COMPROMIS DE VENTE

LOTISSEMENT	**LA CITADELLE TRANCE 2B ZAC ENJALBERT**
COMMUNE	**NISSAN LEZ ENSERUNE**
LOT N°	**LOT 54 section cadastrale A 3564**

La société « SAS HECTARE », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660., au capital de **40.000.000,00 Euros**.

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

Et

SARL CAPITELLE
Immatriculée le 1/02/2011 RCS 529 905 135 à Béziers
Demeurant : 6 rue Paul Cézanne 34 500 Béziers
Représenté par Tilhos Emmanuel

Téléphone : 06 14 27 46 82

Mail : sarl.capitelle@gmail.com

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

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

Le réservataire est ici représenté par son gérant M. Tilhos Emmanuel agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés au terme d'un assemblée générale de ladite société en date du 1 février 2011 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexé. (Contrat électronique)

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

Par délibération en date du 8 octobre 2010, le conseil municipal de la commune de NISSAN LEZ ENSERUNE a décidé de la mise à l'étude du projet de la ZAC ENJALBERT et de la fixation des modalités de la concertation préalable nécessaire à la mise en œuvre de la procédure de la ZAC

Par délibération en date 22 janvier 2013, le conseil municipal de la commune de NISSAN LEZ ENSURUNE a approuvé le bilan de la phase de concertation, les remarques émises par la population et le compte rendu de la réunion publique.

Par délibération en date du 22 janvier 2013, le Conseil Municipal de NISSAN LEZ ENSERUNE a approuvé le dossier définitif de création de la ZAC ENJALBERT notamment, le rapport de présentation, le plan de situation, le

plan délimitant le périmètre de la zone, l'étude d'impact, le programme global prévisionnel, dont dépend la parcelle vendue.

Aux termes de la concession d'aménagement passée avec la Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE, en application des articles L300-4 et L300-5 du code de l'urbanisme et rendue exécutoire en date du 19 novembre 2013, **la SAS HECTARE** s'est vu confier l'aménagement de cette ZAC.

Par délibération du 06 juin 2016, le Conseil Municipal de NISSAN LEZ ENSERUNE a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ENJALBERT.

Les plans et les pièces écrites ont été dressés par le géomètre expert nommé ci-dessous :
CEAU – 13 Avenue du général de Gaulle – BP 30045 – 34 302 AGDE cedex Tél : 04 67 94 13 04

L'architecte coordinateur de l'opération est :
Philippe RUBIO- 73 allée Sacha Guitry B52, ZAC Tournezy 1 – 34070 MONTPELLIER- Tél : 04 67 42 46 76

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 commercialisation, la fiche de lot, le plan de lot provisoire 54
Le règlement du lotissement,
Le cahier des charges du lotissement,
L'état des risques et pollution,
Cahier des prescriptions architecturales particulières,
L'étude de sol G1

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

Etude : Maître FRUTOSO, notaire à COLOMBIERS.

Notaire en participation : Me ABIAD à Sérignan

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 numéro 54 section cadastrale A 3564 d**e l'opération précitée, d'une superficie approximative **de 376 m²,** la surface précise devant résulter du plan de bornage qui sera annexé à l'acte authentique de vente et dressé par le géomètre expert susnommé, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

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

La surface de plancher (SDP) autorisée sur le lot vendu est **de 130 m².**

Etant précisé que la surface imperméabilisée maximale est **de 180 m²**.

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

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

2 – PRIX DE VENTE

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

QUATRE VINGT TREIZE MILLE NEUF CENT EUROS (93 900 €)

Le prix de vente tient compte d'une remise de trois mille euros (3 000 €) compte tenu de l'achat du lot 53 sur le même programme « zac Enjalbert / La citadelle » à Nissan lez Ensérune. Si pour une raison quelconque, la vente du lot 53 ne peut se faire, le lot 54 sera réévalué du montant de la remise soit un prix de vente de 96 900 €

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

Néant

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 :

« Je soussigné M. Tilhos Emmanuel déclare ne pas vouloir contracter de prêt pour financer l'acquisition de la parcelle objet des présentes, et reconnaît avoir été informé par le réservant que si, contrairement à mes déclarations faites dans l'acte, je recours à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la Consommation

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 :

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

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

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible. La remise en état sera faite aux frais du demandeur.
En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.
Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

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

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

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

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

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

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

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

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

Les lots n°30 à 35 sont grevés d'un fossé qui récupèrent les eaux pluviales provenant du talus situé en amont. Ils devront se clôturer obligatoirement en retrait de ce fossé par un grillage rigide gris anthracite RAL7016 de 1m80 de hauteur et installé un portillon d'accès pour le nettoyage du fossé dont ils ont la charge.
Lot 30 : Servitude de pluvial enterré (cf plan de masse et plan de vente provisoire)

Les lots n°37, 39, 49, 50, 59 et 60 sont grevés d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de leur construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.

Tous les lots de la ZAC devront respecter les prescriptions de l'arrêté de dérogation faune / flore : toutes les clôtures (mur, mur + grillage ou grillage seul) devront avoir au moins 1 passage à hérisson par bordure de parcelle en contact direct avec un espace paysager (privé ou public) d'une dimension de 15cm de large et 12cm de haut minimum.

Le réservataire déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le réservant

8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

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

9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

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

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

Néanmoins si le réservataire juge que ces modifications altèrent, de manière conséquente, le bien qu'il a réservé,

il pourra dans ce cas renoncer à son acquisition et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera restituée au réservataire sur sa demande écrite faite au réservant.

10 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

12– CAUTIONS

12.1 CAUTION VOIRIE ET RESEAUX

Conformément aux dispositions du cahier des charges, le réservataire, futur propriétaire, sera personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état
Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **« HUIT CENTS EUROS » (800 €)** 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 **« 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 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 – 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 20 DECEMBRE 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.

14 – ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 24 mois à compter de la présente réservation.
Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité. Néanmoins, le réservataire pourra dans ce cas renoncer à sa réservation et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée, sans indemnité ni de part ni d'autre.
Sachant que les travaux sont réputés achevés lors de la réception des ouvrages, par le Maitre d'œuvre et le Maitre d'ouvrage, en présence des entreprises chargées de leur exécution conforme au programme des travaux. Cette réception fera l'objet du certificat attestant de l'achèvement desdits travaux conformément aux articles R 462 – 1 nouveaux et suivants du code de l'urbanisme.

15 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité du bien susvisé, le réservataire s'engage à verser au réservant une indemnité d'immobilisation, ne constituant pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil, d'un montant de **MILLE CINQ CENT EURO (1 500 €) TTC**. Le réservataire s'oblige dans un délai de 15 jours des présentes à effectuer :

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

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

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

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

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

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

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

16 - FRAIS DE DOSSIER

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

17– FRAIS ANNEXES

17.1 ANTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

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

17.2 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 **: six cents euros TTC (600 €)**.
=> La caution voirie et réseau pour un montant de **: huit cents euros (800 €)**
=> La caution obligation acquéreur pour un montant de **: sept cents euros (700 €)**
=> Le forfait impôt foncier pour un montant de **: cent cinquante euros (150 €)**

17.3 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…)

18 - ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas applicables aux présentes car le RESERVATAIRE est un professionnel de l'immobilier ou parce que le bien immobilier objet des présentes n'est pas exclusivement à usage d'habitation.

19- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

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

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

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

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

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

20 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

Fait à NARBONNE

Le 7 Novembre 2024

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

Fiche du lot n°54

Tranche 2B – « La Citadelle »

La présente fiche doit être annexée à toute demande de permis de construire.
Toute autre utilisation du terrain, que celle définie ci-dessous, devra faire l'objet, avant signature de l'acte authentique, d'une approbation particulière de la Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE et de l'Aménageur, ainsi que d'une modification des présentes.

Désignation du terrain cédé :

Numéro du lot : 54
Superficie du lot : 376 m²

Utilisation autorisée du terrain cédé :

Le lot ci-dessus est cédé pour la réalisation de construction à usage d'habitat individuel
Surface de plancher maximale autorisée : 130 m²

Obligation de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage :

- A déposer son permis de construire **dans un délai maximum de 3 mois** à compter de la signature de l'acte authentique ;
- A achever ses travaux de construction **dans un délai maximum de 3 ans** à compter de la signature de l'acte authentique.

Fait à NARBONNE, le _____

L'Aménageur	*L'Acquéreur*

HECTARE
URBANISME DURABLE

SAS HECTARE
3 avenue de la Coupé
11000 NARBONNE
Tel : 04 68 33 01 02

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

ZAC Enjalbert

Commune de Nissan-Lez-Ensérune

TRANCHES 2A & 2B

ARCHITECTE URBANISTE

philippe rubio architectes
73 Allée Sacha Guitry - B52 - ZAC de Tournezy1
34070 Montpellier - France - tel 04 67 424 676 - fax 04 67 996 113
Mail : agence@philipperubio.fr Site web : www.philipperubio.fr
Siret : 489 438 127 00024 - N° ordre National S10934 - Régional S01117

AMÉNAGEUR

HECTARE
URBANISME DURABLE

AVRIL 2022 Indice B N°affaire 12011

SR TS

1. TABLE DES MATIÈRES

1. SITUATION DE LA ZAC ET REPÉRAGE DES LOTS ..... PAGE 3
   - 1-1. Situation de la ZAC dans la Commune ..... PAGE 3
   - 1-2. Repérage des lots dans le projet ..... PAGE 4
2. INTRODUCTION ..... PAGE 5
   - 2-1. Objet du cahier des prescriptions ..... PAGE 5
   - 2-2. Coordination architecturale ..... PAGE 5
   - 2-3. La composition des dossiers pour avis ..... PAGE 6
   - 2-4. Mode de paiement ..... PAGE 6
3. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS ..... PAGE 7
4. ACCÈS ET VOIRIE ..... PAGE 7
   - 4-1. Places de stationnements privatives ..... PAGE 8
5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ..... PAGE 9
6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..... PAGE 10
7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ..... PAGE 11
8. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ..... PAGE 12
   - 8-1. Implantation dans le terrain ..... PAGE 12
   - 8-2. Toitures ..... PAGE 12
   - 8-3. Traitement de façades ..... PAGE 13
   - 8-4. Les ouvertures et percements ..... PAGE 15
   - 8-5. Menuiseries extérieures et occultations ..... PAGE 16
   - 8-6. Serrurerie ..... PAGE 17
   - 8-7. Dispositifs d'entrée ..... PAGE 21
   - 8-8. Appareils de climatisation et d'énergies renouvelables, antennes et télécommunications ..... PAGE 22
   - 8-9. Souches de cheminées ..... PAGE 22
9. CLÔTURES ..... PAGE 23
10. LES AIRES DE STATIONNEMENT ..... PAGE 27
11. LES ORDURES MÉNAGÈRES ..... PAGE 27
12. COFFRETS TECHNIQUES ..... PAGE 28
13. ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS ..... PAGE 29

1. SITUATION DE LA ZAC ET REPÉRAGE DES LOTS

1-1. Situation de la ZAC dans la Commune

N

Situation de l'opération d'aménagement

Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères s'applique aux projets de maisons individuelles, groupées et aux collectifs implantés dans le périmètre de la ZAC Enjalbert, à Nissan-Lez-Ensérune, il est annexé au plan de vente de chaque lot.

1-2. Repérage des lots dans le projet

2. INTRODUCTION

Nota :

L'aménageur se réserve la possibilité d'apporter toute modification qu'il jugerait utile au présent cahier des prescriptions, en accord avec l'architecte coordonnateur. Tout projet étant soumis à l'architecte coordonnateur, celui-ci, se réserve la possibilité de déroger au présent cahier des prescriptions en accord avec l'aménageur. Ce document est basé sur le PLU de Nissan-lez-Ensérune, demeurant à ce jour applicable.

2-1. Objet du cahier des prescriptions

Le présent document s'adresse aux acquéreurs des tranches 2A et 2B pour la construction de maisons individuelles.

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères est opposable et s'impose à quiconque détient un droit de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou une partie du secteur, il aura une durée de 10 ans.

Portée des prescriptions

Les prescriptions données ci-après, constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque Maître d' Œuvre pourra développer son propre projet. C'est un aide mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points et mettant en évidence :

- Les obligations,
- Les interdictions,
- Les conseils.

Il n'a pas pour vocation de se substituer au règlement d'urbanisme en vigueur, mais de sensibiliser les acquéreurs à l'impact du bâti dans le paysage.

2-2. Coordination architecturale

L'architecte se doit de valoriser aussi bien le patrimoine individuel que le patrimoine de la Commune. Il n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural de la ZAC et son intégration dans le paysage, tout en tirant le meilleur parti du site. Son unique préoccupation est de parfaire le territoire en améliorant les équipements collectifs et la qualité de vie de ses concitoyens.

L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions et leur lecture dans le paysage et ce, afin de remplir son rôle de conseil et d'accompagnement.

Identité de l'architecte coordonnateur :

philippe rubio architectes
73 Allée Sacha Guitry - B52 - ZAC de Tournezy1
34070 Montpellier - France - tel 04 67 424 676 - fax 04 67 996 113
Mail : agence@philipperubio.fr Site web : www.philipperubio.fr

La coordination architecturale se fait lors de la phase « Permis de Construire ».

Les acquéreurs présenteront à l'architecte coordonnateur un dossier complet du permis de construire (PCMI 1 à 8, Cerfa et annexes), au format papier ou mail à l'adresse : coordination@philipperubio.fr, ce dernier devra viser le dossier avant le dépôt en Mairie. L'avis conforme sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

L'architecte coordonnateur peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra exprimer l'architecte coordonnateur, dans le cadre de sa mission de coordination.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du seul ressort de leurs Maîtres d'Ouvrage et Maîtres d'Œuvre.

2-3. La composition des dossiers pour avis

Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordonnateur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration : PCMI 1 à 8, Cerfa et annexes.

2-4. Mode de paiement

Les modalités et le montant des honoraires revenant à l'architecte coordonnateur sont de 500 € HT (+ TVA taux en vigueur) pour les maisons individuelles et 4 € HT (+ TVA taux en vigueur) /m² de SDP pour les logements collectifs. La mission de coordination sur les demandes de permis de construire sera réglée directement par les demandeurs.

L'architecte coordonnateur formulera son avis dans les 10 jours ouvrables qui suivent la réception du dossier complet de demande de permis de construire. Toute pièce manquante ou modifiée repoussera d'autant le délais de traitement. Une fois l'avis établi la facture sera expédiée, le règlement pouvant être effectué par chèque ou virement. A sa réception, l'avis pourra soit être retiré directement à l'Agence Philippe Rubio Architectes, soit être renvoyé par courrier.

Pour tout permis de construire modificatif, la démarche reste identique et facturée à 250 € HT (+ TVA taux en vigueur) pour les maisons individuelles et 2 € HT (+ TVA taux en vigueur) /m² de SDP pour les logements collectifs.

Au cas où l'architecte coordonnateur serait l'auteur du projet de construction, aucune rémunération ne lui sera due au titre de la coordination.

3. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

La ZAC est à usage principal d'habitation à raison d'un logement par lot pour les lots des tranches 2Aet 2B.

Toutefois, une partie des locaux d'habitation pourra être utilisée pour l'exercice d'une profession libérale, commerces, services et bureaux dont l'aspect extérieur est compatible avec le milieu pavillonnaire existant.

Le plan de vente, annexé à l'acte de vente, comporte les informations relatives à chaque parcelle. Les parcelles ne peuvent pas être subdivisées.

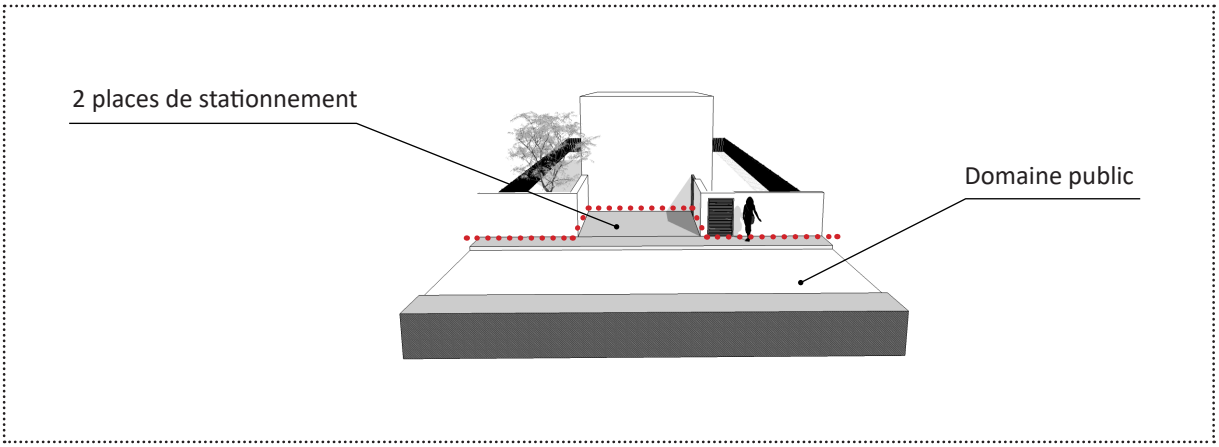
4. ACCÈS ET VOIRIE

Les lots sont desservis par les voies internes telles que définies au plan de composition.

L'accès aux lots se fera par des aires de stationnements indiquées sur les plans de vente.

4-1. Places de stationnements privatives

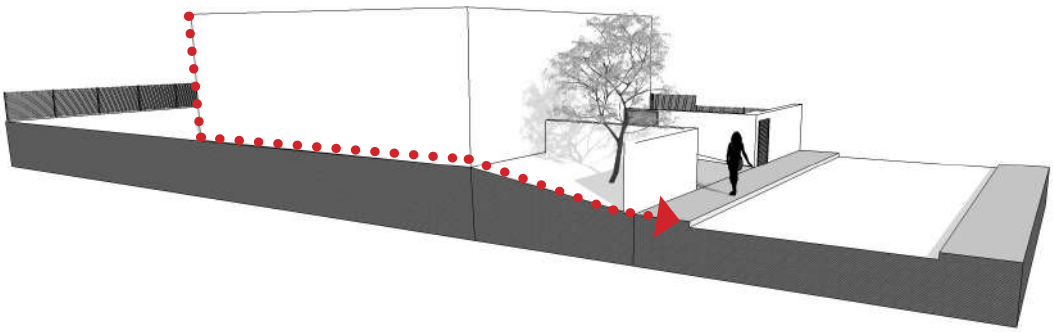
Chaque logement aura au moins 2 places de stationnement ouvertes sur le domaine public. Elles seront perpendiculaires aux voies et non clôturées.



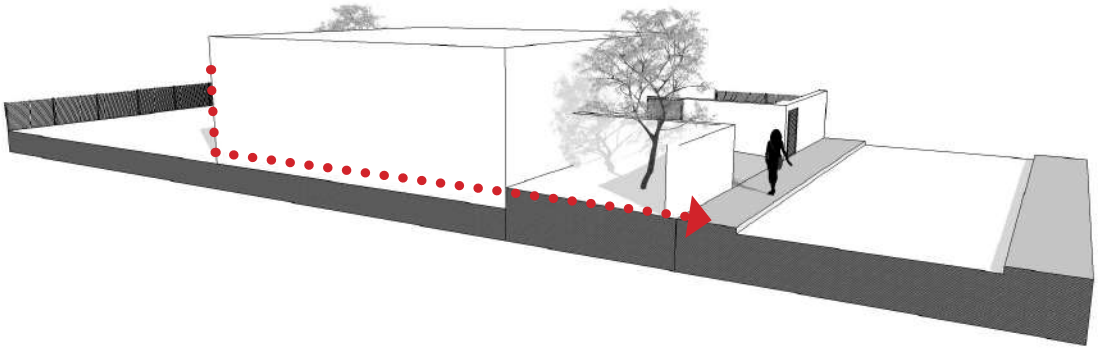
Évacuation des eaux pluviales :

Les eaux de pluie issues des toits des bâtiments ainsi que des surfaces imperméabilisées tels que terrasses devront être redirigées vers la voirie publique.

Cas n°1 : terrain du lot plus haut que la voirie.



Cas n°2 : terrain du lot plus bas que la voirie.



5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (habitations et locaux techniques) seront implantées à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan d'ensemble.

Cas particuliers :

- Les piscines enterrées pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les terrasses pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les débords de toitures peuvent être hors de la zone constructible, sans déborder de la limite de lot.

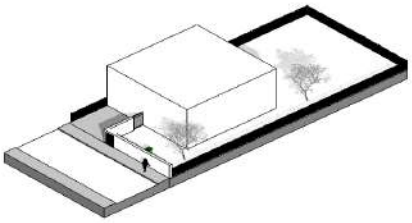
6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions (habitations et locaux techniques) doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition :

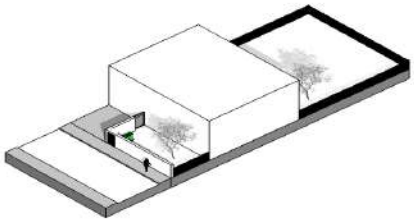
- Soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres et jamais inférieur au tiers de la hauteur de la construction (L=H/3),

- Soit en limite séparative.

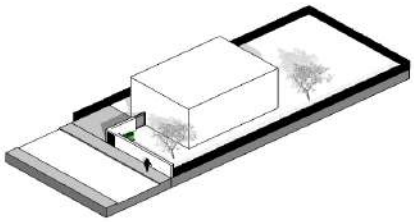
Exemples d'implantation:



Construction sur une limite séparative et à 3m min (L=H/3) sur l'autre



Construction en limites séparatives



Construction à 3m min (L=H/3) des limites séparatives

Cas particuliers :

- Les pompes à chaleur et autres éléments techniques ne devront pas être implantés à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

- Les piscines enterrées pourront être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

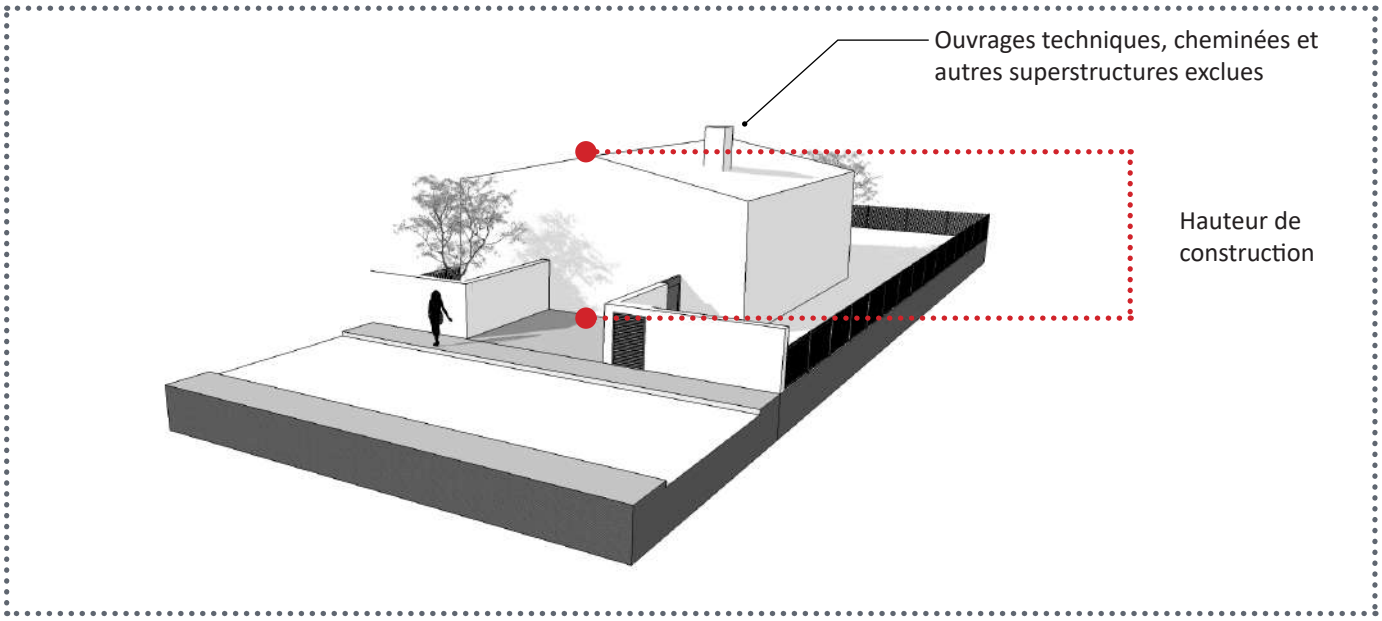
- Les terrasses pourront être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite et une hauteur maximale de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

- Les débords de toiture sont autorisés hors des zones constructibles définies au plan de composition sans dépasser des limites de lot et en respectant la règle L=H/3. Minimum 30cm, maximum 60cm.

- Les lots 30 à 42 et 49 à 60 pourront surélever l'emplacement des stationnements à maximal +0.10m par rapport à la côte projet de la voirie de desserte. La hauteur de la clôture sera définie par rapport à l'altimétrie de cette plateforme créée.

- Les lots 37, 39, 49, 50, 59 et 60 sont grevés d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de leur construction: aucune ouverture pour une pièce de vie n'est autorisée. Seuls des fenêtres salle de bain ou WC (dépolies ou sablées) ou un puit de lumière peuvent être admis.

7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au milieu des façades de chaque volume bâti.

Les façades de volumes bâtis très longs sont divisées en sections égales n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle. La construction doit également s'adapter au terrain naturel.

Afin d'assurer la coordination des lots mitoyens, les hauteurs doivent être exprimées en m et en altitude NGF

Pour les habitations individuelles :

Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux (R+1) et 8.50 mètres. Conformément aux plans des lots, une partie des constructions pourra être limitée à du rez-de-chaussée (R+0).

8. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les pastiches et anachronismes doivent être proscrits.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace environnant. Il résulte de l'orientation de la parcelle, de la topographie, de la végétation existante, des constructions voisines, de la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, ses ouvertures et le choix des matériaux.

8-1. Implantation dans le terrain

La construction doit respecter la topographie du site et les remblais et déblais doivent être évités au maximum.

8-2. Toitures

- Généralités :

- Les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les toitures à pentes.

- Les toitures à pentes seront composées de tuiles de type canal de teinte vieillie, les pans de toitures seront limités.

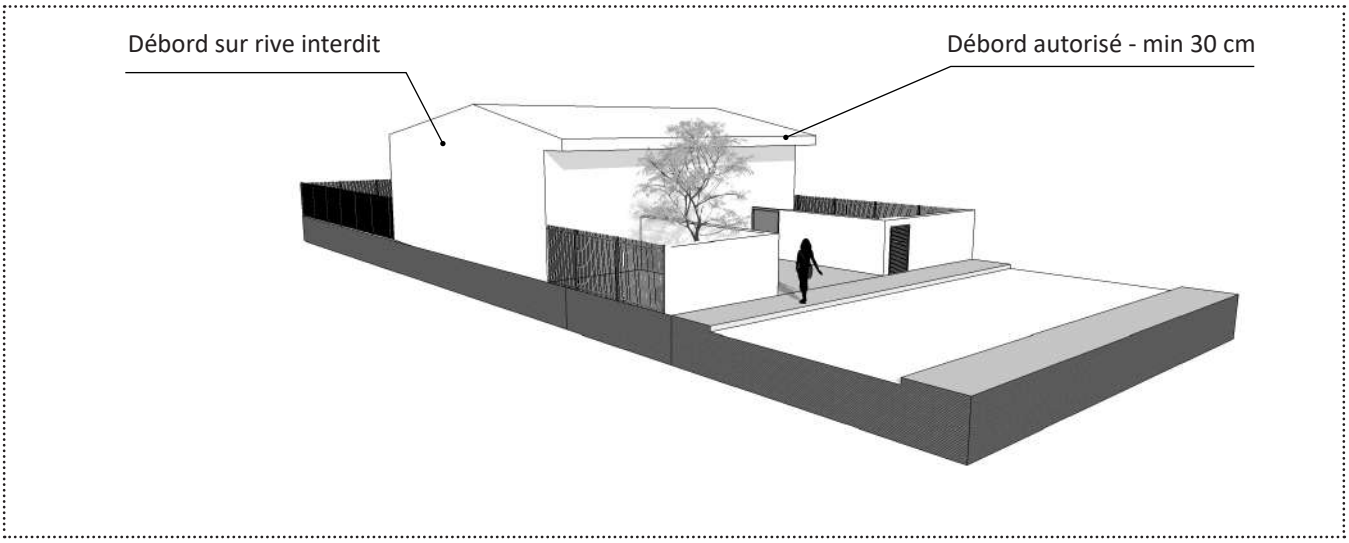
- Les dispositifs de décoration en faîtage sont interdits.

Exemples de teinte vieillie :

Vieille Terre | Vieilli Castel | Vieilli Gascogne | Vieilli Languedoc | Vieilli Occitan

Vieille Provence clair | Vieilli Mas | Vieilli Midi | Vieux pays panache

Un débord de toiture d'au moins 30 cm par rapport au nu des murs de façade est autorisé. Les débords de toiture sur les rives sont interdits.



Dans le cas de maisons jumelées, l'architecte coordonnateur vous accompagnera pour garantir une cohérence entre les hauteurs d'égouts ou d'acrotères mitoyens (Hauteurs en altitude NGF).

Tout en conservant des volumes simples, un travail de toiture pourra permettre de rompre l'organisation linéaire induite le long des axes (exemples : recours à un sens de faîtage secondaire, une partie de la toiture en toiture terrasse, etc.).

8-3. Traitement de façades

- Généralités :

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Toutes les façades, y compris pignons situées en mitoyenneté, sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les pignons aveugles sont interdits en limite publique.

Les constructions seront réalisées avec sobriété et composées de volumes simples et compacts, en évitant les verrues et décrochés intempestifs. Chaque volume pourra exprimer un matériau ou une couleur différente

- Matériaux et couleurs :

Les matériaux autorisés sont : enduits de façade de finition taloché au grain fin, gratté au grain fin, ou lissé au grain fin, le béton brut ou peint. La pierre et le bois sont autorisés jusqu'à 50 % de la surface totale des façades. Les façades en pierres sont autorisées s'il s'agit de vrais matériaux et non d'imitations. Les bois composites sont autorisés. **Précisez la couleur sur la demande de permisde construire.**

Les crépis écrasés et les finitions « rustiques » sont interdits.

Les teintes autorisées seront similaires au nuancier (deux maximum). Elles devront être indiquées de manière explicite dans chaque dossier de permis de construire. Chaque volume devra avoir une seule couleur d'enduit. Seul le changement de volume autorise un changement de couleur.

Volume principale (et secondaire) :

Volume secondaire :

Les teintes utilisées seront soumises à validation de l'architecte coordonnateur.

8-4. Les ouvertures et percements

Le projet doit répondre à une logique de composition d'ensemble. Il doit prendre en compte :

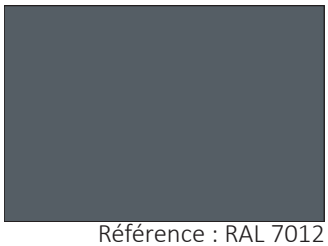
- L'orientation de la parcelle,
- L'ensoleillement et ses apports,
- Les promiscuité et vis-à-vis.

De manière générale, il faut :

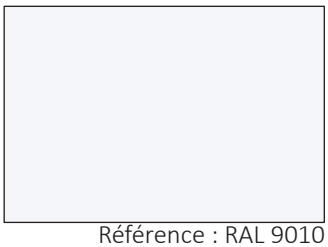
- Favoriser les ouvertures verticales ou horizontales, leurs rapports de proportion n'est pas neutre et la construction prendra du caractère.
- Respecter la hauteurs de linteaux, aligner les ouvertures, simplifier la lecture de la construction.
- Faire entrer de lumière en hiver et édifier les volumes pour se protéger en été.

8-5. Menuiseries extérieures et occultations

Les menuiseries seront en bois traités aspect naturel, en aluminium thermolaqué ou en PVC. L'unité de couleurs des menuiseries et des occultations est obligatoire sur les façades donnant sur le domaine public. Hormis les menuiseries en bois aspect naturel, les teintes seront choisies parmi les 3 couleurs suivantes :


Référence : RAL 7012

Référence : RAL 7016


Référence : RAL 9010

- Les ouvertures

Les fenêtres contemporaines seront à privilégier de forme verticale ou horizontale en bandeau. Les encadrements ne sont acceptés qu'en faible sur-épaisseur marqués par un changement de texture ou par une couleur quasi identique à la façade.

- Les occultations

- Les volets devront être coulissants, battants (sans barre ni écharpe), ou roulants (coffre intégré obligatoire).
- Ils peuvent avoir un aspect bois naturel ou être peints de couleur unie assortie aux menuiseries, voir nuancier §8-5 : Menuiseries extérieures et occultations.

8-6. Serrurerie

Les portes de garages, portillons, garde-corps et serrureries seront de couleur gris anthracite RAL 7016 ou blanc RAL 9010.

Référence : RAL 7016

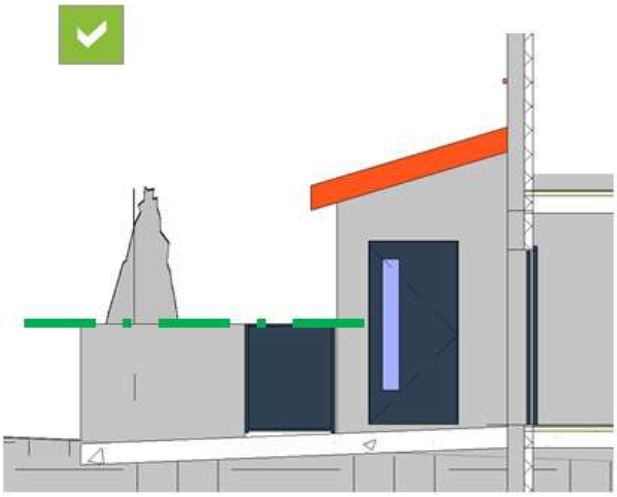
Référence : RAL 9010

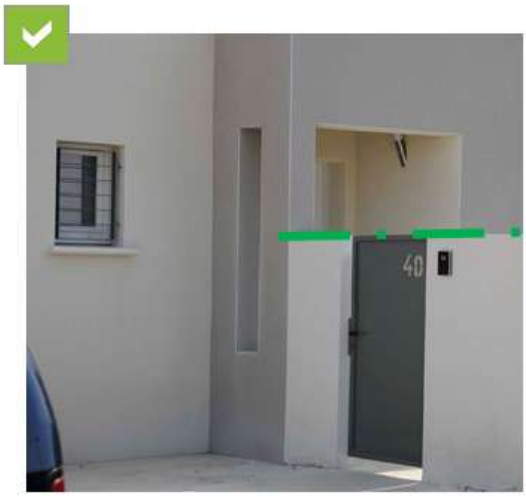
- Les grilles et garde-corps

Les grilles seront de facture simple, les volutes sont proscrites. Le barreaudage sera horizontal ou vertical composé de tubes ou de fer plat de petite section. Une conception de barreaudage légèrement inclinée sera tolérée.

- Les portails et portillons

Les portillons seront métalliques thermolaqués pleins sur une hauteur de 1.60 m maximum. Rien ne doit dépasser la ligne haute de la clôture. Les portails et portillons doivent, de préférence, affleurer.





- Les portes de garages

Les portes de garages seront métalliques thermolaqués. Les volets roulants et les portes en imitation bois et à nervures sont interdites.

8-7. Dispositifs d'entrée

Les dispositifs d'entrée ne devront pas alourdir la composition, ils y seront intégrés.

8-8. Appareils de climatisation et d'énergies renouvelables, antennes et télécommunications

Ces éléments techniques devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire et présentés à l'architecte coordonnateur. **(implantation à 3.00m minimum des limites séparatives)**

8-9. Souches de cheminées

Les conduits ou souches de cheminées devront faire partie intégrante du volume bâti, aucune saillie sur les murs n'est autorisée.

Pour les villas traditionnelles, les souches seront exécutées en maçonnerie et recevront le même enduit que les façades.

9. CLÔTURES

Les murs de clôture recevront une finition de type taloché ou au grain fin. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces, en blanc cassé G20 (référence Parex Lanko ou équivalent) et pourront être recouverts d'un chaperon de la même teinte.

Les clôtures grillagées (grillage ou mur + grillage) seront doublées d'une haie vive. Toutes les haies végétales seront constituées d'au moins trois essences (à communiquer au Permis de Construire), cela garantira la pérennité du végétal. Les espèces locales sont privilégiées (voir §13 pour les types de haies).

De façon générale, tout mouvement de terre devra prendre en compte sa retenue. Tout remblai ou décaissement de terrain naturel pour aménager un plat présuppose la retenue des ces terres (ou celles du voisin quand cela touche la limite séparative). Cette retenue devra se faire à travers un mur de soutènement adapté, pour ne pas occasionner des mouvements du terrain voisin dans la durée. Il est important de veillez au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute différence d'altimétrie de plus que 1 mètre induit le besoin d'un garde-corps.

Attention aux altimétries différentes entre voisins par rapport à la hauteur du mur de clôture. La hauteur maximale autorisée au CPAP sera prise en limite de domaine public, coté trottoir. S'il s'agit d'une limite séparative, elle sera prise au niveau le plus défavorable pour ne pas générer des hauteurs trop importantes pour un des voisins, ni de servitudes de vue.

L'aire de stationnement privative est conçue, comme une prolongation de l'espace public.

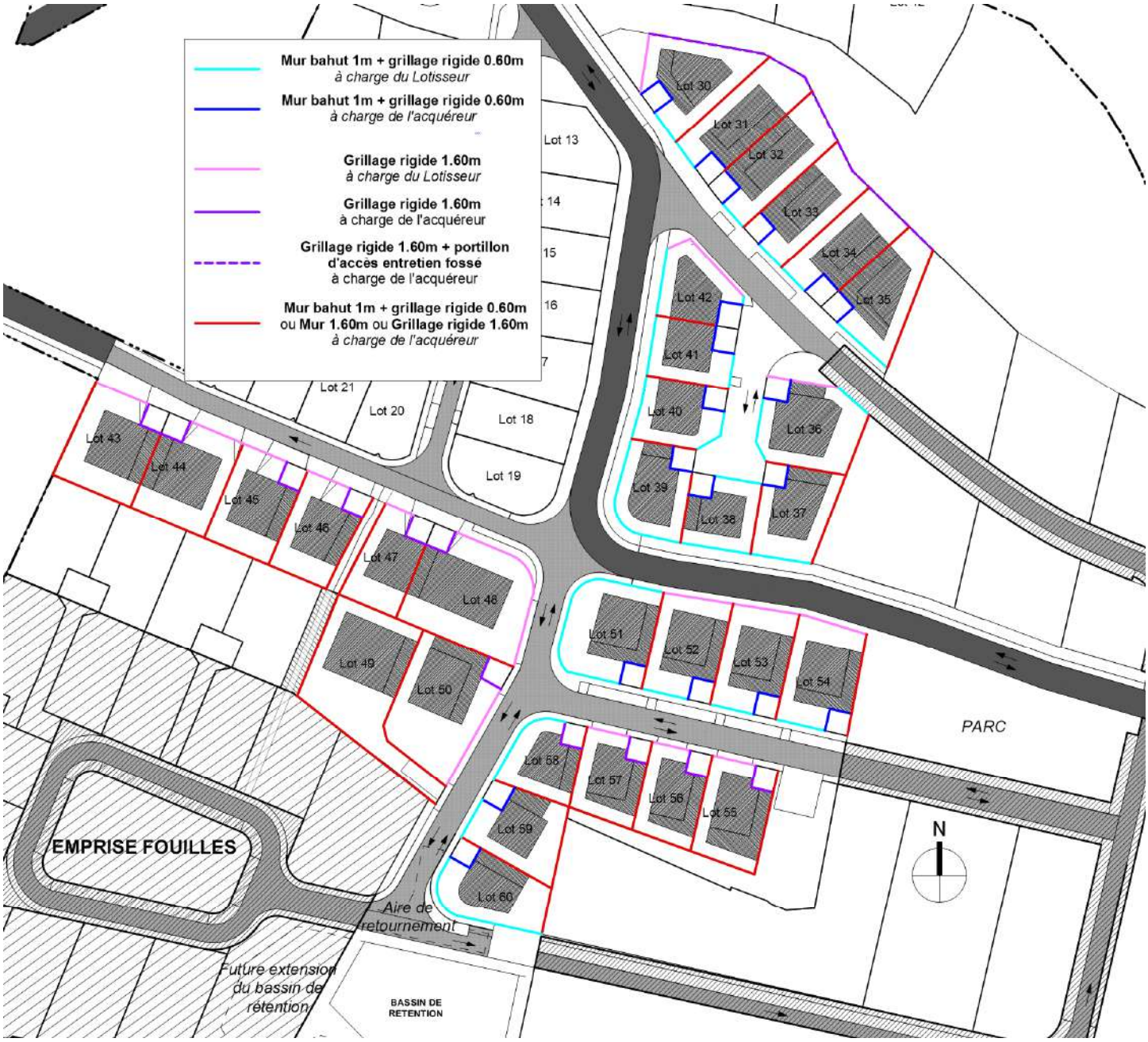
~~la~~ clôture est constituée :

- Soit par le retournement du type de clôture coté voirie défini sur le plan de repérage,
- Soit par le bâti lui-même.

D'une manière générale et afin de respecter l'arrêté de dérogation faune / flore, toutes les clôtures (mur, mur + grillage ou grillage seul) devront avoir au moins 1 passage à hérisson par bordure de parcelle en contact direct avec un espace paysager (privé ou public) d'une dimension de 15cm de large et 12cm de haut minimum.

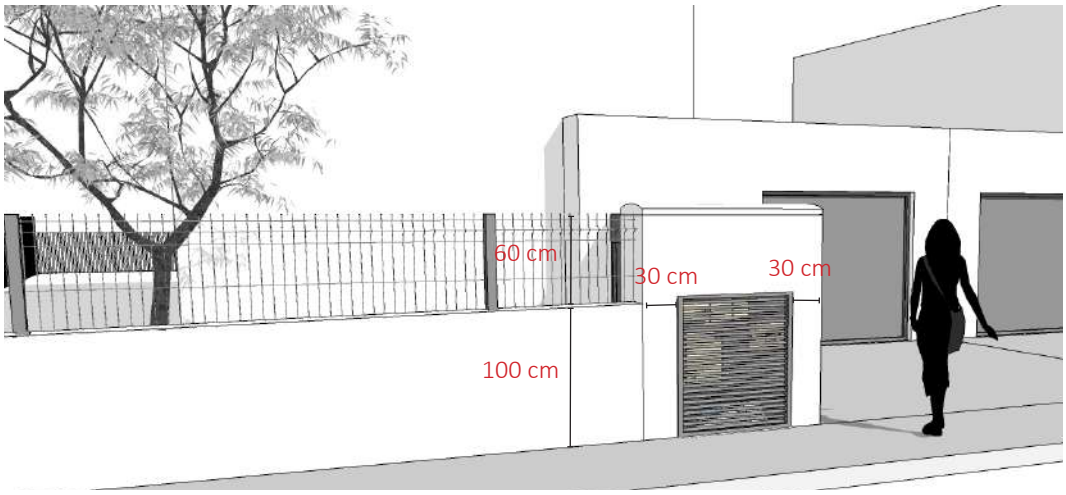
CAS DES STATIONNEMENTS MITOYENS: pas de clôture en limite séparative.

Plan de repérage des clôtures



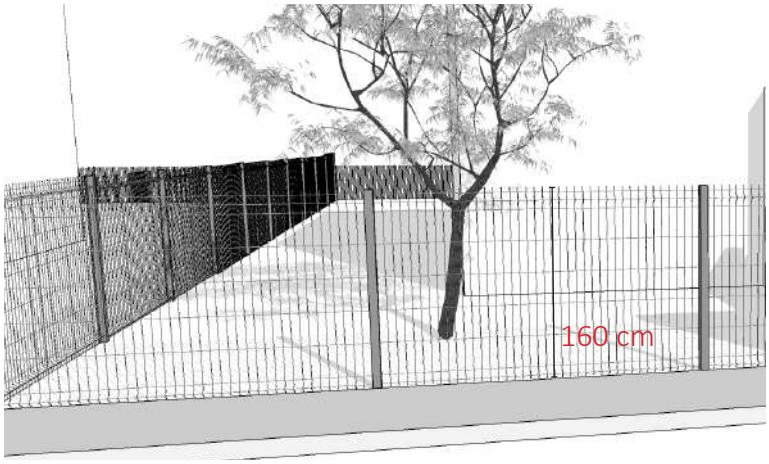
1. CLÔTURE EN LIMITE DE VOIE PUBLIQUE OU RETOUR DE STATIONNEMENT (cf. plan de repérage, page 24)

un mur bahut enduit de couleur blanc cassé référence G20 ParexLanko, h=1.00 m surmonté d'un grillage panneau rigide gris anthracite, h=0.60 m, Htotale = 1.60m.



2. CLÔTURE EN LIMITE D'UN ESPACE VERT PUBLIC OU RETOUR DE STATIONNEMENT (cf. plan de repérage, page 24)

un grillage panneau rigide gris anthracite, Htotale = 1.60m.



3. CLÔTURE EN LIMITE SÉPARATIVE (AU CHOIX)

Les clôtures entres les lots seront au choix :

- un mur bahut enduit de couleur blanc cassé référence G20 ParexLanko ou similaire, h=1.00 m surmonté d'un grillage panneau rigide gris anthracite, h=0.60 m, Htotale = 1.60m.

- un mur plein, Htotale = 1.60m.

- un grillage panneau rigide gris anthracite, Htotale = 1.60m.

Les brises vues de clôture seront au maximum évités. Dans le cas où ils seraient nécessaires, ils seront constitués des matériaux naturels ou du type lamelles occultantes pour panneaux rigides en PVC, couleur gris anthracite. Toutes les autres protections visuelles artificielles sont interdites.

Sont autorisés :

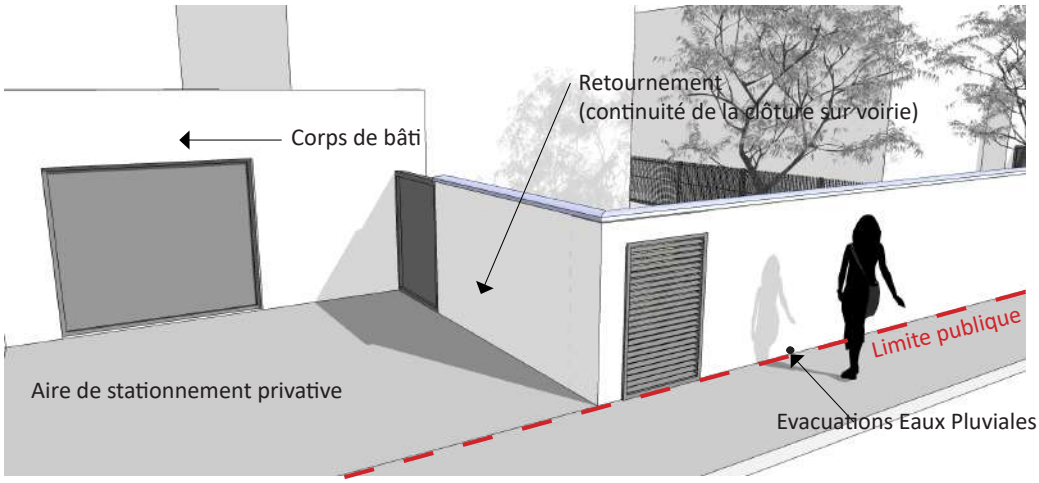
Bande de bruyère

Paillon pelé

Lames occultantes pour panneau rigides teinte anthracite.

10. LES AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque lot aura un emplacement de 5 x 5 m minimum ou 10 x 4m (pour le lot 49) conformément au plan de vente. Ils devront être soit en béton balayé soit en nids d'abeilles (style nidaplast) remplis de graviers de couleur claire, ouverts sur l'espace public et destinés au stationnement des 2 voitures.



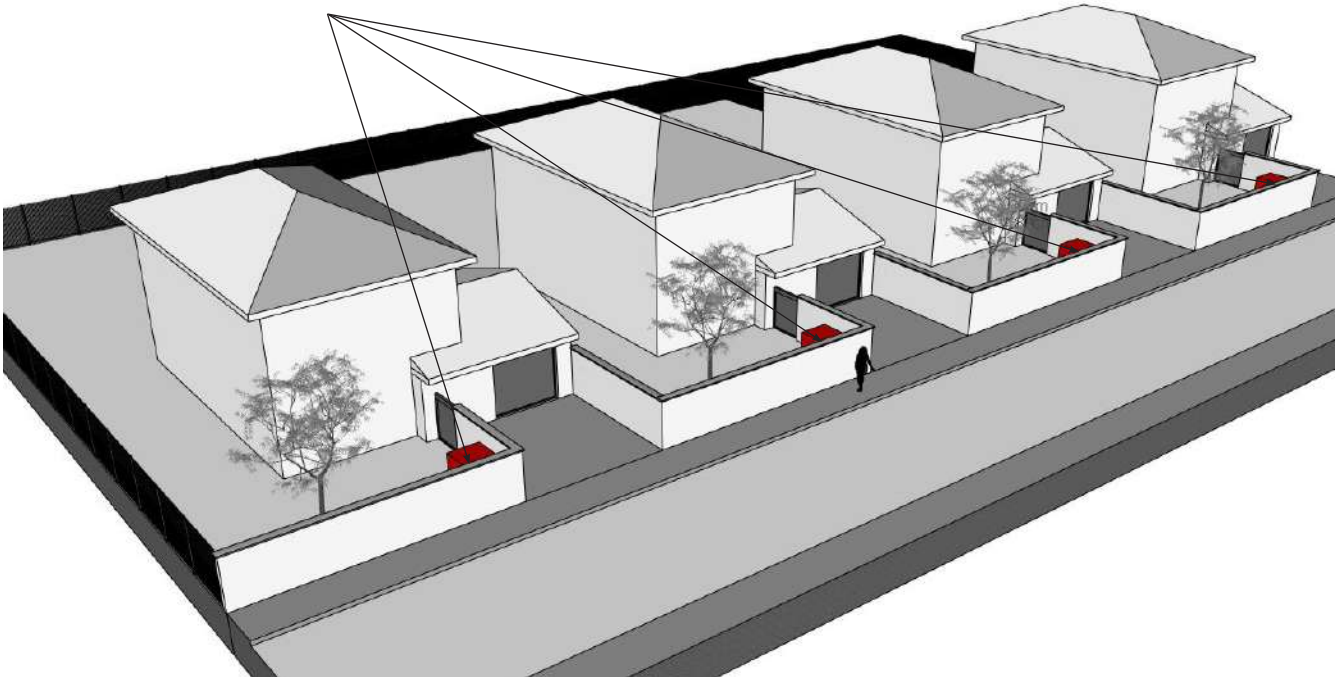
Habillage pour dissimuler les coffrets techniques

11. LES ORDURES MÉNAGÈRES

Les conteneurs ne devront pas être visibles du domaine public hors périodes de collectes. Un dispositif devra être mis en place permettant aux bacs de rester facilement accessibles tout en disparaissant du paysage.

Ce dispositif devra être explicité dans le dossier de permis.

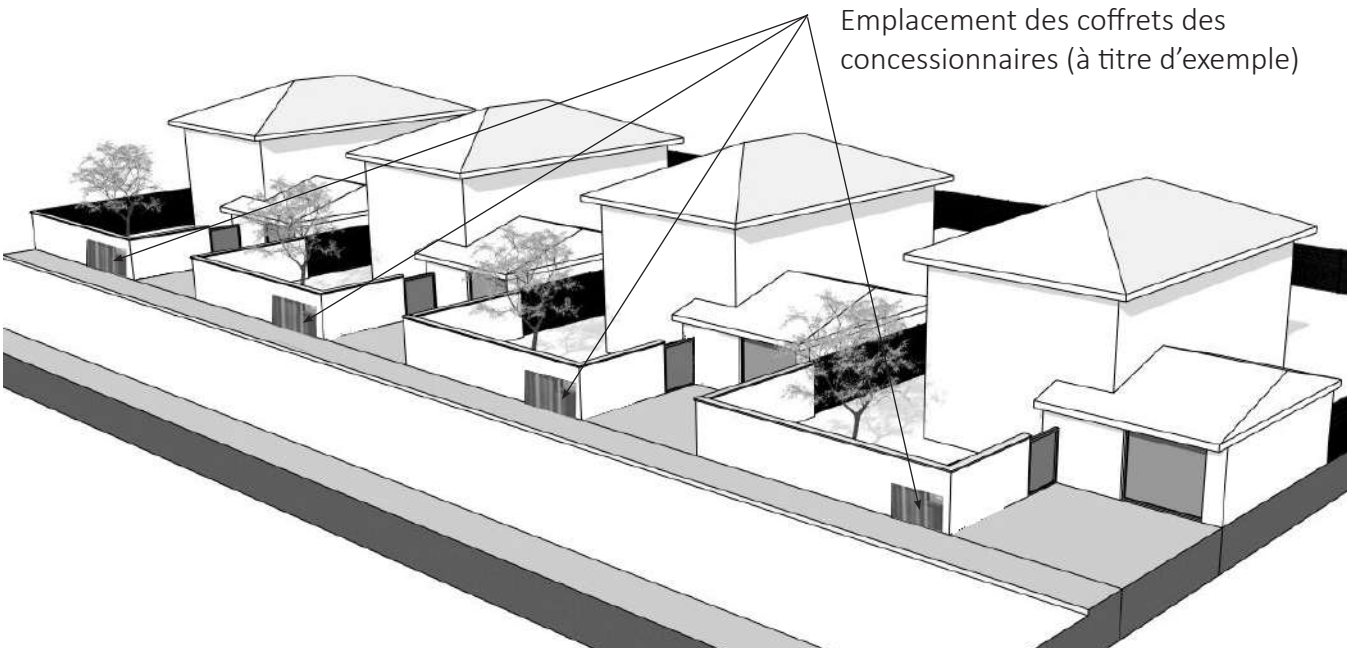
Exemple de dispositif permettant le stockage des containers à ordures ménagères en dehors de la vue depuis le domaine public

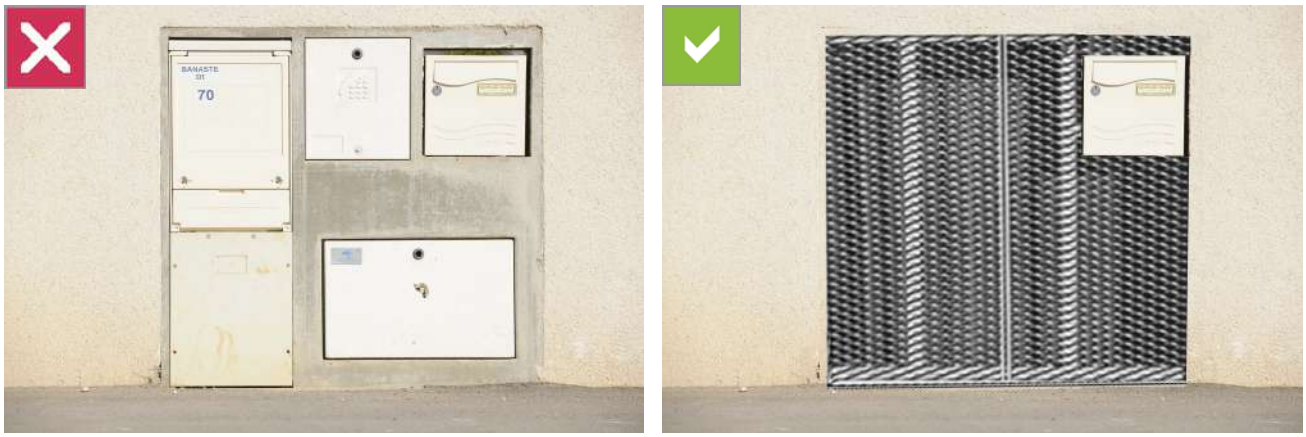


12. COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets des concessionnaires vous sont livrés par l'aménageur.

Les parties en béton des coffrets seront traitées avec une grille de protection esthétique de couleur gris anthracite.





Exemple de grille

13. ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Pour les jardins, les arbres de haute tige suivants sont recommandés :

Quercus ilex, suber
(Chêne vert, liège)

Fraxinus ornus
(Frêne à fleurs)

Prunus dulcis
(Amandier)

Quercus pubescens
(Chêne pubescent)

Ainsi que les fruitiers locaux : prunus, olivier, grenadier, figuier, arbousier…

Arbousier

Figuier

Grenadier

Oliver

Pour les haies vives composant les clôtures les arbustes suivant sont indiqués :

Haies moyennes à feuillage persistant (2 m).

a) Haie taillée

1- Eleagnus ebengii
2- Rhammus alaternus
3- Pittosporum tobira
4- Viburnum tinus
5- Photinia fraserii

1

2

3

4

5

b) Haie fleurie

1 – Laurier rose (moyen developpement)

2 – Rosier chinensis mutabilis

3 – Cassia corymbosa

4 – Phlomis fruticosa

5 – Puddleja (non persistant)

1

2

3

4

5

c) Haie mixte non taillée

6 – Cotinus coggygria

7 – Vitex agnus

8- Grevillea

9 – Phillyrea latifolia

10 – Pistacia lantiscus

6

7

8

9

10

d) Haie mixte non taillée

11 – Choisia ternata

12 – Teucrium

13 – Laurier rose (moyen développement)

14 – Mahonia aquifolium

15 – Cassia corymbosa

11

12

13

14

15

--Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE--

--ZAC Enjalbert--

Cahier des Charges

TRANCHES 2A & 2B

Février 2024

--Aménageur--

SAS HECTARE
3 Avenue de la Coupé
11000 NARBONNE
Tél : 04.68.33.01.02

--Architecte Coordinateur--

Agence Philippe RUBIO
73 Allée Sacha Guitry – B52
ZAC de Tournezy 1
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.42.46.76

--Bureau d'études techniques--

Société BETU Urbanisme & Aménagement
58 Allée John Boland
34500 BEZIERS
Tél : 04.67.39.91.40

SR TS

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE LA ZAC 3

ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES 3

ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES 3

ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS 3
4.1. Création 3
4.2. Utilisation des équipements communs jusqu'à leur remise à la collectivité 4
4.3. Transfert et entretien des équipements communs 4
4.4. Obligation de conservation 4
4.5. Contribution des propriétaires aux charges 5
4.6. Aggravation des charges et cautionnement 5
4.7. Caution voirie et réseaux 6

ARTICLE 5 - DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS 6

ARTICLE 6 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE 7
6.1. Dispositions générales 7
6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots 8

ARTICLE 7 - TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS 8

ARTICLE 8 - UTILISATION DES VOIES 8
8.1. Utilisation des voies par les constructeurs 8
8.2. Stationnement 9
8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs 9
8.4. Utilisation des voies par des tiers 10

ARTICLE 9 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS 10

ARTICLE 10 - RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE 11
10.1. Entretien et propreté des lots 11
10.2. Entretien des constructions 11
10.3. Esthétique de la ZAC et des constructions 11
10.4. Bon voisinage 12
10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs 12

ARTICLE 11 - SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE 13
11.1. Servitudes générales 13
11.2. Servitudes spécifiques 13
11.3. Droit de passage 14

ARTICLE 12 - PUBLICITÉ 14

ARTICLE 13 - TRANSFERT DES PARTIES COMMUNES A LA COLLECTIVITE 14

ARTICLE 14 - CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES 14

ARTICLE 15 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES 15

ARTICLE 16 - PUBLICATION 15

ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE 15

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE LA ZAC

Par délibération du 8 octobre 2013, le Conseil municipal de NISSAN LEZ ENSERUNE a approuvé les termes du Traité de Concession confiant l'aménagement de la ZAC Enjalbert, objet du présent cahier des charges, à la Société HECTARE. Ce Traité a ensuite été signé par les parties en date du 19 novembre 2013.
Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 6 juin 2016 et définit le périmètre du projet et ses modalités de réalisation.
Cette ZAC permettra la construction d'environs 240 logements.
Les tranches 2A et 2B, objets de ce cahier des charges, sont composées d'un total de 31 lots individuels.

ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

- De fixer les règles de caractère privé de la ZAC,
- De fixer les conditions générales de vente.

ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposent :

- Dans les rapports entre l'Aménageur et les propriétaires des lots issus de cette ZAC,
- 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 de la ZAC.

De plus, conformément aux dispositions de l'article R311-19 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges comportant en annexe une fiche de lot mentionnant la surface de plancher (SDP) dont la construction est autorisée sur le terrain cédé, tiendra lieu de certificat d'urbanisme prévu par l'article L111-5 dudit Code.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire de la ZAC.
Sachant que chacun d'entre eux peut demander à tout moment l'application du cahier des charges.

En cas de transgression et de différent :

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

ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS

4.1. Création

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

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

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

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

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

De même et jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilité des lots de la ZAC, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun de ces lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal et ce si ces modifications sont jugées nécessaires par lui pour parvenir à la livraison des lots de cette ZAC.
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'eaux pluviales 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 éventuellement être 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 de la ZAC.

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

4.2. Utilisation des équipements communs jusqu'à leur remise à la collectivité

L'Aménageur pourra réglementer au public et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

4.3. Transfert et entretien des équipements communs

L'entretien, la gestion et la réparation des équipements et espaces communs de la ZAC seront assurés par la collectivité à compter du transfert de propriété de ces derniers à son profit.

Jusqu'au jour de la rétrocession des espaces et équipements communs au profit de la collectivité, les frais d'entretien, de gestion et de réparations de ces derniers seront assurés par l'aménageur aux frais exclusifs des acquéreurs conformément aux stipulations ci-après indiquées dans le cadre des cautions.

4.4. Obligation de conservation

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements de la ZAC ainsi que les espaces libres communs de la ZAC seront conservés et maintenus en parfait état d'entretien aux frais des propriétaires et ce dans le cadre du présent cahier des charges, jusqu'au transfert des équipements communs au profit de la Commune.

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

Après la période de garantie de **deux ans** suivant leur plantation, les végétaux arbres et arbustes seront entretenus par la collectivité et ce pour maintenir dans la ZAC 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, pour le bien-être de tous.

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

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

4.5. 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 acquéreurs des lots, 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 des équipements communs au profit de la Commune.
Sachant que cet achèvement résultera du dépôt en Mairie des attestations du Maître d'œuvre et du Maître d'ouvrage certifiant que les travaux ont été exécutés, conformément à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme.
Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots constructibles ou logements leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface et de surface de plancher de ces lots ou de ces appartements.
Dans le cas de réunion de deux lots ou plus en un seul lot, les charges afférentes au nouveau lot créé seront proportionnelles au nombre des lots réunis.

Les frais inhérents au paiement de ces charges seront acquittés grâce aux fonds versés par les acquéreurs en l'étude du notaire chargé de cette opération, à titre de caution, ainsi qu'il est indiqué ci-après.
L'acquéreur donne alors pouvoir au notaire pour payer lesdites charges, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

4.6. Aggravation des charges et cautionnement

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.
Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard de l'Aménageur, de la Commune et des autres propriétaires de la ZAC, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.
L'Aménageur dégage sa responsabilité après réception des travaux, sur toutes dégradations éventuelles du fait du constructeur ou de tiers.
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 de la ZAC et les dégradations éventuelles constatées.

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

4.7. Caution voirie et réseaux

Conformément aux dispositions du cahier des charges, le réservataire, futur propriétaire, sera personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.
Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **« HUIT CENT EUROS » (800€)** 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 dossier de ZAC.
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 l'aménageur a déclaré l'achèvement des travaux et le jour de leur prise en charge par la Mairie.
Jusqu'au jour de cette prise en charge, les diverses sommes versées par les propriétaires seront mises à disposition par le séquestre à l'aménageur, 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 acquéreurs.

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

- l'entretien des parties communes de la ZAC ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs de ladite ZAC (eau, électricité, etc.),
- le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes de la ZAC ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'aménageur, pendant les chantiers de construction,

Entre le jour où l'aménageur aura déclaré l'achèvement des travaux de la ZAC et le jour du transfert des parties communes 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 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 :

C.E.A.U. 13 avenue du Général de Gaulle BP30045 34302 AGDE Cedex Tel : 04 67 94 13 04

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

Les frais de conception des plans de vente des terrains à bâtir dressés par le Géomètre-Expert auteur du projet seront obligatoirement joints à chaque acte de vente et payés par l'acquéreur au Géomètre le jour de la signature de l'acte entrainant le transfert de propriété.
Le montant de ces frais est fixé à la somme de **600 € TTC** par lot.

ARTICLE 6 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE

6.1. Dispositions générales

Tout acquéreur s'engage à édifier sur son terrain une construction répondant à toutes les conditions fixées par le dossier de réalisation de la ZAC et les pièces qui lui sont annexées, en particulier le règlement et le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères en vigueur sur la ZAC.
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 de la ZAC, 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 côté rue. 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 **3 ans** suivant la délivrance de son permis de construire. A défaut, tout coloti ou Commune pourront exiger l'acquéreur défaillant à crépir lesdites clôtures.

Les clôtures seront conformes aux plans et au règlement de la ZAC 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 ZAC, sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les voiries et espaces communs de la ZAC sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les lots voisins sont également réputées privatives lorsque le plan de composition de la ZAC 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 l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC 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 recevoir l'accord de l'architecte coordinateur (Agence Philippe Rubio) avant tout dépôt.
Les frais de coordination seront payés par l'acquéreur à réception de la facture émise par le Cabinet de Coordination.
Le montant de ces frais est fixé à la somme de 500 € HT par lot.

6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots

Les tranches 2A et 2B de la ZAC Enjalbert permettent la création de 31 parcelles individuelles.
Sur chacun de ces 31 lots sera édifiée une construction comprenant un seul logement.
Les lots sont indivisibles.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du dossier de ZAC ;
La surface de plancher disponible sera la somme des SDP 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 de la présente ZAC aura à sa charge, outre le coût de son habitation et de ses dépendances les travaux suivants :

- Les frais d'établissement des réseaux à l'intérieur du terrain cédé.
- 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 prévus au dossier de ZAC, 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

8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

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

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

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 de la ZAC, 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.

8.2. Stationnement

Afin d'harmoniser le stationnement à l'intérieur de la ZAC, 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 la commune si cette dernière a pris en charge les parties communes et les voies de cette ZAC. Cette sanction sera exécutoire et ce après une mise en demeure, par l'Aménageur ou la Commune, par simple lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi à l'acquéreur.

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

- Le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par la Commune. 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 voitures de déménagement. Toutefois, le stationnement prolongé des caravanes et véhicules professionnels dépassant un PTAC supérieur à 3,5 tonnes, même ceux appartenant au propriétaire ou locataire des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement de la ZAC et sur les lots.

8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

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

8.4. Utilisation des voies par des tiers

En cas de création d'un programme d'aménagement sur une propriété voisine, l'Aménageur et les acquéreurs de lots ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte de ce nouveau programme. 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 de la ZAC s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de cette ZAC et ce sans que les propriétaires ne puissent s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.
Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots créés par l'Aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux de la ZAC, devront participer aux charges d'entretien dans la même proportion.

ARTICLE 9 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

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

Le prix de chacun des lots de terrain ainsi que les modalités de paiement seront fixés dans le contrat de vente signé par chacun des acquéreurs. Ceux-ci supporteront notamment, le jour de la signature de l'acte de vente, les frais, droits et honoraires de cette vente et les frais de dépôt de pièces du dossier de ZAC à la conservation des hypothèques.

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'acte, entraînant le transfert de propriété du lot, les impôts et charges de toute nature et plus particulièrement les impôts fonciers. Étant entendu que les impôts fonciers grevant le terrain vendu l'année de la vente, seront supportés pour partie par l'Aménageur, pour partie par l'acquéreur, selon la répartition forfaitaire convenue d'un commun accord entre les parties.

Le paiement de ce forfait impôt foncier, sera versée par l'acquéreur au vendeur le jour de la signature de l'acte de vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 de la ZAC 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 ou de la Commune, aux frais des propriétaires défaillants.

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

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

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

Dans le cas où des dépôts sauvages seraient faits sur les lots non vendus appartenant à l'Aménageur, ce dernier se réserve le droit de faire enlever lesdits dépôts, aux frais exclusifs des co-lotis concernés.
A cet effet, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au notaire pour payer lesdits travaux de nettoyage et d'enlèvement des dépôts sauvages, au vue des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

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, libre à lui de se retourner pénalement contre les fautifs éventuels.

10.3. Esthétique de la ZAC et des constructions

Pour préserver l'intimité des lots, les clôtures grillagées (grillage seul ou mur + grillage) devront être doublées de haies vives. **Seuls deux types de brise-vues prévus au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC pourront être autorisés.**

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

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

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

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés aux toits terrasses et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

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.

10.4. Bon voisinage

Le bon voisinage est principalement lié au respect et à la tranquillité de ses proches voisins.
A ce titre, les acquéreurs de lots devront respecter les principales règles ci-dessous énoncées :

- Les repas de famille ou entre amis sur les balcons et terrasses des habitations feront l'objet d'attention particulière des co-lotis de manière à limiter au maximum les nuisances sonores portant atteintes à la tranquillité de leurs proches voisins, surtout après 22 heures.
- L'utilisation des piscines sera assujettie à une limitation des cris et des exclamations intempestives des baigneurs, dans le même but de préserver la tranquillité et le repos des autres co-lotis.
- L'utilisation d'engins à moteurs à explosion telle que tondeuse à gazon, tronçonneuse, taille haie, scie circulaire, etc., est interdite, car nuisant à la tranquillité des co-lotis. Tous ces engins devront être électriques.
- Les propriétaires de chiens devront prendre toutes précautions afin d'éviter des aboiements intempestifs nuisant à la tranquillité des autres co-lotis.
  Sachant qu'il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies de la ZAC 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 et faire partager, malgré eux, les odeurs de grillades à l'ensemble des co-lotis de la ZAC.

En cas de non-respect des règles de bon voisinage ci-dessus exposées, chaque acquéreur pourra ainsi faire appliquer le présent cahier des charges, à l'amiable ou à défaut auprès de la juridiction compétente.
Etant entendu que dans le cas où l'acquéreur déciderait de louer sa construction, il devra faire accepter et signer le présent cahier des charges à son locataire et répondra de celui-ci si les co-lotis venaient à se plaindre des agissements conflictuels de ce dernier.

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 **« 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 l'obtention de la non-opposition à la conformité de la construction, la caution versée par chaque acquéreur sur le compte séquestre sera mise à la disposition de l'Aménageur pour faire face au respect par chaque propriétaire 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 ZAC.

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 ET DROIT DE PASSAGE

11.1. Servitudes générales

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

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

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.
La remise en état sera faite aux frais du demandeur.
En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.
Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

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

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

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

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

11.2. Servitudes spécifiques

Les lots n°30 à 35 sont grevés d'un fossé qui récupèrent les eaux pluviales provenant du talus situé en amont. Ils devront se clôturer obligatoirement en retrait de ce fossé par un grillage rigide gris anthracite RAL7016 de 1m80 de hauteur et installer un portillon d'accès pour le nettoyage du fossé dont ils ont la charge.
Le lot n°30 est également grevé d'une servitude enterrée du réseau pluvial sur sa limite Sud-Est.

Les lots n°37, 39, 49, 50, 59 et 60 sont grevés d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de leur construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.

Tous les lots de la ZAC devront respecter les prescriptions de l'arrêté de dérogation faune / flore : toutes les clôtures (mur, mur + grillage ou grillage seul) devront avoir au moins 1 passage à hérisson par bordure de parcelle en contact direct avec un espace paysager (privé ou public) d'une dimension de 15cm de large et 12cm de haut minimum.

11.3. Droit de passage

Sans objet

ARTICLE 12 - PUBLICITÉ

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

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

ARTICLE 13 - TRANSFERT DES PARTIES COMMUNES A LA COLLECTIVITE

Le transfert des parties communes sera effectué directement au profit de la collectivité.

Toutefois, jusqu'au transfert des parties communes au profit de la collectivité, les sommes consignées au titre des cautions chez le notaire seront maintenues chez celui-ci afin de permettre notamment le financement de la réparation des dégradations des espaces et équipements communs, l'entretien de ces derniers ainsi que les abonnements souscrits pour le fonctionnement des équipements communs.

De plus, chacun des acquéreurs 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.

Une fois le transfert effectué, le solde des cautions, s'il en existe, sera reversé en tout ou partie aux acquéreurs, de manière proportionnelle.

Substitution : A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, la Commune sera substituée de plein droit à l'Aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 14 - CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges de la ZAC 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 propriétaires de la ZAC pourront, dans les rapports entre lesdits propriétaires, être modifiés conformément à l'article L442-10 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur, lequel exige l'accord des 2/3 au moins des propriétaires (présents, représentés, ou non) détenant les 3/4 des superficies des lots de la ZAC ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie.

ARTICLE 15 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.
Le présent cahier des charges et le règlement de la ZAC seront rappelés dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'Aménageur primitif, 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 sur la ZAC.

ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

Maître Jean-Louis FRUTOSO, notaire à QUARANTE
6 avenue des Ecoles
34310 QUARANTE
Tel : 04 67 89 40 64
Fax : 04 67 89 39 04

publique Française

Département de l'Hérault

NISSAN LEZ ENSERUNE

NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Conseil	27
En exercice	27
Qui ont pris part à la délibération	21

Date de convocation :
31 mai 2016

Délibération n° 03

SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REÇU LE
19 JUIL. 2016
Bureau des Politiques Publiques

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE NISSAN-LEZ-ENSERUNE

Séance du 6 juin 2016

L'an deux mil seize et le six juin, à dix-huit heures trente,
Le CONSEIL MUNICIPAL de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pierre CROS.

Présents : **BALLAND – BARRAU – BERRAH – BOTELLA – CANO – CATHALA – CHABOT – CROS – DOMBRET – DRAPIE – ESPINOSA – FROISSART – LAURENS PONS – PIERROT – RODIERE – SINGLA – SUBTIL – TREMOULET – VICENTE VOINOT**

Absents : **RAMON**

Procurations : **BOUCABELLE à TREMOULET – CARLINI à SINGLA – DANOY à BERRAH – KOVAROWSKI à CROS – LAURENT à BOTELLA**

Secrétaire de séance : Patrick TREMOULET

OBJET : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil municipal que:

- par délibération en date du 8 octobre 2010, le Conseil Municipal de Nissan lez Ensérune a mis à l'étude le projet de la ZAC ENJALBERT et défini les modalités de la concertation préalable nécessaire à la mise en œuvre la procédure de ZAC.
- Par délibération en date du 22 janvier 2013 le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC Enjalbert.

Par délibération en date du 8 octobre 2013 le conseil municipal a désigné le concessionnaire de la ZAC Enjalbert.

L'article R 311-7 du Code de l'urbanisme dispose que la personne publique à l'initiative de la création de la ZAC constitue un dossier de réalisation approuvé par son organe délibérant.
En application de l'article R311-8 du Code de l'urbanisme, cet organe délibérant doit aussi approuver le programme des équipements publics de la ZAC

Monsieur le Maire propose dans ces conditions, à son conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert et le programme des équipements publics de ladite ZAC.

Sur le dossier de réalisation de la ZAC :

Au cas de l'espèce, le dossier de réalisation de la ZAC constitué, à la demande de la Commune par le cabinet BEI est prêt à être approuvé.
Ce dossier comprend, conformément à l'article R311-7 du Code de l'urbanisme :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que ses annexes relatives aux VRD ;
- L'accord des collectivités publiques sur le principe de réalisation des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement leur incombent, les modalités de l'incorporation de ces équipements dans leur patrimoine et leur participation au financement ;
- Le projet de programme global de constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;
- Un complément de l'étude d'impact versée au dossier de création.

Monsieur le maire précise encore à l'attention du conseil municipal :

Qu'il est prévu, au titre du projet de programme global de constructions, la création d'environ 219 logements représentant une SHON totale de 26.860 m2 dont 20 % de logements sociaux, et près de 15 % d'accession aidée (type « primo accédant).

Que le dossier de réalisation vient compléter, en vertu de l'article R311-7 précité, le contenu de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC, par un document additif annexé à la présente délibération.

2- Sur le programme global des équipements publics

L'aménageur réalisera et financera, dans la zone, les équipements d'infrastructure suivants :

. Voie structurante
. Intégration paysagère
. Aménagement des Bassins de rétention
. Extension du réseau d'eau potable sur voie structurante de la ZAC

. Voiries secondaires et tertiaires
. Réseaux divers Eaux Usées, Eau Potable et Eau Brute
. Réseau pluvial hors bassin de rétention
. Réseaux secs (Electricité de France / France Télécom / éclairage public)
. Végétalisation diverse et mobilier urbain

Afin de répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans la zone, le concessionnaire participera en outre au financement des équipements publics réalisés sous maitrise d'ouvrage publique décrits dans le dossier de réalisation.

La Commune sera maître d'ouvrage, ou maître d'ouvrage délégué des équipements dont la réalisation n'incombe pas directement au concessionnaire de la ZAC.

Monsieur le Maire propose dans ces conditions au conseil d'approuver le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Enjalbert.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-2, L311-1 et suivants et R311-1 et suivants ;
Vu la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2001 et la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003, ainsi que leurs décrets d'application ;
Vu la loi n°2006-872 du 13/07/2006 portant engagement national pour le logement ;
Vu les articles L 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux concessions d'aménagement, ainsi que son décret d'application ;
Vu le PLU approuvé de la commune de NISSAN LEZ ENSERUNE ;
Vu le dossier de concertation ;
Vu le dossier de création de la ZAC Enjalbert;
Vu le dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert joint à la présente délibération ;
Vu le programme des équipements publics à réaliser dans la zone et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

DECIDE :

Article 1 : D'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert, tel qu'annexé à la présente délibération.

SR TS

Article 2 : D'approuver le programme des équipements publics de la ZAC Enjalbert, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3 : De donner son accord sur le principe de la réalisation par la Commune des équipements dont la réalisation lui incombe, ainsi que sur les modalités de leur incorporation dans le domaine public et sa participation à leur financement.

Article 4 : Dit que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Enjalbert annexés à la présente délibération seront tenus à la disposition du public en mairie de Nissan les Ensérune aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 5 : Dit que la présente délibération :

- Sera transmise avec le dossier joint à Monsieur le Préfet de l'Hérault dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité.
- Sera affiché pendant un mois en mairie.
- Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (rubrique des annonces légales).
- Sera publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Chacune des formalités de publicité ci-dessus mentionnera que le dossier peut être consulté en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

Ainsi délibéré les jour, mois et an que dessus
Et ont les membres présents signé au registre

Pour copie conforme,

Le Maire
Pierre CROS

Certifié exécutoire
Compte tenu de la transmission en sous-préfecture le 19 juillet 2016

SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REÇU LE
19 JUIL. 2016
Bureau des Politiques Publiques

SR TS

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Adresse: 34440 NISSAN LEZ ENSERUNE
Coordonnées GPS: 43.286332, 3.118467
Cadastre: G2254, A3559, A3572, A3564, A3563, A3562, A3561, A3571, A3538, A3534, A3530, A3533, A3531, A3532, A3529, A1540, A3535, A3536, A3537, A3526, A3528, A3569, A3527, A3570, A3568, A3567, A3566, A3565, A3524

Commune: NISSAN LEZ ENSERUNE
Code Insee: 34183

Reference d'édition: 2841048
Date d'édition: 28/08/2024

Vendeur:
HECTARE
Acquéreur:
NISSAN LA CITADELLE TR 2B

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif **PEB**	**NON**	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel **SEISME**	**OUI**	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel **RADON**	**OUI**	Commune à potentiel radon de niveau 2		
Informatif **Sols Argileux**	**OUI**	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels **Inondation**	**NON**	Inondation Aude	Approuvé	01/12/1949
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Aude	Approuvé	01/12/1949
		Inondation Basses Plaines de l'Aude	Prescrit	06/03/1996
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Basses Plaines de l'Aude	Prescrit	06/03/1996
		Inondation	Approuvé	16/04/2013
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	Approuvé	16/04/2013
PPR Miniers	**NON**	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Miniers**		
PPR Technologiques	**NON**	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Technologiques**		

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

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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.

SR TS

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° DDTM34-2023-07-14102 du 24 juillet 2023 Mis à jour le

Adresse de l'immeuble	Code postal ou Insee	Commune
Nissan-lez-Enserune	34440	NISSAN LEZ ENSERUNE

Références cadastrales : G2254, A3559, A3572, A3564, A3563, A3562, A3561, A3571, A3538, A3534, A3530, A3533, A3531, A3532, A3529, A1540, A3535, A3536, A3537, A3526, A3528, A3569, A3527, A3570, A3568, A3567, A3566, A3565, A3524

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

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

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

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

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

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

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

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

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

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

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

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

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

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

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

mouvements de terrain ☐ autres

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

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

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

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

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

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

effet toxique ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐

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

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

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

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

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

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

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

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
☐	X	☐	☐	☐
trés faible	faible	modérée	moyenne	forte

Information relative à la pollution de sols

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

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

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

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

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

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

zone D	zone C	zone B	zone A
☐	☐	☐	☐
faible	modérée	forte	trés forte

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

vendeur	date / lieu	acquéreur
HECTARE	28/08/2024 / NISSAN LEZ ENSERUNE	**NISSAN LA CITADELLE TR 2B**

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

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

SR TS

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

A3559 - A3572 - A3564 - A3563 - A3562 - A3561 - A3571 - A3538 - A3534 - A3530 - A3533 - A3531 - A3532 - A3529 - A1540 - A3535 - A3536 - A3537 - A3526 - A3528 - A3569 - A3527 - A3570 - A3568 - A3567 - A3566 - A3565 - A3524

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

G2254

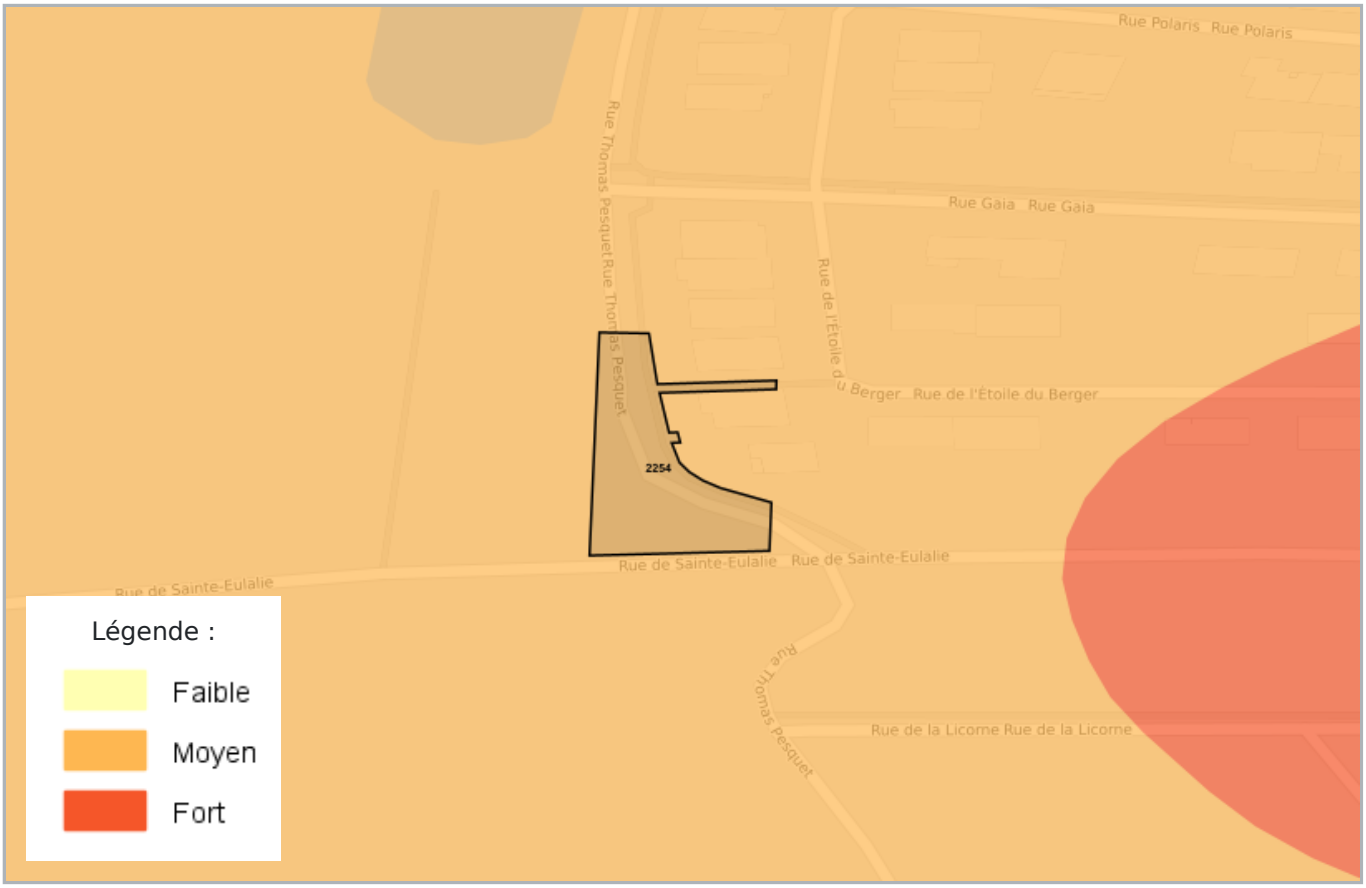
SR TS

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

A3559 - A3572 - A3564 - A3563 - A3562 - A3561 - A3571 - A3538 - A3534 - A3530 - A3533 - A3531 - A3532 - A3529 - A1540 - A3535 - A3536 - A3537 - A3526 - A3528 - A3569 - A3527 - A3570 - A3568 - A3567 - A3566 - A3565 - A3524

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

G2254



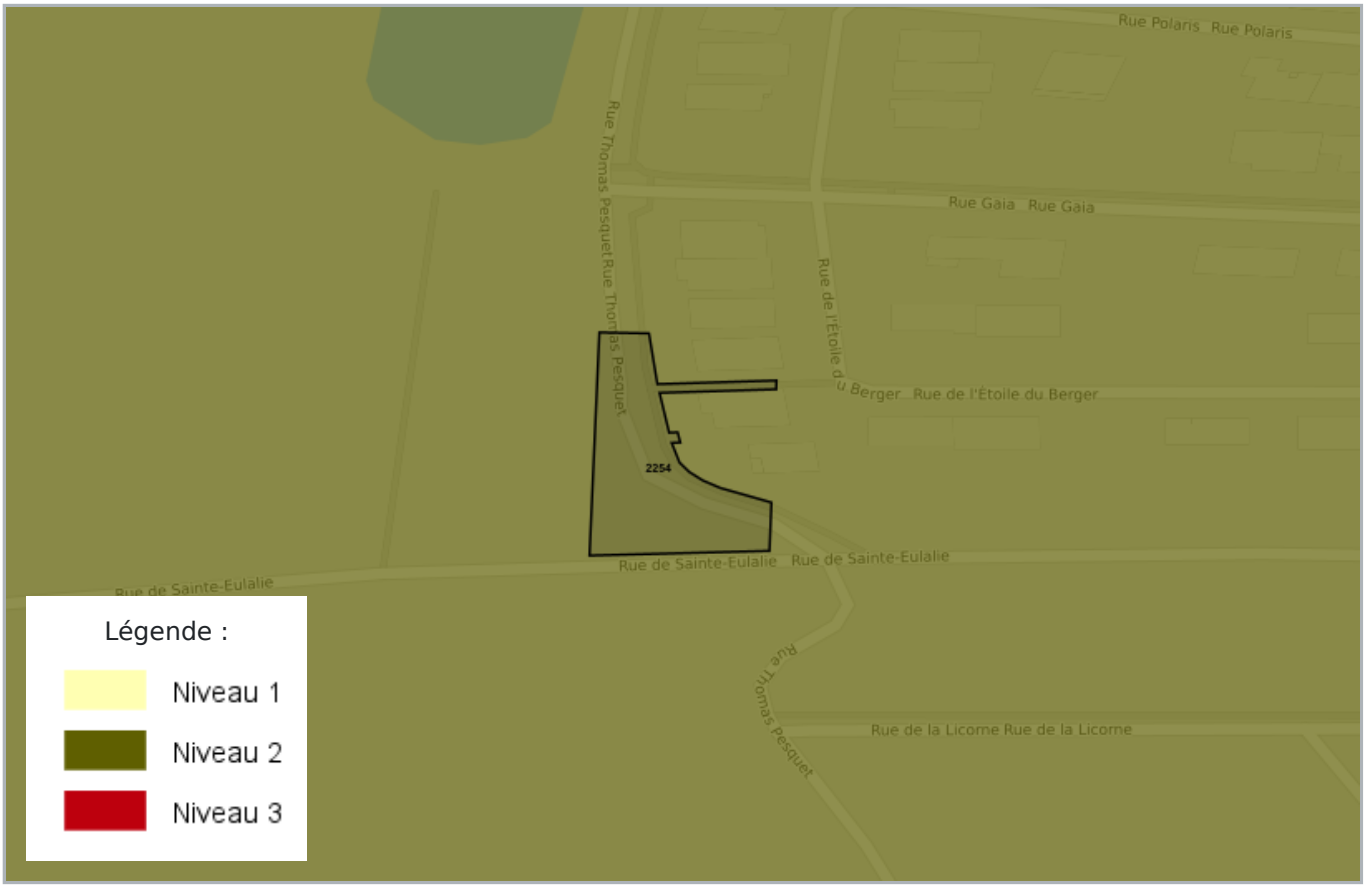
SR TS

RADON

A3559 - A3572 - A3564 - A3563 - A3562 - A3561 - A3571 - A3538 - A3534 - A3530 - A3533 - A3531 - A3532 - A3529 - A1540 - A3535 - A3536 - A3537 - A3526 - A3528 - A3569 - A3527 - A3570 - A3568 - A3567 - A3566 - A3565 - A3524

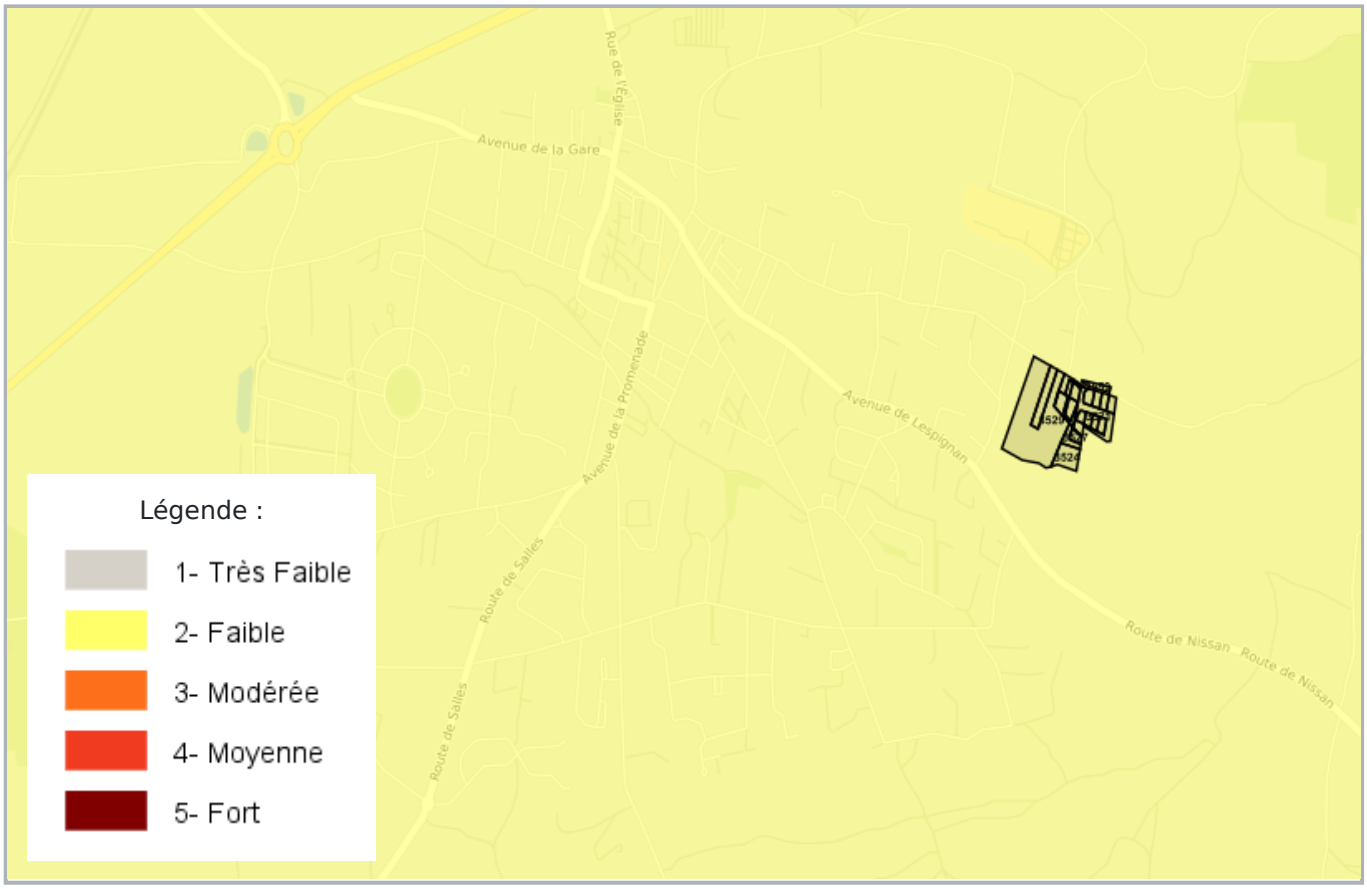
RADON

G2254

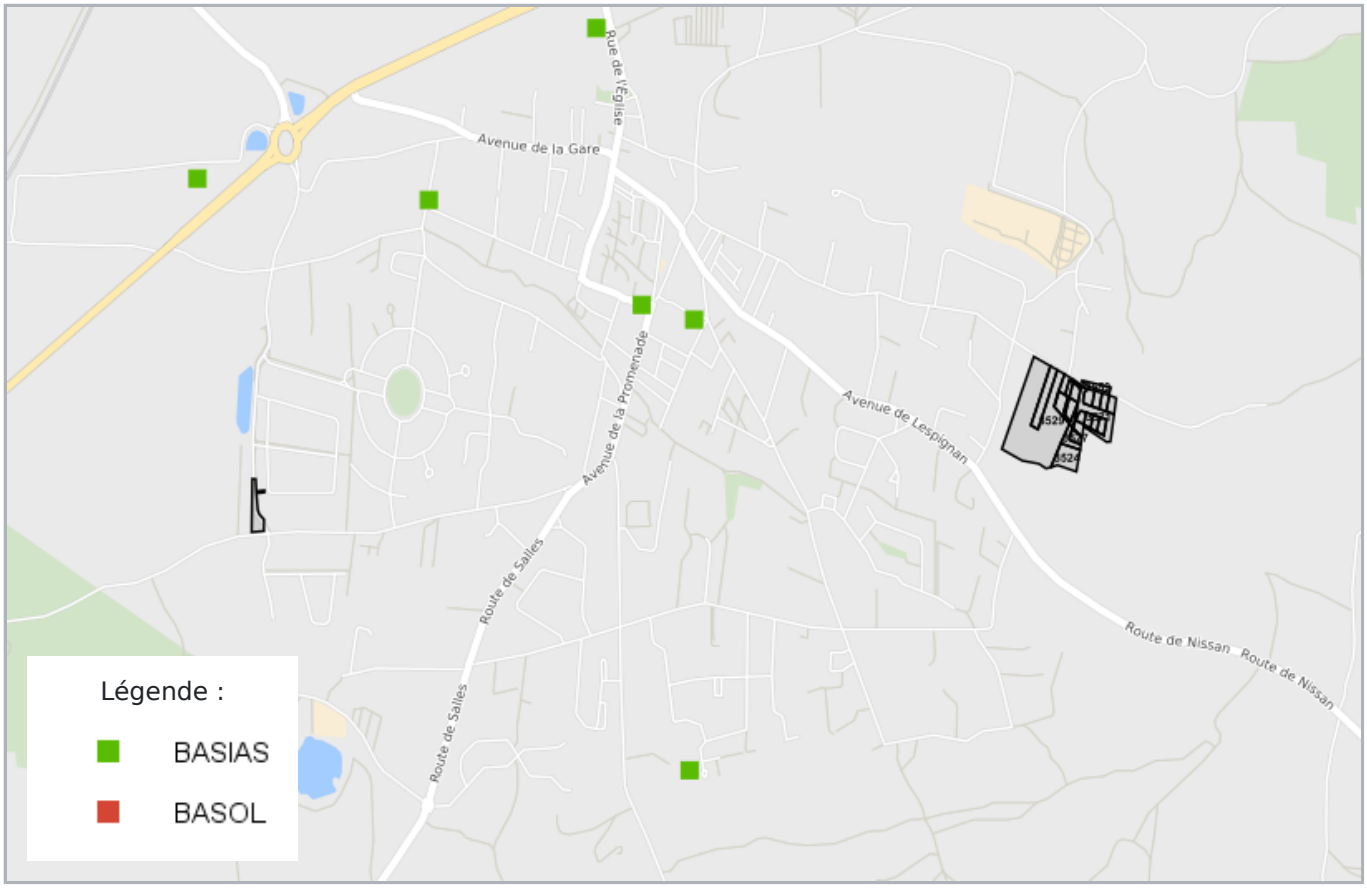


SR TS

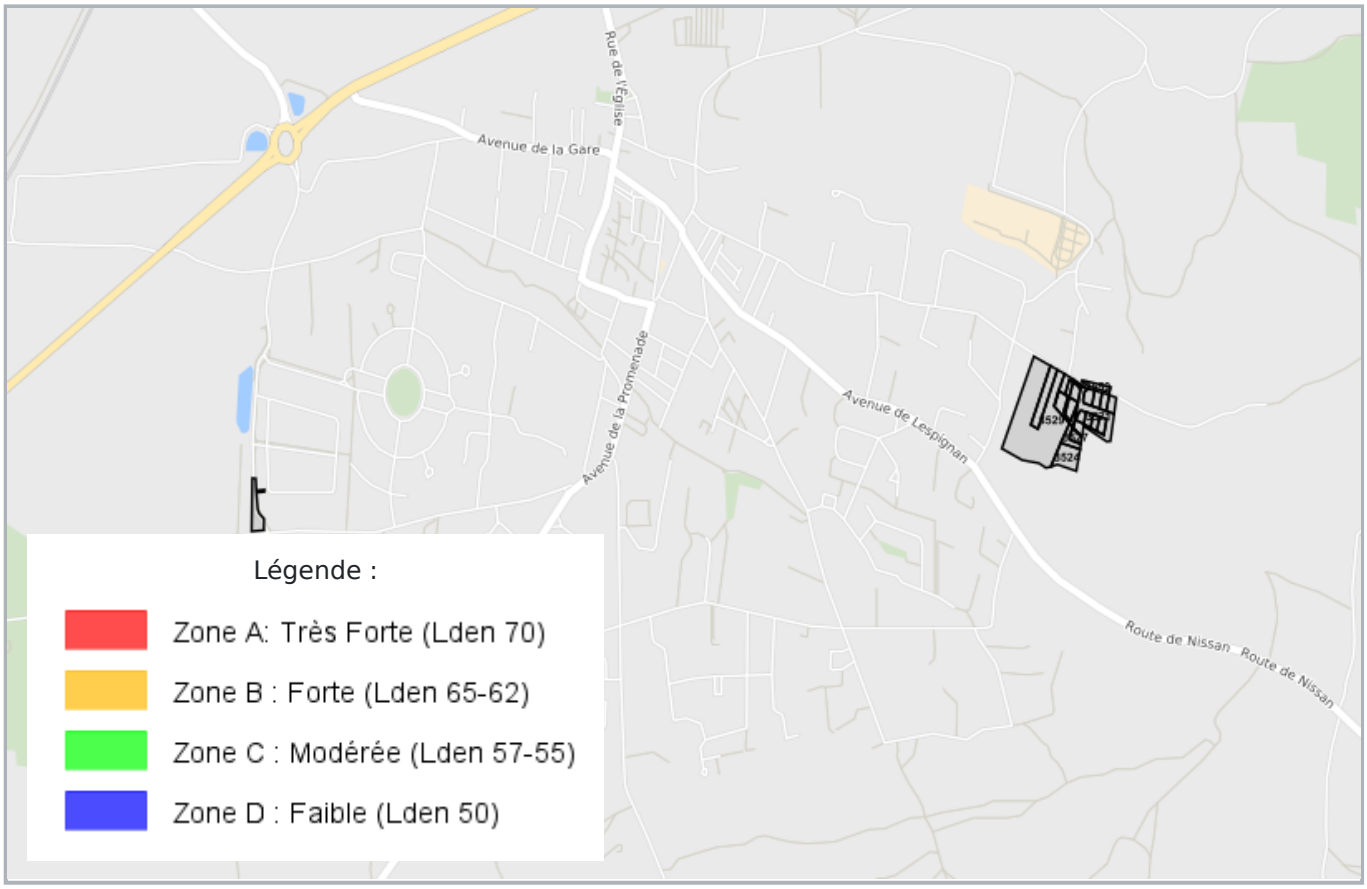
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

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

None Non renseigné None	*444 mètres*
SSP3930826 Indéterminé	LES ATELIERS DE NISSAN

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision	
SSP3929013 SOCIETE CAMP LOUIS None Chemin de Capestang à Nissan NISSAN LEZ ENSERUNE	

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

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Hérault
Commune : NISSAN LEZ ENSERUNE

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

Nissan-lez-Enserune / Parcelles: G2254 - A3559 - A3572 - A3564 - A3563 - A3562 - A3561 - A3571 - A3538 - A3534 - A3530 - A3533 - A3531 - A3532 - A3529 - A1540 - A3535 - A3536 - A3537 - A3526 - A3528 - A3569 - A3527 - A3570 - A3568 - A3567 - A3566 - A3565 - A3524
34440 NISSAN LEZ ENSERUNE

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Sécheresse	01/03/1998	28/02/1999	27/12/2000	29/12/2000	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/11/2014	24/11/2014	17/02/2015	19/02/2015	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	14/10/2018	15/10/2018	29/10/2018	08/11/2018	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/09/1992	30/09/1992	04/02/1993	27/02/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/01/1996	30/01/1996	02/02/1996	03/02/1996	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/12/1996	07/12/1996	17/12/1997	30/12/1997	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/11/1999	14/11/1999	17/11/1999	18/11/1999	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2010	30/09/2010	15/07/2011	22/07/2011	☐ OUI	☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	30/06/2021	30/12/2021	10/07/2022	25/07/2022	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	31/12/2022	30/12/2023	17/06/2024	01/07/2024	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

QUE FAIRE EN CAS DE...

SÉISME ?

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

Avant les secousses, préparez-vous

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

Pendant les secousses

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

Après les secousses

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

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

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

RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

© Illustration : Antoine Levesque - CITIZENPRESS

SR TS

HECTARE SA
75 ZI LES PORTES DOMITIENNES
RN 113 - BP 30020 - 34741 VENDARGUES

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE NISSAN-LEZ-ENSERUNE

ZAC "ENJALBERT LA ROCALBE"

TRANCHES 2A & 2B

PA 4	PLAN DE MASSE
Echelle : 1/500	Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43 Nivellement rattaché au NGF

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice
19/01/24	Plan masse	XM		4
29/11/21	Plan masse	XM		3
30/03/21	Plan masse	XM		2
25/03/21	Plan masse	XM		1
17/03/21	Plan masse	XM		0

MAITRE D'OUVRAGE	*MAITRE D'OEUVRE*	*ARCHITECTE*
HECTARE SA 75 ZI LES PORTES DOMITIENNES 34 741 VENDARGUES Tel : 04 67 79 84 83	**BEI** La Courondelle - 58 Allée John Boland 34 500 BEZIERS Tel : 04 67 39 91 40	**PHILIPPE RUBIO ARCHITECTES** 73 Allée Sacha Guitry 34 070 MONTPELLIER Tel : 04 67 42 46 76

LEGENDE :

Limite de lot

Zone d'implantation construction de type R+2

Zone d'implantation construction de type R+1

Zone d'implantation construction de type RDC

Servitude passage fossé pluvial

Accès et parkings privatifs ouverts sur la voie
Ces parkings ne pourront pas être déplacés le long de la voie

65.01 Cote de voirie projetée

Clôtures:

Mur blanc cassé 1.60m
à charge du Lotisseur

Mur bahut 1m + grillage rigide 0.60m
à charge du Lotisseur

Mur bahut 1m + grillage rigide 0.60m
à charge de l'acquéreur

Adaptations terrain données à titre indicatif:

courbes de niveau terrain après travaux (si TN modifié)
modification de talus (si TN modifié)

Les altimétries sont données à titre indicatif. Elles pourront être adaptées pendant les travaux.
Les surfaces et les cotations de longueur sont données à titre indicatif. Elles seront définitives après bornage.

SR TS

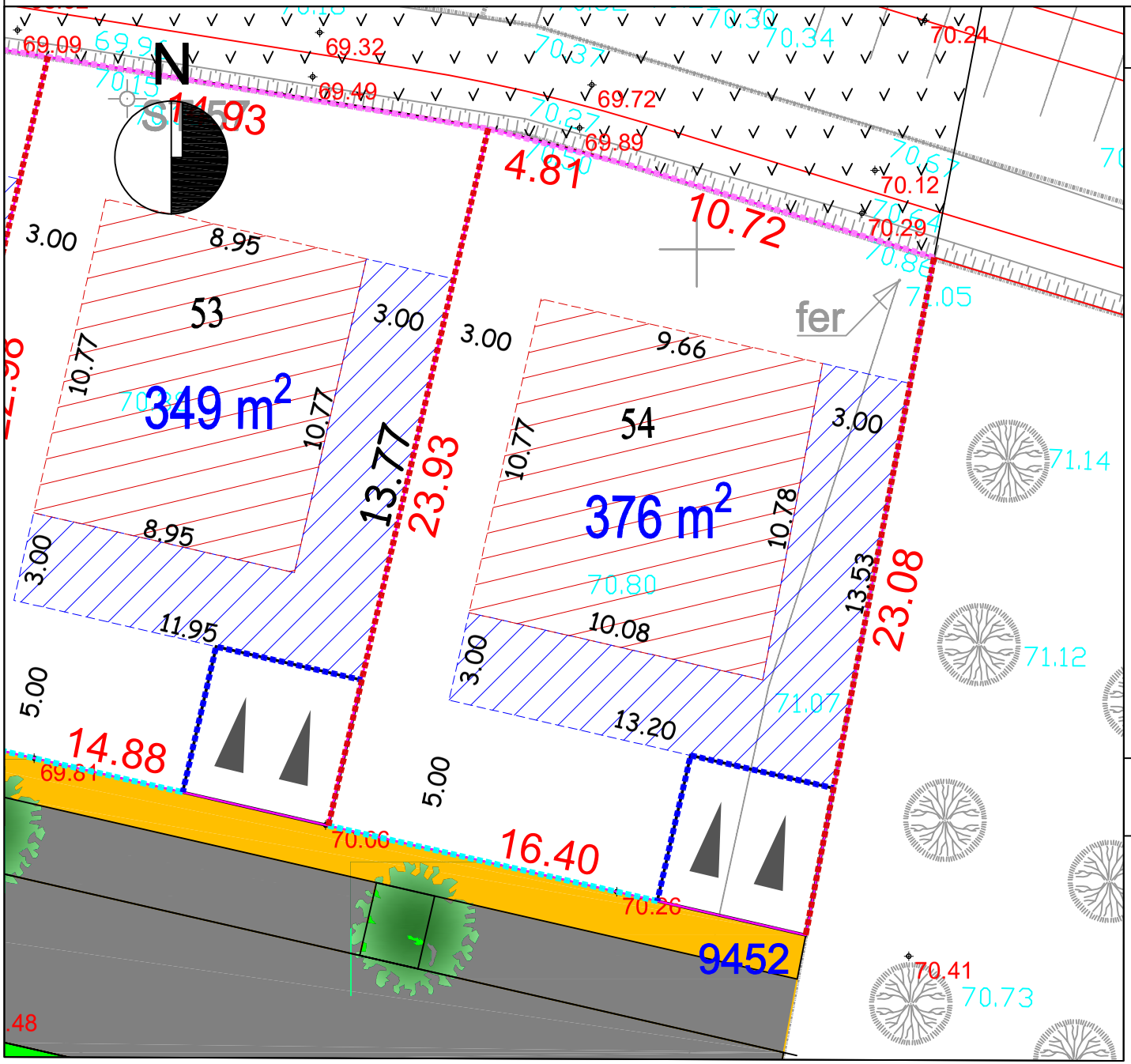
HECTARE
URBANISME DURABLE

COMMUNE DE NISSAN LEZ ENSERUNE

ZAC ENJALBERT

PLAN PROVISOIRE

Document non contractuel, donné à titre indicatif
et sujet à modifications



PLAN DU LOT 54

LEGENDE : Echelle : 1/200°

- Limite de lot
- Zone d'implantation construction en RDC et/ou R+1
- Zone d'implantation construction en RDC
- Servitude passage fossé pluvial
- Accès et parkings privatifs ouverts sur la voie
  Ces parkings ne pourront pas être déplacés
  le long de la voie
- 65.01 Cote de terrain naturel
- 65.01 Cote de voirie projetée
- Servitude de vue (voirReglement)

Clôtures:

- Mur bahut 1m + grillage rigide 0.60m
  à charge du Lotisseur
- Mur bahut 1m + grillage rigide 0.60m
  à charge de l'acquéreur
- Grillage rigide 1.60m
  à charge du Lotisseur
- Grillage rigide 1.60m
  à charge de l'acquéreur
- Mur bahut 1m + grillage rigide 0.60m
  ou Mur 1.60m ou Grillage rigide 1.60m
  à charge de l'acquéreur

Adaptations terrain données à titre indicatif:

- courbes de niveau terrain après travaux (si TN modifié)
- modification de talus (si TN modifié)

Les surfaces et les cotations de longueur sont données à titre indicatif. Elles seront définitives après bornage.

Emplacement des équipements donné à titre indicatif,
sujet à modifications

Fait à *le:*

L'aménageur : *L'acquéreur :*

La Citadelle
Nissan lez Ensérune

25 Rue Jean Moulin / Rue de la Rocalve
34440 NISSAN LEZ ENSERUNE

TRAVAUX TERMINES !

LA CITADELLE (Tranche 2A - 2B)

LOTS DE 250 à 600 m² -- PRET A CONSTRUIRE -- à partir de 77 900 €

Niché dans un terroir de collines entre les vallées de l'Orb à l'est et de l'Aude à l'ouest, Nissan Lez Ensérune offre un cadre de vie idéal entre mer et vignes à égale distance de Béziers et Narbonne (20 min). Ce joli village chargé d'histoire (L'oppidum d'Ensérune) a su grandir et offre tous les équipements nécessaires.

A proximité du groupe scolaire Antoine Beilles, nos parcelles bénéficient d'un environnement naturel préservé tout en étant proches des principaux axes routiers (Accès rapide à l'A9).

La conception des parcelles est harmonieuse et vous permettra de trouver votre bonheur.

LES POINTS FORTS DU PROGRAMME

- PROFITEZ D'UN ENVRIONNEMENT NATUREL PRESERVE ENTRE MER ET VIGNES
- A SEULEMENT 15 MINUTES DE BEZIERS ET 20 MINUTES DE NARBONNE
- ECOLE PRIMAIRE ET MATERNELLE A 2 MINUTES A PIEDS

SR TS

La Citadelle
Nissan lez Ensérune

HECTARE
URBANISME DURABLE

Plan de COMPOSITION

Edition du 07/11/2024 11:32:24

Grille de PRIX

Lot	Surface	SDP	CES	Prix Grille
30 - Libre	390 m2	130 m2	180,0 m2	**91 900,00€**
31 - Libre	364 m2	130 m2	180,0 m2	**89 900,00€**
32 - Libre	379 m2	130 m2	180,0 m2	**89 900,00€**
34 - Réservé	318 m2	130 m2	180,0 m2	34 - Réservé
35 - Libre	363 m2	130 m2	180,0 m2	**87 900,00€**
36 - Libre	403 m2	130 m2	200,0 m2	**99 900,00€**
37 - Libre	328 m2	130 m2	180,0 m2	**89 900,00€**
38 - Optionné	250 m2	120 m2	150,0 m2	**77 900,00€**
41 - Réservé	251 m2	120 m2	150,0 m2	41 - Réservé
43 - Réservé	414 m2	130 m2	200,0 m2	43 - Réservé
44 - Libre	401 m2	130 m2	200,0 m2	**99 900,00€**
45 - Réservé	392 m2	130 m2	180,0 m2	45 - Réservé
46 - Réservé	296 m2	130 m2	180,0 m2	46 - Réservé
47 - Libre	293 m2	120 m2	150,0 m2	**87 900,00€**
53 - Réservé	350 m2	130 m2	180,0 m2	53 - Réservé
54 - Optionné	376 m2	130 m2	180,0 m2	**96 900,00€**
56 - Optionné	287 m2	120 m2	150,0 m2	**91 900,00€**

SR TS

La Citadelle
Nissan lez Ensérune

Interlocuteurs & FRAIS

HECTARE
URBANISME DURABLE

Edition du 07/11/2024 11:32:24

FRAIS À LA CHARGE DU CLIENT

* Les frais de notaire
* Les frais de géomètre : 600 € TTC
* Les frais d'architecte coordinateur : 600 € TTC
* Caution esthétique 700 € TTC
* Caution voirie 800 €TTC
* Forfait impôt foncier : 150 € TTC

Les Taxes liées au permis de construire :
* PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif) : 1800 €
* Part départementale de la taxe d'aménagement : 2,5 %
* Exonération de la part communale de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive

INTERLOCUTEURS DU PROGRAMME

Notaire de l'opération

NOTAJURIS ME BESSON

- 34440 COLOMBIERS France

Tel : 0467894064 - Email : marie.besson-blanchin@notaires.fr

Architecte

Philippe Rubio

zac de tournezy 1 - 34070 MONTPELLIER France

Tel : 0467424676 - Email : cdorn@philipperubio.fr

Géomètre

Géomètres Experts CEAU Mèze

- Mèze France

Tel : 0467438360 -

--Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE--

--ZAC Enjalbert--

Cahier des Charges

TRANCHES 2A & 2B

Février 2024

--Aménageur--

SAS HECTARE
3 Avenue de la Coupé
11000 NARBONNE
Tél : 04.68.33.01.02

--Architecte Coordinateur--

Agence Philippe RUBIO
73 Allée Sacha Guitry – B52
ZAC de Tournezy 1
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.42.46.76

--Bureau d'études techniques--

Société BETU Urbanisme & Aménagement
58 Allée John Boland
34500 BEZIERS
Tél : 04.67.39.91.40

SR TS

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE LA ZAC 3

ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES 3

ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES 3

ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS 3
4.1. Création 3
4.2. Utilisation des équipements communs jusqu'à leur remise à la collectivité 4
4.3. Transfert et entretien des équipements communs 4
4.4. Obligation de conservation 4
4.5. Contribution des propriétaires aux charges 5
4.6. Aggravation des charges et cautionnement 5
4.7. Caution voirie et réseaux 6

ARTICLE 5 - DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS 6

ARTICLE 6 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE 7
6.1. Dispositions générales 7
6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots 8

ARTICLE 7 - TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS 8

ARTICLE 8 - UTILISATION DES VOIES 8
8.1. Utilisation des voies par les constructeurs 8
8.2. Stationnement 9
8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs 9
8.4. Utilisation des voies par des tiers 10

ARTICLE 9 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS 10

ARTICLE 10 - RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE 11
10.1. Entretien et propreté des lots 11
10.2. Entretien des constructions 11
10.3. Esthétique de la ZAC et des constructions 11
10.4. Bon voisinage 12
10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs 12

ARTICLE 11 - SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE 13
11.1. Servitudes générales 13
11.2. Servitudes spécifiques 13
11.3. Droit de passage 14

ARTICLE 12 - PUBLICITÉ 14

ARTICLE 13 - TRANSFERT DES PARTIES COMMUNES A LA COLLECTIVITE 14

ARTICLE 14 - CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES 14

ARTICLE 15 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES 15

ARTICLE 16 - PUBLICATION 15

ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE 15

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE LA ZAC

Par délibération du 8 octobre 2013, le Conseil municipal de NISSAN LEZ ENSERUNE a approuvé les termes du Traité de Concession confiant l'aménagement de la ZAC Enjalbert, objet du présent cahier des charges, à la Société HECTARE. Ce Traité a ensuite été signé par les parties en date du 19 novembre 2013.
Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 6 juin 2016 et définit le périmètre du projet et ses modalités de réalisation.
Cette ZAC permettra la construction d'environs 240 logements.
Les tranches 2A et 2B, objets de ce cahier des charges, sont composées d'un total de 31 lots individuels.

ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

- De fixer les règles de caractère privé de la ZAC,
- De fixer les conditions générales de vente.

ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposent :

- Dans les rapports entre l'Aménageur et les propriétaires des lots issus de cette ZAC,
- 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 de la ZAC.

De plus, conformément aux dispositions de l'article R311-19 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges comportant en annexe une fiche de lot mentionnant la surface de plancher (SDP) dont la construction est autorisée sur le terrain cédé, tiendra lieu de certificat d'urbanisme prévu par l'article L111-5 dudit Code.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire de la ZAC.
Sachant que chacun d'entre eux peut demander à tout moment l'application du cahier des charges.

En cas de transgression et de différent :

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

ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS

4.1. Création

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

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

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

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

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

De même et jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilité des lots de la ZAC, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun de ces lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal et ce si ces modifications sont jugées nécessaires par lui pour parvenir à la livraison des lots de cette ZAC.
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'eaux pluviales 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 éventuellement être 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 de la ZAC.

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

4.2. Utilisation des équipements communs jusqu'à leur remise à la collectivité

L'Aménageur pourra réglementer au public et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

4.3. Transfert et entretien des équipements communs

L'entretien, la gestion et la réparation des équipements et espaces communs de la ZAC seront assurés par la collectivité à compter du transfert de propriété de ces derniers à son profit.

Jusqu'au jour de la rétrocession des espaces et équipements communs au profit de la collectivité, les frais d'entretien, de gestion et de réparations de ces derniers seront assurés par l'aménageur aux frais exclusifs des acquéreurs conformément aux stipulations ci-après indiquées dans le cadre des cautions.

4.4. Obligation de conservation

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements de la ZAC ainsi que les espaces libres communs de la ZAC seront conservés et maintenus en parfait état d'entretien aux frais des propriétaires et ce dans le cadre du présent cahier des charges, jusqu'au transfert des équipements communs au profit de la Commune.

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

Après la période de garantie de **deux ans** suivant leur plantation, les végétaux arbres et arbustes seront entretenus par la collectivité et ce pour maintenir dans la ZAC 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, pour le bien-être de tous.

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

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

4.5. 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 acquéreurs des lots, 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 des équipements communs au profit de la Commune.
Sachant que cet achèvement résultera du dépôt en Mairie des attestations du Maître d'œuvre et du Maître d'ouvrage certifiant que les travaux ont été exécutés, conformément à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme.
Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots constructibles ou logements leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface et de surface de plancher de ces lots ou de ces appartements.
Dans le cas de réunion de deux lots ou plus en un seul lot, les charges afférentes au nouveau lot créé seront proportionnelles au nombre des lots réunis.

Les frais inhérents au paiement de ces charges seront acquittés grâce aux fonds versés par les acquéreurs en l'étude du notaire chargé de cette opération, à titre de caution, ainsi qu'il est indiqué ci-après.
L'acquéreur donne alors pouvoir au notaire pour payer lesdites charges, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

4.6. Aggravation des charges et cautionnement

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.
Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard de l'Aménageur, de la Commune et des autres propriétaires de la ZAC, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.
L'Aménageur dégage sa responsabilité après réception des travaux, sur toutes dégradations éventuelles du fait du constructeur ou de tiers.
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 de la ZAC et les dégradations éventuelles constatées.

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

4.7. Caution voirie et réseaux

Conformément aux dispositions du cahier des charges, le réservataire, futur propriétaire, sera personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.
Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **« HUIT CENT EUROS » (800€)** 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 dossier de ZAC.
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 l'aménageur a déclaré l'achèvement des travaux et le jour de leur prise en charge par la Mairie.
Jusqu'au jour de cette prise en charge, les diverses sommes versées par les propriétaires seront mises à disposition par le séquestre à l'aménageur, 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 acquéreurs.

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

- l'entretien des parties communes de la ZAC ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs de ladite ZAC (eau, électricité, etc.),
- le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes de la ZAC ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'aménageur, pendant les chantiers de construction,

Entre le jour où l'aménageur aura déclaré l'achèvement des travaux de la ZAC et le jour du transfert des parties communes 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 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 :

C.E.A.U. 13 avenue du Général de Gaulle BP30045 34302 AGDE Cedex Tel : 04 67 94 13 04

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

Les frais de conception des plans de vente des terrains à bâtir dressés par le Géomètre-Expert auteur du projet seront obligatoirement joints à chaque acte de vente et payés par l'acquéreur au Géomètre le jour de la signature de l'acte entrainant le transfert de propriété.
Le montant de ces frais est fixé à la somme de **600 € TTC** par lot.

ARTICLE 6 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE

6.1. Dispositions générales

Tout acquéreur s'engage à édifier sur son terrain une construction répondant à toutes les conditions fixées par le dossier de réalisation de la ZAC et les pièces qui lui sont annexées, en particulier le règlement et le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères en vigueur sur la ZAC.
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 de la ZAC, 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 côté rue. 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 **3 ans** suivant la délivrance de son permis de construire. A défaut, tout coloti ou Commune pourront exiger l'acquéreur défaillant à crépir lesdites clôtures.

Les clôtures seront conformes aux plans et au règlement de la ZAC 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 ZAC, sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les voiries et espaces communs de la ZAC sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les lots voisins sont également réputées privatives lorsque le plan de composition de la ZAC 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 l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC 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 recevoir l'accord de l'architecte coordinateur (Agence Philippe Rubio) avant tout dépôt.
Les frais de coordination seront payés par l'acquéreur à réception de la facture émise par le Cabinet de Coordination.
Le montant de ces frais est fixé à la somme de 500 € HT par lot.

6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots

Les tranches 2A et 2B de la ZAC Enjalbert permettent la création de 31 parcelles individuelles.
Sur chacun de ces 31 lots sera édifiée une construction comprenant un seul logement.
Les lots sont indivisibles.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du dossier de ZAC ;
La surface de plancher disponible sera la somme des SDP 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 de la présente ZAC aura à sa charge, outre le coût de son habitation et de ses dépendances les travaux suivants :

- Les frais d'établissement des réseaux à l'intérieur du terrain cédé.
- 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 prévus au dossier de ZAC, 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

8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

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

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

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 de la ZAC, 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.

8.2. Stationnement

Afin d'harmoniser le stationnement à l'intérieur de la ZAC, 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 la commune si cette dernière a pris en charge les parties communes et les voies de cette ZAC. Cette sanction sera exécutoire et ce après une mise en demeure, par l'Aménageur ou la Commune, par simple lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi à l'acquéreur.

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

- Le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par la Commune. 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 voitures de déménagement. Toutefois, le stationnement prolongé des caravanes et véhicules professionnels dépassant un PTAC supérieur à 3,5 tonnes, même ceux appartenant au propriétaire ou locataire des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement de la ZAC et sur les lots.

8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

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

8.4. Utilisation des voies par des tiers

En cas de création d'un programme d'aménagement sur une propriété voisine, l'Aménageur et les acquéreurs de lots ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte de ce nouveau programme. 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 de la ZAC s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de cette ZAC et ce sans que les propriétaires ne puissent s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.
Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots créés par l'Aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux de la ZAC, devront participer aux charges d'entretien dans la même proportion.

ARTICLE 9 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

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

Le prix de chacun des lots de terrain ainsi que les modalités de paiement seront fixés dans le contrat de vente signé par chacun des acquéreurs. Ceux-ci supporteront notamment, le jour de la signature de l'acte de vente, les frais, droits et honoraires de cette vente et les frais de dépôt de pièces du dossier de ZAC à la conservation des hypothèques.

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'acte, entraînant le transfert de propriété du lot, les impôts et charges de toute nature et plus particulièrement les impôts fonciers. Étant entendu que les impôts fonciers grevant le terrain vendu l'année de la vente, seront supportés pour partie par l'Aménageur, pour partie par l'acquéreur, selon la répartition forfaitaire convenue d'un commun accord entre les parties.

Le paiement de ce forfait impôt foncier, sera versée par l'acquéreur au vendeur le jour de la signature de l'acte de vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 de la ZAC 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 ou de la Commune, aux frais des propriétaires défaillants.

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

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

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

Dans le cas où des dépôts sauvages seraient faits sur les lots non vendus appartenant à l'Aménageur, ce dernier se réserve le droit de faire enlever lesdits dépôts, aux frais exclusifs des co-lotis concernés.
A cet effet, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au notaire pour payer lesdits travaux de nettoyage et d'enlèvement des dépôts sauvages, au vue des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

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, libre à lui de se retourner pénalement contre les fautifs éventuels.

10.3. Esthétique de la ZAC et des constructions

Pour préserver l'intimité des lots, les clôtures grillagées (grillage seul ou mur + grillage) devront être doublées de haies vives. **Seuls deux types de brise-vues prévus au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC pourront être autorisés.**

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

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

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

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés aux toits terrasses et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

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.

10.4. Bon voisinage

Le bon voisinage est principalement lié au respect et à la tranquillité de ses proches voisins.
A ce titre, les acquéreurs de lots devront respecter les principales règles ci-dessous énoncées :

- Les repas de famille ou entre amis sur les balcons et terrasses des habitations feront l'objet d'attention particulière des co-lotis de manière à limiter au maximum les nuisances sonores portant atteintes à la tranquillité de leurs proches voisins, surtout après 22 heures.
- L'utilisation des piscines sera assujettie à une limitation des cris et des exclamations intempestives des baigneurs, dans le même but de préserver la tranquillité et le repos des autres co-lotis.
- L'utilisation d'engins à moteurs à explosion telle que tondeuse à gazon, tronçonneuse, taille haie, scie circulaire, etc., est interdite, car nuisant à la tranquillité des co-lotis. Tous ces engins devront être électriques.
- Les propriétaires de chiens devront prendre toutes précautions afin d'éviter des aboiements intempestifs nuisant à la tranquillité des autres co-lotis.
  Sachant qu'il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies de la ZAC 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 et faire partager, malgré eux, les odeurs de grillades à l'ensemble des co-lotis de la ZAC.

En cas de non-respect des règles de bon voisinage ci-dessus exposées, chaque acquéreur pourra ainsi faire appliquer le présent cahier des charges, à l'amiable ou à défaut auprès de la juridiction compétente.
Etant entendu que dans le cas où l'acquéreur déciderait de louer sa construction, il devra faire accepter et signer le présent cahier des charges à son locataire et répondra de celui-ci si les co-lotis venaient à se plaindre des agissements conflictuels de ce dernier.

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 **« 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 l'obtention de la non-opposition à la conformité de la construction, la caution versée par chaque acquéreur sur le compte séquestre sera mise à la disposition de l'Aménageur pour faire face au respect par chaque propriétaire 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 ZAC.

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 ET DROIT DE PASSAGE

11.1. Servitudes générales

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

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

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.
La remise en état sera faite aux frais du demandeur.
En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.
Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

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

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

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

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

11.2. Servitudes spécifiques

Les lots n°30 à 35 sont grevés d'un fossé qui récupèrent les eaux pluviales provenant du talus situé en amont. Ils devront se clôturer obligatoirement en retrait de ce fossé par un grillage rigide gris anthracite RAL7016 de 1m80 de hauteur et installer un portillon d'accès pour le nettoyage du fossé dont ils ont la charge.
Le lot n°30 est également grevé d'une servitude enterrée du réseau pluvial sur sa limite Sud-Est.

Les lots n°37, 39, 49, 50, 59 et 60 sont grevés d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de leur construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.

Tous les lots de la ZAC devront respecter les prescriptions de l'arrêté de dérogation faune / flore : toutes les clôtures (mur, mur + grillage ou grillage seul) devront avoir au moins 1 passage à hérisson par bordure de parcelle en contact direct avec un espace paysager (privé ou public) d'une dimension de 15cm de large et 12cm de haut minimum.

11.3. Droit de passage

Sans objet

ARTICLE 12 - PUBLICITÉ

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

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

ARTICLE 13 - TRANSFERT DES PARTIES COMMUNES A LA COLLECTIVITE

Le transfert des parties communes sera effectué directement au profit de la collectivité.

Toutefois, jusqu'au transfert des parties communes au profit de la collectivité, les sommes consignées au titre des cautions chez le notaire seront maintenues chez celui-ci afin de permettre notamment le financement de la réparation des dégradations des espaces et équipements communs, l'entretien de ces derniers ainsi que les abonnements souscrits pour le fonctionnement des équipements communs.

De plus, chacun des acquéreurs 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.

Une fois le transfert effectué, le solde des cautions, s'il en existe, sera reversé en tout ou partie aux acquéreurs, de manière proportionnelle.

Substitution : A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, la Commune sera substituée de plein droit à l'Aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 14 - CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges de la ZAC 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 propriétaires de la ZAC pourront, dans les rapports entre lesdits propriétaires, être modifiés conformément à l'article L442-10 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur, lequel exige l'accord des 2/3 au moins des propriétaires (présents, représentés, ou non) détenant les 3/4 des superficies des lots de la ZAC ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie.

ARTICLE 15 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.
Le présent cahier des charges et le règlement de la ZAC seront rappelés dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'Aménageur primitif, 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 sur la ZAC.

ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

Maître Jean-Louis FRUTOSO, notaire à QUARANTE
6 avenue des Ecoles
34310 QUARANTE
Tel : 04 67 89 40 64
Fax : 04 67 89 39 04

--Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE--

--ZAC Enjalbert--

Règlement spécifique

TRANCHES 2A & 2B – « La Citadelle »

Février 2024

--Aménageur--

SAS HECTARE
3 Avenue de la Coupé
11000 NARBONNE
Tél : 04.68.33.01.02

--Architecte Coordinateur--

Agence Philippe RUBIO
73 Allée Sacha Guitry – B52
ZAC de Tournezy 1
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.42.46.76

--Bureau d'études techniques--

Société BETU Urbanisme & Aménagement
58 Allée John Boland
34500 BEZIERS
Tél : 04.67.39.91.40

SR TS

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1. EXPOSE 3
2. OBJECTIFS DU REGLEMENT SPECIFIQUE ET OPPOSABILITE 3

CADRE DE VIE GENERAL DU PROJET 4

1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 4

Occupations et utilisations du sol admises 4

Occupations et utilisations du sol interdites 4

2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 4

Accès et voirie 4

Desserte par les réseaux 4

Caractéristiques des terrains 4

Regroupement de lots 5

GESTION DES EAUX PLUVIALES 5

1. Diriger ses eaux pluviales vers les bassins de rétention du projet 5
2. Limiter les surfaces imperméabilisées 6
3. Augmenter la surface imperméabilisée de la parcelle 6

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 7

INTRODUCTION

1. EXPOSE

Suite à l'appel d'offres lancé par la Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE, la société HECTARE a été désignée Aménageur du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) nommé « Enjalbert » pour une superficie totale de l'opération de 13,3 ha.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 6 juin 2016 et définit le périmètre du projet et ses modalités de réalisation.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière de la ZAC, telle qu'elle est établie dans le dossier de réalisation, 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 d'environs 240 logements.
Ce présent règlement concerne les tranches 2A et 2B de l'opération, composées de 31 lots individuels. La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement.

2. OBJECTIFS DU REGLEMENT SPECIFIQUE ET OPPOSABILITE

Ce règlement spécifique est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de la ZAC. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente par voie de reproduction intégrale.
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, aux Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC (CPAP) et aux règles d'urbanisme du PLU de la Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE.

Avant tout dépôt en Mairie, chaque acquéreur devra faire valider son dossier de permis de construire par l'architecte coordinateur de la ZAC (voir précisions figurant au CPAP) :

Agence Philippe Rubio Architectes
73 Allée Sacha Guitry - B52 – ZAC de Tournezy 1
34070 MONTPELLIER
Tel : 04.67.42.46.76
Mail : agence@philipperubio.fr

CADRE DE VIE GENERAL DU PROJET

1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots de la ZAC sont à usage d'habitation. Chaque habitation pourra également accueillir une ou deux pièces destinées à une profession libérale (dans ce cas, l'acquéreur devra réaliser sur son lot les stationnements nécessaires à son activité).
Une activité de services peut également être autorisée sur l'intégralité de la parcelle, sous réserve de la validation amont de la Mairie.

Occupations et utilisations du sol interdites

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

2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de lot.

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.

Concernant les eaux pluviales, des bassins de rétention seront réalisés par l'Aménageur sur l'ensemble du projet. Chaque acquéreur devra respecter la surface maximale imperméabilisée attribuée à son lot et diriger les eaux pluviales issues de sa parcelle sur la voirie afin qu'elles soient acheminées vers les bassins de rétention.

Caractéristiques des terrains

Les surfaces des lots de la tranche 1B de la ZAC sont indiquées dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

La division parcellaire résultant du dossier de ZAC est définie par le plan du lot.
Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de ce règlement : le numéro du lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher attribuée.

- Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront

calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le géomètre-expert de l'opération.

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

- Servitudes
- Les lots n°30 à 35 sont grevés d'un fossé qui récupèrent les eaux pluviales provenant du talus situé en amont. Ils devront se clôturer obligatoirement en retrait de ce fossé par un grillage rigide gris anthracite RAL7016 de 1m80 de hauteur et installé un portillon d'accès pour le nettoyage du fossé dont ils ont la charge.

- Le lot n°30 est également grevé d'une servitude de passage du réseau pluvial sur sa limite Sud-Est.

- Les lots n°37, 39, 49, 50, 59 et 60 sont grevés d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de leur construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.

- Tous les lots de la ZAC devront respecter les prescriptions de l'arrêté de dérogation faune / flore : toutes les clôtures (mur, mur + grillage ou grillage seul) devront avoir au moins 1 passage à hérisson par bordure de parcelle en contact direct avec un espace paysager (privé ou public) d'une dimension de 15cm de large et 12cm de haut minimum.

Regroupement de lots

Le regroupement des 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 SDP disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot.
Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur les plans de lot subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

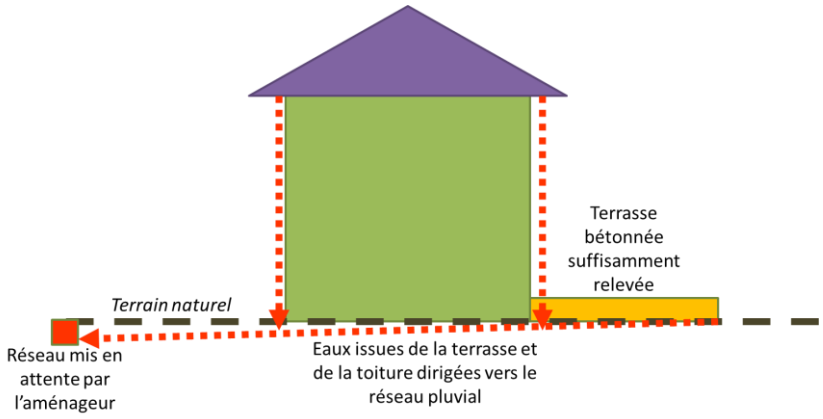
GESTION DES EAUX PLUVIALES

1. Diriger ses eaux pluviales vers les bassins de rétention du projet

Les acquéreurs devront veiller au cheminement des eaux de pluie issues de leur parcelle. Pour cela, deux possibilités :

- Soit le lot est au-dessus de la voirie et les eaux pluviales se dirigent naturellement, gravitairement vers la voirie,
- Soit le lot est en contre-bas de la voirie et dans ce cas, l'acquéreur a l'obligation de récupérer les eaux de pluie issues des surfaces imperméabilisées de son lot, par la création de chenaux qui amèneront les eaux jusqu'à la voirie.

Dans ces deux cas, le cheminement des eaux de pluie devra apparaître <u>très clairement</u> dans le dossier de permis de construire et sera contrôlé par le service instructeur de la Mairie lors de la vérification de la conformité de la construction.



2. Limiter les surfaces imperméabilisées

Pour rappel, les surfaces imperméabilisées comprennent bien entendu la construction (villa, garage) mais également les aménagements extérieurs (abri de jardin, place de stationnement en enrobé, piscine, cheminement, terrasse bétonnée, etc.).

Afin de réduire ces surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois, cheminements en cailloux ou en alvéolaires type nid d'abeille, etc.

Le règlement de la ZAC impose pour chaque lot une surface imperméabilisée maximale selon la distinction perméable ou imperméable.

Par exemple, il sera compté en surface imperméable toutes les constructions (maison, garage, pool-house, abri jardin…) mais aussi les revêtements et aménagements tels que dalle ou cheminement bétonné, carrelage, pergola couverte, piscine, etc.
A l'inverse, les revêtements en bois, cailloux, dalles alvéolaires remplies de cailloux ou enherbées, stabilisé, etc. seront considérés comme perméables.

3. Augmenter la surface imperméabilisée de la parcelle

Les acquéreurs pourront augmenter la surface imperméabilisée de leur parcelle si un dispositif individuel de rétention (sur la base de 120 litres par m² imperméabilisé) est réalisé sur le lot.
Une étude hydraulique, jointe au dossier de permis de construire, devra démontrer le fonctionnement du dispositif choisi (noue, en toiture, en vide sanitaire, cuve de récupération, etc.) et le volume suffisant.

Par exemple, le lot n°4 a déjà une surface imperméabilisée de 250 m² suite à la construction de sa villa et de son garage. Il récupère ses eaux pluviales et les rejette dans le réseau de l'aménageur.
*Cependant, il souhaite réaliser une terrasse bétonnée de 20 m². Dans ce cas, il aménage sa terrasse à une hauteur suffisante de façon à pouvoir récupérer ses eaux pluviales et rediriger vers le système de rétention individuelle mis en place sur sa parcelle, selon le calcul de volume suivant : **20 m² supplémentaires imperméabilisés X 120 litres par m² = 2400 litres soit 2,4 m3 à créer en rétention à la parcelle.***

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour chaque lot de la ZAC, il est attribué une surface de plancher maximale, une surface imperméabilisée maximale et une surface d'espace libre végétalisé minimale.

TRANCHES	LOT OU MACRO-LOT	SURFACE EN M²	SDP MAXIMALE EN M²	SURFACE IMPERMEABILISEE MAXIMALE EN M²	SURFACE D'ESPACE LIBRE VEGETALISE MINIMALE
2A	30	390	130	180	39
2A	31	380	130	180	38
2A	32	379	130	180	38
2A	33	322	130	180	33
2A	34	318	130	180	32
2A	35	363	130	180	37
2A	36	403	130	200	41
2A	37	328	130	180	33
2A	38	250	120	150	25
2A	39	310	130	180	31
2A	40	260	120	150	26
2A	41	251	120	150	26
2A	42	254	120	150	26
2B	43	414	130	200	42
2B	44	401	130	200	41
2B	45	392	130	180	40
2B	46	293	130	180	30
2B	47	293	120	150	30
2B	48	600	150	200	60
2B	49	641	150	200	65
2B	50	556	140	200	56
2B	51	421	130	200	43
2B	52	350	130	180	35
2B	53	349	130	180	35
2B	54	376	130	180	38
2B	55	340	130	180	34
2B	56	287	120	150	29
2B	57	285	120	150	29
2B	58	260	120	150	26
2B	59	329	130	180	33
2B	60	334	130	180	34
TOTAL		11 129 m²	4 000 m²	5 480 m²	1 125 m²

Clients

SARL CAPITELLE TILHOS EMMANUEL

Lu et approuvé

TILHOS EMMANUEL SARL CAPITELLE

Signé le 08/11/2024 à 08:52:01

Signé et certifié par yousign

L'entreprise

RIPOLL Stephanie

Lu et approuvé

Stephanie RIPOLL

Signé le 08/11/2024 à 11:02:06

Signé et certifié par yousign

Dossier de preuve

Procédure

Token de la procédure	a98c7da1-3446-492f-89b0-37dd6b38159a
Date de création	2024-11-07 17:50:38
Date d'expiration	2024-11-14 00:00:00
Date d'envoi	2024-11-07 17:50:45
Validation	Validation automatique

Signé par

TILHOS EMMANUEL SARL CAPITELLE

HECTARE SA Initiateur

Projet ou Programme	LA CITADELLE - TRANCHES 2A et 2B - ZAC ENJALBERT
Token BlobSign	
Type BlobSign	

Signataire

Prénom	TILHOS EMMANUEL
Nom	SARL CAPITELLE
Token du signataire	51e12ea6-ce94-4783-81a1-5d41d9d915b8
Adresse mail	sarl.capitelle@gmail.com
Numéro de téléphone	+33614274682
Adresse IP	88.180.249.196
Document signé le	2024-11-08 08:52:04

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	2dd1336a62f7844abd62f98fae86fc221fef1fec5f23816ec3da06457066898d
Canal utilisé	text
Validé le	2024-11-08 08:51:56

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
ed07ebfd-26b8-442b-b192-7c7dc51b9721	782b3edb83047c51bb388a6018a1a1fde4116ddea3f856dc46b3686de5e7cb24	application/pdf

Certificat

Hash de révision (sha256)	513c910763bf4a02d5e1589258b944769d7fd086d04c39152034fbc0f077aed3
DN	CN=YOUSIGN, C=FR, O=YOUSIGN, 2.5.4.97=NTRFR-794513986, OU=0002 794513986, serialNumber=2023-12-21 15:41:20:983
Pays	FR
Généré le	2023-12-21 14:31:20+01:00
Chaine de certificat	

-----BEGIN CERTIFICATE----- MIIHyjCCBbKgAwIBAgIINVEwF1Ojvj0wDQYJKoZIhvcNAQELBQAwgYExKTAnBgNV
BAMMIFlPVVNJR04gU0FTIC0gUVVBTElGSUVEIFNFQUwyIENBMRcwFQYDVQQLDA4w MDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLWU9VU0lHTiBTQVMxGDAWBgNVBGEMD05U
UkZSLTc5NDUxMzk4NjELMAkGA1UEBhMCRlIwHhcNMjMxMjIxMTQzMTIyWhcNMjYx MjIwMTQzMTIyWjCBhjEQMA4GA1UEAwwHWU9VU0lHTjEgMB4GA1UEBRMXMjAyMy0x
Mi0yMSAxNTo0MToyMDo5ODMxFzAVBgNVBAsMDjAwMDIgNzk0NTEzOTg2MRAwDgYD
VQQKDAdZT1VTSUdOMRgwFgYDVQRhDA9OVFJGUi03OTQ1MTM5ODYxCzAJBgNVBAYT AkZSMIIBojANBgkqhkiG9w0BAQEFAAOCAY8AMIIBigKCAYEAwvm3lUy0e87oAQxC
Ow/S33bQyTE1yLERxMhUNzzpQovV81gJABNT0gCivrb2mQd7zVeDzhPcsXZXjPhz I1tQ+EaKr/OhKawXNsQHBWvLZQ/6g79b/kQaOKivNJGOCxWQvpq2vdi2EfGFqLue
+VotrhPuLR31AfSHzaYRu2Rb0aYrUOGvDeb5K+Wfd2/FvC/I1rzMyRDEuMCV4zs6 yxLci9oUYJFafO3GRZNb7sbzfoy8pTmkTaDNHZRXMdTDyeT5APgMV7NOXpNeichl
61p3K2rh3vMQk0l8CdjhUE9OkbpvpOxnOVyIkl5mnPiVZiT6KF+kecdVe9HTZp2H cWDiQuJUKlqMPdymMv3lUAr/4gI7HQGcwoyUCLS44x1WZjdJ+Js0DvrEui6F9YgJ
yax2QWqG7kiBsh4suZEdj+KTf5wChCmYEPYNJMKngJerkSkocMFs3IPFhRTcsPDw zslz+UMeF3d65hUutI/FqqLyEGJuvZ+dkHcsYNeXqrfjseH3AgMBAAGjggK9MIIC
uTAMBgNVHRMBAf8EAjAAMB8GA1UdIwQYMBaAFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJY MIHzBggrBgEFBQcBAQSB5jCB4zA9BggrBgEFBQcwAoYxaHR0cDovL2NybC55b3Vz
aWduLmZyL3lvdXNpZ25zYXNxdWFsaWZzZWFsMmNhLmNydDA+BggrBgEFBQcwAoYy aHR0cDovL2NybDlueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2FzcXVhbGlmc2VhbDJjYS5j
cnQwPgYIKwYBBQUHMAKGMmh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnIveW91c2lnbnNh c3F1YWxpZnNlYWwyY2EuY3J0MCIGCCsGAQUFBzABhhZodHRwOi8vb2NzcC55b3Vz
aWduLmZyMEsGA1UdIAREMEIwQAYKKoF6AYIuAQ0BADAyMDAGCCsGAQUFBwIBFiRo dHRwOi8veW91c2lnbi5mci9mci9wdWJsaWMvZG9jdW1lbnQwIAYDVR0lBBkwFwYK
KwYBBAGCNwoDDAYJKoZIhvcvAQEFMIHEBgNVHR8Egbwwgbkw06A5oDeGNWh0dHA6 Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91c2lnbnNhc3F1YWxpZnNlYWwyY2EuY3Js
MDygOqA4hjZodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZyL2NybC95b3VzaWduc2FzcXVh bGlmc2VhbDJjYS5jcmwwPKA6oDiGNmh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnIvY3Js
L3lvdXNpZ25zYXNxdWFsaWZzZWFsMmNhLmNybDAdBgNVHQ4EFgQUO6+5tLGgLoX3
p+9cU2E1shSMnO4wDgYDVR0PAQH/BAQDAgeAMC0GCCsGAQUFBwEDBCEwHzAIBgYE AI5GAQEwEwYGBACORgEGMAkGBwQAjkYBBgIwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBACay
PkL5qosAs/KJsg+suZQ5L572jfnaqo0RMkHkCy2KIC4vxfsu/ynw+G5voP3ALKzJ 0eR2xk2bDCyeC+YmhL4GKPrQI8ahLK5VCcZozM1SJ78IQ8wmHqCOV6LvUttwG7U8
uiiPi6gRiza7fY/A5irHi0xegTjj+N1HToxEVQFF7zm2xhWsneOLKPnwlcjjlsf3 FleDZDvA1K6QBqNl7FGazajfg4eImJ3OqVKEMZRWja/Pl4oli39woSULcaajauix
0+7Ssrg5UoLiOq+zofiOiY6pQrQjD064R2fSg2ih+lr9BHnOwc4wrwpfbveTyKnZ X2HT6SxGApXKlwopxsDZw9oBxHq8QDB/J8k057b1TjlX1RbrQ9iyt5/y5p87Cn4J
RObkrG5Emp9XsuW4RibW4T07oajNAbKOv+PiQca5FV64difWewYMkkoTeBaS0BC0 1yGXpWZYidZKJXw1tW4hV5WqbapWi9zdtQiq7JEoN3KijRrClUp7Fh0vLcRRrfC3
XebtUrTtJfrqbyPKOOnRirYZU2KzZwDrlKvyKbY+/0WiYSGQCfLMojtLzfhIbzEj 4ThFrc3nymSCKCgI2E/ACxIummziaQqQFYORcR3Dgs4MjINsnxoru2egkh+cBbRT
Za4pyoAK1Cjl5wLQ6RMA7OQ0Q8cWwg2E0Kv8brZ/ -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE-----
MIIHWjCCBUKgAwIBAgIIbjkJA7L4Sy4wDQYJKoZIhvcNAQELBQAwejEfMB0GA1UE AwwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJNzk0NTEzOTg2MRQw
EgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMB4XDTE4MTAwMzE4Mzg0OFoXDTI4MTAwMzE4Mzg0 OFowgYExKTAnBgNVBAMMIFlPVVNJR04gU0FTIC0gUVVBTElGSUVEIFNFQUwyIENB
MRcwFQYDVQQLDA4wMDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLWU9VU0lHTiBTQVMx GDAWBgNVBGEMD05UUkZSLTc5NDUxMzk4NjELMAkGA1UEBhMCRlIwggIiMA0GCSqG
SIb3DQEBAQUAA4ICDwAwggIKAoICAQC3hr7y7Xui884B2FUV+3Uh/mENNiDWdGr9 B9Zv6GYAr91mEY/nl2jzXCXRMUyNXm03Cb9HnivKebiKUe07viO1XgWyA0N7JJBk
KmjyWiiVzxYvqn0rNdAvGu+wQVAqiEfOmTrmgjrcwATnTP+wGvbFp4IRRvjXN0FC 1myKWyxxlsCBadGd2n+piJ6TfFIx6Sd40lUQeEtdH+DrbBbSb92CWDD3WaCXXsD4
JlnXOU/Nx+PlXFkMygNqDdUuypEwieX54ZyQx8SbC5xn5wjmwCnBFSxNPU7grb5K lHc/IqvlTLNExyOjPHxwgkK8GC9iMsK2pT1/sMgM4V4Hc/4K/gCrKmFPCodQtn/A
BOT/MVRmQlxrJIrgwoOWK6GBbWdog08RmJXhBTL0LWbhBQx8LXEdgwwNb569SF05 COU9p0wx1UR7USmoZuPldzRkHNHMOmjFLCXilShu3wtFxQM9pCaOliwvS9zUG5K6
K0nHxCyncOnDX8R1fEPTlzs+ztxgQPP+jlhncQ9ELZb5zsoC8M+OVZ2CehRba2pu 8IjbHidtR73SsaQkAxTRPfxUU8RDK69Zxhpz8ZkUqIFkviUeToihMTTolTaMCGVJ
1UazGFV/+bT4KJN1BRY5b6jPC9Wus6jZWTiFs4UnVUfmD+uQ5L9xidO5xzHs4j0O KQ6kLVrLLQIDAQABo4IB2jCCAdYwDwYDVR0TAQH/BAUwAwEB/zAfBgNVHSMEGDAW
gBTHbmfwqBMXlhHcIDineQphym8bxzCBvQYIKwYBBQUHAQEEgbAwga0wNwYIKwYB BQUHMAKGK2h0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2Fzcm9vdDJjYS5j
cnQwOAYIKwYBBQUHMAKGLGh0dHA6Ly9jcmwyLnlvdXNpZ24uZnIveW91c2lnbnNh c3Jvb3QyY2EuY3J0MDgGCCsGAQUFBzAChixodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZy
L3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNydDCBsgYDVR0fBIGqMIGnMDWgM6Axhi9odHRw Oi8vY3JsLnlvdXNpZ24uZnIvY3JsL3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNydDA2oDSg
MoYwaHR0cDovL2NybDIueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91c2lnbnNhc3Jvb3QyY2Eu Y3JsMDagNKAyhjBodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZyL2NybC95b3VzaWduc2Fz
cm9vdDJjYS5jcmwwHQYDVR0OBBYEFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJYMA4GA1Ud DwEB/wQEAwIBBjANBgkqhkiG9w0BAQsFAAOCAgEAB0kqg7y85vtT/VnBTd5w7SoK
ElVp6ZaH7qGSGnLferadV8o23awkE8K5AHbM/I2eUbwF8Bw47JPTbCwlV+/FLUiG AOMc66QFUtX/yXjcaCprhU/VQ4muiIF0mro0iva99+BBjs6D8eU58gmpBI+RoUXd
cqnGFAWEZeWhWoPlYy5xr1lO/jDHZh1oF1achFkIUcIAN4NcDCvcRbUeO5pVKAnd YlRd26v26ct0PCwvnzS4RCDeEkxNBLTGN0/24JIxOVd4vJo0Q5/AVt5E60nus3Sz
Fx4AcSoZAQgNZLSeuhOPXBZZJBEVK+6pMkAwIv47ItfqJTfYrQTGKBNkhKqaKjMF 9iCVvTGISCNrLsmdDUV+yvJVcms7bnom7PG7+qFgHGwUACt9cVpcYFgE/4vYyUX7
iLopkeOCGXOOUNur+70q4HJVdSSnneFCZpjdA3hDLIjCgh9Uy3tZ9IjzU9q5Vl/z fu6H7FDZcuprHQ51+ap6SUZN9egc7z5+f3W3R+1jbSjq5TFSFXzWKMG0bANKKnjE
PdCiRetL5jIedwEDJKT9g2zcYri0CFYQUILtBX8tEIW3b9XU43/vXp0I4xErolCb Ht6dfCvf6m77Wd+YFvlh9sO1r7l0lVSRQ1Yd2eHn4uMmIPldWtkyJ3bL+Lf6V4ab
kiJ4bbeCNS4LzeD6iT0= -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE----- MIIGkjCCBHqgAwIBAgIIdywjl/BAgbowDQYJKoZIhvcNAQELBQAwejEfMB0GA1UE
AwwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJNzk0NTEzOTg2MRQw
EgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMB4XDTE1MTAyMTIyNTQwOVoXDTM1MTAyMTIyNTQw
OVowejEfMB0GA1UEAwwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJ
Nzk0NTEzOTg2MRQwEgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjER MA8GA1UECAwIQ0FMVkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMIICIjANBgkqhkiG9w0BAQEF
AAOCAg8AMIICCgKCAgEAtqib6oQ63XSYiQhA32TCXEnu80Yo4CBcL5WLT18XwKcn i1N2Sq0U39Pt1MKrubsIAzVgLDszvIuqNITd8DlY01yRXRBfUWZTDQ0dZY+aolxj
MJhXcFVx0JBhZmG5hfcDIvyIliPKBoKylQd21pAePiMXeKmUFFv2iuRYAlZzO8nM xFiygYYLst5t0XhUjWcGQxptYazTS32CQXyNvuBprn3Z0li8cz+I/VKn4eglIFoy
5/fzbIPDB0NIHcQSv2s+fqxdwMlu8nRfR5o4G2PGHPLkv3qHeEDwUkihwqp3tbr9 yFbIHNVayehvfTOzteKBnu05ALZICZqzmhwA4JOOf1q7VcmKmsI6BX37LbdtxkLO
vTGT/8RMfkt+QyQYBuUb4a3Bt24BvHDbsG9sKbFzox8aQD0dLg1DnqHTtt1LDXXQ nvRLEMDRv/4FFx5mgRd43VLUAwUPhCukFDKIjhqgN1RBKGu6Fzm/uxI78EG8J38I
LigsGVz/S27MqIenKcIlT3FP7cefxdDb2H6geHbMpQwP82u335cab67D2jueir3x /xXXTGMeH/IFCMPtQkz84tBeRmjlnI9uYdwuaVGD6HRqOkjOWxoKD7MByhZgyA+A
JyxRjE+7/XLtcJjG1X8JfWpkJwuM2YdivmsrNF1lgoL4KTuWXJww8ZqfvmVjhZ0C AwEAAaOCARowggEWMB0GA1UdDgQWBBTHbmfwqBMXlhHcIDineQphym8bxzAPBgNV
HRMBAf8EBTADAQH/MB8GA1UdIwQYMBaAFMduZ/CoExeWEdwgOKd5CmHKbxvHMIGy BgNVHR8EgaowgacwNaAzoDGGL2h0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91
c2lnbnNhc3Jvb3QyY2EuY3JsMDagNKAyhjBodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZy L2NybC95b3VzaWduc2Fzcm9vdDJjYS5jcmwwNqA0oDKGMGh0dHA6Ly9jcmwzLnlv
dXNpZ24uZnIvY3JsL3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNybDAOBgNVHQ8BAf8EBAMC AQYwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBAA5xqupoioZkN7aoCbZOQEjyHW71n8y9e2vi
xdPsqDkxAlJl7BBOnSpv9nUo53zlkZwRFovPiUdY58T7cg1HLRecrdKFYryVEdJ9 bpmebOz3I3duPygGF3DwNtXi0CuHwckzSzsP82GNF8IhtuHERltTFRnV8vJOuK0M
vcjV8Byvstt0XkbIvP2incFOrhJoOUiVTcHBpvm2OB3sr1Dgq2f7uB7APKFWlFyb nAUH3uowrR4j9wNPbKMG9ITS3Ee3Y94zPb6I/pTOhQHWxaQFBRthAaxbkpby5M68
utxRQ38L68Ctmgxwgdm Jl8YRWuLJBuwwLlNC6iEAPHUN9pLkqFvPl9sw9YmGHIma Bqby6ovfnnuHvDMBWr3fZZ3k+/kBRZVkb9iGfl8NpNbo5z8RdFoTVbABMJ6mnU2T
6zlv+OlOrXHVBnQ3iqaJ9MqHKcbjFwx8vg37fGZAu2tTdgJYcefO4TYWjh9RDiio V7KGYQc5l/BVLPDm2RB9wHw+ChQwuIsGBX37xiQ3o/EqhNYK3BoQewdtXtdeRYWb
qhCnhDvRbZcyNRGvxm3oyaKMfhXw16SqvenHYGYJtY0RHe2jwM9cip8RylU1kVSA +dS1ZONMEnABQ1tU1BRzK+DU67Ts5GaOP2ZrHvcLxoix40yO1j7PlI228HMsrcSB
+Qv7gbdY -----END CERTIFICATE-----

Dossier de preuve

Procédure

Token de la procédure	a98c7da1-3446-492f-89b0-37dd6b38159a
Date de création	2024-11-07 17:50:38
Date d'expiration	2024-11-14 00:00:00
Date d'envoi	2024-11-07 17:50:45
Validation	Validation automatique

Signé par

Stephanie RIPOLL

HECTARE SA Initiateur

Projet ou Programme	LA CITADELLE - TRANCHES 2A et 2B - ZAC ENJALBERT
Token BlobSign	
Type BlobSign	

Signataire

Prénom	Stephanie
Nom	RIPOLL
Token du signataire	e445b05a-289f-452a-aca3-00ce22fbe86e
Adresse mail	stephanie.ripoll@hectare.fr
Numéro de téléphone	+33648211078
Adresse IP	195.135.1.77
Document signé le	2024-11-08 11:02:09

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	270672771d4111ec68e8c4a6870059fcfbac40cd02d8e26092d27df3e418f3a2
Canal utilisé	text
Validé le	2024-11-08 11:02:01

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
ed07ebfd-26b8-442b-b192-7c7dc51b9721	513c910763bf4a02d5e1589258b944769d7fd086d04c39152034fbc0f077aed3	application/pdf

Certificat

Hash de révision (sha256)	975f0968446f56b57b4954db0abaef66e0b86e62a5b415dfb13c373b827c783f
DN	CN=YOUSIGN, C=FR, O=YOUSIGN, 2.5.4.97=NTRFR-794513986, OU=0002 794513986, serialNumber=2023-12-21 15:41:20:983
Pays	FR
Généré le	2023-12-21 14:31:20+01:00
Chaine de certificat	

-----BEGIN CERTIFICATE----- MIIHyjCCBbKgAwIBAgIINVEwF1Ojvj0wDQYJKoZIhvcNAQELBQAwgYExKTAnBgNV
BAMMIFlPVVNJR04gU0FTIC0gUVVBTElGSUVEIFNFQUwyIENBMRcwFQYDVQQLDA4w MDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLWU9VU0lHTiBTQVMxGDAWBgNVBGEMD05U
UkZSLTc5NDUxMzk4NjELMAkGA1UEBhMCRlIwHhcNMjMxMjIxMTQzMTIyWhcNMjYx MjIwMTQzMTIyWjCBhjEQMA4GA1UEAwwHWU9VU0lHTjEgMB4GA1UEBRMXMjAyMy0x
Mi0yMSAxNTo0MToyMDo5ODMxFzAVBgNVBAsMDjAwMDIgNzk0NTEzOTg2MRAwDgYD
VQQKDAdZT1VTSUdOMRgwFgYDVQRhDA9OVFJGUi03OTQ1MTM5ODYxCzAJBgNVBAYT AkZSMIIBojANBgkqhkiG9w0BAQEFAAOCAY8AMIIBigKCAYEAwvm3lUy0e87oAQxC
Ow/S33bQyTE1yLERxMhUNzzpQovV81gJABNT0gCivrb2mQd7zVeDzhPcsXZXjPhz I1tQ+EaKr/OhKawXNsQHBWvLZQ/6g79b/kQaOKivNJGOCxWQvpq2vdi2EfGFqLue
+VotrhPuLR31AfSHzaYRu2Rb0aYrUOGvDeb5K+Wfd2/FvC/I1rzMyRDEuMCV4zs6 yxLci9oUYJFafO3GRZNb7sbzfoy8pTmkTaDNHZRXMdTDyeT5APgMV7NOXpNeichl
61p3K2rh3vMQk0l8CdjhUE9OkbpvpOxnOVyIkl5mnPiVZiT6KF+kecdVe9HTZp2H cWDiQuJUKlqMPdymMv3lUAr/4gI7HQGcwoyUCLS44x1WZjdJ+Js0DvrEui6F9YgJ
yax2QWqG7kiBsh4suZEdj+KTf5wChCmYEPYNJMKngJerkSkocMFs3IPFhRTcsPDw zslz+UMeF3d65hUutI/FqqLyEGJuvZ+dkHcsYNeXqrfjseH3AgMBAAGjggK9MIIC
uTAMBgNVHRMBAf8EAjAAMB8GA1UdIwQYMBaAFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJY MIHzBggrBgEFBQcBAQSB5jCB4zA9BggrBgEFBQcwAoYxaHR0cDovL2NybC55b3Vz
aWduLmZyL3lvdXNpZ25zYXNxdWFsaWZzZWFsMmNhLmNydDA+BggrBgEFBQcwAoYy aHR0cDovL2NybDlueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2FzcXVhbGlmc2VhbDJjYS5j
cnQwPgYIKwYBBQUHMAKGMmh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnIveW91c2lnbnNh c3F1YWxpZnNlYWwyY2EuY3J0MCIGCCsGAQUFBzABhhZodHRwOi8vb2NzcC55b3Vz
aWduLmZyMEsGA1UdIAREMEIwQAYKKoF6AYIuAQ0BADAyMDAGCCsGAQUFBwIBFiRo dHRwOi8veW91c2lnbi5mci9mci9wdWJsaWMvZG9jdW1lbnQwIAYDVR0lBBkwFwYK
KwYBBAGCNwoDDAYJKoZIhvcvAQEFMIHEBgNVHR8Egbwwgbkw06A5oDeGNWh0dHA6 Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91c2lnbnNhc3F1YWxpZnNlYWwyY2EuY3Js
MDygOqA4hjZodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZyL2NybC95b3VzaWduc2FzcXVh bGlmc2VhbDJjYS5jcmwwPKA6oDiGNmh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnIvY3Js
L3lvdXNpZ25zYXNxdWFsaWZzZWFsMmNhLmNybDAdBgNVHQ4EFgQUO6+5tLGgLoX3
p+9cU2E1shSMnO4wDgYDVR0PAQH/BAQDAgeAMC0GCCsGAQUFBwEDBCEwHzAIBgYE AI5GAQEwEwYGBACORgEGMAkGBwQAjkYBBgIwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBACay
PkL5qosAs/KJsg+suZQ5L572jfnaqo0RMkHkCy2KIC4vxfsu/ynw+G5voP3ALKzJ 0eR2xk2bDCyeC+YmhL4GKPrQI8ahLK5VCcZozM1SJ78IQ8wmHqCOV6LvUttwG7U8
uiiPi6gRiza7fY/A5irHi0xegTjj+N1HToxEVQFF7zm2xhWsneOLKPnwlcjjlsf3 FleDZDvA1K6QBqNl7FGazajfg4eImJ3OqVKEMZRWja/Pl4oli39woSULcaajauix
0+7Ssrg5UoLiOq+zofiOiY6pQrQjD064R2fSg2ih+lr9BHnOwc4wrwpfbveTyKnZ X2HT6SxGApXKlwopxsDZw9oBxHq8QDB/J8k057b1TjlX1RbrQ9iyt5/y5p87Cn4J
RObkrG5Emp9XsuW4RibW4T07oajNAbKOv+PiQca5FV64difWewYMkkoTeBaS0BC0 1yGXpWZYidZKJXw1tW4hV5WqbapWi9zdtQiq7JEoN3KijRrClUp7Fh0vLcRRrfC3
XebtUrTtJfrqbyPKOOnRirYZU2KzZwDrlKvyKbY+/0WiYSGQCfLMojtLzfhIbzEj 4ThFrc3nymSCKCgI2E/ACxIummziaQqQFYORcR3Dgs4MjINsnxoru2egkh+cBbRT
Za4pyoAK1Cjl5wLQ6RMA7OQ0Q8cWwg2E0Kv8brZ/ -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE-----
MIIHWjCCBUKgAwIBAgIIbjkJA7L4Sy4wDQYJKoZIhvcNAQELBQAwejEfMB0GA1UE AwwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJNzk0NTEzOTg2MRQw
EgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMB4XDTE4MTAwMzE4Mzg0OFoXDTI4MTAwMzE4Mzg0 OFowgYExKTAnBgNVBAMMIFlPVVNJR04gU0FTIC0gUVVBTElGSUVEIFNFQUwyIENB
MRcwFQYDVQQLDA4wMDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLWU9VU0lHTiBTQVMx GDAWBgNVBGEMD05UUkZSLTc5NDUxMzk4NjELMAkGA1UEBhMCRlIwggIiMA0GCSqG
SIb3DQEBAQUAA4ICDwAwggIKAoICAQC3hr7y7Xui884B2FUV+3Uh/mENNiDWdGr9 B9Zv6GYAr91mEY/nl2jzXCXRMUyNXm03Cb9HnivKebiKUe07viO1XgWyA0N7JJBk
KmjyWiiVzxYvqn0rNdAvGu+wQVAqiEfOmTrmgjrcwATnTP+wGvbFp4IRRvjXN0FC 1myKWyxxlsCBadGd2n+piJ6TfFlx6Sd40lUQeEtdH+DrbBbSb92CWDD3WaCXXsD4
JlnXOU/Nx+PlXFkMygNqDdUuypEwieX54ZyQx8SbC5xn5wjmwCnBFSxNPU7grb5K lHc/IqvlTLNExyOjPHxwgkK8GC9iMsK2pT1/sMgM4V4Hc/4K/gCrKmFPCodQtn/A
BOT/MVRmQlxrJIrgwoOWK6GBbWdog08RmJXhBTL0LWbhBQx8LXEdgwwNb569SF05 COU9p0wx1UR7USmoZuPldzRkHNHMOmjFLCXilShu3wtFxQM9pCaOliwvS9zUG5K6
K0nHxCyncOnDX8R1fEPTlzs+ztxgQPP+jlhncQ9ELZb5zsoC8M+OVZ2CehRba2pu 8IjbHidtR73SsaQkAxTRPfxUU8RDK69Zxhpz8ZkUqIFkviUeToihMTTolTaMCGVJ
1UazGFV/+bT4KJN1BRY5b6jPC9Wus6jZWTiFs4UnVUfmD+uQ5L9xidO5xzHs4j0O KQ6kLVrLLQIDAQABo4IB2jCCAdYwDwYDVR0TAQH/BAUwAwEB/zAfBgNVHSMEGDAW
gBTHbmfwqBMXlhHcIDineQphym8bxzCBvQYIKwYBBQUHAQEEgbAwga0wNwYIKwYB BQUHMAKGK2h0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2Fzcm9vdDJjYS5j
cnQwOAYIKwYBBQUHMAKGLGh0dHA6Ly9jcmwyLnlvdXNpZ24uZnIveW91c2lnbnNh c3Jvb3QyY2EuY3J0MDgGCCsGAQUFBzAChixodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZy
L3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNydDCBsgYDVR0fBIGqMIGnMDWgM6Axhi9odHRw Oi8vY3JsLnlvdXNpZ24uZnIvY3JsL3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNydDA2oDSg
MoYwaHR0cDovL2NybDIueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91c2lnbnNhc3Jvb3QyY2Eu Y3JsMDagNKAyhjBodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZyL2NybC95b3VzaWduc2Fz
cm9vdDJjYS5jcmwwHQYDVR0OBBYEFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJYMA4GA1Ud DwEB/wQEAwIBBjANBgkqhkiG9w0BAQsFAAOCAgEAB0kqg7y85vtT/VnBTd5w7SoK
ElVp6ZaH7qGSGnLferadV8o23awkE8K5AHbM/I2eUbwF8Bw47JPTbCwlV+/FLUiG AOMc66QFUtX/yXjcaCprhU/VQ4muiIF0mro0iva99+BBjs6D8eU58gmpBI+RoUXd
cqnGFAWEZeWhWoPlYy5xr1lO/jDHZh1oF1achFkIUcIAN4NcDCvcRbUeO5pVKAnd YlRd26v26ct0PCwvnzS4RCDeEkxNBLTGN0/24JIxOVd4vJo0Q5/AVt5E60nus3Sz
Fx4AcSoZAQgNZLSeuhOPXBZZJBEVK+6pMkAwIv47ItfqJTfYrQTGKBNkhKqaKjMF 9iCVvTGISCNrLsmdDUV+yvJVcms7bnom7PG7+qFgHGwUACt9cVpcYFgE/4vYyUX7
iLopkeOCGXOOUNur+70q4HJVdSSnneFCZpjdA3hDLIjCgh9Uy3tZ9IjzU9q5Vl/z fu6H7FDZcuprHQ51+ap6SUZN9egc7z5+f3W3R+1jbSjq5TFSFXzWKMG0bANKKnjE
PdCiRetL5jIedwEDJKT9g2zcYri0CFYQUILtBX8tEIW3b9XU43/vXp0I4xErolCb Ht6dfCvf6m77Wd+YFvlh9sO1r7l0lVSRQ1Yd2eHn4uMmIPldWtkyJ3bL+Lf6V4ab
kiJ4bbeCNS4LzeD6iT0= -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE----- MIIGkjCCBHqgAwIBAgIIdywjl/BAgbowDQYJKoZIhvcNAQELBQAwejEfMB0GA1UE
AwwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJNzk0NTEzOTg2MRQw
EgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMB4XDTE1MTAyMTIyNTQwOVoXDTM1MTAyMTIyNTQw
OVowejEfMB0GA1UEAwwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJ
Nzk0NTEzOTg2MRQwEgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjER MA8GA1UECAwIQ0FMVkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMIICIjANBgkqhkiG9w0BAQEF
AAOCAg8AMIICCgKCAgEAtqib6oQ63XSYiQhA32TCXEnu80Yo4CBcL5WLT18XwKcn i1N2Sq0U39Pt1MKrubsIAzVgLDszvIuqNITd8DlY01yRXRBfUWZTDQ0dZY+aolxj
MJhXcFVx0JBhZmG5hfcDIvyIliPKBoKylQd21pAePiMXeKmUFFv2iuRYAlZzO8nM xFiygYYLst5t0XhUjWcGQxptYazTS32CQXyNvuBprn3Z0li8cz+I/VKn4eglIFoy
5/fzbIPDB0NIHcQSv2s+fqxdwMlu8nRfR5o4G2PGHPLkv3qHeEDwUkihwqp3tbr9 yFbIHNVayehvfTOzteKBnu05ALZICZqzmhwA4JOOf1q7VcmKmsI6BX37LbdtxkLO
vTGT/8RMfkt+QyQYBuUb4a3Bt24BvHDbsG9sKbFzox8aQD0dLg1DnqHTtt1LDXXQ nvRLEMDRv/4FFx5mgRd43VLUAwUPhCukFDKIjhqgN1RBKGu6Fzm/uxI78EG8J38I
LigsGVz/S27MqIenKcIlT3FP7cefxdDb2H6geHbMpQwP82u335cab67D2jueir3x /xXXTGMeH/IFCMPtQkz84tBeRmjlnI9uYdwuaVGD6HRqOkjOWxoKD7MByhZgyA+A
JyxRjE+7/XLtcJjG1X8JfWpkJwuM2YdivmsrNF1lgoL4KTuWXJww8ZqfvmVjhZ0C AwEAAaOCARowggEWMB0GA1UdDgQWBBTHbmfwqBMXlhHcIDineQphym8bxzAPBgNV
HRMBAf8EBTADAQH/MB8GA1UdIwQYMBaAFMduZ/CoExeWEdwgOKd5CmHKbxvHMIGy BgNVHR8EgaowgacwNaAzoDGGL2h0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91
c2lnbnNhc3Jvb3QyY2EuY3JsMDagNKAyhjBodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZy L2NybC95b3VzaWduc2Fzcm9vdDJjYS5jcmwwNqA0oDKGMGh0dHA6Ly9jcmwzLnlv
dXNpZ24uZnIvY3JsL3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNybDAOBgNVHQ8BAf8EBAMC AQYwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBAA5xqupoioZkN7aoCbZOQEjyHW71n8y9e2vi
xdPsqDkxAlJl7BBOnSpv9nUo53zlkZwRFovPiUdY58T7cg1HLRecrdKFYryVEdJ9 bpmebOz3I3duPygGF3DwNtXi0CuHwckzSzsP82GNF8IhtuHERltTFRnV8vJOuK0M
vcjV8Byvstt0XkbIvP2incFOrhJoOUiVTcHBpvm2OB3sr1Dgq2f7uB7APKFWlFyb nAUH3uowrR4j9wNPbKMG9ITS3Ee3Y94zPb6I/pTOhQHWxaQFBRthAaxbkpby5M68
utxRQ38L68Ctmgxwgdm Jl8YRWuLJBuwwLlNC6iEAPHUN9pLkqFvPl9sw9YmGHIma Bqby6ovfnnuHvDMBWr3fZZ3k+/kBRZVkb9iGfl8NpNbo5z8RdFoTVbABMJ6mnU2T
6zlv+OlOrXHVBnQ3iqaJ9MqHKcbjFwx8vg37fGZAu2tTdgJYcefO4TYWjh9RDiio V7KGYQc5l/BVLPDm2RB9wHw+ChQwuIsGBX37xiQ3o/EqhNYK3BoQewdtXtdeRYWb
qhCnhDvRbZcyNRGvxm3oyaKMfhXw16SqvenHYGYJtY0RHe2jwM9cip8RylU1kVSA +dS1ZONMEnABQ1tU1BRzK+DU67Ts5GaOP2ZrHvcLxoix40yO1j7PlI228HMsrcSB
+Qv7gbdY -----END CERTIFICATE-----