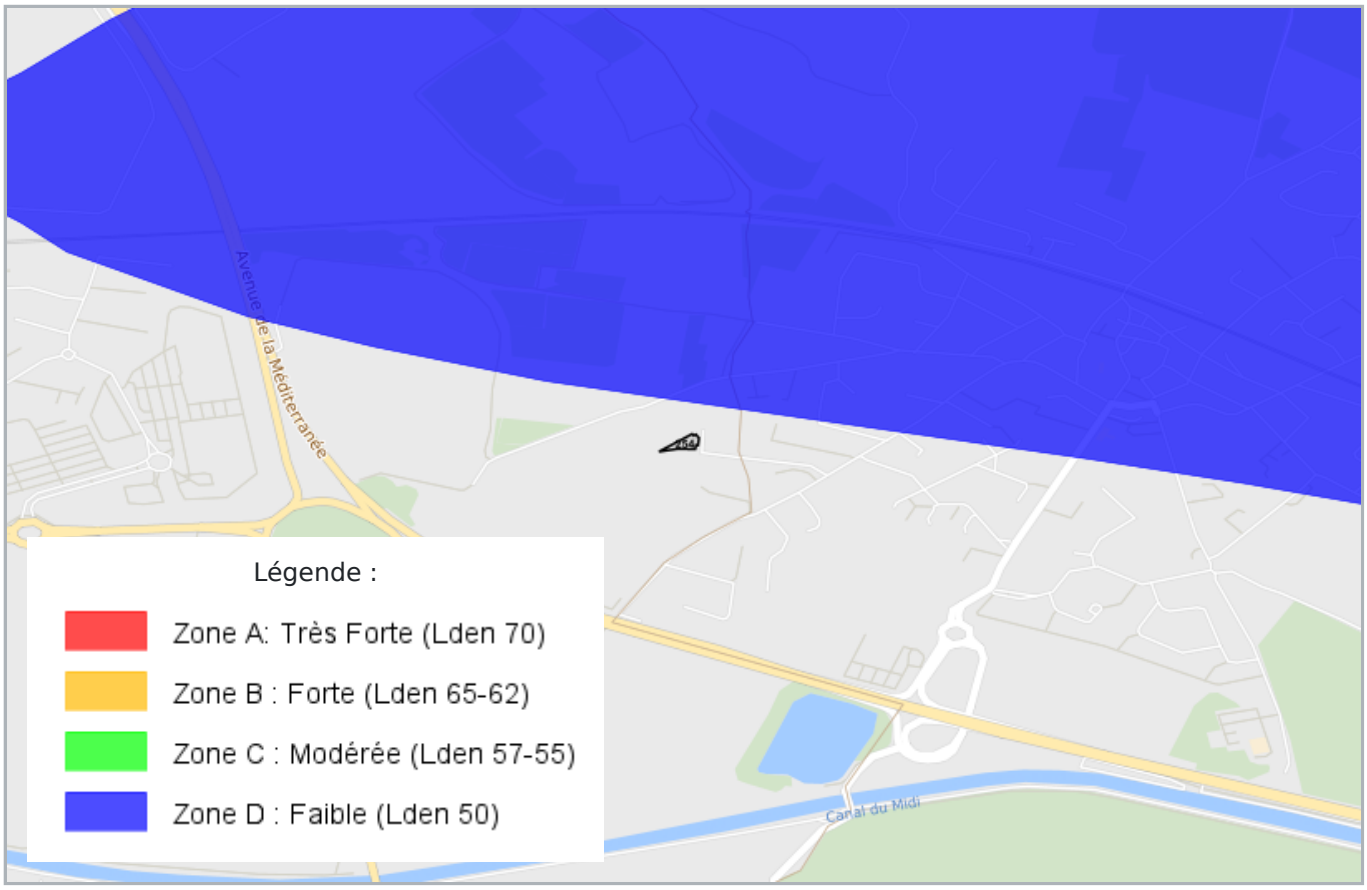

## CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)



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




## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



## LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**BA**SE DE DONNÉES DES **S**ITES **I**NDUSTRIELS ET **A**CTIVITÉS DE **S**ERVICES

| None avenue Promenade de la CERS | *487 mètres* |
|---|---|
| **SSP3931042**<br><br>En arrêt | RAOUL JEAN CLAUDE |

| La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision | |
|---|---|
| **SSP3930965** CIC SUPER CUISINES<br>None Route nationale 112 VILLENEUVE LES BEZIERS | **SSP3928877** POIDS LOURDS INVESTISSEMENT STÉ<br>236 rue Joliot-Curie (), VILLENEUVE LES BEZIERS |
| **SSP3930911** SUD AUTO<br>None Route nationale 112 VILLENEUVE LES BEZIERS | **SSP3930980** SUPER BETON STÉ<br>None rue Joliot-Curie - lots 16, 32, 33 - ZI VILLENEUVE LES BEZIERS |

## LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**BA**SE DE DONNÉES DE POLLUTION DES **SOL**

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

## LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**I**NSTALLATIONS **C**LASSÉES POUR LA **P**ROTECTION DE L'**E**NVIRONNEMENT

| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 Cers | *477 mètres* |
|---|---|
| **VIGNERONS CERS-PORTIRAGNES-VILLENEUVE**<br><br>Non Seveso | Fabrication de boissons<br><br>*https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298* |

**Ministère du Développement Durable**

**Préfecture : Hérault**
**Commune : VILLENEUVE LES BEZIERS**

# Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

1 Impasse du Malrec
34420 VILLENEUVE LES BEZIERS

**Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune**

**Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe**
Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

| Catastrophe naturelle | Début | Fin | Arrêté | Jo du | Indemnisation |
|---|---|---|---|---|---|
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/09/2005 | 07/09/2005 | 10/10/2005 | 14/10/2005 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 29/09/2014 | 30/09/2014 | 08/10/2014 | 11/10/2014 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 28/11/2014 | 30/11/2014 | 17/02/2015 | 19/02/2015 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 22/10/2019 | 23/10/2019 | 30/10/2019 | 31/10/2019 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 02/12/1987 | 05/12/1987 | 16/02/1988 | 23/02/1988 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 28/10/1993 | 03/11/1993 | 08/03/1994 | 24/03/1994 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 28/01/1996 | 30/01/1996 | 02/02/1996 | 03/02/1996 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 04/11/1996 | 08/11/1996 | 12/05/1997 | 25/05/1997 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 16/12/1997 | 19/12/1997 | 02/02/1998 | 18/02/1998 | ☐ OUI ☐ NON |
| Sécheresse | 29/09/2008 | 30/09/2008 | 01/03/2012 | 07/03/2012 | ☐ OUI ☐ NON |
| Tempête | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 | ☐ OUI ☐ NON |
| Glissement de Terrain | 04/11/1984 | 15/11/1984 | 14/03/1985 | 29/03/1985 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 04/11/1984 | 15/11/1984 | 14/03/1985 | 29/03/1985 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 13/10/1986 | 17/10/1986 | 27/01/1987 | 14/02/1987 | ☐ OUI ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 24/06/2022 | 25/06/2022 | 24/07/2022 | 10/08/2022 | ☐ OUI ☐ NON |

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*



QUE FAIRE EN CAS DE...

# SÉISME ?

**Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).**

## Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment




## Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR,** d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



## Après les secousses



**SORTEZ DU BÂTIMENT,** évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



**ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES** et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



**EVITEZ DE TÉLÉPHONER** afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



**RESTEZ À L'ÉCOUTE** des consignes des autorités

**POUR EN SAVOIR PLUS :** georisques.gouv.fr

© Illustration : Antoine Levesque - CITIZENPRESS

SR FA MA

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

Siège social :
11 rue Claude François / Parc 2000
34080 MONTPELLIER

**www.sudgeotechnique.com**

# Lot Vilanova

## commune de VILLENEUVE LES BEZIERS

## Mission G1 PGC "loi Elan"

## pour le compte de HECTARE

| Dossier : SG 22-0022 NT 01 A | | | |
|---|---|---|---|
| Devis : DSG 20-092 | | | |
| Document | indice | Description | Date |
| NT 01 | A | Mission G1 PGC "loi Elan" | 09/02/22 |
| | | | |
| | | | |

SR FA MA

# RESUME

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

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

| **Synthèse des reconnaissances** |
|---|
| Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une première couche très peu compacte masquant un horizon légèrement plus compacte d'enfouissement (1.00 à 1.70 m/TN) et d'épaisseur variable (2.20 à 3.00 m) puis des formation à bouveaux peu à très peu compactes.. |

| **Adaptation du projet (fondation) :** | |
|---|---|
| **Type :**<br>semelles filantes et/ou appuis isolés.<br>**Horizon porteur :** dans la formation limono-graveleuse peu à moyennement compacte reconnue à partir de 1.00 à 1.70 m/TN | |
| | |
| **Protection :**<br>Retrait gonflement : Sans objet<br>Gel :Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.50 m/ niveau extérieur fini | |

| **Niveau bas :** | **Mitoyens :** |
|---|---|
| Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé. | Sans objet. |
| **Terrassements :**<br>Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques.. | |

# SOMMAIRE

*RESUME* 2

*1. CONTEXTE DE L'ETUDE* 4
**1.1 Données générales** 4
**1.2 Contexte géotechnique** 5
1.2.1 Géologie 5
1.2.2 Argiles 5
1.2.3 Remontée de nappe 6
1.2.4 Risque d'inondation 6
1.2.5 Zonage sismique 6
1.2.6 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués 6
**1.3 Description du site** 6
**1.4 Caractéristiques de l'avant-projet** 7
1.4.1 Description du projet 7
1.4.2 Evaluation géotechnique 7

*2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS* 8
**2.1 Sondages pénétrométriques** 8
**2.2 Sondage géologique** 8
**2.3 Résultats essais en laboratoire** 8
**2.4 Commentaires sur les résultats** 9

*3. INTERPRETATION (G1 PGC)* 9
**3.1 Mode de fondation envisageable** 9
**3.2 Dallage** 10
**3.3 Mitoyen** 10
**3.4 Hydrogéologie** 10

*4. TERRASSEMENTS* 10

*5. CADRE REGLEMENTAIRE* 10

*6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES* 11

ANNEXES

ANNEXE 1 – Notes générales sur les missions géotechniques
ANNEXE 2 – Implantation des sondages
ANNEXE 3 - Résultats des sondages penetrometriques
ANNEXE 4 - Résultats des sondages a la tariere
ANNEXE 5 – Essais en laboratoire

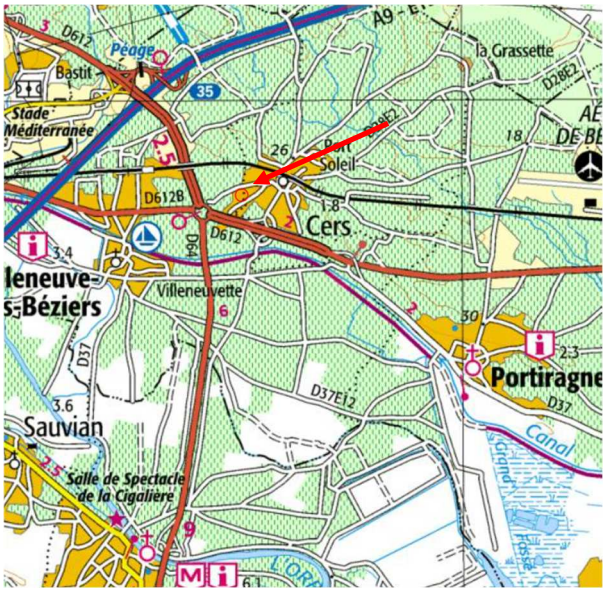
# 1. CONTEXTE DE L'ETUDE

## 1.1 Données générales

A la demande et pour le compte de HECTARE, le bureau d'étude Sud Géotechnique, a procédé à la Mission G1 PGC "loi Elan" du projet : Lot Vilanova, sur la commune de VILLENEUVE LES BEZIERS (cf. plan de situation),

Plan de situation

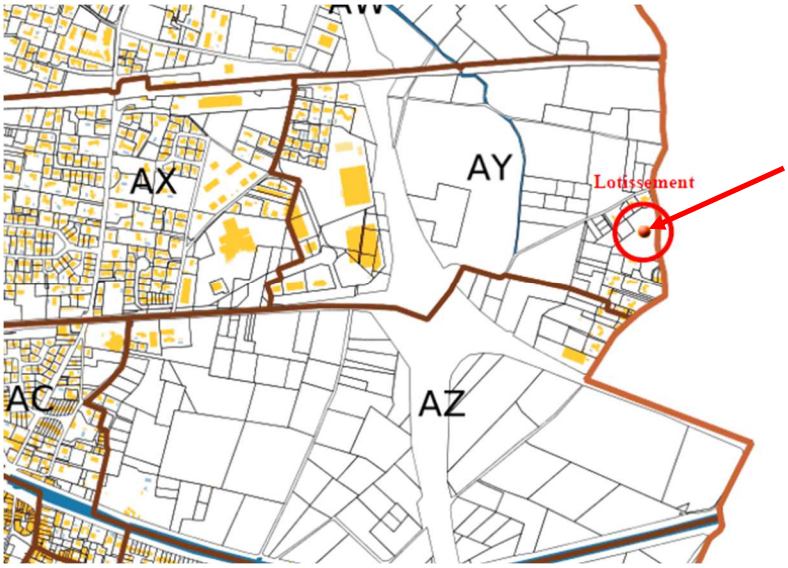
Coordonnées GPS : **43°19'21.3"N 3°17'56.3"E**







Plan de localisation




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

Le présent rapport d'étude G1 PGC comprend :

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

Notre mission est réalisée à partir de 5 sondages au pénétromètre dynamique lourd (norme NF P 94-114) et 2 sondages à la tarière à 2 m, 1 identification GTR.

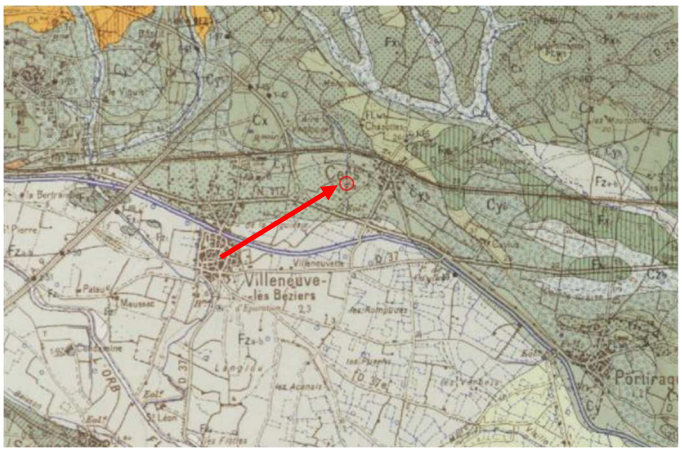
Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- Plan parcellaire.
- Plan de situation.

## 1.2 Contexte géotechnique

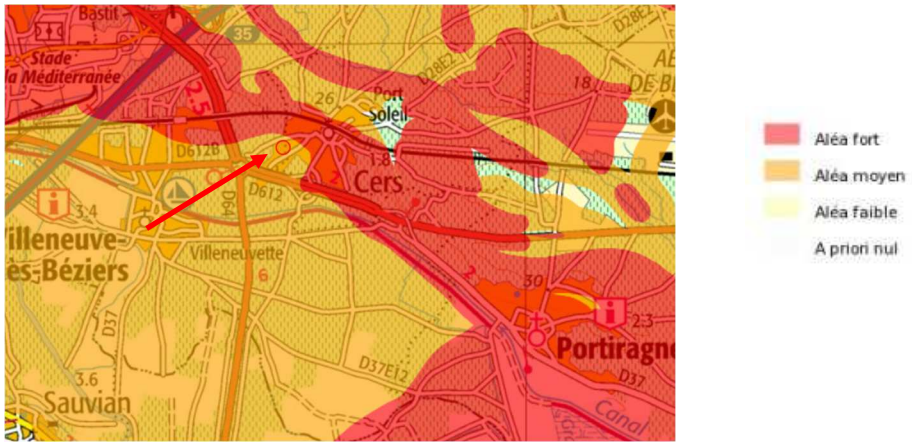
### 1.2.1 Géologie

D'après les informations du BRGM le sous-sol du site est composé de : Fyc Alluvions fines des vallées du Libron et de l'Orb, d'âge pléistocène supérieur.



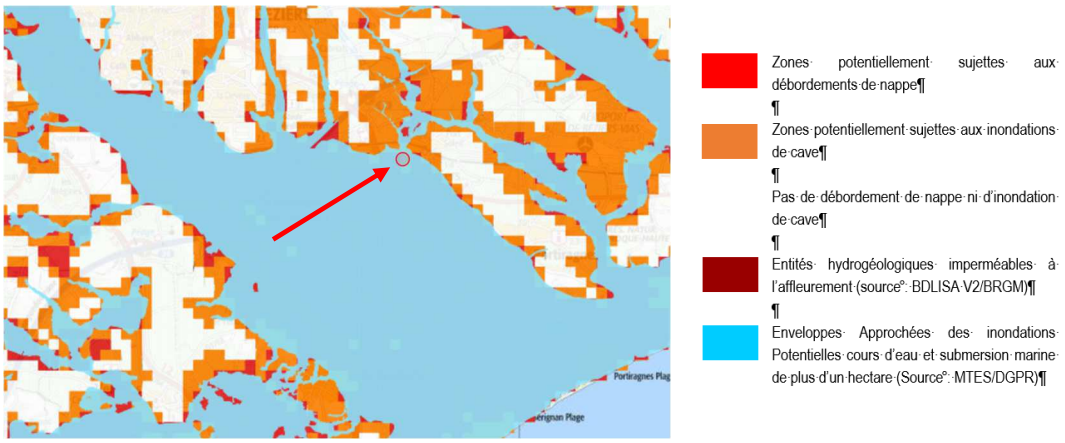

### 1.2.2 Argiles

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



### 1.2.3 Remontée de nappe

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




### 1.2.4 Risque d'inondation

La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie.
Commune soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Oui.
Evènements historiques d'inondation dans le département : 56.
Commune soumise à un Plan de prévention des risques inondation : Oui.
Commune faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Oui.

### 1.2.5 Zonage sismique

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

### 1.2.6 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués

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

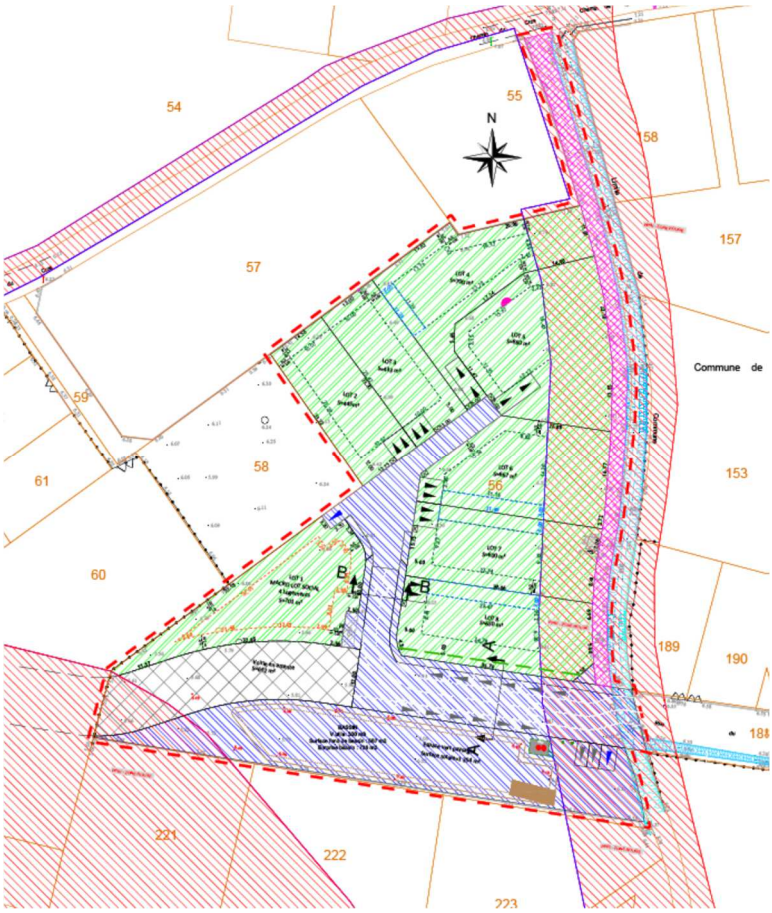
## 1.3 Description du site

Le site est globalement plat et horizontal.
Il est bordé au Nord et au Sud par des parcelles construites. A l'Ouest se trouve un cours d'eau sec.

## 1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

### 1.4.1 Description du projet

Le projet est l'aménagement d'un lotissement de 8 lots avec voirie.




### 1.4.2 Evaluation géotechnique

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

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

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

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

# 2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS

## 2.1 Sondages pénétrométriques

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

Les essais ont permis de mettre en évidence une première couche très peu compacte jusqu'à 1.70 m en PD1, 1.00 m en PD2, 1.10 m en PD3, 1.50 m en PD4, et 1.10 m en PD6.

En dessous on observe une formation plus compacte, de peu à moyennement compact. Elle est reconnue jusqu'à 4.30 m en PD1, 4 m en PD2, 3.30 m en PD3, 4.40 m en PD4 et 4.10 m en PD5.

En dessous les valeur redeviennent faible à très faible jusqu'à l'arrêt des sondages à 5 m..

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

## 2.2 Sondage géologique

Les sondages à la tarière ont permis de reconnaitre la présence de de limons +/- sableux faiblement argileux jusqu'à 1.00 à 1.20 m puis de limons sablo-graveleux jusqu'à l'arrêt des sondages à 2 m.

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

## 2.3 Résultats essais en laboratoire

Les procès-verbaux des essais en laboratoire sont insérés en annexe.
Dans le tableau ci-dessous sont reportés les résultats des essais d'identification sur matériaux non rocheux :

| Sondage | Formation / type de sol | Prof. (m) échantillon | W (%) | VBS | Tamisat | Classe |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | < 80 µm | G.T.R. |
| ST1 | Limons bruns sableux | 0.8 | 8.4 | 1.1 | 25.2 | B5 |

Matériaux de classe B4 :
La plasticité de leurs fines rend ces sols sensibles à l'eau. Leur temps de réaction aux variations de l'environnement hydrique et climatique est court, tout en pouvant varier assez largement (fonction de perméabilité). Lorsqu'ils sont extraits dans la nappe et mis en dépôt provisoire, ils conservent un état hydrique "humide" à "très humide" ; il est assez peu probable, en climat océanique, que leur état hydrique puisse s'améliorer jusqu'à devenir "moyen". Leur emploi en couche de forme sans traitement avec des LH nécessite, par ailleurs, la mesure de leur résistance mécanique (friabilité des sables FS).

### 2.4 Commentaires sur les résultats

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une première couche très peu compacte masquant un horizon légèrement plus compacte d'enfouissement (1.00 à 1.70 m/TN) et d'épaisseur variable (2.20 à 3.00 m) puis des formation à bouveaux peu à très peu compactes..

## 3. INTERPRETATION (G1 PGC)

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

- Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une première couche très peu compacte masquant un horizon légèrement plus compacte d'enfouissement (1.00 à 1.70 m/TN) et d'épaisseur variable (2.20 à 3.00 m) puis des formation à bouveaux peu à très peu compactes..Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible) . Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires. ;
- La zone est en aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles ;
- La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface. ;
- En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

### 3.1 Mode de fondation envisageable

Compte tenu des connaissances acquises on considérera que la couche très peu compacte reconnue en surface ne peut recevoir des fondations car elle les expose au risque de tassement et de tassements.

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

Les fondations devront être descendues dans la formation limono-graveleuse peu à moyennement compacte reconnue à partir de 1.00 à 1.70 m/TN

Compte tenu de la surprofondeur mesurée en PD1 on estime que la profondeur du substratum est variable et est susceptible d'engendrer des surcouts de fondation.

**Protection au gel :**

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

*Extrait NF P 94-261 de 2013*

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

A est l'altitude

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

Tableau de synthèse par lot :

| Lot | Type de fondation | Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC | Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches |
|---|---|---|---|
| 1 | Fondations superficielles | Limons +/- graveleux peu à moyennement compact | 1.00 à 1.10 |
| 2 | Fondations superficielles | Limons +/- graveleux peu à moyennement compact | 1.00 à 1.10 |
| 3 | Fondations superficielles | Limons +/- graveleux peu à moyennement compact | 1.00 à 1.10 |
| 4 | Fondations superficielles | Limons +/- graveleux peu à moyennement compact | 1.00 à 1.10 |
| 5 | Fondations superficielles | Limons +/- graveleux peu à moyennement compact | 1.10 à 1.50 |
| 6 | Fondations superficielles | Limons +/- graveleux peu à moyennement compact | 1.00 à 1.50 |
| 7 | Fondations superficielles | Limons +/- graveleux peu à moyennement compact | 1.00 à 1.50 |
| 8 | Fondations superficielles | Limons +/- graveleux peu à moyennement compact | 1.00 à 1.70 |

Protection vis-à-vis du retrait gonflement :
Sans objet ;

### 3.2 Dallage

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

### 3.3 Mitoyen

Sans objet.

### 3.4 Hydrogéologie

Aucune arrivée d'eau n'a été observée dans les sondages lors des investigations. Il est à noter que le régime hydrogéologique peut varier en fonction de la saison et de la pluviométrie. Compte tenu du substratum il est probable que des circulations d'eau plus ou moins pérennes existent.
Le risque de nappe en surface peut impacter les conditions de réalisation des fondations (instabilité des fouilles, venue d'eau). Des moyens de pompage ou de rabattement pourrait être nécessaire.

## 4. TERRASSEMENTS

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques..

## 5. CADRE REGLEMENTAIRE

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

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

# 6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES

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

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

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

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

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

Remarque importante : remblais anthropiques

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

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

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

# ANNEXE 1 – NOTES GENERALES SUR LES MISSIONS GEOTECHNIQUES

**Tableau 1 – Enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique**

| Enchaînement des missions G1 à G4 | Phases de la maîtrise d'œuvre | Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission | | Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques | Niveau de management des risques géotechniques attendu | Prestations d'investigations géotechniques à réaliser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1) | | Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES) | | Spécificités géotechniques du site | Première identification des risques présentés par le site | Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique |
| | Étude préliminaire, esquisse, APS | Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC) | | Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site | Première identification des risques pour les futurs ouvrages | Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique |
| Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2) | APD/AVP | Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP) | | Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet | Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels 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 |

Document propriété de SUD GEOTECHNIQUE, reproduction interdite

## CONDITIONS GENERALES ETABLIES PAR L'UNION SYNDICALE DE GEOTECHNIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**15. Résiliation anticipée**

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

**16. Répartition des risques, responsabilités et assurances**

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

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

Assurance décennale obligatoire

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

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

Ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance

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

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

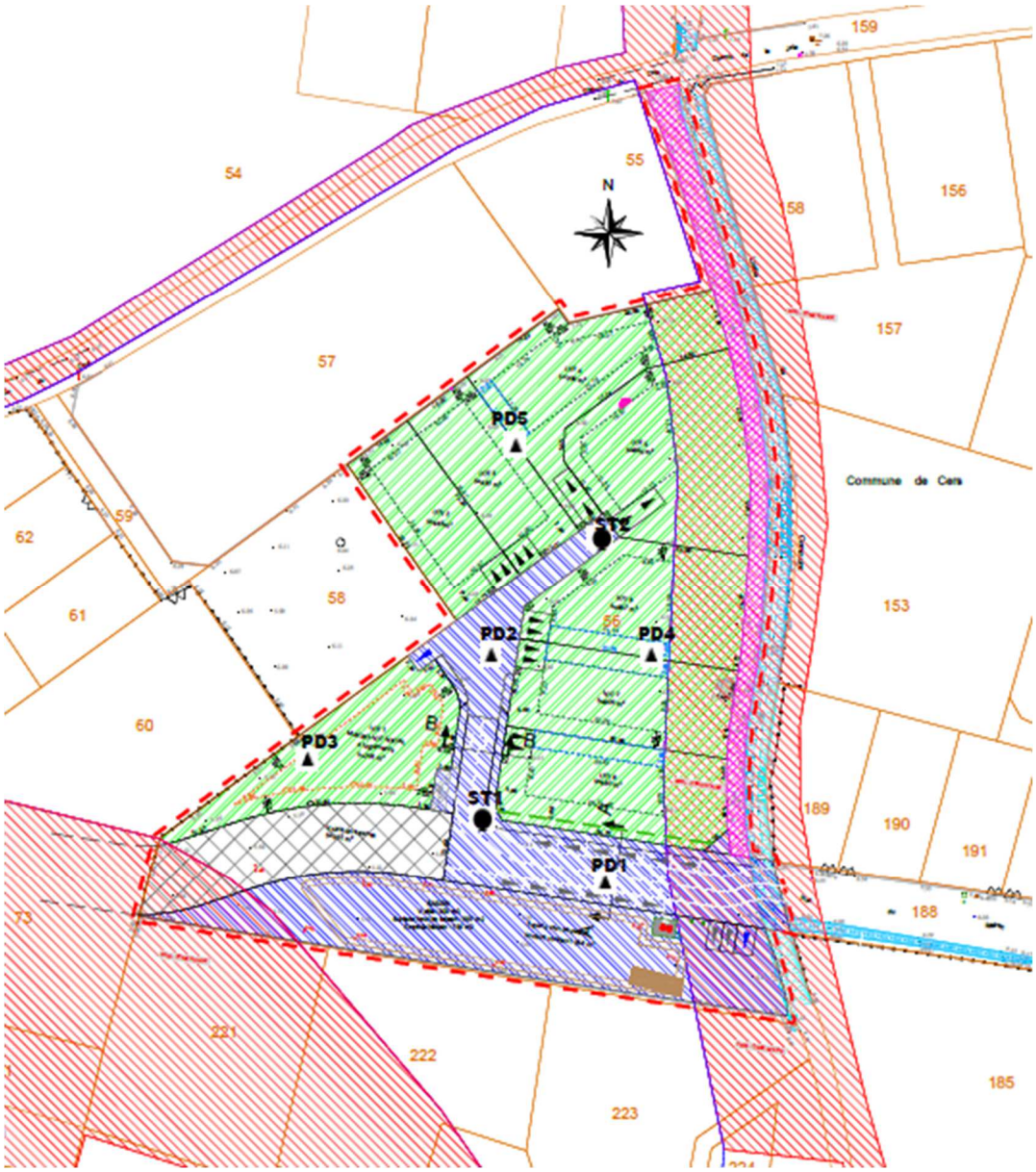
**17. Cessibilité de contrat**

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

**18. Litiges**

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

# ANNEXE 2 – IMPLANTATION DES SONDAGES

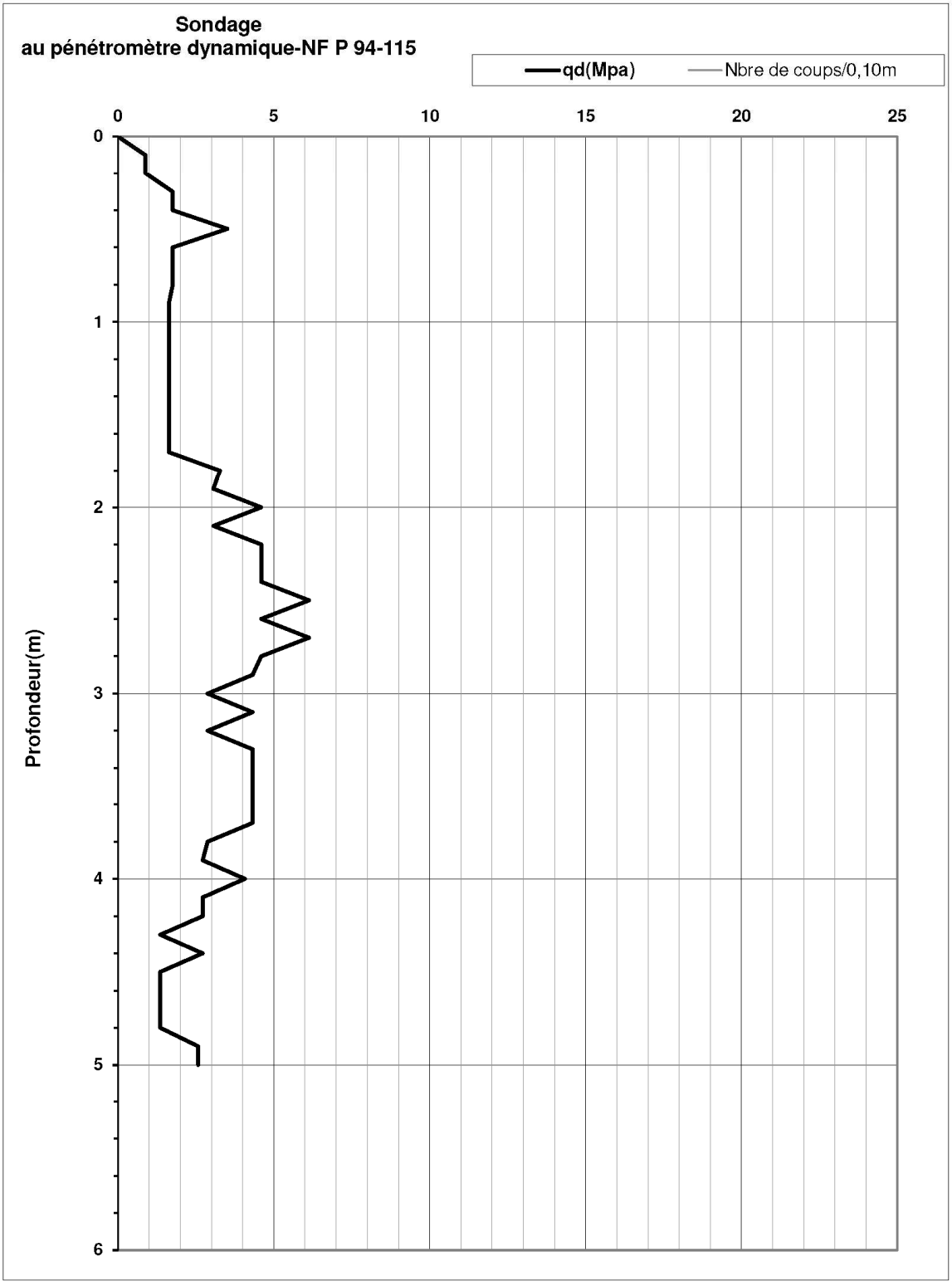



Légende :
- Sondage pénétrométrique (PD)
- Fouille à la pelle (PM)
- Essai de perméabilité (EP)
- Reconnaissance de fondation (REC)
- Sondage tarière (ST)
- Sondage pressiométrique (SP)
- Sondage carotté (SC)

# ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES

MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
Tél : 04.30.00.67.90
contact@sudgeotechnique.com
Siège social :
11 rue Claude François / Parc 2000
34080 MONTPELLIER
www.sudgeotechnique.com

| | | |
|---|---|---|
| | Lot Vilanova 22-0022 | Date : 07/02/2022 |
| | PD 1 | Nature arrêt : Arrêt volontaire<br>Profondeur : 5 |

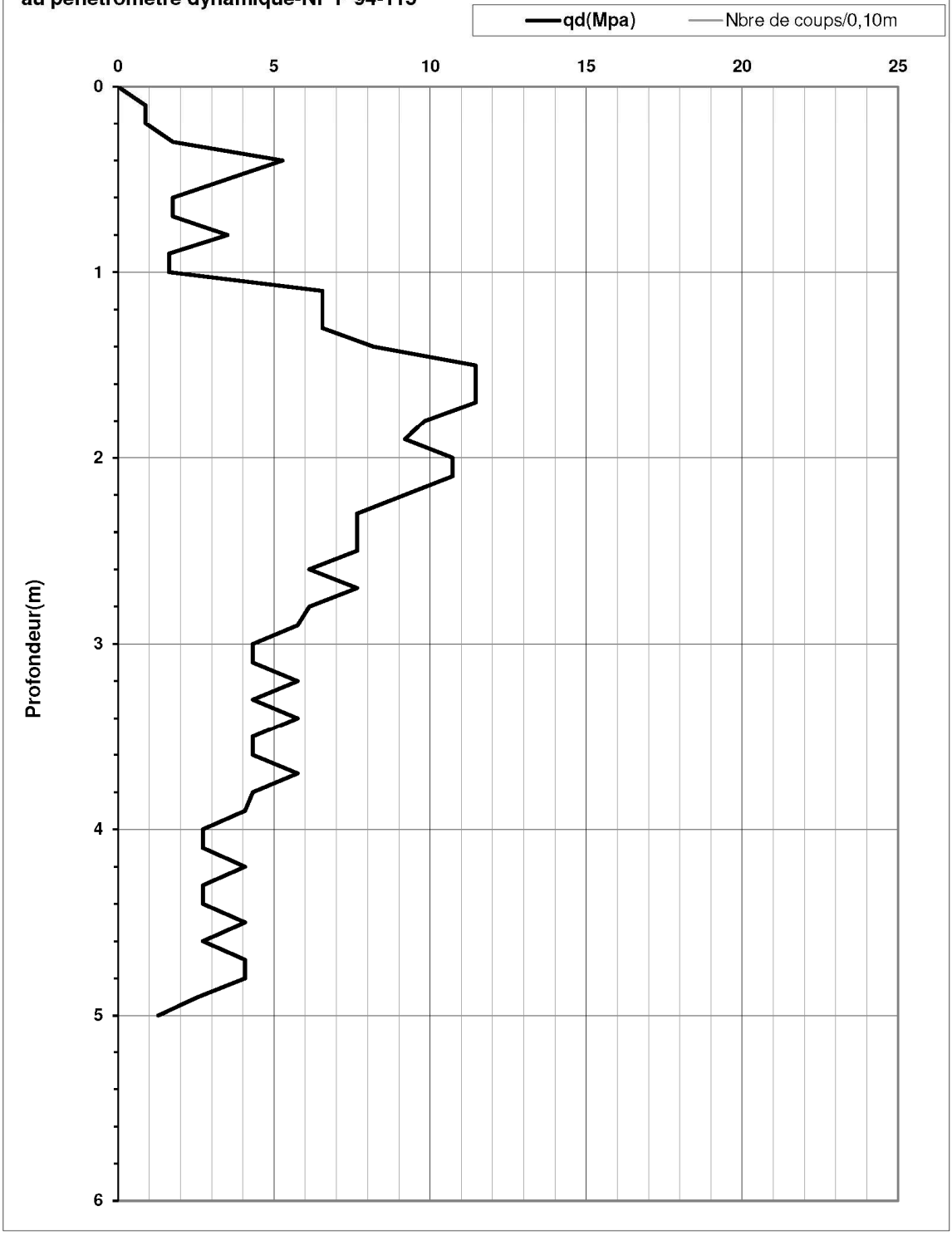



| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
Tél : 04.30.00.67.90
contact@sudgeotechnique.com
Siège social :
11 rue Claude François / Parc 2000
34080 MONTPELLIER
www.sudgeotechnique.com

| | | |
|---|---|---|
| | Lot Vilanova 22-0022 | Date : 07/02/2022 |
| | PD 2 | Nature arrêt : Arrêt volontaire<br>Profondeur : 5 |

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

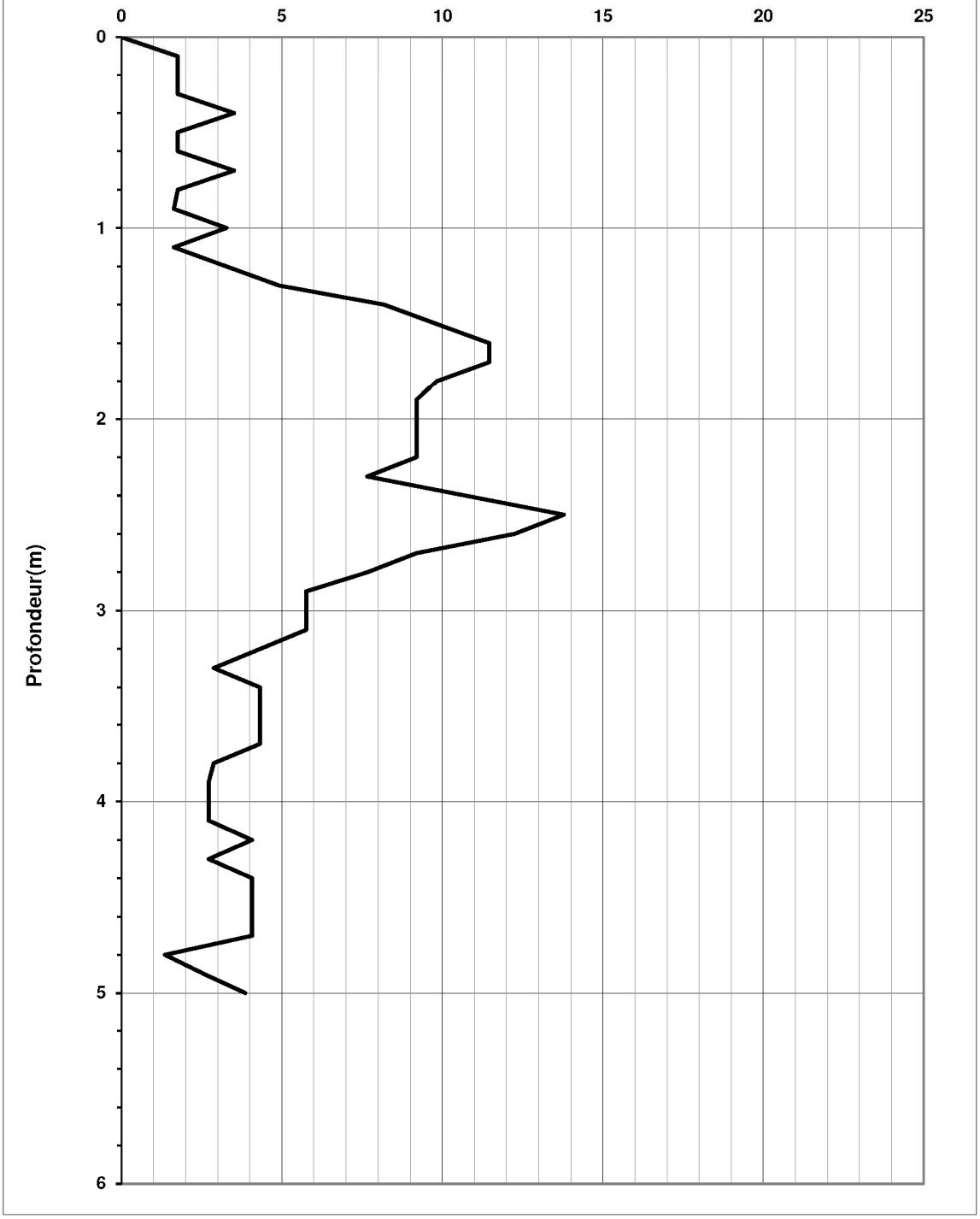



| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
Tél : 04.30.00.67.90
contact@sudgeotechnique.com
Siège social :
11 rue Claude François / Parc 2000
34080 MONTPELLIER
www.sudgeotechnique.com

| | | |
|---|---|---|
| | Lot Vilanova 22-0022 | Date : 07/02/2022 |
| | PD 3 | Nature arrêt : Arrêt volontaire<br>Profondeur : 5 |

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

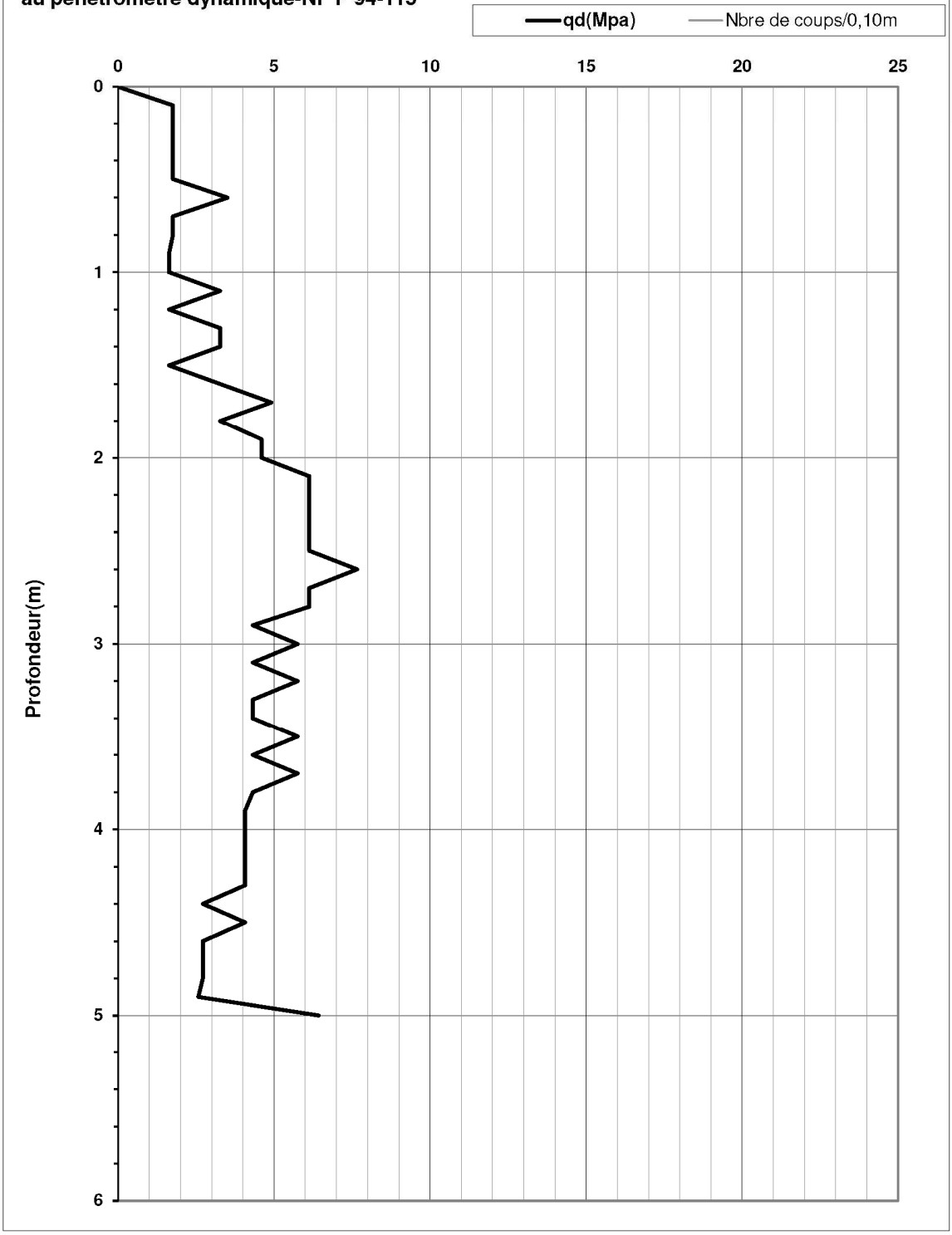



| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
Tél : 04.30.00.67.90
contact@sudgeotechnique.com
Siège social :
11 rue Claude François / Parc 2000
34080 MONTPELLIER
www.sudgeotechnique.com

| | | |
|---|---|---|
| | Lot Vilanova 22-0022 | Date : 07/02/2022 |
| | PD 4 | Nature arrêt : Arrêt volontaire<br>Profondeur : 5 |

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

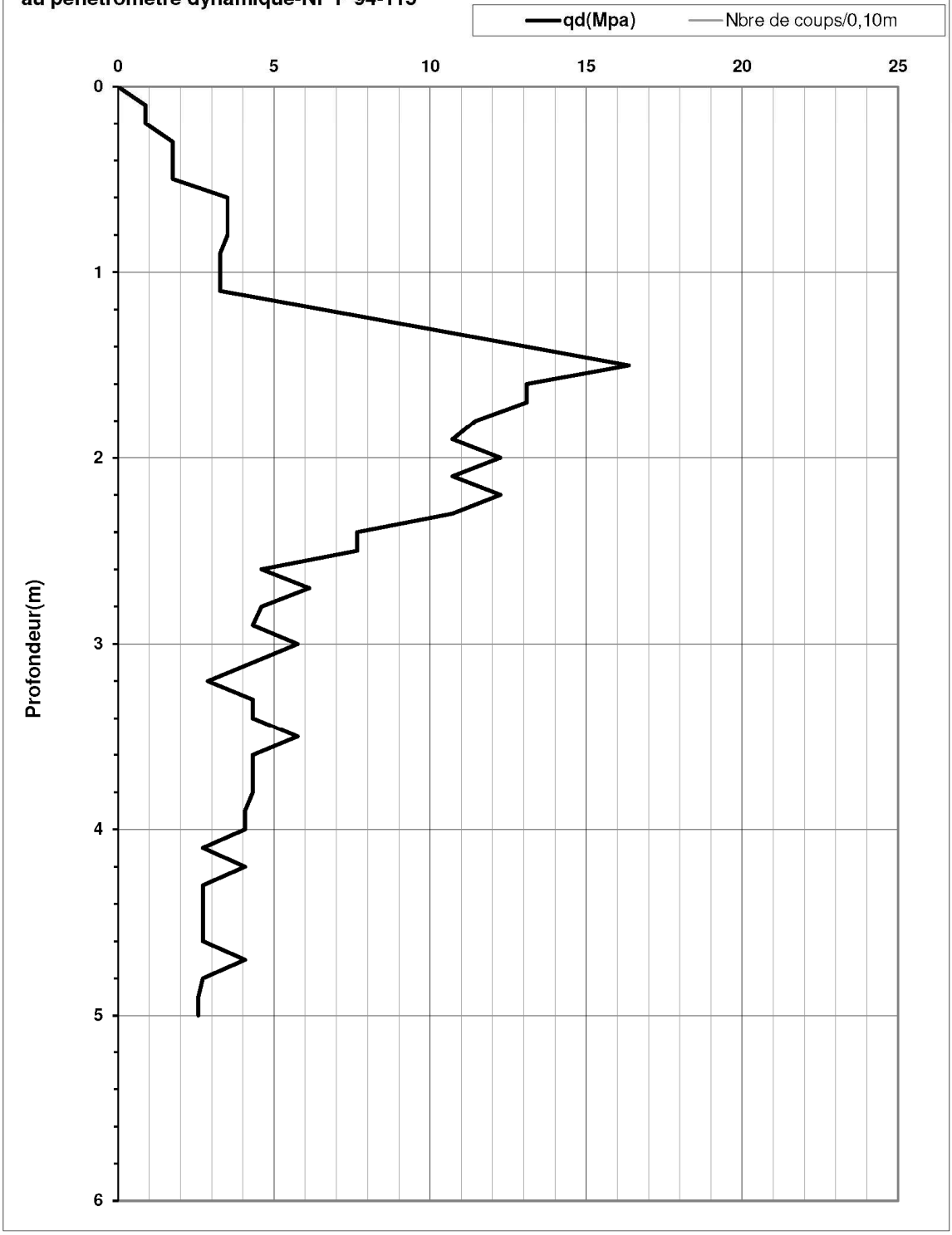



| | | |
|---|---|---|
| Masse du mouton: 63,5 kg | Hauteur de chute: 0,75 m | **OBSERVATIONS** |
| Section de la pointe: 20 cm² | | |
| Masse de l'enclume: 14,1 kg | Masse tige 6,2 kg | |

MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
Tél : 04.30.00.67.90
contact@sudgeotechnique.com
Siège social :
11 rue Claude François / Parc 2000
34080 MONTPELLIER
www.sudgeotechnique.com

| | | |
|---|---|---|
| | Lot Vilanova 22-0022 | Date : 07/02/2022 |
| | PD 5 | Nature arrêt : Arrêt volontaire<br>Profondeur : 5 |

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




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

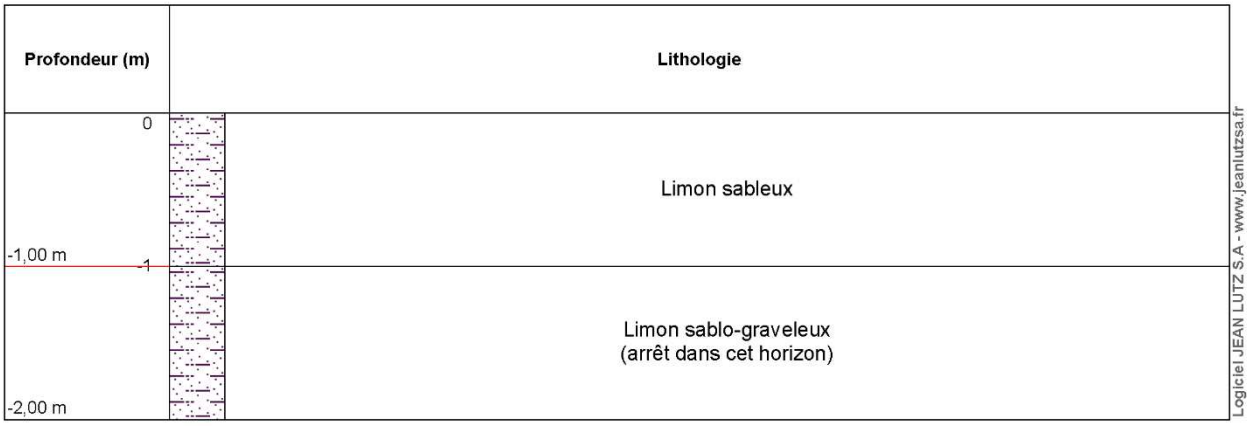
# ANNEXE 4 - RESULTATS DES SONDAGES A LA TARIERE

MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
TEL : 04.30.00.67.90
contact@sudgeotechnique.com
www.sudgeotechnique.com

**Lot. Vilanova à VILLENEUVE LES BEZIERS**

Date : **07/02/2022** Profondeur : **0,00 - 2,00 m**

1/40 **Forage : ST1** EXGTE 3.23/GTE

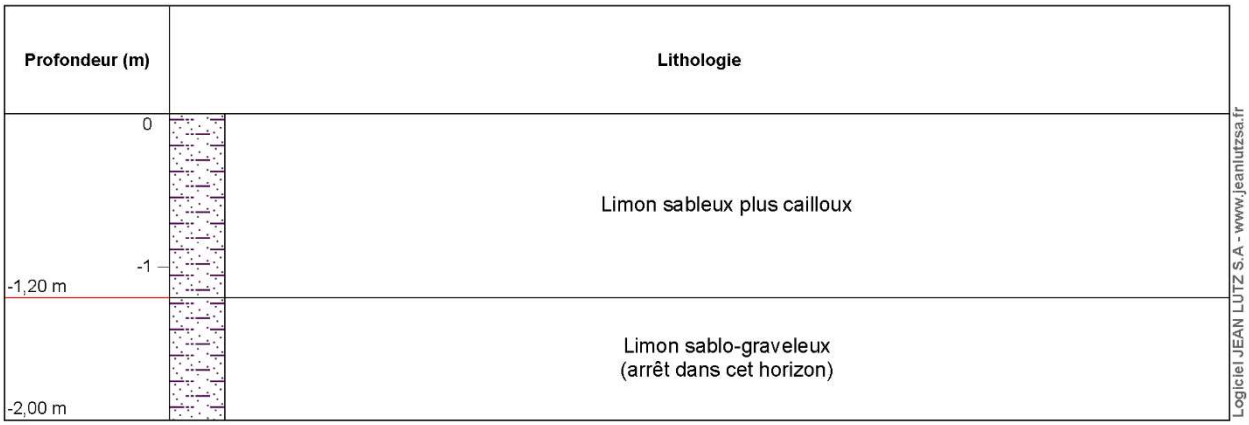



MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
TEL : 04.30.00.67.90
contact@sudgeotechnique.com
www.sudgeotechnique.com

**Lot. Vilanova à VILLENEUVE LES BEZIERS**

Date : **07/02/2022** Profondeur : **0,00 - 2,00 m**

1/40 **Forage : ST2** EXGTE 3.23/GTE



# ANNEXE 5 – ESSAIS EN LABORATOIRE

MONTPELLIER / PERPIGNAN
Siège social :
34080 MONTPELLIER
www.sudgeotechnique.com

## RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS

## FICHE d'IDENTIFICATION

NF P 11-300

V8 du 25/09/18

Sondage : ST1 — Dossier N° : 22-0022

Échantillon : 1 — Client : HECTARE

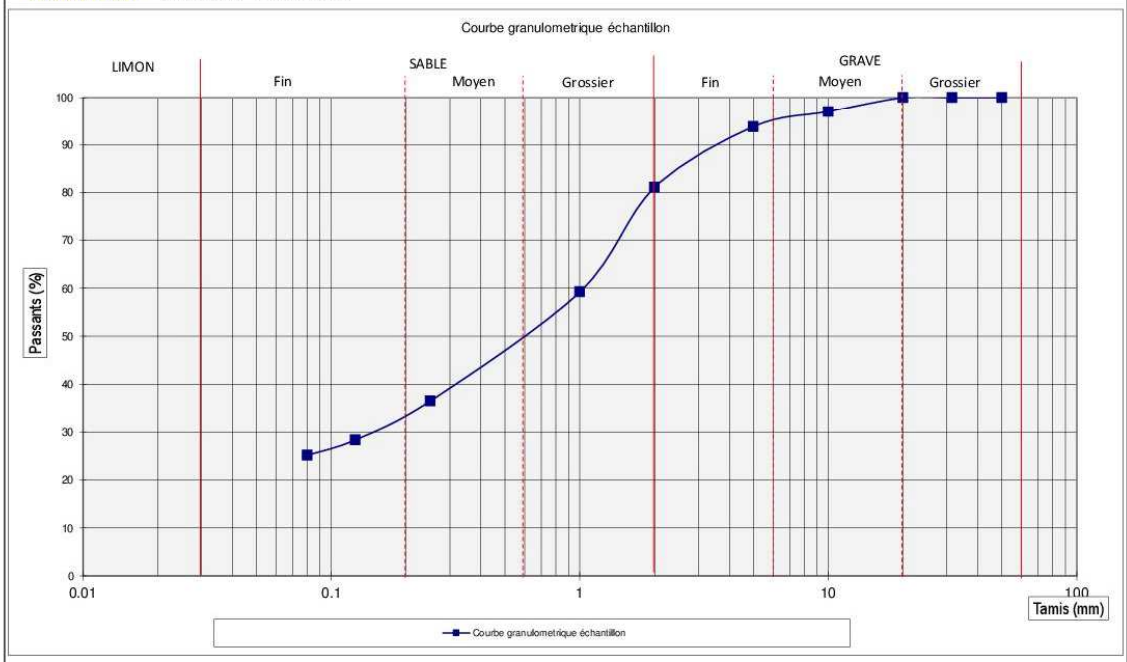
Profondeur : 0.8 — Chantier : Lot. Le Vilanova

Nature: Limons bruns sableux

Date d'essai: 23/02/2022 — Date de prélèvement 07/02/2022

## SOLS

**Granularité** Norme NF P 94-056 et 057




| Tamis (mm) | 50 | 31.5 | 20 | 10 | 5 | 2 | 1 | 0.3 | 0.125 | 0.08 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Passants en % | 100 | 100 | 100 | 97 | 93.8 | 81.1 | 59.3 | 36.5 | 28.4 | 25.2 |
| Fraction 0/50 | 100 | | | | | | | | | |

| Argilosité | Norme | Valeur |
|---|---|---|
| Indice de plasticité Ip | NF P94-051 | |
| Valeur de bleu VBs | NF P94-068 | 1.1 |
| Equivalent de sable ES | | |

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

| Etat hydrique | Norme | Valeur |
|---|---|---|
| Teneur en eau $W_n$ | NF P94-050 | 8.4 |
| Optimum Proctor $W_{OPN}$ | NF P94-093 | |

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

| CLASSE du SOL | B5 | Sables et graves très silteux,... |
|---|---|---|
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 22-0022 NT 01 A |
| | Lot Vilanova, Lot 1 | Client :<br>HECTARE |

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

## Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une première couche très peu compacte masquant un horizon légèrement plus compacte d'enfouissement (1.00 à 1.70 m/TN) et d'épaisseur variable (2.20 à 3.00 m) puis des formation à bouveaux peu à très peu compactes..

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Limons +/- graveleux peu à moyennement compact

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

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

1.00 à 1.10 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques..

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

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

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 22-0022 NT 01 A |
| | Lot Vilanova, Lot 2 | Client :<br>HECTARE |

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

## Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une première couche très peu compacte masquant un horizon légèrement plus compacte d'enfouissement (1.00 à 1.70 m/TN) et d'épaisseur variable (2.20 à 3.00 m) puis des formation à bouveaux peu à très peu compactes..

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Limons +/- graveleux peu à moyennement compact

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

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

1.00 à 1.10 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques..

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

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

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 22-0022 NT 01 A |
| | Lot Vilanova, Lot 3 | Client :<br>HECTARE |

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

## Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une première couche très peu compacte masquant un horizon légèrement plus compacte d'enfouissement (1.00 à 1.70 m/TN) et d'épaisseur variable (2.20 à 3.00 m) puis des formation à bouveaux peu à très peu compactes..

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Limons +/- graveleux peu à moyennement compact

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

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

1.00 à 1.10 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques..

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

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

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 22-0022 NT 01 A |
| | Lot Vilanova, Lot 4 | Client :<br>HECTARE |

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

## Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une première couche très peu compacte masquant un horizon légèrement plus compacte d'enfouissement (1.00 à 1.70 m/TN) et d'épaisseur variable (2.20 à 3.00 m) puis des formation à bouveaux peu à très peu compactes..

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Limons +/- graveleux peu à moyennement compact

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

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

1.00 à 1.10 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques..

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

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

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 22-0022 NT 01 A |
| | Lot Vilanova, Lot 5 | Client :<br>HECTARE |

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

## Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une première couche très peu compacte masquant un horizon légèrement plus compacte d'enfouissement (1.00 à 1.70 m/TN) et d'épaisseur variable (2.20 à 3.00 m) puis des formation à bouveaux peu à très peu compactes..

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Limons +/- graveleux peu à moyennement compact

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

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

1.10 à 1.50 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques..

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

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

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 22-0022 NT 01 A |
| | Lot Vilanova, Lot 6 | Client :<br>HECTARE |

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

## Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une première couche très peu compacte masquant un horizon légèrement plus compacte d'enfouissement (1.00 à 1.70 m/TN) et d'épaisseur variable (2.20 à 3.00 m) puis des formation à bouveaux peu à très peu compactes..

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Limons +/- graveleux peu à moyennement compact

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

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

1.00 à 1.50 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques..

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

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

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 22-0022 NT 01 A |
| | Lot Vilanova, Lot 7 | Client :<br>HECTARE |

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

## Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une première couche très peu compacte masquant un horizon légèrement plus compacte d'enfouissement (1.00 à 1.70 m/TN) et d'épaisseur variable (2.20 à 3.00 m) puis des formation à bouveaux peu à très peu compactes..

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Limons +/- graveleux peu à moyennement compact

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

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

1.00 à 1.50 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques..

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

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

| | | |
|---|---|---|
| SUD GÉOTECHNIQUE | Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan | N° dossier :<br>SG 22-0022 NT 01 A |
| | Lot Vilanova, Lot 8 | Client :<br>HECTARE |

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

## Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

## Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaitre la présence d'une première couche très peu compacte masquant un horizon légèrement plus compacte d'enfouissement (1.00 à 1.70 m/TN) et d'épaisseur variable (2.20 à 3.00 m) puis des formation à bouveaux peu à très peu compactes..

## Adaptation du projet

**Adaptation générale des fondations :**

**Type de fondation :**

Fondations superficielles

**Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :**

Limons +/- graveleux peu à moyennement compact

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

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

1.00 à 1.70 m/TN lors des sondages

**Protection au gel :**

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques..

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

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

## LEGENDE

- Périmètre de l'opération
- Zone du lotissement à usage privatif
- Zone du lotissement à usage collectif
- Zone rouge "R" du PPRI
- Zone bleue "Bp" du PPRI
- Voirie en attente
- Bâtiment/puits existant a condamner à la charge des aménageurs (cf. PA10)
- Cession à la commune ou au gestionnaire du ruisseau
- OM — Aire d'accueil des ordures ménagères

### Stationnements :

- Stationnement visiteur (14 unités)
- Stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite (2 unités)
- Stationnement privatif non clos (emprise minimale 5,00m x 5,00m)
- Stationnement privatif non clos (emprise minimale 3,50m x 10,00m)

### Implantations :

- Zone constructible en R+0 et R+1
- Zone constructible en R+2
- Zone constructible en R+0 Contrainte particulière sur la hauteur/longueur de la construction (cf. PA 10)
- Servitude de vue à l'étage (cf. PA10)
- Emplacement local à ordures privatif (cf. PA10)

### Servitudes et obligations partiuclières :

- Servitude Espace vert non clos, largeur 1,50 m. Obligtion de se clôturer en arrière de la bande végétale, charge acquéreur (cf. PA10)

### Informations supplémentaires

- A — A : Positionnement des traits de coupe (cf. PA5)
- 6.24 : Altimétries du terrain naturel avant travaux

HECTARE
URBANISME DURABLE

PRESTIGE DÉVELOPPEMENT

VU pour être annexé à l'arrêté municipal de ce jour à Villeneuve lès Béziers
le.....19 DEC. 2021.....
Le Maire,
Fabrice SOLANS

VILANOVA
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

PA 034 336217 0003

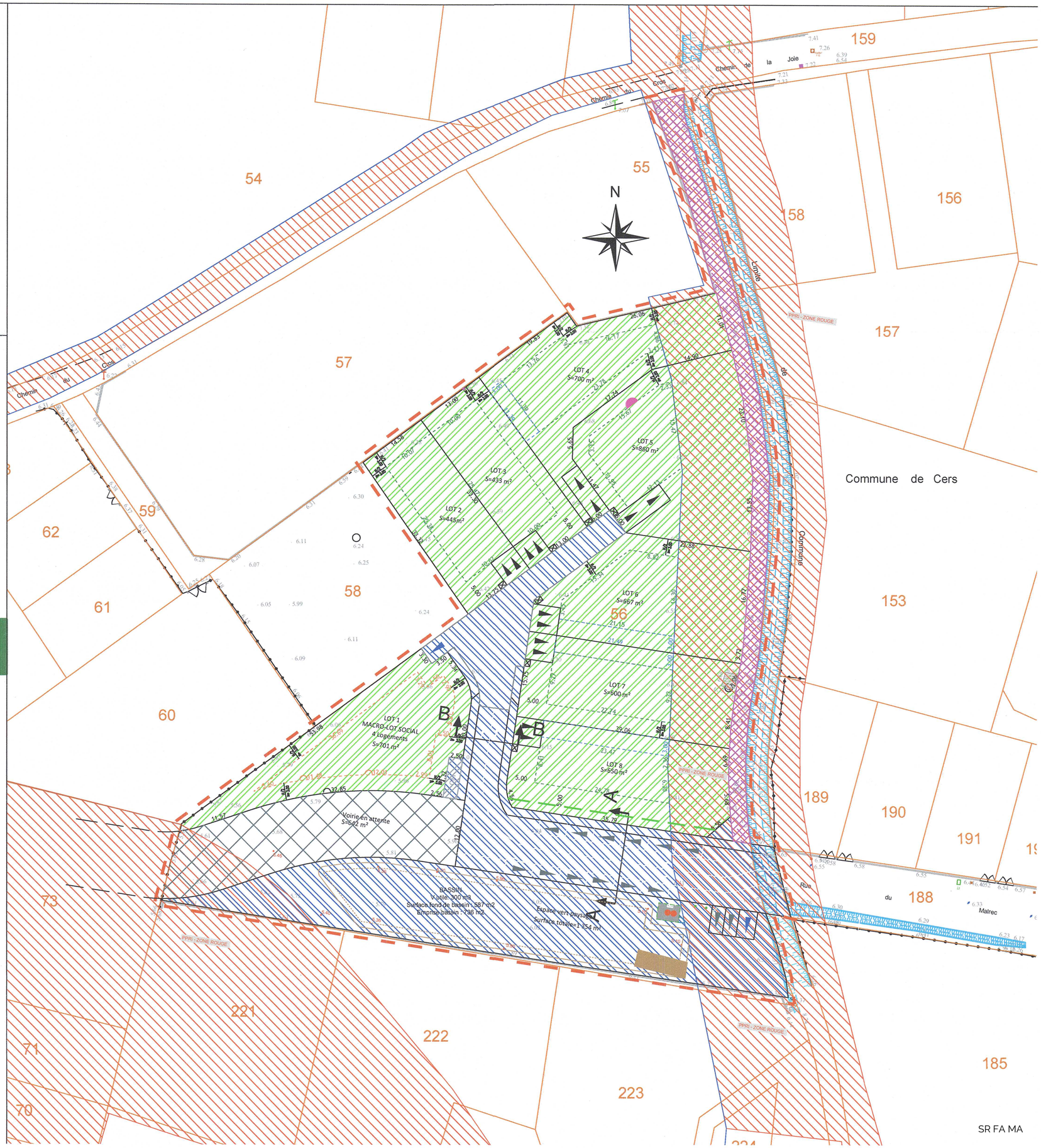
PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021

# PROJET ARCHITECTURAL PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

| PAPE N°3 | PA 4 A | PLAN DE COMPOSITION | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 06/09/21 | Pièces complémentaires | MS | FB | 1 | |
| 03/08/21 | Permis d'Aménager initial | MS | FB | 0 | |
| Date(s) | Nature des modifications | Dessiné | Vérifié | Indice | |

| MAITRES D'OUVRAGE | | MAITRE D'OEUVRE | GEOMETRE |
|---|---|---|---|
| HECTARE URBANISME DURABLE | PRESTIGE DÉVELOPPEMENT | GAXIEU AU COEUR DE VOS PROJETS | GÉOMÈTRE-EXPERT CONSEILLER VALORISER GARANTIR |
| **HECTARE**<br>3 AV. DE LA COUPE<br>11 100 NARBONNE<br>04 68 33 01 02 | **PRESTIGE DEVELOPPEMENT**<br>72 RUE ISAAC SINGER<br>34 500 - BEZIERS<br>04 67 86 27 77 | **GAXIEU**<br>1 BIS PLACE DES ALLIES<br>34 537 BEZIERS<br>04 67 09 26 10 | **GUILLAULE - GASQUEZ**<br>80 IMP. JOSEPH CUGNOT<br>34 500 BEZIERS<br>04 67 35 10 20 |

| | |
|---|---|
| ECHELLE : 1/500 | Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43<br>Nivellement rattaché au NGF |




SR FA MA

HECTARE
URBANISME DURABLE

PRESTIGE DÉVELOPPEMENT
PROMOTION IMMOBILIÈRE

VU pour être annexé à l'arrêté
municipal de ce jour
à Villeneuve lès Béziers
le.....13 DEC. 2021.....
Le Maire,

Fabrice SOLANS

VILANOVA
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

PA 034 33621Z0003

# PERMIS D'AMENAGER

## PA 1 — PLAN DE SITUATION

| Date(s) | Nature des modifications | Dessiné | Vérifié | Indice |
|---|---|---|---|---|
| 03/08/21 | Permis d'Aménager initial | MS | AF | 0 |

| MAITRES D'OUVRAGE | | MAITRE D'OEUVRE | GEOMETRE |
|---|---|---|---|
| HECTARE URBANISME DURABLE | PRESTIGE DÉVELOPPEMENT | GAXIEU | GÉOMÈTRE-EXPERT CONSEILLER VALORISER GARANTIR |
| **HECTARE**<br>3 AV. DE LA COUPE<br>11 100 NARBONNE<br>04 68 33 01 02 | **PRESTIGE DEVELOPPEMENT**<br>72 RUE ISAAC SINGER<br>34 500 - BEZIERS<br>04 67 86 27 77 | **GAXIEU**<br>1 BIS PLACE DES ALLIES<br>34 537 BEZIERS<br>04 67 09 26 10 | **GUILLAULE - GASQUEZ**<br>80 IMP. JOSEPH CUGNOT<br>34 500 BEZIERS<br>04 67 35 10 20 |

ECHELLE 1/500

Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43

Nivellement rattaché au NGF

Géofoncier.fr
Toute l'information foncière en ligne

PA 034 33621Z0003 PA 1 - PLAN DE SITUATION
Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS
Lieu-dit "Le Cros"

Assiette lotissement

Echelle : 1 / 4000
Projection : RGF93 Lambert 93

Edité le : 03-05-2021 11:35 (UTC + 1)
Edité par : SELARL GUILLAUME - GASQUEZ

Commune : Cers (34)

0 50 100 150m

N

SR FA MA

*Département de l' Hérault*

# *Commune de Villeneuve-lès-Béziers*

**Lieu-Dit : le cros**

## Section AY

***Lotissement VILLANOVA***

***Hectare / Prestige Développement***

# PLAN DE VENTE ET DE BORNAGE

## Lot N°4

HECTARE URBANISME DURABLE

**Ref. Cad. : AY-246**
**Surface Lot : 700 m²**

PRESTIGE DÉVELOPPEMENT PROMOTION IMMOBILIÈRE

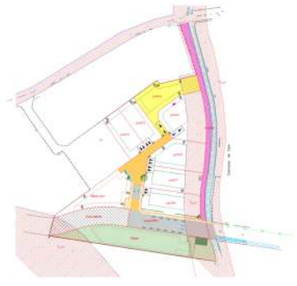
**Surface de Plancher : 200 m²**

**Superficie max imperméabilisée = 200m²**

*Plan de situation*




*Situation du lot dans l'opération*



*Système altimétrique : IGN NGF 69*
*Système planimétrique : Lambert CC43*

*ECHELLE 1/250*


CABINET GASQUEZ & Associés
Géomètre-Expert - N° ORDRE 05300

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE


*Dressé à Béziers le 03/05/2021*
MG
cabinet.gasquez@geometre2g.fr

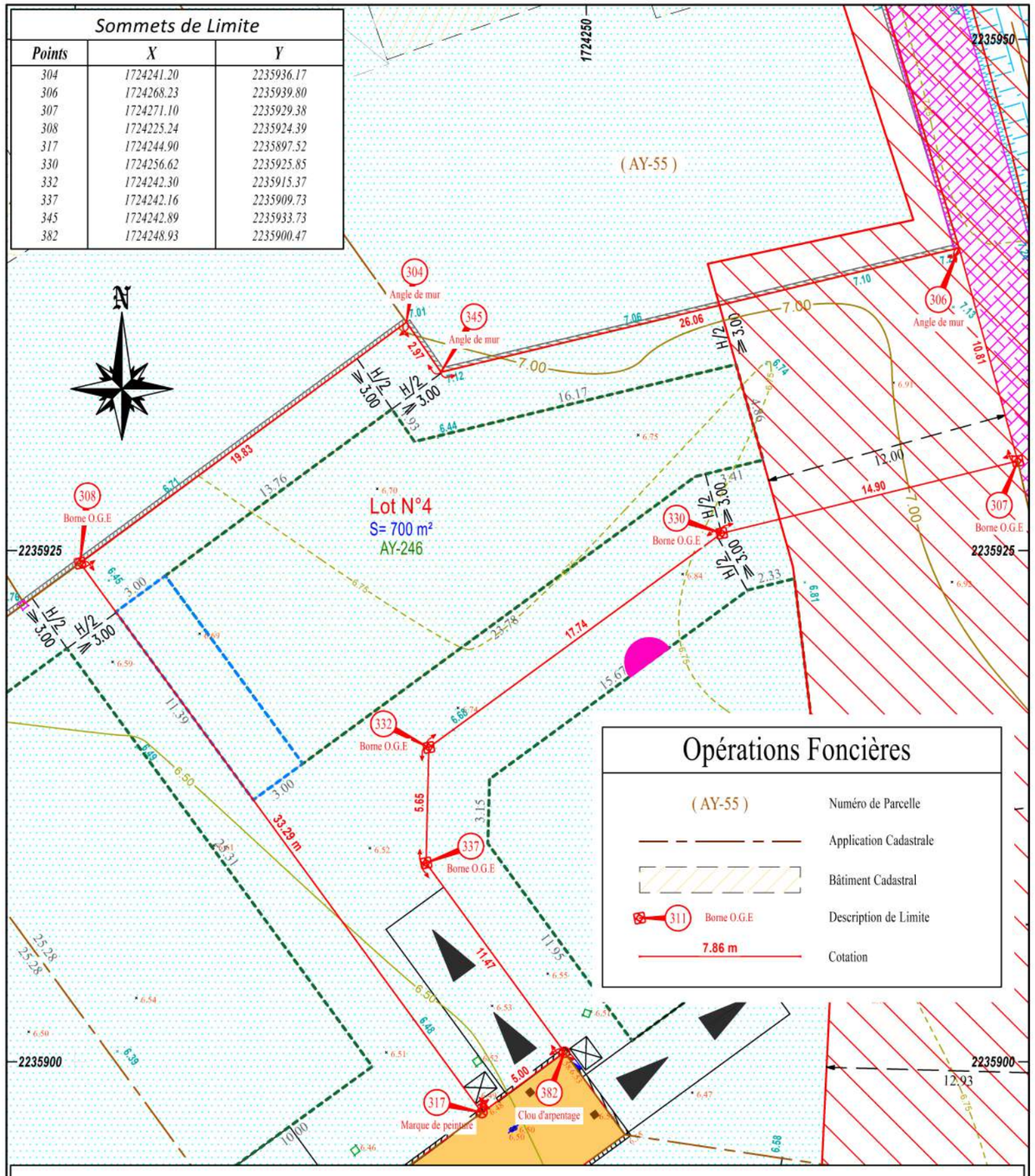
| Modifications | Date |
|---|---|
| Première édition | *22/04/2022* |


***Siège social*** *80 Impasse Nicolas Joseph Cugnot*
**34500 Béziers**

*Tel: 04.67.35.10.20*
*Email: cabinet.gasquez@geometre2g.fr*


**Dossier N° 01522**

| Sommets de Limite | | |
|---|---|---|
| *Points* | *X* | *Y* |
| 304 | 1724241.20 | 2235936.17 |
| 306 | 1724268.23 | 2235939.80 |
| 307 | 1724271.10 | 2235929.38 |
| 308 | 1724225.24 | 2235924.39 |
| 317 | 1724244.90 | 2235897.52 |
| 330 | 1724256.62 | 2235925.85 |
| 332 | 1724242.30 | 2235915.37 |
| 337 | 1724242.16 | 2235909.73 |
| 345 | 1724242.89 | 2235933.73 |
| 382 | 1724248.93 | 2235900.47 |




## Légende :

- Zone constructible en R+0 et R+1
- Zone constructible en R+2
- Zone constructible en R+0 Contrainte particulière sur la hauteur/longueur de la construction (cf. PA 10)
- Coffret compteur EDF + AEP
- Stationnement privatif non clos (emprise minimale 5,00m x 5,00m)
- Stationnement privatif non clos (emprise minimale 3,50m x 10,00m)
- 5.96 Altitudes avant travaux (NGF)
- 6.44 Altitudes avant travaux (NGF)
- Servitude de vue à l'étage (cf. PA10)
- Servitude Espace vert non clos, largeur 1,50 m. Obligation de se clôturer en arrière de la bande végétale, charge acquéreur (cf. PA10)
- Bâtiment/puits existant a condamner à la charge des aménageurs (cf. PA10)
- Zone "Bp" du PPRI
- Zone "R" non constructible du PPRI
- Cession à la commune ou au gestionnaire du ruisseau
- Emplacement local à ordures privatif (cf. PA10)

SR FA MA

VILANOVA
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

Rue du Malrec - Derrière l'EHPAD Mas du Moulin

34420 VILLENEUVE LES BEZIERS



TRAVAUX TERMINES !

CONSTRUCTIBILITE IMMEDIATE

VILLENEUVE LES BEZIERS est une commune en pleine expansion économique qui vous offrira les commodités de la ville tout en restant un joli petit village typique traversé par le Canal du Midi (classé au patrimoine mondial de l'Unesco).

Son écluse, le pont Canal, et son office du tourisme flottant vous raviront pour de belles balades à vélo ou à pied.

A seulement 5 minutes de Béziers, et 10 minutes des plages, notre programme "Vilanova" de 7 grands terrains à bâtir vous offre une belle opportunité de réaliser votre projet de construction sur des parcelles de 430 à 860 m².

Libre choix constructeur.

## LES POINTS FORTS DU PROGRAMME

- PROGRAMME RARE SUR LE SECTEUR !
- UN LIEU DE VIE INTIMISTE DE 7 LOTS SEULEMENT
- UN VILLAGE DYNAMIQUE PROCHE DE TOUTES LES COMMODITES BENEFICIANT D'UN ACCES AUTOROUTE A 5 MINUTES

SR FA MA

VILANOVA
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

HECTARE
URBANISME DURABLE

# Plan de COMPOSITION

*Edition du 07/05/2024 09:58:47*




HECTARE
URBANISME DURABLE

# Grille de PRIX

| Lot | Surface | SDP | CES | Prix Grille |
|---|---|---|---|---|
| 4 - Réservé | 700 m2 | 200 m2 | 200,0 m2 | 4 - Réservé |
| 5 - Libre | 860 m2 | 200 m2 | 200,0 m2 | **189 900,00 179 900,00€** |

SR FA MA

VILANOVA
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

HECTARE
URBANISME DURABLE

# Interlocuteurs & FRAIS

*Edition du 07/05/2024 09:58:47*

## FRAIS À LA CHARGE DU CLIENT

* Les frais de notaire
* Les frais de géomètre : 480 € TTC
* La caution équipements communs : 700€
* La caution obligation acquéreurs : 500 €
* Le forfait impôt foncier : 150€
* Création association syndicale : 100€

Les taxes liées au permis de construire :
* Part départementale de la taxe d'aménagement : 2,5 %,
* Part communale de la taxe d'aménagement : 3%,
* Redevance archéol. préventive 0,5%
* PFAC (Assainissement) : 2382 €

## INTERLOCUTEURS DU PROGRAMME

### Notaire de l'opération

JEAN-MARC POUDOU, JULIEN BONHOMME ET CAROLE CASANOVA-BAURES
NOTAIRES ASSOCIES (SOCIETE TITULAIRE D UN OFFICE NOTARIAL

4 RUE CLAUDE FARRERE - 34500 BEZIERS France

### Géomètre

GUILLAUME GASQUEZ

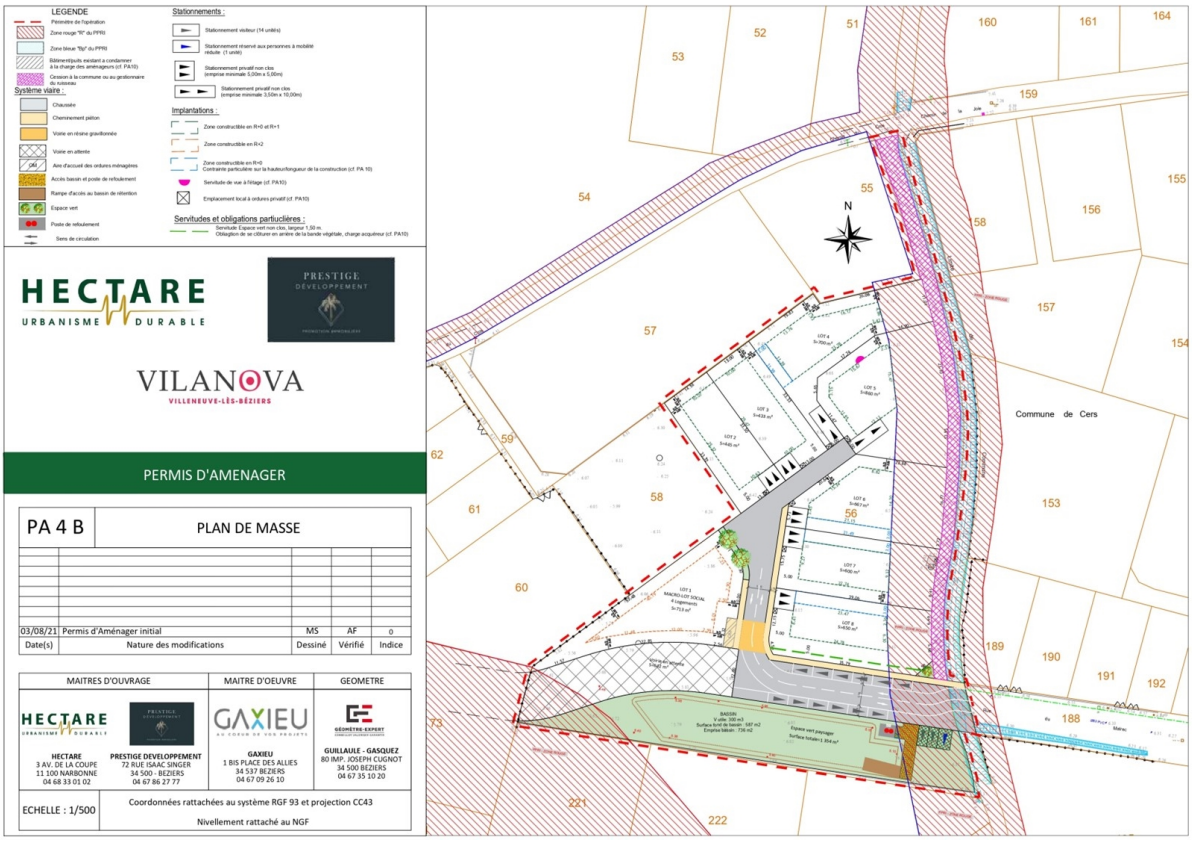
80 IMP NICOLAS JOSEPH CUGNOT - 34500 BEZIERS France

VILANOVA
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

HECTARE
URBANISME DURABLE

# Plan de MASSE

*Edition du 07/05/2024 09:58:47*




## INFORMATIONS TECHNIQUES

* 2 places de stationnement non clos par lot à la charge de l'acquéreur : Revêtement obligatoirement perméable (Béton poraux, dalles alvéolaires ou pavés enherbés)

* Tous les lots sont en zone Bp du PPRI : aléa ruissellement des eaux pluviales – constructions possibles sous conditions :
- Construction sur vide sanitaire
- Surface du 1er plancher calée au minimum à 50 cm du TN ou de la voie d'accès si supérieure au TN
- Ne pas créer de surfaces de garage ou pièces annexes en dessous du TN
- Piscines admises au niveau du TN

* Lot 5 : servitude de vue à l'étage sur le lot 4

* Lot 8 : servitude d'espace vert privatif non clos d'une largeur de 1,50 mètre à charge acquéreur, avec obligation d'entretien : L'acquéreur devra se clôturer en arrière de la bande végétale

* Possible servitude de candélabres sur tous les lots

SR FA MA

**CAHIER DES CHARGES**
**DATE : 21 MARS 2022**

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**COMMUNE DE VILLENEUVE LES BEZIERS**

**LOTISSEMENT « VILANOVA »**
**8 PARCELLES**

**PERMIS D'AMENAGER**

**PA 034336 21 Z0003**
**DU 11/10/2021**

**Maître d'ouvrage**

**SAS VILANOVA**
**149 AVENUE DU GOLF BATIMENT LES OLIVIERS 34 670 BAILLARGUES**
**Tél : 0468330102**

**Géomètre Expert**

**GUILLAUME GASQUEZ**
**80 IMPASSE NICOLAS JOSEPH CUGNOT 34 500 BEZIERS**
**Tél : 0467351020**

**Bureau d'Etudes Hydraulique**

**BET EVE**
**42 ALLEE D'IENA 11 000 CARCASSONNE**
**Tél : 0631848989**

**Maître d'oeuvre**

**CABINET GAXIEU**
**1 BIS PLACE DES ALLIES 34 500 BEZIERS**
**Tél : 0467092610**

## TABLE DES MATIERES


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


SR FA MA

## ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.

Le lotissement « VILANOVA », objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de « VILLENEUVE LES BEZIERS » dans le département de « L'HERAULT ».
Ce lotissement permettra la création d'un projet de « 8 » parcelles comprenant « 7 » lots à usage d'habitat individuel et « 1 » macro-lot à usage d'habitat collectif ou d'habitat collectif social.

## 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 stipulations du cahier des charges 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 du lieu de situation du lotissement 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, des aménagements du lotissement et des 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 d'aménagement et 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/ou 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, boites 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 chacune des tranches du lotissement, toute latitude pour réaliser les équipements communs et l'aménagement du lotissement.

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 du lotissement, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun des lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal, si ces modifications sont jugées nécessaires pour parvenir à la livraison des lots.
**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 pourront être partiellement remblayées.

En accord avec la commune, les travaux de plantation de l'ensemble de l'opération seront réalisés soit tranche par tranche, soit lors de la création de la dernière tranche.

Les voiries et les 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 desdits 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 si cela est prévu.
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.

SR FA MA

Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de logements réalisés leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface et de surface de plancher de ces logements.
Il est ici précisé que dans le cas où certains lots ne seraient pas bâtis ils ne compteraient que pour une unité chacun quel que soit le nombre de logements projetés sur lesdits lots.
Exception : 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 non bâtis ou au nombre de logements réalisés si ce dernier est supérieur au nombre de 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 au titre de la caution voirie et réseau en l'étude du notaire chargé de cette opération, ainsi qu'il est indiqué ci-après à l'article 4.6.
En l'absence de compte ouvert au nom de l'Association Syndicale, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au notaire pour payer lesdites charges, au vu 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 aménagements du lotissement et 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 aménagements du lotissement et 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 aménagements du lotissement et 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 voiries, réseaux et aménagements divers

A la sûreté de la conservation des aménagements et 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 **« SEPT CENT EUROS » (« 700 € ») 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 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 aménagements et 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.
- 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'AMENAGEUR, pendant les chantiers de construction.

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.

## ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

La délimitation et le bornage des lots vendus seront établis par le Géomètre-Expert de l'opération le cabinet «GASQUEZ » dont les coordonnées sont rappelées ci-dessus.

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.

Il est ici précisé que la matérialisation du bornage sur le terrain pourra se faire au moyen de bornes, de poinçons, de traces de peinture et de tout autre moyen que le Géomètre-Expert en charge de l'opération jugera convenable. L'acquéreur ne pourra élever aucune contestation à ce sujet.

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 entrainant le transfert de propriété.
Le montant de ces frais est fixé à la somme de **« QUATRE CENT QUATRE VINGT EURO TTC » 480 € TTC**.

## 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.

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

Le lotissement «VILANOVA » permet la création d'un lotissement comprenant « 7 » lots à usage individuel et « 1 » macro-lot à usage social.

Sur chacun des « 7 » lots à usage d'habitat individuel sera édifiée une construction comprenant un seul logement à l'exception le cas échéant des lots où la réalisation d'un double logement est expressément autorisée.

Sur le macro-lot seront édifiées des constructions comprenant un nombre total de logements conforme aux pièces du lotissement.
Les lots sont indivisibles à l'exception des macro-lots qui pourront être divisés ultérieurement en lots, dans le cadre d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété.

Au final, le nombre total des lots constructibles du lotissement sera donc égal à la somme des lots non divisibles et des lots issus des macro-lots divisés.

La division du macro-lot en lots, prévue dès l'origine du lotissement, ne nécessitera pas d'obtention de permis d'aménager modificatif ni d'accord à postériori des colotis, ce qui est expressément accepté par eux dans le cadre de l'adhésion à ce cahier des charges.

Néanmoins, dans le cas où l'interprétation ou la modification de la réglementation en vigueur nécessiterait la mise en place d'un modificatif au permis d'aménager, pour la division de ce macro-lot en lots, l'acquéreur donnera pouvoir le jour de la signature de l'acte de vente à l'Aménageur, pour modifier si nécessaire le présent dossier de permis d'aménager.

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.
La surface constructible définie sur chaque lot et portée sur le plan de masse subsiste, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

## 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 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 règlementaire,
- 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 d'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 déblayer 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 ne s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.
Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots ou logements 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 ou de logements réalisés. Ils participeront ainsi aux charges d'entretien dans les mêmes conditions que ci-dessus stipulées.

## ARTICLE 9. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

Les lots sont vendus en vue de la réalisation principale de constructions à usage d'habitation.

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 seront supportés pour partie par l'Aménageur, pour partie par l'acquéreur, selon un forfait définitif, convenu et arrêté d'un commun accord entre les parties à la somme de **« CENT CINQUANTE EURO » (« 150 € »)** quelle que soit la date de régularisation de l'acte authentique**.**
Le forfait 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 aménagements, les voiries et réseaux divers dans l'état où ils se trouveront le jour de son acquisition, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit 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.

Ainsi en cas d'empiétement des fondations sur le lot contigu, l'acquéreur devra supprimer ledit empiétement dans un délai de quinze jours à compter de l'envoi par l'aménageur d'un courrier recommandé lui signifiant ledit débord. A défaut, l'aménageur pourra intervenir au frais du coloti concerné, sans pouvoir être tenu pour responsable des conséquences sur sa construction.

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 débroussaillement.

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 détritus ne pourront être brûlés sur l'emprise des lots ou des espaces communs, et devront être évacués dans une décharge locale.

**Dans le cas où des dépôts sauvages seraient faits sur les lots non vendus appartenant à l'aménageur, ce dernier se réserve le droit de faire enlever lesdits dépôts, aux frais exclusifs des colotis concernés, ou à défaut aux frais de l'association syndicale du lotissement.**
En l'absence de compte ouvert au nom de l'association syndicale, l'acquéreur donne pouvoir au notaire pour payer lesdits travaux de nettoyage et d'enlèvement des dépôts sauvages, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'aménageur.

Article 10.2. Entretien des constructions

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

Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions

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

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 colotis 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 colotis.

- 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 colotis. 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 colotis.
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 colotis venaient à se plaindre des agissements conflictuels de ce dernier.**

Article 10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs

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

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

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

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

## ARTICLE 11. SERVITUDES

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

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

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

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

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

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.
La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

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

Dans le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'acquéreur concerné devra prévoir un système de recollement des eaux de pluie, provenant de ses toitures, afin de ne pas les rejeter sur les terrains voisins. Il devra impérativement veiller à ce que l'implantation de ses constructions soit bien exécutée en limite de propriété, sans que les fondations, et les affouillements de sol, n'empiètent sur la propriété voisine et la voirie ou les espaces communs.

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

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

Article 11.2. Servitudes spécifiques et conditions particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 4 à 8 sont soumis pour partie de leur lot, à la zone rouge du PPRI en vigueur sur la commune et les lots 1 à 8 sont soumis à la zone bleue Bp du PPRI en vigueur sur la commune. Les acquéreurs devront respecter les prescriptions indiquées sur le PPRI et le règlement du lotissement (PA10) soit :

*En zone « R », toute nouvelle construction est interdite. Les piscines au niveau du terrain naturel sont admises, à condition qu'un balisage du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours (lots 4 à 8).*

*Le zonage bleu indice « Bp » correspond aux zones soumises à un aléa de ruissellement pluvial. En zone bleue, les nouvelles constructions sont admises à conditions :*

*- Qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire ;*

*- Que la surface du 1er plancher aménager soit calée à la cote de PHE +30 cm lorsque la PHE a été définie. Dans le cas où la PHE n'a pas été définie, la surface de plancher sera cale au minimum à 50cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.*

*- De ne pas créer de surfaces de garages ou de pièces annexes en dessous de la PHE ou en dessous du terrain naturel.*

*- Les piscines au niveau du terrain naturel sont admises à condition qu'un balisage du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours*.

- Les clôtures devront respecter les contraintes du PPRI. Elles seront réalisées en même temps que les constructions, et leur bonne finition conditionnera le raccordement au projet et la délivrance de la conformité.
  L'ensemble des clôtures, en zone rouge "R" et en zone bleue (Bp), en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, seront constituées d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) à mailles larges (mailles dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm);
  La hauteur des clôtures, le long des voies et emprises publiques et en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur maximale de 1.80 mètre.
  L'ensemble des clôtures seront doublées de haies végétales composées d'essences méditerranéennes."

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), le lot 5 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction du lot 4, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), au plan de masse (PA4 B) et au règlement (PA10), l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un local privatif pour le stockage des containers à ordures. Les règles de constructions de ce local sont éditées au sein du règlement du lotissement (PA10).

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au règlement (PA10), le lot 8 sera grevé d'une servitude d'espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. L'acquéreur devra se clôturer en arrière de la bande végétale, conformément aux règles édictées au sein du règlement de lotissement (PA10). Cette bande devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales arbustives et l'ensemble sera à la charge de l'acquéreur (réalisation et entretien).

- Conformément au Plan de composition (PA4 A), une bande le long de la limite est du périmètre du lotissement sera cédée à la commune ou au gestionnaire du ruisseau.

- L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé par le VENDEUR de l'existence sur l'emprise du lotissement d'un poste de refoulement des eaux usées permettant l'évacuation des eaux usées.
  Ce poste de relevage suppose l'installation d'un compteur d'eau et d'un compteur d'électricité pour son bon fonctionnement. L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé que les colotis et l'ASL devront acquitter les consommations liées au fonctionnement de cette installation et ce dès sa mise en service.
  En outre, le VENDEUR attitre l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait que la pérennité et le maintien de la garantie décennale de cet équipement sont conditionnés à la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'un professionnel agréé. Le LOTISSEUR souscrira un tel contrat tant qu'il sera propriétaire dudit équipement. Les frais d'entretien seront prélevés sur la caution dégradation. Les colotis s'obligent à poursuivre le contrat souscrit ou à en souscrire un nouveau auprès du prestataire agréé de leur choix lorsque les parties communes du lotissement auront été rétrocédés à l'ASL. A défaut, le LOTISSEUR ne pourra en aucun cas être recherché à ce sujet.

- Conformément au PLU de la commune, chaque acquéreur doivent réaliser à sa charges 2 places au moins de stationnement par lot dont une intégrée au volume bâti.
  De plus, chaque acquéreur devra réaliser à sa charge un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25m². Pour rappel, les revêtements perméables (béton poreux, dalles alvéolaires, pavés enherbées) seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), le puit sur le lot 7 sera bouché lors des travaux d'aménagement.

## 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.

L'aménageur pourra autoriser l'acquéreur d'un macro-lot à mettre en place sur l'emprise de ce dernier tout panneau publicitaire nécessaire à la promotion de son projet.

Par contre, il est interdit aux colotis et à leur constructeur 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 « CENT EURO (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 desdits 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 du paiement des consommation (eau, électricité…) et 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 ou logements dont ils sont propriétaires et ce dans les conditions sus énoncées.

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.
Cependant, jusqu'à la signature de l'acte de cession au profit de l'ASL des voiries et espaces communs, l'Aménageur pourra procéder à leur cession directe au profit de toute collectivité, à titre gratuit, sans l'accord préalable des colotis et de l'ASL.

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 « aménagement voiries et réseaux » 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 aux acquéreurs, 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 assurerons 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 colotis 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.
Il est rappelé que pendant un délai de cinq ans suivant l'achèvement du lotissement, les modifications ne peuvent être prononcées qu'en l'absence d'opposition du lotisseur tant qu'il possède encore au moins un lot constructible.

## 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 :

MAITRE POUDOU
4 Rue Claude Farrère, 34500 Béziers - Tél : 04 67 09 04 00

Fait à Narbonne
le 21 MARS 2022

# VILANOVA

VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

# REGLEMENT

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES COMPLEMENTAIRES DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

## MAITRES D'OUVRAGE

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

PRESTIGE DEVELOPPEMENT
72 RUE ISAAC SINGER – ZAC MERCORENT
34 500 – BEZIERS
Tél : 04 67 86 27 77

VU pour être annexé à l'arrêté municipal de ce jour à Villeneuve lès Béziers
le.....13 DEC. 2021.....
Le Maire,
Fabrice SOLANS

## MAITRE D'OEUVRE

GAXIEU
1 BIS PLACE DES ALLIES
34 537 – BEZIERS CEDEX
Tél : 04 67 09 26 10

## GEOMETRE EXPERT

GUILLAUME – GASQUEZ
80 IMPASSE NICOLAS JOSEPH CUGNOT
34 500 - BEZIERS
Tél : 04 67 35 10 20

## ARCHITECTE

PATRICK ABES - ARCHITECTE
11 RUE D'ALEMBERT
34 500 - BEZIERS
Tél : 04 67 35 22 22

## BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

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

**PA 10**

SEPTEMBRE 2021

SR FA MA

# SOMMAIRE


**CHAPITRE I - INTRODUCTION ..... 2**

ARTICLE 1.1 – Présentation ..... 2

ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis ..... 2

**CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT ..... 4**

ARTICLE 2.1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 4

ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol ..... 4

ARTICLE 2.3 – Règles de construction ..... 8

ARTICLE 2.4 – Imperméabilisation des sols ..... 13

ARTICLE 2.5 – Stationnements ..... 14

ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations ..... 14

ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets ..... 15

**CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES ..... 16**



PA 034 336 21 Z 0003

PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

# CHAPITRE I - INTRODUCTION

PIECES COMPLEMENTAIRES DATE DE DEPOT 11 OCT. 2021

## ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Villeneuve-Les-Béziers, la société HECTARE et la société PRESTIGE DEVELOPPEMENT souhaitent réaliser une opération de lotissement dénommée « *Vilanova* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 8 822m².

Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section AY n°56 et une partie de l'emprise communale. Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 7 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles sur des parcelles d'une surface variable d'environ 433 m² à 860 m², et un macro-lot à caractère social, pour la réalisation de 4 logements, sur une parcelle d'environ 701 m².

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement. **Le projet comportera donc un total de 11 logements maximum.**

**Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement, aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune ainsi qu'aux dispositions du PPRI.**

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

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

## ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis

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



SR FA MA

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.
Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement, au Plan Local d'Urbanisme et aux prescriptions du PPRI.

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

PA 034 336211Z0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021



SR FA MA

# CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

## ARTICLE 2.1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021

### 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions ou utilisation du sol édictées au sein de l'article AU 1 du PLU de la commune de Villeneuve-Les-Béziers sont interdites.

Les professions libérales et les activités sont interdites.

### 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Se référer aux prescriptions du PLU en vigueur sur la commune ainsi qu'aux prescriptions édictées sur le PPRI et le PPRT.

## ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol

### 1. Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), ainsi l'accès à chaque lot est imposé, à l'exception du macro-lot à caractère social.

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

- Ils seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- La voie réalisée aura un gabarit variable entre 12,00 et 8,50 mètres de largeur dont :
  - 5,50 mètres de chaussée en double sens ;
  - Voirie partagée avec une aire de retournement ;
  - Des cheminements piétons d'une largeur de 1,50 mètre de large ;
  - Des stationnements visiteurs longitudinaux à la chaussée ou en empochement d'une largeur de 2,50 mètres ou de 3,30 mètres pour les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite.
- La voie de desserte comportera 16 places de stationnements visiteurs dont deux places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.
- Une voirie en attente est également présente, d'une largeur de 12,00 mètres, toutefois, elle sera réalisée ultérieurement.
- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune. Les candélabres seront implantés dans la voirie et en servitude sur les lots.



SR FA MA

L'accessibilité des lots, les voiries et les cheminements piétons seront conformes aux décrets 1657 et 1658 de 21/12/2006 et à l'arrêté de 15/01/2007 en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

## 2. Desserte par les réseaux

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

Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées des lots, dans la limite de 200m² imperméabilisés par lot, seront obligatoirement dirigées gravitairement vers la voirie mise en place par les aménageurs, afin d'être acheminées vers le bassin de rétention de l'opération.

Pour l'habitat collectif, il est possible d'aller au-delà de la surface imposée par les aménageurs à condition de réaliser un dispositif technique assurant la rétention des eaux pluviales à raison de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire. Dans ce cas-là, une note de calcul hydraulique réalisée par un bureau d'études hydraulique compétent devra être jointe à la demande permis de construire.

Toutefois, afin de limiter le ruissellement pluvial, les acquéreurs devront développer une panoplie de techniques alternatives permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les revêtements perméables seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes, et les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour les allées piétonnes des lots (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées, etc.).

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

## 3. Caractéristiques des terrains

La surface de plancher de chaque lot du lotissement est indiquée dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

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

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

- Modification parcellaire

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

PA 034 336217 0003
PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021



SR FA MA

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

## 4. Regroupement de lots

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La Surface De Plancher (SDP) disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de composition du lotissement subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

## 5. Servitudes et obligations particulières

- **Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 4 à 8 sont soumis pour partie de leur lot, à la zone rouge du PPRI en vigueur sur la commune. Les acquéreurs devront respecter les prescriptions indiquées sur le PPRI et le règlement du lotissement (PA10).**

- **Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), l'ensemble des lots sont soumis à la zone bleue Bp du PPRI en vigueur sur la commune. Les acquéreurs devront respecter les prescriptions indiquées sur le PPRI et le règlement du lotissement (PA10).**

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), le lot 5 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction du lot 4, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), au plan de masse (PA4 B) et au règlement (PA10), l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un local privatif pour le stockage des containers à ordures. Les règles de constructions de ce local sont éditées au sein du règlement du lotissement (PA10).

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au règlement (PA10), le lot 8 sera grevé d'une servitude d'espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. L'acquéreur devra se clôturer en arrière de la bande végétale, conformément aux règles édictées au sein du règlement de lotissement (PA10). Cette bande devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales arbustives et l'ensemble sera à la charge de l'acquéreur (réalisation et entretien).



SR FA MA

- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les clôtures, en servitude, sur lots, conformément au plan Eclairage Public et au programme des travaux, sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.

- Dans la même mesure, si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.

- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
  Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

## 6. Zonage PPRI

Le zonage rouge indice « R » au sein du PPRI correspond aux zones inondables naturelles d'aléa indifférencié en vue de maintenir les champs d'expansion de crues.

**En zone « R », toute nouvelle construction est interdite. Les piscines au niveau du terrain naturel sont admises, à condition qu'un balisage du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.**

**Le zonage bleu indice « Bp » correspond aux zones soumises à un aléa de ruissellement pluvial. En zone bleue, les nouvelles constructions sont admises à conditions :**

- **Qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire ;**
- **Que la surface du 1er plancher aménager soit calée à la cote de PHE +30 cm lorsque la PHE a été définie. Dans le cas où la PHE n'a pas été définie, la surface de plancher sera cale au minimum à 50cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.**
- **De ne pas créer de surfaces de garages ou de pièces annexes en dessous de la PHE ou en dessous du terrain naturel.**

**Les piscines au niveau du terrain naturel sont admises à condition qu'un balisage du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.**

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021



SR FA MA

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021

## ARTICLE 2.3 – Règles de construction

### a) Implantation des constructions :

Pour des raisons de composition architecturale des futures constructions et d'intégration dans le site de l'opération, les aménageurs ont fait le choix, conformément au PLU en vigueur sur la commune, de déroger aux règles d'urbanisme pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Ainsi, certains lots bénéficieront donc d'une plus grande amplitude de construction afin de favoriser le développement en plain-pied et ainsi limiter les constructions en R+1 et les masques d'ensoleillement que cela peut générer.

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

Les emprises constructibles varient en fonction de la position et de l'orientation des lots. Elles devront obligatoirement être respectées. De manière générale, l'implantation au plus proche des limites Nord est à favoriser afin de dégager un maximum de surface pour les jardins au Sud.

- **L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :** Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques, distance conforme au plan de masse (PA4B).

  La construction de piscines est autorisée. Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2,00 mètres par rapport à l'alignement et devront respecter les règles édictées au sein du PPRI.

- **L'implantation par rapport aux limites séparatives :** Les constructions doivent être édifiées en arrière des limites séparatives à une distance conforme au plan de masse (PA4 B).
  Toutefois, une construction annexe contiguë à la construction principale (garage, buanderie, atelier, etc.) peut être implantée sur une limite séparative, lorsque le plan de masse (PA4 B) l'autorise, à condition que sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres et la longueur n'excède pas 6,00 mètres le long de cette limite séparative.

Pour l'habitat individuel, les constructions annexes (types pool house, abri de jardin, etc. et hors garage) seront :

- Limitées à une par parcelle et traitées selon les prescriptions du présent règlement ;
- Non contiguë à la construction principale ;
- Peuvent être implantées en limites séparatives, en dehors des emprises constructibles imposées sur le plan de masse (PA4 B),
- N'excèdent pas 2,50 mètres de hauteur maximum ;
- Que la surface de plancher n'excède pas 10m² avec possibilité de réaliser un auvent de surface inférieur et à la moitié de la construction de l'annexe ;

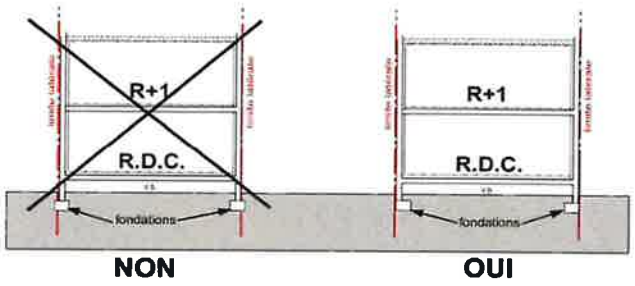
- Qu'elle ne serve pas d'habitation et qu'elle ne soit pas en située en zone inondable secteur rouge « R » du PPRI.

Pour l'habitat individuel, les constructions légères à usages de stationnement non intégrées dans le volume bâti à usage d'habitation seront obligatoirement réalisées :

- Sous la forme de pergola végétalisée et ne pourront en aucun cas être transformée en volume habitable ;
- Pourront se situer uniquement dans l'emprise construction autorisée en R+0 sur le plan de masse (PA4 B)

La construction de piscines est autorisée. Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2,00 mètres par rapport aux limites et devront respecter les règles édictées au sein du PPRI.

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :** Le PLU de la ville de Villeneuve-Les-Béziers n'impose pas de distance entre les constructions sur une même propriété.




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

L'ensemble des règles édictées ci-dessus, devront en sus prendre en compte les règles de hauteurs, d'emprise au sol maximale, etc. édictées au sein de ce règlement.
Les toitures en pente pourront avoir un débord de 50 cm maximum, ce débord pourra être en dehors des emprises constructibles indiquées sur le plan de masse (PA4 B). Tout dépassement sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

### b) Hauteur des constructions :

**Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions devra être conforme au plan masse (PA4 B), puis défini sur le plan parcellaire de vente de lots.** La hauteur maximale (HM) d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale :

- A l'égout de toiture et/ou au faîtage pour les constructions à toit en pente ;
- De n'importe quel point de la construction pour les constructions à toit terrasse, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques, des antennes, au point le plus proche correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.

PA 034 336 21 Z 0003
PIECES COMPLEMENTAIRES DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021
SR FA MA

Les règles de hauteur ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini après travaux d'aménagement et ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Pour les lots destinés à l'habitat individuel et groupé :

- La hauteur maximale des constructions imposées en R+0 sur le plan de masse (PA4 B) est fixée à **3,50 mètres hors tout.**
- La hauteur maximale des constructions autorisées en R+1 sur le plan de masse (PA4 B) est fixée à **7,50 mètres à l'égout des toitures et 9,00 mètres hors tout.**

Pour l'habitat collectif :

- La hauteur maximale des constructions autorisées en R+2 sur le plan de masse (PA4 B) est fixée à **12,00 mètres**

La hauteur d'une construction annexe non contiguë à la construction principale (hors garage), de moins de 10m² peut être implantée en limites séparatives si sa hauteur n'excède pas **2,50 mètres hors tout**.

De plus, afin de limiter les co-visibilités, le lot 5 n'aura pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction en direction du lot 4, sauf pour une fenêtre de salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

## 1. Aspect des constructions

### 1) Façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
Aucune façade aveugle n'est autorisée sur la voie publique.
Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.
Pour l'habitat individuel, il ne sera autorisé que trois couleurs au maximum par construction et ce sur des volumes distincts. La tonalité sera de teinte claire uniquement. Les teintes criardes sont interdites.
Toutes les menuiseries d'une construction devront être du même matériau.
La fixation de parabole ou antenne en façade est prohibée.
Les enduits plastiques sont interdits.

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021



SR FA MA

## 2) Clôtures :

**Les clôtures devront respecter les contraintes du PPRI. Elles seront réalisées en même temps que les constructions, et leur bonne finition conditionnera le raccordement au projet et la délivrance de conformité.**

**L'ensemble des clôtures, en zone rouge « R » et en zone bleue (Bp), en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, seront constituées d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) à mailles larges (mailles dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ;**

**La hauteur totale des clôtures, le long des voies et emprises publiques et en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.**

**L'ensemble des clôtures seront doublées de haies végétales composées d'essences méditerranéennes.**




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

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

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

## 3) Toitures :

La rétention des eaux pluie en toiture sera favorisée.

Les toitures pourront être :

- En pente recouverte de tuile. Les tuiles vieillies sont interdites. Les toitures en pentes devront avoir une pente maximum de 33% ;
- En toitures terrasses. Dans le cas d'une réalisation partielle, elles devront correspondre à un usage (terrasse accessible ou plantées) et à condition de soutenir une composition architecturale particulière.

Aucun réseau ni ouvrage technique ne devra être visible en toiture. Ils devront être regroupés dans un volume bâti et / ou intégré au bâti (faux-plafonds, etc.).

Une seule antenne et une seule parabole sont autorisées par groupement d'habitations.

Les antennes et paraboles d'émission et de réception et signaux radioélectriques seront localisées dans un emplacement ou l'impact visuel sera le plus minime afin d'être dissimulés à la vue depuis les voies publiques.

Les couvertures de piscines émergentes, en plastique sont interdites hors protections hivernale et de sécurité.

### 4) Energie solaire :

En cas d'utilisation d'éléments de productions d'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles ci-dessus est admises pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architectures devront être partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande du permis de construire.

### 5) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos et des allées :

Ces derniers seront réalisés à la charge des acquéreurs, ils devront être **revêtu d'un matériau perméable parmi les 3 possibilités suivantes :**

- **Béton poreux ;**
- **Dalles alvéolaires ;**
- **Pavés enherbés.**

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour les allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées, etc.).

### 6) Locaux poubelles :

Pour l'habitat individuel, l'habitat individuel groupé et l'habitat collectif (à partir de quatre logements), il est obligatoirement demandé la réalisation de locaux poubelles. Le tri dans des dimensions appropriées, es obligatoire.

Pour l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé, le local poubelle sera intégré dans la parcelle, conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).
Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA B), l'emplacement des encoches poubelles est imposé pour les lots 2 à 8.
Le local poubelles devra :

- Mesurer au minimum 1,50m x 1,50m au sol ;
- Être clôturé sur 3 faces par le biais d'un mur maçonné d'une hauteur équivalente à celle de la clôture ;
- Être accessible depuis le stationnement privatif non clos ;
- Incorporer la boite aux lettres et les compteur mis en place par les aménageurs ;
- Avoir une finition enduite gratté fin, de teinte blanc crème (RAL 9001 ou similaire).

PA 034 336211 Z0003
PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021



SR FA MA

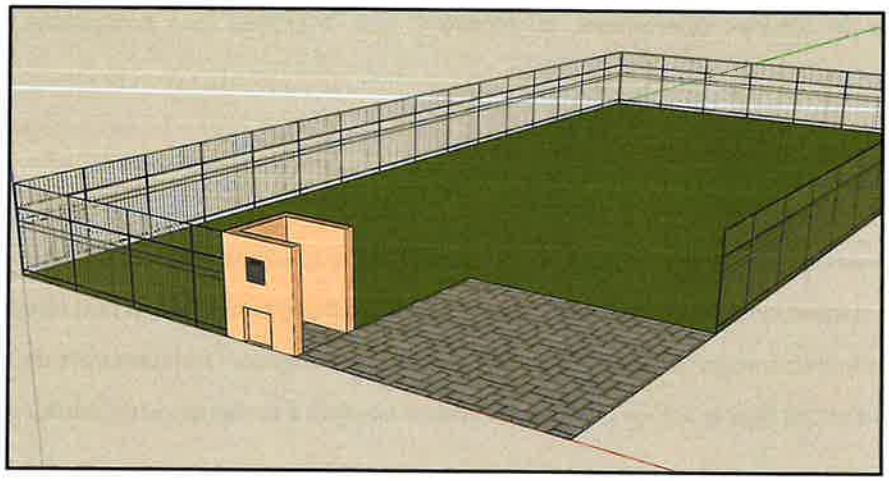


***Image illustration***

Pour l'habitat collectif (à partir de 4logements), le local à ordures devra être intégré dans la construction.

De plus, les aménageurs réaliseront une aire de présentation des ordures ménagères. Ainsi, l'ensemble des lots devront présenter leurs bacs sur cette aire la veille de la collecte.

Une fois la collecte effectuée, l'ensemble des bacs devront obligatoirement être remisés sur la partie privative de chaque lot.

## ARTICLE 2.4 – Imperméabilisation des sols

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

*Pour rappel, les acquéreurs devront développer une panoplie de techniques alternatives permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les revêtements perméables seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes, et les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour les allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées, etc.).*

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménageurs ont fait le choix d'imposer sur surface d'imperméabilisation maximale par lot.

Pour l'habitat collectif, il est possible d'aller au-delà de la surface imposée par les aménageurs à condition de réaliser un dispositif technique assurant la rétention des eaux pluviales à raison de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire. Dans ce cas-là, une note de calcul hydraulique réalisée par un bureau d'études hydraulique compétent devra être jointe à la demande permis de construire.

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

PA 034 336211Z0003
PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021



SR FA MA

## ARTICLE 2.5 – Stationnements

Conformément au PLU de la commune, l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé doivent réaliser **2 places au moins de stationnement par lot dont une intégrée au volume bâti.**
De plus, chaque acquéreur devra réaliser un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25m². Pour rappel, les revêtements perméables (béton poreux, dalles alvéolaires, pavés enherbés) seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes.

Pour l'habitat collectif, il est exigé **1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement.**
Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'une stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus/ La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme fixée à 0,8m² pour 50m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6m².
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Il est exigé la réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos lors de la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.

Au sein du lotissement, les aménageurs prévoient la réalisation de 16 places de stationnements visiteurs ouvertes au public, dont deux places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations

Les plantations devront être d'essences méditerranéennes. Le système d'arrosage favorisera l'utilisation des eaux de pluie.
Les espaces libres devront être végétalisés à l'exception des espaces piétonniers qui pourront être traités en matériau minéral.
L'abattage des arbres sans raison phytosanitaire évidente est interdit, en cas de mort d'un arbre ou d'abattage, celui-ci devra être remplacé, par un sujet de même nature et de même essence.

Conformément au PLU en vigueur sur la commune, une superficie de plus de 10% de l'emprise opérationnelle sera un espace commun accessible aux piétons. Le bassin de rétention et ses espaces alentours, d'une superficie d'environ 1354 m² seront donc accessibles aux piétons et paysager afin de créer un espace commun.

PA 034 336211 Z0003
PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE R
11 OCT. 2021
SR FA MA

## ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

Les aménageurs réaliseront une aire d'accueil des ordures ménagères. Ainsi, l'ensemble des lots devront présenter leurs bacs sur cette aire la veille de la collecte.

Une fois la collecte des ordures réalisée, le stockage des bacs individuels sera obligatoirement réalisé dans le local à poubelles privatif de chaque lot indiqué sur le plan de composition (PA4 A) et sur le plan de masse (PA4 B). Ces derniers seront réalisés à la charge des acquéreurs, conformément aux règles édictées à l'article 2.3 du présent règlement. Pour l'habitat collectif, le local devra être intégré à la construction.

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021

# CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

| NUMERO DE LOT | SURFACE INDIVATIVE (en m²) | SURFACE DE PLANCHER (en m²) | SURFACE IMPERMEABILISEE DES LOTS (en m²) |
|---|---|---|---|
| 1 | 701 | 350 | 500 |
| 2 | 445 | 200 | 200 |
| 3 | 433 | 200 | 200 |
| 4 | 700 | 200 | 200 |
| 5 | 860 | 200 | 200 |
| 6 | 667 | 200 | 200 |
| 7 | 600 | 200 | 200 |
| 8 | 650 | 200 | 200 |
| | | | |
| **TOTAL LOTS** | 5 056 m² | 1 750 m² | 1 900 m² |
| **VOIRIE** | 1 900 m² | SANS OBJET | SANS OBJET |
| **ESPACES VERTS** | 1 866 m² | SANS OBJET | SANS OBJET |
| | | | |
| **TOTAL** | 8 822 m² | 1 750 m² | 1 900 m² |

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

**Fait à Narbonne**
**Le 30 Septembre 2021**

**Les Maîtres d'Ouvrage**

HECTARE
1 Boulevard J.F.KENNEDY
66000 PERPIGNAN
04 68 63 54 65
SIREN 351 338 660

SAS PROMOTION
PRESTIGE DEVELOPPEMENT INVEST
Zac de Mercorent - 72 rue Isaac Singer
34500 BEZIERS RCS : 838 978 799

PA 034 336211Z0003
PIECES COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021



SR FA MA

**DÉPARTEMENT L'HERAULT** **COMMUNE DE VILLENEUVE LES BEZIERS**

# LOTISSEMENT VILLANOVA

## 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 ..... 7
Article 2.8. Délibération ..... 7

**ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS ..... 7**

Article 3.1. Principe ..... 7
Article 3.2. Désignation ..... 7
Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations ..... 7
Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat ..... 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. Paiement et recouvrement des dépenses ..... 9
Article 4.4. Mutation ..... 9
Article 4.5. Obligation d'assurance ..... 9

**ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES ..... 10**

Article 5.1. Carence de l'Association syndicale ..... 10
Article 5.2. Modification – Dissolution ..... 10
Article 5.3. Pouvoir pour déclarer ..... 10
Article 5.4. Election de domicile ..... 10
Article 5.5. Plan parcellaire ..... 10

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

### Article 1.1. Formation

Il est formé une Association Syndicale libre, conformément aux articles 7 à 10 de l'ordonnance N°2004-632 du 1er 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 VILANOVA situé à VILLENEUVE LES BEZIERS, 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 rémunératoire, 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 VILANOVA, sis à VILLENEUVE LES BEZIERS.

**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 entrainera 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 précédent, 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 1er. 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 1er janvier le tableau des propriétaires et des voix de l'Association.

**Article 2.5. Majorité**

1- Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

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

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

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

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

**Article 2.6. Tenue des assemblées**

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

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

**Article 2.7. Ordre du jour**

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

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

**Article 2.8. Délibération**

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

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés ainsi qu'aux propriétaires qui ont voté contre les résolutions proposées, par l'envoie 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 entretien 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 requiers 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 1er 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 NARBONNE, le mercredi 16 mars 2022**

## Clients

**ALLAI MOUNIR** Lu et approuvé

MOUNIR ALLAI

Signé le 07/05/2024 à 10:05:03

Signé et certifié par yousign

**ALLAI FATIMA ZAHRA** Lu et approuvé

FATIMA ZAHRA ALLAI

Signé le 07/05/2024 à 14:29:15

Signé et certifié par yousign

## L'entreprise

**RIPOLL Stephanie**

Lu et approuvé

Stephanie RIPOLL

Signé le 07/05/2024 à 14:51:34

Signé et certifié par yousign