

COMPROMIS DE VENTE

LOTISSEMENT	VENDRES
COMMUNE	LES ROSELIERES
LOT N°	5 SECTION CADASTRALE AN 778

ENTRE LES SOUSSIGNES :

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 VENDEUR"

D'UNE PART.

Et

LA SCI LES 2 FRERES
Immatriculée le 2 DECEMBRE / 921 876 645 RCS Montpellier
Demeurant : 8 CHEMIN DE CAGUELOUP 34 140 MEZE
Représenté par M. EL FANNICHE M'HAMMED

Téléphone : 06 50 70 62 19

Mail : mohamed.elfanniche@gmail.com

Ci- après dénommé(s) "L'ACQUEREUR"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

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

Le réservataire est ici représenté par son gérant M. El fanniche M'hammed agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés au terme d'un assemblée générale de ladite société en date du 6 mars 2023 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexé. (Contrat électronique)

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

En date du « **15 MARS 2022** », il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro « **PA 03432921 Z 0005** » **autorisant** la création d'un lotissement dénommé « **LES ROSELIERES** » sur la commune de « **VENDRES** ».

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

CEAU 923 BIS RD 613 – 34310 BOUZIGUES 04.67.43.83.60
--

L'architecte coordinateur de l'opération est :

16 octobre 2024

CARRE D ARCHITECTURE
25 Avenue de Verдум 34140 Pézenas
04 67981915

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

Le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
 Le plan de masse, le plan de situation, le plan de commercialisation, le plan de vente définitif du lot 5 (en cours de modification)
 Le règlement du lotissement,
 Le cahier des charges du lotissement,
 Le programme des travaux,
 Les statuts de l'Association syndicale,
 L'état des risques et pollution,
 L'étude de sol voirie,
 La DACT,

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

MAITRE GONDARD/MALAVIALLE
8 Rue Pierre et Marie Curie, 34370 Cazouls-lès-Béziers – Tél : 04 67 93 60 75

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

Par ces présentes, l'ACQUEREUR s'engage à acquérir le bien objet des présentes SANS faculté de substitution, dans les conditions ci-après définies.

1 - DESIGNATION

Le lot numéro **5 section cadastrale AN 778** de l'opération précitée, d'une superficie approximative de **351 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 de l'acquéreur et son descriptif annexé à l'acte de vente.

La surface de plancher (SDP) autorisée sur le lot vendu est de 200 m², sa surface imperméabilisée de 180 m², son emprise au sol de 150 m² et de pleine terre 70 m².

L'ACQUEREUR 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 compromis de vente.

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, l'ACQUEREUR 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 :

16 octobre 2024

CENT DIX NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (119 900 €)

Le réservant précise que le réservataire a bénéficié d'une remise commerciale de vingt mille euros (20 000 €) sur le prix du terrain objet des présentes conditionnée à la régularisation de l'acte authentique avant le 28 décembre 2024. Au-delà de cette date si la régularisation n'a pu se faire, le prix du terrain sera de 139 900 €.

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

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

4- FACULTE DE SUBSTITUTION

NEANT

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

5.1-1 FINANCEMENTS

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

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

MONTANT MAXIMUM DU OU DES PRETS SOLLICITES : 60 000 €

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 15 ANS

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 4 % (en cours de négociation)

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard le 15/11/2024** et à adresser immédiatement au vendeur copie du récépissé de dépôt du dossier bancaire.

A défaut, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat sans formalité ni mise en demeure et le dépôt de garantie sera définitivement acquis au vendeur.

La présente condition suspensive devra être réalisée **au plus tard le 10 DECEMBRE 2024.**

16 octobre 2024

Cette condition suspensive sera réputée réalisée dès l'émission d'une offre de prêt correspondante aux caractéristiques du financement stipulées ci-dessus par l'acquéreur.

L'ACQUEREUR devra justifier au vendeur de la réalisation ou non de la présente condition suspensive, par l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception d'une copie de son offre de prêt ou d'une attestation de refus de prêt délivrée par la banque dans le délai prévu aux présentes pour la réalisation de la vente.

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

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

5.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU VENDEUR

=> Le présent compromis de vente est consenti 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 VENDEUR puisse mettre en œuvre la réalisation de ce lotissement.

=> Le présent compromis de vente est consenti sous la condition suspensive que le VENDEUR 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 :

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

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

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

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

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

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

- Les 2 places de stationnement privatives non close sont à la charge acquéreurs (béton poreux ou dalles alvéolaires ou pavés enherbés)
- Les clôtures (mur bahut 1 m + grillage rigide de 60 cm) sur voiries sont à la charge de l'aménageur.
- Un avis favorable de l'architecte coordinateur devra obligatoirement être joint à la demande de Permis de Construire. L'architecte coordinateur désigné est Patrick ABES.

16 octobre 2024

7.2 SERVITUDES

Lot 1 : Servitude tout réseau

Lot 5 : Servitude de passage de réseau EP largeur 1,5 m.

L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle à la charge des acquéreurs. Les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc....) dans la limite de la surface imperméabilisée maximale imposée par lot et de les diriger gravitairement vers le système de rétention à la parcelle.

Le système mis en place pourra être une combinaison de possibilités (noue, puits secs, toiture terrasse, bache sous vide sanitaire, cuve, etc.). L'évacuation du débit de fuite de l'ouvrage de rétention devra être réalisée vers la boîte de branchement mise en place par l'aménageur.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études spécialisé et devra être jointe à la demande de permis de construire, justifiant :

- Le volume de rétention selon l'imperméabilisation du lot (dans la limite de la surface maximale autorisée cf. PA8 A et PA10) ;
- Du système de rétention prévu ;
- Du débit de fuite à respecter (dans la limite du débit de fuite imposé (cf. PA8 A).

8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

Si pour des raisons diverses pendant le délai de validité du présent contrat, le vendeur 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 l'acquéreur que ce dernier ne pourra en aucun cas s'opposer à ces modifications.

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

Le dépôt de garantie versé aux présentes sera alors rendu par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, sur demande écrite de ce dernier.

9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

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

Pour cela, le VENDEUR 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 VENDEUR pourra pénétrer et circuler sur l'emprise du lot vendu, 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.

L'acquéreur 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 compromis de vente.

Néanmoins si l'ACQUEREUR juge que ces modifications altèrent, de manière conséquente, le bien qu'il a réservé, il pourra dans ce cas renoncer à son acquisition et le dépôt de garantie versé aux présentes sera restitué à l'ACQUEREUR sur sa demande écrite faite au VENDEUR.

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 VENDEUR a remis ce jour une étude géotechnique préalable, le BIEN étant situé en zone d'aléa moyen ou fort.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ladite Etude et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le VENDEUR attire l'attention de l'ACQUEREUR 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, l'ACQUEREUR 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. L'ACQUEREUR transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.

Le VENDEUR donne d'ores et déjà son accord à l'acquéreur 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.

L'ACQUEREUR 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 l'acquéreur ne peut assurer financièrement, ce dernier pourra renoncer à son acquisition, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie versé aux présentes lui sera restitué sur demande écrite de l'ACQUEREUR au VENDEUR.

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

Etant entendu que dans ce cas, le présent compromis de vente sera caduque de plein droit sans indemnité ni de part ni d'autre et le dépôt de garantie versé aux présentes sera restitué à l'ACQUEREUR, sur demande écrite de ce dernier au VENDEUR.

L'ACQUEREUR ne pourra, dès lors qu'il n'aura pas réalisé ces études, rechercher ultérieurement la responsabilité du vendeur 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 VENDEUR et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et visé par les parties.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ce document tant par la lecture que lui en a fait le VENDEUR 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 VENDEUR.

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le VENDEUR 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, l'ACQUEREUR, 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

16 octobre 2024

Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de « **NEUF CENT EUROS** » (« **900 €** ») sera versée par l'ACQUEREUR 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 à l'ACQUEREUR, 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 ACQUEREURS seront mises à disposition par le séquestre au lotisseur, pour faire face aux dégradations des parties communes, sur factures visées par ce dernier.

L'ACQUEREUR 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 ACQUEREURS, leur coût sera réparti entre l'ensemble des colotis.

De convention expresse entre les parties, cette caution versée par l'ACQUEREUR 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 ACQUEREURS 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'ACQUEREUR en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque ACQUEREUR 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 « **QUATRE CENT EUROS** » **400 €** 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 ACQUEREUR 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 ACQUEREURS donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des travaux à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

13 - ASSOCIATION SYNDICALE

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

Par l'effet de la présente vente, l'ACQUEREUR sera membre de plein droit de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements.

L'ACQUEREUR déclare y adhérer librement conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et de son décret d'application.

La propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs seront dévolus à ladite association jusqu'à leur cession éventuelle à la commune ou à une personne morale de droit public.

14 – REALISATION DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude du notaire ci-dessus désigné.

Cet acte devra être régularisé au plus tard **à la date du 28 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 à l'ACQUEREUR la bonne fin des travaux de viabilité, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit l'ACQUEREUR 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 ACQUEREUR 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 VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit l'ACQUEREUR de la remise en vente du lot vendu. Le VENDEUR pourra alors remettre le lot immédiatement à la vente sans que l'ACQUEREUR puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par lui.

Le VENDEUR attire l'attention de l'ACQUEREUR 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 de l'ACQUEREUR, 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 VENDEUR à l'effet de demander le retrait dudit permis.

15 – ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 24 mois à compter du présent compromis de vente.

Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité. Néanmoins, l'ACQUEREUR pourra dans ce cas renoncer au compromis de vente et le dépôt de garantie versé aux présentes lui sera restitué, sans indemnité ni de part ni d'autre.

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

16 – DEPOT DE GARANTIE

16 octobre 2024

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 CENTS** » (« **1 500** ») euros TTC. Le réservataire s'oblige dans un délai de 15 jours des présentes à effectuer :

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

Relevé d'identité bancaire				
Domiciliation :		BANQUE POPULAIRE DU SUD		
Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB	
16607	00279	40000855006	93	
BIC :	CCBPPFRPPPG			
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, déferé préfectoral ou de non-financement de tout ou partie de celui-ci.

=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, dans le cas où un PA modificatif serait déposé et que les modifications relatives à ce permis d'aménager ne conviendraient pas aux réservataires.

=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats de l'étude de sol, diligentés par le réservataire, compromettraient son projet de construction.

=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats des études de sol, diligentés par le réservant et/ou le réservataire, démontreraient que le bien vendu fait l'objet d'une pollution particulière.

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

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

17 - FRAIS DE DOSSIER

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

18- FRAIS ANNEXES

18.1 ANTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait que les honoraires de l'architecte coordonnateur d'un montant de **500 euros** seront à régler directement à ce dernier, au moment de la validation du ou des permis de construire. L'ACQUEREUR s'y oblige expressément.

18.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

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

=> Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : **SIX CENTS euros TTC.**

=> La caution voirie et réseau pour un montant de : **NEUF CENTS euros**

=> La caution obligation acquéreur pour un montant de : **QUATRE CENTS euros**

=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : **CENT euros**

=> Le forfait impôt foncier pour un montant de : **CENT CINQUANTE euros**

18.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

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

19 - 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.

20- 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.

21 - 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 16 OCTOBRE 2024

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
- vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
- vous déclarez que le changement de destination a été effectué et est conforme au permis.
- vous déclarez que la division de terrain a été effectuée et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

Le 30 JUIN 2023

1 Désignation du permis ou de la déclaration préalable

☐ Permis de construire N° _____

☒ Permis d'aménager N° PA 0 3 4 3 2 9 2 1 2 0 0 0 5

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au : ____/____/____

☐ Déclaration préalable N° _____

2 Identité du déclarant

① Le déclarant est le titulaire de l'autorisation

2.1 Vous êtes un particulier ☐ Madame ☐ Monsieur

Nom

Prénom

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

HECTARE

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

3 5 1 3 3 8 6 6 0 0 0 0 1 8

SA

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☒ Monsieur

Nom

Prénom

JAISSET

Fabien

SR EL

3 Coordonnées du demandeur

① Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant.
Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____

Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

FABRIEN • JAISSET @ HECTARE • FR

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 30/06/2023

Changement de destination effectué le : ____/____/____

☒ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Surface de plancher créée (en m²) : _____

Nombre de logements terminés : _____ dont individuels : _____ dont collectifs : _____

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

Logement Locatif Social : _____

Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : _____

Prêt à taux zéro : _____

Autres financements : _____

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation
(permis ou non-opposition à la déclaration préalable)^[1]

À Narbonne

Fait le 30/06/2023

Signature du (ou des) déclarant(s)

HECTARE
URBANISME DURABLE
3 avenue de la Coupé
11100 NARBONNE
04 68 33 01 02
SIREN 351 338 660

À _____

Fait le ____/____/____

Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture)
s'il a dirigé les travaux

[1] La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

Pièces à joindre selon votre projet

① Cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

☐ AT-1 – L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 122-30 et 35 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme] ;	☐ AT.4 – L'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R. 122-26 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-2 du code de l'urbanisme] ;
☐ AT.2 – Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 125-17 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 125-1 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme] ;	☐ AT.5 – L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique prévue par l'article R. 122-32 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme].
☐ AT.3 – L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R. 122-24 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme] ; Ou ☐ AT3-1 – Une attestation de la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale prévue à l'article R. 122-24-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-4-1 du code de l'urbanisme] ;	

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme^[2].

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison

individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination et le cas échéant de sous-destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

[2] Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère en charge de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* 

Vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

• ou par courrier (avec copie de votre pièce d'identité en cas d'exercice de vos droits) à l'adresse suivante :

Ministère en charge de l'urbanisme

À l'attention du Délégué à la protection des données

SG/DAJ/AJAG1-2

La Grande Arche paroi sud

92055 La Défense cedex

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929>

Mairie
de
Vendres

PERMIS D'AMÉNAGER
DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 22/12/2021 et affichée le 22/12/2021

N° PA 034 329 21 Z0005

Par :	SAS HECTARE représentée par Monsieur BLONDEL Florian
Demeurant à :	3 AVENUE DE LA COUPE 11100 NARBONNE
Sur un terrain sis à :	4 RUE DU CRES 34350 Vendres 329 AN 397
Nature des Travaux :	CREATION D'UN LOTISSEMENT DE 5 LOTS – HABITAT INDIVIDUEL

Le Maire de Vendres

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 22/12/2021 par SAS HECTARE représentée par Monsieur BLONDEL Florian.

Vu l'objet de la demande

- pour LA CREATION D'UN LOTISSEMENT DE 5 LOTS - HABITAT INDIVIDUEL
- sur un terrain situé 4 RUE DU CRES.

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 06/03/2020,

Vu la modification n° 1 du PLU approuvée en date du 22/07/2021,

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 10/07/2017.

Vu le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 09/10/2017.

Vu l'avis favorable avec réserve du Service Eau et Assainissement de la Domitienne en date du 04/01/2022 dont copie annexée au présent arrêté.

Vu l'avis favorable avec réserve du SDIS - service Prévision en date du 13/01/2022 dont copie annexée au présent arrêté.

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 24/01/2022 dont copie annexée au présent arrêté.

Vu l'avis favorable avec réserve du Pôle EDD - la Domitienne en date du 04/01/2022 dont copie annexée au présent arrêté.

Vu l'avis favorable du CD34 agence BEZIERS en date du 10/01/2022 dont copie annexée au présent arrêté.

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est ACCORDÉ sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le lotissement porte le nom de « les Roselières ».

La superficie de l'opération est de 2143 m².

Le nombre maximum de lots autorisé par le présent permis d'aménager est de 5 lots individuels.

La surface de plancher maximale est de 1000 m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée suivant le tableau de répartition annexé au règlement.

Article 3 : Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du document d'urbanisme et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 6 « Projet de réinvestissement urbain » ».

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer aux dispositions mentionnées dans le règlement et le plan de composition annexés au présent arrêté.

Article 4 : Conformément à l'avis d'ENEDIS joint au présent arrêté, la puissance de raccordement du projet au réseau électrique est de 5x12kVA monophasé. Le raccordement au projet se fera à partir du poste « Château d'eau ».

Article 5 : Conformément à l'avis du service Eau et Assainissement de la Domitienne :
Pour le réseau de distribution d'eau potable :

Deux canalisations ainsi qu'un ouvrage de comptage implantés dans l'emprise du projet devront être abandonnés et réimplantés sous chaussée communale, le débitmètre existant sera déposé et reposé dans le nouveau regard par l'exploitant, la conduite de distribution 100F sera déconnectée au droit de l'impasse des Cardonilles et raccordée au réseau maintenu en service. Les travaux de raccordement des canalisations d'eau potable devront être réalisés par la Domitienne ou par SUEZ Eau France.

Pour l'assainissement collectif :

Une extension du réseau de collecte sera à réaliser jusqu'au droit du raccordement de la voirie du projet.

La mise en service des réseaux de l'opération sera conditionnée par l'obtention du certificat de réception des travaux, du dossier complet de réception et des plans de récolement.

Sont à la charge des pétitionnaires et aménageurs :

- Tout ou partie des frais d'extension ou de renforcement de réseaux hors emprise du projet réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la C.C. la Domitienne ou de son délégataire.
- Frais de dévoiements de réseaux existants situés dans l'emprise du projet.
- Frais de raccordements aux réseaux existants hors emprise du projet réalisés par le délégataire de C.C. la Domitienne.
- Frais d'épreuves des réseaux, de prélèvements et analyses de potabilité effectués par le délégataire de la C.C la Domitienne.
-

Article 6 : Le projet devra se conformer aux prescriptions du Service Déchets - la Domitienne, mentionnées sur l'avis et sur le règlement de collecte joints au présent arrêté.

Article 7 : Conformément à l'avis du Département de l'Hérault (pôle routes), l'accès aux parcelles se fera comme indiqué sur le plan joint à la demande et devra faire l'objet d'une demande particulière auprès des services départementaux. Aucun rejet d'eau pluviale supplémentaire ne sera admis sur la voie publique et ses dépendances. Les extensions de réseaux nécessitant des travaux sur la RD37 devront faire l'objet de demandes d'autorisations auprès des différents gestionnaires et concessionnaires.

Article 8 : Les prescriptions du SDIS, mentionnées sur l'avis joint au présent arrêté, devront être impérativement respectées, notamment en ce qui concerne la défense extérieure contre l'incendie du lotissement pour l'accessibilité des engins de secours et la grille de couverture (distance maximale entre les points d'eau incendie et l'opération, débit/heure).

Article 9 : En matière d'accessibilité voirie, le présent projet devra respecter les derniers textes en vigueur, à savoir les décrets 2006-1657 et 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatifs à l'accessibilité et à la voirie et aux espaces publics ainsi que l'arrêté d'application du 15 janvier 2007 relatif aux prescriptions techniques.

Pour information, une charte de bonnes pratiques « lotissements » sera jointe au présent arrêté.

Article 10 : Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément à l'article R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme.

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

Le lotisseur devra fournir à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

Article 11 : L'opération n'est pas soumise à diagnostic archéologique ; toutefois, en application de l'article L.531-14 du titre III du livre V du Code du Patrimoine, il est rappelé au pétitionnaire que toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Maire de la commune conformément à l'article L.112-7 du CCH et à l'article 47 du décret du 16/01/2002 pris en application de la loi du 17/01/2001 modifiée par la loi du 01/08/2003 relative à l'archéologie préventive.

Article 12 : Le pétitionnaire sera redevable de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale) et de la Redevance d'Archéologie Préventive, sur les places de stationnement visiteur du lotissement.

Vendres, le 15 mars 2022

Le Maire,
Jean-Pierre PEREZ



Observation : Si le dossier est le fait générateur de taxe d'aménagement, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la liquidation de la taxe est assurée par les services de l'Etat. Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1500€.

Les titres sont respectivement émis 12 et 24 mois après la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, la date de la décision de non opposition ou la date à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2016-6 en date du 05/01/2016 porte le délai de validité à 3 ans. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

**Mairie
de
Vendres**

**PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF n° 24 / 467
DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**Demande déposée le 30/04/2024 et affichée le 02/05/2024
Complétée le 02/08/2024**

N° PA 034 329 21 Z0005 M02

Par :	SAS HECTARE représentée par Monsieur BLONDEL Florian
Demeurant à :	3 AVENUE DE LA COUPE 11100 NARBONNE
Sur un terrain sis à :	4 RUE DU CRES 34350 Vendres 329 AN 744, 329 AN 779
Nature des Travaux :	MODIFICATION DE L'ARCHITECTE COORDONATEUR

Le Maire de Vendres

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 30/04/2024 par SAS HECTARE représentée par Monsieur BLONDEL Florian.

Vu l'objet de la demande

- Pour la modification de l'architecte coordonnateur du lotissement,
- sur un terrain situé 4 RUE DU CRES.

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 06/03/2020,

Vu la modification n° 1 du PLU approuvée en date du 22/07/2021,

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 10/07/2017.

Vu le permis d'aménager initial délivré le 15/03/2022 et le permis modificatif n° PA 034 329 21 Z0005 M01 délivré le 08/01/2024

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager modificatif est ACCORDÉ pour la modification décrite dans la demande susvisée.

Article 2 : Les prescriptions de l'arrêté initial demeurent applicables.

Vendres, le 26 août 2024

**Le Maire,
Jean-Pierre PEREZ**



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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2016-6 en date du 05/01/2016 porte le délai de validité à 3 ans. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Adresse: 34350 VENDRES
Coordonnées GPS: 43.2697661,
3.228980809887632
Cadastre: AN779, AN777, AN776, AN775, AN774,
AN778

Commune: VENDRES
Code Insee: 34329

Reference d'édition: 2905827
Date d'édition: 16/10/2024

Vendeur:
HECTARE
Acquéreur:
VENDRES LES ROSELIERES



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

1 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : 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 Vendres	Approuvé	09/07/2017
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Vendres	Approuvé	09/07/2017
		Inondation Par submersion marine Vendres	Approuvé	09/07/2017
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/CVXQZ>

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.

Etat des risques

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTECT / DGPR juin 2024
Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)		Code postal	Nom de la commune	
Impasse George Sand 34350 Vendres		34350	VENDRES	
AN779, AN777, AN776, AN775, AN774, AN778				
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)				
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS oui ☐ non ☒				
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date				
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque:				
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 d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)				
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS oui ☐ non ☒				
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date				
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:				
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 TECHNOLOGIQUES oui ☐ non ☒				
prescrit ⁽¹⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date				
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :				
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet surpression ☐				
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, l'ensemble des 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 ⁽⁵⁾ oui ☐ non ☐				
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire				
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en				
zone 1 très faible ☐ zone 2 faible ☒ zone 3 modérée ☐ zone 4 moyenne ☐ zone 5 forte ☐				
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon				
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒				
Information relative à la pollution des sols				
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui ☐ non ☒				
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*				
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☐				
*naturelle, minière ou technologique				
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)				
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 oui ☐ non ☒				
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme. oui ☐ non ☒				
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est: d'ici à 30 ans ☐ compris entre 30 et 100 ans ☐				
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui ☐ non ☐				
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui ☐ non ☐				
Documents à fournir obligatoirement				
☒ la fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr				
☒ La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité				
vendeur		Date / Lieu	acquéreur	
HECTARE			VENDRES LES ROSELIERES	
Signature:		Le, 16/10/2024	Signature:	
		Fait à VENDRES		

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée

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

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

AN779 - AN777 - AN776 - AN775 - AN774 - AN778



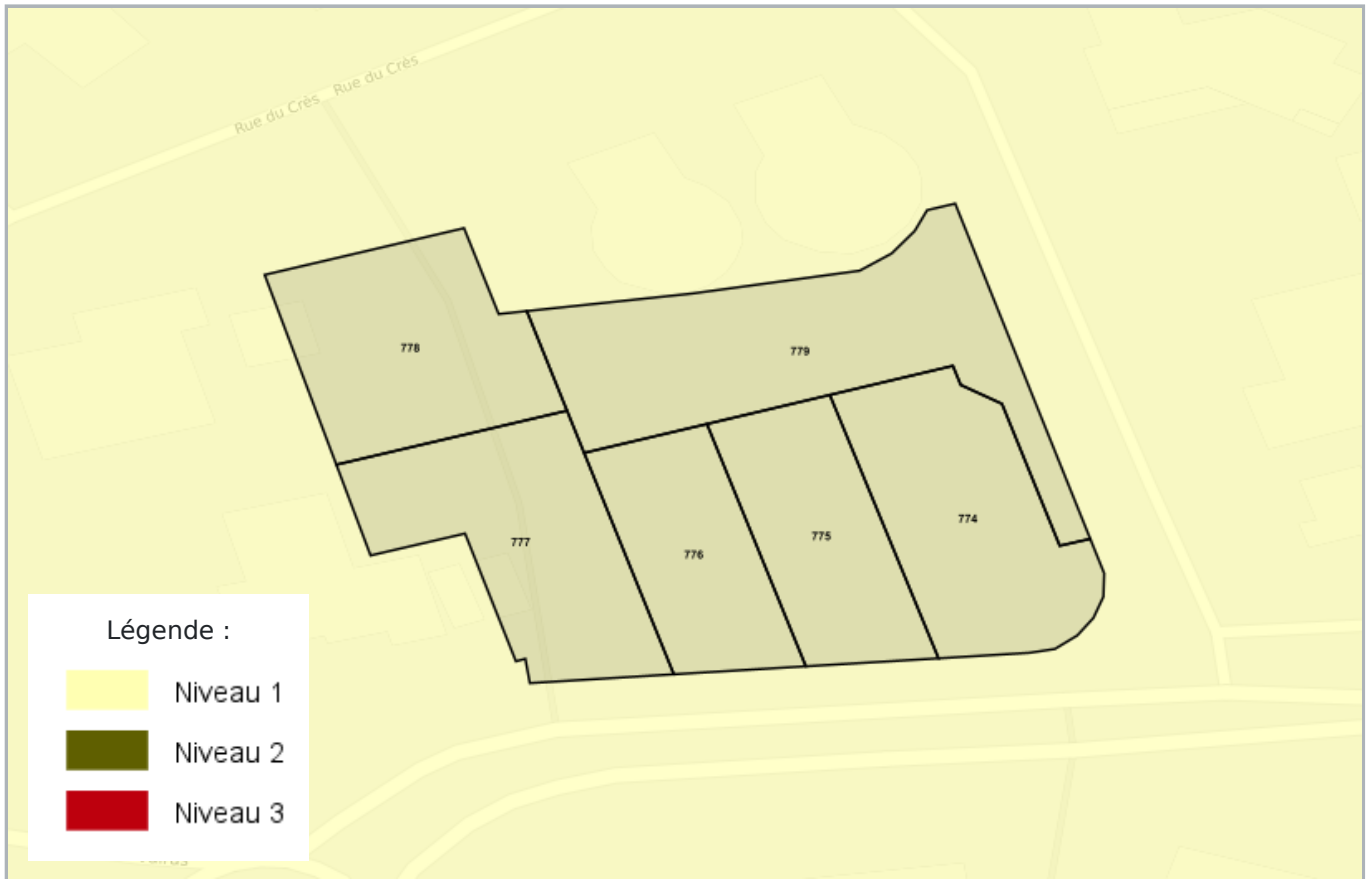
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

AN779 - AN777 - AN776 - AN775 - AN774 - AN778

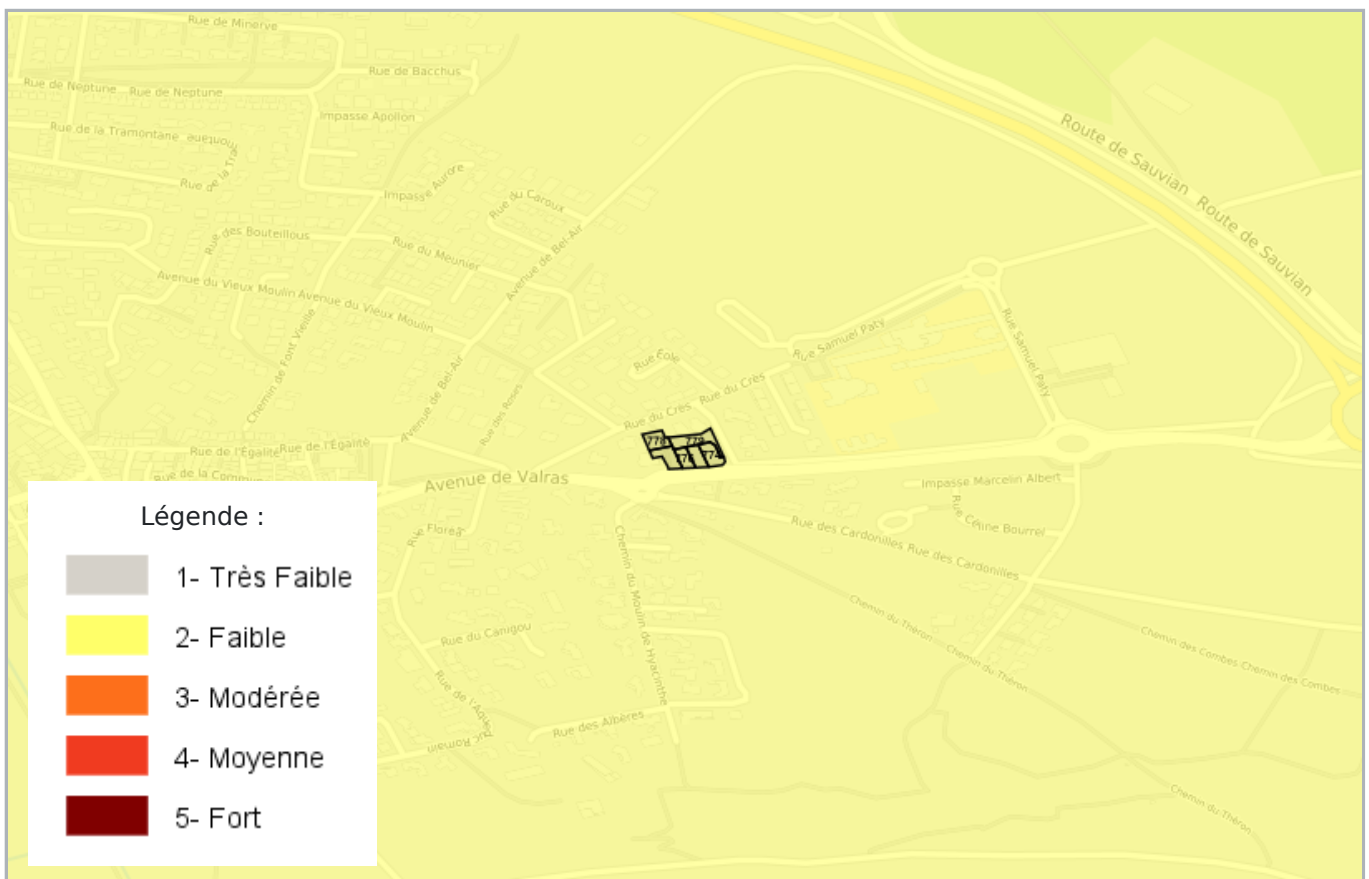


RADON

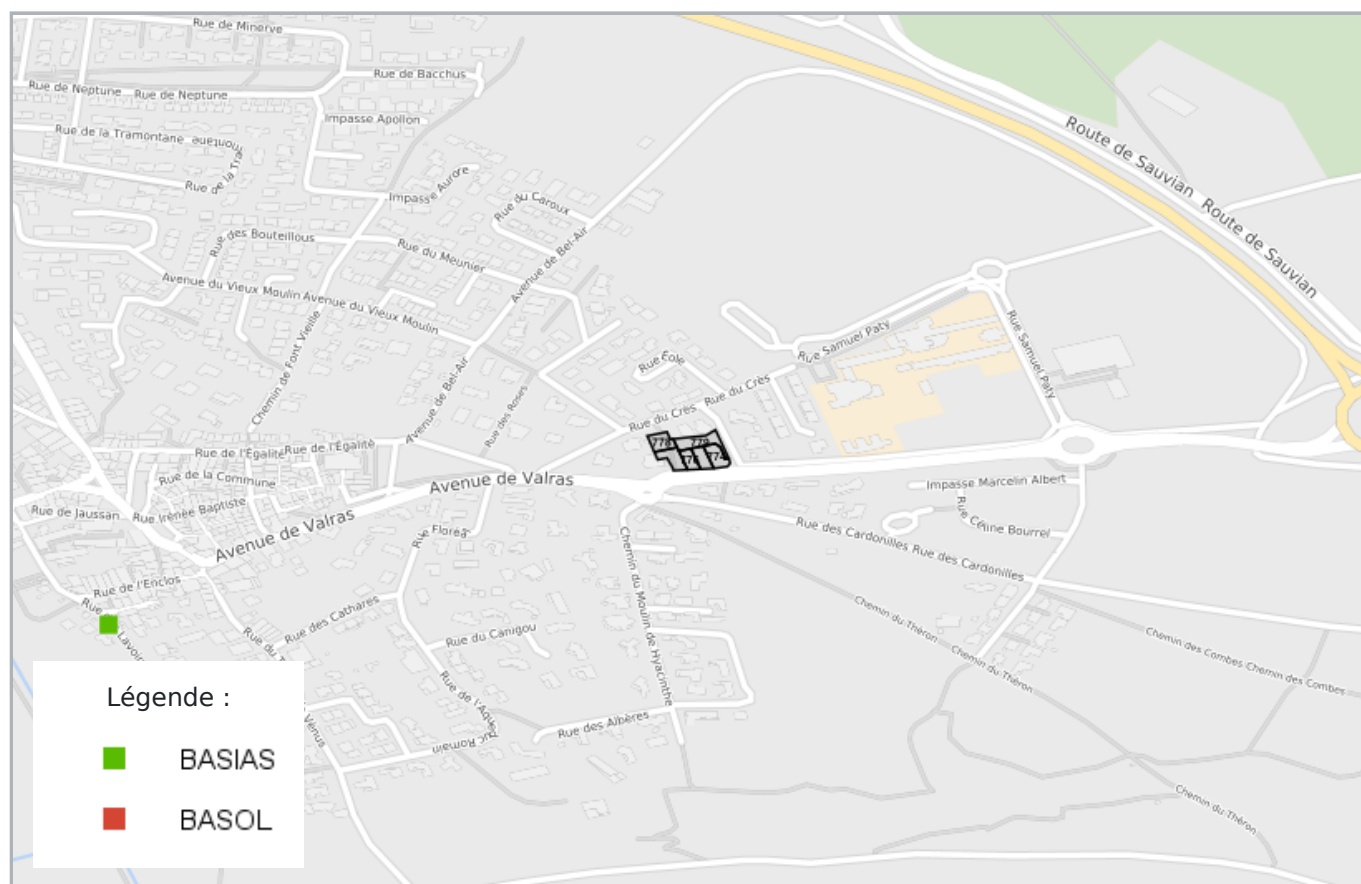
AN779 - AN777 - AN776 - AN775 - AN774 - AN778



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112 -3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble

Impasse George Sand / Parcelles:
AN779 - AN777 - AN776 - AN775 -
AN774 - AN778

code postal ou Insee

34350

commune

VENDRES

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ **oui** ☐ **non** ☒ **X**
révisé **approuvé** date

¹ **Si oui**, nom de l'aérodrome:

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² **oui** ☐ **non** ☐
² **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** ☐ **non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ **oui** ☐ **non** ☐
révisé **approuvé** date

¹ **Si oui**, nom de l'aérodrome:

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

¹ **zone A** ☐ **zone B** ² ☐ **zone C** ³ ☐ **zone D** ⁴ ☐
très forte forte modérée faible

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante: <https://www.geoportail.gouv.fr/>

vendeur

HECTARE

date / lieu

16 octobre 2024 / VENDRES

acquéreur

VENDRES LES ROSELIERES

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



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

None rue de l'Enclos VENDRES		491 mètres
SSP3930379	SOCIETE DEROCLES ANC. SOCIETE BEROUD HENRI	
Indéterminé		

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

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres
--

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

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Préfecture : Hérault
Commune : VENDRES

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

Impasse George Sand 34350 Vendres / Parcelles: AN779 -
AN777 - AN776 - AN775 - AN774 - AN778
34350 VENDRES

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	
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	28/02/2018	02/03/2018	23/05/2018	22/06/2018	☐ OUI	☐ NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998	☐ 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	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/12/2003	03/12/2003	19/12/2003	20/12/2003	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/11/1999	14/11/1999	17/11/1999	18/11/1999	☐ 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	28/10/1993	03/11/1993	08/03/1994	24/03/1994	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/09/1992	30/09/1992	06/11/1992	18/11/1992	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/03/2021	30/12/2021	19/09/2022	11/10/2022	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	31/12/2022	30/12/2023	17/06/2024	01/07/2024	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	30/09/2022	30/12/2022	20/07/2023	07/09/2023	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/04/2016	31/12/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008	☐ OUI	☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

16/10/2024

HECTARE

Nom et visa du vendeur

VENDRES LES ROSELIERES

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...

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

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

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



Pendant les secousses

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



Après les secousses



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



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



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



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

Lot. Les Roselières

Commune de VENDRES

Mission G1 PGC Elan

pour le compte de HECTARE

Dossier : SG 23-0150 NT 01 A				
Devis : DSG 20-092				
Document	Indice	Description	Date	Rédaction
NT 01	A	Mission G1 PGC Elan	13/06/23	EFO

RESUME

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile : aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles.

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

Zone d'influence géotechnique (ZIG) : La ZIG inclue des mitoyens.

Synthèse des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence en sub-surface d'une première couche moyennement porteuse sauf en PD3 où cette couche est masquée par 0.80 de matériaux limoneux peu porteurs. A partir de 2.60 à 3.00 m/TN les compacités diminuent sur une couche ayant des compacités peu à moyennement porteuse jusqu'à l'arrêt des essais à 5.00 m/TN..

Adaptation du projet (fondation) :

Type :

semelles filantes et/ou appuis isolés.

Horizon porteur : dans les limons sableux +/- graveleux moyennement compact reconnu à partir de 0.20 à 0.80 m/TN. I

Protection :

Retrait gonflement : Sans objet

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

Niveau bas :

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

Mitoyens :

Attention présence de murs et clôtures mitoyens au Nord et à l'Est .

Terrassements :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les limons graveleux nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.00 à 0.90 m/TN.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE DE L'ETUDE	4
1.1 Données générales	4
1.2 Contexte géotechnique	5
1.2.1 Géologie	5
1.2.2 Argiles	5
1.2.3 Remontée de nappe	6
1.2.4 Risque d'inondation	6
1.2.5 Zonage sismique	6
1.2.6 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués	6
1.3 Description du site	6
1.4 Caractéristiques de l'avant-projet	7
1.4.1 Description du projet	7
1.4.2 Evaluation géotechnique	7
2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS	8
2.1 Sondages pénétrométriques	8
2.2 Sondage géologique	8
2.3 Résultats essais en laboratoire	8
2.4 Commentaires sur les résultats	9
3. INTERPRETATION (G1 PGC)	9
3.1 Mode de fondation envisageable	9
3.2 Dallage	10
3.3 Mitoyen	10
3.4 Hydrogéologie	10
4. TERRASSEMENTS	10
5. CADRE REGLEMENTAIRE	10
6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES	10

ANNEXES

- ANNEXE 1 - Notes générales sur les missions géotechniques
- ANNEXE 2 - Implantation des sondages
- ANNEXE 3 - Résultats des sondages penetrometriques
- ANNEXE 4 - Résultats du sondage a la tariere
- ANNEXE 5 - Résultats des analyses GTR

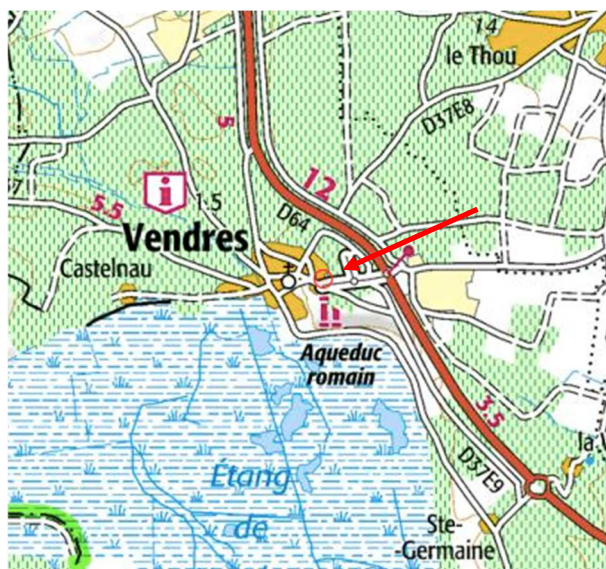
1. CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1 Données générales

A la demande et pour le compte de HECTARE, le bureau d'étude Sud Géotechnique, a procédé à la Mission G1 PGC Elan du projet : Lot. Les Roselières, sur la commune de VENDRES (cf. plan de situation).

Plan de situation

Coordonnées GPS : 43.269637, 3.229053



Plan de localisation



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

Le présent rapport d'étude G1 PGC-G2 PRO Voirie comprend :

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

Notre mission est réalisée à partir de 3 sondages au pénétromètre dynamique lourd (norme NF P 94-114) et 1 sondage à la tarière à 2 m et 1 identification GTR.

Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- Permis d'aménager.

1.2 Contexte géotechnique

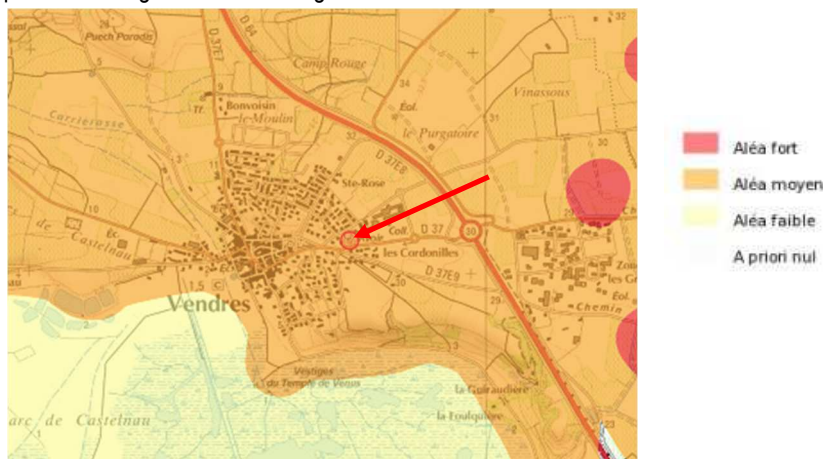
1.2.1 Géologie

D'après les informations du BRGM le sous-sol du site est composé : Fxa - Terrasses. Quaternaire inférieur (Riss).



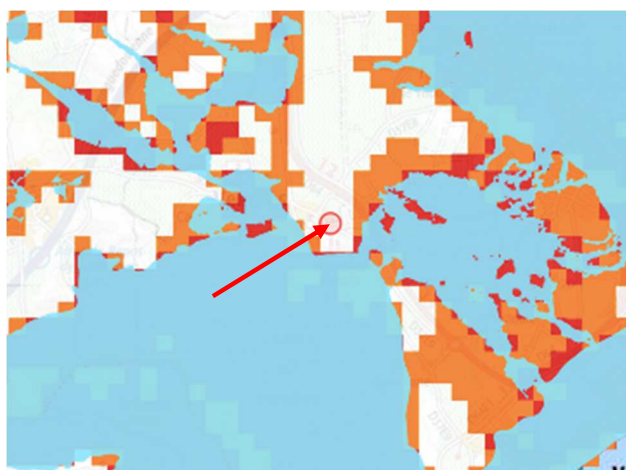
1.2.2 Argiles

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



1.2.3 Remontée de nappe

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



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

1.2.4 Risque d'inondation

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

Historique des inondations dans ma commune : 9.

Nous consulterons le PPRI en mairie de la commune.

1.2.5 Zonage sismique

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

1.2.6 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués

Aucune cavité souterraine n'est répertoriée par le BRGM.

Votre adresse est exposée à des mouvements de terrain ou au retrait-gonflement des argiles.

Certaines parties du territoire de votre commune ont des sols pollués ou potentiellement pollués.

1.3 Description du site

Le site est principalement constitué de terrain de tennis et présente donc une topographie relativement plane.

Il est bordé au Nord et à l'Est (amont) par des voies de dessertes. Sur les autres côtés se trouvent des parcelles construites. Un garage est mitoyen à l'Ouest.

1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

1.4.1 Description du projet

Le projet est l'aménagement d'un lotissement de 5 lots pour l'habitat individuel.

Le projet est la vente de parcelle pour l'habitat individuel.



1.4.2 Evaluation géotechnique

Zone d'influence géotechnique (ZIG) :

La ZIG inclue des mitoyens.

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

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

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

2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS

2.1 Sondages pénétrométriques

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

Il faut tout d'abord noter qu'une dalle en béton (terrain de tennis) est présente jusqu'à 0.40 m/TN expliquant les premiers pics de résistance. On interprètera donc ce qui est en dessous de 0.40 m/TN.

En PD3 uniquement une première couche faiblement compacte a été reconnue jusqu'à 0.80 m/TN.

En dessous et directement sous la structure du terrain en PD1 et PD2, les essais ont permis de mettre en évidence une seconde couche moyennement compacte jusqu'à 2.80 m/TN en PD1, 2.20 m/TN en PD2 et 2.50 m/TN en PD3.

Enfin, les valeurs permettent de mettre en évidence une couche moyennement compacte jusqu'à 5.00 m/TN en PD1, PD2 et PD3.

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

2.2 Sondage géologique

Le sondage à la tarière a permis de reconnaître la présence d'une dalle en béton jusqu'à 0.40 m/TN. En dessous nous observons une première couche de sable grossier jusqu'à 1.00 m/TN puis une couche de limon graveleux jusqu'à l'arrêt à 2.00 m /TN.

La coupe du sondage à la tarière est jointe en annexe.

2.3 Résultats essais en laboratoire

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

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

Sondage	Formation / type de sol	Prof. (m) échantillon	W (%)	VBS	Tamisé	Classe
					< 80 µm	G.T.R.
ST1	Limons sablo-graveleux	1	12,5	0,8	8,5	B4

Matériaux de classe B4 :

La plasticité de leurs fines rend ces sols sensibles à l'eau.

Ils sont plus graveleux que les sols B et leur fraction sableuse est plus faible. Pour cette raison, ils sont en général perméables. Ils réagissent assez rapidement aux variations de l'environnement hydrique et climatique (humidification - séchage).

Lorsqu'ils sont extraits dans la nappe, il est assez peu probable, en climat océanique, que leur état hydrique puisse s'améliorer jusqu'à devenir "moyen".

Suivant le GTR la proportion de fines et la faible plasticité de ces dernières, rapprochent beaucoup le comportement de ces sols de celui des sols A1.

Matériaux de classe A1 :

Ces sols changent brutalement de consistance pour de faibles variations de teneur en eau (wn), en particulier lorsque leur wn est proche de wOPN. Le temps de réaction aux variations de l'environnement hydrique et climatique est relativement court, mais la

perméabilité pouvant varier dans de larges limites selon la granulométrie, la plasticité et la compacité, le temps de réaction peut tout de même varier assez largement.

2.4 Commentaires sur les résultats

Les sondages ont permis de reconnaître la présence en sub-surface d'une première couche moyennement porteuse sauf en PD3 où cette couche est masquée par 0.80 de matériaux limoneux peu porteurs. A partir de 2.60 à 3.00 m/TN les compacités diminuent sur une couche ayant des compacités peu à moyennement porteuse jusqu'à l'arrêt des essais à 5.00 m/TN..

3. INTERPRETATION (G1 PGC)

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

- Les sondages ont permis de reconnaître la présence en sub-surface d'une première couche moyennement porteuse sauf en PD3 où cette couche est masquée par 0.80 de matériaux limoneux peu porteurs. A partir de 2.60 à 3.00 m/TN les compacités diminuent sur une couche ayant des compacités peu à moyennement porteuse jusqu'à l'arrêt des essais à 5.00 m/TN.. Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.
- La zone est en aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles ;
- La zone est inondable. On consultera le PPRI en mairie. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.
- La ZIG inclue des mitoyens.

3.1 Mode de fondation envisageable

Compte tenu des connaissances acquises on considérera que la couche moyennement compacte reconnue en surface ne peut recevoir des fondations car elle les expose au risque de retrait gonflement des argiles. En effet cette première couche correspond à l'altération argileuse du substratum.

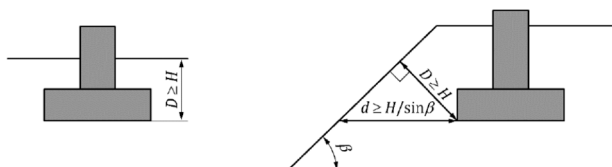
Ainsi les fondations pourront être de type semelles filantes et/ou appuis isolés.

Les fondations devront être descendues dans les limons sableux +/- graveleux moyennement compact reconnu à partir de 0.20 à 0.80 m/TN. I

Protection au gel :

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

Extrait NF DTU 13.1



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

A est l'altitude ;

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

H est la profondeur hors gel.

(H, H_0 et A en mètres).

Protection vis-à-vis du retrait gonflement :

Sans objet ;

Tableau de synthèse par lot :

Lot	Type de fondation	Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC	Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches
1	Fondations superficielles	limons sableux +/- graveleux	0.20 à 0.80
2	Fondations superficielles	limons sableux +/- graveleux	0.20 à 0.80
3	Fondations superficielles	limons sableux +/- graveleux	0.20 à 0.80
4	Fondations superficielles	limons sableux +/- graveleux	0.20 à 0.80
5	Fondations superficielles	limons sableux +/- graveleux	0.20 à 0.80

3.2 Dallage

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

3.3 Mitoyen

Attention présence de murs et clôtures mitoyens au Nord et à l'Est .

3.4 Hydrogéologie

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

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

4. TERRASSEMENTS

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les limons graveleux nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.00 à 0.90 m/TN.

5. CADRE REGLEMENTAIRE

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

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

6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES

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

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

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

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

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

Remarque importante : remblais anthropiques

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

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

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

ANNEXE 1 -NOTES GENERALES SUR LES MISSIONS GEOTECHNIQUES

Tableau 1 – Enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique

Enchaînement des missions G1 à G4	Phases de la maîtrise d'œuvre	Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission		Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques	Niveau de management des risques géotechniques attendu	Prestations d'investigations géotechniques à réaliser
Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1)		Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES)		Spécificités géotechniques du site	Première identification des risques présentés par le site	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
	Étude préliminaire, esquisse, APS	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)		Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site	Première identification des risques pour les futurs ouvrages	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2)	APD/AVP	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)		Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet	Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	PRO	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Projet (PRO)		Conception et justifications du projet	avec détection au plus tôt de leur survenance	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	DCE/ACT	Étude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT		Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux		
Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4)		À la charge de l'entreprise	À la charge du maître d'ouvrage			
	EXE/VISA	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Étude (en interaction avec la phase Suivi)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision du suivi)	Étude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût	Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (réalité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience)	Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées si des risques identifiés surviennent
	DET/AOR	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Étude)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude)	Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage		Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux
À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant	Diagnostic	Diagnostic géotechnique (G5)		Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant	Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés	Fonction de l'élément géotechnique étudié

CONDITIONS GENERALES ETABLIES PAR L'UNION SYNDICALE DE GEOTECHNIQUE

1. Avertissement, préambule

Toute commande et ses avenants éventuels impliquent de la part du cocontractant, ci-après dénommé « le Client », signataire du contrat et des avenants, acceptation sans réserve des présentes conditions générales.

Les présentes conditions générales prévalent sur toutes autres, sauf conditions particulières contenues dans le devis ou dérogation formelle et explicite. Toute modification de la commande ne peut être considérée comme acceptée qu'après accord écrit du Prestataire

2. Déclarations obligatoires à la charge du Client, (DT, DICT, ouvrages exécutés)

Dans tous les cas, la responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée en cas de dommages à des ouvrages publics ou privés (en particulier, ouvrages enterrés et canalisations) dont la présence et l'emplacement précis ne lui auraient pas été signalés par écrit préalablement à sa mission.

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

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

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

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

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

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

4. Plans et documents contractuels

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

5. Limites d'engagement sur les délais

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

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

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

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

Sauf spécifications particulières, les travaux permettant l'accessibilité aux points de sondages ou d'essais et l'aménagement des plates-formes ou grutage nécessaires aux matériels utilisés sont à la charge du Client. Les investigations peuvent entraîner d'inévitables dommages sur le site, en particulier sur la végétation, les cultures et les ouvrages existants, sans qu'il y ait négligence ou faute de la part de son exécutant. Les remises en état, réparations ou indemnités correspondantes sont à la charge du Client.

7. Implantation, nivellement des sondages

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

8. Hydrogéologie

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

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

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

L'étude géotechnique s'appuie sur les renseignements reçus concernant le projet, sur un nombre limité de sondages et d'essais, et sur des profondeurs d'investigations limitées qui ne permettent pas de lever toutes les incertitudes inhérentes à cette science naturelle. En dépit de la qualité de l'étude, des incertitudes subsistent du fait notamment du caractère ponctuel des investigations, de la variation d'épaisseur des remblais et/ou des différentes couches, de la présence de vestiges enterrés. Les conclusions géotechniques ne peuvent donc conduire à traiter à forfait le prix des fondations compte tenu d'une hétérogénéité, naturelle ou du fait de l'homme, toujours possible et des aléas d'exécution pouvant survenir lors de la découverte des terrains. Si un caractère évolutif particulier a été mis en lumière (notamment glissement, érosion, dissolution, remblais évolutifs, tourbe), l'application des recommandations du rapport nécessite une actualisation à chaque étape du projet notamment s'il s'écoule un laps de temps important avant l'étape suivante.

L'estimation des quantités des ouvrages géotechniques nécessite, une mission d'étude géotechnique de conception G2 (phase projet). Les éléments géotechniques non décelés par l'étude et mis en évidence lors de l'exécution (pouvant avoir une incidence sur les conclusions du rapport) et les incidents importants survenus au cours des travaux (notamment glissement, dommages aux avoisinants ou aux existants) doivent obligatoirement être portés à la connaissance du Prestataire ou signalés aux géotechniciens chargés des missions de suivi géotechnique d'exécution G3 et de supervision géotechnique d'exécution G4, afin que les conséquences sur la conception géotechnique et les conditions d'exécution soient analysées par un homme de l'art.

10. Rapport de mission, réception des travaux, fin de mission, délais de validation des documents par le client

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

11. Réserve de propriété, confidentialité, propriété des études, diagrammes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Résiliation anticipée

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

16. Répartition des risques, responsabilités et assurances

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

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

Assurance décennale obligatoire

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

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

Ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance

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

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

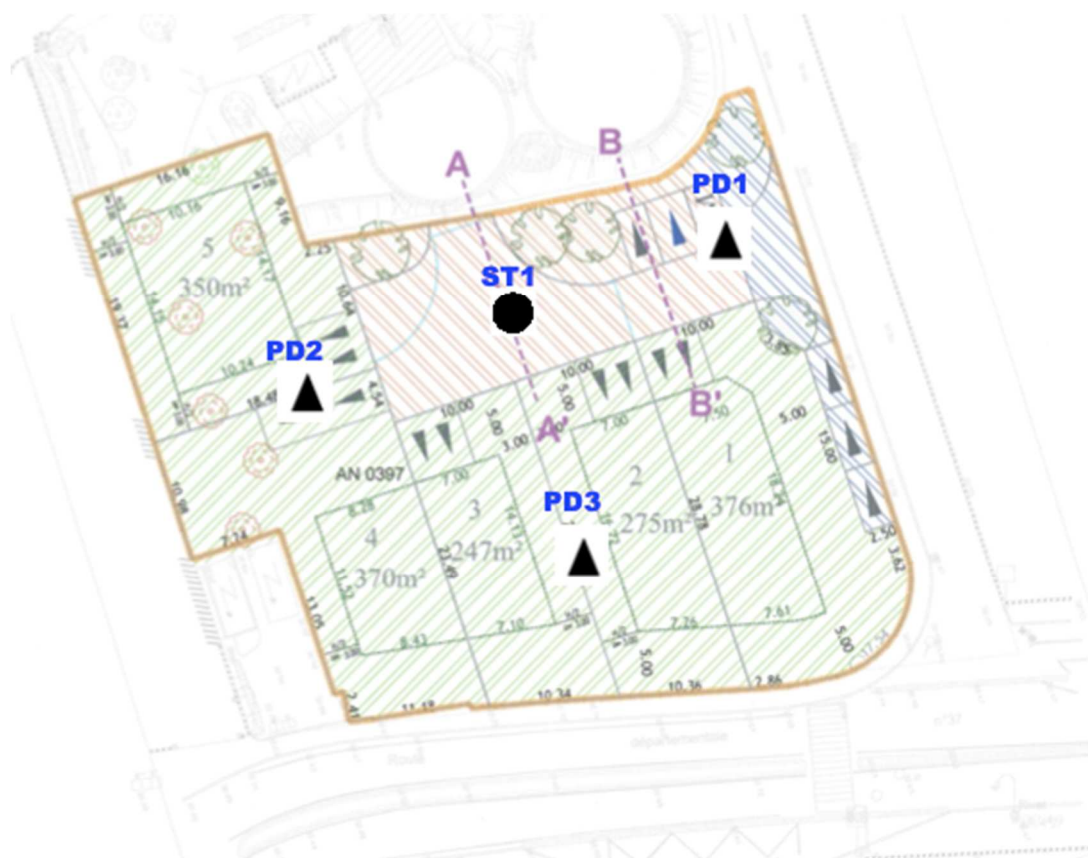
17. Cessibilité de contrat

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

18. Litiges

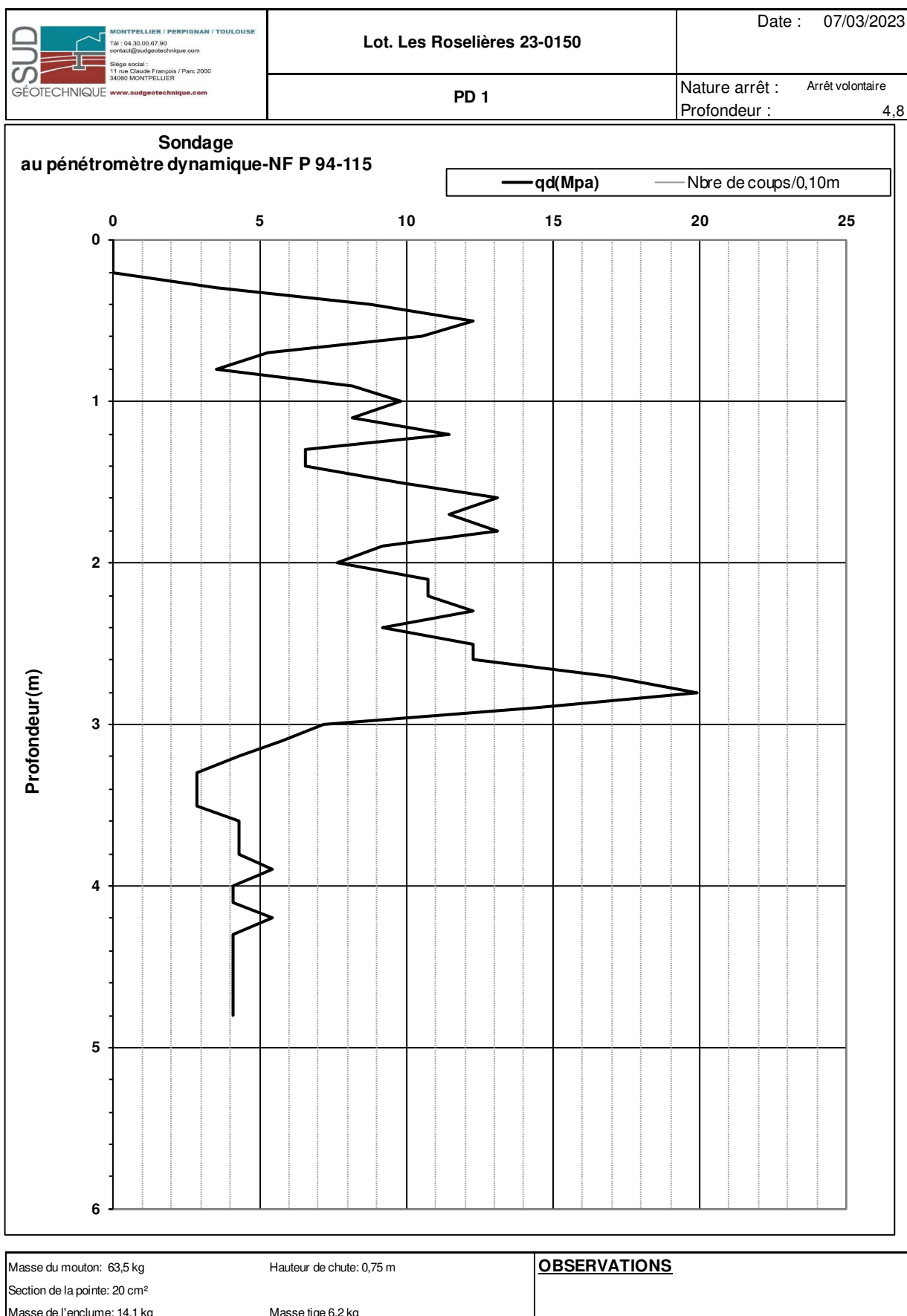
En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du siège social du Prestataire sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

ANNEXE 2 - IMPLANTATION DES SONDAGES

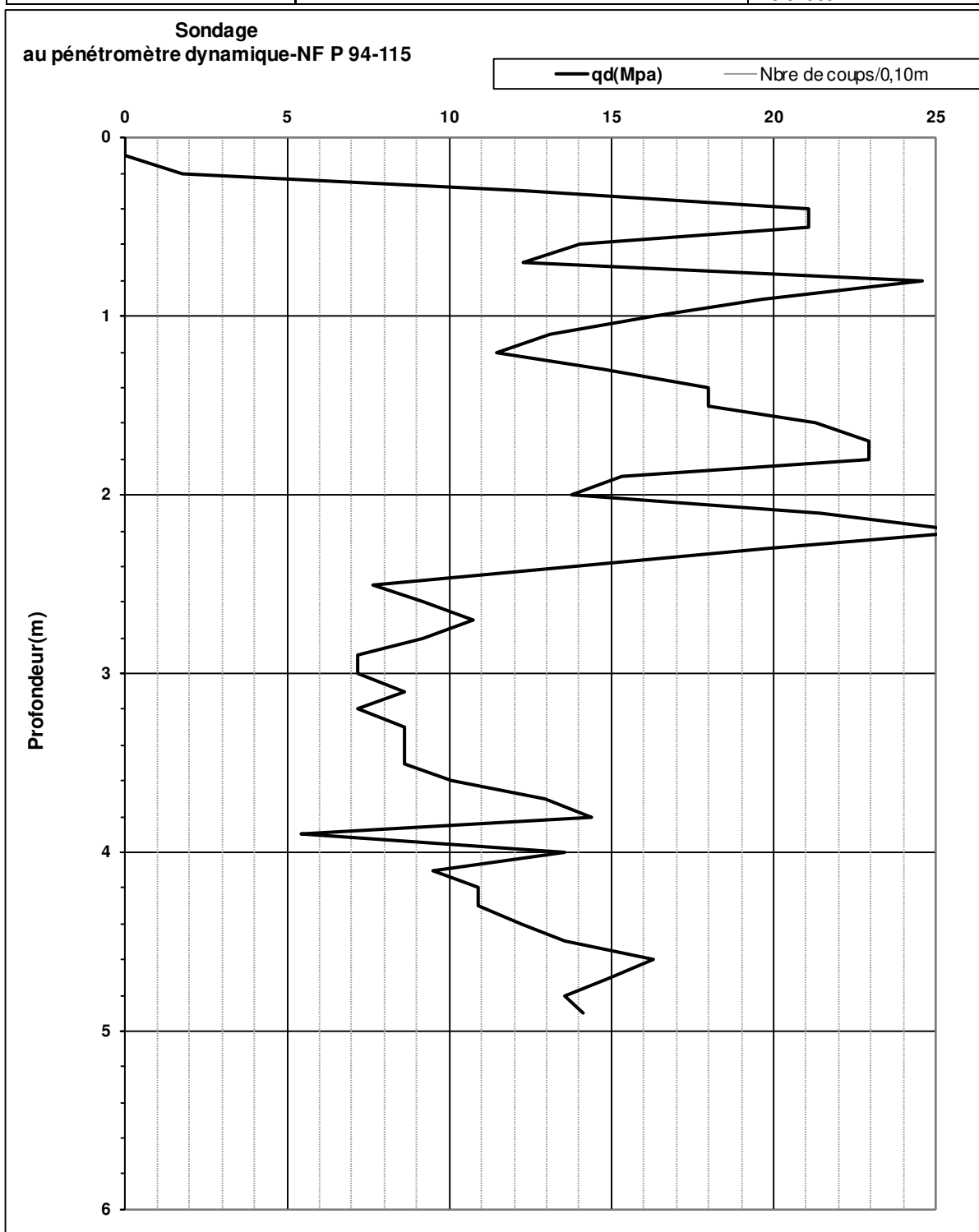


- Légende :
- ▲ Sondage pénétrométrique (PD)
 - ▨ Fouille à la pelle (PM)
 - ⊕ Essai de perméabilité (EP)
 - Reconnaissance de fondation (REC)
 - Sondage tarière (ST)
 - ⊕ Sondage pressiométrique (SP)
 - ⊕ Sondage carotté (SC)

ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES

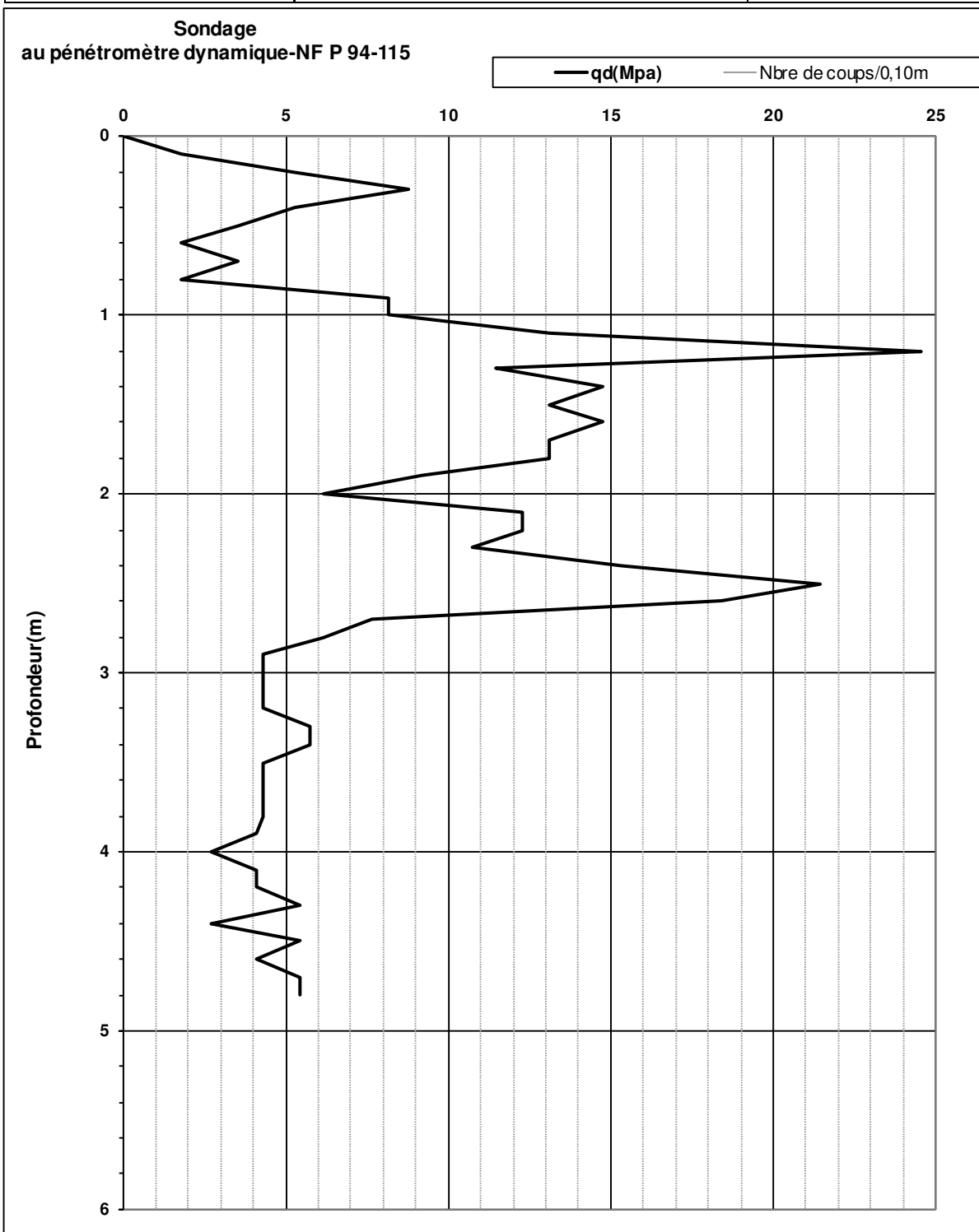


 MONTELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Les Roselières 23-0150	Date : 07/03/2023
	PD 2	Nature arrêt : Arrêt volontaire Profondeur : 4,9



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

 MONTELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34090 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Les Roselières 23-0150	Date : 07/03/2023
	PD 3	Nature arrêt : Arrêt volontaire Profondeur : 4,8



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

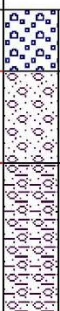
ANNEXE 4 - RESULTATS DU SONDAGE A LA TARIERE

	Contrat 23-0015	
	Lot. Les roselières - VENDRES - Hectare	
	Date : 06/04/2023	Profondeur : 0,00 - 2,00 m

1/40

Forage : ST1

EXGTE 3.23/GTE

Profondeur (m)		Lithologie
0		Dalle en béton
-0,40 m		
-1,00 m		Sable grossier
-2,00 m		Limon graveleux (Arrêt dans cet horizon)

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

ANNEXE 5 -RESULTATS DES ANALYSES GTR

MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04 67 50 02 35 contact@sudgeotechnique.com Site web : www.sudgeotechnique.com	RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS FICHE D'IDENTIFICATION	NF P 11-300 V8 du 25/09/18																																	
Sondage : <u>ST1</u> Échantillon : <u>1</u> Profondeur : <u>1</u> Nature: <u>Limons sablo-graveleux</u> Date d'essai: <u>15/04/2023</u> Dossier N° : <u>23-0150</u> Client : <u>HECTARE</u> Chantier : <u>Les Roselière</u> <u>Vendres</u> Date de prélèvement <u>07/03/2023</u>																																			
SOLS Granularité Norme NF P 94-056 et 057 Courbe granulometrique échantillon <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 0.8em;"> <tr> <td>Tamis (mm)</td> <td>50</td> <td>31,5</td> <td>20</td> <td>10</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0,3</td> <td>0,125</td> <td>0,08</td> </tr> <tr> <td>Passants en %</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>96,5</td> <td>74,9</td> <td>53,5</td> <td>37,6</td> <td>29,3</td> <td>20,5</td> <td>12,4</td> <td>8,5</td> </tr> <tr> <td>Fraction 0/50</td> <td>100</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Tamis (mm)	50	31,5	20	10	5	2	1	0,3	0,125	0,08	Passants en %	100	100	96,5	74,9	53,5	37,6	29,3	20,5	12,4	8,5	Fraction 0/50	100									
Tamis (mm)	50	31,5	20	10	5	2	1	0,3	0,125	0,08																									
Passants en %	100	100	96,5	74,9	53,5	37,6	29,3	20,5	12,4	8,5																									
Fraction 0/50	100																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 0.8em;"> <tr> <td style="width: 40%;">Argilosité</td> <td style="width: 20%;">Norme</td> <td style="width: 40%;">Valeur</td> </tr> <tr> <td>Indice de plasticité Ip</td> <td>NF P94-051</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valeur de bleu VBs</td> <td>NF P94-068</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Equivalent de sable ES</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Argilosité	Norme	Valeur	Indice de plasticité Ip	NF P94-051		Valeur de bleu VBs	NF P94-068	0,8	Equivalent de sable ES																							
Argilosité	Norme	Valeur																																	
Indice de plasticité Ip	NF P94-051																																		
Valeur de bleu VBs	NF P94-068	0,8																																	
Equivalent de sable ES																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 0.8em;"> <tr> <td style="width: 40%;">Etat hydrique</td> <td style="width: 20%;">Norme</td> <td style="width: 40%;">Valeur</td> </tr> <tr> <td>Teneur en eau W_n</td> <td>NF P94-050</td> <td>12,5</td> </tr> <tr> <td>Optimum Proctor W_{OPN}</td> <td>NF P94-093</td> <td></td> </tr> </table>			Etat hydrique	Norme	Valeur	Teneur en eau W _n	NF P94-050	12,5	Optimum Proctor W _{OPN}	NF P94-093																									
Etat hydrique	Norme	Valeur																																	
Teneur en eau W _n	NF P94-050	12,5																																	
Optimum Proctor W _{OPN}	NF P94-093																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 0.8em;"> <tr> <td style="width: 40%;">Comportement mécanique</td> <td style="width: 20%;">Norme</td> <td style="width: 40%;">Valeur</td> </tr> <tr> <td>Coefficient Los Angeles LA</td> <td>NF P 18-573</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Coefficient Micro Deval MDE</td> <td>NF P 18-572</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Friabilité des sables FS</td> <td>NF P 18-576</td> <td></td> </tr> </table>			Comportement mécanique	Norme	Valeur	Coefficient Los Angeles LA	NF P 18-573		Coefficient Micro Deval MDE	NF P 18-572		Friabilité des sables FS	NF P 18-576																						
Comportement mécanique	Norme	Valeur																																	
Coefficient Los Angeles LA	NF P 18-573																																		
Coefficient Micro Deval MDE	NF P 18-572																																		
Friabilité des sables FS	NF P 18-576																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 0.8em;"> <tr> <td style="width: 40%;">Etat hydrique (suite)</td> <td style="width: 20%;">Norme</td> <td style="width: 40%;">Valeur</td> </tr> <tr> <td>Indice de consistance Ic</td> <td>NF P94-051</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indice portant immédiat IPI</td> <td>NF P94-078</td> <td></td> </tr> </table>			Etat hydrique (suite)	Norme	Valeur	Indice de consistance Ic	NF P94-051		Indice portant immédiat IPI	NF P94-078																									
Etat hydrique (suite)	Norme	Valeur																																	
Indice de consistance Ic	NF P94-051																																		
Indice portant immédiat IPI	NF P94-078																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 0.8em;"> <tr> <td style="width: 30%;">CLASSE du SOL</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">B4</td> <td style="width: 50%;">Graves argileuses (ou peu argileuses) sensibles à l'eau,...</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>			CLASSE du SOL	B4	Graves argileuses (ou peu argileuses) sensibles à l'eau,...																														
CLASSE du SOL	B4	Graves argileuses (ou peu argileuses) sensibles à l'eau,...																																	

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 23-0150 NT 01 A
	Lot. Les Roselières, Lot 1	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence en sub-surface d'une première couche moyennement porteuse sauf en PD3 où cette couche est masquée par 0.80 de matériaux limoneux peu porteurs. A partir de 2.60 à 3.00 m/TN les compacités diminuent sur une couche ayant des compacités peu à moyennement porteuse

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limon graveleux

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

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

0.20 à 0.80 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Attention présence de murs et clôtures mitoyens au Nord et à l'Est .

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les limons graveleux nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.00 à 0.90 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 23-0150 NT 01 A
	Lot. Les Roselières, Lot 2	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence en sub-surface d'une première couche moyennement porteuse sauf en PD3 où cette couche est masquée par 0.80 de matériaux limoneux peu porteurs. A partir de 2.60 à 3.00 m/TN les compacités diminuent sur une couche ayant des compacités peu à moyennement porteuse

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limon graveleux

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

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

0.20 à 0.80 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Attention présence de murs et clôtures mitoyens au Nord et à l'Est .

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les limons graveleux nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.00 à 0.90 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 23-0150 NT 01 A
	Lot. Les Roselières, Lot 3	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence en sub-surface d'une première couche moyennement porteuse sauf en PD3 où cette couche est masquée par 0.80 de matériaux limoneux peu porteurs. A partir de 2.60 à 3.00 m/TN les compacités diminuent sur une couche ayant des compacités peu à moyennement porteuse

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limon graveleux

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

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

0.20 à 0.80 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Attention présence de murs et clôtures mitoyens au Nord et à l'Est .

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les limons graveleux nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.00 à 0.90 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 23-0150 NT 01 A
	Lot. Les Roselières, Lot 4	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence en sub-surface d'une première couche moyennement porteuse sauf en PD3 où cette couche est masquée par 0.80 de matériaux limoneux peu porteurs. A partir de 2.60 à 3.00 m/TN les compacités diminuent sur une couche ayant des compacités peu à moyennement porteuse

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limon graveleux

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

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

0.20 à 0.80 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Attention présence de murs et clôtures mitoyens au Nord et à l'Est .

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les limons graveleux nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.00 à 0.90 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 23-0150 NT 01 A
	Lot. Les Roselières, Lot 5	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence en sub-surface d'une première couche moyennement porteuse sauf en PD3 où cette couche est masquée par 0.80 de matériaux limoneux peu porteurs. A partir de 2.60 à 3.00 m/TN les compacités diminuent sur une couche ayant des compacités peu à moyennement porteuse

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Sable grossier

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

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

0.20 à 0.80 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Attention présence de murs et clôtures mitoyens au Nord et à l'Est .

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les limons graveleux nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.00 à 0.90 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

LEGENDE

EMPRISE	IMPLANTATIONS	ELEMENTS PAYSAGERS
Périmètre du lotissement Espaces privé collectif Espaces privé Espace public	Plage constructible maximale en R+0 et/ou R+1	Arbres à conserver : (charge acquéreur cf. PA.10) Arbres à supprimer Arbres à planter (nombre et positionnement des sujets à titre indicatif)
STATIONNEMENTS	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	
Stationnement visiteur PMR (1 unité) Stationnement visiteur (4 unités) Stationnement privatif non clos (emprise minimale 5,00m x 5,00m) Stationnement privatif non clos (emprise minimale 3,50m x 10,00m)	T de retournement Traits de coupes (cf. PA 5)	



PERMIS D'AMENAGER

PA 4 A	PAPE N°3	PLAN DE COMPOSITION
20/12/21	Permis d'Aménager initial	MCG AH 0
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné Vérifié Indice

MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'OEUVRE	ARCHITECTE
HECTARE URBANISME DURABLE HECTARE 3 AVENUE DE LA COUPE 11 100 NARBONNE 04 68 33 01 02	Opale 51 RUE CHARLES NUNGESSER 34130 MAUGUIO 04 67 91 25 79	architecte ur ARCHITECTURA CONCEPT PATRICK ABES 11 RUE D'ALEMBERT 34 500 BEZIERS 04 67 35 22 22

Echelle : 1/250	Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43
	Nivellement rattaché au NGF



LEGENDE

EMPRISE

Périmètre du lotissement

SYSTEME VIAIRE

Chaussée

Chaussée résine gravillonnée
(ou autre revêtement)

Revêtement alvéolaire/perméable

Local OM

Espaces verts (nombre et
positionnement des sujets à
titre indicatif)

Sens de circulation

T de retournement

STATIONNEMENTS

Stationnement visiteur PMR (1 unité)

Stationnement visiteur (4 unités)

Stationnement privatif non clos
(emprise minimale 5,00m x 5,00m)

Stationnement privatif non clos
(emprise minimale 3,50m x 10,00m)

IMPLANTATIONS

Plage constructible maximale en R+0
et/ou R+1

ELEMENTS PAYSAGERS

Arbres à conserver :
(charge acquéreur cf.PA.10)

Arbres à supprimer

HECTARE

URBANISME DURABLE

Département de l'Hérault

PA34329 21Z0005

MAIRIE DE VENDRES

Le 22 DEC. 2021

Les Roselières

VENDRES

PERMIS D'AMENAGER

PA 4 B	PLAN DE MASSE			
20/12/21	Permis d'Aménager initial	MCG	AH	0
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice

MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'OEUVRE	ARCHITECTE
HECTARE URBANISME DURABLE HECTARE 3 AVENUE DE LA COUPE 11 100 NARBONNE 04 68 33 01 02	Opale OPALE 51 RUE CHARLES NUNGESSER 34130 MAUGUIO 04 67 91 25 79	architectur ARCHITECTURA CONCEPT PATRICK ABES 11 RUE D'ALEMBERT 34 500 BEZIERS 04 67 35 22 22
Echelle : 1/250	Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43	
	Nivellement rattaché au NGF	

SR EL

HECTARE

URBANISME DURABLE

Département de l'Hérault PA 3 43 29 21 Z 00 05



MAIRIE DE VENDRES

Le 22 DEC. 2021

PERMIS D'AMENAGER

PA 1

PLAN DE SITUATION
ET EXTRAIT CADASTRAL

20/12/21	Permis d'Aménager initial	MCG	AH	0
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice

MAITRE D'OUVRAGE

MAITRE D'OEUVRE

ARCHITECTE

HECTARE
URBANISME DURABLE

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

Opale
Société d'Urbanisme

OPALE
51 RUE CHARLES NUNGESSER
34130 MAUGUIO
04 67 91 25 79

architecte
UR

ARCHITECTURA CONCEPT
PATRICK ABES
11 RUE D'ALEMBERT
34 500 BEZIERS
04 67 35 22 22

Echelle : 1/20000
et 1/2000

Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43

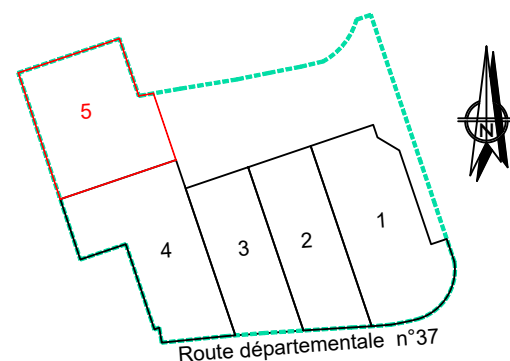
Nivellement rattaché au NGF



Lotissement "Les Roselière"

Plan de vente du lot n°5

Echelle 1/200°



Cadastre : Section AN n°778 / Superficie : 351m²

Surface de plancher maximale : 200m²

Surface imperméabilisée : 180m²

Emprise au sol maximale : 150m²

Surface de pleine terre minimale : 70m²

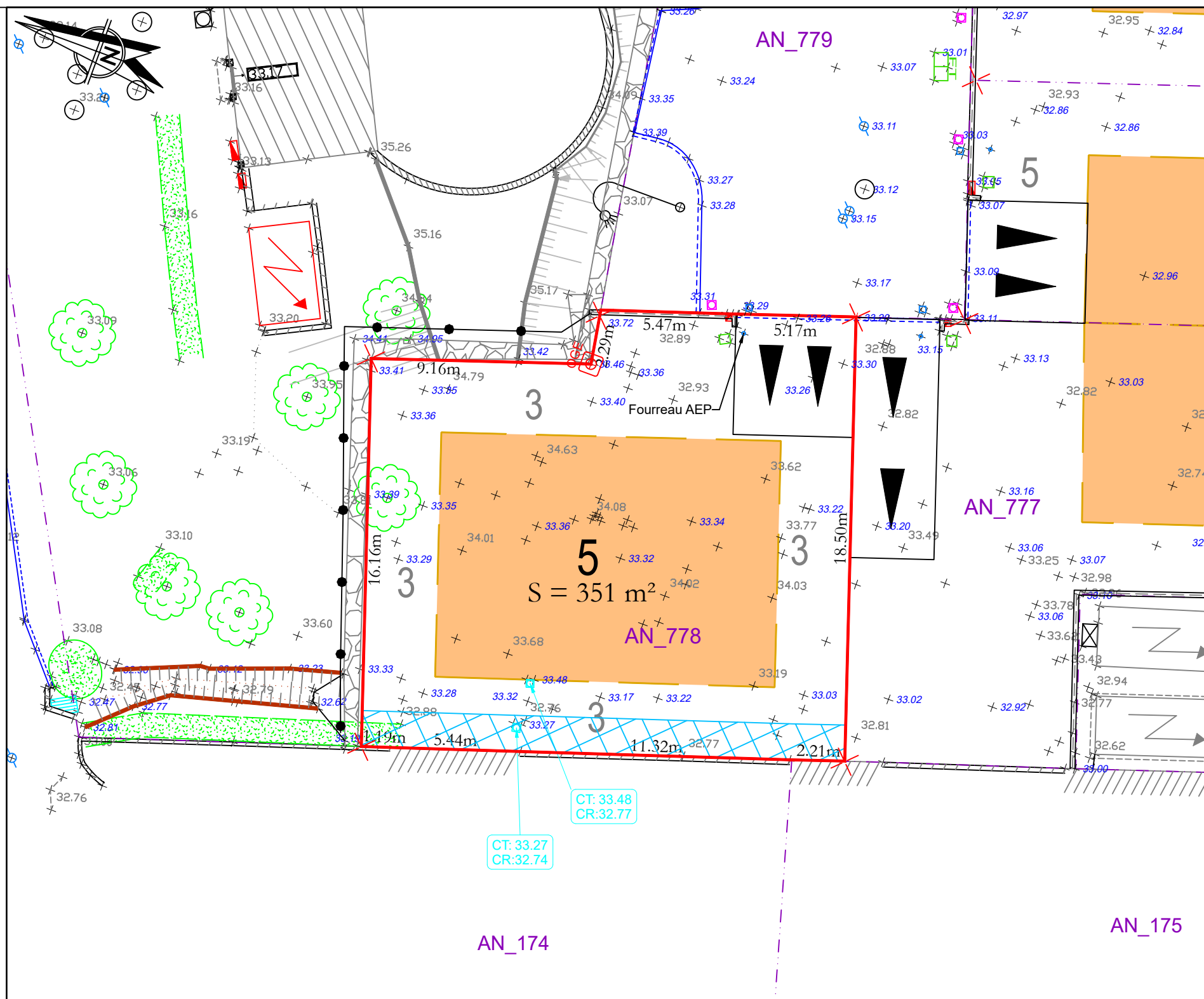
- Conformément à l'article L.115-4 du code de l'urbanisme, le descriptif du terrain à bâtir résulte d'un bornage.
- Conformément à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme portées sur le présent plan ne sont valables que pendant la durée de validité du règlement du lotissement



Cabinet d'Études d'Aménagement
et d'Urbanisme
04 67 43 83 60 - meze@ceau.fr



PA 034 329 21 Z0005
Arrêté Municipal du 15/03/2022
Référence 19386
Dressé le 02/01/2023
Modifié le 16/09/2024



12.56 LIMITE DE LOT AVEC COTATION

× 42.13 ALTITUDE AVANT TRAVAUX

× 42.13 ALTITUDE APRÈS TRAVAUX

3 / 5 RECU MINIMAL DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES, SAUF CAS PARTICULIER PISCINES (Cf. CPAUP)

ZONE CONSTRUCTIBLE MAXIMAL EN R+0 ET/OU R+1

 STATIONNEMENT PRIVATIF NON CLOS (EMPRISE MINIMALE 5,00m X 5,00m)

 SERVITUDE DE PASSAGE RESEAUX EP et AEP
(largeur 1.50m)

 EMPLACEMENT COFFRET
BRANCHEMENT : BT

BRANCHEMENT RÉSEAU EU
(position indicatif)

BRANCHEMENT RÉSEAU EP AVEC
COTES TAMPON ET RADIER
(FIL D'EAU)

BRANCHEMENT RÉSEAU FT

CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER
(Article R 442-11 du Code de l'Urbanisme)
Lotissement "Les Roselieres" à VENDRES

Permis d'aménager PA n°03432921Z0005

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

Numéros du lot	Superficie du lot	Surface de plancher du lot
05	350 m ²	200 m ²

Fait à Narbonne,
Le 23/09/2023



HECTARE AUDE

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



TRAVAUX TERMINES !

PLUS QUE 2 LOTS DISPONIBLES -- PRET A BATIR -- à partir de 119 900 €

Situé à l'embouchure de l'Aude, entre les vignes au nord et la mer au Sud, VENDRES est un joli village du littoral héraultais qui a su garder son authenticité tout en préservant ses paysages naturels (étang, plages, port typique du Chichoulet, vestige de l'antiquité, église du XIVème siècle).

Très facile d'accès, Vendres est à 5 min de l'Autoroute A9 et à 15 min de Béziers. Ce joli village permet l'accompagnement de vos enfants de la maternelle au collège et pour vos balades, de nombreuses pistes cyclables sont à disposition dans un environnement préservé.

A l'entrée du village, notre projet "Les Roselières" de 5 lots seulement, s'inscrit parfaitement dans l'environnement de la commune. Venez découvrir nos DEUX DERNIERES parcelles de 350 et 376 m². Libre choix constructeur.

NOUS VOUS OFFRONS LA POSSIBILITE DE CONSTRUIRE A PROXIMITE DE LA MER DANS L'HERAULT A PETIT PRIX

LES POINTS FORTS DU PROGRAMME

- ★ JOLI VILLAGE DU LITTORAL PRESERVE DANS UN ENVIRONNEMENT CALME ET SEREIN
- ★ ENTRE MER ET VIGNES
- ★ SITUE A PROXIMITE IMMEDIATE DU COLLEGE, DES ECOLES ET DU CENTRE DU VILLAGE

Plan de COMPOSITION

Edition du 16/10/2024 17:00:39



Grille de PRIX

Lot	Surface	SDP	CES	Particularités	Prix Grille
3 - Optionné	247 m2	200 m2	120,0 m2		~~124 900,00~~ 99 900,00€
4 - Libre	370 m2	200 m2	150,0 m2	OFFRE VENTE PRIVEE	~~134 900,00~~ 109 900,00€
5 - Libre	350 m2	200 m2	150,0 m2	OFFRE VENTE PRIVEE	~~139 900,00~~ 119 900,00€

FRAIS À LA CHARGE DU CLIENT

- * Les frais de notaire
- * Les frais de géomètre : 600€ TTC
- * Caution obligation acquéreur : 400 €
- * Caution dégradation équipements communs : 900 €
- * Forfait impôt foncier : 150 €
- * Constitution ASL : 100 €
- * Frais d'architecte coordinateur : 500 € TTC

Les taxes liées au permis de construire :

- * Part départementale de la taxe d'aménagement : 2,5 %
- * Part communale de la taxe d'aménagement : 3 %
- * Redevance d'archéologie préventive : 0,5 %
- * PFAC : 1 800 €

INTERLOCUTEURS DU PROGRAMME

Notaire de l'opération

GILLES GONDARD ET MARION MALAVIALLE-DUQUOC NOTAIRES ASSOCIES
TITULAIRES D UN OFFICE NOTARIAL

8 AV PIERRE ET MARIE CURIE - 34370 CAZOULS-LES-BEZIERS France

Architecte

CONSTANT FAUROS CAMILLE

25 Av. de Verdun - 34120 PEZENAS France

Tel : 0467981915 - Email : contact@ctarchitectes.fr

Géomètre

Géomètres Experts CEAU Mèze

- Mèze France

Tel : 0467438360 -



REGLEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

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



MAITRE D'OEUVRE

OPALE
51 RUE CHARLES NUNGESSER
34 130 MAUGUIO
Tél : 04 67 91 25 79



ARCHITECTE

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

SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION	2
ARTICLE 1.1 – Présentation.....	2
ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis.....	3
ARTICLE 1.3 – Architecte coordinateur	3
 CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT	 4
ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	4
ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol	4
ARTICLE 2.3 – Règles de construction	6
ARTICLE 2.4 – Stationnements	13
ARTICLE 2.5 – Espaces verts et plantations	13
ARTICLE 2.6 – Gestion des déchets	15
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES	 16



PA34329 21Z0005

CHAPITRE I - INTRODUCTION

MAIRIE DE VENDRES

Le 22 DEC. 2021

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Vendres, la société Hectare souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Les Roselières* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 2 143 m².

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section AN n°397 (pour partie).

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle comprise dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 5 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles sur des parcelles d'environ 247 à 376 m².

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement. **Le projet comportera donc un total de 5 logements maximums.**

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

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

- Des clauses spécifiques précisant en particulier la réalisation des façades et des menuiseries, la nature des matériaux autorisés, les clôtures, etc. sont décrites dans ce présent règlement.
- Des végétaux d'essences exclusivement méditerranéennes devront être choisis pour les aménagements des espaces publics et privés du lotissement.

ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis

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

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

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

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

ARTICLE 1.3 – Architecte coordinateur

L'ensemble des lots composant le projet d'aménagement fera l'objet d'une coordination avec un architecte nommé. La coordination architecturale est une phase très importante qui fait le lien entre la conception du projet d'ensemble et celle de chaque projet individuel.

L'objectif recherché est d'accompagner chaque porteur de projet dans une volonté de cohérence d'ensemble et de recherche d'harmonie sur l'ensemble de la zone. L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :



P A 3 4 3 2 9 2 1 2 0 0 0 5

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

- Avis favorable obligatoire de l'architecte coordonnateur devant être joint à la demande de Permis de Construire (celui-ci pourra être refusé en l'absence de l'avis favorable préalable) ;
- Avis de conformité obligatoire après réalisation des travaux devant être joint à la Déclaration d'Achèvement des travaux. Celui-ci sera réalisé par visite sur site par l'architecte coordonnateur vérifiant la conformité des ouvrages exécutés par rapport au Permis de Construire et au règlement du lotissement (PA 10).

Les honoraires de la coordination architecturale sont redevables par les acquéreurs de lots ou leurs ayants droits auprès de l'architecte coordonnateur. L'intégralité des frais de coordination seront facturés et devront être réglés avant obtention de l'avis favorable avant dépôt du Permis de Construire. En cas de demande de Permis de Construire Modificatif ou de nouvelle demande de dépôt de Permis de Construire, ces frais seront à nouveau redevables.

CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

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

1. Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage d'habitation uniquement. Le projet comportera un total de 5 maisons individuelles.

Les professions libérales ne sont pas autorisées.



2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol

1. Accès et voirie

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

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

2. Desserte par les réseaux

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

- Eaux pluviales :

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

L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) dans la limite de la surface imperméabilisée maximale imposée par lot et de les diriger gravitairement vers le système de rétention à la parcelle.

3. Caractéristiques des terrains

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

- Division parcellaire

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

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

- Modification parcellaire

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

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

PA 343 29 21 20005



4. Regroupement de lots

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

5. Utilisations par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec le lotisseur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés par lui.

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

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

Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

- Conformément au plan de composition (PA 4 A), le lot 5 devra obligatoirement conserver un arbre existant.
- L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle à la charge des acquéreurs. Les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) dans la limite de la surface imperméabilisée maximale imposée par lot et de les diriger gravitairement vers le système de rétention à la parcelle. Le système mis en place pourra être une combinaison de possibilités (noue, puits secs, toiture terrasse, bâche sous vide sanitaire, cuve, etc.).

L'évacuation du débit de fuite de l'ouvrage de rétention devra être réalisée vers la boîte de branchement mise en place par l'aménageur.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études spécialisé et devra être jointe à la demande de permis de construire, justifiant :

- Le volume de rétention selon l'imperméabilisation du lot (dans la limite de la surface maximale autorisée cf. PA8 A et PA10) ;
- Du système de rétention prévu ;
- Du débit de fuite à respecter (dans la limite du débit de fuite imposé cf. PA8 A).

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

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

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

a) Implantation des constructions :

L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques : l'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B).

L'implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan masse (PA4 B) puis définies au plan parcellaire de vente de lots. Les constructions pourront être :

- Soit en limite séparative lorsque le plan de masse (PA4 B) l'autorise.
- Soit en retrait des limites séparatives, lorsque le plan de masse (PA4 B) l'impose, à condition que la distance du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$), avec un minimum de 3,00 mètres.

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

- Les abris de jardin et les constructions annexes non contiguës à la construction principale (pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage), **dans la limite d'une seule construction par logement**, devront respecter 2,50 mètres de hauteur hors tout, être implantés à une distance minimale de 3,00 mètres des voies et emprises publiques et ne pas dépasser 5m² de surface de plancher.
- Les piscines d'agrément doivent être implantées à 2,00 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées à usage public et des limites séparatives.

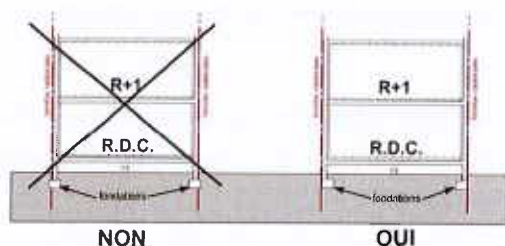


L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : La distance minimale entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à 3,00 mètres sauf dans le cas de deux bâtiments d'habitation où la distance minimale sera égale à la hauteur du bâtiment d'habitation le plus haut.

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

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

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



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

PA 3 43 29 21 Z 00 05



b) Hauteur des constructions :

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

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions devra respecter :

- Une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère pour les constructions de plain-pied ;
- Une hauteur maximale de 6,50 mètres à l'égout du toit pour les constructions en R+1.

Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules, etc. sont autorisées, sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres.

La hauteur des annexes non contiguës à l'habitation (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage) ne pourra excéder 2,50 mètres hors tout.

c) Emprise au sol des constructions :

L'aménageur a fait le choix d'imposer une emprise au sol par lot. La surface maximale autorisée est indiquée sur le tableau des surfaces du règlement (PA 10).

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couvertes situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

d) Imperméabilisation au sol :

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

toutes les surfaces non perméables, à savoir l'emprise au sol des constructions, les annexes, les terrasses, les allées, etc.

Dans le respect de cette surface maximale autorisée, les acquéreurs ont l'obligation de réaliser à leur charge un système de rétention à la parcelle et de diriger les eaux gravitairement vers ce système. Le système mis en place pourra être une combinaison de possibilités (puits secs, toiture terrasse, bâche sous vide sanitaire, cuve enterrée, etc.).

L'évacuation du débit de fuite de l'ouvrage de rétention uniquement devra être réalisée gravitairement vers la boîte de branchement mise en place par l'aménageur.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études spécialisé et devra être jointe à la demande de permis de construire, justifiant :

- Le volume de rétention selon l'imperméabilisation du lot (dans la limite de la surface maximale autorisée cf. PA10) ;
- Du système de rétention prévu ;
- Du débit de fuite à respecter (dans la limite du débit de fuite imposé cf. PA8 A).

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

1. Aspect des constructions :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages. Les constructions neuves et les extensions sont concernées par les dispositions suivantes.

a) Formes et volumes :

Les bâtiments devront se développer à partir d'un volume central, dominant en R+1. Des constructions annexes de plain-pied pourront compléter la composition volumétrique. L'implantation des constructions doit épouser le terrain naturel en évitant les déblais ou remblais importants.

b) Toitures :

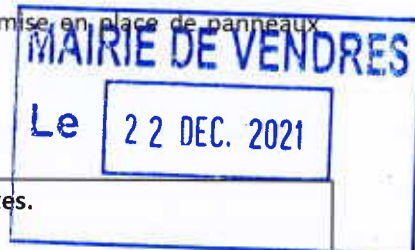
Les toitures pourront être :

- En pente, entre 25% et 35%. L'ensemble des éléments de couverture sera réalisé en tuiles canal. Les lignes d'égout et de faîtages devront être implantées parallèlement à la voirie de desserte de la parcelle.

Les débords de toits dans la limite de 50 cm, prendront modèle sur les constructions méridionales, notamment dans la mise en œuvre de la génoise.

PA34329 21Z0005

- En toiture terrasse, sur les volumes de plain-pied uniquement. Elles devront être non accessibles et leur traitement devra se faire à travers la végétalisation ou bien la mise en place de panneaux photovoltaïques.

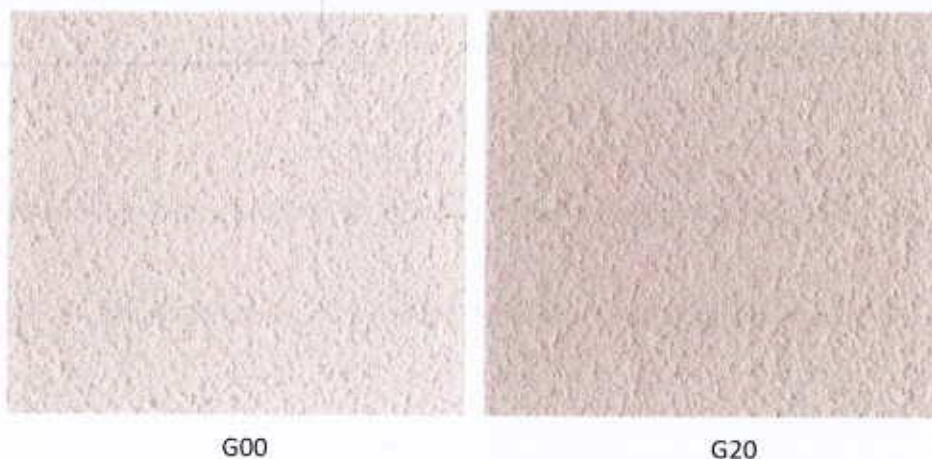


Les couvertures type bac aciers et plaques sous tuiles apparentes sont interdites.

Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

c) Façades :

Les façades seront enduites dans une finition talochée uniquement. La teinte des façades devra être choisie entre les deux possibilités suivantes de la gamme « PAREXLANKO » :



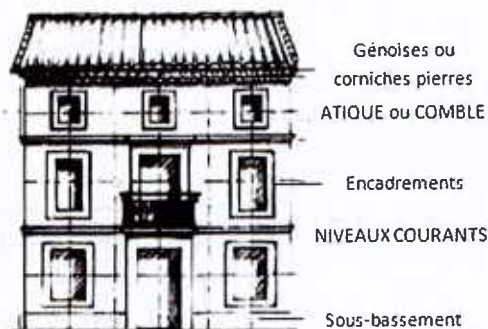
Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Les garde-corps seront en fer, dans la même teinte que les menuiseries (blanc ou gris anthracite RAL 7016). Pour l'ensemble des ouvertures, seuls les volets roulants sont autorisés (coffre intégré obligatoire). La teinte des menuiseries et des occultants devra être blanche ou gris anthracite (RAL 7016).

d) Ouvertures :

Les ouvertures auront des proportions verticales.

La composition des ouvertures sera ordonnancée. L'axe des ouvertures des menuiseries disposées aux étages devra être aligné avec celui des ouvertures du rez-de-chaussée.



En rez-de-chaussée, les ouvertures pourront être réalisées sous forme de baies.

Dans ce cas seulement et de manière ponctuelle, l'axe de l'ouverture / des ouvertures située(s) au-dessus de la baie ne sera pas imposé dans l'alignement de l'axe de la baie.

Pour rappel, la teinte des menuiseries devra être blanche ou gris anthracite (RAL 7016).

e) Portails et portillons :

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent. Leur teinte devra être gris anthracite uniquement (RAL 7016).



f) Clôtures :

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

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,60 mètre sur rue et 1,90 mètre le long des limites séparatives.

Les clôtures sur rues et emprises publiques seront réalisées :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, enduit sur toutes ses faces, teinte G20 de la gamme « PAREXLANKO ».
- Le mur bahut sera surmonté d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016), d'une hauteur de 0,60 mètre.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées soit :

- Soit par une clôture identique à celles le long des voies.
- Soit par un mur plein enduit sur toutes ses faces, teinte identique à la clôture en limite sur rue (teinte G20).
- Soit par une clôture grillagée en panneaux rigides de teinte gris anthracite (RAL 7016) sans muret de soubassement.



Les mur pleins et murets de soubassement seront enduits dans une finition talochée uniquement. De plus, l'ensemble des clôtures devra être doublé par une haie végétale (cf. Palette végétale p.14).

g) Performance énergétiques et environnementales des constructions :

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devra être exposée au sud afin de profiter des apports solaires, et une exposition au vent minimale devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

PA34329 21Z0005

h) Dispositions diverses :

Sous réserve d'une réception positive, les paraboles et antennes devront être implantées dans les combles ou espaces privatifs non visibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité technique, elles seront disposées contre des souches de cheminées ou murs adjacents et peintes dans les teintes dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Les climatiseurs et tout autre élément mécanique rapportés sur la façade, en saillie, sont interdits : ceux-ci devront être intégrés dans le plan de façade et masqués par des éléments de serrurerie ou de maçonnerie enduite en harmonie avec l'écriture générale de la façade.

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées aux clôtures. Leurs teintes devra être gris anthracite (RAL 7016). Les capteurs solaires pourront être disposés en toiture des volumes de plain-pied à condition que leur implantation et leurs dimensions soient en harmonie avec les façades de la construction.

i) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Conformément aux indications du règlement, les acquéreurs devront réaliser à leur charge un parking privatif non clos d'une superficie minimale de 25 m² permettant le stationnement de deux véhicules.

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

Ces derniers devront être réalisés à la charge des acquéreurs et seront traités soit :

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



Dalle alvéolaire



Pavés enherbés



Béton poreux

ARTICLE 2.4 – Stationnements

PA34329 21Z0005

Pour rappel, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif d'une superficie minimale de 25m² permettant le stationnement de deux véhicules.

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

Pour les stationnements visiteurs, l'aménageur prévoit la réalisation de 4 stationnements visiteurs ainsi qu'un stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite.



ARTICLE 2.5 – Espaces verts et plantations

Les espaces non-bâti devront être plantés à raison d'un arbre à hautes tiges pour 50m² minimum. Ils pourront être plantés sous la forme de bosquets.

Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse, ne présentant pas un caractère allergène significatif et non invasives (se référer à la palette végétale ci-dessous).

Les haies seront plantées de plusieurs essences d'arbustes pour une composition végétale variée et changeante au fil des saisons (se référer à la palette végétale ci-dessous). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre ».

Les espaces verts de pleine terre et les surfaces perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales devront représenter 20% minimum de la superficie du terrain.

Pour rappel, conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 4 et 5 comportent arbres existants. L'acquéreur du lot 5 devra obligatoirement maintenir l'arbre existant.

Les arbres indiqués en rouge, seront quant à eux supprimés en raison de leur emplacement gênant.

Pour rappel, l'ensemble des clôtures devront également être doublées de haies végétales composées d'essences locales.

Palette végétale des essences locales :

ARBRES



Pin parasol ou pignon

Pinus pinea : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3^{ème} ligne



Peuplier blanc

Populus Alba : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3^{ème} ligne • alignement avenues et parcs



Faux Poivrier

Schinus molle : port pleureur • ø 7m • feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues



Olivier de Bohême

Elaeagnus angustifolia : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé



Tamaris printanier

Tamarix tetrandra : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Murier-platan (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES



Laurier rose

Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m²



Pittosporum

Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches par fumées en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m²



Gattilier

Vitex agnus castus : feuillage dense gris argenté avec des épis violets en début d'été • 2^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m²



Blanquette

Atriplex halimus : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m²



Pistachier lentisque

Pistacia lentiscus : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m²



Ballote

Ballota pseudodictamnus : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m²

Autres essences (2/3^{ème} ligne) : Alaterne • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetii

VIVACES



Lavatera maritime

Lavatera maritima : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2^{ème} ligne • 1 au m²



Immortelle

Helichrysum stoechas : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaunes orangées en ombelles au printemps • 2^{ème} ligne • 4 au m²



Cinéraire maritime

Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaunes d'or en été • très résistant • massif • 1^{ère} ligne • 2 au m²



Euphorbe characias

Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs jaunes-vert au printemps • effet graphique • 2^{ème} ligne • 3 au m²



Santoline

Santolina chamaecyparissus : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2^{ème} ligne • 3 au m²



Cénothère à fleurs jaunes

Oenothera missouriensis : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2^{ème} ligne • 4 au m²

Autres essences vivaces : Rose trémière (bas emmaculé) • Armeria maritima • Ciste ladanifère (bas acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum



LITTORAL

• Sol profond • sableux sur le littoral • limoneux-argileux dans les plaines littorales • caténaire, parfois salin
• Climat très doux, min. - 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
• 1^{ère} ligne : face à la mer • 2^{ème} ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3^{ème} ligne : hors embruns

Exposition



Feuillage



Semi-persistant



Caduc

ARTICLE 2.6 – Gestion des déchets

Le ramassage des déchets se fera au niveau du local à ordures réalisé par l'aménageur. Ce local sera dimensionné pour recueillir les bacs privés de chaque lot.

Une fois le ramassage effectué, les bacs devront être remisés sur la parcelle privative.



PA34329 2120005

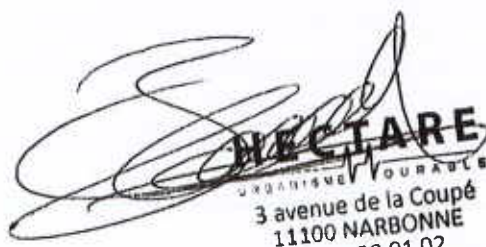
CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO LOT	SURFACE DES LOTS (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER DES LOTS (en m ²)	SURFACE IMPERMEABILISEE DES LOTS (en m ²)	EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES LOTS (en m ²)	SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMALE DES LOTS (en m ²)
1	376	200	180	150	75
2	275	200	150	120	55
3	247	200	150	120	50
4	370	200	180	150	74
5	350	200	180	150	70
TOTAL LOTS	1 618 m ²	1 000 m ²	840 m ²	690 m ²	324 m ²
VOIRIE	347 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS/ PERMEABLES	178 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	2 143 m ²	1 000 m ²	840 m ²	690 m ²	324 m ²

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

Fait à Narbonne,
Le 20 Décembre 2021

Le Maître d'Ouvrage


NECTARE
ORGANISME D'AMENAGEMENT
3 avenue de la Coupé
11100 NARBONNE
04 68 33 01 02
SIREN 351 338 660



DÉPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE VENDRES

LOTISSEMENT LES ROSELIÈRES

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1. FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMISSION PROVISOIRE.....	3
Article 1.1. Formation.....	3
Article 1.2. Objet.....	3
Article 1.3. Dénomination	3
Article 1.4. Siège	4
Article 1.5. Durée	4
Article 1.6. Transfert de propriété	4
Article 1.7. Organe d'administration provisoire.....	4
ARTICLE 2. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.....	5
Article 2.1. Composition	5
Article 2.2. Pouvoirs.....	5
Article 2.3. Convocation	5
Article 2.4. Voix.....	6
Article 2.5. Majorité	6
Article 2.6. Tenue des assemblées	6
Article 2.7. Ordre du jour	6
Article 2.8. Délibération	7
ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS.....	7
Article 3.1. Principe	7
Article 3.2. Désignation	7
Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations.....	7
Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat.....	7
Article 3.5. Délégations	8
ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES	8
Article 4.1. Définition – Répartition	8
Article 4.2. Appels de fonds	9
Article 4.3. Paiement et recouvrement des dépenses.....	9
Article 4.4. Mutation	9
Article 4.5. Obligation d'assurance	9
ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES	9
Article 5.1. Carence de l'Association syndicale	9
Article 5.2. Modification – Dissolution	10
Article 5.3. Pouvoir pour déclarer	10
Article 5.4. Election de domicile	10
Article 5.5. Plan parcellaire	10

ARTICLE 1. FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Article 1.1. Formation

Il est formé une Association Syndicale libre, conformément aux articles 7 à 10 de l'ordonnance N°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et les articles 3 à 60 du décret du 3 mai 2006.

Cette Association Syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dénommé LES ROSELIÈRES situé à VENDRES, dont le périmètre est défini par le permis d'aménager correspondant et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de modificatif.

Cette Association Syndicale commencera d'exister dès qu'aura été vendu un seul lot du lotissement susnommé.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots fera obligatoirement partie de l'Association Syndicale libre dont s'agit.

Dans le cas d'indivision de l'un desdits lots, chacun des indivisaires sera également membre de ladite Association Syndicale.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit de chaque acquéreur résultera :

- Soit de la participation du propriétaire au présent acte;
- Soit de tous actes de mutation à titre onéreux ou rémunérateur, de tous apports et de toute mutation à titre gratuit d'un seul des lots du lotissement.

Article 1.2. Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

- L'acquisition, la gestion et l'entretien des parties communes du lotissement susnommé, de quelque nature qu'elles soient ;
- La création de tous éléments d'équipement nouveau ;
- La cession éventuelle de tout ou partie des biens et équipements communs de l'Association syndicale à une personne morale de droit public;
- Le contrôle de l'application des documents du dossier du permis d'aménager par tous les propriétaires ou occupants et notamment le contrôle du respect des dispositions du règlement du lotissement susnommé et du cahier des charges dudit lotissement;
- L'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux biens et équipements communs;
- La gestion, l'entretien et la police des biens et équipements communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association et leur recouvrement;
- Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subdivisions et la conclusion de tous emprunts.

Article 1.3. Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : Association Syndicale des colotis du lotissement Les Roselières, sis à VENDRES.

Article 1.4. Siège

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

Article 1.5. Durée

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

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

1° Transfert de propriété des parties communes et équipements communs

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

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

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

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

2° Pris en charge des parties communes et équipements communs

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

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

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

Article 1.7. Organe d'administration provisoire

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 2.1. Composition

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

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

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

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

Article 2.2. Pouvoirs

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

Article 2.3. Convocation

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

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

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

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

Article 2.4. Voix

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

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

Article 2.5. Majorité

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

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

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

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

Article 2.6. Tenue des assemblées

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

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

Article 2.7. Ordre du jour

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

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

Article 2.8. Délibération

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

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

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

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

ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS

Article 3.1. Principe

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

Article 3.2. Désignation

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

Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations

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

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

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

Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat

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

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements communs du lotissement compris dans son périmètre et faisant partie de son objet,
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère,
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents,

- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée générale, tous travaux de création de biens ou d'éléments d'équipements communs nouveaux; à cet effet, il conclut tous marchés, et surveille l'exécution et procède à leur règlement,

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

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

Article 3.5. Délégations

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

ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES

Article 4.1. Définition – Répartition

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

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

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

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

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

Article 4.2. Appels de fonds

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

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

Article 4.3. Paiement et recouvrement des dépenses

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

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

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

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

Article 4.4. Mutation

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

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

Article 4.5. Obligation d'assurance

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

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

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

ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 5.1. Carence de l'Association syndicale

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

Article 5.2. Modification – Dissolution

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

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

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

Article 5.3. Pouvoir pour déclarer

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

Article 5.4. Election de domicile

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

Article 5.5. Plan parcellaire

Il est joint aux présents statuts.

Fait à NARBONNE, le lundi 16 mai 2022

Clients

LES 2 FRERES EL FANNICHE M

Lu et approuvé

EL FANNICHE M LES 2 FRERES

Signé le 16/10/2024 à 18:21:36

✓ Signé et certifié par **yousign** 

L'entreprise

RIPOLL Stephanie

Lu et approuvé

Stephanie RIPOLL

Signé le 16/10/2024 à 18:23:50

✓ Signé et certifié par **yousign** 

Procédure

Token de la procédure	57e96b8a-70e3-4926-bba7-3c0bf9497fac
Date de création	2024-10-16 18:05:03
Date d'expiration	2024-10-23 00:00:00
Date d'envoi	2024-10-16 18:05:11
Validation	Validation automatique

Signé par

EL FANNICHE M LES 2 FRERES

HECTARE SA Initiateur

	Projet ou Programme	LES ROSELIERES
	Token BlobSign	
	Type BlobSign	

Signataire

Prénom	EL FANNICHE M
Nom	LES 2 FRERES
Token du signataire	99a49d92-b292-40a7-8136-23785034365e
Adresse mail	mohamed.elfanniche@gmail.com
Numéro de téléphone	+33650706219
Adresse IP	176.172.110.245
Document signé le	2024-10-16 18:21:38

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	3d6e034f2216b5bd524bfc1176f33b500c3c720a8a3a26baac42cebd0c7f31ab5
Canal utilisé	text
Validé le	2024-10-16 18:21:30

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
6e8ebed7-ef8e-4771-8929-35ceb6452569	1e2afd0ee1d8e40d52d53323823334945c71ae6e24d8da2802e7e9c812ef8f5	application/pdf

Procédure

Token de la procédure	57e96b8a-70e3-4926-bba7-3c0bf9497fac
Date de création	2024-10-16 18:05:03
Date d'expiration	2024-10-23 00:00:00
Date d'envoi	2024-10-16 18:05:11
Validation	Validation automatique

Signé par
Stephanie RIPOLL

HECTARE SA Initiateur

	Projet ou Programme	LES ROSELIERES
	Token BlobSign	
	Type BlobSign	

Signataire

Prénom	Stephanie
Nom	RIPOLL
Token du signataire	c6beca6d-2e6c-4fd7-b536-ed3ca891491c
Adresse mail	stephanie.ripoll@hectare.fr
Numéro de téléphone	+33648211078
Adresse IP	176.166.84.176
Document signé le	2024-10-16 18:23:53

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	dbc4151a6319dbef77b140c5c7f04d00eeab22f1a6581a26435f21c732688fa6
Canal utilisé	text
Validé le	2024-10-16 18:23:45

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
6e8ebed7-ef8e-4771-8929-35ceb6452569	d0643e32df30ccbc0f65eb3f0237315b29ce0c5dee9d1c5c844ecce9a2ab332	application/pdf

