

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	STE VALIERE
COMMUNE	LE CLOS FLOREAL
LOT N°	LOT 5

La société « **SAS HECTARE** », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660., au capital de **35.100.000,00 Euros**.

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

Et

M. CONTRERAS JORDAN ET ME PANIS CECILE
Demeurant : 48 AVENUE DE LA ROUCHERE 34370 CREISSAN
Téléphone : 0646690960
Mail : jordancontreras362@gmail.com

/ *cecile.panis88@gmail.com. SK*

M. Miron Fabien et Me Miron Jordane
Demeurant : 10 chemin des Clergues 11120 GINESTAS
Téléphone : 0684129763
Mail : fabien.miron@gmail.com

/ *Jordane.miron@gmail.com SK*

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

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

Le réservataire est ici présent.

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

En date du « **3 AOUT 2022** », il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro « **PA 011 366 22 00001** » **autorisant** la création d'un lotissement dénommé « **LE CLOS FLOREAL** » sur la commune de « **STE VALIERE** ».

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

GEO SUD OUEST Centre d'affaires Saint Crescent 11 100 NARBONNE Tél : 04 68 32 17 91
--

L'architecte coordinateur de l'opération est :

TRAM ARCHITECTE
Jeffrey Cardot 20 rue Paul Louis Courrier 11100 NARBONNE
06 98 81 51 75 - - tram.architecte@gmail.com

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 provisoire du lot 5
 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.

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 SEGUY -1 Av. de la Ginesto, 11120 Ginestas Tel : 04 68 46 12 11

Notaire en participation :

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

1 - DESIGNATION

Le réservant confère au réservataire qui l'accepte, **avec faculté de substitution**, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 5** de l'opération précitée, **d'une superficie approximative de 450 m²**, la surface précise devant résulter du plan de bornage qui sera annexé à l'acte authentique de vente et dressé par le géomètre expert susnommé, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

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

La surface de plancher (SDP) autorisée sur le lot vendu est de 175 m² et d'une surface imperméabilisée de 175 m²

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

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

2 - PRIX DE VENTE

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

SOIXANTE NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (69 900 €)

27/05/2023

SC FM CP *sh* *nn*

Précision faite que le montant de la TVA SUR MARGE inclus dans le prix de vente a été calculé en fonction d'un taux de TVA à 20%. Par conséquent, en cas de modification du taux de TVA à la hausse comme à la baisse, le prix de vente sera ajusté en conséquence.

Lequel prix **payable comptant** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par virement préalable de la banque française, le tout à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte authentique de vente. Tout autre moyen de paiement ne sera pas considéré comme libératoire.

3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

Le réservataire sera propriétaire de l'immeuble présentement vendu, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance, par la prise de possession réelle et effective, à compter du même jour.

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

4- FACULTE DE SUBSTITUTION

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

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

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

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

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

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

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

5.1-1 FINANCEMENTS

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

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

MONTANT MAXIMUM DU OU DES PRETS SOLLICITES : 200 000 €

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 20 ANS

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 4 %

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard LE 15 SEPTEMBRE 2024** et à adresser immédiatement au réservant copie du récépissé de dépôt du dossier bancaire.

A défaut, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat sans formalité ni mise en demeure et le l'indemnité d'immobilisation sera définitivement acquise au réservant.

La présente condition suspensive devra être réalisée **au plus tard LE 15 OCTOBRE 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.

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

9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

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

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

En conséquence, et ce jusqu'au transfert de propriété, le réservant pourra pénétrer et circuler sur l'emprise du lot réservé, modifier sa topographie ainsi que l'aspect minéral ou végétal de ce lot et plus généralement faire toutes modifications qu'il jugera nécessaires pour parvenir à la livraison du lot vendu.

Le réservataire ne pourra à ce titre prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix suite à l'exécution de ces travaux sur les parties communes du lotissement ou sur l'emprise du lot objet du présent contrat de réservation.

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

10 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES

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

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

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

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

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

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

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

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

Si avant la signature de l'acte authentique de vente, ces sondages et études révèlent que le terrain vendu nécessite une adaptation que le réservataire ne peut assurer financièrement, ce dernier pourra renoncer à son acquisition,

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 assujéti, sans exception ni réserve.

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

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

2 places de stationnement privatives non close sont à la charge des acquéreurs : Revêtement obligatoirement perméable (Béton poraux, dalles alvéolaires ou pavés enherbés)

Une canalisation de transport de Gaz naturel à haute pression (canalisation DN 800 – PARAZA – ARGELIERS RACC. GRDF) est située à proximité du lotissement : la consultation de TERAGA doit être systématique lors d'un dépôt de permis de construire

7.2 SERVITUDES

Les Lots 1 à 9, 22, 23, 26, 27 et 33 à 39 sont grevés d'une servitude plantandi larg. variable de 2 à 3 m en fond de parcelle (plantations et entretien à la charge des acquéreurs)

Les Lots 11, 12, 15, 16, 19 et 20 sont grevés d'une servitude plantandi larg. 3 m en fond de parcelle (plantations et entretien à la charge des acquéreurs). Les acquéreurs devront respecter les types d'essences autorisées, afin de l'enracinement ne cause aucun dégât sur les canalisations souterraines d'eaux pluviales et d'eaux usées prévues sur les lots.

Les Lots 11, 12, 15, 16, 19 et 20 sont grevés d'une servitude de passage d'une canalisation d'eaux pluviales d'une larg. 2 m : Les lots devront diriger leurs eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées, dans la limite de la surface maximale autorisée, en direction de cette canalisation.

Les lots 11, 12, 15, 16, 19 et 20 sont grevés d'une servitude de passage d'une canalisation d'eaux usées larg. 2m. Les lots devront diriger leurs eaux usées dans cette canalisation.

Les lots 11, 12, 13, 16, 19, 20, 22 et 23 sont grevés d'une servitude de co-visibilité en direction des parcelles voisines.

Ainsi aucune fenêtre ni porte fenêtre ne sar autorisée en R+1, à l'exception d'une ouverture pour une pièce d'eau (WC, salle de bain, salle d'eau) et à condition que le vitrage soit opaque.

Possible servitude de candélabres sur tous les lots

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.

27/05/2023

JE FM CP SK DN

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 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 : **15 NOVEMBRE 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

27/05/2023

SCFM CP gn ON

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 « **CINQ CENT EUROS** » (« **500 €** ») 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,

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

18- FRAIS ANNEXES

18.1 ANTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'attention du réservataire est attirée sur le fait que les honoraires de l'architecte coordonnateur d'un montant de **540 € TTC** seront à régler directement à ce dernier, au moment de la validation du ou des permis de construire. Le réservataire s'y oblige expressément.

18.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

=> Les frais d'acte notariés (comprenant outre les frais d'actes sur le prix de vente du lot, la quote-part du dépôt de pièces du lotissement et de l'acte de cession des voies).

=> Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : « **QUATRE CENT QUATRE VINGTS » euros TTC (480 €).**

=> La caution voirie et réseau pour un montant de : « **CINQ CENTS » euros (500 €)**

=> La caution obligation acquéreur pour un montant de « **CINQ CENTS » 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 : « **DEUX CENT CINQUANTE » euros (250 €)**

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 OU ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

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

27/05/2023

SC FM CP *SC* *FM* *CP* *SC* *FM*

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 Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage, en présence des entreprises chargées de leur exécution conforme au programme des travaux. Cette réception fera l'objet du certificat attestant de l'achèvement desdits travaux conformément aux articles R 462 – 1 nouveaux et suivants du code de l'urbanisme.

16 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Le réservataire déposera à la suite des présentes, à l'ordre du réservant, une indemnité d'immobilisation, ne constituant pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil, d'un montant de « **MILLE CINQ CENT EUROS** » (« **1500 €** ») euros .

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

27/05/2023

Je FM CP SM ON

de non-réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

21 - ENVOI ELECTRONIQUE

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

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

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

22 - ADRESSES ELECTRONIQUES

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

jordancontreras362@gmail.com / fabien.miron@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

27/05/2023

FM CP  JN

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 :

**A l'attention de Mme Ripoll Stéphanie
HECTARE
3 Avenue de la Coupé – 11100 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 reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

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

27/05/2023

Se FM CP R JN

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 à NARBONNE

Le 8 MARS 2023

27 mai 2024 SR

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé

~~27/05/2023~~

27 mai 2024

Lieu-dit : "Las Galiniéros"



Plan de Vente provisoire

LOT 5



SUPERFICIE	CADASTRE	
	Section	N°
450m²	C	545

Superficie totale du lot = 450 m²

avec une Surface De Plancher attribuée au lot de : 175 m².



 GéosudOuest

SELAS de Geometres-Exp
www.geo-sud-ouest.fr

Géomètre Expert : Thomas BARDIN (N° OGE : 06132)

Narbonne le 09/02/2023

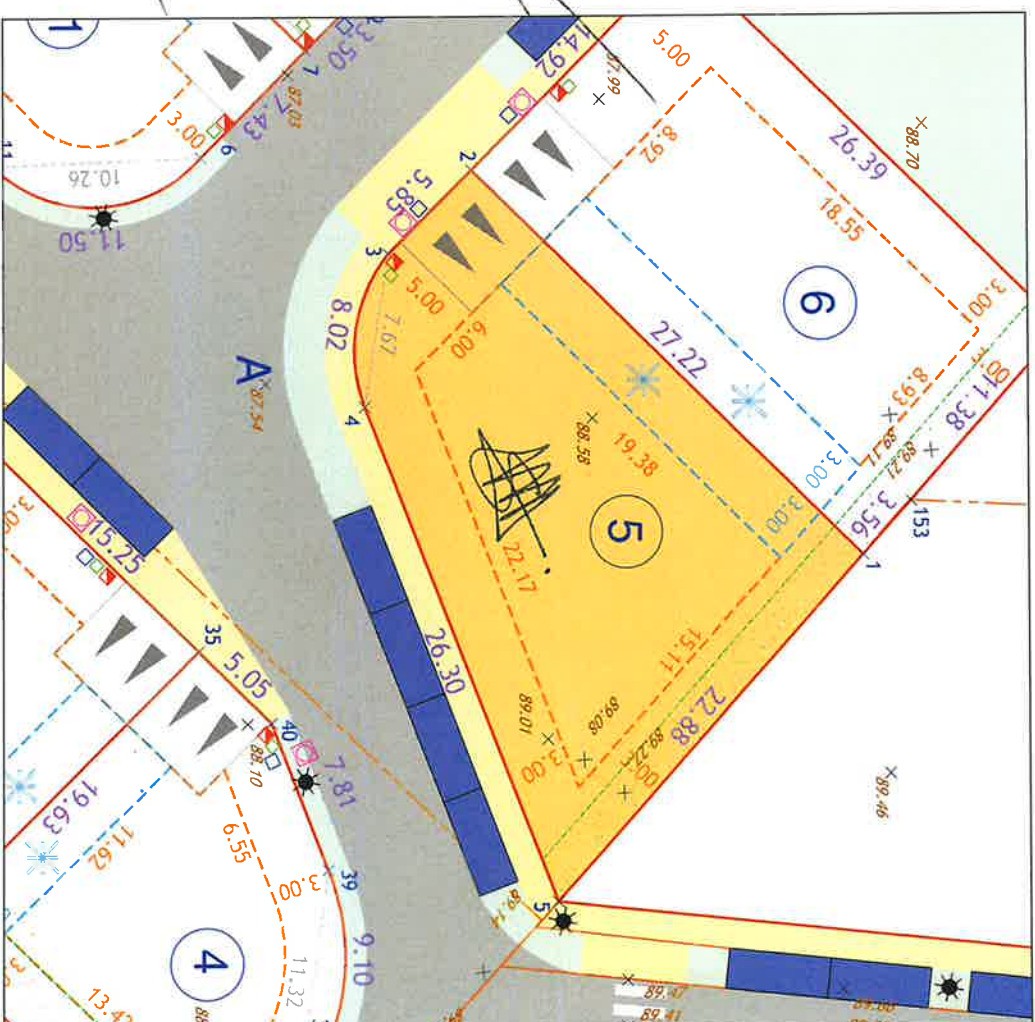
Siège Social : ZAC du Causse - 81100 CASTRES - 05 63 59 17 60 - castres@geo-sud-ouest.fr

Dossier : NA19294

Echelle 1/250

La limite du lot après bornage est formée par les lignes reliant les points :

1-5-4(début de courbe)-3(fin de courbe)-2-1



LEGENDE

Accès et stationnement

Parking visiteurs

Numéro du lot

Candélabre

Plage constructible maximale en $R+1$

Plage constructible maximale en R+D

Application figurative du plan cadastral

— Limite de lot

Coffrets et regards techniques
(position théorique)

Servitùde Plantandi
(cf. PA 10 - Pàlament)

88.85 X Altitude terrain avant travaux



CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER
(Article R 442-11 du Code de l'Urbanisme)
Lotissement "Le clos floréal" à STE VALIERE

Permis d'aménager PA 011 366 22 00001

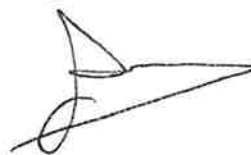
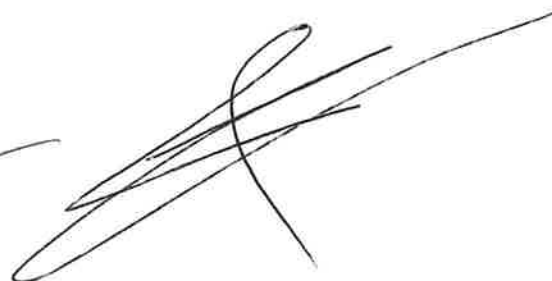
Le présent certificat doit être déposé dans la demande de permis de construire (Article R 431-22 du code de l'urbanisme).

Numéros du lot	Superficie du lot	Surface de plancher du lot
5	450m ²	175m ²

Fait à Narbonne,

Le

27 Mai 2024



HECTARE AUDE

3, avenue de la Coupe - 11100 NARBONNE
Téléphone : 04 68 33 01 02 - Mail : narbonne@hectare.fr



Siret : 351 338 660 00027 • APE 4299 Z • TVA intracommunautaire FR 24 351 338 660
S A S HECTARE au Capital de 35 000 000 €



Plan de COMPOSITION

L'avenue du clos 2021 - 5 H 57



HECTARE
URBANISME DURABLE

Grille de PRIX

Lot	Surface	SDP	CES	Prix Grille
1 - Libre	400 m ²	175 m ²	0,0 m ²	69 900,00 64 900,00€
2 - Réserve	300 m ²	150 m ²	0,0 m ²	2 - Réserve
3 - Réserve	300 m ²	150 m ²	0,0 m ²	3 - Réserve
4 - Libre	350 m ²	150 m ²	0,0 m ²	64 900,00 59 900,00€
5 - Optionne	450 m ²	175 m ²	0,0 m ²	74 900,00 69 900,00€
7 - Libre	400 m ²	175 m ²	0,0 m ²	69 900,00 64 900,00€
8 - Libre	400 m ²	175 m ²	0,0 m ²	69 900,00 64 900,00€
9 - Libre	400 m ²	175 m ²	0,0 m ²	69 900,00 64 900,00€
10 - Libre	400 m ²	175 m ²	0,0 m ²	74 900,00 64 900,00€
11 - Réserve	390 m ²	250 m ²	0,0 m ²	11 - Réserve
12 - Réserve	625 m ²	220 m ²	0,0 m ²	12 - Réserve
13 - Libre	400 m ²	175 m ²	0,0 m ²	69 900,00 64 900,00€
14 - Libre	400 m ²	175 m ²	0,0 m ²	69 900,00 64 900,00€
15 - Libre	542 m ²	220 m ²	0,0 m ²	89 900,00€
16 - Libre	665 m ²	220 m ²	0,0 m ²	89 900,00€
17 - Réserve	400 m ²	175 m ²	0,0 m ²	17 - Réserve
18 - Libre	350 m ²	150 m ²	0,0 m ²	64 900,00 59 900,00€
19 - Libre	520 m ²	220 m ²	0,0 m ²	89 900,00€
20 - Réserve	600 m ²	220 m ²	0,0 m ²	20 - Réserve
21 - Libre	360 m ²	150 m ²	0,0 m ²	69 900,00 59 900,00€

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 22-0218 NT 02 A
	Lot. LE CLOS FLORAL, Lot 5	Client : SAS HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

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

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche argileuse très peu compactes sur des épaisseurs significatives variant de 0.50 à 2.80 m/TN masquant des argiles limoneuses +/- graveleuse peu compactes..

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles peu compactes

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

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

2,30 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 :

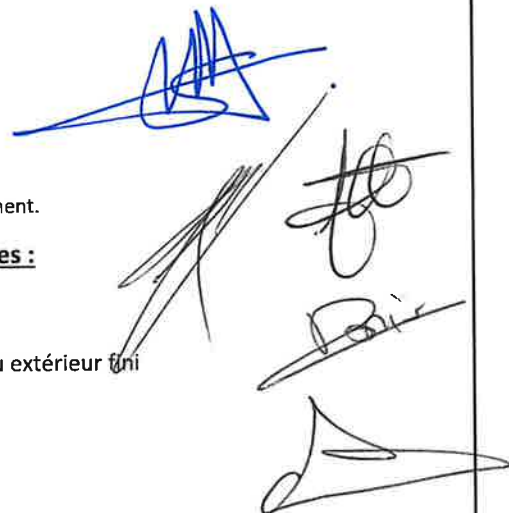
Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

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 géotechniques nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 04 30 00 67 90 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com



MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE

Tél : 04.30.00.67.90

E-mail : contact@sudgeotechnique.com

www.sudgeotechnique.com

Lot. LE CLOS FLORAL

Commune de SAINTE VALIERE

Mission G1 PGC Elan

pour le compte de SAS HECTARE

Dossier : SG 22-0218 NT 02 A				Rédaction		
Devis : DSG 20-092						
Document	Indice	Description	Date	Réda	Relec	Contr
NT 01	A	Mission G1 PGC Elan	20/06/22	PVE	TFU	EFO

RESUME

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile : aléa fort pour le retrait gonflement des argiles.

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

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

Synthèse des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche argileuse très peu compactes sur des épaisseurs significatives variant de 0.50 à 2.80 m/TN masquant des argiles limoneuses +/- graveleuse peu compactes..

Adaptation du projet (fondation) :

Type :

semelles filantes et/ou appuis isolés.

Horizon porteur : dans la argiles peu compactes stables hydriquement estimées à partir de 1.50 m/TN extérieur fini

Protection :

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

Niveau bas :

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

Mitoyens :

Sans objet.

Terrassements :

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

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 Lithologie	8
2.2 Résultats essais en laboratoire	9
2.3 Commentaires sur les résultats	9
3. INTERPRETATION (G1 PGC)	10
3.1 Mode de fondation envisageable	10
3.2 Dallage	11
3.3 Mitoyen	11
3.4 Hydrogéologie	12
4. TERRASSEMENTS	12
5. CADRE REGLEMENTAIRE	12
6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES	12

ANNEXES

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

1. CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1 Données générales

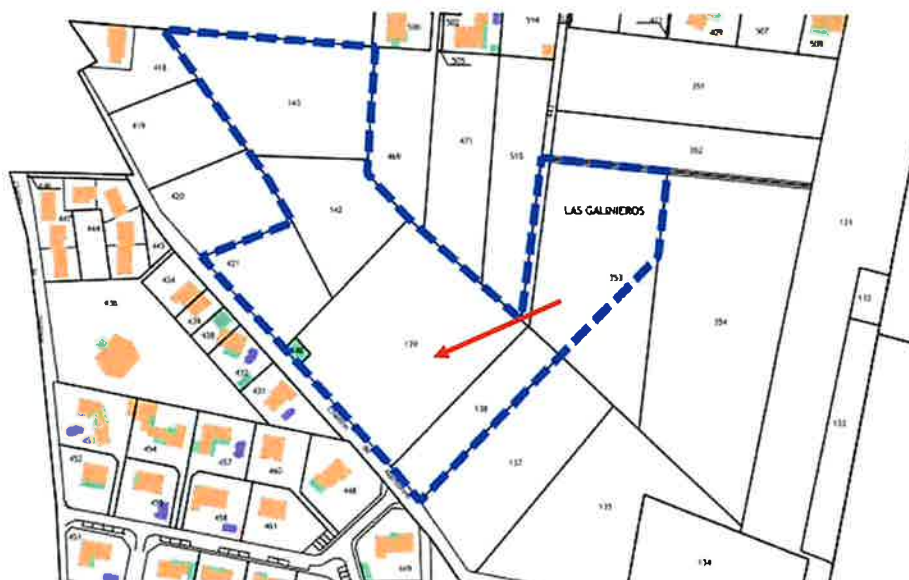
A la demande et pour le compte de SAS HECTARE, le bureau d'étude Sud Géotechnique, a procédé à la Mission G1 PGC Elan du projet : Lot. LE CLOS FLORAL, sur la commune de SAINTE VALIERE (cf. plan de situation), Chemin de Narbonne.

Plan de situation

Coordonnées GPS : 43.270500, 2.844861



Plan de localisation



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

Notre mission est réalisée à partir de 8 sondages au pénétromètre dynamique lourd (norme NF P 94-114), 6 sondages à la tarière à 2 m et 2 identification GTR.

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.

Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- Plan de situation ;
- Plan de composition.

1.2 Contexte géotechnique

1.2.1 Géologie

D'après les informations du BRGM le sous-sol du site est composé : p- Limons de Ginestas (Pliocène continental).



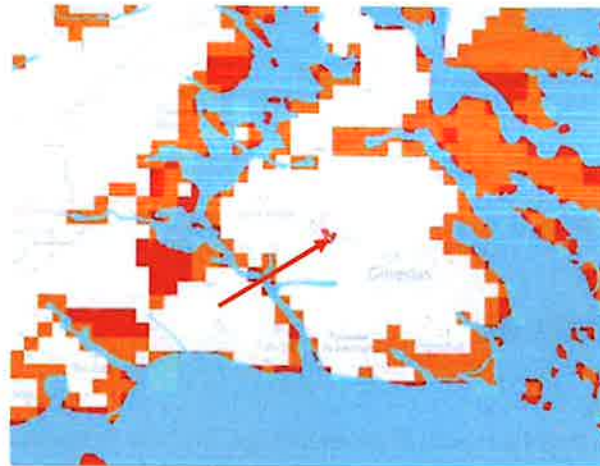
1.2.2 Argiles

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



1.2.3 Remontée de nappe

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



- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
- Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (source: BDLSA V2/BRGM)
- Enveloppes Approchées des inondations Potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare (Source: MTES/DGPR)

1.2.4 Risque d'inondation

La zone n'est pas inondable.



- Zone d'aléa fort (hauteur supérieure à 0.5 m)
- Zone d'aléa moyen (hauteur inférieure à 0.5 m)
- Zone d'aléa indéterminé (empêches de major hydrogéomorphologique)
- Zone de ruissellement (pluies)
- Le réseau

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 n'est répertorié par le BRGM.
Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui

1.3 Description du site

Le site présente une légère pente en direction du Sud avec une augmentation de la pente à proximité du chemin de Narbonne.

Il correspond actuellement à une prairie, des vignes étaient présentes précédemment.

1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

1.4.1 Description du projet

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



1.4.2 Evaluation géotechnique

Zone d'influence géotechnique (ZIG) :

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

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

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

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

2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS

2.1 Lithologie

Les sondages réalisés ont permis de reconnaître la lithologie suivante :

- En tête des argiles +/- limoneuse très peu compactes :

Il s'agit de la formation de couverture du site. Elle est présente jusqu'à des profondeurs variables, entre 0.50 et 2.80 m.

On note une forte disparité d'enfouissement de cette formation, cette amplitude peut s'expliquer par la pente du site, de la présence d'éventuels remblais agricoles et de poches d'altérations.

Les résistances dynamiques de pointes Qd sont très faibles, inférieure à 2 MPa.

- Puis des argiles +/- limoneuses et +/- graveleuse peu compactes ;

Elles sont présentes jusqu'à des profondeurs là aussi variables en fonction des zones d'altérations. Elles sont reconnues jusqu'à 2.10 à 3.50 m/TN, non reconnues en PD1 et PD8, ST2 à ST6.

Les Qd sont faibles, de l'ordre de 3 MPa.

- Puis des argiles limono graveleuses moyennement compactes ;

Il s'agit de la frange altérée du substratum locale, elles sont reconnues jusqu'à 1.30 à > 5.00 m/TN.

Les Qd sont moyens, entre 5 et 10 MPa.

- Enfin on rencontre le substratum compacte ;

La nature pétrographique n'est pas clairement identifiée mais il s'agit probablement de limons marmo-graveleux compacts. Ils sont reconnus jusqu'aux refus des essais entre 1.50 et 5.20 m/TN, non reconnu en PD4 et PD5.

Les Qd sont élevées, supérieures à 15 MPa.

Le tableau page suivant reprend les résultats des essais.

Sondages	Profondeur formation			
	Argiles +/- limoneuse très peu compactes	Argiles +/- limoneuses et +/- graveleuse peu compactes	Argiles limono graveleuse moyennement compactes	Formation compactes
	/TN (m)	/TN (m)	/TN (m)	/TN (m)
PD1	2,80			> 3,00
PD2	0,80	2,40	4,20	> 5,20
PD3	0,50	2,10	4,00	> 4,30
PD4	0,90	3,50	> 5,00	
PD5	2,30	3,40	> 5,00	
PD6	0,90	3,10	3,70	> 3,80
PD7	1,30	2,60	4,10	> 4,70
PD8	0,60		1,30	> 1,50
ST1	1,80	>2,00		
ST2	> 2,00			
ST3	> 2,00			

ST4	> 2,00			
ST5	> 2,00			
ST6	> 2,00			

(*) : Les profondeurs d'arrêt des sondages et essais sont notées en gras.

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.

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

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 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.
ST3	Argile limoneuse	0,8	11,9	2,3	65,3	A1
ST6	Argile limoneuse	1	12,9	4,5	83,7	A2

Matériaux de type A1 :

Ces sols changent brutalement de consistance pour de faibles variations de teneur en eau, en particulier lorsque leur w_n est proche de w_{OPN} . Le temps de réaction aux variations de l'environnement hydrique et climatique est relativement court, mais la perméabilité pouvant varier dans de larges limites selon la granulométrie, la plasticité et la compacité, le temps de réaction peut tout de même varier assez largement. Dans le cas de ces sols fins peu plastiques, il est souvent préférable de les identifier par la valeur de bleu de méthylène VBS, compte tenu de l'imprécision attachée à la mesure de l'Ip.

Matériaux de type A2 :

Le caractère moyen des sols de cette sous-classe fait qu'ils se prêtent à l'emploi de la plus large gamme d'outils de terrassement (si la teneur en eau n'est pas trop élevée).

2.3 Commentaires sur les résultats

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche argileuse très peu compactes sur des épaisseurs significatives variant de 0.50 à 2.80 m/TN masquant des argiles limoneuses +/- graveleuse 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 reconnaître la présence d'une première couche argileuse très peu compactes sur des épaisseurs significatives variant de 0.50 à 2.80 m/TN masquant des argiles limoneuses +/- graveleuse 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 fort pour le retrait gonflement des argiles ;
- La zone n'est pas inondable. 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 retrait gonflement des argiles et aux tassements par consolidation.

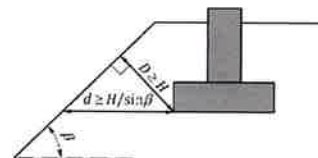
Ainsi les fondations pourront être de type semelles filantes et/ou appuis isolés.

Les fondations devront être descendues dans la argiles peu compactes stables hydriquement estimées à partir de 1.50 m/TN extérieur fini

Protection au gel :

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

Extrait NF DTU 13.1



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

A est l'altitude ;

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

H est la profondeur hors gel.

(H, H_0 et A en mètres).

Protection vis-à-vis du retrait gonflement :

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

Tableau de synthèse par lot :

Lot	Type de fondation	Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC	Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches
1	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,8
2	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,8
3	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,80 à 1,50*
4	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *
5	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *

6	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *
7	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *
8	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *
9	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *
10	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *
11	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
12	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
13	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *
14	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *
15	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
16	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
17	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *
18	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *
19	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50 * à 2,80
20	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50 * à 2,80
21	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	2,30 à 1,50 *
22	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
23	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
24	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
25	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
26	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
27	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
28	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
29	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
30	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,50*
31	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,30 à 1,50*
32	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,30 à 1,50*
33	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,30 à 1,50*
34	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,30 à 1,50*
35	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,30 à 1,50*
36	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,30 à 1,50*
37	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,30 à 1,50*
38	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,30 à 1,50*
39	Fondations superficielles	Argiles peu compactes	1,30 à 1,50*

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

3.2 Dallage

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

3.3 Mitoyen

Sans objet.

3.4 Hydrogéologie

Aucune arrivée d'eau n'a été observée dans les sondages lors des investigations. Il est à noter que le régime hydrogéologique peut varier en fonction de la saison et de la pluviométrie. Compte tenu 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.

Les matériaux présents en surface sont sensibles aux variations de teneur en eau et peuvent rapidement ne plus être circulables. En cas de travail en période défavorable la mise en place d'une couche de circulation provisoire (géotextile + 30 cm de GNT) au niveau des pistes et du fond de fouille pourrait être nécessaire.

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 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

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 connaître l'environnement du projet. En cas d'incertitude ou de complexité pour la localisation des réseaux sur domaine public, il pourra être nécessaire de faire réaliser, à la charge du Client, des fouilles manuelles pour les repérer. Les conséquences 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 dérogée de plein droit en cas d'insuffisance des informations fournies par le Client ou si le Client n'a pas respecté ses obligations, en cas de force majeure ou d'événements imprévisibles (notamment la rencontre de sols inattendus, la survenance de circonstances naturelles exceptionnelles) et de manière générale en cas d'événement extérieur au Prestataire modifiant les conditions d'exécution des prestations objet de la commande ou les rendant impossibles.

Le Prestataire n'est pas responsable des délais de fabrication ou d'approvisionnement de fournitures lorsqu'elles font l'objet d'un contrat de négoce passé par le Client ou le Prestataire avec un autre Prestataire.

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

Toutes les démarches et formalités administratives ou autres, en particulier l'obtention de l'autorisation de pénétrer sur les lieux pour effectuer des prestations de la mission sont à la charge du Client. Le Client se charge d'une part d'obtenir et communiquer les autorisations requises pour l'accès du personnel et des matériels nécessaires au Prestataire en toute sécurité dans l'enceinte des propriétés privées ou sur le domaine public, d'autre part de fournir tous les documents relatifs aux dangers et aux risques cachés, notamment ceux liés aux réseaux, aux obstacles enterrés et à la pollution des sols et des nappes. Le Client s'engage à communiquer les règles pratiques que les intervenants doivent respecter en matière de santé, sécurité et respect de l'environnement : il assure en tant que 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 indemnités correspondantes sont à la charge du Client.

7. Implantation, nivellement des sondages

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

8. Hydrogéologie

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

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

Si, en l'absence de plans précis des ouvrages projetés, le Prestataire a été amené à faire une ou des hypothèses sur le projet, il appartient au Client de lui communiquer par écrit leurs observations éventuelles sans quoi, ils ne pourraient en aucun cas et pour aucune raison lui reprocher d'avoir établi son étude dans ces conditions.

L'étude géotechnique s'appuie sur les renseignements reçus concernant le projet, sur un nombre limité de sondages et d'essais, et sur des profondeurs d'investigations limitées qui ne permettent pas de lever toutes les incertitudes inévitables à cette science naturelle. En dépit de la qualité de l'étude, des incertitudes subsistent du fait notamment du caractère ponctuel des investigations, de la variation d'épaisseur des remblais et/ou des différentes couches, de la présence de vestiges enterrés. Les conclusions géotechniques ne peuvent donc conduire à traiter à forfait le prix des fondations 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 « SYNTREC » 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 surcotisation 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

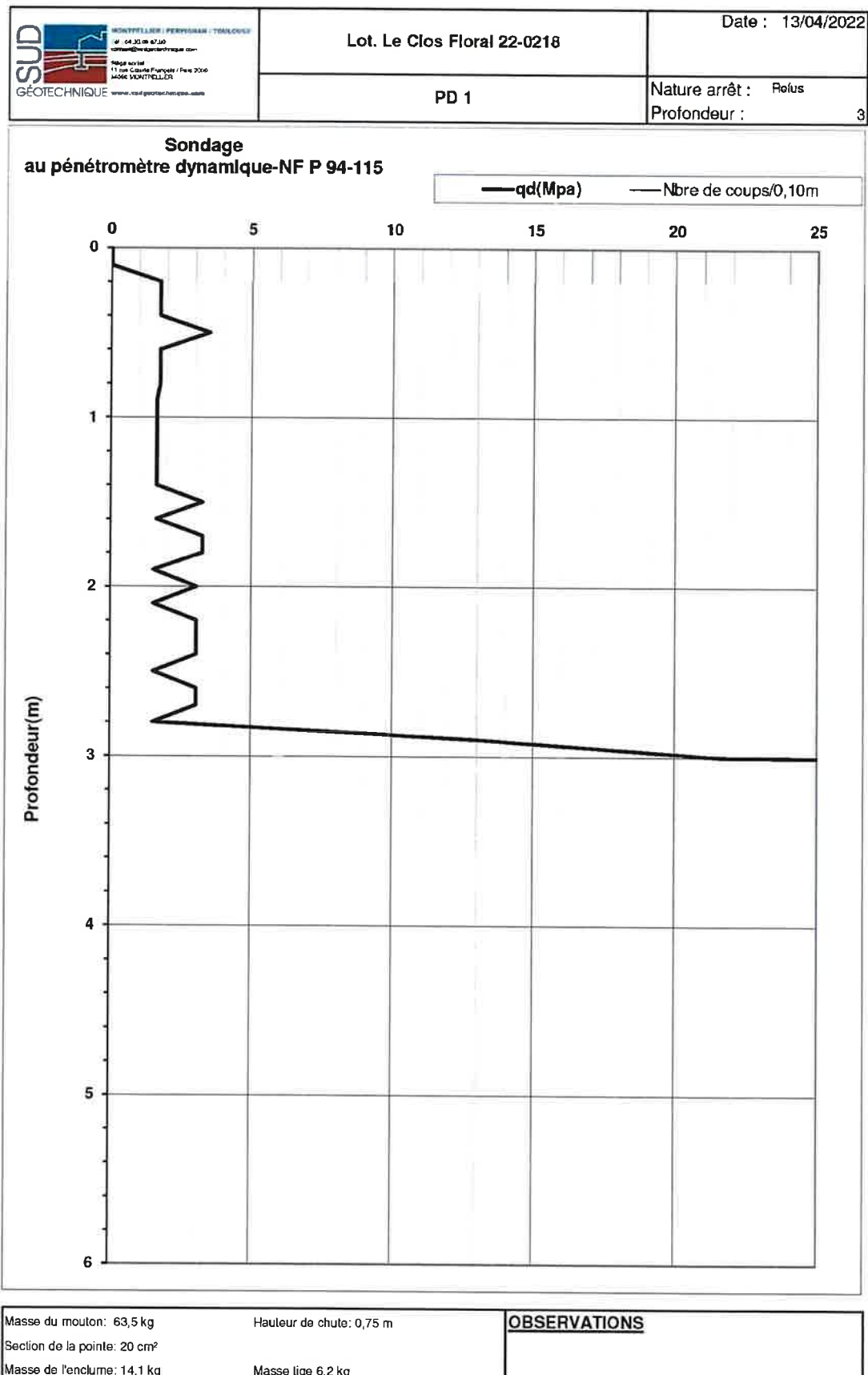
En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du siège social du Prestataire sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

ANNEXE 2 - IMPLANTATION DES SONDAGES



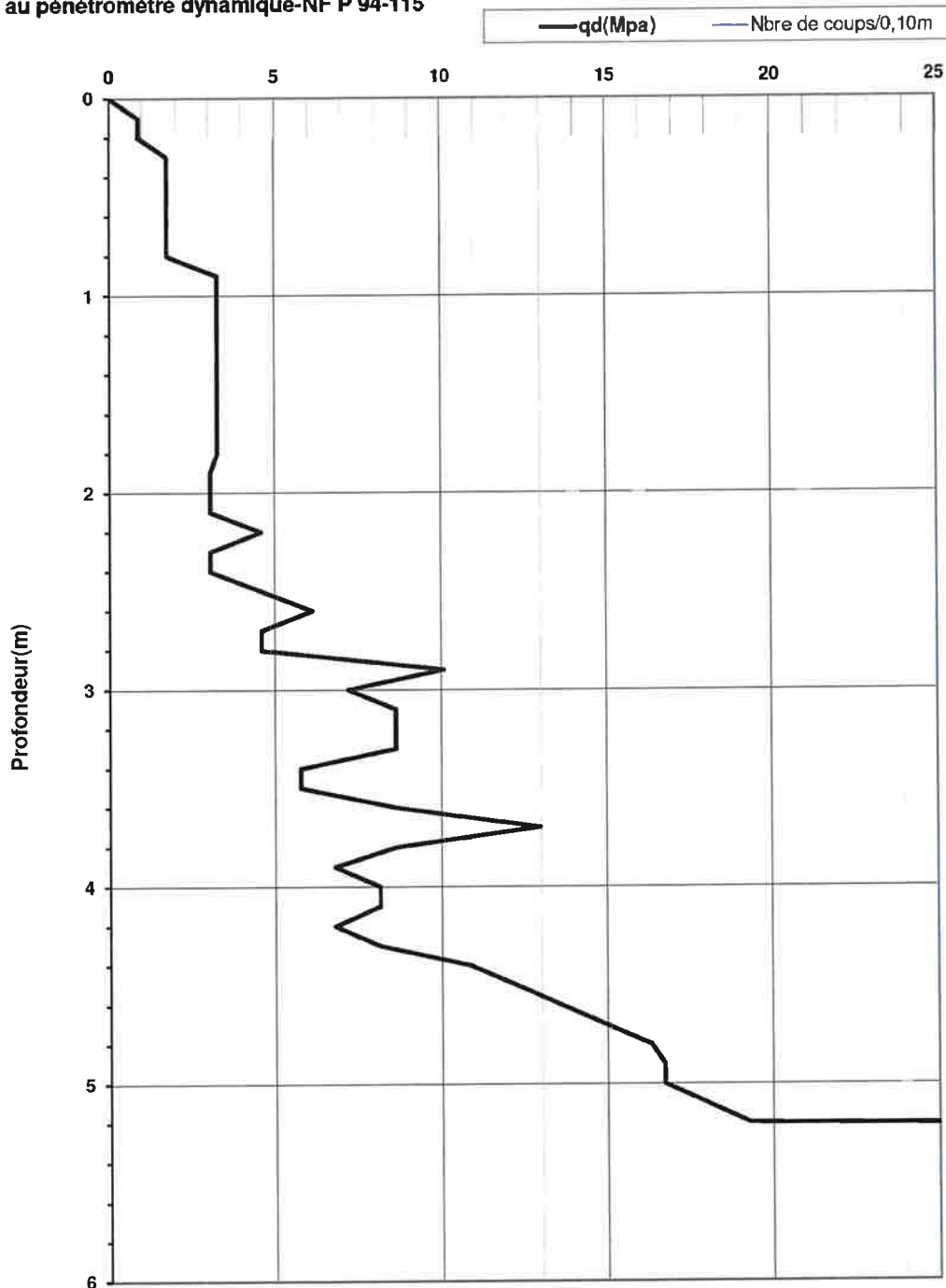
- Légende :
- ▲ Sondage pénétrométrique (PD)
 - ▣ Fouille à la pelle (PM)
 - ⊕ Essai de perméabilité (EP)
 - Reconnaissance de fondation (REC)
 - Sondage tarière (ST)
 - ⊕ Sondage pressiométrique (SP)
 - ⊕ Sondage carotté (SC)

ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES



 INSTRUMENTS / RESSOURCES / TENDANCE 04 20 20 87 30 contact@sudgeotechnique.com Régie rural 11 rue Charles-François - Parc 2300 38000 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Le Clos Floral 22-0218	Date : 13/04/2022
	PD 2	Nature arrêt : Relus Profondeur : 5,2

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

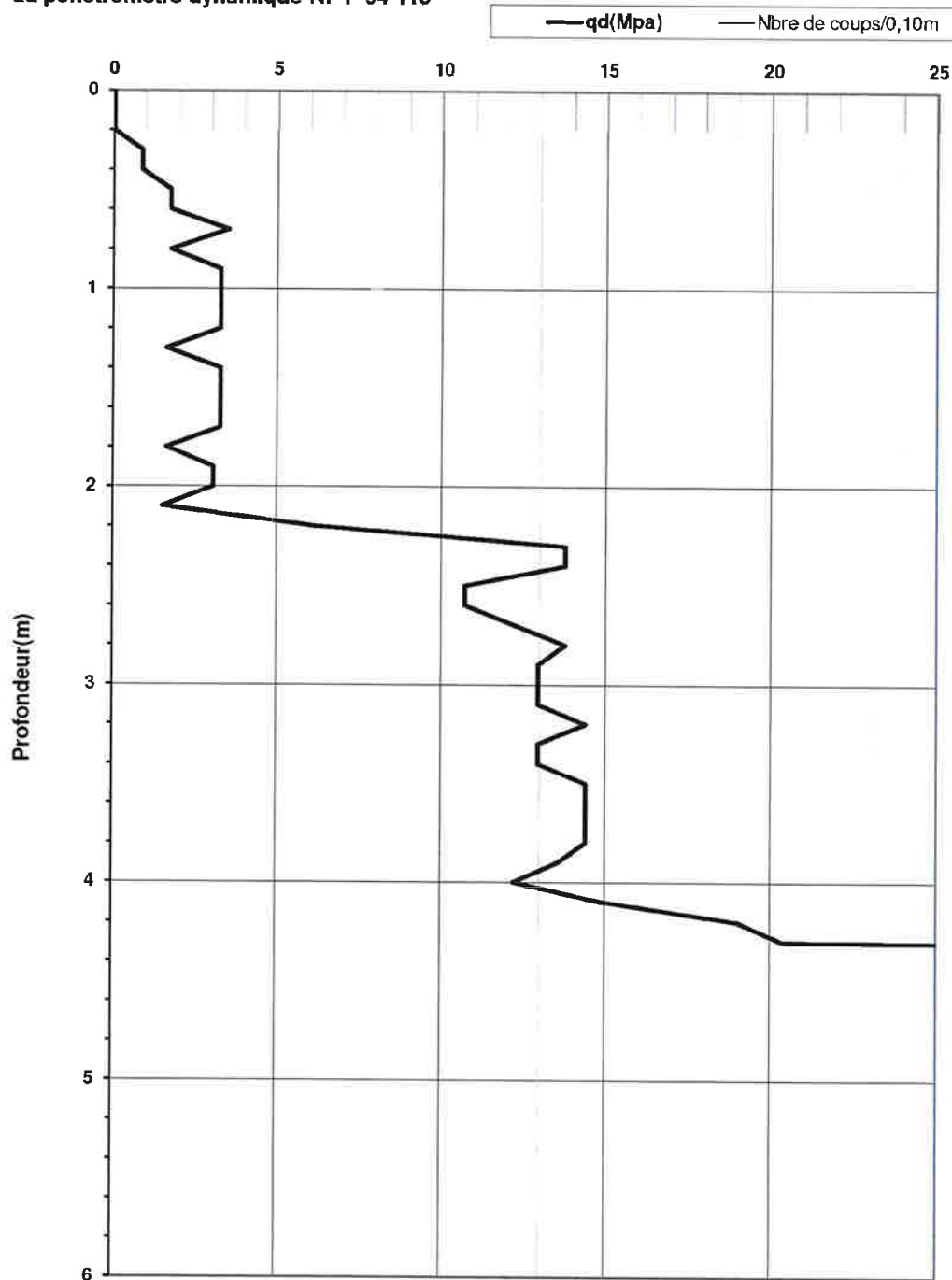


Masse du mouton: 63,5 kg
Section de la pointe: 20 cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

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

OBSERVATIONS

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



Masse du mouton: 63,5 kg

Hauteur de chute: 0,75 m

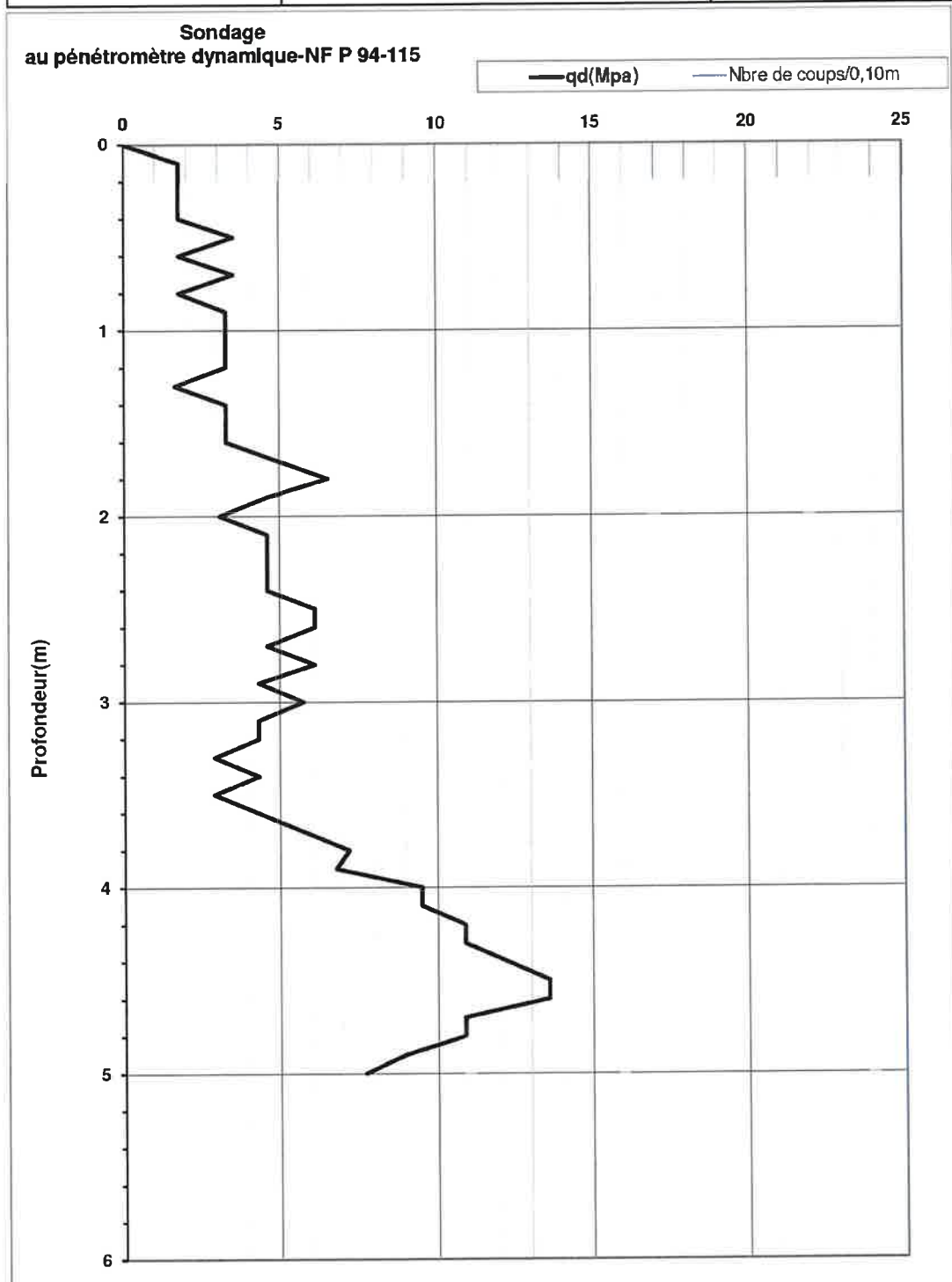
Section de la pointe: 20 cm²

Masse de l'enclume: 14,1 kg

Masse tige 6,2 kg

OBSERVATIONS

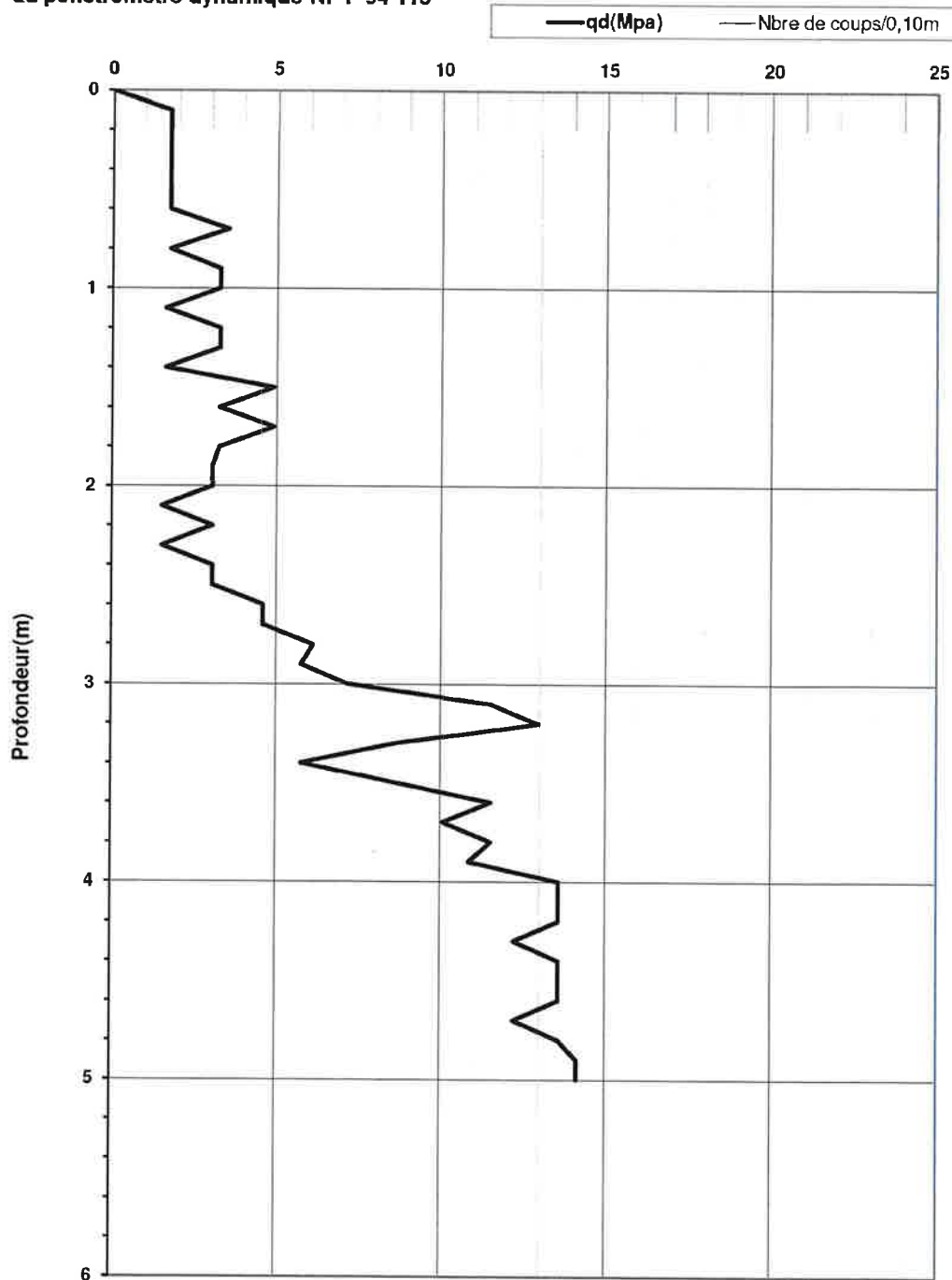
 SUD GÉOTECHNIQUE Montpellier - Perpignan - Toulouse 04 20 08 87 88 soud@sudgeotechnique.com Société 11 rue Claude Fauriol - Parc 2000 34090 SAINT-LEU-DE-MER	Lot. Le Clos Floral 22-0218	Date : 13/04/2022
	PD 4	Nature arrêt : Arrêt volontaire Profondeur : 5



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

 MONTEPELLIER / PERPIGNAN / TONNE-LOIRE 04 20 08 87 00 www.sudgeotechnique.com Régis SUD 11 rue Claude François / Parc 2000 34090 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Le Clos Floral 22-0218	Date : 13/04/2022
	PD 5	Nature arrêt : Arrêt volontaire Profondeur : 5

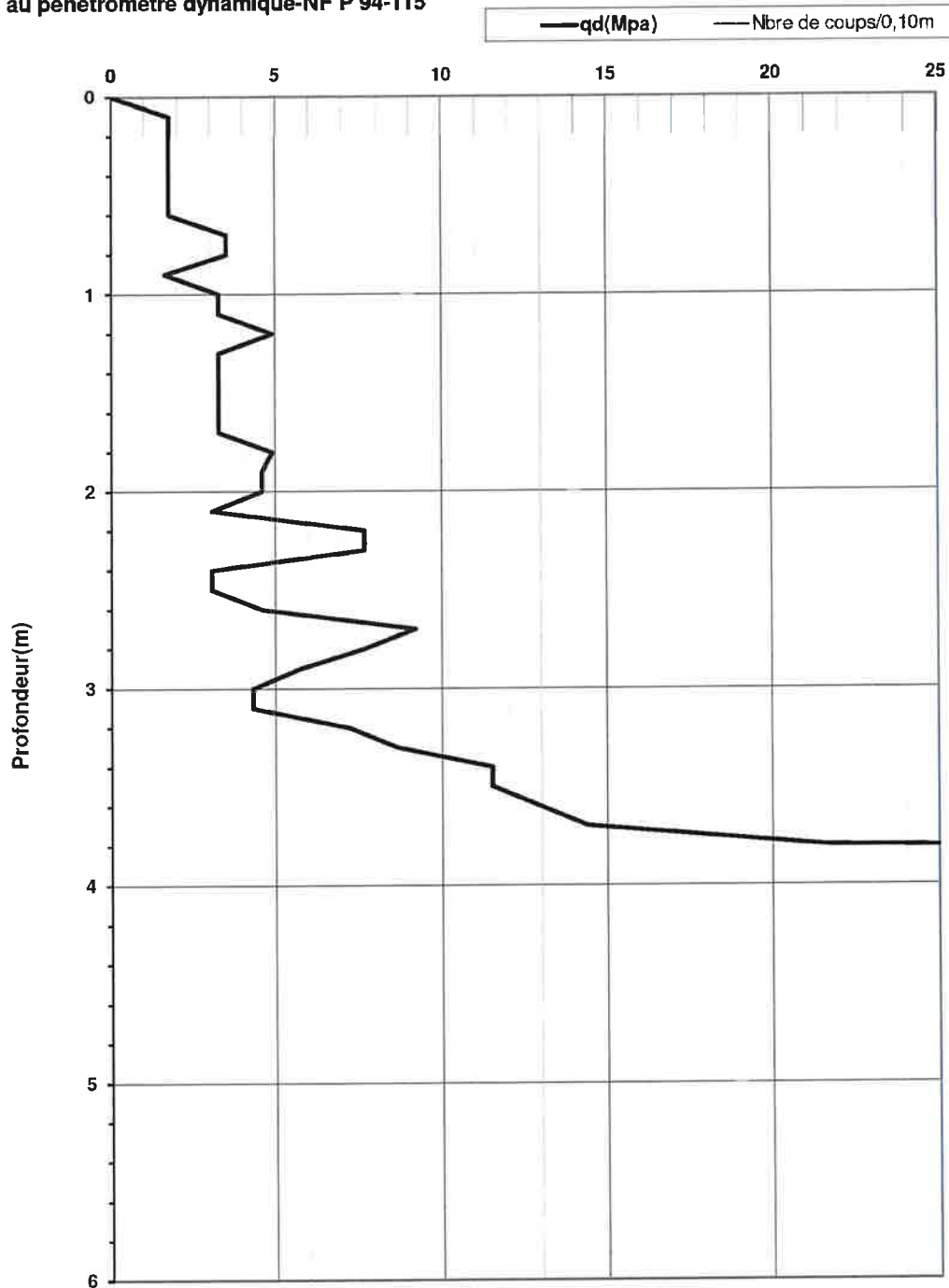
**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**



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

 INSTRUMENTATION / RESSOURCES / TRAVAUX 04 50 19 57 50 contact@sudgeotechnique.com Régis Boulet 11 rue Claude Fauriol - Parc 2000 34090 SAINT-PIERRE www.sudgeotechnique.com	Lot. Le Clos Floral 22-0218	Date : 13/04/2022
	PD 6	Nature arrêt : Refus Profondeur : 3,8

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

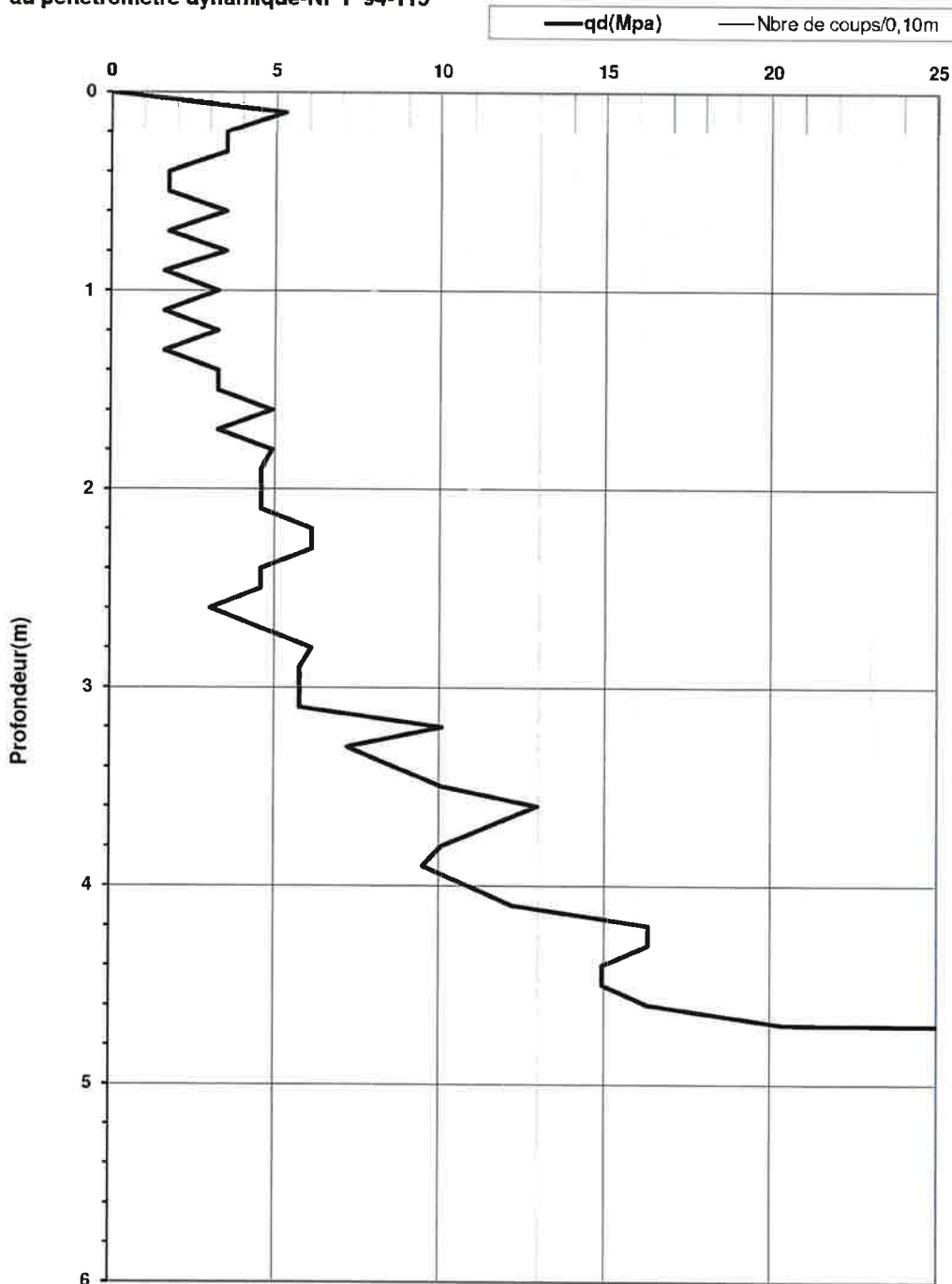


Masse du mouton: 63,5 kg Hauteur de chute: 0,75 m
Section de la pointe: 20 cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg Masse lige 6,2 kg

OBSERVATIONS

 WINTFELDER / PERRIER / TROUSSE 41 - 04.83.08.67.26 www.sudgeotechnique.com 11 rue Claude Fauriol / Parc 2000 49000 VENTIMILLER www.sudgeotechnique.com	Lot. Le Clos Floral 22-0218	Date : 13/04/2022
	PD 7	Nature arrêt : Refus Profondeur : 4,7

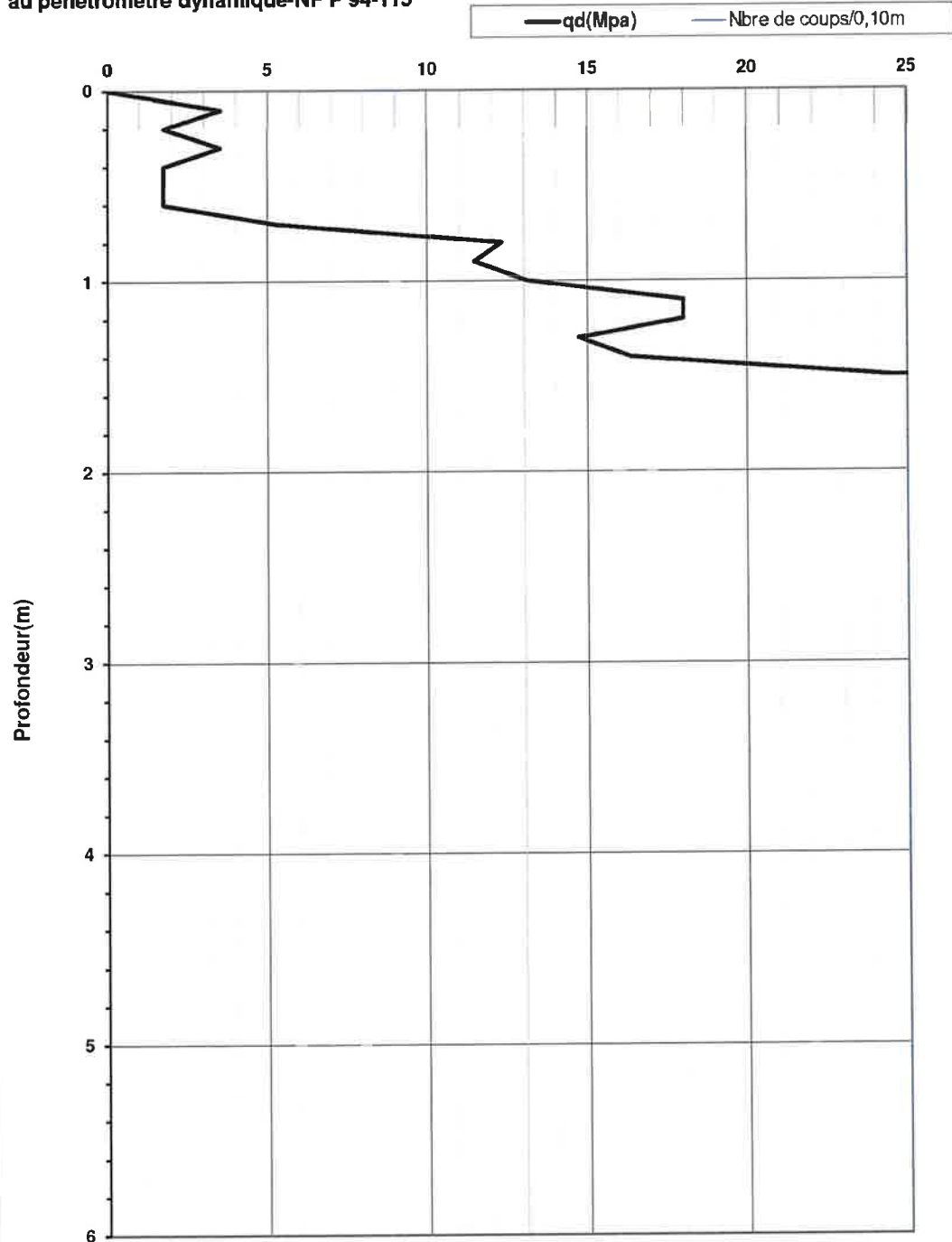
**Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115**



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 - FERRIERES - TOULOUSE 04 67 20 20 20 contact@sudgeotechnique.com Régie social 11 rue Claude Fauriol / Parc 2006 34090 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Le Clos Floral 22-0218	Date : 13/04/2022
	PD 8	Nature arrêt : Rolus Profondeur : 1,5

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



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

OBSERVATIONS

ANNEXE 4 - RESULTATS DES SONDAGES A LA TARIERE

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Lotissement Le Clos Floral à SAINTE VALIERE	
	Date : 31/03/2022	Profondeur : 0,00 - 2,00 m

1/40 EXGTE 3.23/GTE

Forage : ST1

Profondeur (m)	Lithologie
0	Limon argilo-graveleux brun
-0,70 m	
-1	Limon argilo-silteux brun
-1,80 m	Argile limoneuse, légèrement graveleuse brune
-2,00 m	

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

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Lotissement Le Clos Floral à SAINTE VALIERE	
	Date : 31/03/2022	Profondeur : 0,00 - 2,00 m

1/40 EXGTE 3.23/GTE

Forage : ST2

Profondeur (m)	Lithologie
0	Limon argilo-graveleux + remblais
-0,60 m	
-1	Limon argilo-silteux brun
-1,40 m	
-2,00 m	Limon argileux marron clair

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

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.87.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Lotissement Le Clos Floral à SAINTE VALIERE Date : 13/04/2022 Profondeur : 0,00 - 2,00 m
1/40	Forage : ST3 EXGTE 3.23/GTE

Profondeur (m)	Lithologie
0 -0,50 m	Limon argilo-graveleux
-1 -1,40 m	Limon argilo-silteux brun
-2,00 m	Limon argilo-silteux marron

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

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.87.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Lotissement Le Clos Floral à SAINTE VALIERE Date : 21/04/2022 Profondeur : 0,00 - 2,00 m
1/40	Forage : ST4 EXGTE 3.23/GTE

Profondeur (m)	Lithologie
0 -0,80 m	Limon argilo-sableux marron
-1 -1,30 m	Limon argileux marron clair avec légèrement d'argile rubanée
-2,30 m	Argile rubanée blanche et orange + modules calcaires (arrêt dans cet horizon)

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

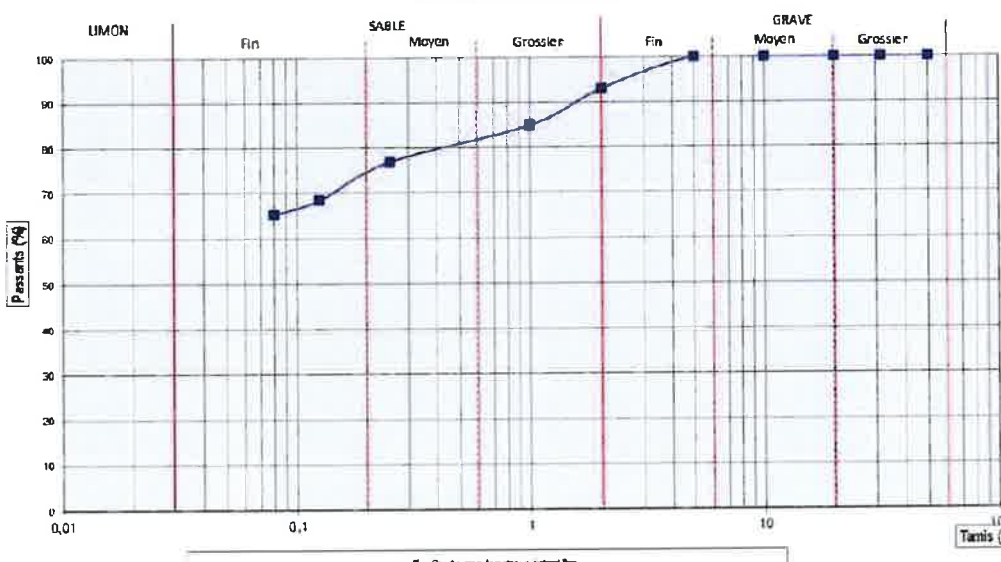
 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com		Lotissement Le Clos Floral à SAINTE VALIERE Date : 13/04/2022 Profondeur : 0,00 - 2,00 m	
1/40		Forage : ST5	
		EXGTE 3.23/GTE	
Profondeur (m)		Lithologie	
-0,20 m	0	Limon argilo-graveleux	
-0,50 m		Limon graveleux + cailloux	
-1		Argile graveleuse rubanée brune marron	
-2,00 m			

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

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com		Lotissement Le Clos Floral à SAINTE VALIERE Date : 13/04/2022 Profondeur : 0,00 - 2,00 m	
1/40		Forage : ST6	
		EXGTE 3.23/GTE	
Profondeur (m)		Lithologie	
0		Limon sablo-graveleux	
-0,90 m			
-1		Limon argileux et argile rubanée	
-2,00 m			

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

ANNEXE 5 - RESULTATS DES ESSAIS EN LABORATOIRE

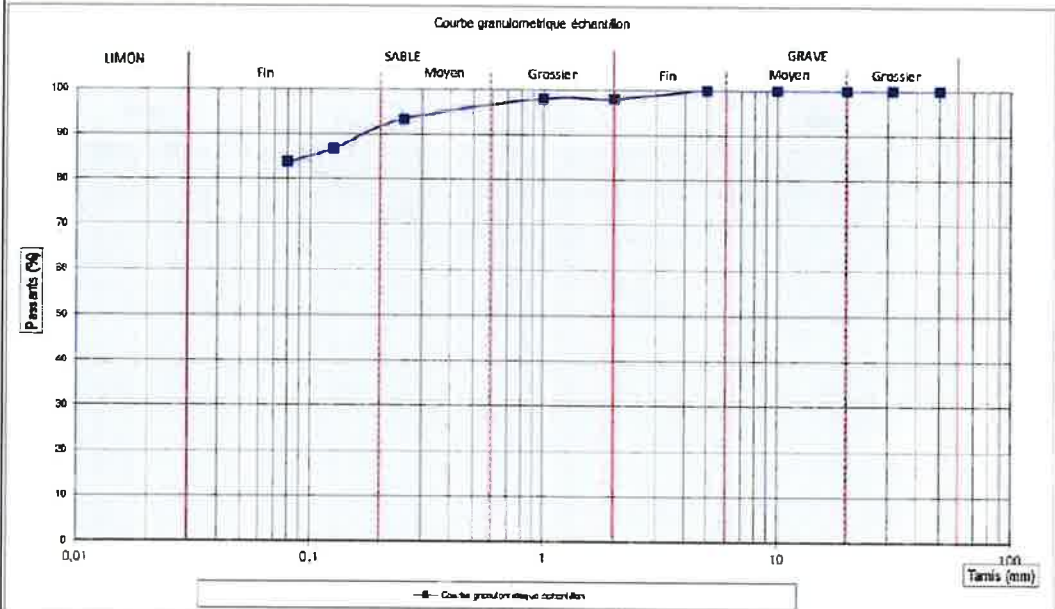
	RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS FICHE d'IDENTIFICATION NFP 11-300	V8 du 25/09/18																																	
Sondage : <u>ST3</u> Échantillon : <u>1</u> Profondeur : <u>0,8</u> Nature : <u>Argile limoneuse</u> Date d'essai : <u>25/05/2022</u> Dossier N° : <u>22-0218</u> Client : <u>HECTARE</u> Chantier : <u>Le clos Floral</u> Date de prélèvement : <u>13/04/2022</u>																																			
SOLS Granularité Norme NFP 94-056 et 057 Courbe granulométrique échantillon  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td>Tam (mm)</td> <td>50</td> <td>31,5</td> <td>20</td> <td>10</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0,3</td> <td>0,125</td> <td>0,08</td> </tr> <tr> <td>Passants en %</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>92,9</td> <td>85</td> <td>76,9</td> <td>68,5</td> <td>65,3</td> </tr> <tr> <td>Fraction 0/50</td> <td>100</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Tam (mm)	50	31,5	20	10	5	2	1	0,3	0,125	0,08	Passants en %	100	100	100	100	100	92,9	85	76,9	68,5	65,3	Fraction 0/50	100									
Tam (mm)	50	31,5	20	10	5	2	1	0,3	0,125	0,08																									
Passants en %	100	100	100	100	100	92,9	85	76,9	68,5	65,3																									
Fraction 0/50	100																																		

	RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS		VS du 25/09/18
	FICHE d'IDENTIFICATION	NF P 11-300	

Sondage : ST6 Dossier N° : 22-0218
 Échantillon : 2 Client : HECTARE
 Profondeur : 1 Chantier : Le clos Floral
 Nature : Argile limoneuse
 Date d'essai : 25/05/2022 Date de prélèvement : 13/04/2022

SOLS

Granularité Norme NFP 94-056 et 057



Argilosité	Norme	Valeur
Indice de plasticité Ip	NF P94-051	
Valeur de bleu VBs	NF P94-068	4,5
Equivalent de sable ES		

Etat hydrique	Norme	Valeur
Teneur en eau W _n	NF P94-050	12,9
Optimum Proctor W _{OPN}	NF P94-093	

Comportement mécanique	Norme	Valeur
Coefficient Los Angeles LA	NF P 18-573	
Coefficient Micro Deval MDE	NF P 18-572	
Friabilité des sables FS	NF P 18-576	

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

CLASSE du SOL	A2	Sables fins argileux, limons, argiles et marnes peu plastiques,...
---------------	----	--

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

10 IMPASSE COMBEFORT 11120 SAINTE-VALIERE

Adresse: 10 Impasse Combefort 11120 STE VALIERE
Coordonnées GPS: 43.2705663952055, 2.845335602760315
Cadastre: C 545

Commune: STE VALIERE
Code Insee: 11366

Reference d'édition: 2724727
Date d'édition: 27/05/2024

Vendeur:
HECTARE
Acquéreur:
LE CLOS FLOREAL - STE VALIERE - TRANCHE 1



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

1 BASIAS, 0 BASOL, 0 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 : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Le Répudre Prescrit 06/11/2002
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Le Répudre Prescrit 06/11/2002
		Inondation Requard Approuvé 29/12/2011
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Requard Approuvé 29/12/2011
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques

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

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/KTMRS>

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.

SC FM

82 CP
JN 1/7

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°	2011098-0010	du	8 Avril 2011	Mis à jour le	20 mars 2019
Adresse de l'immeuble		Code postal ou Insee		Commune	
10 Impasse Cambefort		11120		STE VALIERE	
Références cadastrales :		C 545			

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
----------	----------	----------	------	-----	-----	---

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

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

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

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

Oui	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

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
----------	----------	----------	------	-----	-----	---

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

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

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

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'immeuble est situé en zone de prescription

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

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

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

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

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

Information relative à la pollution de sols

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vendeur

date / lieu

acquéreur

HECTARE

27/05/2024 / STE VALIERE

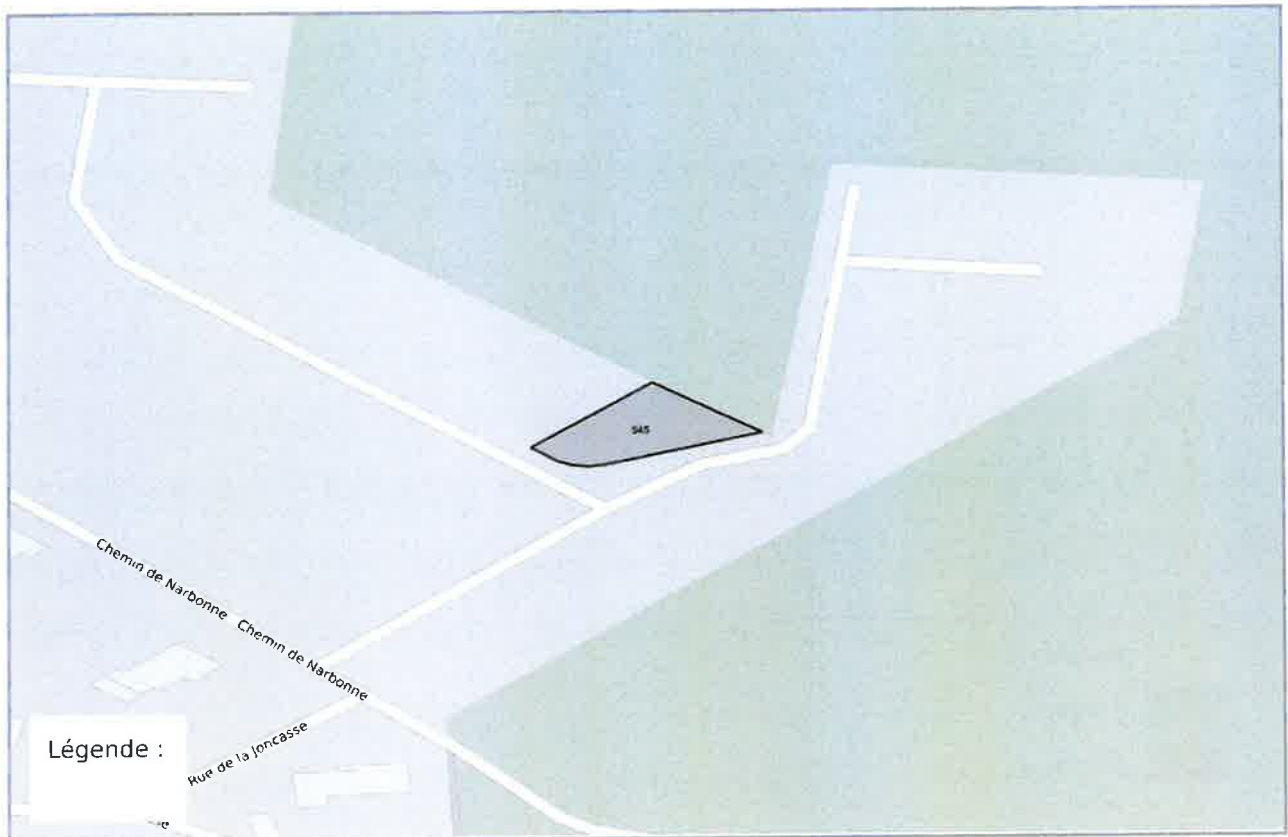
LE CLOS FLOREAL - STE VALIERE - TRANCHE 1

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'environnement MTES / DGPR juillet 2018.

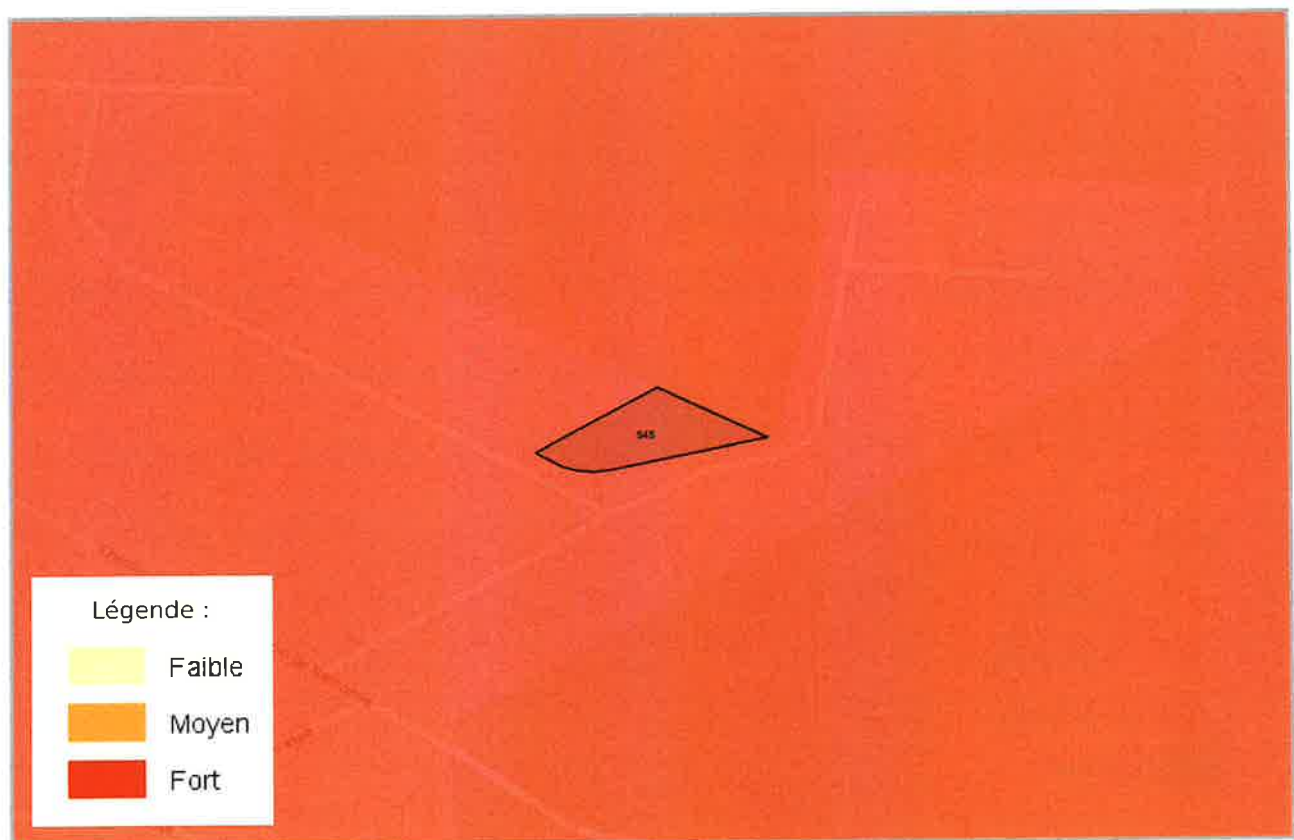
"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25



CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

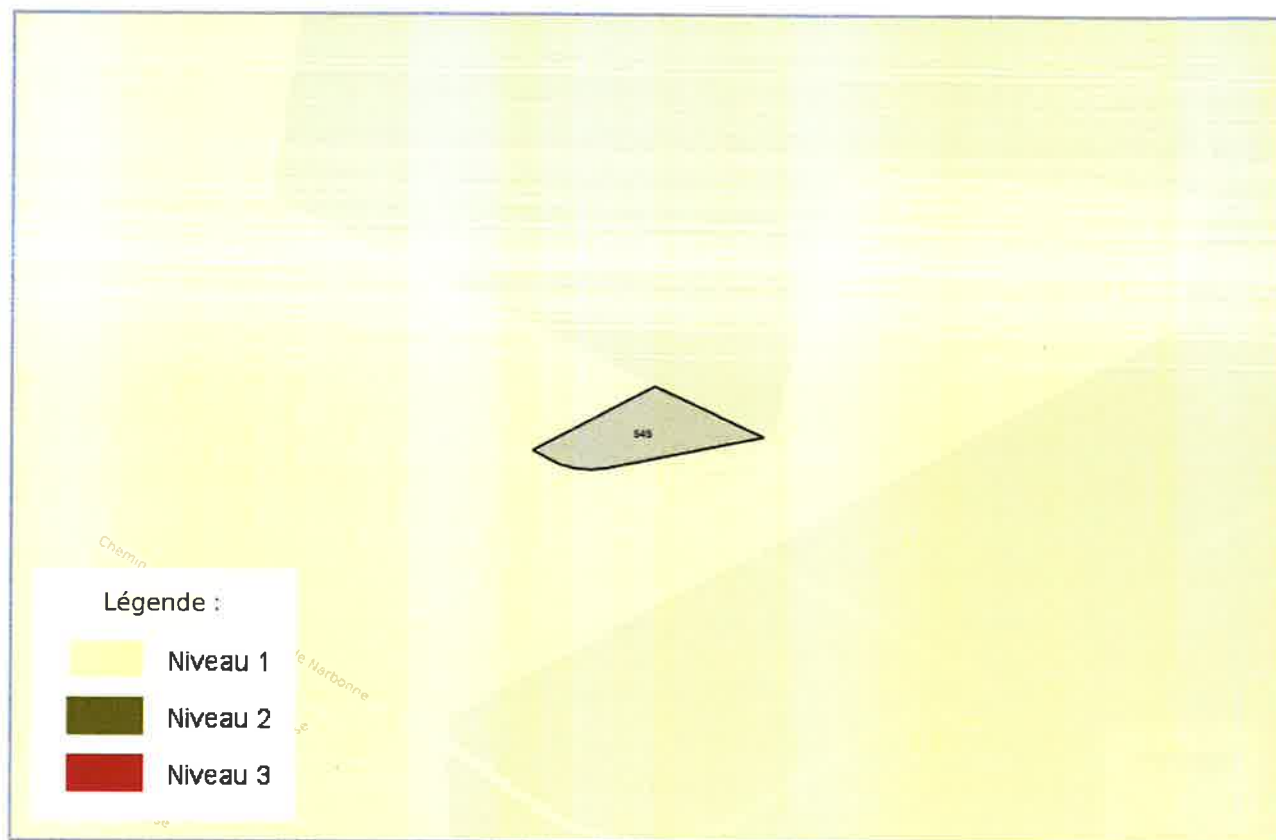


CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



8K
3/7
SC FM JN CP

RADON



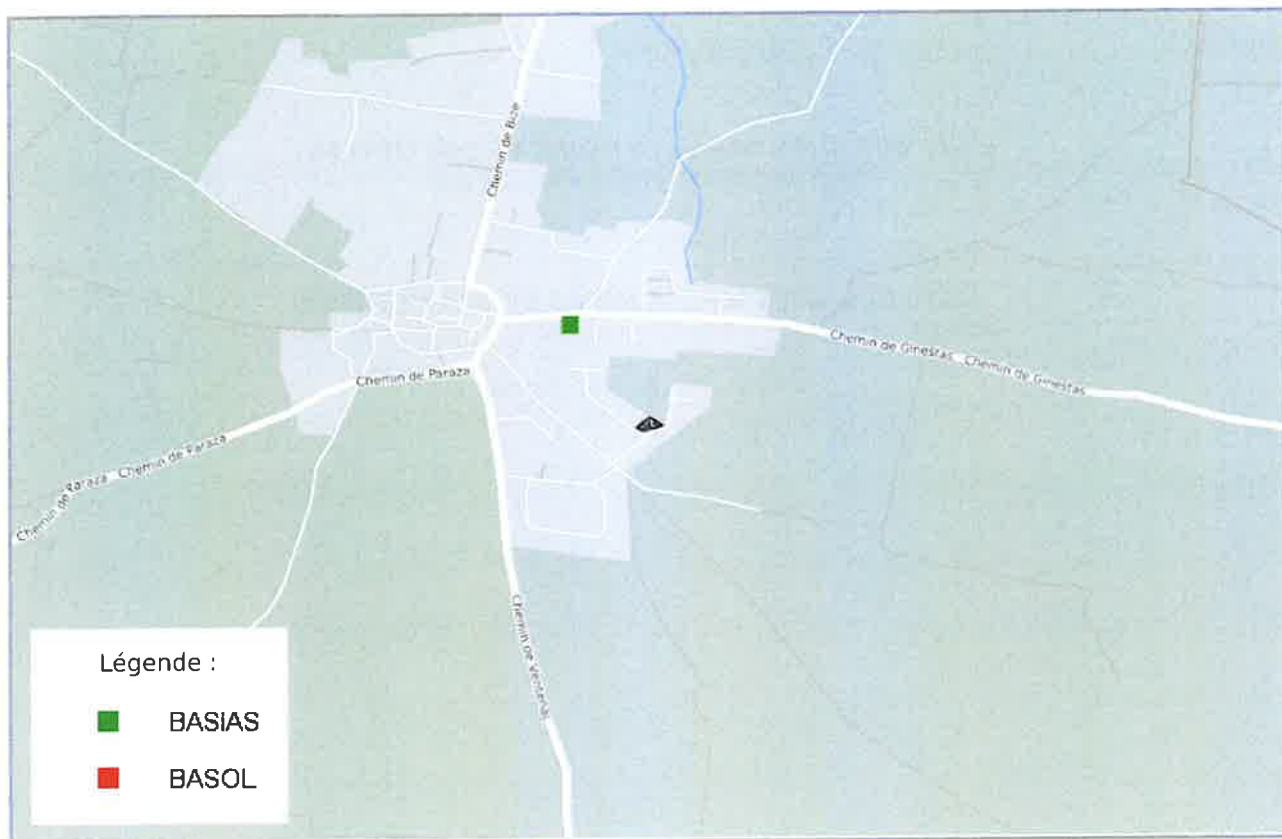
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMQUES



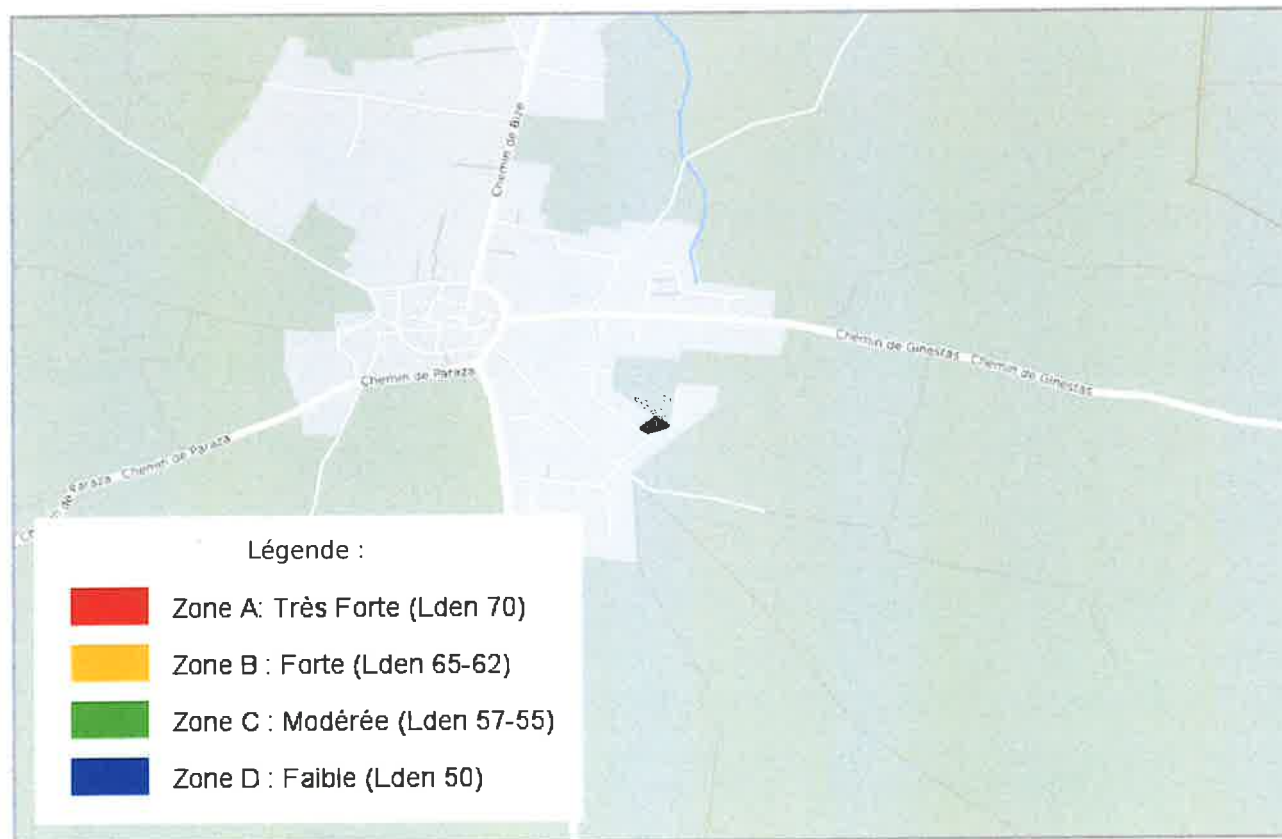
ML

35 de 45

CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



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

4 rue La Fontaine (de), SAINTE VALIERE

210 mètres

SSP3925651

Ets DAUZAT Noël ex Ets DAUZAT Gérard

Indéterminé

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

SR
DN CP
FM
SC



Préfecture : Aude

Commune : STE VALIERE

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

10 Impasse Combefort
11120 STE VALIERE

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/10/2002	31/10/2002	17/12/2002	08/01/2003	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/01/2006	29/01/2006	16/06/2006	14/07/2006	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/04/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2017	31/12/2017	10/07/2018	27/07/2018	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/05/2020	10/05/2020	06/07/2020	29/07/2020	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/10/2020	31/12/2020	18/05/2021	06/06/2021	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/08/1989	05/08/1989	05/12/1989	13/12/1989	☐ OUI	☐ NON
Poids de la Neige	22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/09/1992	27/09/1992	12/10/1992	13/10/1992	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/10/1994	19/10/1994	03/03/1995	17/03/1995	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/01/1996	29/01/1996	17/06/1996	09/07/1996	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/12/1996	12/12/1996	21/01/1997	05/02/1997	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/06/1997	01/06/1997	17/12/1997	30/12/1997	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/11/1999	14/11/1999	17/11/1999	18/11/1999	☐ OUI	☐ NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐ OUI	☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	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
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	30/06/2021	30/12/2021	10/07/2022	25/07/2022	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	30/09/2022	30/12/2022	02/04/2023	02/05/2023	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

E

Fm

7/7
JN CF



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

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.).

SÉISME ?

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



ÉVITEZ 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

HECTARE

URBANISME DURABLE

Département de l'Aude



REGLEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

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



MAITRE D'OEUVRE

SUD REHAL
2 AVENUE DE GRUISSAN
11 100 - NARBONNE
Tél : 04 68 32 43 24



GEOMETRE EXPERT

GEO SUD OUEST
CENTRE D'AFFAIRES St CRESCENT
11 100 - NARBONNE
Tél : 04 68 32 17 91



ARCHITECTE

TRAM ARCHITECTE
JEFFREY CARDOT / Architecte D.P.L.G
20 RUE PAUL LOUIS COURIER
11 100 - NARBONNE



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – INTRODUCTION.....	2
ARTICLE 1.1 – Présentation	2
ARTICLE 1.2 – Objectifs du règlement spécifique et opposabilité.....	3
ARTICLE 1.3 – Architecte Coordinateur et constructeur	3
 CHAPITRE 2 - CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT	 5
ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	5
ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol	5
ARTICLE 2.3 – Règles de construction	8
ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots	16
ARTICLE 2.5 – Stationnements	17
ARTICLE 2.6 – Espaces verts libres et plantations	17
ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets	18
 CHAPITRE 3 - TABLEAU DES SURFACES	 19



CHAPITRE 1 – INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Sainte-Valière, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Le Clos Floréal* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 22 990 m² environ.

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés 000 C n°138-139-140-142-143-353 (pour partie) -421-443 (pour partie).

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 38 parcelles destinées à la construction de maisons individuelles sur des parcelles d'environ 300 à 890 m² et un macrolot destiné à recevoir 8 logements à caractère social, sur une parcelle d'environ 700 m².

Toutefois, les commerces exceptionnels, occasionnels et du quotidien nécessaire à la vie du quartier ainsi que les activités d'artisanat, de bureaux et de services sont autorisés sous certaines réserves.

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement.

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

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

- Des clauses spécifiques précisant en particulier la 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 – Objectifs du règlement spécifique et opposabilité

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 « *Le Clos Floréal* ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être annexé à tous les actes successifs de vente.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement et au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 1.3 – Architecte Coordinateur et constructeur

L'ensemble des lots composant le projet d'aménagement fera l'objet d'une coordination avec un architecte nommé. La coordination architecturale est une phase très importante qui fait le lien entre la conception du projet d'ensemble et celle de chaque projet individuel. L'objectif recherché est d'accompagner chaque porteur de projet dans une volonté de cohérence d'ensemble et de recherche d'harmonie sur l'ensemble de la zone. L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :



TRAM ARCHITECTE

JEOFFREY CARDOT / Architecte D.P.L.G

20 RUE PAUL LOUIS COURIER

11 100 – NARBONNE

Tél : 06 98 81 51 75



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

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

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

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



CHAPITRE 2 - CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

1. Occupations et utilisations du sol admises

Le projet comportera un total de 38 parcelles destinées à la construction de maisons individuelles sur des parcelles d'environ 300 à 890 m² et un macrolot destiné à recevoir 8 logements à caractère social, sur une parcelle d'environ 700 m².

Toutefois, les commerces exceptionnels, occasionnels et du quotidien nécessaire à la vie du quartier ainsi que les activités d'artisanat, de bureaux et de services sont autorisés sous réserves :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises) ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol

1. Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), ainsi l'accès à chaque lot est imposé, à l'exception du macrolot à caractère social, dont le positionnement des stationnements est donné à titre indicatif.

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

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.



- Eaux pluviales :

L'aménageur a fait le choix d'imposer une surface imperméabilisable par lot. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement.

Ainsi, lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les diriger gravitairement vers la voirie mise en place par l'aménageur.

Toutefois, les acquéreurs des lots 11, 12, 15, 16, 19 et 20, devront diriger gravitairement leurs eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées, vers la canalisation mise en place par l'aménageur en servitude sur leurs lots (cf. PA4 A).

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

3. Caractéristiques des terrains

Les surfaces de plancher des lots du lotissement sont indiquées dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

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

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

- Modification parcellaire

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

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

4. Regroupement de lots

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La Surface De Plancher (SDP) disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot et



portées sur le plan de composition du lotissement subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

5. Utilisations par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sur une propriété voisine, le lotisseur, 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 le lotisseur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés par lui.

6. Servitudes et obligations particulières

- Les accès aux lots sont imposés, à l'exception du lot 39.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le domaine public.

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.

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.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 9, 22, 23, 26, 27 et 33 à 39 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur variable de 2,00 à 3,00 mètres en fond de parcelle, en limite de l'opération. Les plantations ainsi que l'entretien seront à la charge des acquéreurs.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 11, 12, 15, 16, 19 et 20 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 3,00 mètres en fond de parcelle, en limite de l'opération. Les plantations ainsi que l'entretien seront à la charge des acquéreurs. **Les acquéreurs devront respecter les types d'essences autorisées, afin de l'enracinement ne cause aucun dégât sur les canalisations souterraines d'eaux pluviales et d'eaux usées prévues sur les lots (cf. Article 2.6 du règlement de lotissement).**
- Conformément au plan de composition (PA4 A), certains lots seront grevés d'une servitude de co-visibilité en direction de parcelles voisines. Ainsi, aucune fenêtre ni porte-fenêtre ne sera autorisée en R+1, à l'exception d'une ouverture pour une pièce d'eau (WC, salle de bain, salle d'eau) et à condition que le vitrage soit opaque.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 11, 12, 15, 16, 19 et 20 seront grevés d'une servitude de passage d'une canalisation d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 mètres. Les lots



devront diriger leurs eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées, dans la limite de la surface maximale autorisée, en direction de cette canalisation.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 11, 12, 15, 16, 19 et 20 seront grevés d'une servitude de passage d'une canalisation d'eaux usées d'une largeur de 2,00 mètres. Les lots devront diriger leurs eaux usées dans cette canalisation.

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

1. Implantation et volumétrie des constructions

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, le faitage de toitures des constructions devront être impérativement parallèle à la limite de propriété donnant sur la voie d'accès.

a) Implantation des constructions :

- **L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :** l'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B).
- **L'implantation par rapport aux limites séparatives :**
 - Soit en limite séparative en R+0, lorsque le plan de masse l'autorise, à condition de respecter les hauteurs maximales autorisées sur le règlement (PA10) et sur une profondeur maximale de 10,00 mètres.
 - Soit en limite séparative en R+1, lorsque le plan de masse l'autorise, à condition de respecter les hauteurs maximales autorisées sur le règlement (PA10).
 - Soit en retrait des limites séparatives à condition de respecter le recul minimum imposé sur le plan de masse (PA4 B)

A l'extérieur des emprises constructibles imposées sur le plan de masse (PA 4 B), sont autorisées :

- Les constructions constituant une annexe non contiguë à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage) devront être implantés à une distance minimale de 2,00 mètres des limites séparatives et des voies et emprises publiques sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité et à condition de ne pas dépasser 2,75 mètres de hauteur hors tout.
- Les piscines d'agrément, à condition de respecter un retrait de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives et 2,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

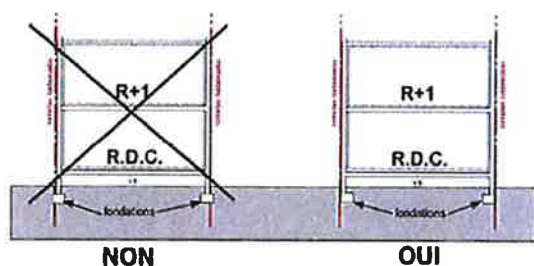


- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :** Deux bâtiments à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fond à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments sans jamais être inférieure à 3,00 mètres.

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

Les toitures en tuile pourront avoir un débord de toiture de 50 cm au maximum en dehors des emprises constructibles. La pente des annexes non contiguës à la construction principale ne devra pas être tournée vers la parcelle mitoyenne.

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



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

b) Hauteur des constructions :

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures étant exclus de cette mesure.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12,00 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Conformément au plan de masse (PA4 B), les constructions seront limitées à deux niveaux (R+1 maximum).

- La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale (abris de jardin, cabanons, etc. et hors garage) ne peut excéder une hauteur totale de 2,75 mètres depuis le sol naturel avant travaux.



- Les annexes contiguës à l'habitation (garage, buanderie, etc.), dont la hauteur en R+0 est imposée sur le plan de masse (PA4 B) ne pourront dépasser une hauteur maximale de 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère sur la limite séparative.
- Les constructions à usage d'habitation en R+0 ne pourront dépasser une hauteur maximale de 5,50 mètres au faîtage ou 4,50 mètres à l'acrotère.
- Les constructions à usage d'habitation en R+1, à l'exception du lot 39 (macrolot à caractère social), ne pourront dépasser une hauteur maximale de 9,00 mètres au faîtage ou 7,50 mètres à l'acrotère.
- Le macrolot à caractère social ne pourra dépasser une hauteur maximale de 10,00 mètres.

2. Aspect des constructions

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

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

Les constructions neuves et les extensions sont concernées par les dispositions suivantes. Les constructions devront respecter la topographie du site et les déblais doivent être limités au maximum. Toutefois, le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

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

a) Les toitures et couvertures :

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30%.

Les terrasses en toiture sont autorisées. Les toits-terrasses, toits-plats et tropéziennes sont autorisées, et la végétalisation également.

Les puits de lumière sont autorisés.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture.



Les couvertures type bac acier et plaques sous tuiles apparentes sont interdites.

Les chiens assis, les lucarnes, verrières et tabatières sont interdits.

Les génoises sont interdites.

Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

Les garde-corps de ces terrasses pourront être traités : en maçonnerie pleine enduite, en tôle d'acier pleine ou découpée, câble tendu et vitrage clair ou dépoli. Les garde-corps en fer forgé avec volutes sont interdits.

Les conduits de cheminées seront rassemblés au maximum. Les souches seront réalisées au plus près du faîtage afin d'éviter des hauteurs de souche trop importante.

Le cheminement des eaux pluviales de la toiture jusqu'à la voirie mise en place par l'aménageur devra apparaître sur le plan de masse du permis de construire.

Tout rejet d'eaux pluviales sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

Les sous-faces seront systématiquement traitées avec soin, elles pourront être habillées :

- En Aluminium ;
- En Zinc ;
- En bois ;
- En PVC (teinte blanche interdite).



Si elles sont traitées en aluminium, la teinte des gouttières et des descentes sera identique aux sous faces des débords de toiture. Dans le cas d'une zinguerie traitée en zinc, la différence de teinte avec l'habillage est tolérée.

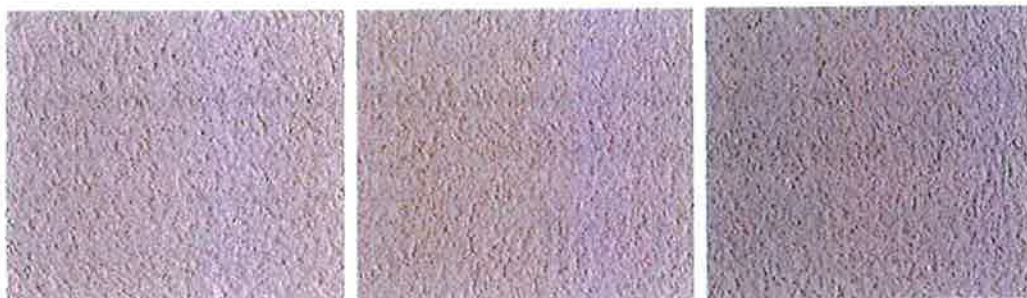
Les gouttières moulurées sont interdites.



b) Les murs et parements :

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

La teinte des façades devra être choisie parmi les possibilités suivantes de la gamme « PAREXLANKO » :



V10

G20

G30

Les enduits devront être grattés fin ou talochés.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonies avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les enduits écrasés, projetés ou rustiques sont proscrits.

Les chaines d'angles ou parement en enduit façon pierre de taille sont interdits.

c) Les ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférences allongées horizontales ou verticales.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.



Les menuiseries seront soit :

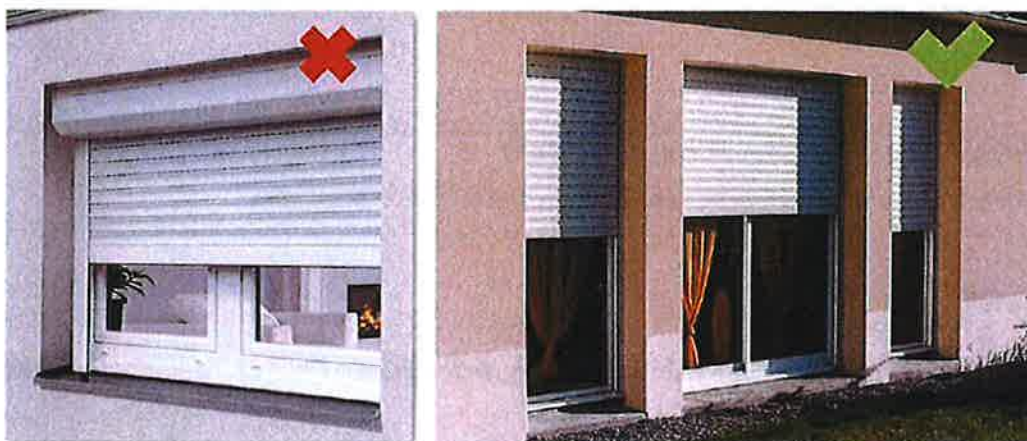
- En bois (peint (teintes vives interdites) ou lasuré incolore façon bois naturel) ;
- En acier à rupteur de pont thermique ou avec âme isolante pour les portes pleines ;
- En aluminium ;
- En PVC.

Pour les vitrages des menuiseries, l'emploi de petits bois de tout type (véritables, collés ou intercalaires) qui diviseraient les vitrages en petits carreaux est proscrite.

Les arcs segmentaires et pleins cintrés sont interdits.

d) Les occultations :

Les volets pourront être soit coulissants, soit battants (**PVC interdit**), soit roulants (**coffre intégré obligatoire**). Ils peuvent avoir un aspect bois naturel ou être peints de couleur unie assortie aux huisseries. Les volets ouvrants à la française sont autorisés.



Les volets ouvrant à la française doivent présenter une surface de traitement uniforme, sans contreventement ni autre motif apparent. L'utilisation de volets à écharpes est proscrite.

La quincaillerie pour les volets (arrêt de volets, gonds, pentures, espagnolettes, etc. ...) sera la plus sobre possible.



e) Les clôtures :

La réalisation des clôtures est obligatoire. Un plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

Les clôtures sur rues et emprises publiques seront réalisées :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, enduit en gratté fin de la teinte G20 de la gamme « PAREXLANKO » et sur l'ensemble de ses faces, surmonté d'un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte gris anthracite RAL 7016 (ou similaire) d'une hauteur de 1,00 mètre, avec l'obligation de le doubler d'une haie végétale. La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, enduit en gratté fin de la teinte G20 de la gamme « PAREXLANKO » et sur l'ensemble de ses faces, surmonté d'un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte gris anthracite RAL 7016 (ou similaire) d'une hauteur de 1,00 mètre, avec l'obligation de le doubler d'une haie végétale. La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre ;
- D'un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte gris anthracite RAL 7016 (ou similaire), avec l'obligation de le doubler d'une haie végétale. La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre (sans mur bahut).
- D'un mur plein, enduit en gratté fin de la teinte G20 de la gamme « PAREXLANKO » et sur l'ensemble de ses faces, avec l'obligation de le doubler d'une haie végétale. La hauteur totale du mur ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

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

Les clôtures grillagées ainsi que les murs bahuts + grillage et les murs pleins devront être doublés de haies végétales, composées d'essences locales, à la charge de l'acquéreur.

Les haies végétales mono spécifiques de cupressacées (thuyas, cyprès, etc.) sont interdites.

Pour rappel :

- Les lots 1 à 9, 22, 23, 26, 27 et 33 à 39 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur variable de 2,00 à 3,00 mètres en fond de parcelle, en limite de l'opération. Les plantations ainsi que l'entretien seront à la charge des acquéreurs.
- Les lots 11, 12, 15, 16, 19 et 20 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 3,00 mètres en fond de parcelle, en limite de l'opération. Les plantations ainsi que l'entretien seront à la charge



des acquéreurs. Les acquéreurs devront respecter les types d'essences autorisées (cf. Article 2.6 du règlement de lotissement).

f) Les portails et portillons :

La hauteur totale des portails et portillons ne devra pas excéder 1,80 mètre.

La partie supérieure des portails et portillons sera obligatoirement horizontale. Les formes incurvées sont strictement interdites.

Ils seront de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) et en alu uniquement.

Pour rappel, les stationnements privatifs sont non clos, ainsi, aucun portail ni portillon ne devra être disposé en bordure de l'espace public.



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

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

g) Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles, etc. :

Les blocs de climatiseurs, les capteurs solaires, les antennes paraboliques, etc. sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

L'emplacement des climatiseurs devra être intégré à l'architecture du bâti et cet ensemble devra constituer une unité homogène. Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

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

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

Les entrées et sorties d'air murales des ballons thermodynamiques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Chaque acquéreur veillera à ce que l'emplacement retenu pour implanter les groupes extérieurs n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.



h) Traitement des emplacements de stationnements privés non clos :

Les acquéreurs devront réaliser à leur charge un parking privé non clos.

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

Ces derniers seront traités soit :

- Par un béton poreux (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des dalles alvéolaires (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des pavés enherbés (permettant l'infiltration des eaux pluviales).



ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots

La surface d'imperméabilisation des lots est réglementée pour l'ensemble des lots composant le projet d'aménagement. La surface imperméabilisée autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement (PA 10).

L'imperméabilisation des sols autorisée pour chaque lot correspond à toutes les surfaces non perméables, à savoir l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les allées, etc. dont le revêtement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales.

Les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les diriger gravitairement vers la voirie mise en place par l'aménageur. Toutefois, les acquéreurs des lots 11, 12, 15, 16, 19 et 20, devront diriger gravitairement leurs eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées, vers la canalisation mise en place par l'aménageur en servitude sur leurs lots (cf. PA4 A).

Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de murs ne respectant pas les indications du règlement (PA 10) et ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines.

ARTICLE 2.5 – Stationnements

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est obligatoire de réaliser minimum 2 places de stationnement non closes par lot pour le stationnement de deux véhicules, conformément au plan de masse (PA4 B), à l'exception du lot 39.

Le lot 39, réservé à la construction de logements à caractère social, devra réaliser au moins une place de stationnement par unité de logement.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25m² de surface de vente, de service ou d'atelier.

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

Pour les stationnements visiteurs, l'aménageur prévoit la réalisation de 46 stationnements visiteurs dont 2 stationnements seront réservés aux personnes à mobilité réduite et 4 stationnements affectés aux lots 5, 6, 7, 8.

ARTICLE 2.6 – Espaces verts libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues et les nouvelles plantations seront de préférence des essences rustiques, non allergènes et non invasives et en accord avec le milieu urbain de la commune.

Pour rappel :

- Les lots 1 à 9, 22, 23, 26, 27 et 33 à 39 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur variable de 2,00 à 3,00 mètres en fond de parcelle, en limite de l'opération. Les plantations ainsi que l'entretien seront à la charge des acquéreurs.
- Les lots 11, 12, 15, 16, 19 et 20 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 3,00 mètres en fond de parcelle, en limite de l'opération. Les plantations ainsi que l'entretien seront à la charge des acquéreurs. Les acquéreurs devront respecter les types d'essences autorisées, afin de l'enracinement ne cause aucun dégât sur les canalisations souterraines d'eaux pluviales et d'eaux usées prévues sur les lots

Au sein de l'opération d'aménagement, l'aménageur prévoit de réaliser 1 527 m² d'espaces verts d'agréments dont 800 m² accessibles en emprise publique. De plus, les acquéreurs de certains lots devront réaliser des espaces verts dans leur emprise privée, à hauteur de 1457 m². Soit un total de 2 984 m².



Liste d'essences autorisées dans l'emprise de la servitude plantandi pour les lots 11, 12, 15, 16, 19 et 20 :



Buis



Ciste



Laurier rose



Lavatère

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois sur lambourdes et plots béton, cheminements et stationnements en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

Les ordures ménagères, les déchets recyclables ainsi que les déchets en verre seront à déposer par les acquéreurs dans les bacs correspondants prévus au niveau du local poubelle, indiqué sur le plan de masse (PA4 B). Un total de 6 bacs OM, 3 bacs de tri et une colonne à verre seront prévus.



CHAPITRE 3 - TABLEAU DES SURFACES

Numéro du lot	Surface du lot (en m ²)	Surface de plancher des lots (m ²)	Surface imperméabilisée des lots (m ²)
1	400	175	175
2	300	150	150
3	300	150	150
4	350	150	150
5	450	175	175
6	400	175	175
7	400	175	175
8	400	175	175
9	400	175	175
10	400	175	175
11	890	250	200
12	625	220	200
13	400	175	175
14	400	175	175
15	642	220	200
16	665	220	200
17	400	175	175
18	350	150	150
19	620	220	200
20	600	220	200
21	360	150	175
22	350	150	150
23	458	175	175
24	300	150	150
25	300	150	150
26	477	175	175
27	465	175	175
28	300	150	150
29	300	150	150
30	350	150	150
31	430	175	175
32	500	220	175
33	685	220	200
34	350	150	150
35	350	150	150
36	350	150	150
37	350	150	150
38	350	150	150
39	700	650	400



TOTAL LOTS	17 117 m²	7 290 m²	6 850 m²
VOIRIE STATIONNEMENTS	4 346 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS (emprise publique)	1 527 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
FRANGE URBAINE (emprise privative)	1 457 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL ESPACES VERTS	2 984 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL (hors frange urbaine privative)	22 990 m²	7 290 m²	6 850 m²

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

HECTARE

ORGANISME D'URBANISME
3 avenue de la Coupé
11100 NARBONNE
04 68 83 01 02
SIREN 551 334 660

[Signature]

Fait à Narbonne
Le 14 Janvier 2022

Le Maître d'Ouvrage



[Signature]

[Signature]

[Signature]