

## COMPROMIS DE VENTE

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| LOTISSEMENT | VILANOVA               |
| COMMUNE     | VILLENEUVE LES BEZIERS |
| LOT N°      | 5 CADASTRE AY 247      |

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

Représentée par :

La SAS HECTARE, Société par actions simplifiée au capital de 35 100 000 Euros, Siège social : Rue du Romarin BP 18 Clos des Chanterelles – 34 830 CLAPIERS, RCS MONTPELLIER : 351 338 660

Elle-même représentée par son Président

et

La SAS PRESTIGE DEVELOPPEMENT INVEST, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 500 000 Euros

Siège social : 149 Avenue du Golf - Bâtiment les OLIVIERS - 34 670 BAILLARGUES

RCS MONTPELLIER : 838 978 799

Elle-même représentée par son Président

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

**Ci- après dénommée "LE RESERVANT"**

**D'UNE PART.**

Et

M. MARTINEZ ALEXANDRE ET ME MARTINEZ VIRGINIE

Domiciliation : 6 RUE DES BERGES 34 420 CERS

Téléphone : 06 29 35 04 94 / 06 10 99 70 46

Mail : [ams.sasu@gmail.com](mailto:ams.sasu@gmail.com) / [virginie.brenques@orange.fr](mailto:virginie.brenques@orange.fr)

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

**D'AUTRE PART.**

### PRESENCE – REPRESENTATION

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

L'acquéreur est ici présent.

20 JUIN 2024

AM  
VF

gn

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

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

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

Cabinet :

|                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">GUILLAUME GASQUEZ<br/>80 IMPASSE NICOLAS JOSEPH CUGNOT 34 500 BEZIERS</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,  
Le plan de masse, le plan de situation, le plan de commercialisation,  
le plan de vente définitif du lot 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,  
La GFA et VPA

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

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

Notaire en participation :

*Maître Bonnes-Pasqual à Villeneuve les Béziers.*  
*ENACT.*

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

### 1 - DESIGNATION

Le réservant confère au réservataire qui l'accepte, sans faculté de substitution, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot 5 CADASTRE AY 247** de l'opération précitée, d'une superficie respective approximative de **860 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 5 vendu est de 200 m² et sa surface imperméabilisée de 200 m².**

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

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

## **2 – PRIX DE VENTE**

**La vente du lot 5 désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de :  
CENT SOIXANTE NEUF MILLE EUROS (169 000 €)**

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

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

## **3 – PROPRIETE – JOUISSANCE**

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

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

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

## **4- FACULTE DE SUBSTITUTION**

NEANT

## **5 – CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE**

#### **5.1-1 FINANCEMENTS**

Le réservataire déclare que le prix de la présente acquisition sera financé sans recours direct ou indirect à un emprunt.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L312-17 du Code de la Consommation, le réservataire a à l'instant apposé la mention manuscrite suivante :

*« Nous soussignons M. ET ME MARTINEZ déclarent ne pas vouloir contracter de prêt pour financer l'acquisition de la parcelle objet des présentes, et reconnaissons avoir été informé par le réservant que si, contrairement à mes déclarations faites dans l'acte, nous recourons à un prêt, nous ne pourrions pas nous prévaloir des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la Consommation ».*

## 5.1-2- VENTE BIEN IMMOBILIER

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de la vente du bien immobilier du réservataire situé à 6 rue de Berges (villa 6) 34 CEN pour laquelle un compromis de vente a été signé en date du 17 JUIN 2024.

Cette vente devra être régularisée par acte authentique au plus tard **LE 30 AOUT 2024**. A défaut, cette condition suspensive sera réputée non réalisée et le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat, sans formalité ni mise en demeure.

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 ce dernier.

Le réservataire s'oblige à adresser au réservant par lettre recommandée un document justifiant de la réalisation ou non de la présente condition suspensive dans le délai indiqué ci-dessus. A défaut, l'indemnité d'immobilisation sera acquise au réservant en cas de non-régularisation de la présente vente par acte authentique.

## 5.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT

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

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

## 6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

### Servitudes générales

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans

recours contre l'aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

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

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

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

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.

La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Servitudes spécifiques et conditions particulières

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

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

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

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

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

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

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

- Les clôtures devront respecter les contraintes du PPRI. Elles seront réalisées en même temps que les constructions, et leur bonne finition conditionnera le raccordement au projet et la délivrance de la conformité.  
L'ensemble des clôtures, en zone rouge "R" et en zone bleue (Bp), en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, seront constituées d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) à mailles larges (mailles dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm);  
La hauteur des clôtures, le long des voies et emprises publiques et en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur maximale de 1.80 mètre.  
L'ensemble des clôtures seront doublées de haies végétales composées d'essences méditerranéennes."
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), le lot 5 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction du lot 4, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), au plan de masse (PA4 B) et au règlement (PA10), l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un local privatif pour le stockage des containers à ordures. Les règles de constructions de ce local sont édictées au sein du règlement du lotissement (PA10).
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au règlement (PA10), le lot 8 sera grevé d'une servitude d'espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. L'acquéreur devra se clôturer en arrière de la bande végétale, conformément aux règles édictées au sein du règlement de lotissement (PA10). Cette bande devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales arbustives et l'ensemble sera à la charge de l'acquéreur (réalisation et entretien).
- Conformément au Plan de composition (PA4 A), une bande le long de la limite est du périmètre du lotissement sera cédée à la commune ou au gestionnaire du ruisseau.
- L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé par le VENDEUR de l'existence sur l'emprise du lotissement d'un poste de refoulement des eaux usées permettant l'évacuation des eaux usées. Ce poste de relevage suppose l'installation d'un compteur d'eau et d'un compteur d'électricité pour son bon fonctionnement. L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé que les colotis et l'ASL devront acquitter les consommations liées au fonctionnement de cette installation et ce dès sa mise en service. En outre, le VENDEUR attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait que la pérennité et le maintien de la garantie décennale de cet équipement sont conditionnés à la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'un professionnel agréé. Le LOTISSEUR souscrira un tel contrat tant qu'il sera propriétaire

dudit équipement. Les frais d'entretien seront prélevés sur la caution dégradation. Les colotis s'obligent à poursuivre le contrat souscrit ou à en souscrire un nouveau auprès du prestataire agréé de leur choix lorsque les parties communes du lotissement auront été rétrocédées à l'ASL. A défaut, le LOTISSEUR ne pourra en aucun cas être recherché à ce sujet.

- Conformément au PLU de la commune, chaque acquéreur doit réaliser à sa charges 2 places au moins de stationnement par lot dont une intégrée au volume bâti.  
De plus, chaque acquéreur devra réaliser à sa charge un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25m<sup>2</sup>. Pour rappel, les revêtements perméables (béton poreux, dalles alvéolaires, pavés enherbés) seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), le puit sur le lot 7 sera bouché lors des travaux d'aménagement.

## **8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER**

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

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

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

## **9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU**

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

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

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

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

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

## **10 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

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

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

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

## **12- CAUTIONS**

### **12.1 CAUTION VOIRIE ET RESEAUX**

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

Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de « **SEPT CENT EUROS** » (« **700 €** ») par lot acquis sera versée par le réservataire le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour faire face à tous dommages ultérieurs qui pourraient être occasionnés aux voiries, réseaux divers et plus généralement à tout aménagement réalisé par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux du lotissement.

Cette somme restera en séquestre chez le Notaire nommé ci-dessus.

Elle sera intégralement restituée au propriétaire, soit remboursée partiellement à celui-ci, si des travaux de remise en état des parties communes étaient nécessaires entre le jour où le lotisseur a déclaré l'achèvement des travaux et le jour de leur prise en charge par la mairie ou l'association syndicale du lotissement.

Jusqu'au jour de cette prise en charge, les diverses sommes versées par les propriétaires seront mises à disposition par le séquestre au lotisseur, pour faire face aux dégradations des parties communes, sur factures visées par ce dernier.

Le futur propriétaire autorise dès à présent le séquestre à effectuer tous les paiements qui seront nécessaires à cet objet.

Sachant que dans le cas où ces travaux de remise en état ne pourraient être imputés à l'un des propriétaires, leur coût sera réparti entre l'ensemble des colotis.

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

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

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

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

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

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

## **12.2 : CAUTION OBLIGATION ACQUEREUR**

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

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

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

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

## **13 - ASSOCIATION SYNDICALE**

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

20 JUIN 2024

AT  
JN  
AL

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 SEPTEMBRE 2024**

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

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

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

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

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

#### **15 – ACHEVEMENT**

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 24 mois à compter de la présente réservation. Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité. Néanmoins, le réservataire pourra dans ce cas renoncer à sa réservation et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée, sans indemnité ni de part ni d'autre.

Sachant que les travaux sont réputés achevés lors de la réception des ouvrages, par le 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 « **MILLE CINQ CENT EUROS** » (« **1 500 €** »)

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

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

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

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

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

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

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

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

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

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

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

## 17 - FRAIS DE DOSSIER

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

## 18- FRAIS ANNEXES

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

Néant.

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

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

=> Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : « **QUATRE CENT QUATRE VINGT**

**EUROS » (« 480 € »)**

=> La caution voirie et réseau pour un montant de : « **SEPT CENT EUROS** » (« 700 € »)

=> La caution obligation acquéreur pour un montant de : « **CINQ CENT EUROS** » (« 500 € »)

=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : « **CENT EUROS** » (« 100 € »)

=> Le forfait impôt foncier pour un montant de : « **CENT CINQUANTE EUROS** » (« 150 € »)

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

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

**19 - FACULTE DE RETRACTATION**

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

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

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

**Domicile est élu** par les parties au bureau commercial du RESERVANT, à savoir SAS HECTARE

Nom : A l'Attention de Stéphanie RIPOLL

Adresse : Avenu de la coupe – 11 100 NARBONNE

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que :

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

. en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

En cas de pluralité de réservataires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emporte 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, l'investissement 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-acquisition 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 des dites 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*

20 JUIN 2024

AM  
JM  
CS

*exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

## **20 - NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE**

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

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

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

## **21 - ENVOI ELECTRONIQUE**

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

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

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

## **22 - ADRESSES ELECTRONIQUES**

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

[ams.sasu@gmail.com](mailto:ams.sasu@gmail.com) / [virginie.brinquies@orange.fr](mailto:virginie.brinquies@orange.fr) 

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

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

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

- D'un traitement informatique des données,

20 JUIN 2024

AM  
JM 

- D'une conservation sur support papier.

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

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

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

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

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

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

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

Fait en signature électronique

Le 20 JUIN 2024

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention  
« Lu et Approuvé »

*lu et approuvé*

*lu et approuvé*

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention  
« Lu et Approuvé »

*Lu et Approuvé*

20 JUIN 2024

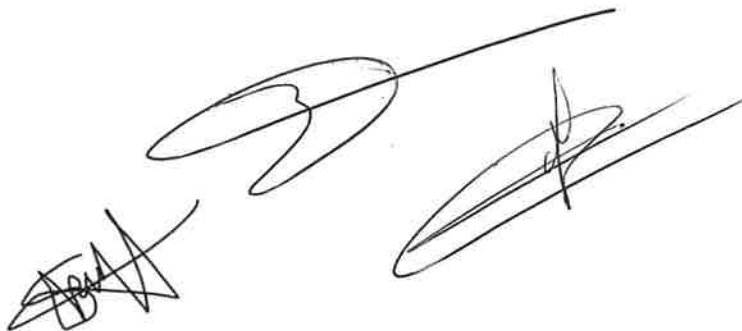
**CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER**  
**(Article R 442-11 du Code de l'Urbanisme)**  
**Lotissement "VILANOVA" à VILLENEUVE LES BEZIERS**

**Permis d'aménager PA N°03433621Z0003 M02**

*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 |
|----------------|--------------------|----------------------------|
| 05             | 860 m <sup>2</sup> | 200 m <sup>2</sup>         |

Fait à Narbonne,  
Le 19/06/2024



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

Département de l' Hérault

## Lieu-Dit : le cros

## Section AY

*Lotissement VILLANOVA*

*Hectare / Prestige Développement*

# PLAN DE VENTE ET DE BORNAGE

**Lot N°5**

Ref. Cad.: AY-247

**Surface Lot: 860 m<sup>2</sup>**

**Surface de Plancher : 200 m<sup>2</sup>**

**Superficie max imperméabilisée = 200m<sup>2</sup>**



### Plan de situation



### Situation du lot dans l'opération



Système d'unités : ICG-NGF-69  
Système planimétrique : Lambert (13)

*ECHELLE 1/250*

Dressé à Béziers le 03/05/2021

MG

cabinet.gasquez@geometre2g.fr

| Modifications | Date |
|---------------|------|
|---------------|------|

22/04/2022

Première édition

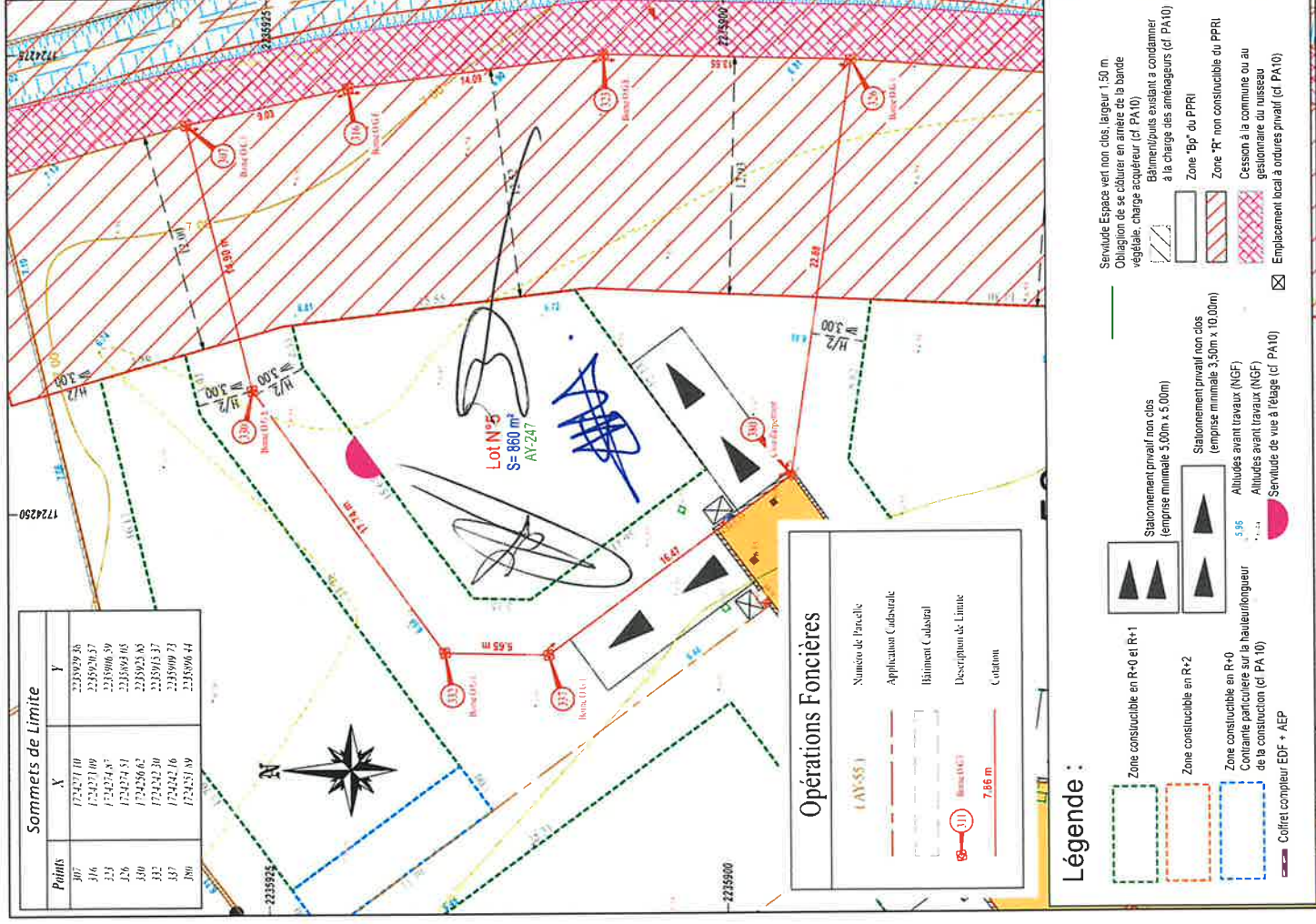
Modifs après recèlement

80 Impasse Nicolas Joseph Cugnot

TEL: 0467351020

### 34500 Béziers

Dossier N° 01522





# Plan de COMPOSITION

1999 JULY 22/23/24

Grille de **PRIX**

| Lot         | Surface | SDP    | CES      | Prix Grille           |
|-------------|---------|--------|----------|-----------------------|
| 4 - Réservé | 700 m2  | 200 m2 | 200,0 m2 | 4 - Réservé           |
| 5 - Libre   | 360 m2  | 120 m2 | 120,0 m2 | 159 000,00 179 900,00 |

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

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

### Contexte géotechnique

#### Sismicité :

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

#### Argile :

Sans objet

#### Hydrogéologie :

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

### Synthèse globale des reconnaissances

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

### Adaptation du projet

#### Adaptation générale des fondations :

##### Type de fondation :

Fondations superficielles

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

Limons +/- graveleux peu à moyennement compact

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

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

1.10 à 1.50 m/TN lors des sondages

##### Protection au gel :

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

##### Dallage :

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

##### Mitoyen :

Sans objet.

##### Terrassement :

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

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site. Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre. Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions 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 : 07 60 82 14 18 Mail : [contact@sudgéotechnique.com](mailto:contact@sudgéotechnique.com)

[www.sudgéotechnique.com](http://www.sudgéotechnique.com)



MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE

Tél : 04.30.00.67.90

E-mail : [contact@sudgeotechnique.com](mailto:contact@sudgeotechnique.com)

Siège social :

11 rue Claude François / Parc 2000

34080 MONTPELLIER

[www.sudgeotechnique.com](http://www.sudgeotechnique.com)

## Lot Vilanova

commune de VILLENEUVE LES BEZIERS

Mission G1 PGC "loi Elan"

pour le compte de HECTARE

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

## 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.

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

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

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

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

## SOMMAIRE

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RESUME</b>                                                 | <b>2</b>  |
| <b>1. CONTEXTE DE L'ETUDE</b>                                 | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS</b>                        | <b>8</b>  |
| 2.1 Sondages pénétrométriques                                 | 8         |
| 2.2 Sondage géologique                                        | 8         |
| 2.3 Résultats essais en laboratoire                           | 8         |
| 2.4 Commentaires sur les résultats                            | 9         |
| <b>3. INTERPRETATION (G1 PGC)</b>                             | <b>9</b>  |
| 3.1 Mode de fondation envisageable                            | 9         |
| 3.2 Dallage                                                   | 10        |
| 3.3 Mitoyen                                                   | 10        |
| 3.4 Hydrogéologie                                             | 10        |
| <b>4. TERRASSEMENTS</b>                                       | <b>10</b> |
| <b>5. CADRE REGLEMENTAIRE</b>                                 | <b>10</b> |
| <b>6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES</b> | <b>11</b> |

### ANNEXES

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

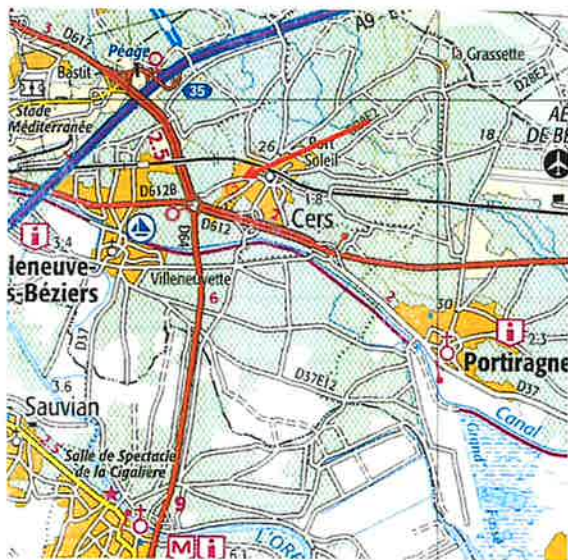
## 1. CONTEXTE DE L'ETUDE

### 1.1 Données générales

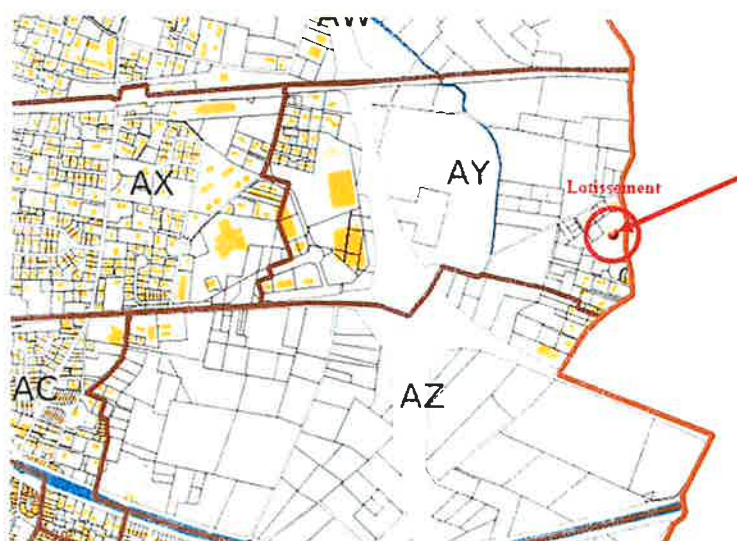
A la demande et pour le compte de HECTARE, le bureau d'étude Sud Géotechnique, a procédé à la Mission G1 PGC "loi Elan" du projet : Lot Vilanova, sur la commune de VILLENEUVE LES BEZIERS (cf. plan de situation),

Plan de situation

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



Plan de localisation



Il s'agit d'une Mission G1 PGC "loi Elan" selon la norme NF-P-94-500 version 2013 qui impose la réalisation de l'ensemble des missions géotechniques, à l'avancement du projet (la classification type, le schéma d'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.

Le présent rapport d'étude G1 PGC comprend :

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

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

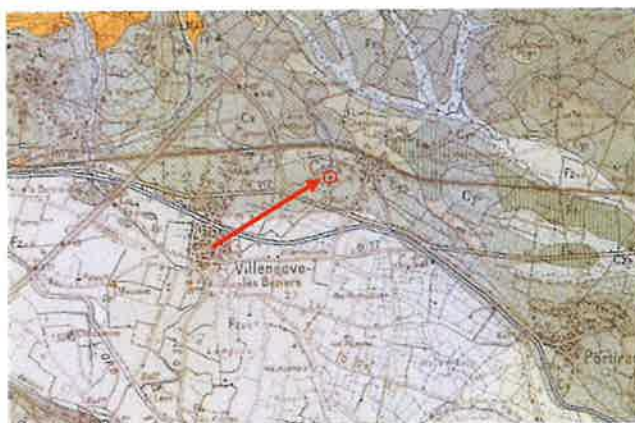
Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- Plan parcellaire.
- Plan de situation.

## 1.2 Contexte géotechnique

### 1.2.1 Géologie

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



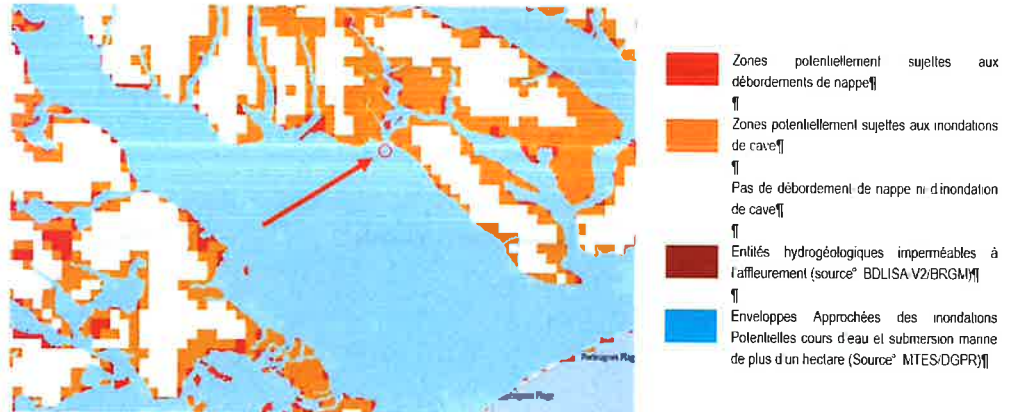
### 1.2.2 Argiles

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



### 1.2.3 Remontée de nappe

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



### 1.2.4 Risque d'inondation

La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie.

Commune soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Oui.

Evénements historiques d'inondation dans le département : 56.

Commune soumise à un Plan de prévention des risques inondation : Oui.

Commune faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Oui.

### 1.2.5 Zonage sismique

Suivant le zonage sismique de la France (décret n°2010-1255 du 22/10/2010) le site étudié est classé en zone de sismicité 2 (faible).

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

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

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

## 1.3 Description du site

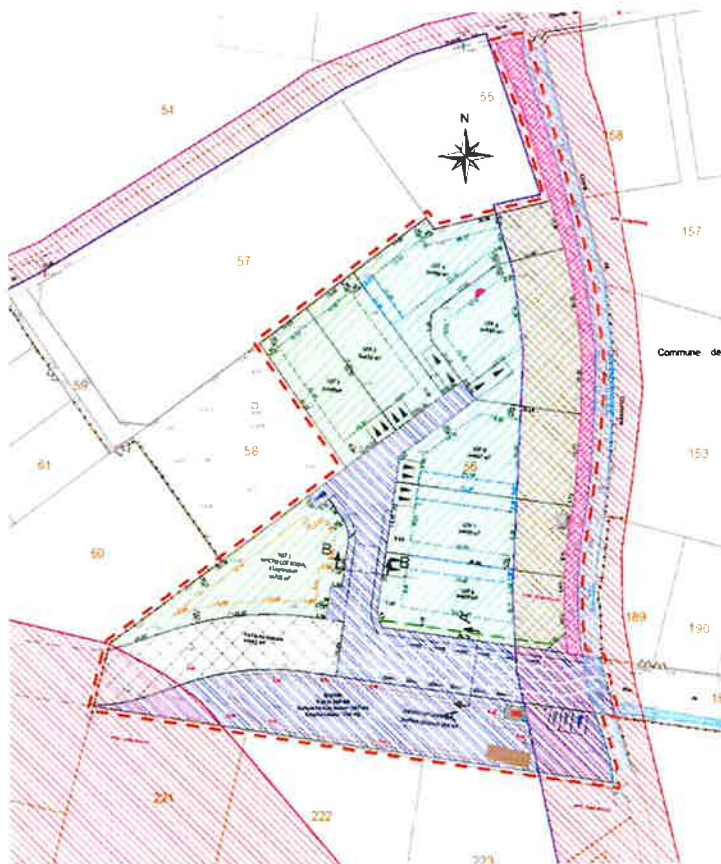
Le site est globalement plat et horizontal.

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

## 1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

### 1.4.1 Description du projet

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



### 1.4.2 Evaluation géotechnique

Zone d'influence géotechnique (ZIG) :

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

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

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

| CLASSE DE CONSEQUENCE | CONDITIONS DE SITE  | CATEGORIE GEOTECHNIQUE | BASES DES JUSTIFICATIONS                                      |
|-----------------------|---------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|
| CC1                   | 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 Sondages pénétrométriques

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

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

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

En dessous les valeurs redeviennent faibles à très faibles jusqu'à l'arrêt des sondages à 5 m.

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

### 2.2 Sondage géologique

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

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

### 2.3 Résultats essais en laboratoire

Les procès-verbaux des essais en laboratoire sont insérés en annexe.

Dans le tableau ci-dessous sont reportés les résultats des essais d'identification sur matériaux non rocheux :

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

#### Matériaux de classe B4 :

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

## 2.4 Commentaires sur les résultats

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

## 3. INTERPRETATION (G1 PGC)

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

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

### 3.1 Mode de fondation envisageable

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

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

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

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

#### Protection au gel :

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

*Extrait NF P 94-261 de 2013*

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

$A$  est l'altitude

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

Tableau de synthèse par lot :

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

Protection vis-à-vis du retrait gonflement :

Sans objet ;

### 3.2 Dallage

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

### 3.3 Mitoyen

Sans objet.

### 3.4 Hydrogéologie

Aucune arrivée d'eau n'a été observée dans les sondages lors des investigations. Il est à noter que le régime hydrogéologique peut varier en fonction de la saison et de la pluviométrie. Compte tenu du substratum il est probable que des circulations d'eau plus ou moins pérennes existent.

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

## 4. TERRASSEMENTS

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

## 5. CADRE REGLEMENTAIRE

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

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

## **6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES**

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

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

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

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

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

### Remarque importante : remblais anthropiques

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

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

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

## ANNEXE 1 – NOTES GENERALES SUR LES MISSIONS GEOTECHNIQUES

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

| Enchaînement des missions G1 à G4                     | Phases de la maîtrise d'œuvre     | Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission                                  |                                                                                                                                                     | Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques                                                | Niveau de management des risques géotechniques attendu                                                                                                                                          | Prestations d'investigations géotechniques à réaliser                                                            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1)           |                                   | Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES)                                     |                                                                                                                                                     | Spécificités géotechniques du site                                                                   | Première identification des risques présentés par le site                                                                                                                                       | Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique                                                 |
|                                                       | Étude préliminaire, esquisse, APS | Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)               |                                                                                                                                                     | Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site                                     | Première identification des risques pour les futurs ouvrages                                                                                                                                    | Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique                                                 |
| Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2)       | APD/AVP                           | Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)                                 |                                                                                                                                                     | Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet                                 | Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels                                                                                    | 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                                                               | avec détection au plus tôt de leur survenance                                                                                                                                                   | 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 et la responsabilité de toute détérioration de ces réseaux par suite d'une mauvaise communication sont à la charge exclusive du Client. Conformément à l'article L 411-1 du code minier, le Client s'engage à déclarer à la DREAL tout forage réalisé de plus de 10 m de profondeur. De même, conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, le Client s'engage à déclarer auprès de la DDT du lieu des travaux les sondages et forages destinés à la recherche, à la surveillance ou au prélèvement d'eaux souterraines (piézomètres notamment).

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

Le terme « prestation » désigne exclusivement les prestations énumérées dans le devis du Prestataire. Toute prestation différente de celles prévues fera l'objet d'un prix nouveau à négocier. Il est entendu que le Prestataire s'engage à procéder selon les moyens actuels de son art, à des recherches consciencieuses et à fournir les indications qu'on peut en attendre. Son obligation est une obligation de moyen et non de résultat au sens de la jurisprudence actuelle des tribunaux. Le Prestataire réalise la mission dans les strictes limites de sa définition donnée dans son offre (validité limitée à trois mois à compter de la date de son établissement), confirmée par le bon de commande ou un contrat signé du Client.

La mission et les investigations éventuelles sont strictement géotechniques et n'abordent pas le contexte environnemental. Seule une étude environnementale spécifique comprenant des investigations adaptées permettra de détecter une éventuelle contamination des sols et/ou des eaux souterraines. Le Prestataire n'est solidaire d'aucun autre intervenant que si la solidarité est explicitement convenue dans le devis ; dans ce cas, la solidarité ne s'exerce que sur la durée de la mission.

Par référence à la norme NF P 94-500, il appartient au maître d'ouvrage, au maître d'œuvre ou à toute entreprise de faire réaliser impérativement par des ingénieries compétentes chacune des missions géotechniques (successivement G1, G2, G3 et G4 et les investigations associées) pour suivre toutes les étapes d'élaboration et d'exécution du projet. Si la mission d'investigations est commandée seule, elle est limitée à l'exécution matérielle de sondages et à l'établissement d'un compte rendu factuel sans interprétation et elle exclut toute activité d'étude ou de conseil. La mission de diagnostic géotechnique G5 engage le géotechnicien uniquement dans le cadre strict des objectifs ponctuels fixés et acceptés.

Si le Prestataire déclare être titulaire de la certification ISO 9001, le Client agit de telle sorte que le Prestataire puisse respecter les dispositions de son système qualité dans la réalisation de sa mission.

### 4. Plans et documents contractuels

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

### 5. Limites d'engagement sur les délais

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

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

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

Toutes les démarches et formalités administratives ou autres, en particulier l'obtention de l'autorisation de pénétrer sur les lieux pour effectuer des prestations de la mission sont à la charge du Client. Le Client se charge d'une part d'obtenir et communiquer les autorisations requises pour l'accès du personnel et des matériels nécessaires au Prestataire en toute sécurité dans l'enceinte des propriétés privées ou sur le domaine public, d'autre part de fournir tous les documents relatifs aux dangers et aux risques cachés, notamment ceux liés aux réseaux, aux obstacles enterrés et à la pollution des sols et des nappes. Le Client s'engage à communiquer les règles pratiques que les intervenants doivent respecter en matière de santé, sécurité et respect de l'environnement : il assure en tant que de besoin la formation du personnel, notamment celui du Prestataire, entrant dans ces domaines, préalablement à l'exécution de la mission. Le Client sera tenu responsable de tout dommage corporel, matériel ou immatériel dû à une spécificité du site connue de lui et non clairement indiquée au Prestataire avant toutes interventions.

Sauf spécifications particulières, les travaux permettant l'accessibilité aux points de sondages ou d'essais et l'aménagement des plates-formes ou grutage nécessaires aux matériels utilisés sont à la charge du Client. Les investigations peuvent entraîner d'inévitables dommages sur le site, en particulier sur la végétation, les cultures et les ouvrages existants, sans qu'il y ait négligence ou faute de la part de son exécutant. Les remises en état, réparations ou 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 inhérentes 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 intégral des sommes dues. Le Client ne peut pas les utiliser pour d'autres ouvrages sans accord écrit préalable du Prestataire. Le Client s'engage à maintenir confidentielle et à ne pas utiliser pour son propre compte ou celui de tiers toute information se rapportant au savoir-faire du Prestataire, qu'il soit breveté ou non, portée à sa connaissance au cours de la mission et qui n'est pas dans le domaine public, sauf accord préalable écrit du Prestataire. Si dans le cadre de sa mission, le Prestataire mettait au point une nouvelle technique, celle-ci serait sa propriété. Le Prestataire serait libre de déposer tout brevet s'y rapportant, le Client bénéficiant, dans ce cas, d'une licence non exclusive et non cessible, à titre gratuit et pour le seul ouvrage étudié.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 15. Résiliation anticipée

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

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

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

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

#### Assurance décennale obligatoire

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

Conformément aux usages et aux capacités du marché de l'assurance et de la réassurance, le contrat impose une obligation de déclaration préalable et d'adaptation de la garantie pour les ouvrages dont la valeur HT (travaux et honoraires compris) excède au jour de la déclaration d'ouverture de chantier un montant de 15 M€. Il est expressément convenu que le client a l'obligation d'informer le Prestataire d'un éventuel dépassement de ce seuil, et accepte, de fournir tous éléments d'information nécessaires à l'adaptation de la garantie. Le client prend également l'engagement, de souscrire à ses frais un Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD), contrat dans lequel le Prestataire sera expressément mentionné parmi les bénéficiaires. Par ailleurs, les ouvrages de caractère exceptionnel, voir inusuels sont exclus du présent contrat et doivent faire l'objet d'une cotation particulière. Le prix fixé dans l'offre ayant été déterminé en fonction de conditions normales d'assurabilité de la mission, il sera réajusté, et le client s'engage à l'accepter, en cas d'éventuelle surcotation 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 surcotation 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.

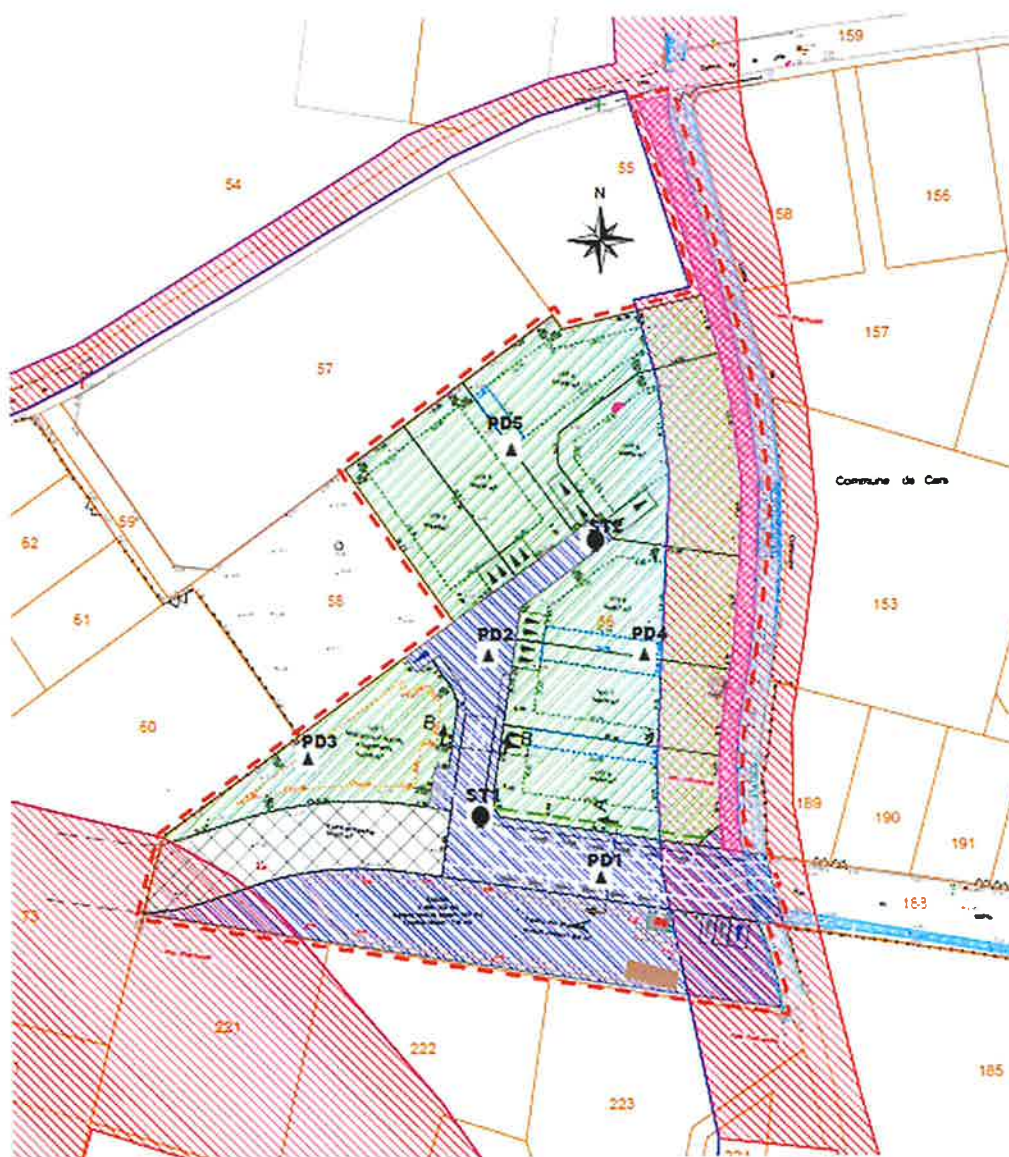
### 17. Cessibilité de contrat

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

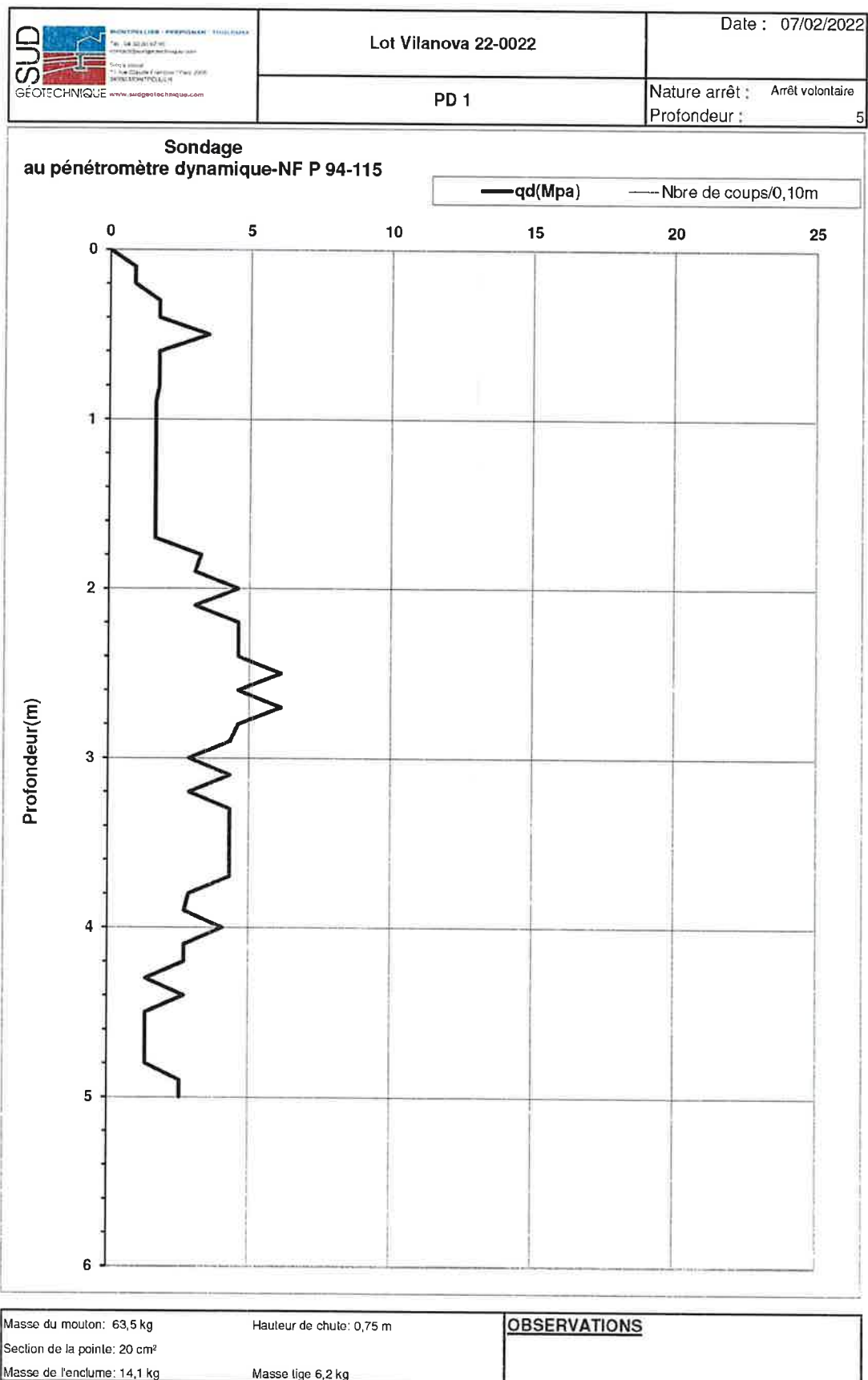
En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du siège social du Prestataire sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

## ANNEXE 2 – IMPLANTATION DES SONDAGES

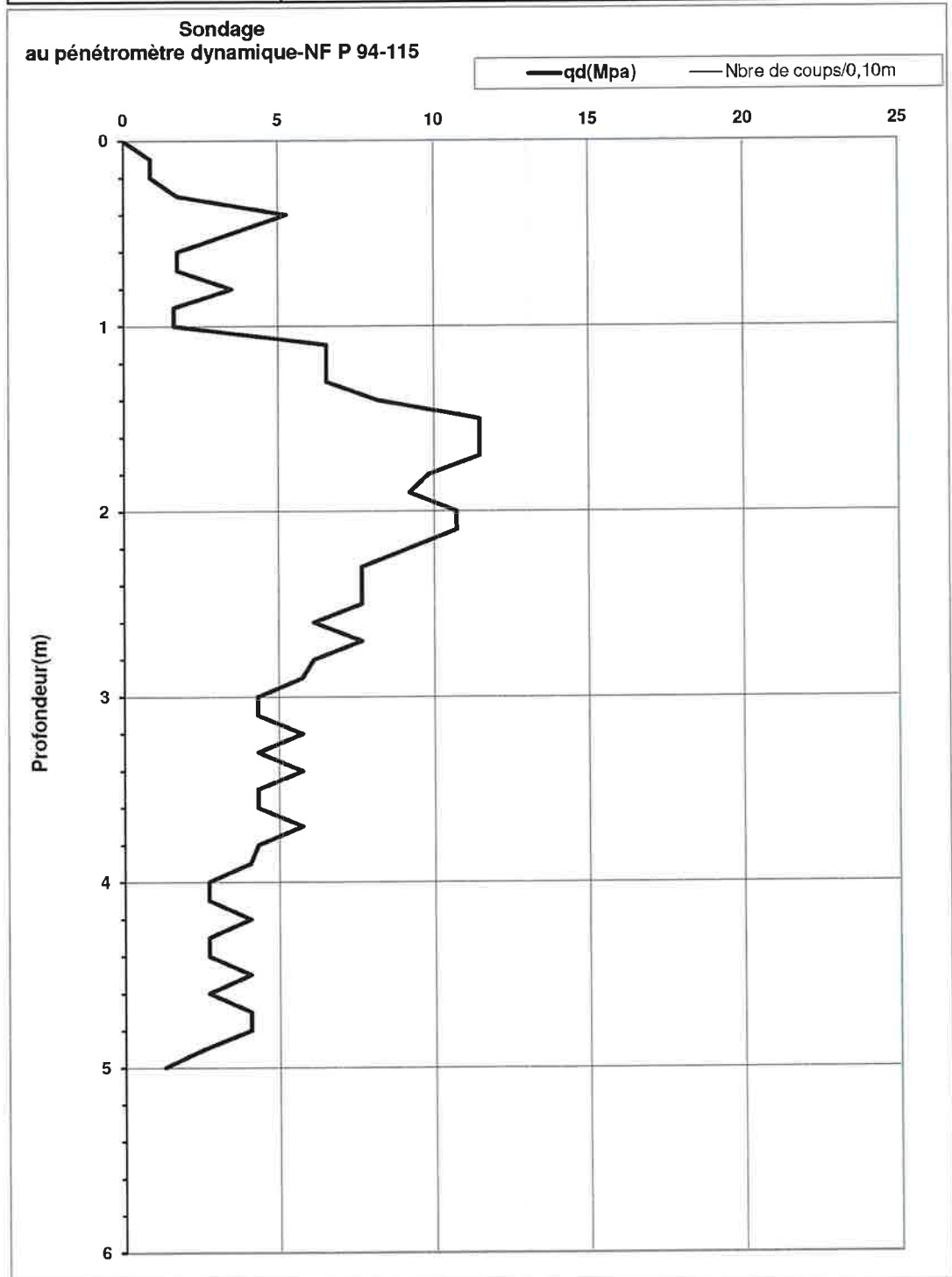


- Légende :
- ▲ Sondage pénétrométrique (PD)
  - ▣ Fouille à la pelle (PM)
  - ⊕ Essai de perméabilité (EP)
  - Reconnaissance de fondation (REC)
  - Sondage tarière (ST)
  - ⊕ Sondage pressiométrique (SP)
  - ⊗ Sondage carotté (SC)

### ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES



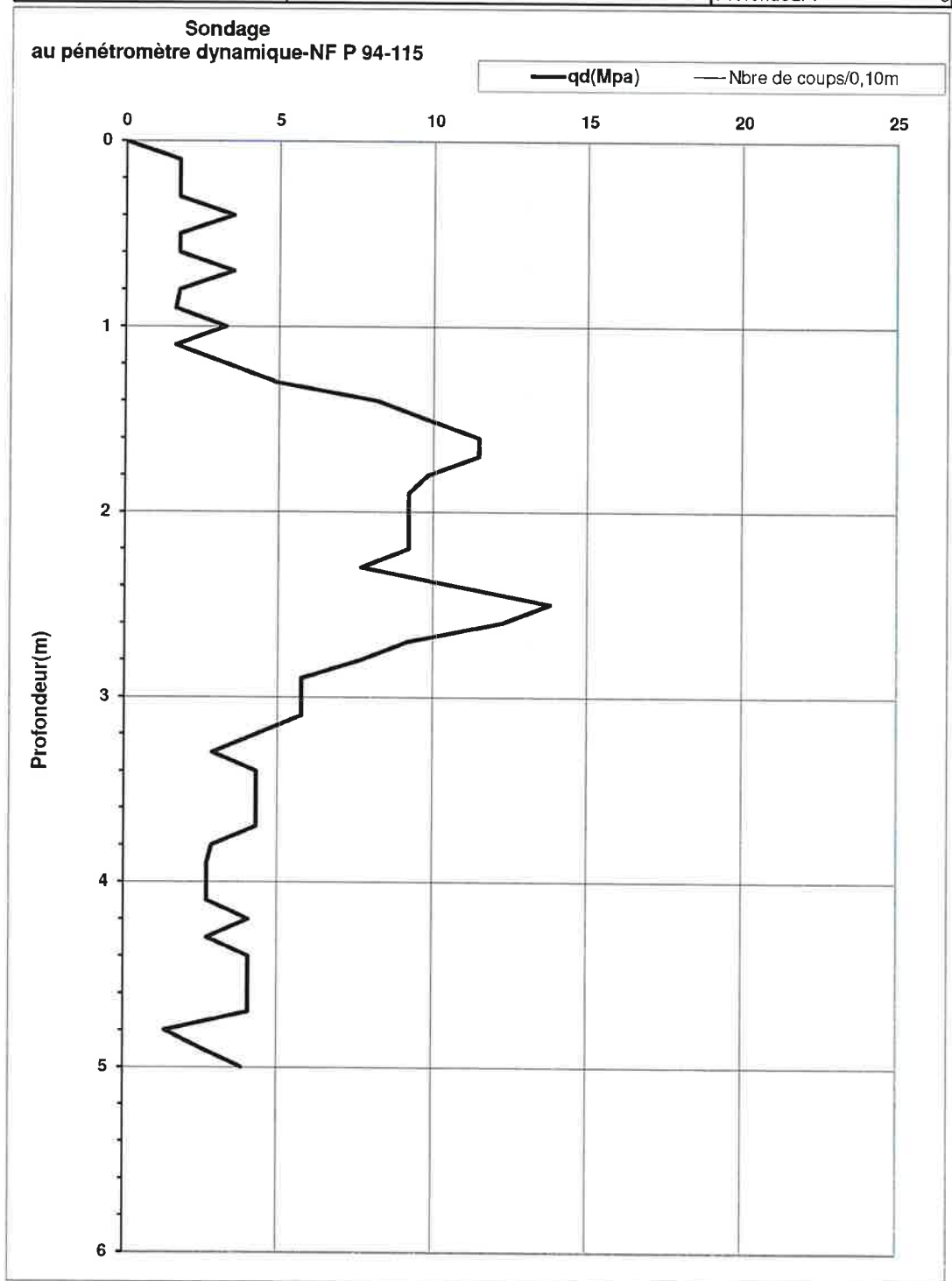
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| <b>SUD</b><br>GÉOTECHNIQUE<br><small>           Montpellier - Perpignan - Toulouse<br/>           Tél : 04 23 00 57 00<br/>           contact@sudgeotechnique.com<br/>           Siège social<br/>           11 rue Claude François / Parc 2100<br/>           34090 MONTPELLIER<br/>           www.sudgeotechnique.com         </small> | Lot Vilanova 22-0022 | Date : 07/02/2022                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | PD 2                 | Nature arrêt : Arrêt volontaire<br>Profondeur : 5 |



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**

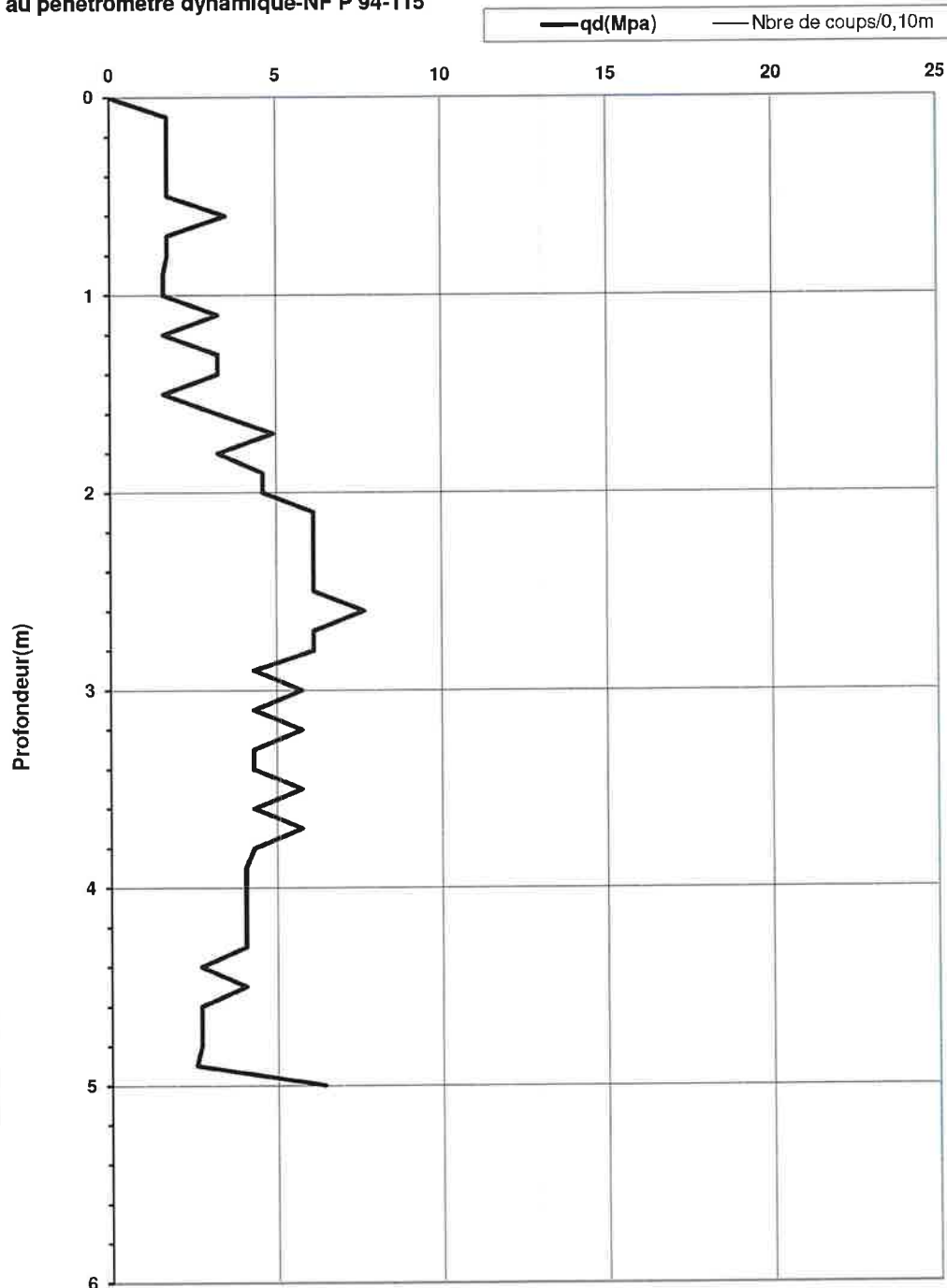
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
|  <p> <small>           SAINT-FELIEN - VERDUN - TOULOUSE<br/>           Tél : 04 32 00 67 90<br/>           contact@sudgeotechnique.com<br/>           Siège social<br/>           11 rue Claude Fauriol - Parc 2000<br/>           34090 MONTPELLIER<br/>           www.sudgeotechnique.com         </small> </p> | Lot Vilanova 22-0022 | Date : 07/02/2022                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | PD 3                 | Nature arrêt : Arrêt volontaire<br>Profondeur : 5 |



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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
|  <p>PROJETTES, REALISEZ, AMéliOREZ, TOUTES VOS<br/>Tâches géotechniques<br/>Tél : 04 30 00 07 00<br/>contact@sudgeotechnique.com<br/>Sudgeotek<br/>11 rue Claude François / Parc 2100<br/>34090 MONTPELLIER</p> | Lot Vilanova 22-0022 | Date : 07/02/2022                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | PD 4                 | Nature arrêt : Arrêt volontaire<br>Profondeur : 5 |

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

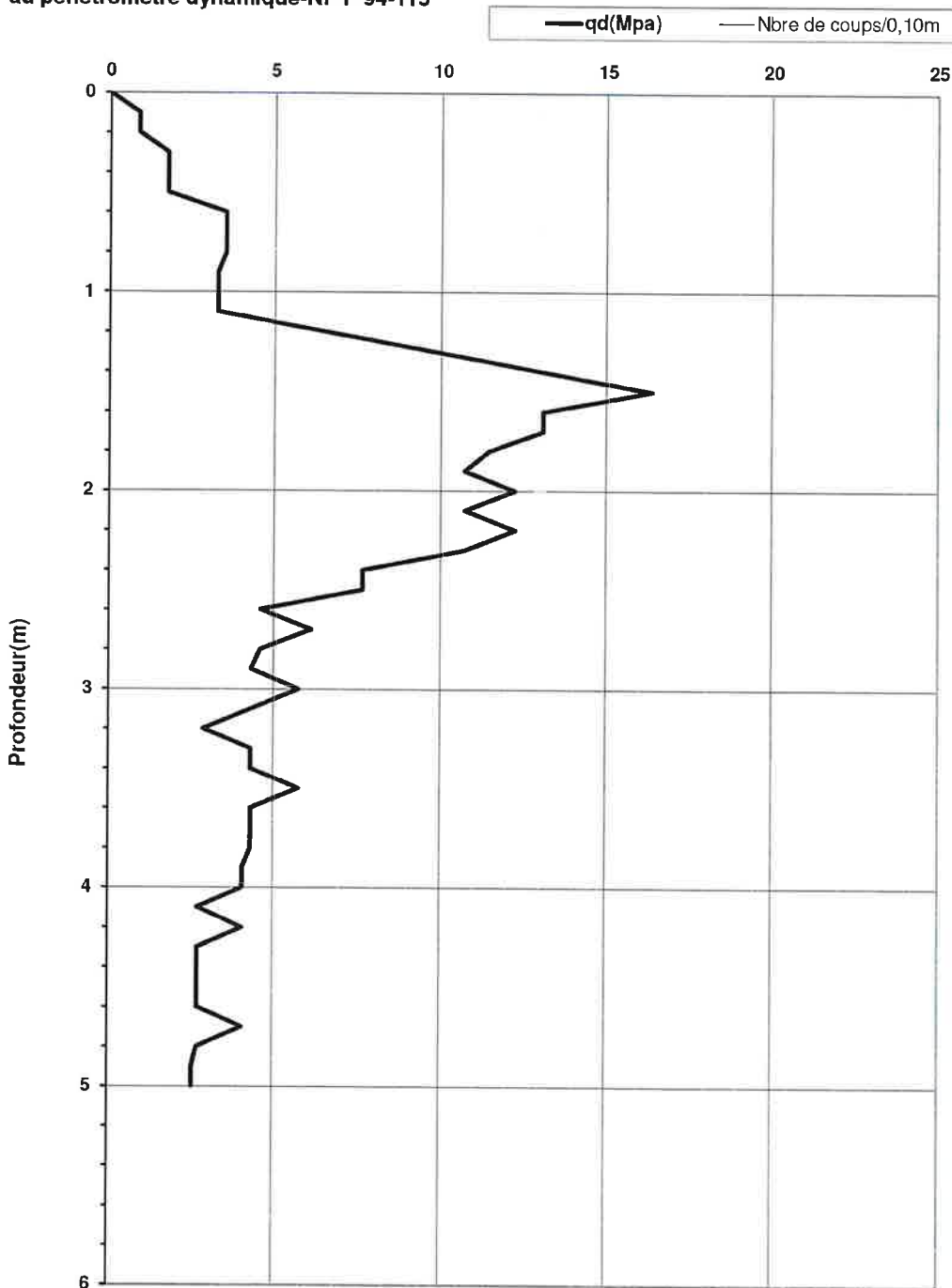


Masse du mouton: 63,5 kg      Hauteur de chute: 0,75 m  
 Section de la pointe: 20 cm<sup>2</sup>  
 Masse de l'enclume: 14,1 kg      Masse lège 6,2 kg

**OBSERVATIONS**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| <b>SUD</b><br>GÉOTECHNIQUE<br><small>MONTELLIER - NERQUIAN - TOULOUSE</small><br><small>Tel : 04 30 00 67 80</small><br><small>contact@sudgeotechnique.com</small><br><small>Séjour 40132</small><br><small>11 rue Claude François - Parc 2500</small><br><small>34090 MONTELLIER</small><br><small>www.sudgeotechnique.com</small> | Lot Vilanova 22-0022 | Date : 07/02/2022                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | PD 5                 | Nature arrêt : Arrêt volontaire<br>Profondeur : 5 |

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



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

## ANNEXE 4 - RESULTATS DES SONDAGES A LA TARIERE

|                                                                                                                                |                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>MONTPELLIER : PERPIGNAN : TOULOUSE<br/>TEL : 04.30.00.67.90<br/>contact@sudgeotechnique.com<br/>www.sudgeotechnique.com</p> | <p><b>Lot. Vilanova à VILLENEUVE LES BEZIER</b></p> <p>Date : 07/02/2022 <span style="float: right;">Profondeur : 0,00 - 2,00 m</span></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1/40

**Forage : ST1**

EXGTE 3.23/GTE

| Profondeur (m) |  | Lithologie                                        |
|----------------|--|---------------------------------------------------|
| 0              |  | Limon sableux                                     |
| -1.00 m        |  |                                                   |
| -2.00 m        |  | Limon sablo-graveleux<br>(arrêt dans cet horizon) |

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

|                                                                                                                                |                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>MONTPELLIER : PERPIGNAN : TOULOUSE<br/>TEL : 04.30.00.67.90<br/>contact@sudgeotechnique.com<br/>www.sudgeotechnique.com</p> | <p><b>Lot. Vilanova à VILLENEUVE LES BEZIER</b></p> <p>Date : 07/02/2022 <span style="float: right;">Profondeur : 0,00 - 2,00 m</span></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1/40

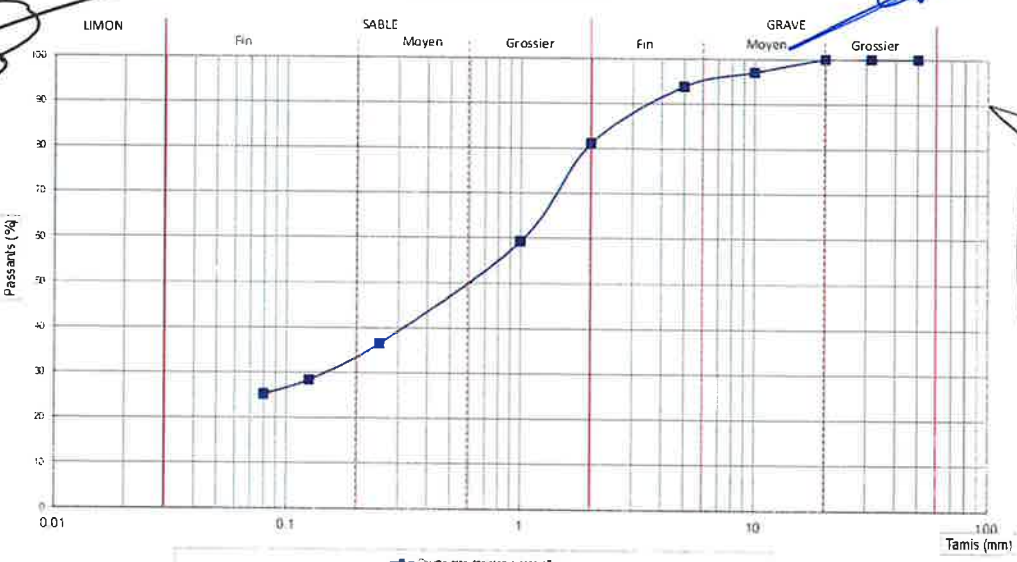
**Forage : ST2**

EXGTE 3.23/GTE

| Profondeur (m) |    | Lithologie                                        |
|----------------|----|---------------------------------------------------|
| 0              |    | Limon sableux plus cailloux                       |
| -1.20 m        | -1 |                                                   |
| -2.00 m        |    | Limon sablo-graveleux<br>(arrêt dans cet horizon) |

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

## ANNEXE 5 – ESSAIS EN LABORATOIRE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS</b><br><b>FICHE d'IDENTIFICATION</b> | NFP 11-300<br><b>V8 du 25/09/18</b> |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-----------|-----------------------------------|------------------------------|------------|------|----------------------------------|------------|-----|--------------------------|------------|---------------|-----|-----|-----|----|------|------|------|------|------|------|---------------|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Sondage : <u>ST1</u></p> <p>Échantillon : <u>1</u></p> <p>Profondeur : <u>0.8</u></p> <p>Nature: <u>Limons bruns sableux</u></p> <p>Date d'essai: <u>23/02/2022</u></p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Dossier N° : <u>22-0022</u></p> <p>Client : <u>HECTARE</u></p> <p>Chantier : <u>Lot. Le Vilanova</u></p> <p>Date de prélèvement <u>07/02/2022</u></p> </div> </div>                                                                                                     |                                                                                 |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>SOLS</b><br><b>Granularité</b> Norme NF P 94-056 et 057                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                 |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Courbe granulométrique échantillon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                 |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                 |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Tamis (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>97</td> <td>93.8</td> <td>81.1</td> <td>59.3</td> <td>36.5</td> <td>28.4</td> <td>25.2</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> |                                                                                 |                                     | Tamis (mm)             | 50        | 31.5                              | 20                           | 10         | 5    | 2                                | 1          | 0.3 | 0.125                    | 0.08       | Passants en % | 100 | 100 | 100 | 97 | 93.8 | 81.1 | 59.3 | 36.5 | 28.4 | 25.2 | Fraction 0/50 | 100 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Tamis (mm)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 50                                                                              | 31.5                                | 20                     | 10        | 5                                 | 2                            | 1          | 0.3  | 0.125                            | 0.08       |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Passants en %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100                                                                             | 100                                 | 100                    | 97        | 93.8                              | 81.1                         | 59.3       | 36.5 | 28.4                             | 25.2       |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Fraction 0/50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100                                                                             |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">Argilosité</th> <th>Norme</th> <th>Valeur</th> </tr> <tr> <td>Indice de plasticité Ip</td> <td>NF P94-051</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valeur de bleu VBs</td> <td>NF P94-068</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>Equivalent de sable ES</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                                     | Argilosité             | Norme     | Valeur                            | Indice de plasticité Ip      | NF P94-051 |      | Valeur de bleu VBs               | NF P94-068 | 1.1 | Equivalent de sable ES   |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Argilosité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Norme                                                                           | Valeur                              |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Indice de plasticité Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | NF P94-051                                                                      |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Valeur de bleu VBs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NF P94-068                                                                      | 1.1                                 |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Equivalent de sable ES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                 |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">Etat hydrique</th> <th>Norme</th> <th>Valeur</th> </tr> <tr> <td>Teneur en eau W<sub>n</sub></td> <td>NF P94-050</td> <td>8.4</td> </tr> <tr> <td>Optimum Proctor W<sub>OPN</sub></td> <td>NF P94-093</td> <td></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |                                     | Etat hydrique          | Norme     | Valeur                            | Teneur en eau W <sub>n</sub> | NF P94-050 | 8.4  | Optimum Proctor W <sub>OPN</sub> | NF P94-093 |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Etat hydrique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Norme                                                                           | Valeur                              |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Teneur en eau W <sub>n</sub>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NF P94-050                                                                      | 8.4                                 |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Optimum Proctor W <sub>OPN</sub>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | NF P94-093                                                                      |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">Comportement mécanique</th> <th>Norme</th> <th>Valeur</th> </tr> <tr> <td>Coefficient Los Angeles LA</td> <td>NF P18-573</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Coefficient Micro Deval MDE</td> <td>NF P18-572</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Friabilité des sables FS</td> <td>NF P18-576</td> <td></td> </tr> </table>                                                                                                                                                         |                                                                                 |                                     | Comportement mécanique | Norme     | Valeur                            | Coefficient Los Angeles LA   | NF P18-573 |      | Coefficient Micro Deval MDE      | NF P18-572 |     | Friabilité des sables FS | NF P18-576 |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Comportement mécanique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Norme                                                                           | Valeur                              |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Coefficient Los Angeles LA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NF P18-573                                                                      |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Coefficient Micro Deval MDE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | NF P18-572                                                                      |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Friabilité des sables FS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NF P18-576                                                                      |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">Etat hydrique (suite)</th> <th>Norme</th> <th>Valeur</th> </tr> <tr> <td>Indice de consistance Ic</td> <td>NF P94-051</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indice portant immédiat IPI</td> <td>NF P94-078</td> <td></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                 |                                     | Etat hydrique (suite)  | Norme     | Valeur                            | Indice de consistance Ic     | NF P94-051 |      | Indice portant immédiat IPI      | NF P94-078 |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Etat hydrique (suite)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Norme                                                                           | Valeur                              |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Indice de consistance Ic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NF P94-051                                                                      |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Indice portant immédiat IPI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | NF P94-078                                                                      |                                     |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><b>CLASSE du SOL</b></td> <td style="width: 20%;"><b>B5</b></td> <td style="width: 50%;">Sables et graves très silteux,...</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |                                     | <b>CLASSE du SOL</b>   | <b>B5</b> | Sables et graves très silteux,... |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>CLASSE du SOL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>B5</b>                                                                       | Sables et graves très silteux,...   |                        |           |                                   |                              |            |      |                                  |            |     |                          |            |               |     |     |     |    |      |      |      |      |      |      |               |     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**HECTARE**  
URBANISME DURABLE



**VILANOVA**  
VILLENUEVE-LÈS-BÉZIER

## REGLEMENT

PA 034 3362120003

**HECTARE**  
URBANISME DURABLE



**GAXIEU**  
AU COEUR DE VOS PROJETS

**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



**eve**  
BET - Ingénierie  
hydraulique

### MAITRES D'OUVRAGE

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

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

### MAITRE D'OEUVRE

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

### GEOMETRE EXPERT

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

### ARCHITECTE

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

### BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

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

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

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

Fabrice SOLANS



PA 10

SEPTEMBRE 2021

## SOMMAIRE

|                                                                      |               |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>CHAPITRE I - INTRODUCTION .....</b>                               | <b>2</b>      |
| • ARTICLE 1.1 – Présentation.....                                    | 2             |
| • ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis.....                  | 2             |
| <br><b>CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT.....</b>    | <br><b>4</b>  |
| ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol..... | 4             |
| ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol .....                 | 4             |
| ARTICLE 2.3 – Règles de construction.....                            | 8             |
| ARTICLE 2.4 – Imperméabilisation des sols .....                      | 13            |
| ARTICLE 2.5 – Stationnements.....                                    | 14            |
| ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations .....                     | 14            |
| ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets.....                               | 15            |
| <br><b>CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES .....</b>                 | <br><b>16</b> |

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE 9 OCT

11 OCT. 2021

## CHAPITRE I - INTRODUCTION

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE DEPOT

### ARTICLE 1.1 – Présentation

11 OCT. 2021

En collaboration avec la Commune de Villeneuve-Les-Béziers, la société HECTARE et la société PRESTIGE DEVELOPPEMENT souhaitent réaliser une opération de lotissement dénommée « *Vilanova* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 8 822m<sup>2</sup>.

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

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 7 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles sur des parcelles d'une surface variable d'environ 433 m<sup>2</sup> à 860 m<sup>2</sup>, et un macro-lot à caractère social, pour la réalisation de 4 logements, sur une parcelle d'environ 701 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

### ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis

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

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

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

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

**PA 034 336 21 Z 0003**

**PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE DEPOT**

**11 OCT. 2021**

## CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

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

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE D

#### 1. Occupations et utilisations du sol interdites

11 OCT. 2021

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

Les professions libérales et les activités sont interdites.

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

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

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

#### 1. Accès et voirie

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

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

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

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

## 2. Desserte par les réseaux

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

Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées des lots, dans la limite de 200m<sup>2</sup> imperméabilisés par lot, seront obligatoirement dirigées gravitairement vers la voirie mise en place par les aménageurs, afin d'être acheminées vers le bassin de rétention de l'opération.

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

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

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

## 3. Caractéristiques des terrains

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

- Division parcellaire

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

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

- Modification parcellaire

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

PA 034 336 217 00 ^ ^

COMPLÉMENTAIRES  
DATE DE DEPOT

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

11 OCT. 2021

#### 4. Regroupement de lots

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

#### 5. Servitudes et obligations particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 4 à 8 sont soumis pour partie de leur lot, à la zone rouge du PPRI en vigueur sur la commune. Les acquéreurs devront respecter les prescriptions indiquées sur le PPRI et le règlement du lotissement (PA10).
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), l'ensemble des lots sont soumis à la zone bleue Bp du PPRI en vigueur sur la commune. Les acquéreurs devront respecter les prescriptions indiquées sur le PPRI et le règlement du lotissement (PA10).
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), le lot 5 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction du lot 4, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), au plan de masse (PA4 B) et au règlement (PA10), l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un local privatif pour le stockage des containers à ordures. Les règles de constructions de ce local sont édictées au sein du règlement du lotissement (PA10).
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au règlement (PA10), le lot 8 sera grevé d'une servitude d'espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. L'acquéreur devra se clôturer en arrière de la bande végétale, conformément aux règles édictées au sein du règlement de lotissement (PA10). Cette bande devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales arbustives et l'ensemble sera à la charge de l'acquéreur (réalisation et entretien).

- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les clôtures, en servitude, sur lots, conformément au plan Eclairage Public et au programme des travaux, sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.
- Dans la même mesure, si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.  
Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

## 6. Zonage PPRI

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

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

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

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

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

PA 034 33621Z0003

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE DEPOT

**ARTICLE 2.3 – Règles de construction**PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

**a) Implantation des constructions :**

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

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

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

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

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

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

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

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

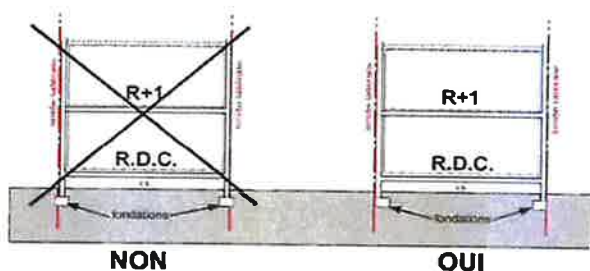
- Qu'elle ne serve pas d'habitation et qu'elle ne soit pas en située en zone inondable secteur rouge « R » du PPRI.

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

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

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

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



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

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

Les toitures en pente pourront avoir un débord de 50 cm maximum, ce débord pourra être en dehors des emprises constructibles indiquées sur le plan de masse (PA4 B). Tout dépassement sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

#### b) Hauteur des constructions :

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

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

PA 034 336 21 Z 00 C3

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE DEPOT

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

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

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

Pour l'habitat collectif :

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

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

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

## 1. Aspect des constructions

### 1) Façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Aucune façade aveugle n'est autorisée sur la voie publique.

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Pour l'habitat individuel, il ne sera autorisé que trois couleurs au maximum par construction et ce sur des volumes distincts. La tonalité sera de teinte claire uniquement. Les teintes criardes sont interdites.

Toutes les menuiseries d'une construction devront être du même matériau.

La fixation de parabole ou antenne en façade est prohibée.

Les enduits plastiques sont interdits.

**PA 034 33621Z0003**

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE DEPOT

**11 OCT. 2021**

## 2) Clôtures :

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

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

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

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



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

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

PA 034 33621Z0003

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE DEBUT

## 3) Toitures :

La rétention des eaux pluie en toiture sera favorisée.

11 OCT. 2021

Les toitures pourront être :

- En pente recouverte de tuile. Les tuiles vieillies sont interdites. Les toitures en pentes devront avoir une pente maximum de 33% ;
- En toitures terrasses. Dans le cas d'une réalisation partielle, elles devront correspondre à un usage (terrasse accessible ou plantées) et à condition de soutenir une composition architecturale particulière.

Aucun réseau ni ouvrage technique ne devra être visible en toiture. Ils devront être regroupés dans un volume bâti et / ou intégré au bâti (faux-plafonds, etc.).

Une seule antenne et une seule parabole sont autorisées par groupement d'habitations.

Les antennes et paraboles d'émission et de réception et signaux radioélectriques seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime afin d'être dissimulés à la vue depuis les voies publiques.

Les couvertures de piscines émergentes, en plastique sont interdites hors protections hivernale et de sécurité.

#### 4) Energie solaire :

En cas d'utilisation d'éléments de productions d'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles ci-dessus est admises pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architectures devront être partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande du permis de construire.

#### 5) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos et des allées :

Ces derniers seront réalisés à la charge des acquéreurs, ils devront être **revêtu d'un matériau perméable** parmi les 3 possibilités suivantes :

- Béton poreux ;
- Dalles alvéolaires ;
- Pavés enherbés.

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour les allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées, etc.).

#### 6) Locaux poubelles :

Pour l'habitat individuel, l'habitat individuel groupé et l'habitat collectif (à partir de quatre logements), il est obligatoirement demandé la réalisation de locaux poubelles. Le tri dans des dimensions appropriées, es obligatoire.

Pour l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé, le local poubelle sera intégré dans la parcelle, conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).

Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA B), l'emplacement des encoches poubelles est imposé pour les lots 2 à 8.

Le local poubelles devra :

- Mesurer au minimum 1,50m x 1,50m au sol ;
- Être clôturé sur 3 faces par le biais d'un mur maçonné d'une hauteur équivalente à celle de la clôture ;
- Être accessible depuis le stationnement privatif non clos ;
- Incorporer la boîte aux lettres et les compteur mis en place par les aménageurs ;
- Avoir une finition enduite gratté fin, de teinte blanc crème (RAL 9001 ou similaire).

BA 034 336 21 Z 0003

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE DEPOT

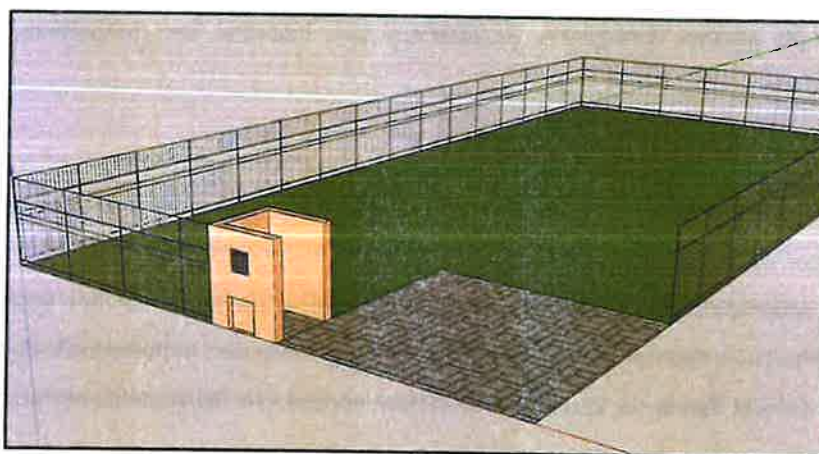


**Image illustration**

Pour l'habitat collectif (à partir de 4 logements), le local à ordures devra être intégré dans la construction. De plus, les aménageurs réaliseront une aire de présentation des ordures ménagères. Ainsi, l'ensemble des lots devront présenter leurs bacs sur cette aire la veille de la collecte. Une fois la collecte effectuée, l'ensemble des bacs devront obligatoirement être remisés sur la partie privative de chaque lot.

#### **ARTICLE 2.4 – Imperméabilisation des sols**

L'imperméabilisation des sols correspond à toutes les surfaces imperméables réalisées sur chaque lot. Elle comprend l'emprise au sol des constructions, mais également les accès, stationnements, allées, terrasses, etc. dont le revêtement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales.

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

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménageurs ont fait le choix d'imposer sur surface d'imperméabilisation maximale par lot.

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

Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES  
COMPLEMENTAIRES

## **ARTICLE 2.5 – Stationnements**

Conformément au PLU de la commune, l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé doivent réaliser **2 places au moins de stationnement par lot dont une intégrée au volume bâti.**

De plus, chaque acquéreur devra réaliser un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25m<sup>2</sup>. Pour rappel, les revêtements perméables (béton poreux, dalles alvéolaires, pavés enherbés) seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes.

Pour l'habitat collectif, il est exigé **1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement.**

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus/ La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme fixée à 0,8m<sup>2</sup> pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6m<sup>2</sup>.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Il est exigé la réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos lors de la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.

Au sein du lotissement, les aménageurs prévoient la réalisation de 16 places de stationnements visiteurs ouvertes au public, dont deux places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations**

Les plantations devront être d'essences méditerranéennes. Le système d'arrosage favorisera l'utilisation des eaux de pluie.

Les espaces libres devront être végétalisés à l'exception des espaces piétonniers qui pourront être traités en matériau minéral.

L'abattage des arbres sans raison phytosanitaire évidente est interdit, en cas de mort d'un arbre ou d'abattage, celui-ci devra être remplacé, par un sujet de même nature et de même essence.

Conformément au PLU en vigueur sur la commune, une superficie de plus de 10% de l'emprise opérationnelle sera un espace commun accessible aux piétons. Le bassin de rétention et ses espaces alentours, d'une superficie d'environ 1354 m<sup>2</sup> seront donc accessibles aux piétons et paysager afin de créer un espace commun.

PA 034 33621Z0003

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE

## ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

Les aménageurs réaliseront une aire d'accueil des ordures ménagères. Ainsi, l'ensemble des lots devront présenter leurs bacs sur cette aire la veille de la collecte.

Une fois la collecte des ordures réalisée, le stockage des bacs individuels sera obligatoirement réalisé dans le local à poubelles privatif de chaque lot indiqué sur le plan de composition (PA4 A) et sur le plan de masse (PA4 B). Ces derniers seront réalisés à la charge des acquéreurs, conformément aux règles édictées à l'article 2.3 du présent règlement. Pour l'habitat collectif, le local devra être intégré à la construction.

PA 034 336 2 1 Z 0 0 0 3

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

## CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

| NUMERO DE LOT        | SURFACE INDIVATIVE<br>(en m <sup>2</sup> ) | SURFACE DE PLANCHER<br>(en m <sup>2</sup> ) | SURFACE IMPERMEABILISEE DES LOTS<br>(en m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1                    | 701                                        | 350                                         | 500                                                      |
| 2                    | 445                                        | 200                                         | 200                                                      |
| 3                    | 433                                        | 200                                         | 200                                                      |
| 4                    | 700                                        | 200                                         | 200                                                      |
| 5                    | 860                                        | 200                                         | 200                                                      |
| 6                    | 667                                        | 200                                         | 200                                                      |
| 7                    | 600                                        | 200                                         | 200                                                      |
| 8                    | 650                                        | 200                                         | 200                                                      |
| <b>TOTAL LOTS</b>    | 5 056 m <sup>2</sup>                       | 1 750 m <sup>2</sup>                        | 1 900 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>VOIRIE</b>        | 1 900 m <sup>2</sup>                       | SANS OBJET                                  | SANS OBJET                                               |
| <b>ESPACES VERTS</b> | 1 866 m <sup>2</sup>                       | SANS OBJET                                  | SANS OBJET                                               |
| <b>TOTAL</b>         | 8 822 m <sup>2</sup>                       | 1 750 m <sup>2</sup>                        | 1 900 m <sup>2</sup>                                     |

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

**HECTARE**

1 Boulevard JE KENNEDY  
35000 PERPIGNAN  
04 68 63 54 65  
SIREN 351 338 660

**SAS PROMOTION**

PRESTIGE DEVELOPPEMENT INVEST

Zac de Mercoré - 72 rue Isaac Singer  
34500 BEZIERS RCS : 838 978 799

Fait à Narbonne  
Le 30 Septembre 2021

Les Maîtres d'Ouvrage

PA 034 3362120003

PIECES  
COMPLEMENTAIRES  
DATE DE

11 OCT. 2021

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

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**COMMUNE DE VILLENEUVE LES BEZIERS**

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

**PERMIS D'AMENAGER**

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

**Maître d'ouvrage**

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

**Géomètre Expert**

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

**Bureau d'Etudes Hydraulique**

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

**Maître d'oeuvre**

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

## TABLE DES MATIERES

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

## **ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.**

Le lotissement « VILANOVA », objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de « VILLENEUVE LES BEZIERS » dans le département de « L'HERAULT ».

Ce lotissement permettra la création d'un projet de « 8 » parcelles comprenant « 7 » lots à usage d'habitat individuel et « 1 » macro-lot à usage d'habitat collectif ou d'habitat collectif social.

## **ARTICLE 2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le cahier des charges a pour objet :

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

## **ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES**

Les stipulations du cahier des charges s'imposent :

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

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

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

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

En cas de transgression et de différent :

- Le Tribunal de Grande Instance de Montpellier est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre l'Aménageur et les propriétaires.
- Le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du lotissement est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre les propriétaires.

## **ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **Article 4.1. Création**

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

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

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

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

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

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

De même et jusqu'à l'achèvement des travaux du lotissement, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun des lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal, si ces modifications sont jugées nécessaires pour parvenir à la livraison des lots.

**L'acquéreur ne pourra dans ce cas prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix, suite à l'exécution de ces travaux sur l'emprise de son lot.**

Afin de permettre au réseau d'eau pluviale de fonctionner dans des conditions optimales et de collecter les eaux de pluie vers les exutoires ou les bassins de rétention éventuels, les surfaces des parcelles pourront être partiellement remblayées.

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

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

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

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

#### Article 4.2. Transfert et entretien des équipements communs

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

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

#### Article 4.3. Obligation de conservation

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 4.4. Contribution des propriétaires aux charges

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

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

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

Il est ici précisé que dans le cas où certains lots ne seraient pas bâtis ils ne compteraient que pour une unité chacun quel que soit le nombre de logements projetés sur lesdits lots.

Exception : Dans le cas de réunion de deux lots ou plus en un seul lot, les charges afférentes au nouveau lot créé seront proportionnelles au nombre des lots réunis non bâtis ou au nombre de logements réalisés si ce dernier est supérieur au nombre de lots réunis.

Les frais inhérents au paiement de ces charges seront acquittés grâce aux fonds versés sur le compte ouvert à cet effet par l'Association Syndicale du lotissement ou à défaut grâce aux fonds versés par les acquéreurs au titre de la caution voirie et réseau en l'étude du notaire chargé de cette opération, ainsi qu'il est indiqué ci-après à l'article 4.6.

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

#### Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité

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

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

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

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

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

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

#### Article 4.6 Caution voiries, réseaux et aménagements divers

A la sùreté de la conservation des aménagements et des équipements communs du lotissement, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme, la somme de « **SEPT CENT EUROS** » (« **700 €** ») **par lot acquis** en sus du prix de vente. Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

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

En outre, les sommes séquestrées serviront à financer :

- l'entretien des parties communes du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc.), entre le jour où le lotisseur aura déclaré l'achèvement des travaux du lotissement pour une ou plusieurs tranches et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale des colotis ou à la Commune.
- le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes du lotissement ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'AMENAGEUR, pendant les chantiers de construction.

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

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

## **ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS**

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

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

Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

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

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

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

## **ARTICLE 6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE**

### **Article 6.1. Dispositions générales**

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

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

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

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

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

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

Étant entendu que :

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

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

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

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

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

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

Sur le macro-lot seront édifiées des constructions comprenant un nombre total de logements conforme aux pièces du lotissement.

Les lots sont indivisibles à l'exception des macro-lots qui pourront être divisés ultérieurement en lots, dans le cadre d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété.

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS**

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

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

#### **ARTICLE 8. UTILISATION DES VOIES**

##### **Article 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs**

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

- les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas la charge réglementaire,
- les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels,
- des cales soient posées au droit des bordures afin que les passages d'engins ne les détériorent pas,
- la protection des trottoirs soit assurée de manière efficace et continue soit : par platelage, par grave-ciment sur polyane ou tout moyen efficace,

- le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle et en aucun cas sur la chaussée,
- les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante,
- le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts,
- aucune vidange d'engin ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur du lotissement.

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

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

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

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

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

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

#### Article 8.2. Stationnement

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

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

Les places de stationnements créées par le lotisseur sur l'emprise des voies publiques sont principalement réservées aux visiteurs.

Le stationnement des véhicules, les déoallages ou achalandages de forains, marchands ambulants, rouloliers ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par l'Association Syndicale.

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

#### Article 8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

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

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

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

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

#### Article 8.4. Utilisation des voies par des tiers

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

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

Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots ou logements créés par l'aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de lots créés ou de logements réalisés. Ils participeront ainsi aux charges d'entretien dans les mêmes conditions que ci-dessus stipulées.

## **ARTICLE 9. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS**

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

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

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

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'acte, entraînant le transfert de propriété du lot, les impôts et charges de toute nature et plus particulièrement les impôts fonciers. Étant entendu que les impôts fonciers grevant le terrain seront supportés pour partie par l'Aménageur, pour partie par l'acquéreur, selon un forfait définitif, convenu et arrêté d'un commun accord entre les parties à la somme de « **CENT CINQUANTE EURO** » (« **150 €** ») quelle que soit la date de régularisation de l'acte authentique.

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

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot qui lui sera vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'acte de vente et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance des sols, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage ou de minage.

**L'acquéreur a toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder par son Maître d'œuvre, si ce dernier le juge nécessaire, sur le lot qu'il a réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction.**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 10.1. Entretien et Propreté des lots**

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

Les haies seront entretenues et élaguées de manière régulière.

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

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

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

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

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

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

### **Article 10.2. Entretien des constructions**

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

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

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

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

### **Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions**

**Pour préserver l'intimité des lots, seuls les végétaux sont autorisés contre les grillages.**

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

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

Les climatiseurs devront être disposés au pied des façades, aux endroits les moins visibles de la voie publique.

Ils ne pourront donc pas être situés, pour des raisons esthétiques, sur les façades hautes des constructions et au pignon de celles-ci.

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

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

#### Article 10.4. Bon voisinage

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

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

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

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

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

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

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

- Les barbecues devront être principalement électriques ou le cas échéant à gaz.

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

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

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

#### Article 10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs

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

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

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

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

### **ARTICLE 11. SERVITUDES**

#### Article 11.1. Servitudes générales

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

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

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

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

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.

La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 11.2. Servitudes spécifiques et conditions particulières

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

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

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

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

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

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

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

- Les clôtures devront respecter les contraintes du PPRI. Elles seront réalisées en même temps que les constructions, et leur bonne finition conditionnera le raccordement au projet et la délivrance de la conformité.  
L'ensemble des clôtures, en zone rouge "R" et en zone bleue (Bp), en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, seront constituées d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) à mailles larges (mailles dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm);  
La hauteur des clôtures, le long des voies et emprises publiques et en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur maximale de 1.80 mètre.  
L'ensemble des clôtures seront doublées de haies végétales composées d'essences méditerranéennes."
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), le lot 5 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction du lot 4, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), au plan de masse (PA4 B) et au règlement (PA10), l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un local privatif pour le stockage des containers à ordures. Les règles de constructions de ce local sont édictées au sein du règlement du lotissement (PA10).
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au règlement (PA10), le lot 8 sera grevé d'une servitude d'espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. L'acquéreur devra se clôturer en arrière de la bande végétale, conformément aux règles édictées au sein du règlement de lotissement (PA10). Cette bande devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales arbustives et l'ensemble sera à la charge de l'acquéreur (réalisation et entretien).
- Conformément au Plan de composition (PA4 A), une bande le long de la limite est du périmètre du lotissement sera cédée à la commune ou au gestionnaire du ruisseau.
- L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé par le VENDEUR de l'existence sur l'emprise du lotissement d'un poste de refoulement des eaux usées permettant l'évacuation des eaux usées.  
Ce poste de relevage suppose l'installation d'un compteur d'eau et d'un compteur d'électricité pour son bon fonctionnement. L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé que les colotis et l'ASL devront acquitter les consommations liées au fonctionnement de cette installation et ce dès sa mise en service.  
En outre, le VENDEUR attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait que la pérennité et le maintien de la garantie décennale de cet équipement sont conditionnés à la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'un professionnel agréé. Le LOTISSEUR souscrira un tel contrat tant qu'il sera propriétaire dudit équipement. Les frais d'entretien seront prélevés sur la caution dégradation. Les colotis s'obligent à poursuivre le contrat souscrit ou à en souscrire un nouveau auprès du prestataire agréé de leur choix lorsque les parties communes du lotissement auront été rétrocédées à l'ASL. A défaut, le LOTISSEUR ne pourra en aucun cas être recherché à ce sujet.
- Conformément au PLU de la commune, chaque acquéreur doivent réaliser à sa charges 2 places au moins de stationnement par lot dont une intégrée au volume bâti.  
De plus, chaque acquéreur devra réaliser à sa charge un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25m². Pour rappel, les revêtements perméables (béton poreux, dalles alvéolaires, pavés enherbés) seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), le puit sur le lot 7 sera bouché lors des travaux d'aménagement.

## **ARTICLE 12. PUBLICITÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 13. ASSOCIATION SYNDICALE**

#### **Article 13.1. Création de l'Association syndicale**

Les acquéreurs feront partie de plein droit de l'Association Syndicale Libre du lotissement, conformément aux statuts de l'ASL dont une copie leur a été remise le jour de la signature du contrat de réservation.

Précision faite que les acquéreurs devront verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente la somme de « CENT EURO (100 €) », au titre des frais de constitution de cette Association Syndicale.

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

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

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

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

#### **Article 13.2. Entretien des ouvrages et dégradations**

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

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

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

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

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

#### **Article 13.3. Transfert direct des voiries, espaces communs et réseaux à la Commune**

Le sol des voies et des espaces communs sera la propriété de l'ASL, dès sa création, jusqu'à son transfert éventuel dans le Domaine Public communal.

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

#### **Article 13.4. Non création de l'Association Syndicale**

Dans ce cas, la cession des équipements communs sera faite directement au profit de la Commune.

Chaque acquéreur devra verser, en compte bloqué chez le notaire du programme, une caution « aménagement voiries et réseaux » définie dans le contrat de vente, par lot acquis, pour garantir l'entretien et la remise en état des équipements communs éventuellement détériorés.

Tout ou partie de cette somme, sera restituée aux acquéreurs, lorsque le transfert sera effectivement réalisé au profit de la Commune.

Toutefois si le transfert à la Commune n'a pas lieu dans le délai maximum de 3 ans suivant la vente du dernier lot et que les parties communes restent dans ce cas privatives, les sommes consignées chez le notaire seront réparties entre les acquéreurs qui assureront la gestion et l'entretien de celles-ci.

#### **ARTICLE 14. CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES**

Les dispositions contenues au présent cahier des charges du lotissement feront foi entre l'Aménageur et les acquéreurs entre eux.

Les contraventions au présent cahier des charges seront poursuivies à la requête des acquéreurs ou de l'Aménageur, sans toutefois qu'il en résulte pour ce dernier une obligation.

Les règles de droit privé mentionnées dans le présent cahier des charges et ayant trait aux rapports de l'Aménageur et des acquéreurs ne pourront, en aucun cas, faire l'objet d'une modification sans l'accord préalable écrit de l'Aménageur ou de ses ayants-droit.

Toutefois, les articles ou dispositions autres que ceux concernant les règles établies entre l'Aménageur et les colotis pourront, dans les rapports entre les acquéreurs, être modifiés par délibération de l'association syndicale libre, sachant qu'en vertu des textes de loi en vigueur, les décisions de l'assemblée appelée à délibérer sur ces modifications ne pourront être valablement prises qu'après accord des 2/3 au moins des propriétaires (présents, représentés, ou non) détenant les 1/2 des superficies des lots du lotissement ou les 1/2 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie.

Il est rappelé que pendant un délai de cinq ans suivant l'achèvement du lotissement, les modifications ne peuvent être prononcées qu'en l'absence d'opposition du lotisseur tant qu'il possède encore au moins un lot constructible.

#### **ARTICLE 15. ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES**

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.

Le présent cahier des charges et le règlement du lotissement seront rappelés dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'Aménageur, que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

#### **ARTICLE 16. PUBLICATION**

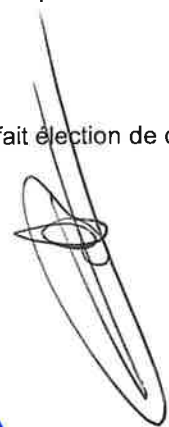
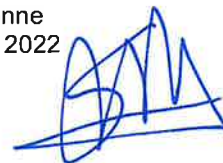
Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

#### **ARTICLE 17. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des clauses du règlement et du présent cahier des charges, l'aménageur fait élection de domicile en l'Étude du Notaire, dépositaire des dites pièces, à savoir :

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

Fait à Narbonne  
le 21 MARS 2022



# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

**Adresse:** 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS  
**Coordonnées GPS:** 43.32271993398664,  
3.2986396551132207  
**Cadastre:** AY244, AY245, AY254, AY252, AY253,  
AY250, AY249, AY248, AY247, AY246, AY251

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

**Reference d'édition:** 2172611  
**Date d'édition:** 17/03/2023

**Vendeur:**  
HECTARE - ERP - VILANOVA  
**Acquéreur:**



PEB : ZONE D

Radon : NIVEAU 1

8 BASIAS, 0 BASOL, 11 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

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

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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

VM

sk

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

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

Adresse de l'immeuble 3 Impasse du Malrec 34420 Villeneuve-lès-Béziers / Parcelles: AY244 - AY245 - AY254 - AY252 - AY253 - AY250 - AY249 - AY248 - AY247 - AY246 - AY251

Code postal ou Insee 34420 Commune VILLENEUVE LES BEZIERES

Références cadastrales : AY244, AY245, AY254, AY252, AY253, AY250, AY249, AY248, AY247, AY246, AY251

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

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

| prescrit | anticipé | approuvé | X | Oui  | X          | Non |
|----------|----------|----------|---|------|------------|-----|
|          |          |          |   | date | 07/11/2007 |     |

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

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

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

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

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

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

Si oui, exposition à l'horizon des:

| 30 ans | 100 ans |
|--------|---------|
|        |         |

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

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

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

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

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

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

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

| Oui | Non |
|-----|-----|
| Oui | Non |

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

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

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

L'immeuble est situé en zone de prescription

| Oui | Non |
|-----|-----|
| Oui | Non |

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

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

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

| zone D | X | zone C  | zone B | zone A     |
|--------|---|---------|--------|------------|
| faible |   | modérée | forte  | très forte |

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

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

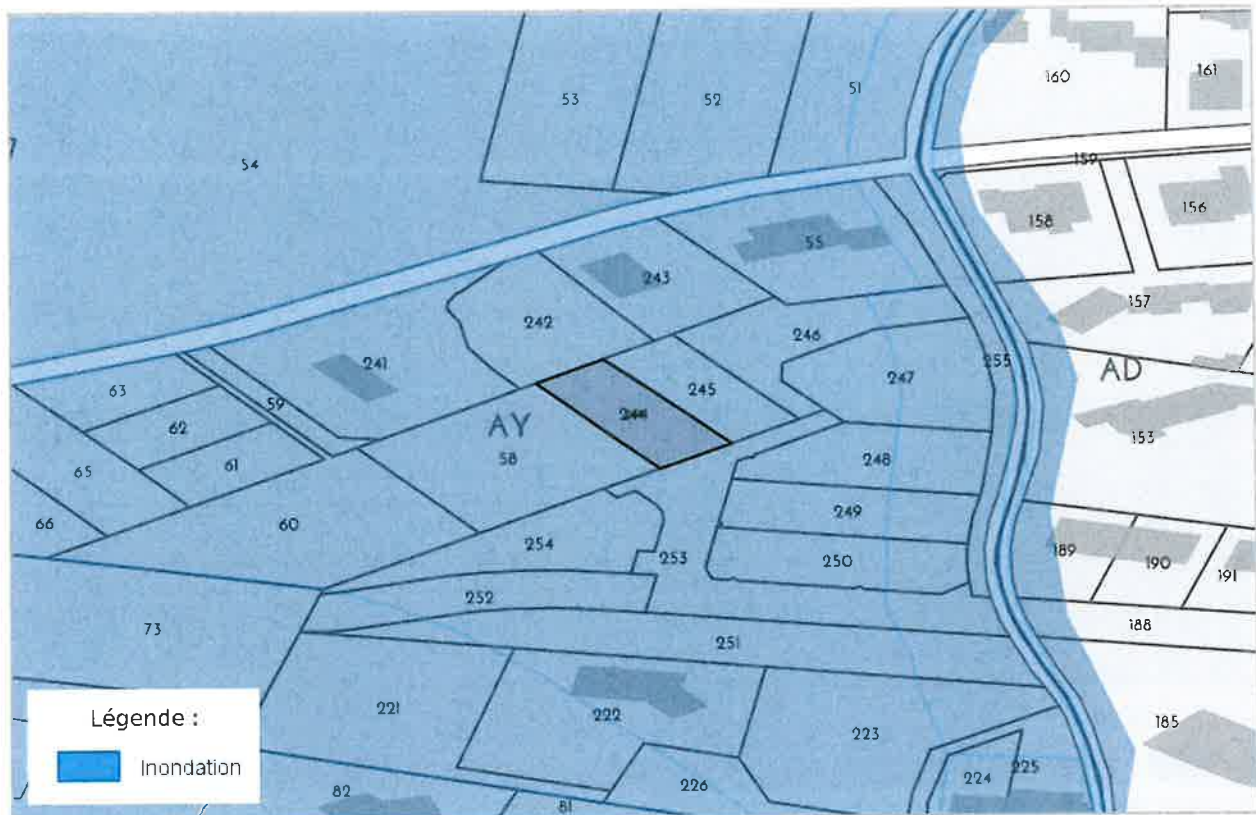
| vendeur                  | date / lieu                          | Oui | Non |
|--------------------------|--------------------------------------|-----|-----|
| HECTARE - ERP - VILANOVA | 17/03/2023 / VILLENEUVE LES BEZIERES |     |     |

acquéreur

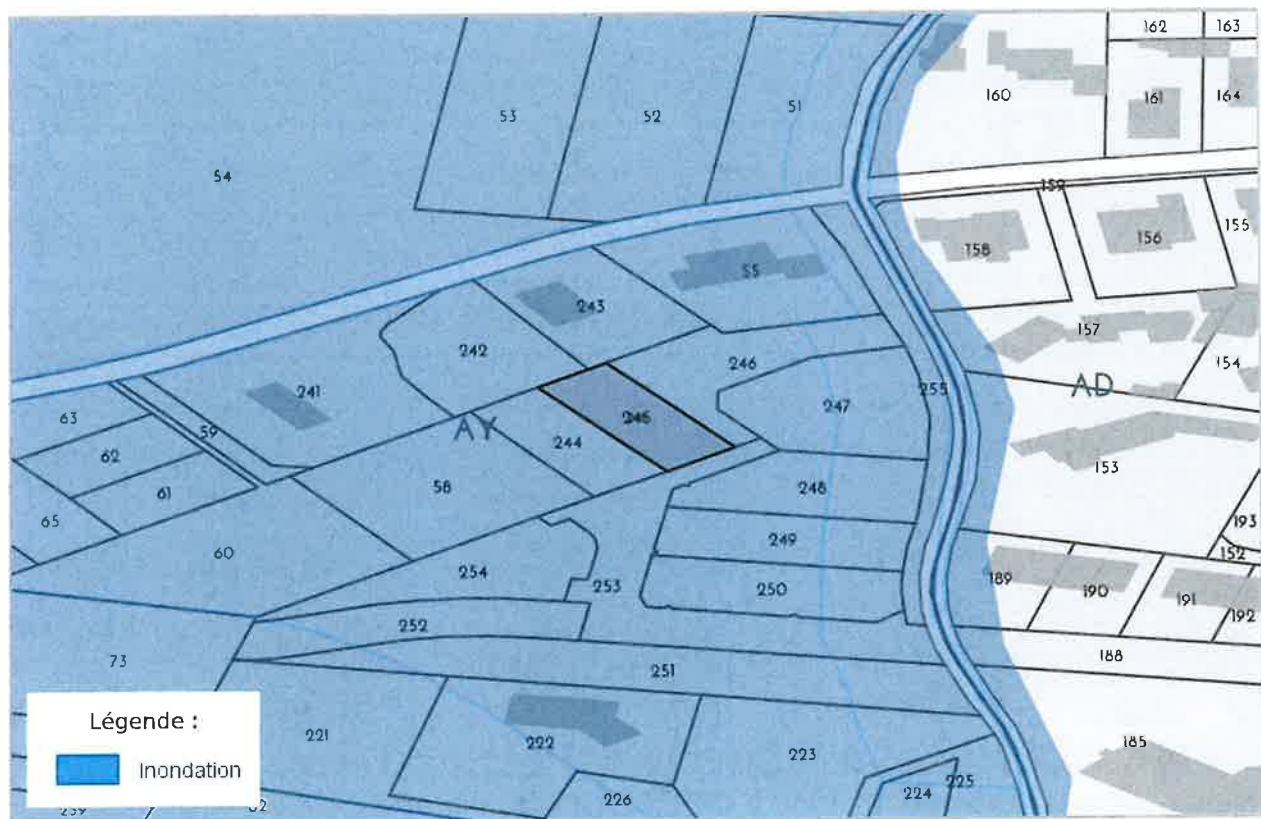
Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.

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

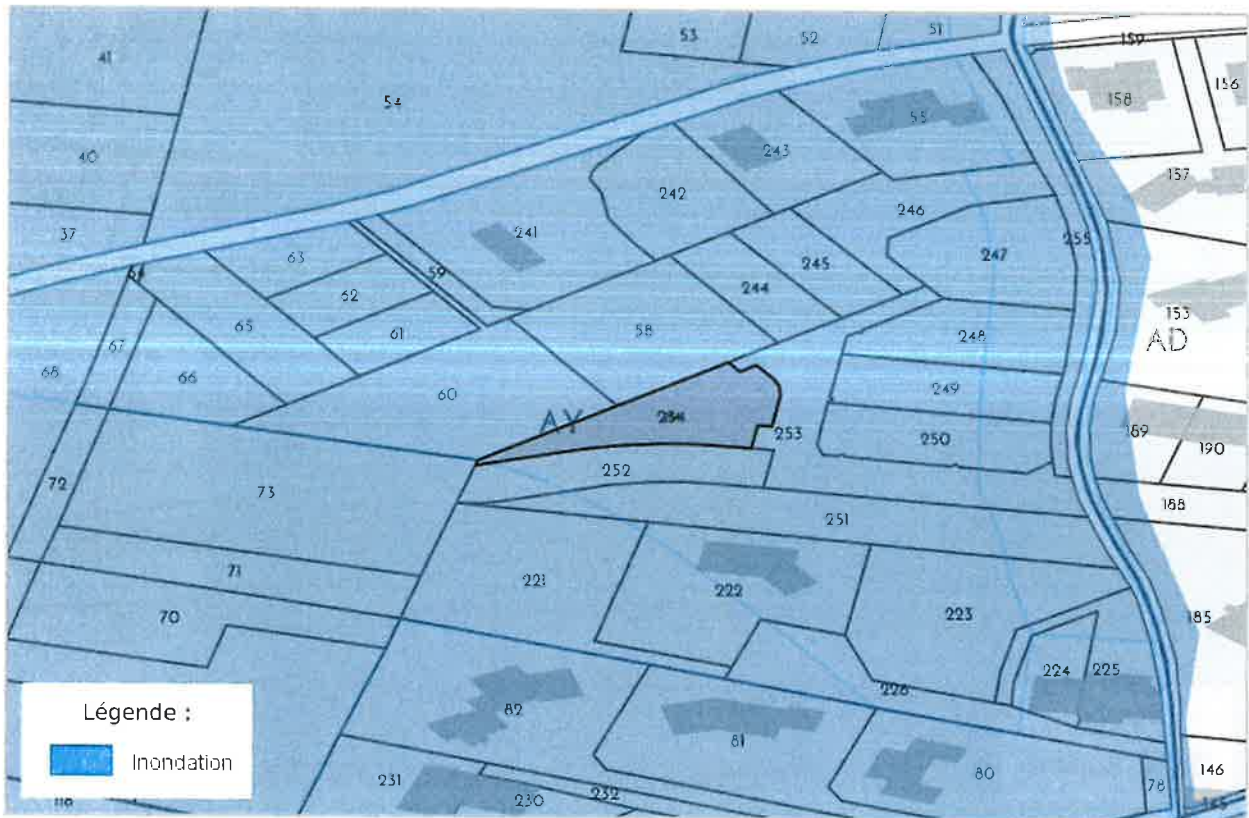
## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - AY244



## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - AY245



## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - AY254



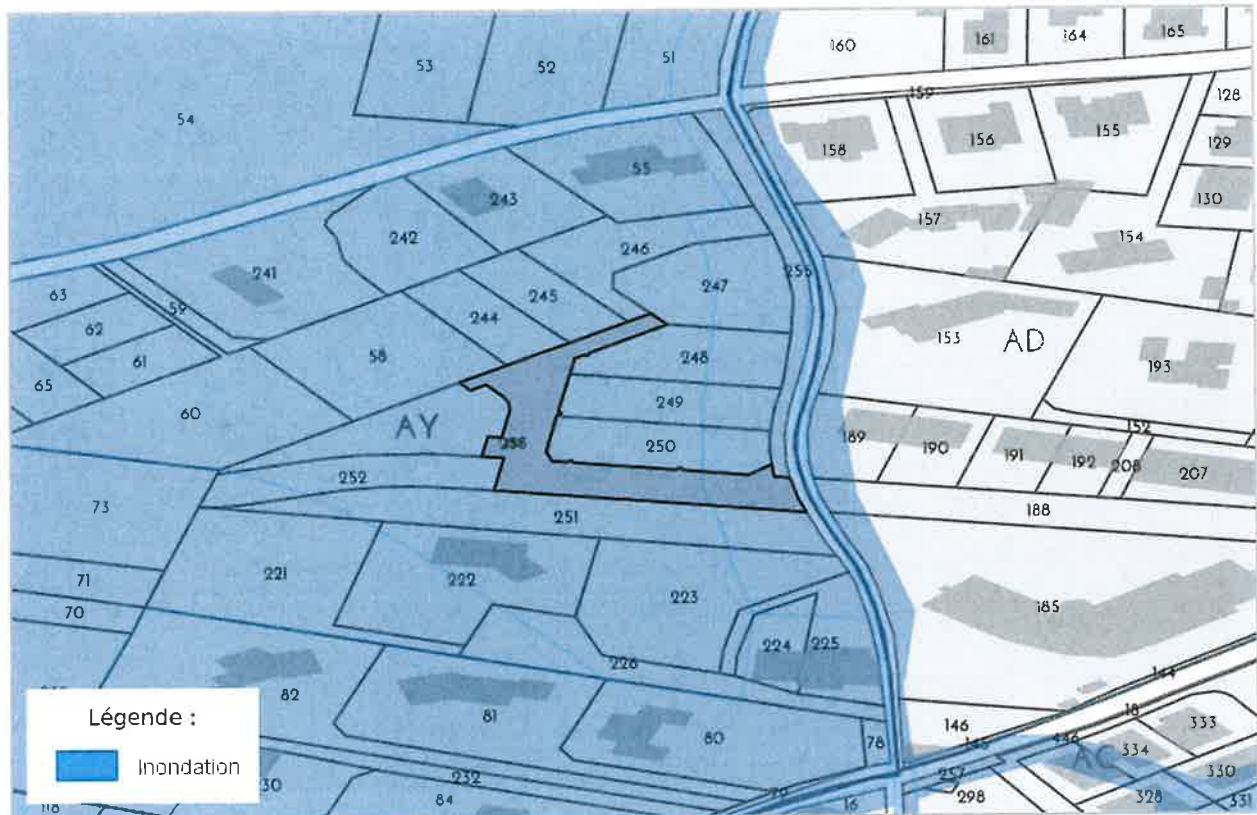
## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - AY252



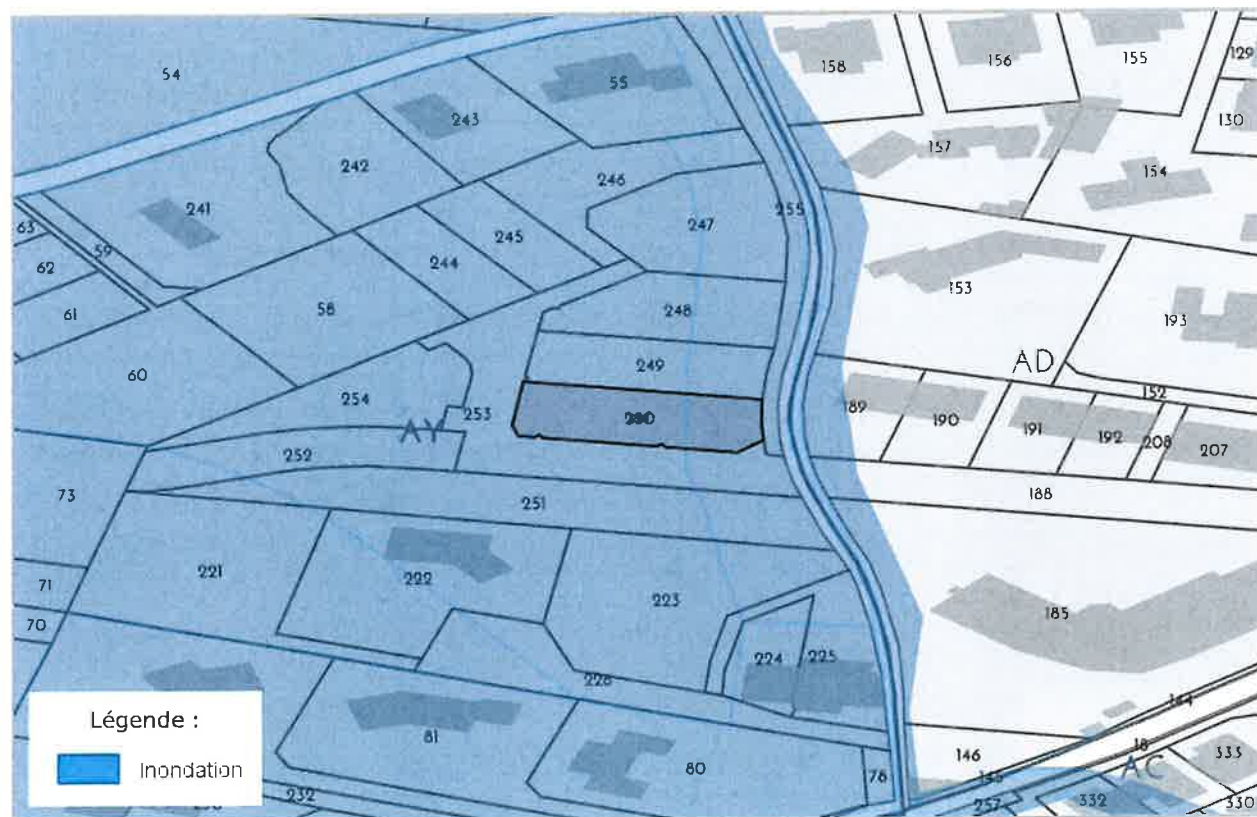
su  
VM

177

# CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - AY253



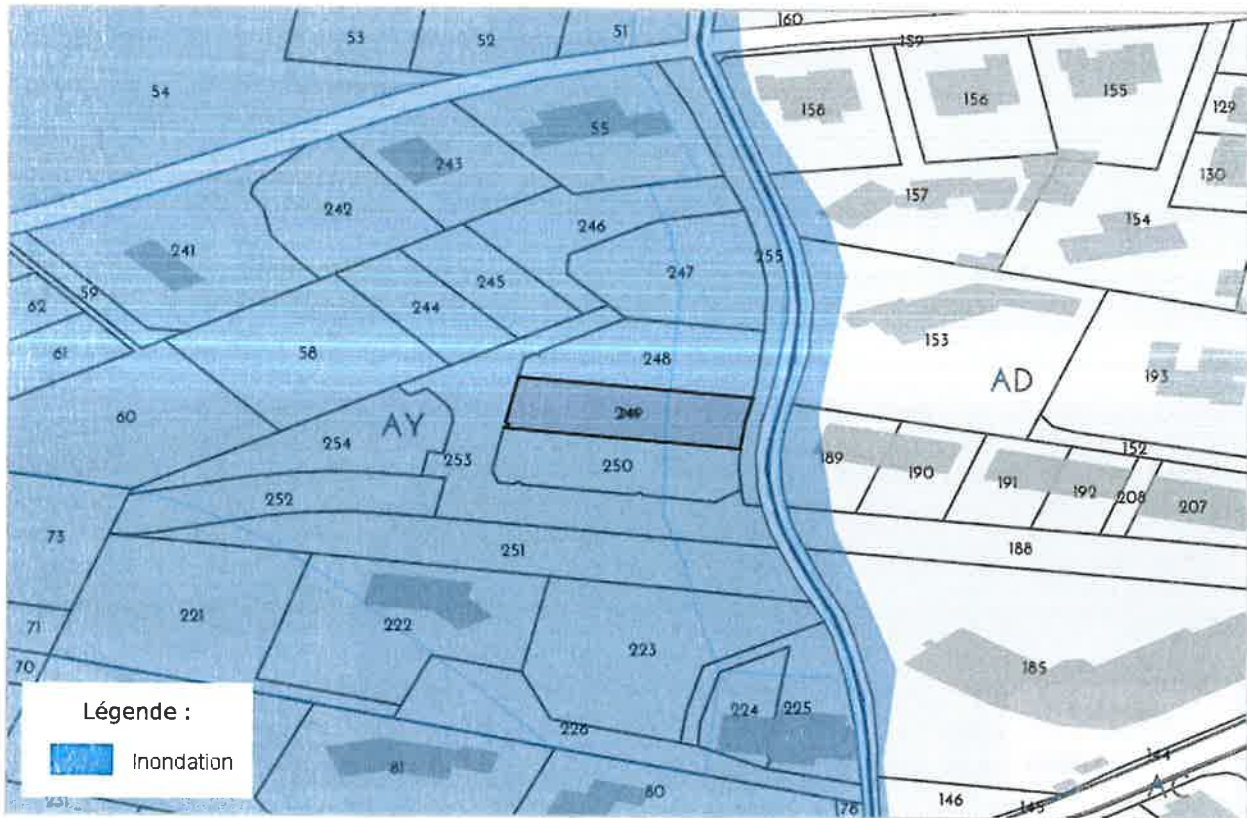
# CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - AY250



MM

1/4 8h

## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - AY249

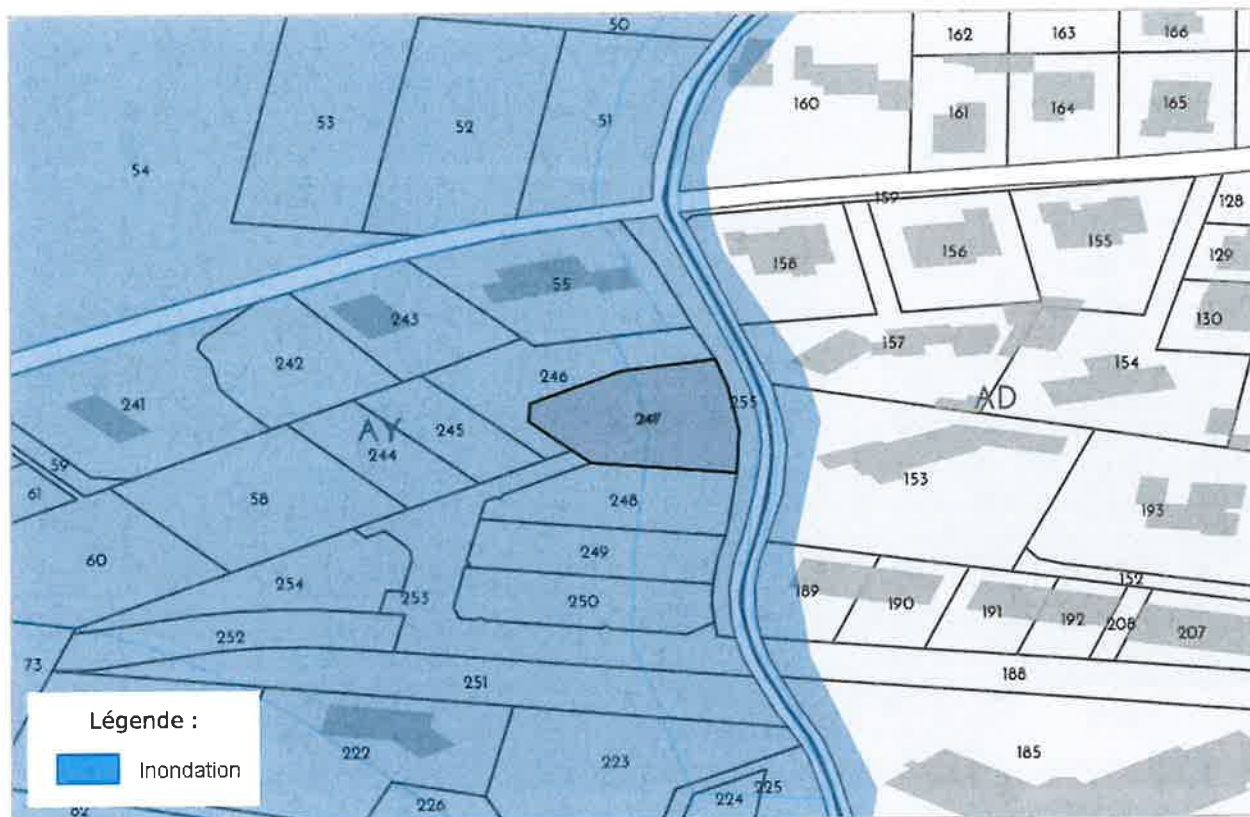


## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - AY248

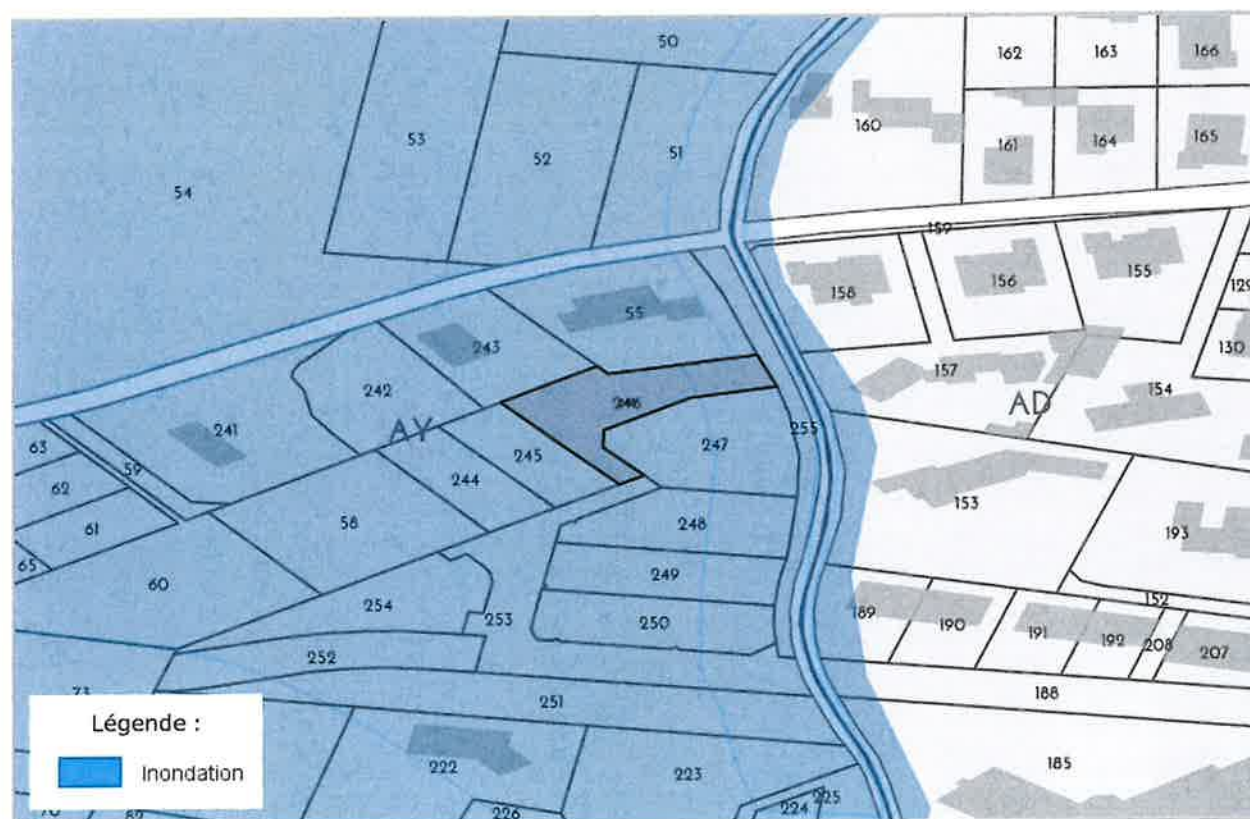


SC VM 7/4

## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - AY247



## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - AY246



V97

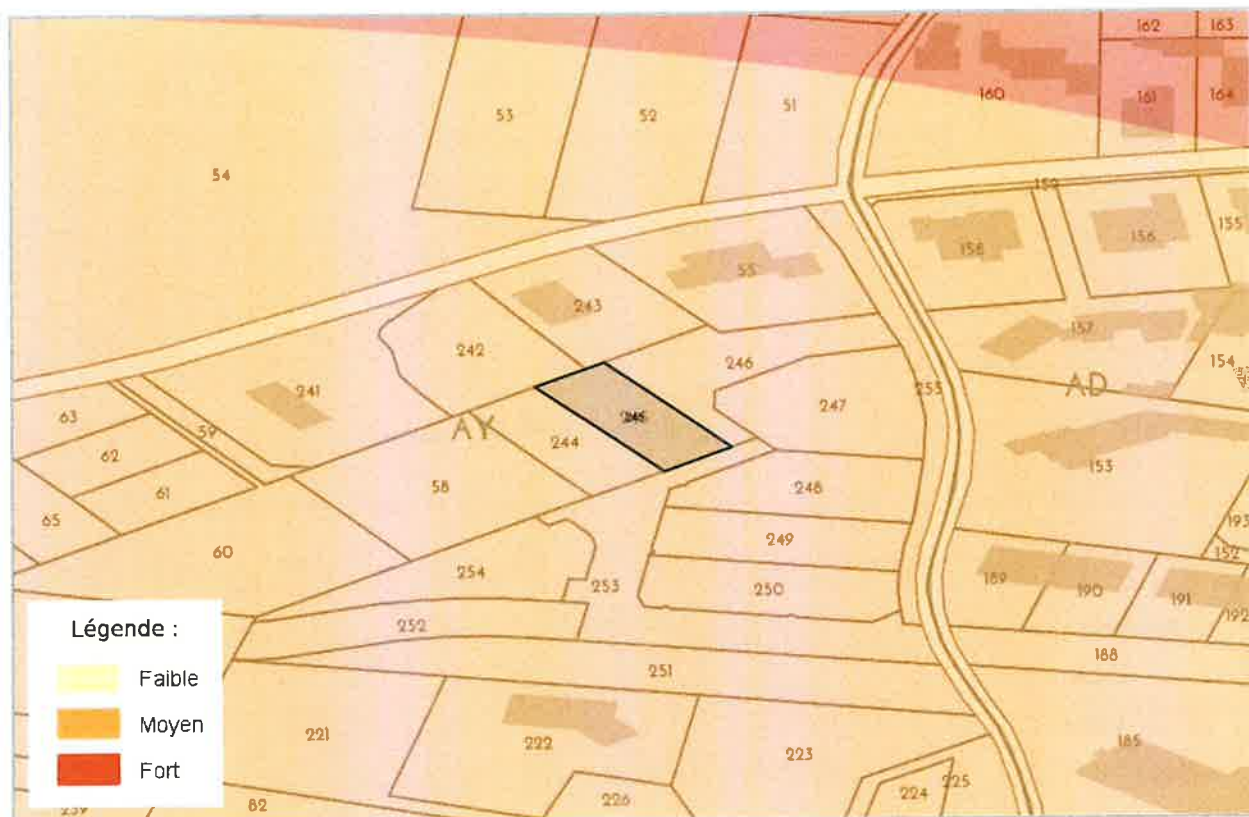
HA SR

**Légende :**

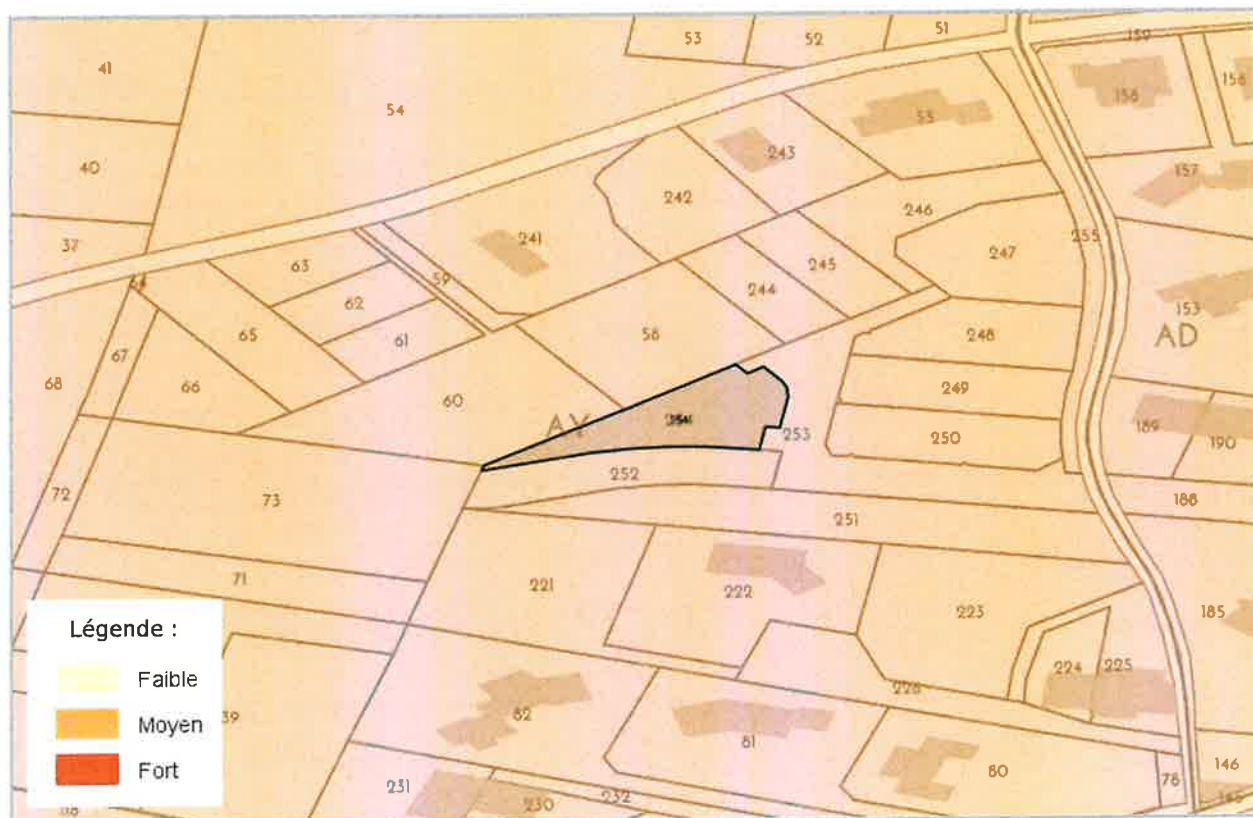
- Faible
- Moyen
- Fort

gn 7A  
VH

## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - AY245



## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - AY254



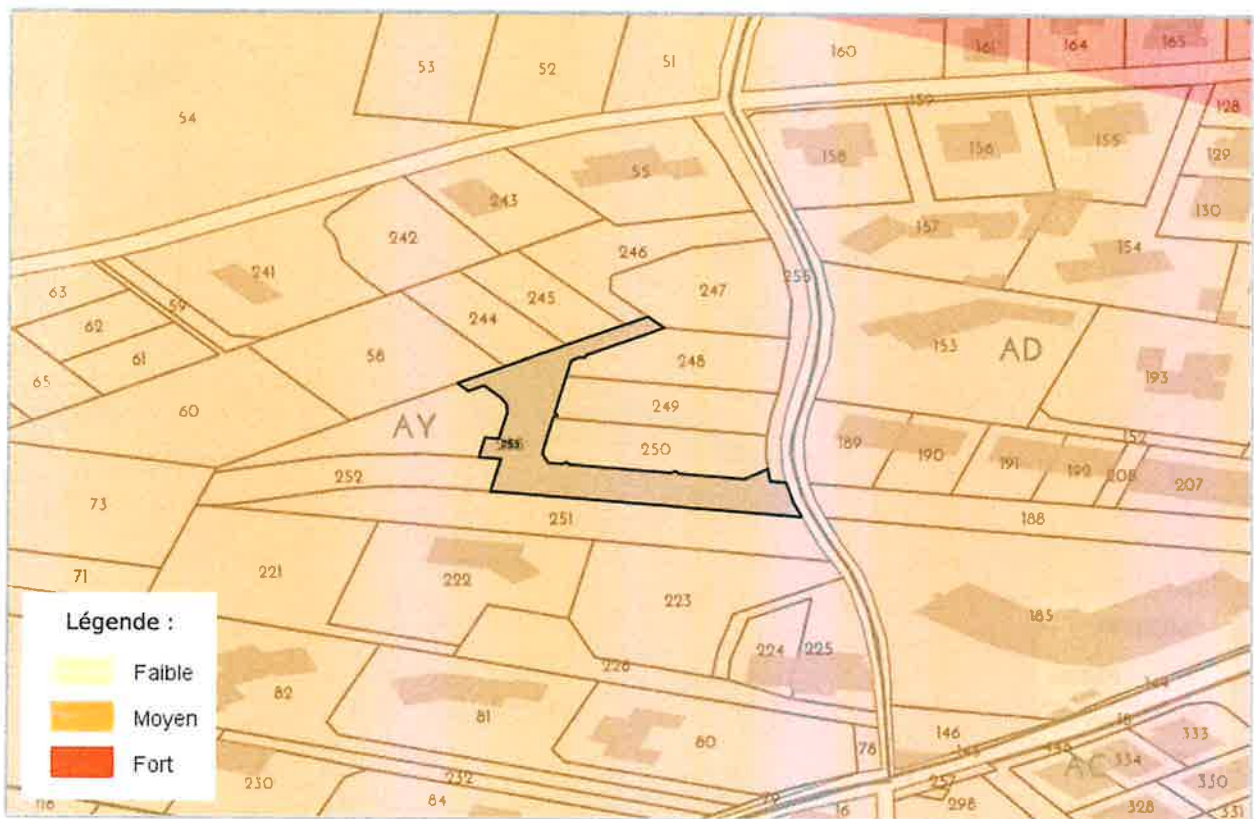
VH

9/29

## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - AY252



## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - AY253



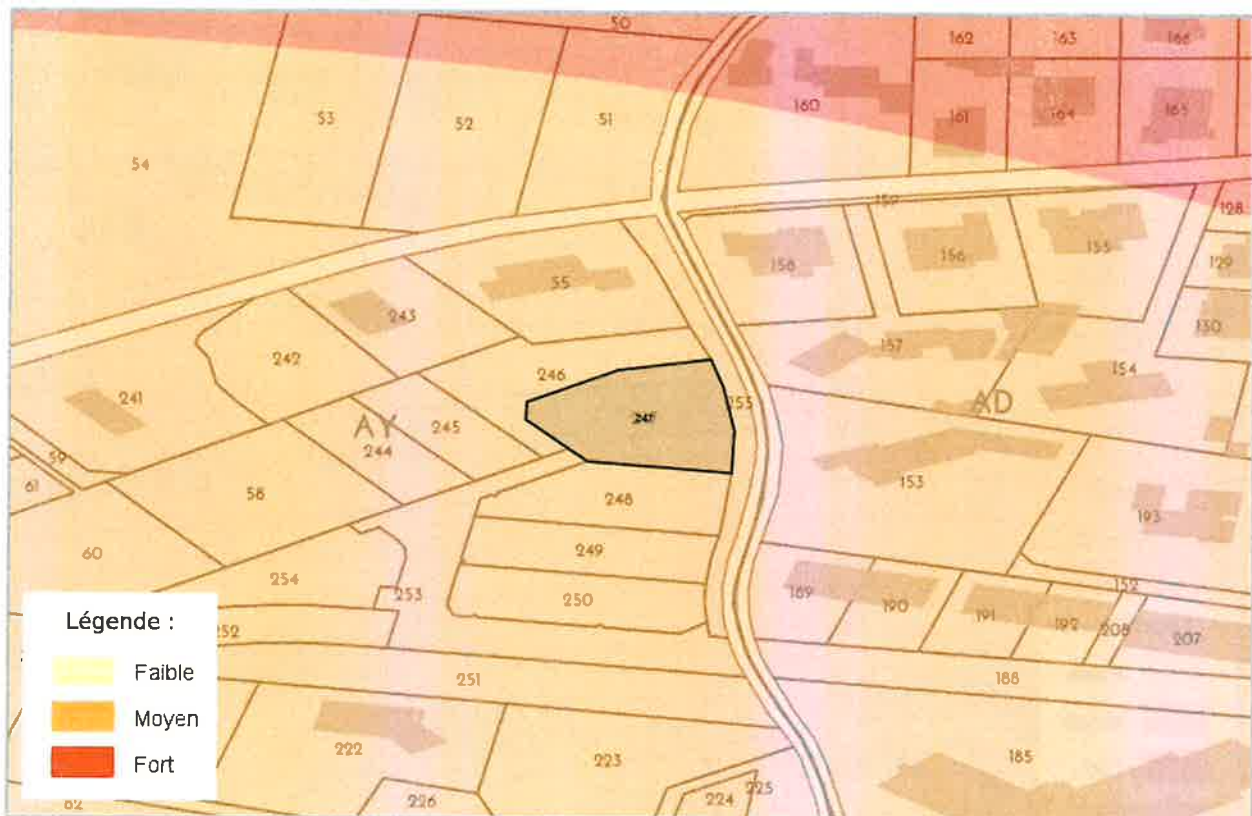

  


11/29

### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - AY248

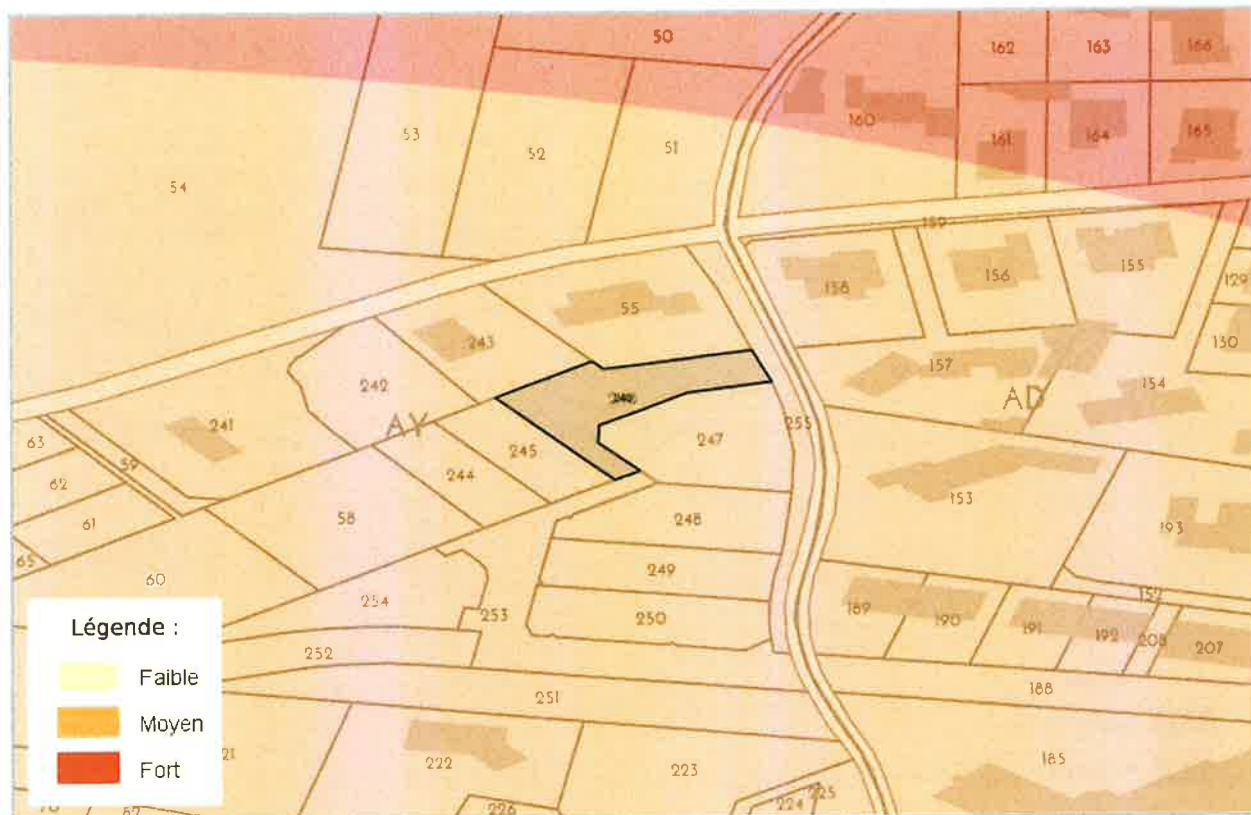


### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - AY247

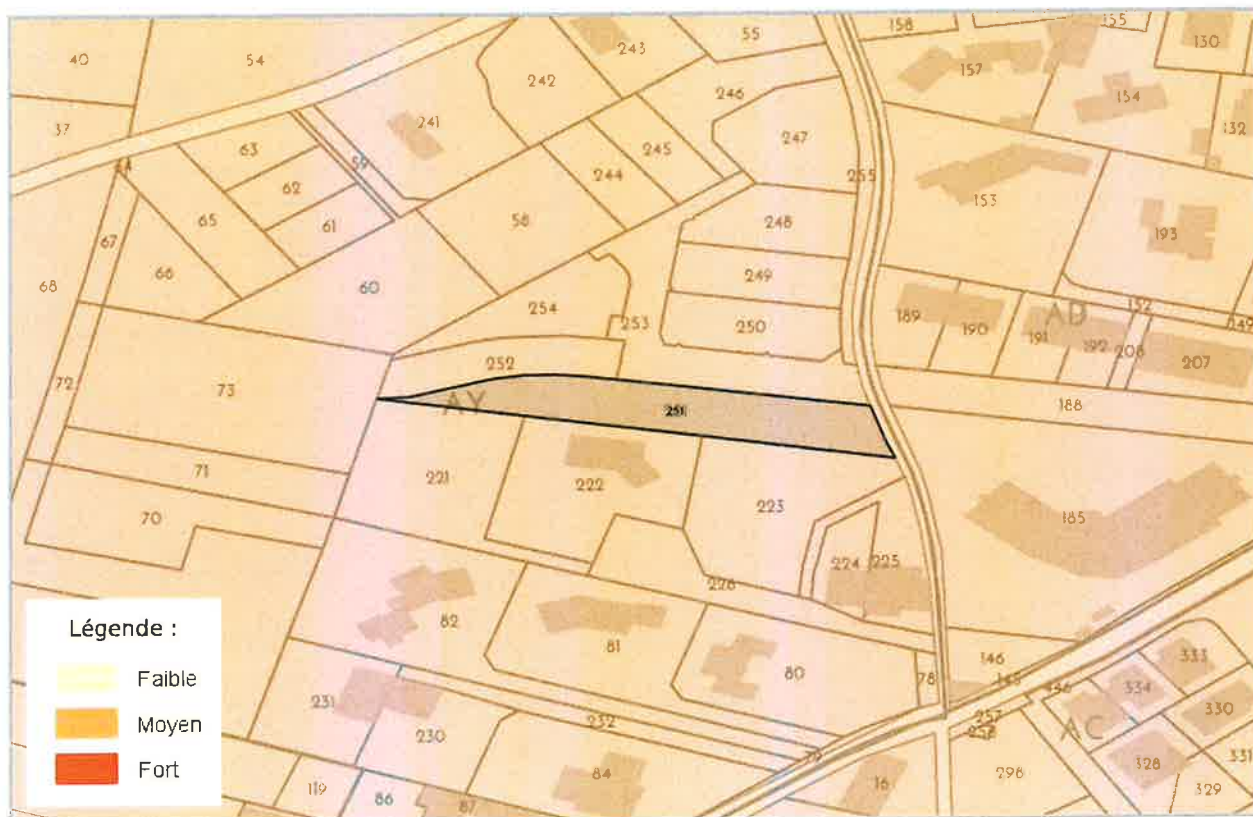


40 14 17

## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - AY246



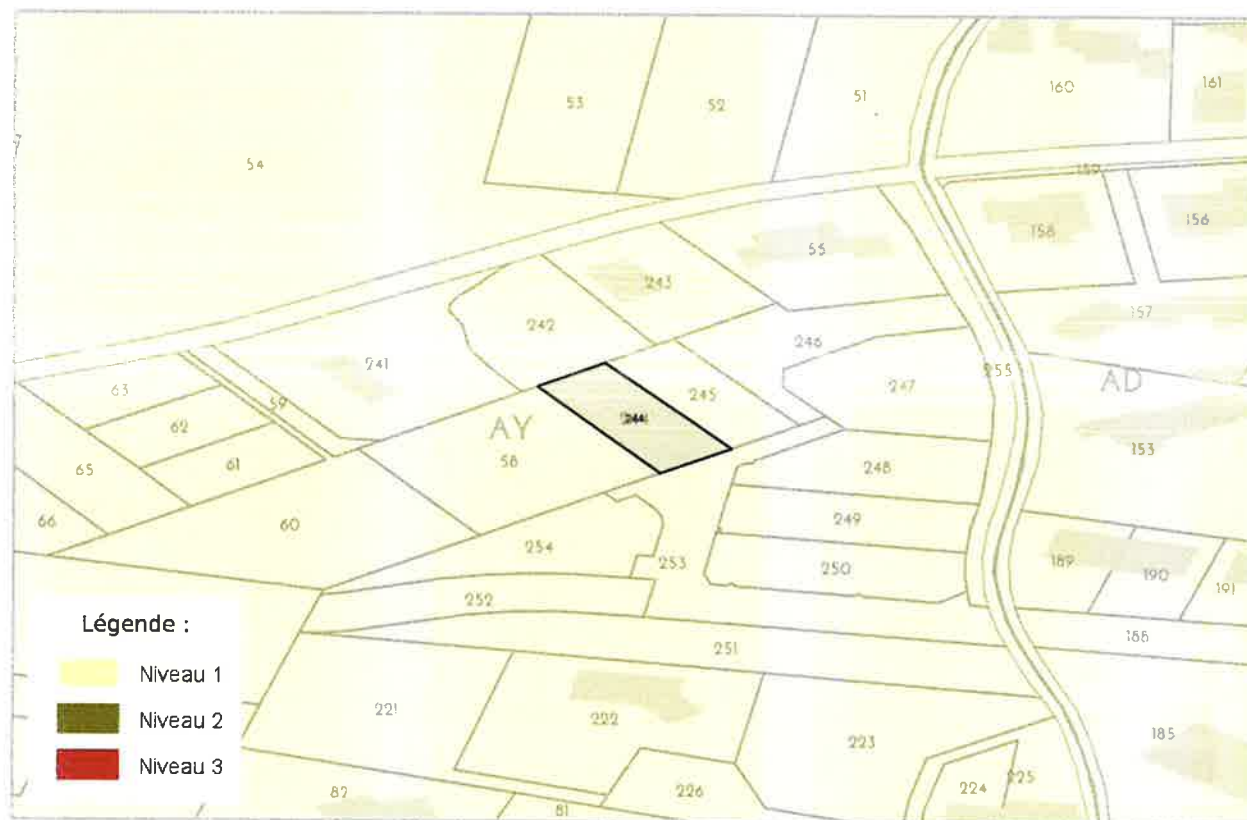
## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - AY251



17X 8h

VM

## RADON - AY244



## RADON - AY245

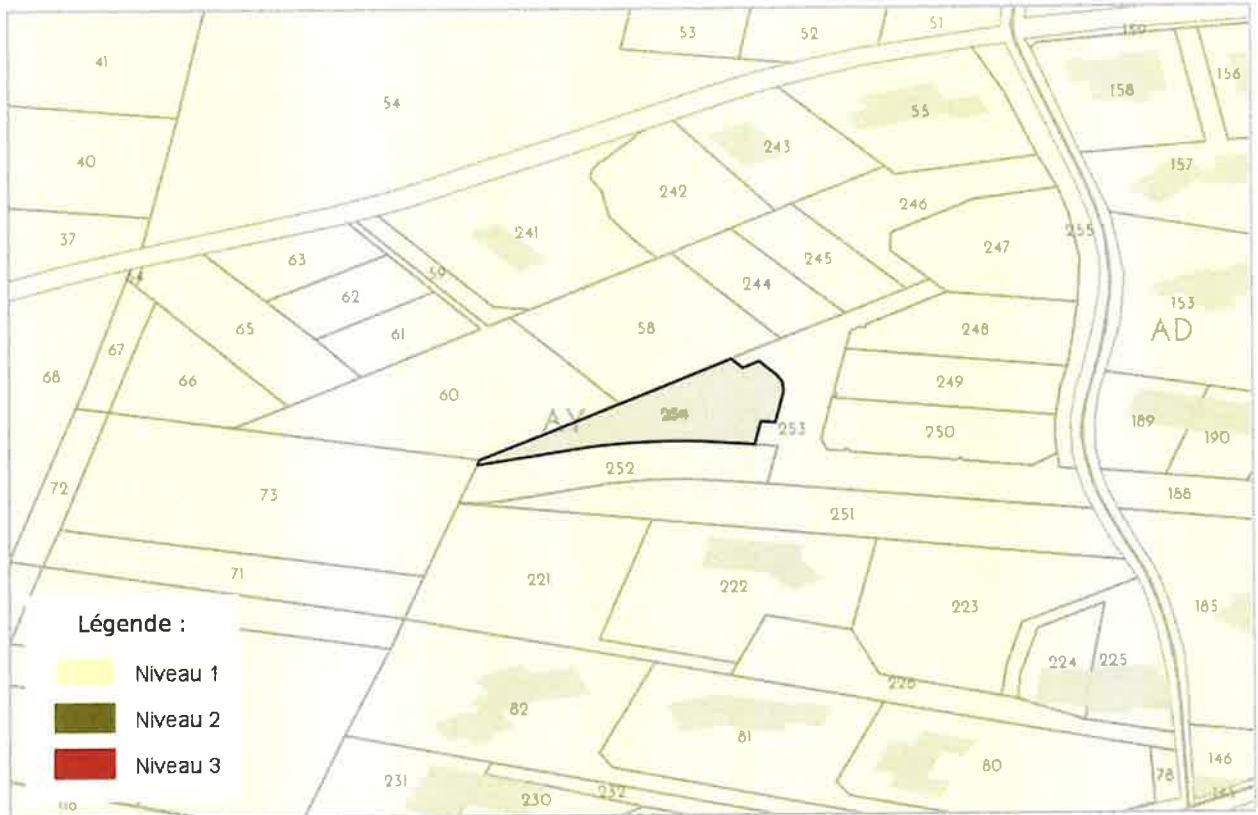


BM

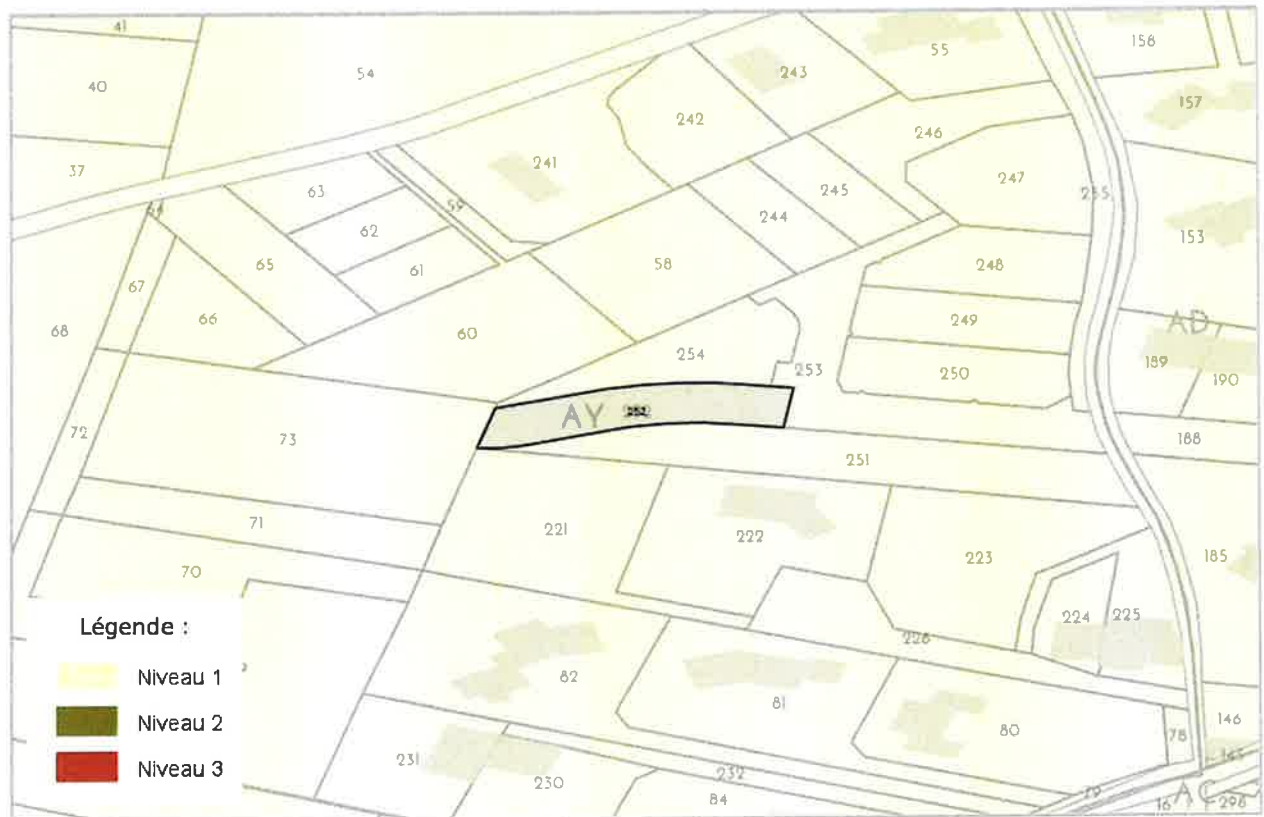
17X

VM

## RADON - AY254



## RADON - AY252



HA

SH

VM

### RADON - AY253



### RADON - AY250



sh

PA

VM

**Légende :**

- Niveau 1
- Niveau 2
- Niveau 3

**Légende :**

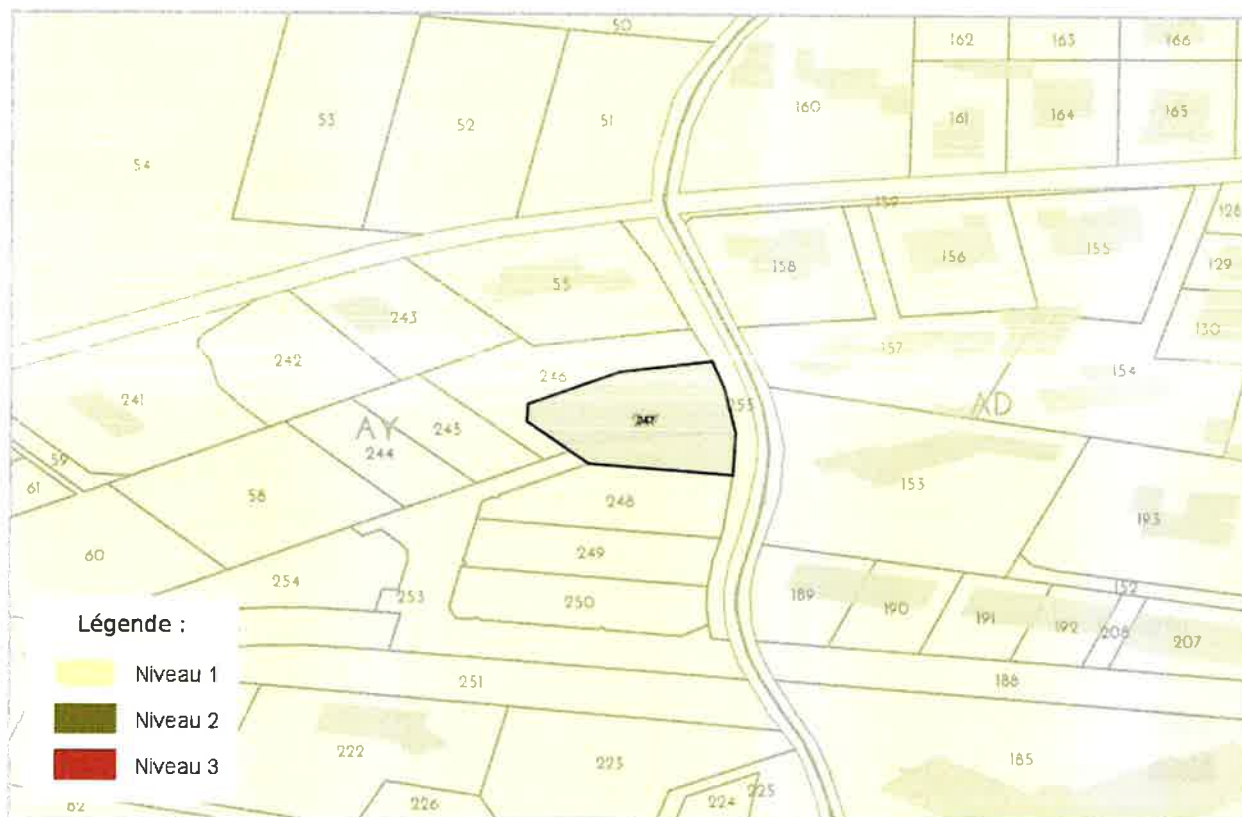
- Niveau 1 (jaune)
- Niveau 2 (olive)
- Niveau 3 (rouge)

✓

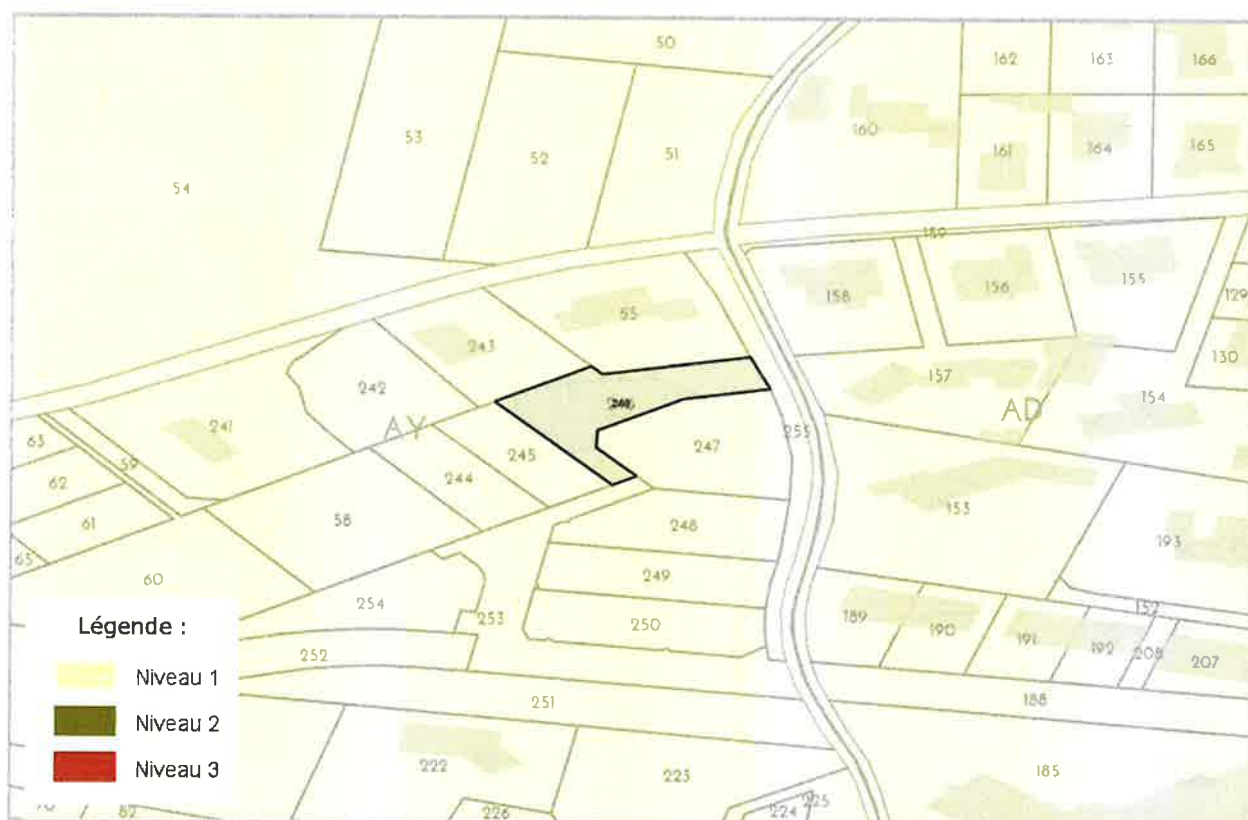


VM

### RADON - AY247



### RADON - AY246

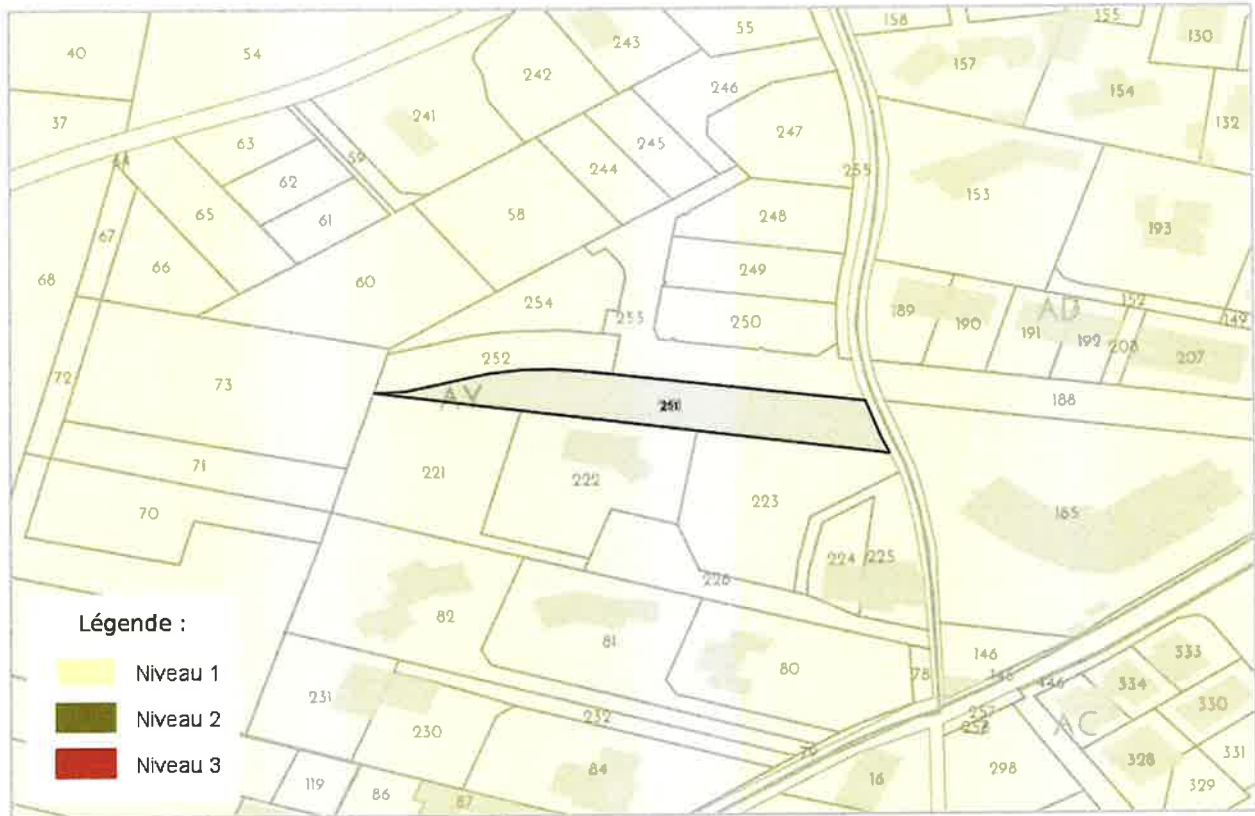


*Handwritten signature*

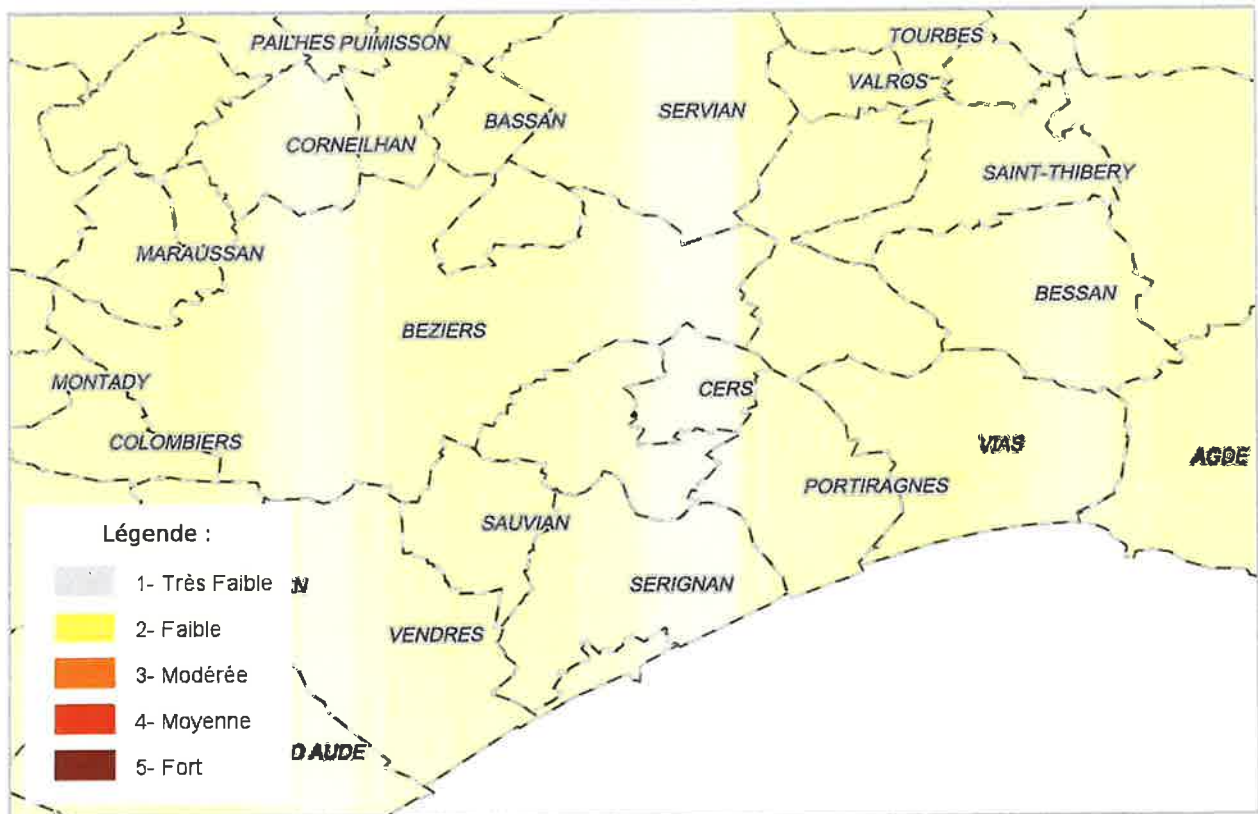
*Handwritten signature*

VM

## RADON - AY251



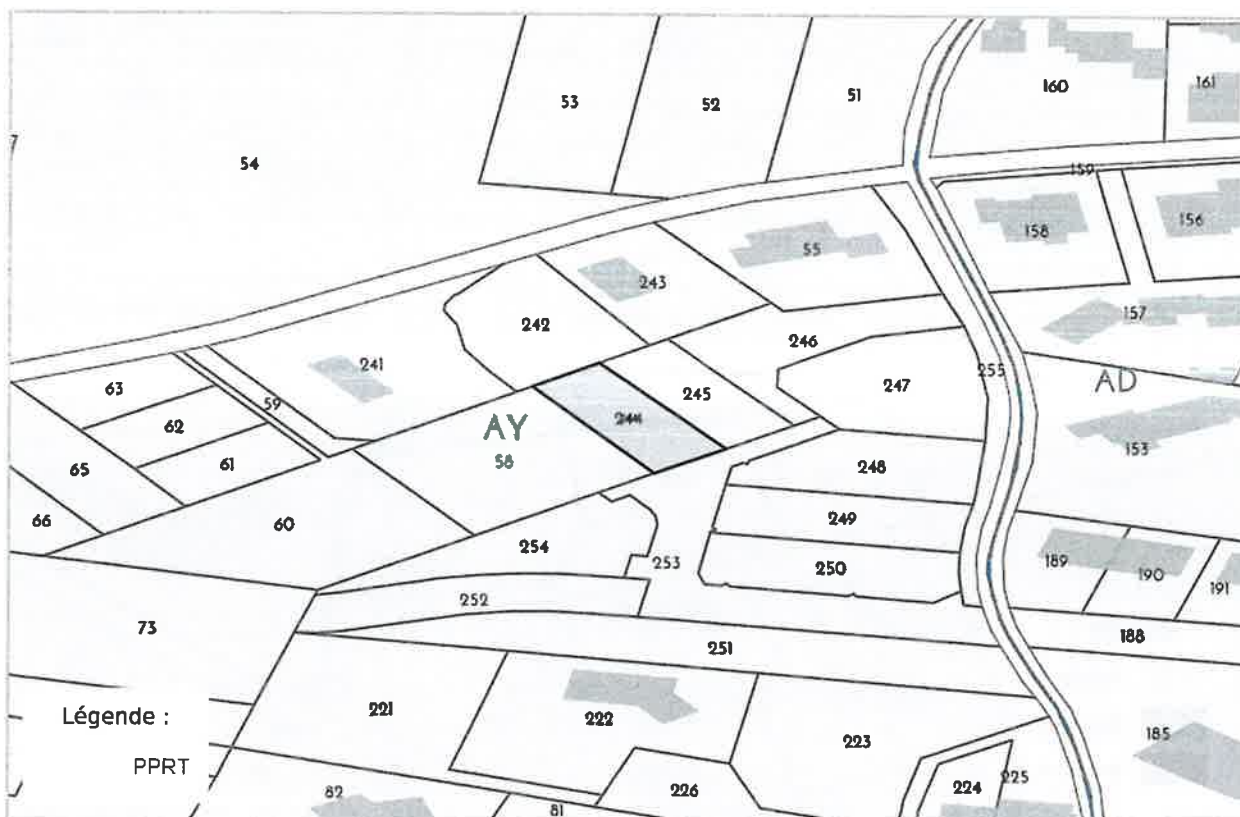
## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



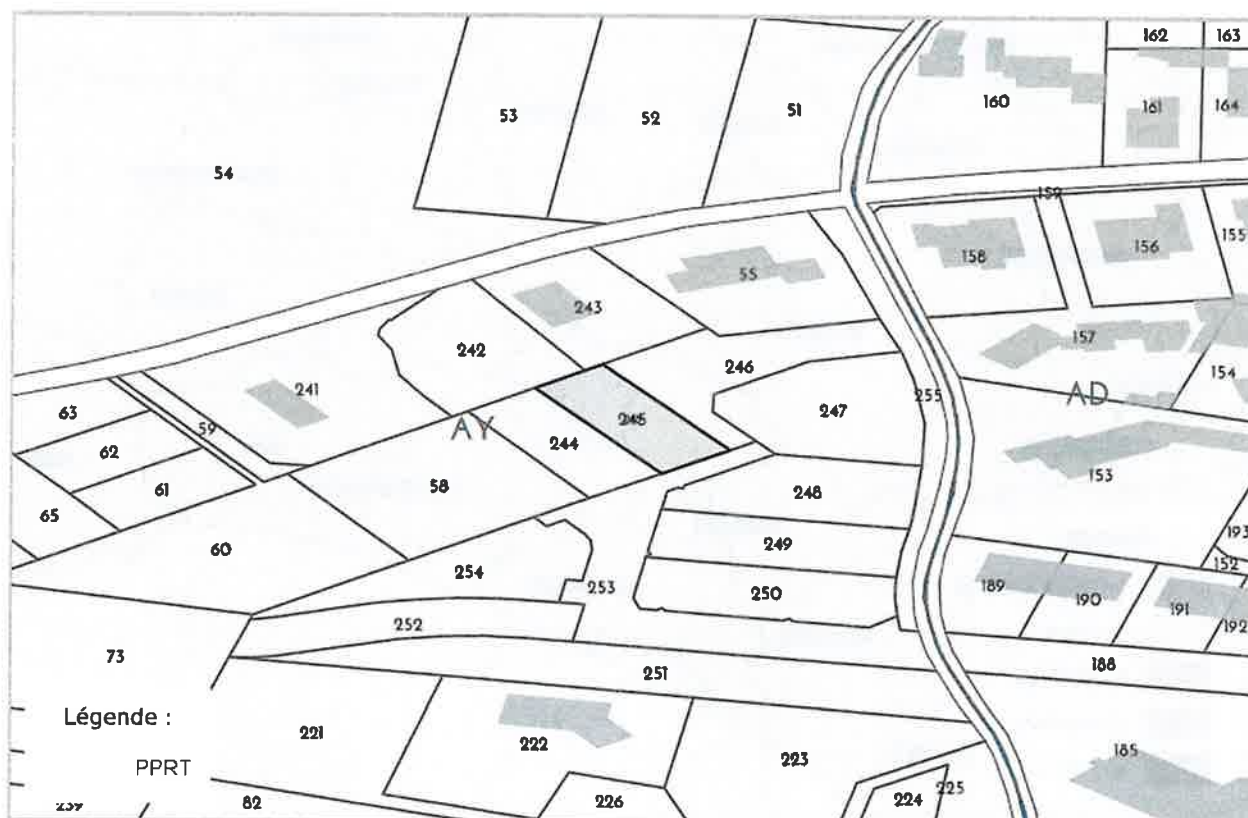
114

114

## PPR TECHNOLOGIQUE - AY244



## PPR TECHNOLOGIQUE - AY245



AL

MA

VM

# PPR TECHNOLOGIQUE - AY254



# PPR TECHNOLOGIQUE - AY252

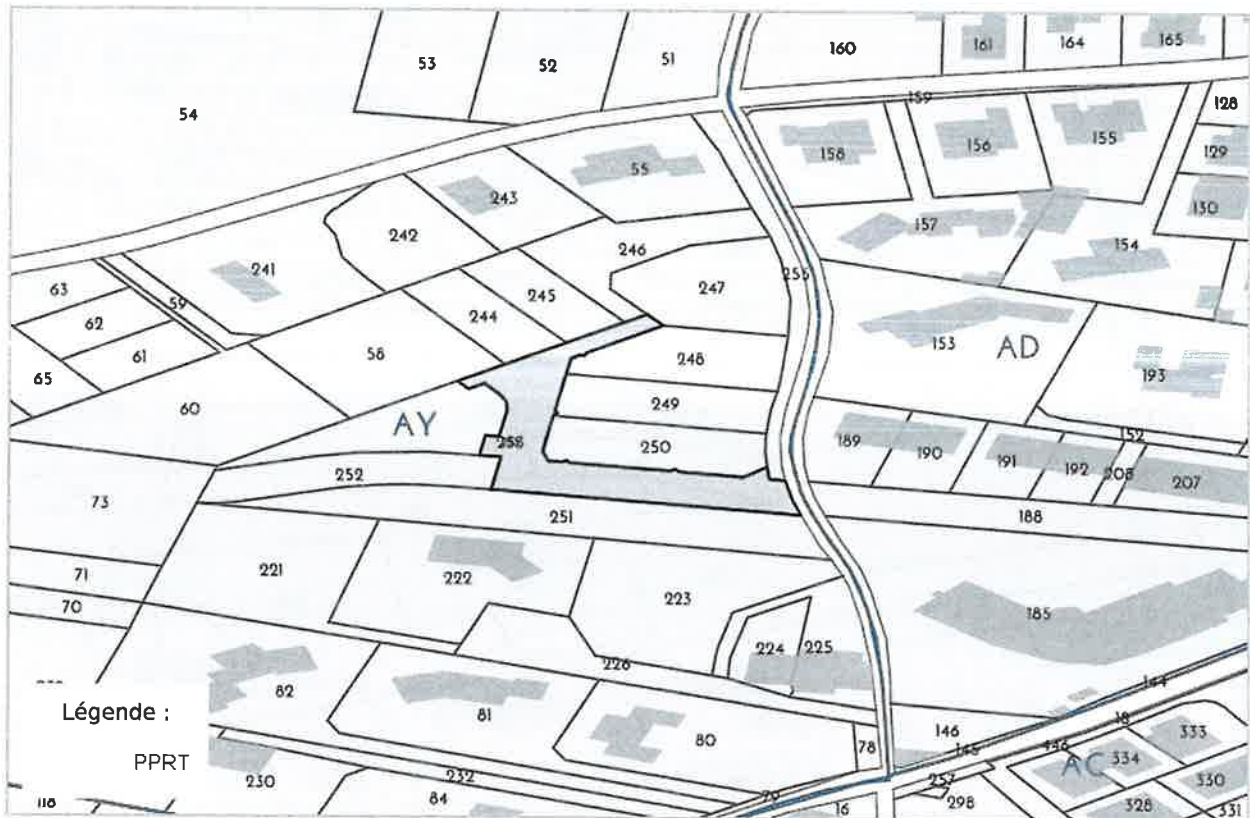


HA

gr

VM

# PPR TECHNOLOGIQUE - AY253



# PPR TECHNOLOGIQUE - AY250

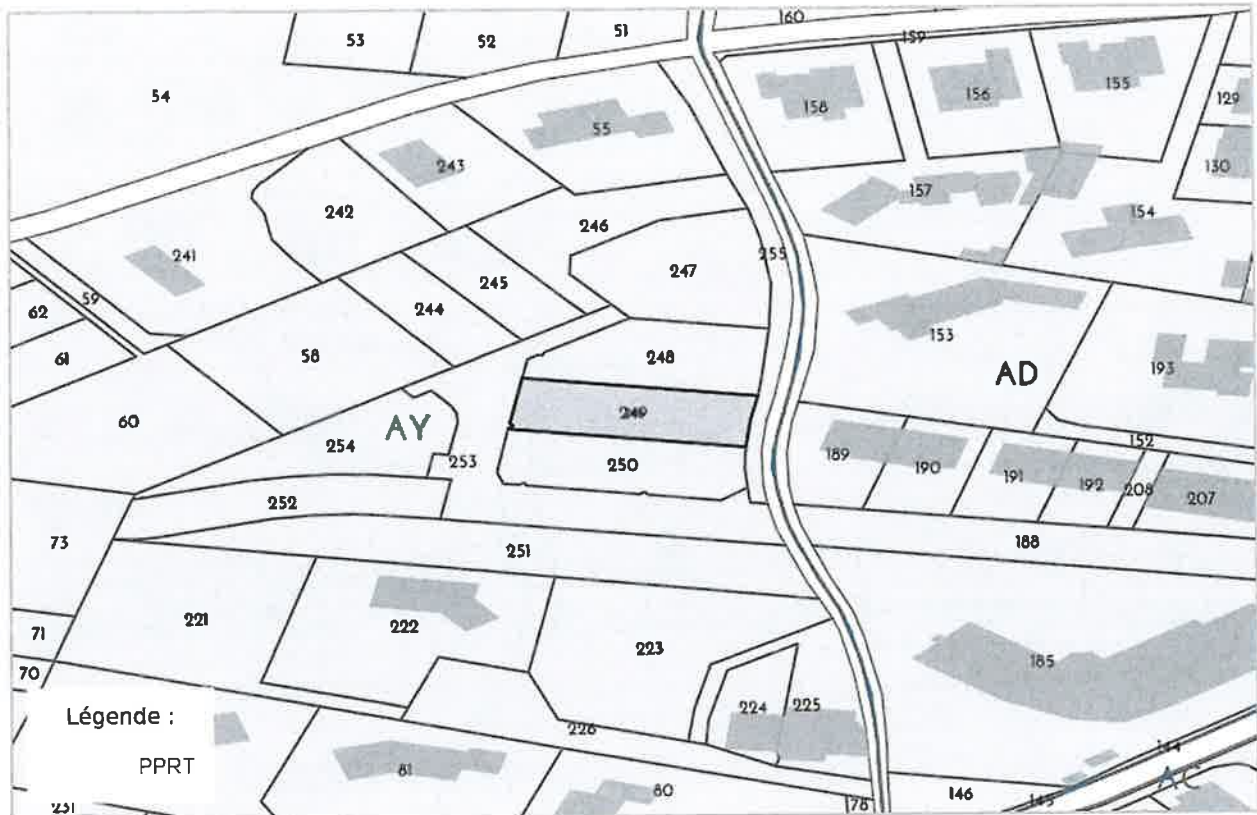


Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in black ink.

# PPR TECHNOLOGIQUE - AY249



# PPR TECHNOLOGIQUE - AY248



NA

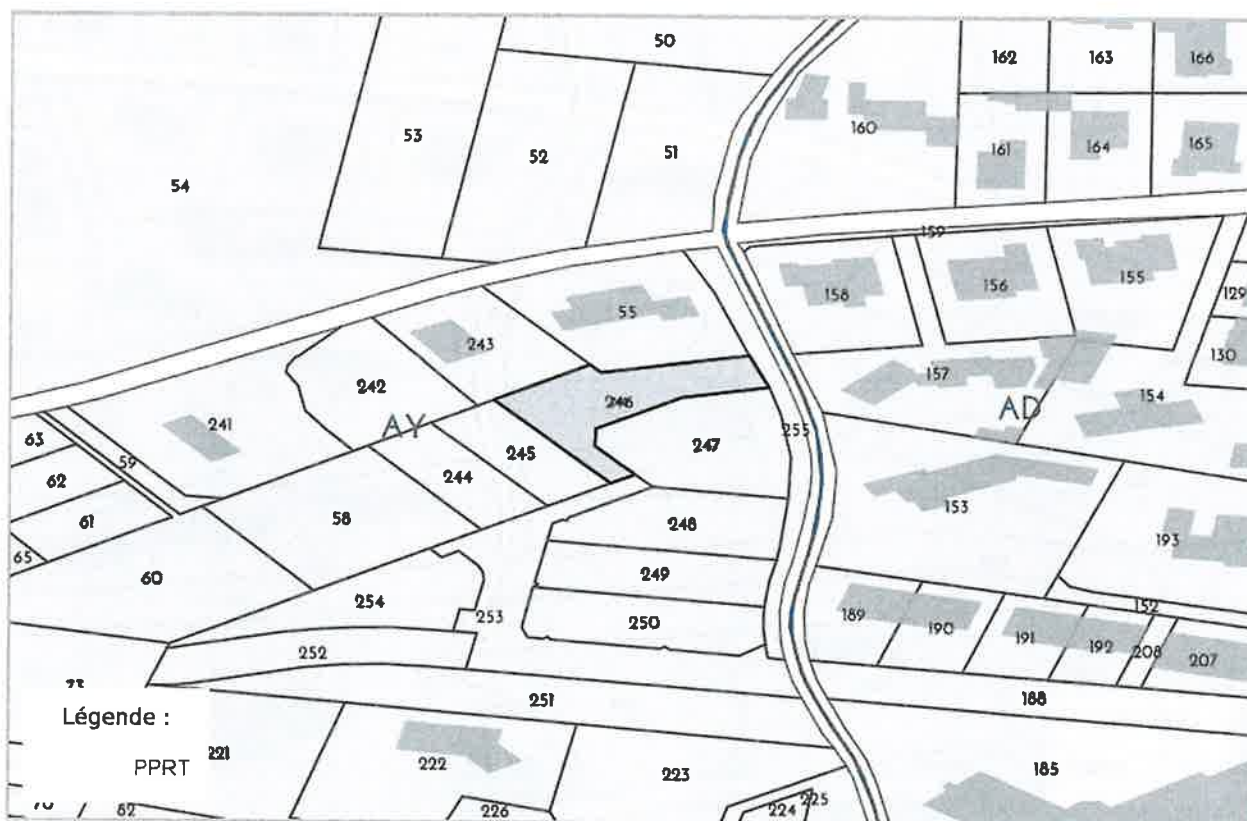
82

VM

# PPR TECHNOLOGIQUE - AY247



# PPR TECHNOLOGIQUE - AY246

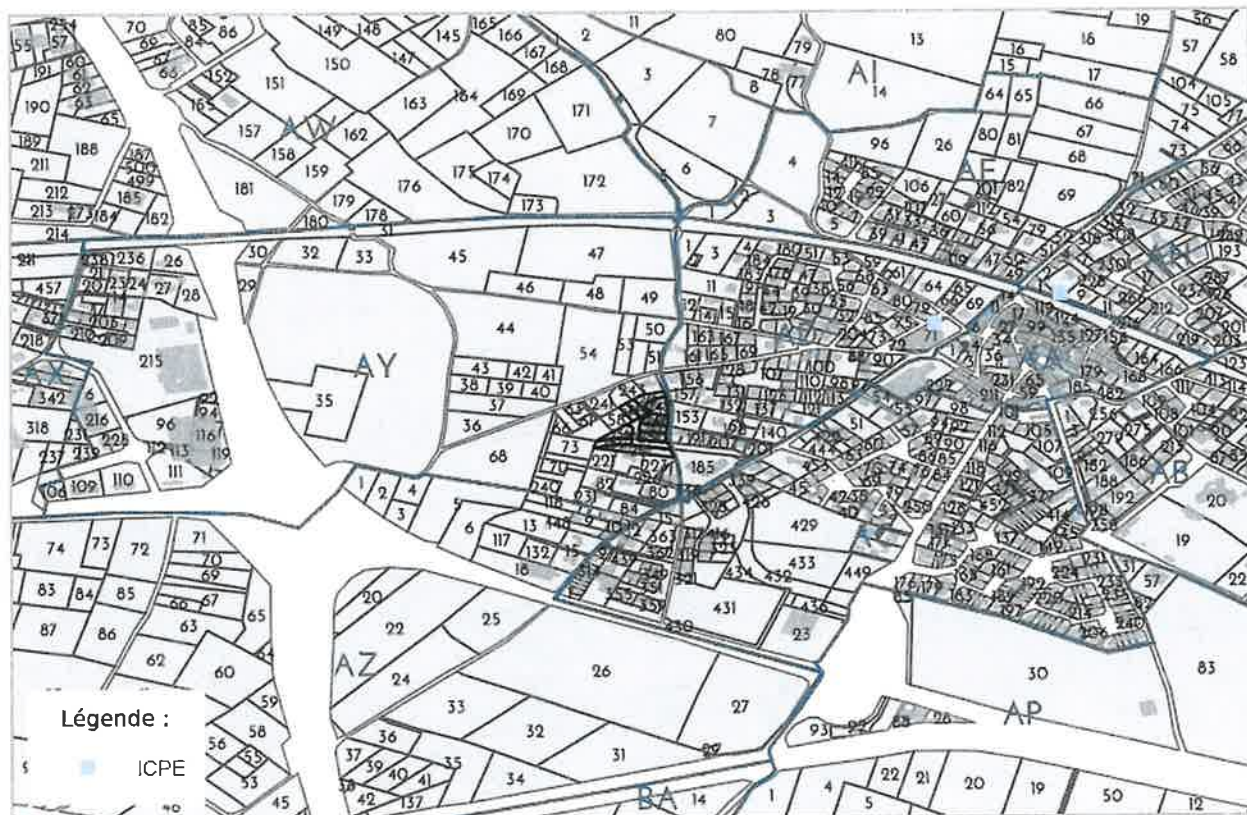


Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in black ink.

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

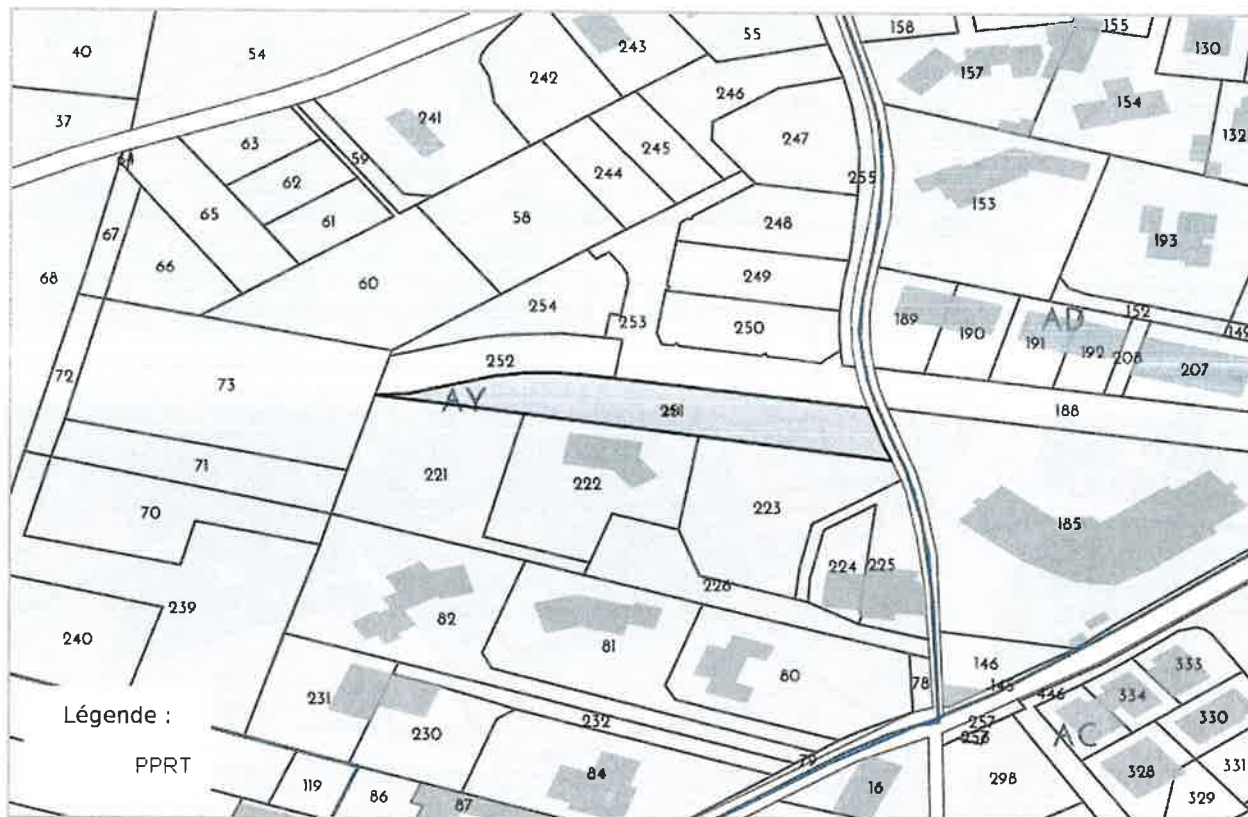


## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)

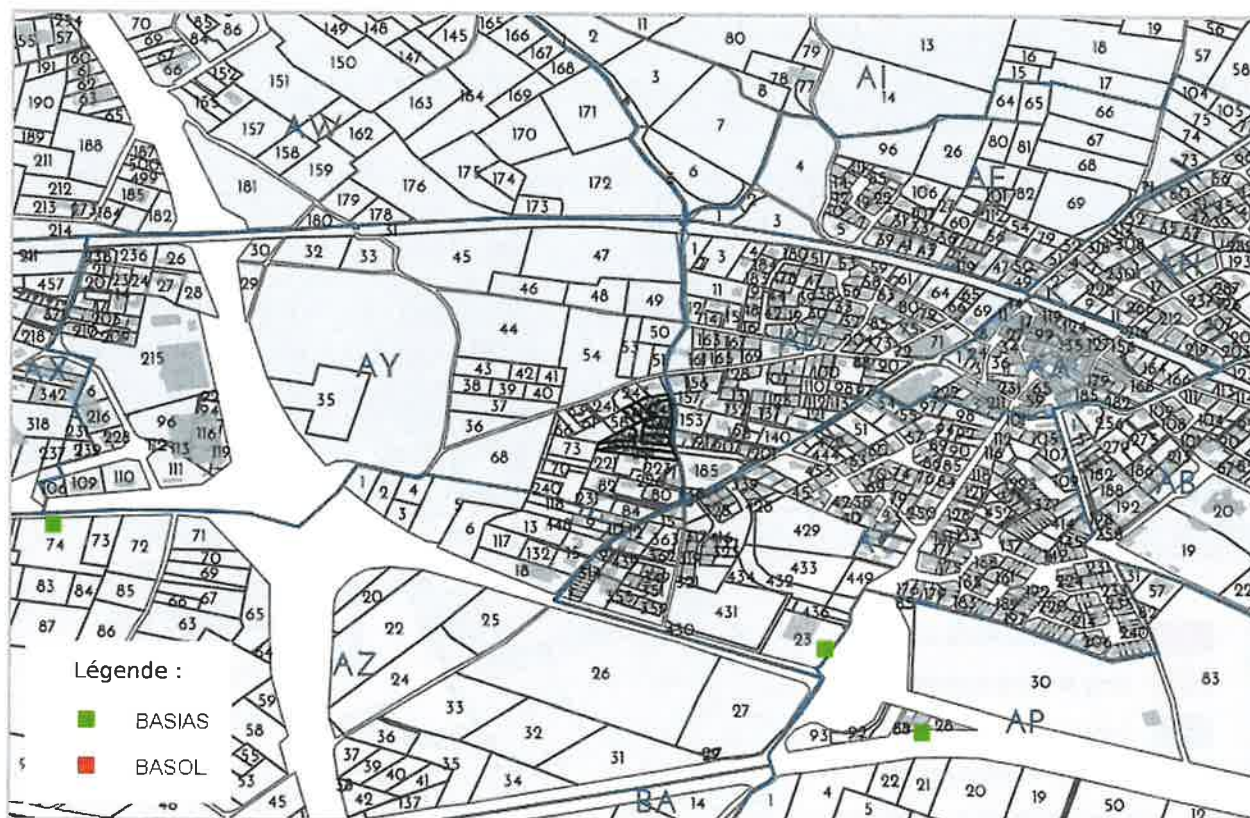


*Signature*

## PPR TECHNOLOGIQUE - AY251



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



MA

JK

VM

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

BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

|                             |                   |            |
|-----------------------------|-------------------|------------|
| avenue Promenade de la CERS |                   | 421 mètres |
| <b>SSP3931042</b>           | RAOUL JEAN CLAUDE |            |
| En arrêt                    |                   |            |
| avenue Promenade de la CERS |                   | 438 mètres |
| <b>SSP3931042</b>           | RAOUL JEAN CLAUDE |            |
| En arrêt                    |                   |            |
| avenue Promenade de la CERS |                   | 455 mètres |
| <b>SSP3931042</b>           | RAOUL JEAN CLAUDE |            |
| En arrêt                    |                   |            |
| avenue Promenade de la CERS |                   | 467 mètres |
| <b>SSP3931042</b>           | RAOUL JEAN CLAUDE |            |
| En arrêt                    |                   |            |
| avenue Promenade de la CERS |                   | 475 mètres |
| <b>SSP3931042</b>           | RAOUL JEAN CLAUDE |            |
| En arrêt                    |                   |            |
| avenue Promenade de la CERS |                   | 479 mètres |
| <b>SSP3931042</b>           | RAOUL JEAN CLAUDE |            |
| En arrêt                    |                   |            |
| avenue Promenade de la CERS |                   | 487 mètres |
| <b>SSP3931042</b>           | RAOUL JEAN CLAUDE |            |
| En arrêt                    |                   |            |
| avenue Promenade de la CERS |                   | 497 mètres |
| <b>SSP3931042</b>           | RAOUL JEAN CLAUDE |            |
| En arrêt                    |                   |            |

## 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

|                                                   |                                                                                                                                                                               |            |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 CERS                    |                                                                                                                                                                               | 409 mètres |
| <b>VIGNERONS CERS-<br/>PORTIRAGNES-VILLENEUVE</b> | Fabrication de boissons                                                                                                                                                       |            |
| Non Seveso                                        | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298</a> |            |
| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 CERS                    |                                                                                                                                                                               | 409 mètres |
| <b>VIGNERONS CERS-<br/>PORTIRAGNES-VILLENEUVE</b> | Fabrication de boissons                                                                                                                                                       |            |
| Non Seveso                                        | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298</a> |            |

VH

12

gn

|                                                   |                                                                                                                                                                               |            |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 CERS                    |                                                                                                                                                                               | 420 mètres |
| <b>VIGNERONS CERS-<br/>PORTIRAGNES-VILLENEUVE</b> | Fabrication de boissons                                                                                                                                                       |            |
| Non Seveso                                        | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298</a> |            |
| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 CERS                    |                                                                                                                                                                               | 430 mètres |
| <b>VIGNERONS CERS-<br/>PORTIRAGNES-VILLENEUVE</b> | Fabrication de boissons                                                                                                                                                       |            |
| Non Seveso                                        | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298</a> |            |
| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 CERS                    |                                                                                                                                                                               | 439 mètres |
| <b>VIGNERONS CERS-<br/>PORTIRAGNES-VILLENEUVE</b> | Fabrication de boissons                                                                                                                                                       |            |
| Non Seveso                                        | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298</a> |            |
| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 CERS                    |                                                                                                                                                                               | 439 mètres |
| <b>VIGNERONS CERS-<br/>PORTIRAGNES-VILLENEUVE</b> | Fabrication de boissons                                                                                                                                                       |            |
| Non Seveso                                        | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298</a> |            |
| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 CERS                    |                                                                                                                                                                               | 445 mètres |
| <b>VIGNERONS CERS-<br/>PORTIRAGNES-VILLENEUVE</b> | Fabrication de boissons                                                                                                                                                       |            |
| Non Seveso                                        | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298</a> |            |
| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 CERS                    |                                                                                                                                                                               | 449 mètres |
| <b>VIGNERONS CERS-<br/>PORTIRAGNES-VILLENEUVE</b> | Fabrication de boissons                                                                                                                                                       |            |
| Non Seveso                                        | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298</a> |            |
| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 CERS                    |                                                                                                                                                                               | 458 mètres |
| <b>VIGNERONS CERS-<br/>PORTIRAGNES-VILLENEUVE</b> | Fabrication de boissons                                                                                                                                                       |            |
| Non Seveso                                        | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298</a> |            |
| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 CERS                    |                                                                                                                                                                               | 477 mètres |
| <b>VIGNERONS CERS-<br/>PORTIRAGNES-VILLENEUVE</b> | Fabrication de boissons                                                                                                                                                       |            |
| Non Seveso                                        | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298</a> |            |
| 3 RUE DES VIGNERONS 34420 CERS                    |                                                                                                                                                                               | 486 mètres |
| <b>VIGNERONS CERS-<br/>PORTIRAGNES-VILLENEUVE</b> | Fabrication de boissons                                                                                                                                                       |            |
| Non Seveso                                        | <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0053400298</a> |            |









Préfecture : Hérault  
Commune : VILLENEUVE LES BEZIER

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

3 Impasse du Malrec 34420 Villeneuve-lès-Béziers /  
Parcelles: AY244 - AY245 - AY254 - AY252 - AY253 - AY250  
- AY249 - AY248 - AY247 - AY246 - AY251

34420 VILLENEUVE LES BEZIER

**Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état  
de catastrophe**

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

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

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à  
des dommages consécutifs à chacun des événements

| Catastrophe naturelle             | Début      | Fin        | Arrêté     | Jo du      | Indemnisation                |                              |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------------------------|------------------------------|
| Sécheresse                        | 29/09/2008 | 30/09/2008 | 01/03/2012 | 07/03/2012 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 28/10/1993 | 03/11/1993 | 08/03/1994 | 24/03/1994 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 28/11/2014 | 30/11/2014 | 17/02/2015 | 19/02/2015 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 04/11/1984 | 15/11/1984 | 14/03/1985 | 29/03/1985 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 16/12/1997 | 19/12/1997 | 02/02/1998 | 18/02/1998 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 29/09/2014 | 30/09/2014 | 08/10/2014 | 11/10/2014 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 28/01/1996 | 30/01/1996 | 02/02/1996 | 03/02/1996 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Tempête                           | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/09/2005 | 07/09/2005 | 10/10/2005 | 14/10/2005 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 02/12/1987 | 05/12/1987 | 16/02/1988 | 23/02/1988 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 13/10/1986 | 17/10/1986 | 27/01/1987 | 14/02/1987 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 04/11/1996 | 08/11/1996 | 12/05/1997 | 25/05/1997 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 22/10/2019 | 23/10/2019 | 30/10/2019 | 31/10/2019 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Glissement de Terrain             | 04/11/1984 | 15/11/1984 | 14/03/1985 | 29/03/1985 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> 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](http://www.georisques.gouv.fr)