

## COMPROMIS DE VENTE

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| LOTISSEMENT | VENDRES                     |
| COMMUNE     | LES ROSELIERES              |
| LOT N°      | 4 SECTION CADASTRALE AN 777 |

### 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

M. DERBOMEZ ERIC  
Demeurant : 3 RUE DE BACCHUS 34350 VENDRES

Téléphone : 06 16 18 05 32

Mail : [derbomez@hotmail.com](mailto:derbomez@hotmail.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 présent.

**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<br>923 BIS RD 613 – 34310 BOUZIGUES<br>04.67.43.83.60 |
|------------------------------------------------------------|

L'architecte coordinateur de l'opération est :

**CARRE D ARCHITECTURE**  
**25 Avenue de Verdum 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 4  
 Le règlement du lotissement,  
 Le cahier des charges du lotissement,  
 Le programme des travaux,  
 Les statuts de l'Association syndicale,  
 L'état des risques et pollution,  
 L'étude de sol voirie,  
 La DACT,

Précision faite que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition du réservataire, au bureau du réservataire 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**

**Notaire en participation : Maître Ginest Blanchard à Sérignan**

**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 **4 section cadastrale AN 777** de l'opération précitée, d'une superficie approximative **de 371 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>, sa surface imperméabilisée de 180 m<sup>2</sup>, son emprise au sol de 150 m<sup>2</sup> et de pleine terre 74 m<sup>2</sup>.**

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**

31 octobre 2024

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

**CENT NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (109 900 €)**

**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 : 140 000 €

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ANS

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 3,5 % (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 4/01/2025** 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 4 FEVRIER 2025**.

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.

### **7.2 SERVITUDES**

Lot 1 : Servitude tout réseau

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

Lot 4 : servitude d'entretien d'accès à la climatisation pour la fibre sans passage par le lot 4.

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.

31 octobre 2024

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

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 4 MARS 2025**.

- 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**

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

31 octobre 2024

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 :            |                                          | <b>BANQUE POPULAIRE DU SUD</b> |           |  |
| Code établissement         | Code guichet                             | Numéro de compte               | Clé RIB   |  |
| <b>16607</b>               | <b>00279</b>                             | <b>40000855006</b>             | <b>93</b> |  |
| BIC :                      | <b>CCBPFRRPPPG</b>                       |                                |           |  |
| IBAN :                     | <b>FR76 1660 7002 7940 0008 5500 693</b> |                                |           |  |
| Titulaire du compte :      | <b>SAS HECTARE</b>                       |                                |           |  |
|                            | Siret : <b>351338660</b>                 |                                |           |  |
|                            | <b>RUE DU ROMARIN BP 18</b>              |                                |           |  |
|                            | <b>34830 CLAPIERS</b>                    |                                |           |  |

⇒ 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**

31 octobre 2024

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 - FACULTE DE RETRACTATION**

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

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

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

Domicile est élu par les parties au bureau commercial du RESERVANT, à savoir :

**HECTARE**

**Nom : A L'ATTENTION DE STEPHANIE RIPOLL**

**Adresse : 3 AVENUE DE LA COUPE 11 100 NARBONNE**

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que :

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

31 octobre 2024

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

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

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes : *"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue. Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

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

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

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

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

## **21 - ENVOI ELECTRONIQUE**

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

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

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

## **22 - ADRESSES ELECTRONIQUES**

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

[derbomez@hotmail.com](mailto:derbomez@hotmail.com)

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

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

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

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

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

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

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

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

## **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 31 OCTOBRE 2024**

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention  
« Lu et Approuvé »

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention  
« Lu et Approuvé »

31 octobre 2024

## 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<sup>er</sup> 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

DAISSET

Fabien

SR ED

### 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 m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

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)<sup>[1]</sup>

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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> <b>AT-1</b> – 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] ;                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> <b>AT.4</b> – 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] ; |
| <input type="checkbox"/> <b>AT.2</b> – 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] ; | <input type="checkbox"/> <b>AT.5</b> – 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].    |
| <input type="checkbox"/> <b>AT.3</b> – 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] ;<br><br><b>Ou</b><br><input type="checkbox"/> <b>AT3-1</b> – 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<sup>[2]</sup>.

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](mailto:rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr) ou [dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr](mailto: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<br>Monsieur BLONDEL Florian  |
| Demeurant à :          | 3 AVENUE DE LA COUPE<br>11100 NARBONNE                   |
| Sur un terrain sis à : | 4 RUE DU CRES<br>34350 Vendres<br>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](http://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.

# HECTARE

URBANISME DURABLE

PA34329 2170005

Département de l'Hérault



MAIRIE DE VENDRES

Le 22 DEC. 2021

## PERMIS D'AMENAGER

| PA 8     | PAPE N°7                  | PROGRAMME DES TRAVAUX |         |        |
|----------|---------------------------|-----------------------|---------|--------|
|          |                           |                       |         |        |
|          |                           |                       |         |        |
|          |                           |                       |         |        |
|          |                           |                       |         |        |
|          |                           |                       |         |        |
|          |                           |                       |         |        |
| 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                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>HECTARE</b><br>3 AVENUE DE LA COUPE<br>11 100 NARBONNE<br>04 68 33 01 02 | <br><b>OPALE</b><br>51 RUE CHARLES NUNGESSER<br>34130 MAUGUIO<br>04 67 91 25 79 | <br><b>ARCHITECTURA CONCEPT</b><br><b>PATRICK ABES</b><br>11 RUE D'ALEMBERT<br>34 500 BEZIERS<br>04 67 35 22 22 |
| Echelle : 1/250                                                                                                                                                    | Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43<br>Nivellement rattaché au NGF                                                                         |                                                                                                                                                                                                      |

SR ED

## **PREAMBULE**

Le maître d'ouvrage, HECTARE SA, projette la création du lotissement dénommé « Les Roselières » comprenant 5 lots sur la commune de Vendres (34)

Ce projet comprend la réalisation :

- De 5 lots destinés à la construction individuelle
- Des infrastructures nécessaires à l'opération.
- D'espace à usage collectif comprenant la création d'un trottoir et de places de stationnement.

Le projet est situé sur la commune de Vendres

L'accès sera rendu possible depuis la rue du Cres.

Ce programme de travaux précise les principes généraux portant sur la réalisation des équipements d'infrastructure relatifs à l'aménagement de ce projet.

Les surfaces, tout élément de cotation mentionné et la position des branchements de chaque lot sur les divers plans annexés à la présente demande sont donnés à titre indicatif.

Ces plans sont schématiques, des modifications pourront être faites suivant les avis des diverses administrations concernées, ainsi que pendant toute la phase travaux. Le maître d'ouvrage fournira les plans de récolement en fin de travaux auprès des différents concessionnaires et gestionnaires concernés.

PA3 43 29 21 Z0005



## **I - TERRASSEMENTS GENERAUX**

D'une manière générale les travaux de terrassements comprendront :

- ↳ Le débroussaillage et le nettoyage du terrain et des abords si besoin
- ↳ La démolition des ouvrages existants sur le site (revêtements, clôtures, etc)
- ↳ Les terrassements pour l'exécution des chaussées, parkings et espaces verts.



## **II- VOIRIE (Pièce PA8-B)**

PA34329 21Z0005

La chaussée devra tenir compte de la résistance mécanique nécessaire pour supporter le trafic lié à l'occupation du projet.

La voirie projetée présentera les caractéristiques suivantes :

- ↳ **Chaussée** : une voie de 5,00m est prévu pour desservir les lots avec aménagement d'un aire de retournement. Cette voie en impasse à une longueur de 35 m.
- ↳ **Trottoir** : un trottoir de 1,50m de large est prévu en bordure de la chaussée.
- ↳ **Stationnement** : Le projet prévoit l'aménagement de 3 emplacements de stationnement public en bordure la rue du Crés et de 2 places de stationnements en bordure de la voie interne de l'opération (dont une PMR).

|                            | <b>Chaussée *</b>                             | <b>Trottoir *</b>                           | <b>Stationnement *</b>                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Couche de surface</b>   | Enrobés – Ep 6cm                              | Béton désactivé ou autre – Ep 12 cm         | Revêtement alvéolaire perméable              |
| <b>Couche de base</b>      | Graves Non Traitées 0/20 – épaisseur = 0.15 m | –                                           | Graves Non Traitées 40/60 – ép. = 0.15 m     |
| <b>Couche de fondation</b> | Graves Non Traitées 0/80 – épaisseur = 0.30 m | Graves Non Traitées 0/20 – épaisseur = 0.25 | Graves Non Traitées 0/80 – épaisseur = 0.20m |
| <b>Pente transversale</b>  | Dévers 2%                                     | Dévers 1.5%                                 | Dévers 1.5%                                  |

\* Le dimensionnement pourra être modifié suivant les préconisations de l'étude géotechnique.

## **III - RESEAUX HUMIDES : (Pièce PA8-C)**

### **III.1. ASSAINISSEMENT**

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif. Il sera réalisé conformément au plan annexé et suivant les recommandations du fascicule 70 du CCTG complété des investigations complémentaires et concertations avec le service technique gestionnaire concerné.

#### **III.1.1. Assainissement - Eaux Pluviales :**

Nature des travaux :

- ↳ **Superficie imperméabilisée par les lots :**

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées (toiture, accès, parking privatif, terrasse,) devront être régulées par un dispositif de stockage-régulation, dimensionné sur la base d'un volume de 50L/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 1L/s.

Une notice hydraulique réalisée par un cabinet spécialisé devra être fournie dans le cadre du dossier d'instruction du permis de construire pour justifier le dimensionnement du dispositif de stockage (bâche dans VS, noue ou tranchée infiltration ...). La réalisation de cet ouvrage est à la charge de l'acquéreur et est obligatoire pour l'obtention de la conformité de la construction du pétitionnaire. Le rejet du débit de fuite se fera dans le regard de branchement prévu à cet effet au droit de chaque lot.

Le schéma de principe de ces ouvrages est figuré sur le plan PA 8-C joint

### ↳ **Superficie imperméabilisée par la voirie :**

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des trottoirs et stationnements seront dirigées par écoulement superficiel vers la voie publique (rue du Crés).

### **III.1.2. Assainissement – Eaux Usées :**

#### **Nature des travaux :**

Les travaux consisteront à raccorder les effluents générés par les futures constructions au réseau d'assainissement existant.

Les effluents de lots 1 à 4 seront raccordés sur le réseau EU de la RD 37.

Les effluents du lot 5 seront raccordés sur le réseau EU de la rue du Crés au Nord.

Au droit de chaque lot et en limite de propriété sous domaine public, une boîte de branchement sera disposée et raccordée au réseau principal sous chaussée.

*Avant tout commencement des travaux, l'entreprise chargée de les réaliser se mettra en rapport avec les services techniques municipaux et/ou la compagnie fermière pour toute mise au point de l'intervention. Elle respectera également leur cahier de prescription pour la réalisation des travaux.*

*Conformément à l'article 25 de l'arrêté ministériel du 22 décembre 1994 relatif aux ouvrages de collecte et de traitement, un contrôle de la qualité des travaux avant mise en service devra être opéré afin de vérifier : étanchéité, bonne exécution des fouilles et de leur remblaiement, qualité des matériaux et dossier de récolement. Lors de la réception des travaux, il sera par conséquent réalisé une inspection télévisuelle et des essais d'étanchéité.*

#### **Caractéristiques des ouvrages principaux**

| OUVRAGES                             | CARACTERISTIQUES                                                                   |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Canalisations pour réseau gravitaire | Matériau : PVC CR8 - Diamètre : 200 mm                                             |
| Regard de visite                     | Ouvrage préfabriqué en béton ou PEHD- Tampon fonte 250 kN<br>Diamètre : 800 mm     |
| Branchements particuliers            | Matériau : PVC CR8 -Diamètre : 160mm                                               |
| Boîte de branchement privée          | Tabouret PVC - Diamètre du tabouret : 316mm<br>Tampon en fonte – Estampillé « EU » |

« Les collecteurs seront dimensionnés conformément à l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977). La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation définie au plan est indicative.

### **III.2. EAU POTABLE- DEFENSE INCENDIE :**

Les travaux seront réalisés conformément au plan annexé et suivant les recommandations du fascicule 71 du CCTG complété des investigations complémentaires et concertations avec le service technique gestionnaire concerné.

Des investigations de terrain menées en parallèle à une consultation des services techniques municipaux et/ou de la compagnie fermière ont permis de définir le projet d'alimentation en eau potable des lots projetés.

Nature des travaux :

Les travaux consistent à raccorder les futures constructions aux réseaux d'adduction d'eau potable existants.

Les lots 1 à 4 seront raccordés sur le réseau AEP de la RD 37.

Le lot 5 sera raccordé sur le réseau AEP de la rue du Crés au Nord.



Au droit de chaque lot et en limite de propriété, une boîte de branchement sera disposée et raccordée au réseau principal. Les abris compteur seront de type mural d'un modèle agréé par le service des eaux.

Ils seront pré équipés d'un RA avant compteur, d'un clapet purge norme NF et d'une longueur de tuyau sortant du coffret après compteur (1 ml minimum). Les remontées jusqu'au coffret seront équipées de gaines isolantes.

Défense incendie : les hydrants existants sont trop éloignés pour assurer la défense incendie de l'opération.

Il est donc prévu la pose d'un poteau incendie sur domaine public au droit de l'entrée du projet.

*Avant tout commencement des travaux, l'entreprise chargée de les réaliser se mettra en rapport avec les services techniques municipaux et/ou la compagnie fermière pour toute mise au point de l'intervention. Elle respectera également le cahier des prescriptions de la compagnie fermière pour la réalisation des travaux.*

*Les opérations de raccordement sur des conduites ou des branchements en service seront effectuées par la compagnie fermière.*

*Avant réception, les nouveaux réseaux auront fait l'objet d'essais de pression, de désinfection, et d'une vérification de la part du Service des Eaux de la potabilité de l'eau du tronçon. Un plan de recollement sera fourni.*

Caractéristiques des ouvrages principaux :

| Ouvrages                  | Caractéristiques                                                                 |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Canalisations             | Matériau : type Pehd 16 bars – bande bleue<br>Diamètre : 90 mm                   |
| Branchements particuliers | Matériau : type Pehd 16 bars – bande bleue<br>Diamètre : 25 mm                   |
| Poteau incendie           | 1 Poteau incongelable, norme NF S 61 213<br>1 prise en 100mm et 2 prises en 65mm |

« La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation définie au plan est indicative. »

Le dossier d'exécution sera soumis à l'agrément des services techniques de la commune, et de la compagnie fermière. »

**IV - RESEAUX SECS : (Pièce PA8-D)**

L'entreprise chargée de réaliser les travaux devra se rapprocher des services d'ENEDIS et ORANGE pour définir avec eux les différents détails de réalisation et notamment les points de raccordements.

## **IV.1. ELECTRICITE :**

### **IV.1.1. Basse tension :**

#### Nature des travaux :

**La puissance nécessaire au projet est estimée à 12KVA par lot.**

Le Service Groupe Ingénierie ENEDIS sera en mesure de fournir le projet d'alimentation du réseau BT à réception d'une copie du permis d'aménager. Le projet définitif du schéma électrique sera confirmé par le chargé d'affaire désigné.

L'ensemble du réseau desservant les lots sera souterrain. Les réseaux et branchements seront sous chaussée.

Le raccordement de chaque lot aboutira dans une niche abri-compteur implantée en limite du lot.

Un dispositif de coupure de l'alimentation de chaque lot est prévu par le biais d'équipements tels que grille fausse coupure, grille d'étoilement, grille de repiquage.

Le schéma de principe de ces ouvrages est figuré sur le plan PA 8-D joint.

*Les réponses techniques auprès du service ENEDIS consulté ne seront effectives qu'après obtention du permis d'aménager.*

#### Caractéristiques des ouvrages principaux :

| Ouvrages                                       | Caractéristiques                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PA34329 21Z0005</b><br>Câble d'alimentation | <b>Caractéristiques 2021</b><br>Type triphasé<br>Matériau : Aluminium HNS33<br>Section : 3*240mm <sup>2</sup> + 95mm <sup>2</sup><br>3*150mm <sup>2</sup> + 70mm <sup>2</sup><br>3*95mm <sup>2</sup> + 50mm <sup>2</sup><br>4*50mm <sup>2</sup> |
| Socle pour grille de fausse coupure            | Socle double type S20                                                                                                                                                                                                                           |
| Socle pour grille d'étoilement                 | Socle simple type S20                                                                                                                                                                                                                           |
| Câble de branchement                           | Type monophasé<br>Matériau : Aluminium HNS33<br>Section : 2*35mm <sup>2</sup> ou 4*35mm <sup>2</sup>                                                                                                                                            |
| Coffret pour branchement                       | Type S22                                                                                                                                                                                                                                        |

### **IV.1.2. Eclairage public :**

#### Nature des travaux :

L'éclairage public du projet sera assuré par la mise en place de candélabres. Ils seront implantés dans l'emprise de l'espace public.

Le câble d'alimentation sous gaine sera souterrain (sous chaussée). La mise à la terre sera obtenue par une cablette de terre rajoutée dans la gaine au conducteur.

L'installation sera raccordée sur un coffret de comptage spécifique.

Le schéma de principe de ces ouvrages est figuré sur le plan PA 8-D joint.

Caractéristiques des ouvrages principaux :

| Ouvrages                                | Caractéristiques                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Câble d'alimentation                    | Type de classe 2<br>Matériau : Cu R02V Section : 5 G16Cu R02V ou 3 G16Cu R02V<br>Câblette de terre de section 25 mm <sup>2</sup> |
| Gaine contenant le câble d'alimentation | Type TPC Matériau : PE Diamètre : Ø63 mm                                                                                         |
| Candélabre                              | Lanterne CITEA NG Midi 48 36W classe II 7 ou équivalent sur mat 5m<br>Lanterne IP66 précâblée – Nombre : 3                       |

*Le modèle de candélabre sera soumis à l'agrément du service technique de la commune et pourra, le cas échéant, être remplacé par un autre modèle.*

**IV.2. RESEAU TELECOM :**

Nature des travaux :

Le gestionnaire du réseau public sera en mesure de fournir le projet d'alimentation du réseau à réception d'une copie du permis d'aménager. Le projet définitif du schéma télécom sera confirmé par le chargé d'affaire désigné.

Le projet sera alimenté à partir des réseaux télécom existants rue du Crés et sur la RD 37  
Les réseaux et branchements seront en souterrain.

Un regard de branchement sera laissé en attente au droit de chaque lot.

Le tracé du réseau aura été effectué en accord avec les services techniques du gestionnaire du réseau public.

Caractéristiques des ouvrages principaux :

| OUVRAGES              | CARACTERISTIQUES                                                      |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Gaines réseau         | Type TLST – 5 gaines réseau<br>Matériau : PVC<br>Diamètre : 45mm      |
| Chambre de tirage     | Type L1T – L2T – L3T<br>Classe 250KN à 400KN                          |
| Gaines de branchement | Type TLST – 2 gaines branchement<br>Matériau : PVC<br>Diamètre : 45mm |
| Regard de branchement | Dimension : 30mm * 30 mm<br>Tampon fonte ou composite 125KN           |

**IV.3. RESEAU GAZ :**

Sans objet

**V – ESPACES VERTS :**

Des plantations (arbres, massifs, ...) sont prévus sur la voie interne à l'opération et en bordure de la rue du Crés.

Les essences des plantations seront choisies en concertation avec le service Espaces Verts de la commune.

Le choix des essences de végétaux doit chercher à répondre à plusieurs critères : limiter les risques d'allergies, limiter le risque incendie, ne pas consommer trop d'eau et ne pas être une espèce invasive.

## **VI - COLLECTE DES ORDURES MENAGERES**

PA 43 29 21 Z 00 05

Une aire de collecte des déchets est prévue à l'entrée de l'opération en limite du domaine public



**Mairie  
de  
Vendres**

**PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF n°24/018  
DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 20/11/2023 et affichée le 20/11/2023

**N° PA 034 329 21 Z0005 M01**

|                        |                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Par :                  | <b>SAS HECTARE représentée par<br/>Monsieur BLONDEL Florian</b>  |
| Demeurant à :          | <b>3 AVENUE DE LA COUPE<br/>11100 NARBONNE</b>                   |
| Sur un terrain sis à : | <b>4 RUE DU CRES<br/>34350 Vendres<br/>329 AN 397</b>            |
| Nature des Travaux :   | <b>MODIFICATION SERVITUDE, CLOTURES ET<br/>PLANS DES RESEAUX</b> |

**Le Maire de Vendres**

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 20/11/2023 par SAS HECTARE représentée par Monsieur BLONDEL Florian.

Vu l'objet de la demande

- pour la modification de la servitude, des clôtures et des plans de réseaux,
- 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 l'avis favorable d'ENEDIS en date du 28/11/2023 dont copie annexée au présent arrêté.

Vu l'avis favorable avec réserve du Service Eau et Assainissement de la Domitienne en date du 28/11/2023 dont copie annexée au présent arrêté.

Vu le permis d'aménager initial délivré le 15/03/2022.

**ARRETE**

**Article 1 :** Le présent Permis d'Aménager modificatif est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée.

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

**Vendres, le 8 janvier 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](http://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.

Maureilhan le 28 novembre 2023  
Monsieur Jean-Pierre PEREZ  
Maire de Vendres  
1 place du 14 juillet  
34 350 VENDRES

**Objet : Instruction permis d'aménager PA 034 329 21 Z0005M01**  
**SAS HECTARE - Monsieur BLONDEL Florian**  
**Adresse**  
*Dossier suivi par : Bernard CABROL*

Monsieur le Maire,  
Pour faire suite à votre consultation sur l'affaire citée en objet, nous sommes effectivement concernés en qualité d'exploitant pour les réseaux :

Eau potable ☒ Assainissement collectif (Eaux usées) ☒

Après étude du dossier, veuillez trouver ci-jointes, nos remarques ainsi que le rappel des normes pour la réalisation des travaux.

1°) Eau potable : ☒ Avis favorable ☐ Avis favorable avec réserve ☐ Avis défavorable

Explications et recommandations :

Le branchement existant de la parcelle AN 0175 déplacé dans l'emprise de la servitude devra géo-référencé et porté sur le plan de récolement du lotissement.

2°) Eaux usées : ☒ Avis favorable ☐ Avis favorable avec réserve ☐ Avis défavorable

Explications et recommandations :

Les adaptations du projet n'apportent pas de modification au réseau d'assainissement collectif.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée

Service Eau et Assainissement,  
Bernard CABROL

Monsieur le Président,  
Alain CARALP



## Rappel des réglementations en vigueur afin de délivrer le certificat de conformité.

### *Concernant les extensions de réseaux :*

Avant le démarrage des travaux, les plans définitifs des réseaux humides devront être validés par les services de la Communauté de communes LA DOMITIENNE ainsi que par ceux de SUEZ Eau France, le délégataire des services publics d'eau potable et d'assainissement collectif, qui seront invités à participer à la première réunion de chantier.

### *Pour l'eau potable :*

Nous vous rappelons que conformément au contrat d'affermage, les travaux de raccordement des canalisations d'eau potable devront être réalisés par SUEZ Eau France.

Les essais d'étanchéité et de désinfection des canalisations et branchements devront être réalisés suivant le fascicule N° 71. Les plans de récolement seront remis au plus tard le jour de la réception.

### *Pour l'assainissement collectif :*

Les épreuves d'étanchéité à l'air ou à l'eau devront être réalisées suivant la norme européenne EN 1610 : 1997. L'inspection vidéo du réseau, les plans de récolement et les profils en long devront être remis au plus tard le jour de la réception.

### *Participation au titre des rejets d'eaux usées au réseau public d'Assainissement Collectif (PAC) :*

En application des articles L1331-1 et suivants du Code de la santé publique, une participation pour le financement de l'assainissement collectif (dite PFAC ou PAC) est perçue auprès de tous les propriétaires de bâtiments neufs réalisés postérieurement à la mise en service du réseau public, ainsi que de ceux préexistants à la création du réseau public qui seront amenés à se raccorder au réseau public et de ceux déjà raccordés au réseau et qui réalisent des travaux d'extensions, d'aménagements intérieurs, de changement de destination du bâtiment qui induisent des eaux usées supplémentaires dans le système d'assainissement collectif public. Cette PAC tient compte de l'économie réalisée par les propriétaires concernés en leur évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

La participation est exigible à la date du raccordement du bâtiment, de l'extension du bâtiment ou de la partie réaménagée du bâtiment.

### *Mise en service des réseaux neufs :*

La mise en eau définitive de l'opération sera conditionnée par l'obtention du certificat de réception des travaux, du dossier complet de réception et, du plan de récolement.



Enedis Accueil Urbanisme

Communauté de Communes La Dominitiennne  
1 avenue de l'Europe  
34370 MAUREILHAN

Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr  
Interlocuteur : HUGUIN Priscillia

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

MONTPELLIER, le 28/11/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PA03432921Z00051 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| <u>Adresse :</u>              | 4, RUE DU CRES<br>34350 VENDRES |
| <u>Référence cadastrale :</u> | Section AN , Parcelle n° 0397   |
| <u>Nom du demandeur :</u>     | SAS HECTARE M BLONDEL           |

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement sans extension<sup>1</sup> de réseau.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Priscillia HUGUIN



<sup>1</sup> Au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité.

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

**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](http://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<br><b>PEB</b>           | <b>NON</b> | Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit                                                                           |          |            |
| PPR Naturel<br><b>SEISME</b>       | <b>OUI</b> | Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2                                                                                                             |          |            |
| PPR Naturel<br><b>RADON</b>        | <b>OUI</b> | Commune à potentiel radon de niveau 1                                                                                                                        |          |            |
| Informatif<br><b>Sols Argileux</b> | <b>OUI</b> | Niveau de risque : Moyen<br>Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68) |          |            |
| PPR Naturels<br><b>Inondation</b>  | <b>NON</b> | 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                        | <b>NON</b> | La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Miniers</b>                                                                                  |          |            |
| PPR Technologiques                 | <b>NON</b> | La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Technologiques</b>                                                                           |          |            |

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

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

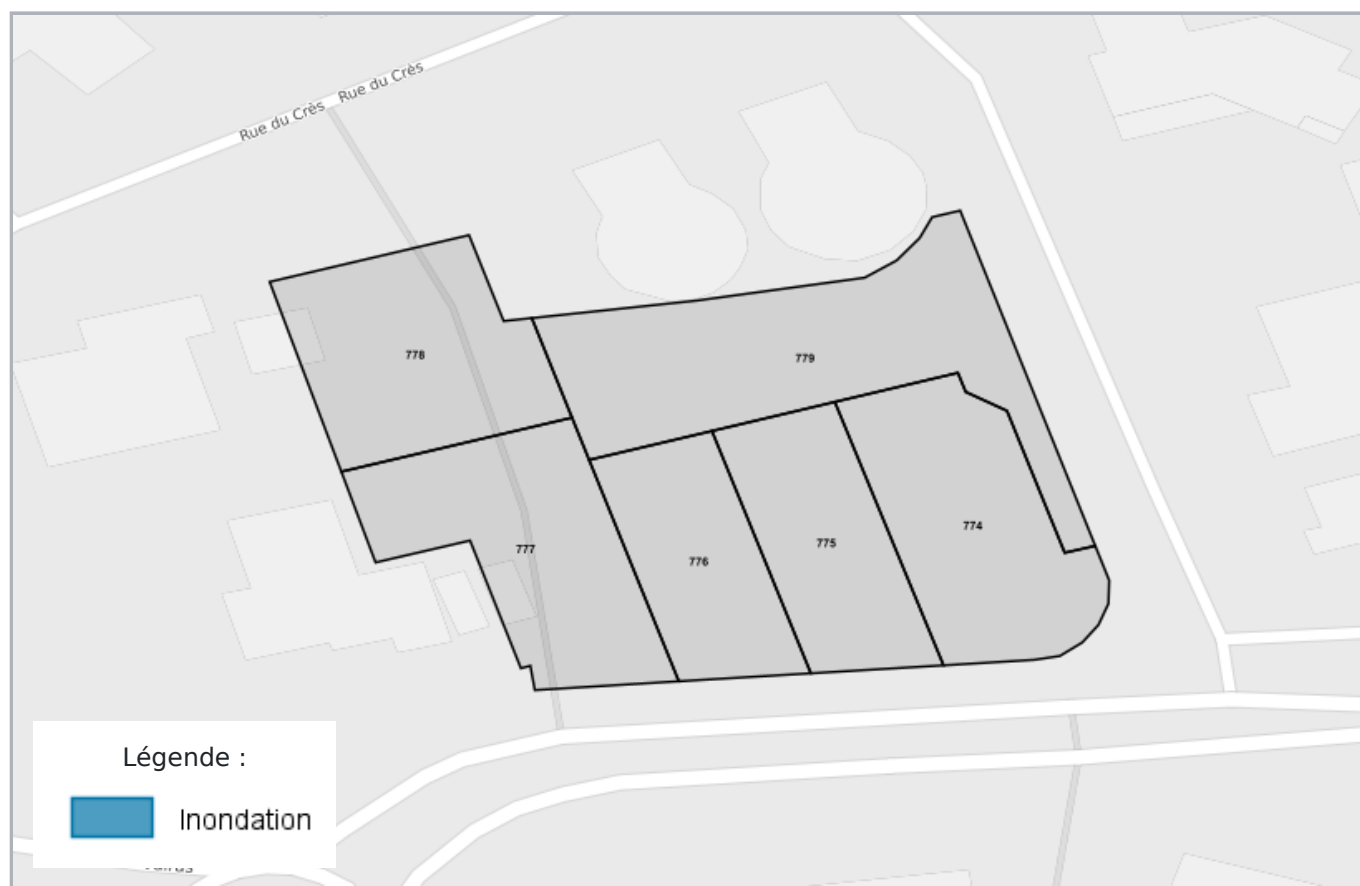
|                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                         |                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 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 <b>NATURELS</b>                                                                                                                                                                                       |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input checked="" type="checkbox"/>              |
| prescrit <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> anticipé <sup>(2)</sup> <input type="checkbox"/> approuvé <sup>(3)</sup> <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision <sup>(4)</sup> <input type="checkbox"/> date <input type="text"/> |  |                                         |                                                      |
| Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque: <input type="text"/>                                                                                                                                                          |  |                                         |                                                      |
| L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN                                                                                                                                                                    |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input type="checkbox"/>                         |
| Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés                                                                                                                                                                                                        |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input type="checkbox"/>                         |
| 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 <b>MINIERS</b>                                                                                                                                                                                        |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input checked="" type="checkbox"/>              |
| prescrit <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> anticipé <sup>(2)</sup> <input type="checkbox"/> approuvé <sup>(3)</sup> <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision <sup>(4)</sup> <input type="checkbox"/> date <input type="text"/> |  |                                         |                                                      |
| Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque: <input type="text"/>                                                                                                                                                           |  |                                         |                                                      |
| L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM                                                                                                                                                                    |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input type="checkbox"/>                         |
| Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés                                                                                                                                                                                                        |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input type="checkbox"/>                         |
| 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 <b>TECHNOLOGIQUES</b>                                                                                                                                                                                 |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input checked="" type="checkbox"/>              |
| prescrit <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> approuvé <sup>(3)</sup> <input type="checkbox"/> approuvé et en cours de révision <sup>(4)</sup> <input type="checkbox"/> date <input type="text"/>                                                  |  |                                         |                                                      |
| 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 <input type="checkbox"/> effet thermique <input type="checkbox"/> effet surpression <input type="checkbox"/>                                                                                                                            |  |                                         |                                                      |
| L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement                                                                                                                                                                                    |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input type="checkbox"/>                         |
| L'immeuble est situé en zone de prescription                                                                                                                                                                                                          |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input type="checkbox"/>                         |
| si la transaction concerne un logement, l'ensemble des travaux prescrits ont été réalisés                                                                                                                                                             |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input type="checkbox"/>                         |
| 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 <sup>(5)</sup>            |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input type="checkbox"/>                         |
| Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire                                                                                                                                                                                    |  |                                         |                                                      |
| L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en                                                                                                                                                                                             |  |                                         |                                                      |
| zone 1 très faible <input type="checkbox"/> zone 2 faible <input checked="" type="checkbox"/> zone 3 modérée <input type="checkbox"/> zone 4 moyenne <input type="checkbox"/> zone 5 forte <input type="checkbox"/>                                   |  |                                         |                                                      |
| Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon                                                                                                                                                                           |  |                                         |                                                      |
| L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3                                                                                                                                                                            |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input checked="" type="checkbox"/>              |
| Information relative à la pollution des sols                                                                                                                                                                                                          |  |                                         |                                                      |
| Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)                                                                                                                                                                                      |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input checked="" type="checkbox"/>              |
| 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*<br>*naturelle, minière ou technologique                                                                                                                 |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input type="checkbox"/>                         |
| 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 <input type="checkbox"/>            | non <input checked="" type="checkbox"/>              |
| L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme.                                                                                                                                                             |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input checked="" type="checkbox"/>              |
| Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est:                                                                                                                                                                                                   |  | d'ici à 30 ans <input type="checkbox"/> | compris entre 30 et 100 ans <input type="checkbox"/> |
| L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone                                                                                                                                                                             |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input type="checkbox"/>                         |
| L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser                                                                                                                                                           |  | oui <input type="checkbox"/>            | non <input type="checkbox"/>                         |
| Documents à fournir obligatoirement                                                                                                                                                                                                                   |  |                                         |                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> la fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a>                                                                           |  |                                         |                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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](http://www.georisques.gouv.fr)" article R.125-25

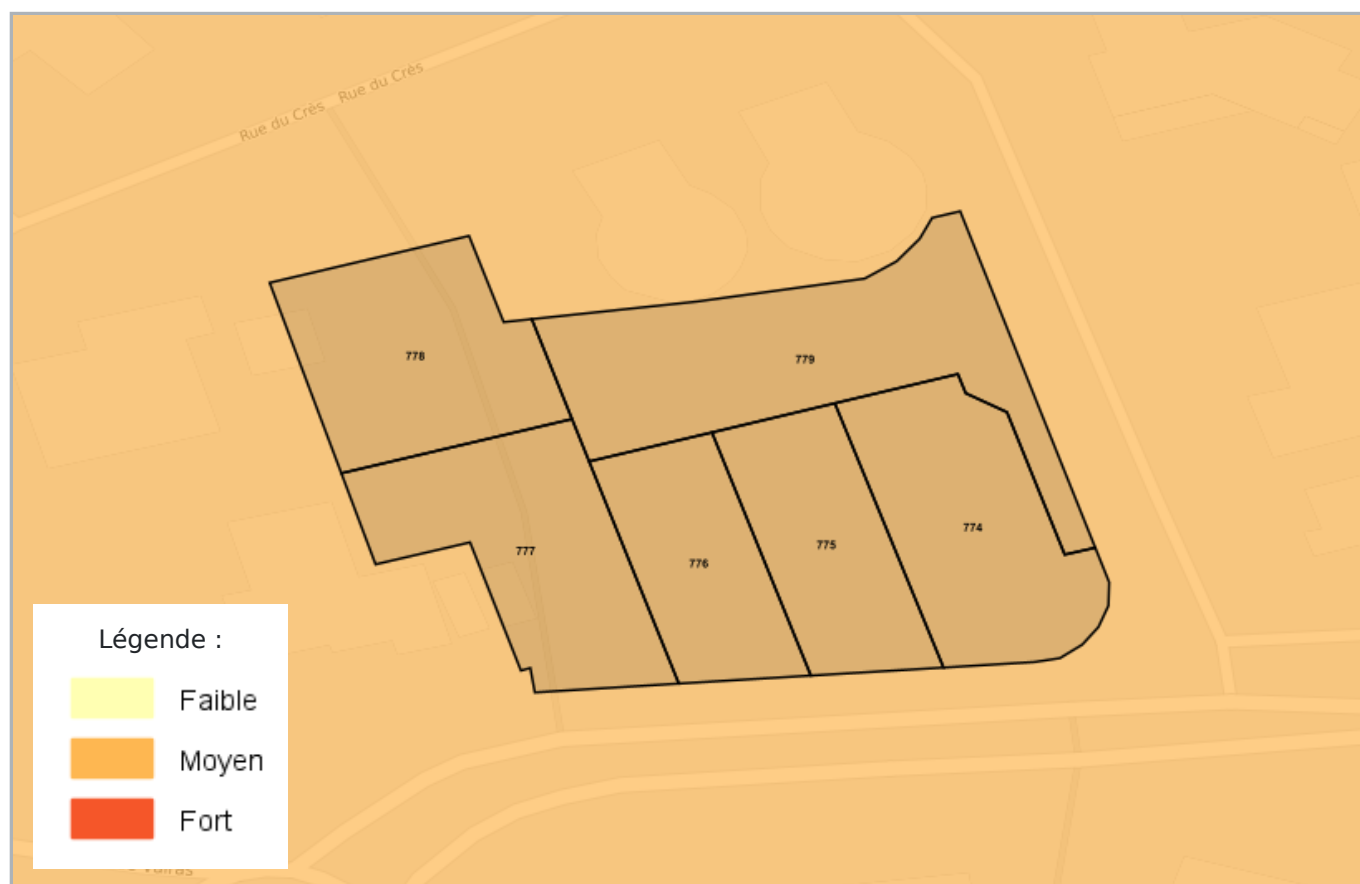
## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

AN779 - AN777 - AN776 - AN775 - AN774 - AN778



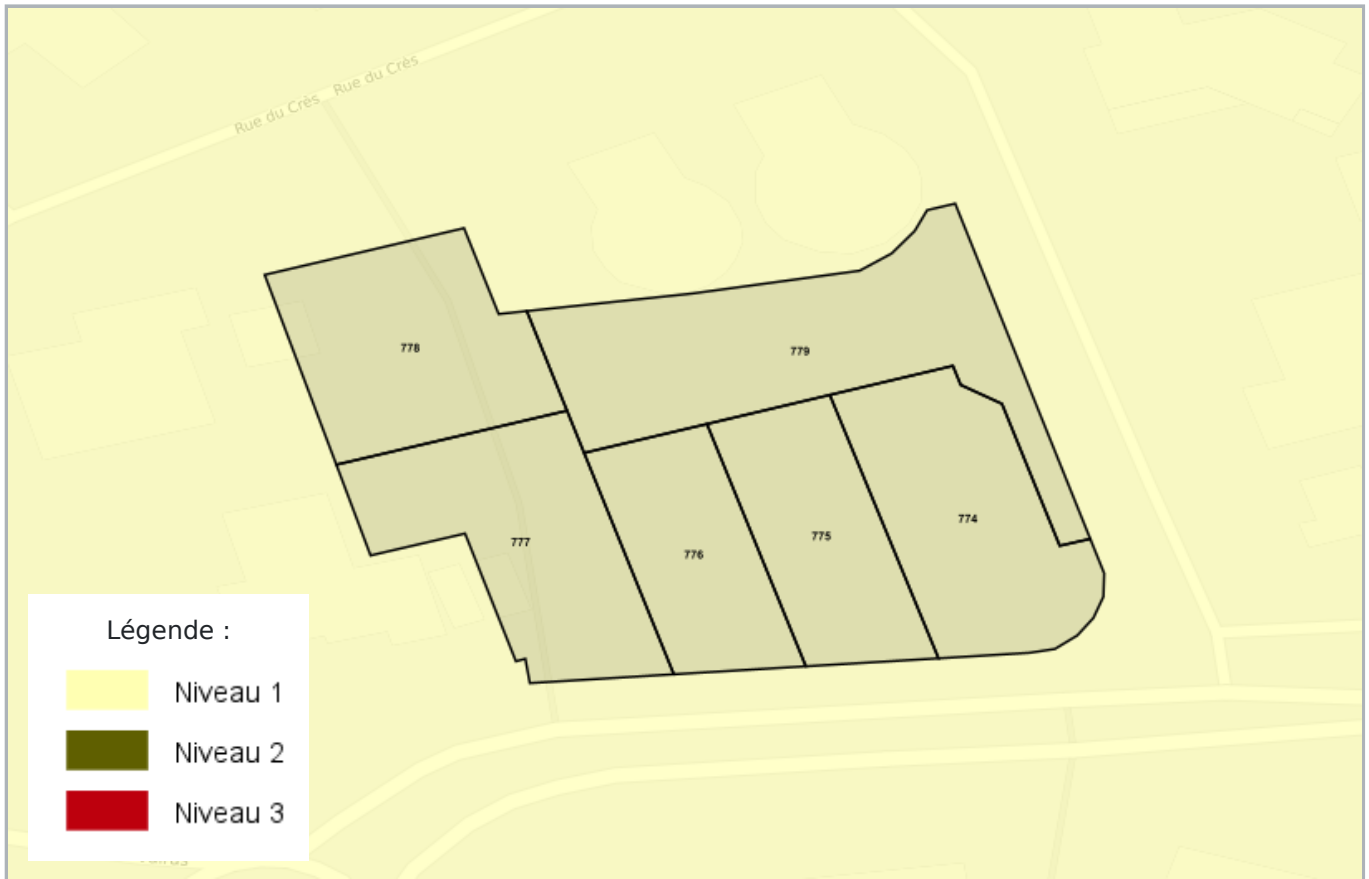
## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

AN779 - AN777 - AN776 - AN775 - AN774 - AN778

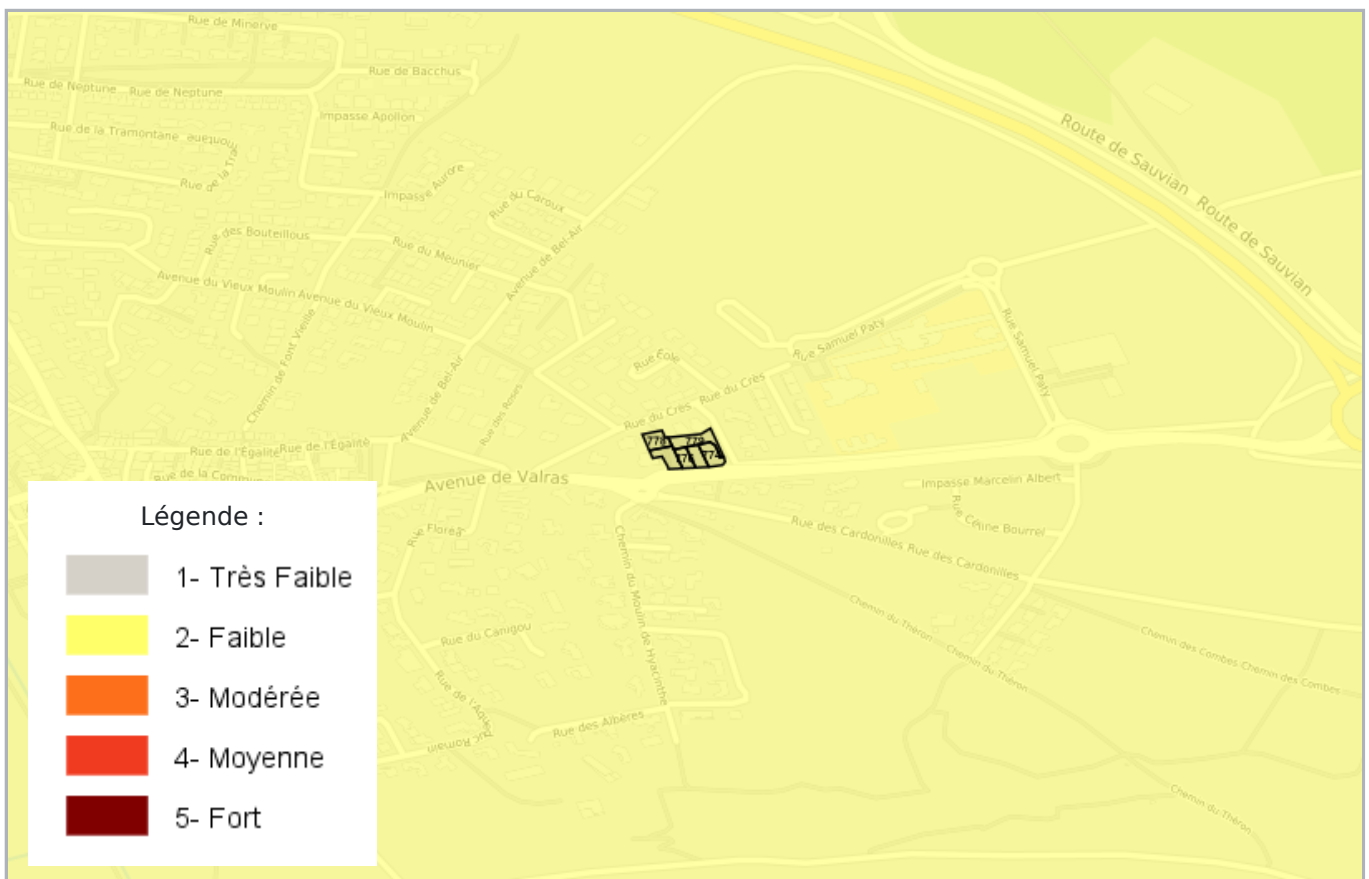


## RADON

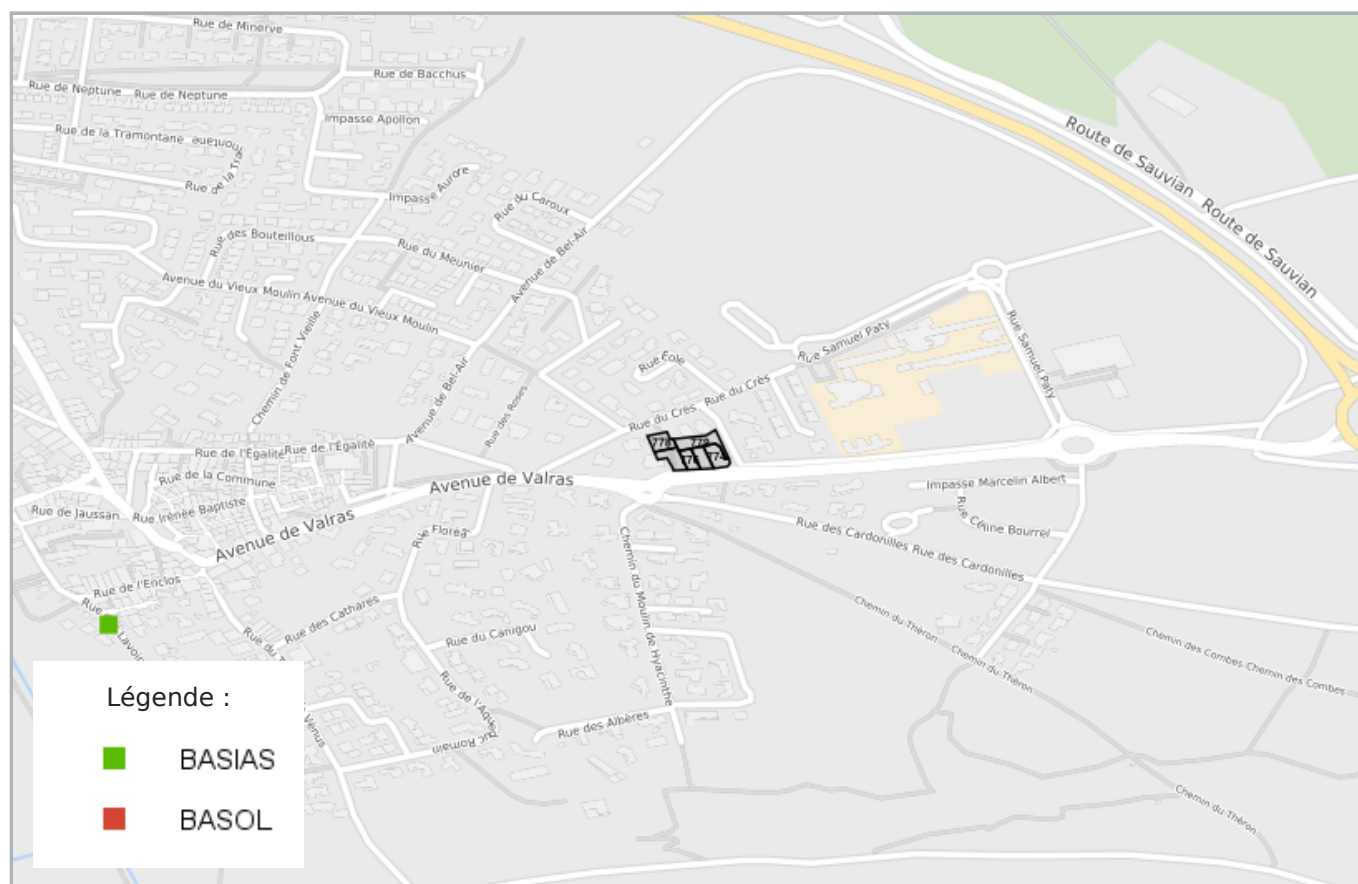
AN779 - AN777 - AN776 - AN775 - AN774 - AN778



## 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 <sup>1</sup> **oui** ☐ **non** ☒

**révisé** ☐

**approuvé** ☐

date

<sup>1</sup> **Si oui**, nom de l'aérodrome:

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

<sup>2</sup> **oui** ☐ **non** ☐

<sup>2</sup> **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés

**oui** ☐ **non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

<sup>1</sup> **oui** ☐ **non** ☐

**révisé** ☐

**approuvé** ☐

date

<sup>1</sup> **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 :

<sup>1</sup> **zone A** ☐  
très forte

<sup>2</sup> **zone B** ☐  
forte

<sup>3</sup> **zone C** ☐  
modérée

<sup>4</sup> **zone D** ☐  
faible

<sup>1</sup> (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

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

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

<sup>4</sup> (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 |
| <b>SSP3930379</b>            | 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 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues                                                    | 16/12/1997 | 19/12/1997 | 02/02/1998 | 18/02/1998 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 22/10/2019 | 23/10/2019 | 30/10/2019 | 31/10/2019 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 06/09/2005 | 07/09/2005 | 10/10/2005 | 14/10/2005 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 02/12/2003 | 03/12/2003 | 19/12/2003 | 20/12/2003 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 12/11/1999 | 14/11/1999 | 17/11/1999 | 18/11/1999 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 28/01/1996 | 30/01/1996 | 02/02/1996 | 03/02/1996 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 28/10/1993 | 03/11/1993 | 08/03/1994 | 24/03/1994 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 26/09/1992 | 30/09/1992 | 06/11/1992 | 18/11/1992 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 13/10/1986 | 17/10/1986 | 27/01/1987 | 14/02/1987 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> 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 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Sécheresse                                                                                     | 31/12/2022 | 30/12/2023 | 17/06/2024 | 01/07/2024 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Sécheresse                                                                                     | 30/09/2022 | 30/12/2022 | 20/07/2023 | 07/09/2023 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Sécheresse                                                                                     | 01/07/2019 | 30/09/2019 | 29/04/2020 | 12/06/2020 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Sécheresse                                                                                     | 01/04/2016 | 31/12/2016 | 25/07/2017 | 01/09/2017 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Sécheresse                                                                                     | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 20/02/2008 | 22/02/2008 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> NON |
| Tempête                                                                                        | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 | <input type="radio"/> OUI | <input type="radio"/> 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](http://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

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

### 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

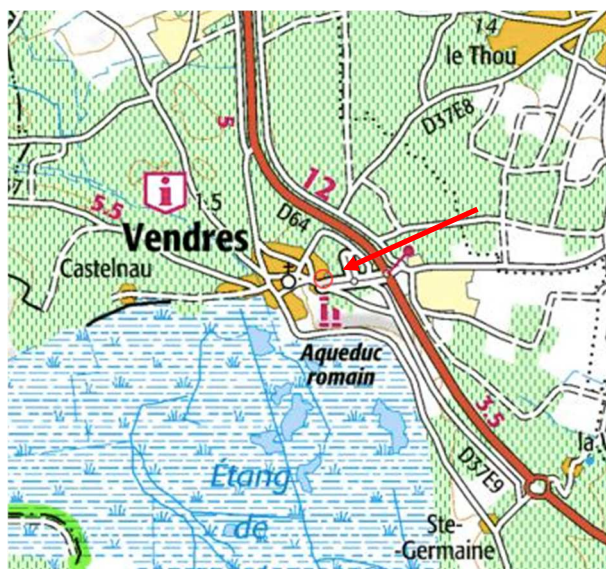
## 1. CONTEXTE DE L'ETUDE

### 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

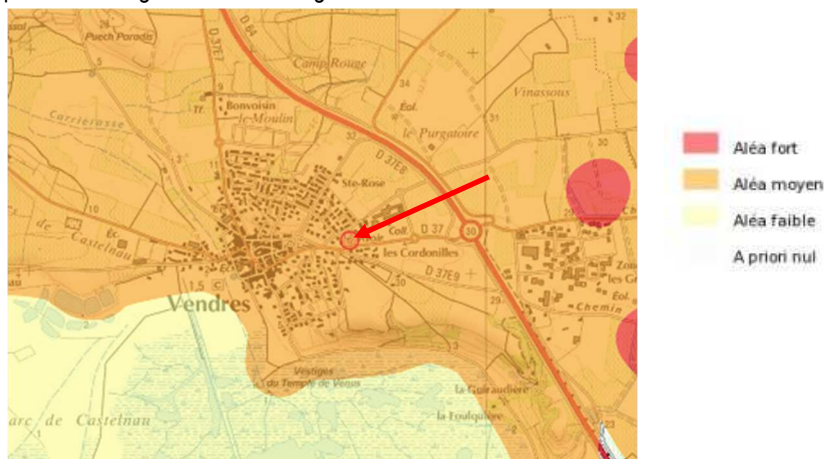
### 1.2.1 Géologie

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



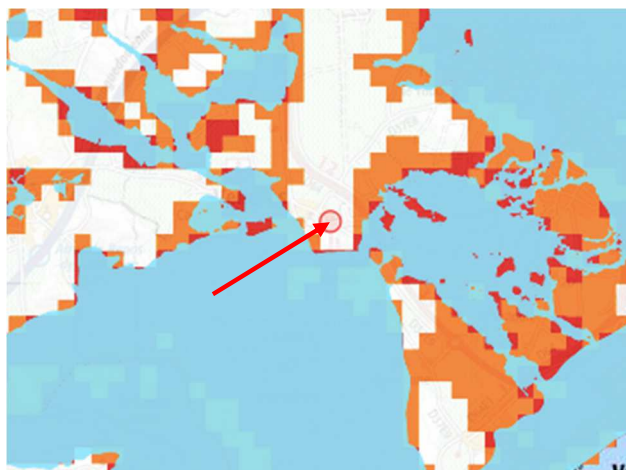
### 1.2.2 Argiles

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)<br>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.

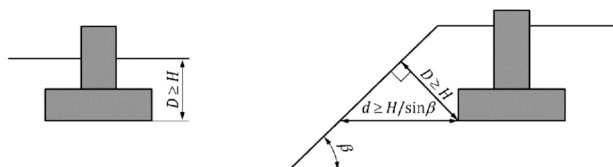
Ainsi les fondations pourront être de type semelles filantes et/ou appuis isolés.

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 déchargée 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.

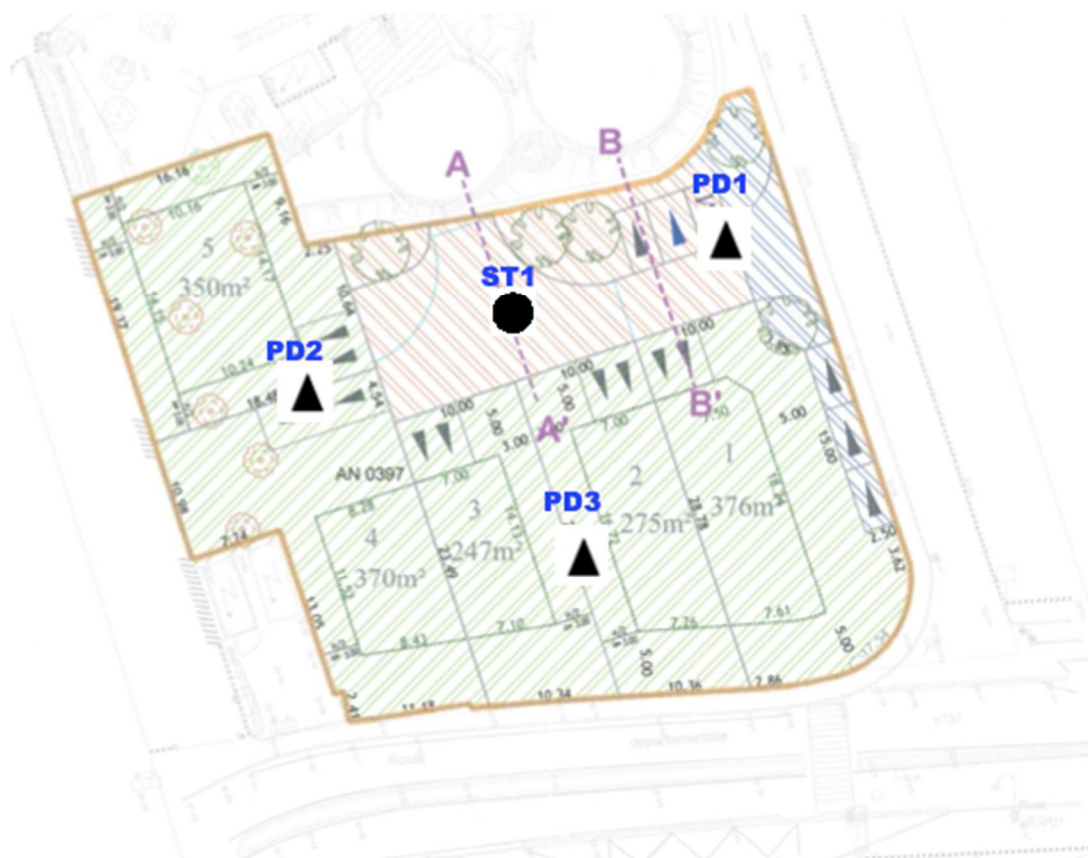
### 17. Cessibilité de contrat

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

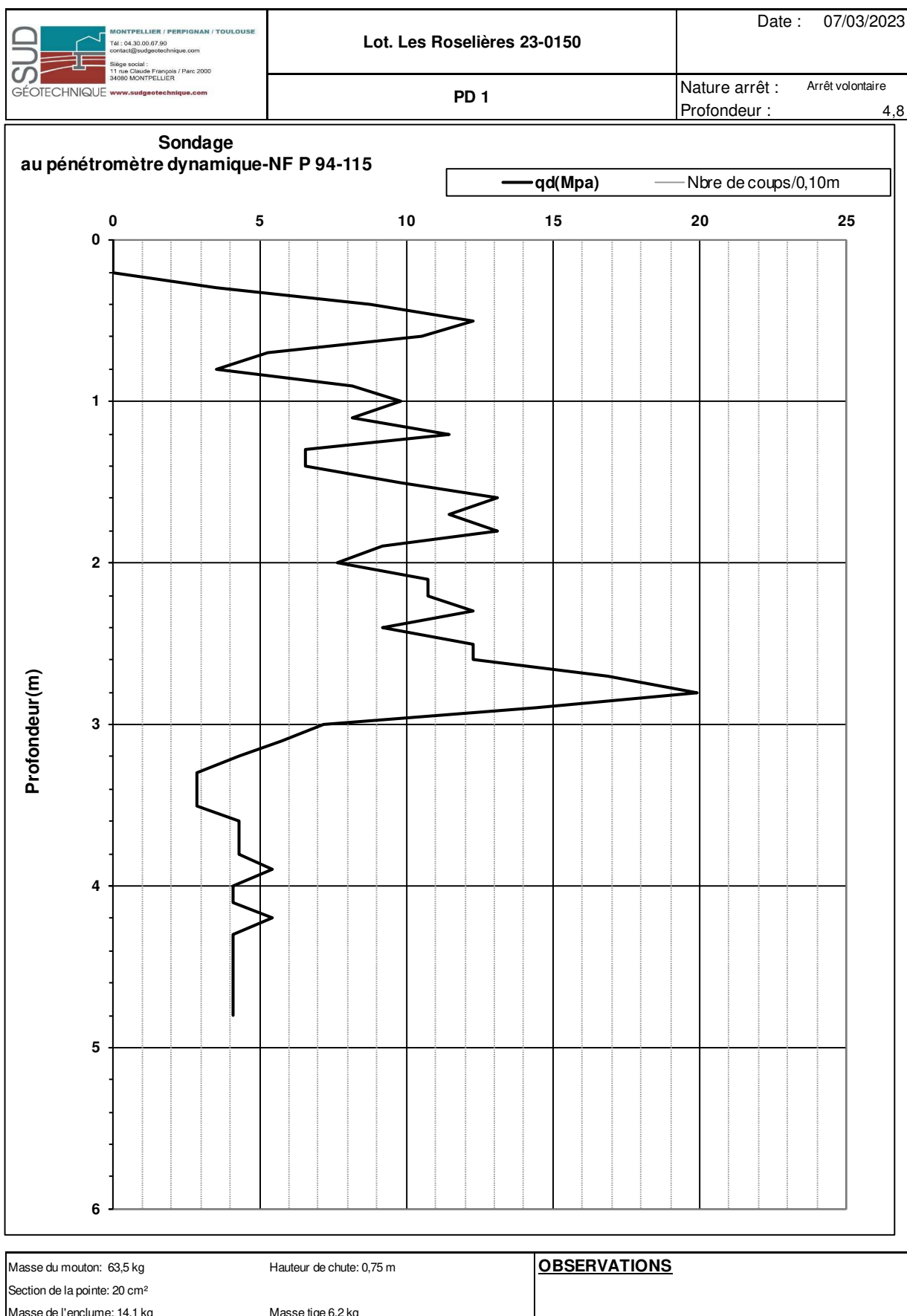
En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du siège social du Prestataire sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

## ANNEXE 2 - IMPLANTATION DES SONDAGES

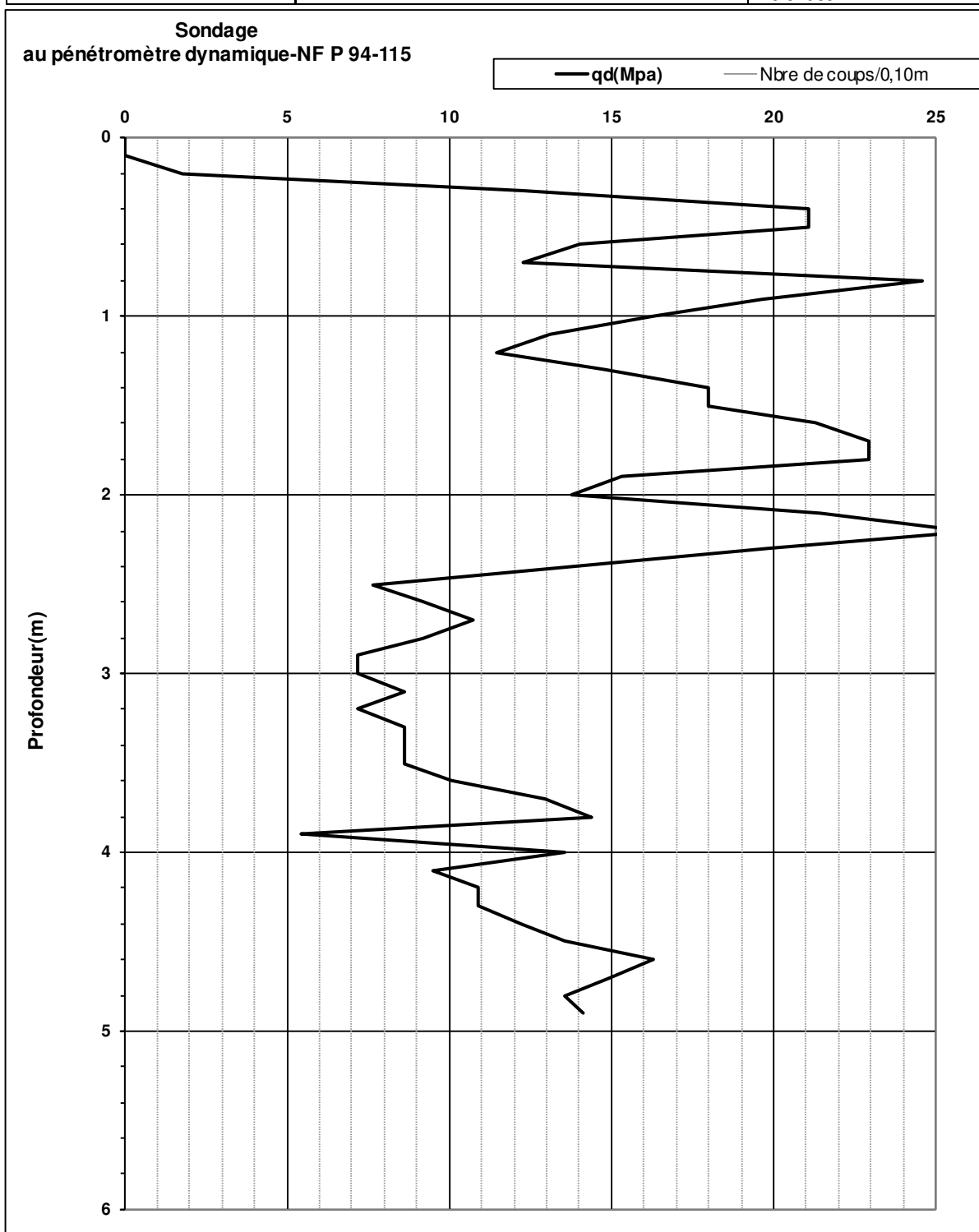


- Légende :
- ▲ Sondage pénétrométrique (PD)
  - ▣ Fouille à la pelle (PM)
  - ⊕ Essai de perméabilité (EP)
  - Reconnaissance de fondation (REC)
  - Sondage tarière (ST)
  - ⊕ Sondage pressiométrique (SP)
  - ⊕ Sondage carotté (SC)

## ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES

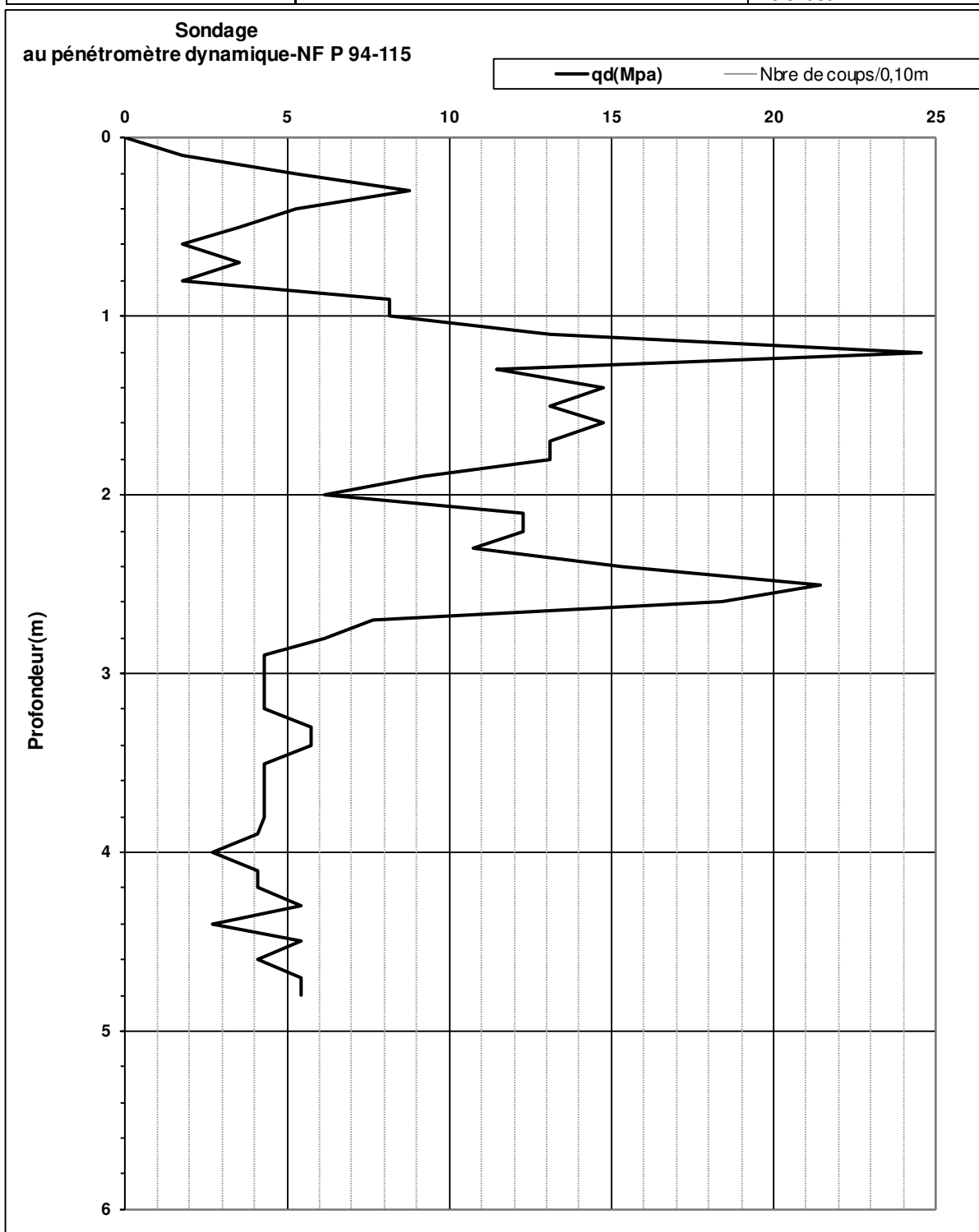


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           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



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

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



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

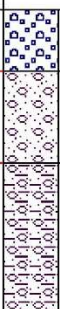
## ANNEXE 4 - RESULTATS DU SONDAGE A LA TARIERE

|  |                                                |                            |
|--|------------------------------------------------|----------------------------|
|  | Contrat 23-0015                                |                            |
|  | <b>Lot. Les roselières - VENDRES - Hectare</b> |                            |
|  | 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<br>(Arrêt dans cet horizon) |

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

## ANNEXE 5 -RESULTATS DES ANALYSES GTR

|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |             |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|
| <br><small>WITTELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE<br/>Tél : 05 63 23 87 10<br/>contact@sudgeotechnique.com<br/>Bureau d'étude<br/>11 rue Claude Fauriol - Parc 2000<br/>36000 SAINT-PIERRE - TN<br/>www.sudgeotechnique.com</small> | <b>RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS</b><br><b>FICHE D'IDENTIFICATION</b> | NF P 11-300 | <b>V8 du 25/09/18</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|

|                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Sondage : <u>ST1</u>                  | Dossier N° : <u>23-0150</u>           |
| Échantillon : <u>1</u>                | Client : <u>HECTARE</u>               |
| Profondeur : <u>1</u>                 | Chantier : <u>Les Roselière</u>       |
| Nature: <u>Limons sablo-graveleux</u> | <u>Vendres</u>                        |
| Date d'essai: <u>15/04/2023</u>       | Date de prélèvement <u>07/03/2023</u> |

**SOLS**

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

Courbe granulométrique échantillon

|               |     |      |      |      |      |      |      |      |       |      |
|---------------|-----|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|
| 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;"> <tr> <th style="text-align: left;">Argilosité</th> <th style="text-align: left;">Norme</th> <th style="text-align: left;">Valeur</th> </tr> <tr> <td>Indice de plasticité Ip</td> <td>NF P94-051</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valeur de bleu VBs</td> <td>NF P94-068</td> <td><b>0,8</b></td> </tr> <tr> <td>Equivalent de sable ES</td> <td></td> <td></td> </tr> </table><br><table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">Etat hydrique</th> <th style="text-align: left;">Norme</th> <th style="text-align: left;">Valeur</th> </tr> <tr> <td>Teneur en eau W<sub>n</sub></td> <td>NF P94-050</td> <td><b>12,5</b></td> </tr> <tr> <td>Optimum Proctor W<sub>OPN</sub></td> <td>NF P94-093</td> <td></td> </tr> </table> | Argilosité  | Norme       | Valeur | Indice de plasticité Ip | NF P94-051 |  | Valeur de bleu VBs | NF P94-068 | <b>0,8</b> | Equivalent de sable ES |  |  | Etat hydrique | Norme | Valeur | Teneur en eau W <sub>n</sub> | NF P94-050 | <b>12,5</b> | Optimum Proctor W <sub>OPN</sub> | NF P94-093 |  | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">Comportement mécanique</th> <th style="text-align: left;">Norme</th> <th style="text-align: left;">Valeur</th> </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><br><table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">Etat hydrique (suite)</th> <th style="text-align: left;">Norme</th> <th style="text-align: left;">Valeur</th> </tr> <tr> <td>Indice de consistance Ic</td> <td>NF P94-051</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indice portant immédiat IPI</td> <td>NF P94-078</td> <td></td> </tr> </table> | Comportement mécanique | Norme | Valeur | Coefficient Los Angeles LA | NF P 18-573 |  | Coefficient Micro Deval MDE | NF P 18-572 |  | Friabilité des sables FS | NF P 18-576 |  | Etat hydrique (suite) | Norme | Valeur | Indice de consistance Ic | NF P94-051 |  | Indice portant immédiat IPI | NF P94-078 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------|-------------------------|------------|--|--------------------|------------|------------|------------------------|--|--|---------------|-------|--------|------------------------------|------------|-------------|----------------------------------|------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------|--------|----------------------------|-------------|--|-----------------------------|-------------|--|--------------------------|-------------|--|-----------------------|-------|--------|--------------------------|------------|--|-----------------------------|------------|--|
| Argilosité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Norme       | Valeur      |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Indice de plasticité Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NF P94-051  |             |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Valeur de bleu VBs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | NF P94-068  | <b>0,8</b>  |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Equivalent de sable ES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |             |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Etat hydrique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Norme       | Valeur      |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Teneur en eau W <sub>n</sub>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | NF P94-050  | <b>12,5</b> |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Optimum Proctor W <sub>OPN</sub>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NF P94-093  |             |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Comportement mécanique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Norme       | Valeur      |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Coefficient Los Angeles LA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | NF P 18-573 |             |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Coefficient Micro Deval MDE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | NF P 18-572 |             |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Friabilité des sables FS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NF P 18-576 |             |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Etat hydrique (suite)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Norme       | Valeur      |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Indice de consistance Ic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NF P94-051  |             |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |
| Indice portant immédiat IPI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | NF P94-078  |             |        |                         |            |  |                    |            |            |                        |  |  |               |       |        |                              |            |             |                                  |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |       |        |                            |             |  |                             |             |  |                          |             |  |                       |       |        |                          |            |  |                             |            |  |

|                      |           |                                                             |
|----------------------|-----------|-------------------------------------------------------------|
| <b>CLASSE du SOL</b> | <b>B4</b> | Graves argileuses (ou peu argileuses) sensibles à l'eau,... |
|                      |           |                                                             |

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

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

### Contexte géotechnique

#### Sismicité :

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

#### Argile :

Sans objet

#### Hydrogéologie :

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

### Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de 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](mailto:contact@sudgéotechnique.com)

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

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

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

### Contexte géotechnique

#### Sismicité :

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

#### Argile :

Sans objet

#### Hydrogéologie :

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

### Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de 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](mailto:contact@sudgéotechnique.com)

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

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

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

### Contexte géotechnique

#### Sismicité :

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

#### Argile :

Sans objet

#### Hydrogéologie :

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

### Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de 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](mailto:contact@sudgéotechnique.com)

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

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

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

### Contexte géotechnique

#### Sismicité :

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

#### Argile :

Sans objet

#### Hydrogéologie :

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

### Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de 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](mailto:contact@sudgéotechnique.com)

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

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

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

### **Contexte géotechnique**

#### **Sismicité :**

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

#### **Argile :**

Sans objet

#### **Hydrogéologie :**

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

### **Synthèse globale des reconnaissances**

Les sondages ont permis de reconnaître la présence 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](mailto:contact@sudgéotechnique.com)

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

LEGENDE

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

HECTARE

URBANISME DURABLE

Département de l'Herault

PA34329 21Z0005

MAIRIE DE VENDRES

2 DEC. 2021

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

SRED

# 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**  
51 RUE CHARLES NUNGESSER  
34130 MAUGUIO  
04 67 91 25 79



**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

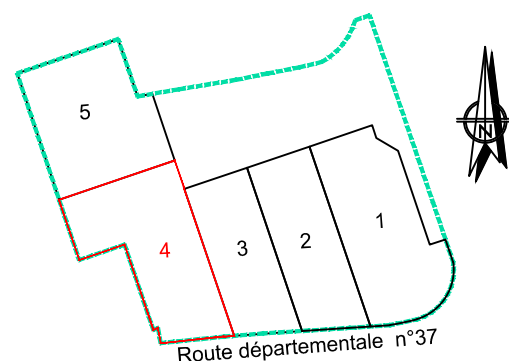
Nivellement rattaché au NGF



## Lotissement "Les Roselière"

Plan de vente du lot n°4

Echelle 1/200°



Cadastre : Section AN n°777 / Superficie : 371m²

Surface de plancher maximale : 200m²

Surface imperméabilisée : 180m²

Emprise au sol maximale : 150m²

Surface de pleine terre minimale : 74m²

- Conformément à l'article L.115-4 du code de l'urbanisme, le descriptif du terrain à bâtir résulte d'un bornage (en cours).
- 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

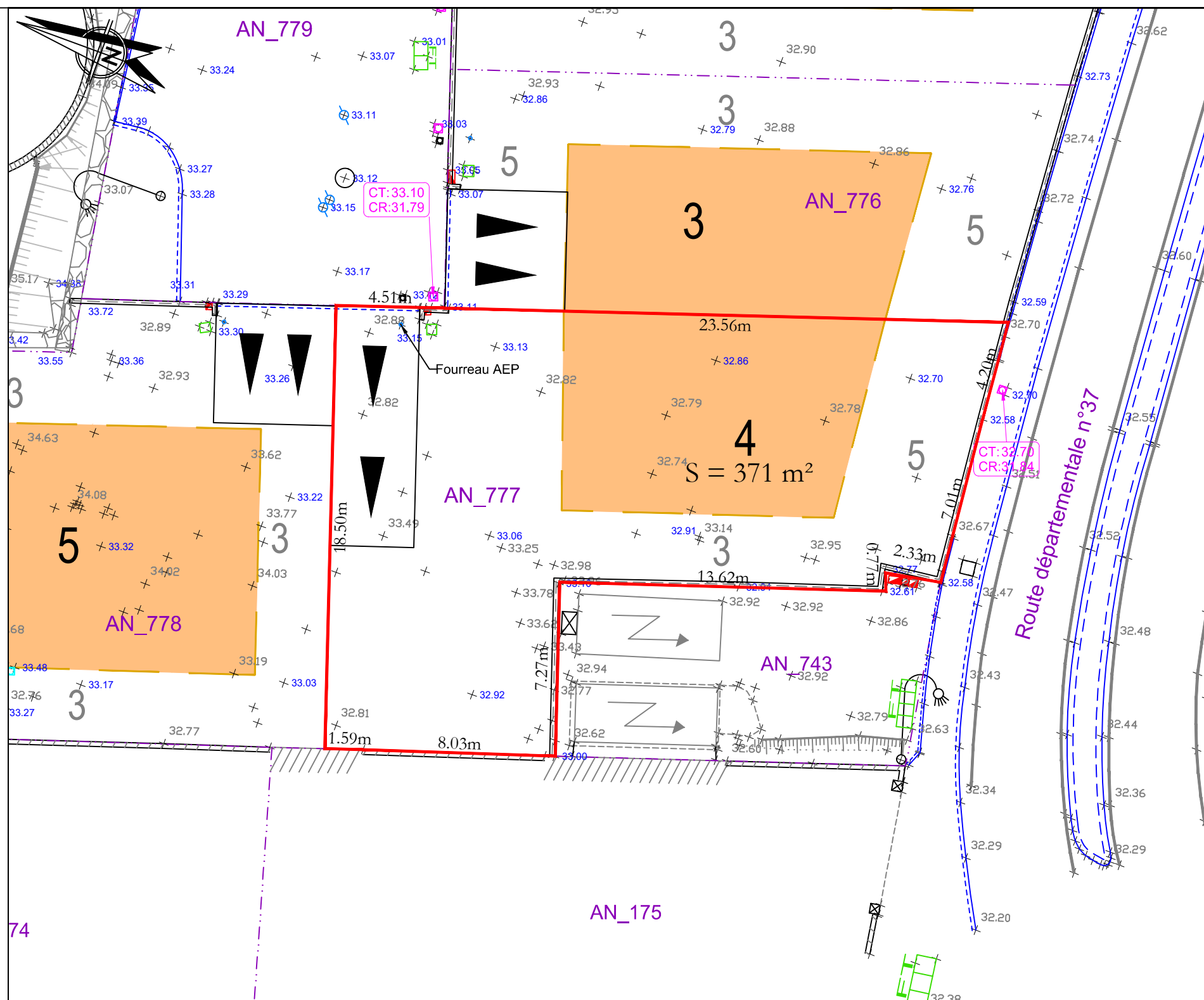
**HECTARE**  
URBANISME DURABLE

PA 034 329 21 Z0005

Arrêté Municipal du 15/03/2022

Référence 19385

Dressé le 02/01/2023



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)

EMPLACEMENT COFFRET BRANCHEMENT : BT

BRANCHEMENT RÉSEAU EU 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 M02*

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

| Numéros du lot | Superficie du lot  | Surface de plancher du lot |
|----------------|--------------------|----------------------------|
| 04             | 371 m <sup>2</sup> | 200 m <sup>2</sup>         |

Fait à Narbonne,  
Le 25/10/2024



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

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

SR ED

**CAHIER DES CHARGES  
DATE : 16 MAI 2022**

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**COMMUNE DE VENDRES**

**LOTISSEMENT « LES ROSELIERES »  
5 PARCELLES**

**PERMIS D'AMENAGER**

**PA 03432921 Z0005  
DU 15/03/2022**

**Maître d'ouvrage**

**SAS HECTARE  
3 AVENUE DE LA COUPE  
11100 NARBONNE  
Tél : 04.68.33.01.02**

**Géomètre Expert**

**CEAU  
923 BIS RD 613 – 34310 BOUZIGUES  
04.67.43.83.60**

**Bureau d'Etudes Techniques**

**Cabinet OPALE  
Z.A. La Plaine – 11 300 COURNANEL  
Tél : 04.68.69.20.01**

**Architecte coordinateur**

**CARRE D'ARCHITECTURE - Camille FAUROUS  
25 Av. de Verdun, 34120 Pézenas - 04 67 98 19 15  
contact@ct-architectes.fr**

## TABLE DES MATIERES

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

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

Le lotissement « Les Roselières », objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de « VENDRES » dans le département de « L'HERAULT ».

Ce lotissement permettra la création d'un projet de « 5 » parcelles comprenant « 5 » lots à usage d'habitat individuel.

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

Le cahier des charges a pour objet :

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

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

Les stipulations du cahier des charges s'imposent :

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

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

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

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

En cas de transgression et de différent :

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

## **ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **Article 4.1. Création**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 4.3. Obligation de conservation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SR ED

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

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

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

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

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

#### Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité

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

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

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

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

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

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

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

A la sùreté de la conservation des aménagements et des équipements communs du lotissement, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme, la somme de « **NEUF CENT EUROS** » (« **900 €** ») **par lot acquis** en sus du prix de vente.

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

En outre, les sommes séquestrées serviront à financer :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le montant de ces frais est fixé à la somme de « **SIX CENT EUROS TTC** » **600 € TTC**.

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

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

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

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

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

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

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

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

Étant entendu que :

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

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

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

## Article 6.2. Dispositions relatives aux lots

Le lotissement « LES ROSELIÈRES » permet la création d'un lotissement comprenant « 5 » lots à usage individuel.

Sur chacun des « 5 » lots à usage d'habitat individuel sera édifiée une construction comprenant un seul logement. Les lots sont indivisibles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il s'engage enfin à réaliser un constat d'huissier ou "un état des lieux" contradictoire dressé préalablement à tout début de travaux avec la ou les entreprises de construction choisies par lui et cela, de manière à ce que les parties

communes du lotissement, voirie et réseaux, situés au droit de son lot soient, après terminaison des travaux, remis en état en cas de dégradation.

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

#### Article 8.2. Stationnement

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

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

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

Le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par l'Association Syndicale. Ne sont pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports de matériaux de construction, ainsi que les camions de déménagement. Toutefois, le stationnement prolongé des caravanes et véhicules professionnels dépassant un PTAC supérieur à 3,5 tonnes, même ceux appartenant aux propriétaires ou locataires des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement du lotissement et sur les lots.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'acte, entraînant le transfert de propriété du lot, les impôts et charges de toute nature et plus particulièrement les impôts fonciers. Étant entendu que les impôts fonciers grevant

SR ED

le terrain seront supportés pour partie par l'Aménageur, pour partie par l'acquéreur, selon un forfait définitif, convenu et arrêté d'un commun accord entre les parties à la somme de « **CENT CINQUANTE EUROS** » (« **150 €** ») quelle que soit la date de régularisation de l'acte authentique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les haies seront entretenues et élaguées de manière régulière.

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

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

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

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

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

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

#### Article 10.2. Entretien des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 10.4. Bon voisinage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de « **QUATRE CENT EUROS** » **400 € par** lot acquis en sus du prix de vente.

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

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

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

### **ARTICLE 11. SERVITUDES**

#### Article 11.1. Servitudes générales

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

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

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

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

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

La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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).

#### Conditions Particulières :

- 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 Camille Faurous.

### **ARTICLE 12. PUBLICITÉ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Narbonne  
le 16 MAI 2022

# HECTARE

URBANISME DURABLE

Département de l'Hérault

30 AVR. 2024

PA34329 21Z0005M02



## 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



CARRÉ D'ARCHITECTURE

### ARCHITECTE

CARRÉ D'ARCHITECTURE  
25 AVENUE DE VERDUN  
34 120 PEZENAS  
Tél : 04 67 98 19 15

PA 10

MODIFICATIF N°1 : OCTOBRE 2023

MODIFICATIF N°2 : AVRIL 2024

SR ED

# SOMMAIRE

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CHAPITRE I - INTRODUCTION.....</b>                                | <b>2</b>  |
| ARTICLE 1.1 – Présentation.....                                      | 2         |
| ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis .....                   | 3         |
| ARTICLE 1.3 – Architecte coordinateur .....                          | 3         |
| <br><b>CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT .....</b>   | <b>4</b>  |
| ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol..... | 4         |
| ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol.....                  | 4         |
| ARTICLE 2.3 – Règles de construction .....                           | 7         |
| ARTICLE 2.4 – Stationnements .....                                   | 14        |
| ARTICLE 2.5 – Espaces verts et plantations .....                     | 14        |
| ARTICLE 2.6 – Gestion des déchets .....                              | 16        |
| <br><b>CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES.....</b>                  | <b>17</b> |



# CHAPITRE I - INTRODUCTION

PA 34329 21Z0005M02



## **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 m<sup>2</sup>.  
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 m<sup>2</sup>.

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

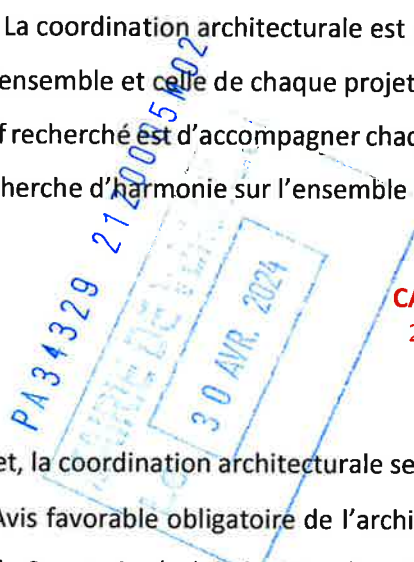
Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement et au Plan Local d'Urbanisme.

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 :



**CARRE D'ARCHITECTURE**  
25 AVENUE DE VERDUN  
34 120 PEZENAS  
Tél : 04 67 98 19 15

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.

PA 3 4 3 2 9 2 1 Z 0 0 0 5 M 0 2

#### 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.

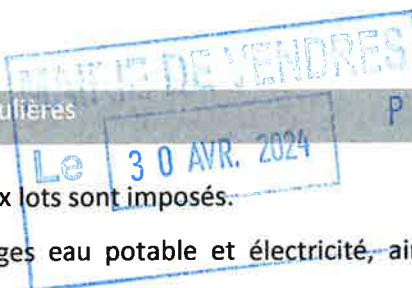
### 4. Regroupement de lots

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.

- 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).
- Conformément au plan de composition (PA4 A), l'aménageur a réalisé les clôtures sur rue. Elles se composent d'un mur bahut d'une hauteur d'un mètre, enduit teinte G20, surmonté d'un grillage rigide d'une hauteur de 0,60 mètre, de teinte gris anthracite. La hauteur totale n'excède pas 1,60 mètre. L'ensemble des acquéreurs devront conserver les clôtures telles qu'elles ont été réalisées par l'aménageur. En aucun il ne sera admis de modification ou de surélévation quelle qu'elle soit.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 1 sera grevé d'une servitude de passage tous réseaux. Aucune construction ne pourra être réalisée sur cette emprise.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 5 sera grevé d'une servitude de passage d'une canalisation d'eaux pluviales d'une largeur totale de 1,50 mètre. La canalisation a pour objectifs de recueillir le débit de fuite de système de rétention du lot 5, ainsi que les eaux pluviales provenant des barbacanes de la parcelle voisine (AN n°174).

## **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 :

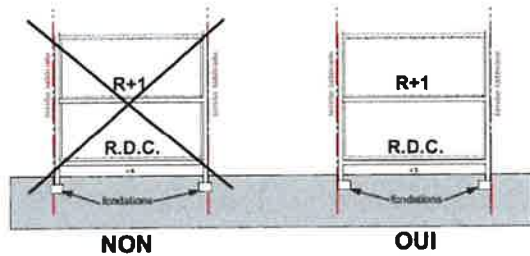
- Les abris de jardin et les constructions annexes non contiguës à la construction principale (pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage), **dans la limite d'une seule construction par logement**, devront respecter 2,50 mètres de hauteur hors tout, être implantés à une distance minimale de 3,00 mètres des voies et emprises publiques et ne pas dépasser 5m<sup>2</sup> 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 contiguë à la construction principale ne devra pas être tournée vers la parcelle mitoyenne.

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



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

#### b) Hauteur des constructions :

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

La hauteur des constructions est mesurée 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 :

PA 34329 21Z0005M02

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 :

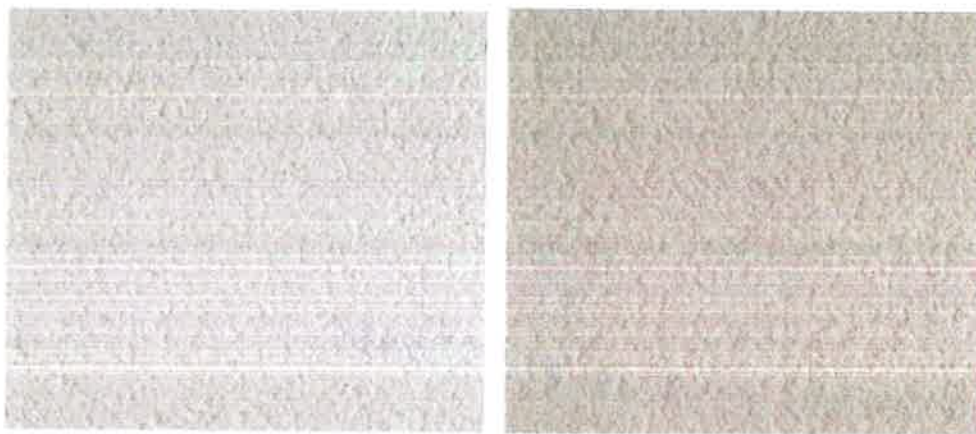
- En pente, entre 25% et 35%. L'ensemble des éléments de couverture sera réalisé en tuiles canal. Les lignes d'égout et de faîtages devront être implantées parallèlement à la voirie de desserte de la parcelle.  
Les débords de toits dans la limite de 50 cm, prendront modèle sur les constructions méridionales, notamment dans la mise en œuvre de la génoise.
- 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 » :



G00

G20

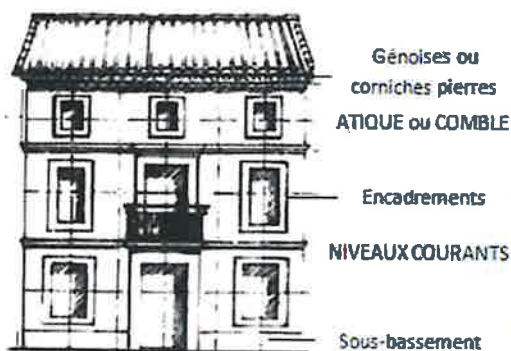
Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

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.

Pour rappel, conformément au plan de composition (PA4-A), l'aménageur a réalisé les clôtures sur rues. Ainsi, l'ensemble des acquéreurs devront conserver les clôtures telles qu'elles ont été réalisées par l'aménageur. En aucun il ne sera admis de modification ou de surélévation quelle qu'elle soit.

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.

#### **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.

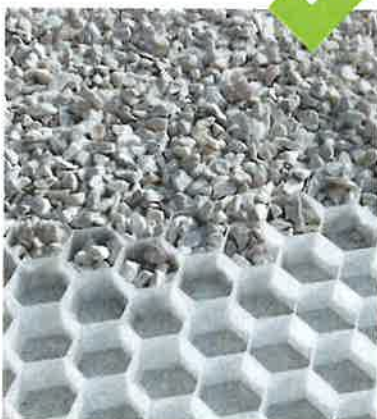
#### **i) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :**

Conformément aux indications du règlement, les acquéreurs devront réaliser à leur charge un parking privatif non clos d'une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> 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**

Pour rappel, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif d'une superficie minimale de 25m<sup>2</sup> 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-bâties devront être plantés à raison d'un arbre à hautes tiges pour 50m<sup>2</sup> 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. Les arbres indiqués en rouge, seront 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<sup>ème</sup> ligne



**Peuplier blanc**

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



**Faux Poivrier**

*Schinus molle* : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3<sup>ème</sup> 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<sup>ère</sup> ligne • alignement pour rues • isolé



**Tamaris printanier**

*Tamarix tetrandra* : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m<sup>2</sup>



**Pittosporum**

*Pittosporum tobira* : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2<sup>ème</sup> ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m<sup>2</sup>



**Gattilier**

*Vitex agnus castus* : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2<sup>ème</sup> ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m<sup>2</sup>



**Blanquette**

*Atriplex halimus* : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1<sup>ère</sup> ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m<sup>2</sup>



**Pistachier lentisque**

*Pistacia lentiscus* : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2<sup>ème</sup> ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m<sup>2</sup>



**Ballote**

*Ballota pseudodictamnus* : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2<sup>ème</sup> ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m<sup>2</sup>

Autres essences (2/3<sup>ème</sup> ligne) : Alaternier • 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<sup>ème</sup> ligne • 1 au m<sup>2</sup>



**Immortelle**

*Helichrysum stoechas* : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombelles au printemps • 2<sup>ème</sup> ligne • 4 au m<sup>2</sup>



**Cinénaire maritime**

*Senecio cineraria* : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1<sup>ère</sup> ligne • 2 au m<sup>2</sup>



**Euphorbe characias**

*Euphorbia characias* : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2<sup>ème</sup> ligne • 3 au m<sup>2</sup>



**Santoline**

*Santolina chamaecyparissus* : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2<sup>ème</sup> ligne • 3 au m<sup>2</sup>



**Œnothère à fleurs jaunes**

*Œnothera missouriensis* : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2<sup>ème</sup> ligne • 4 au m<sup>2</sup>

Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • Armeria maritima • Ciste iadanifère (sol aride) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum



## LITTORAL

> Sol profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois sain  
> Climat très doux, min. - 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns  
• 1<sup>ère</sup> ligne : face à la mer • 2<sup>ème</sup> ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3<sup>ème</sup> ligne : hors embruns

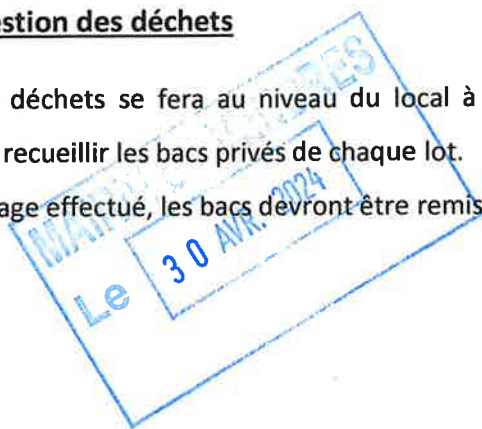
Exposition Soleil Mi-ombre Ombre

Feuillage Persistant 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 remis sur la parcelle privative.



PA 34329 2120005M02

## CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

| NUMERO LOT                   | SURFACE DES LOTS<br>(en m <sup>2</sup> ) | SURFACE DE PLANCHER DES LOTS<br>(en m <sup>2</sup> ) | SURFACE IMPERMEABILISEE DES LOTS<br>(en m <sup>2</sup> ) | EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES LOTS (en m <sup>2</sup> ) | SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMALE DES LOTS<br>(en m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                |
| <b>TOTAL LOTS</b>            | <b>1 618 m<sup>2</sup></b>               | <b>1 000 m<sup>2</sup></b>                           | <b>840 m<sup>2</sup></b>                                 | <b>690 m<sup>2</sup></b>                              | <b>324 m<sup>2</sup></b>                                          |
| VOIRIE                       | 347 m <sup>2</sup>                       | SANS OBJET                                           | SANS OBJET                                               | SANS OBJET                                            | SANS OBJET                                                        |
| ESPACES VERTS/<br>PERMEABLES | 178 m <sup>2</sup>                       | SANS OBJET                                           | SANS OBJET                                               | SANS OBJET                                            | SANS OBJET                                                        |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>2 143 m<sup>2</sup></b>               | <b>1 000 m<sup>2</sup></b>                           | <b>840 m<sup>2</sup></b>                                 | <b>690 m<sup>2</sup></b>                              | <b>324 m<sup>2</sup></b>                                          |

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

Fait à Narbonne,  
Le 16 Avril 2024  
Le Maître d'Ouvrage

  
**NECTARE**  
ORGANISME DURABLE  
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

|                   |                                                                                                                |          |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>ARTICLE 1.</b> | <b>FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMISSION PROVISOIRE.....</b> | <b>3</b> |
| 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        |
| <b>ARTICLE 2.</b> | <b>ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.....</b>                                                                               | <b>5</b> |
| 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        |
| <b>ARTICLE 3.</b> | <b>ADMINISTRATIONS.....</b>                                                                                    | <b>7</b> |
| 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        |
| <b>ARTICLE 4.</b> | <b>FRAIS ET CHARGES .....</b>                                                                                  | <b>8</b> |
| Article 4.1.      | Définition – Répartition .....                                                                                 | 8        |
| Article 4.2.      | Appels de fonds .....                                                                                          | 9        |
| Article 4.3.      | Paieement et recouvrement des dépenses.....                                                                    | 9        |
| Article 4.4.      | Mutation .....                                                                                                 | 9        |
| Article 4.5.      | Obligation d'assurance .....                                                                                   | 9        |
| <b>ARTICLE 5.</b> | <b>DISPOSITIONS DIVERSES .....</b>                                                                             | <b>9</b> |
| 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

DERBOMEZ ERIC

Lu et approuvé

*ERIC DERBOMEZ*

Signé le 04/11/2024 à 11:21:11

✓ Signé et certifié par **yousign** 

L'entreprise

RIPOLL Stephanie

Lu et approuvé

*Stephanie RIPOLL*

Signé le 04/11/2024 à 11:26:08

✓ Signé et certifié par **yousign** 

## Procédure

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Token de la procédure | 2b505ca6-c42f-44be-a2a0-102259111893 |
| Date de création      | 2024-11-04 11:19:34                  |
| Date d'expiration     | 2024-11-06 00:00:00                  |
| Date d'envoi          | 2024-11-04 11:19:41                  |
| Validation            | Validation automatique               |

Signé par  
**ERIC DERBOMEZ**

## HECTARE SA Initiateur

|                                                                                   |                     |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|  | Projet ou Programme | LES ROSELIERES |
|                                                                                   | Token BlobSign      |                |
|                                                                                   | Type BlobSign       |                |

## Signataire

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Prénom              | ERIC                                 |
| Nom                 | DERBOMEZ                             |
| Token du signataire | 3392306d-0ccb-402d-a29f-5d1d7e6f7687 |
| Adresse mail        | derbomez@hotmail.com                 |
| Numéro de téléphone | +33616180532                         |
| Adresse IP          | 78.242.122.114                       |
| Document signé le   | 2024-11-04 11:21:14                  |

## Authentification

|                         |                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Phrase de consentement  |                                                                  |
| Mode d'authentification | sms                                                              |
| Hash du code (sha256)   | 1059b2e0f2e1201c57a4523e96eaf2de12f0699562ef58c28e765a59a50b2afb |
| Canal utilisé           | text                                                             |
| Validé le               | 2024-11-04 11:21:06                                              |

## Contrat

| Token                                | Hash (sha256)                                                    | Type mime       |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 8bb1a5b8-290e-41c9-9f8d-ba45762b7dd7 | 176e38c914745c99cccf0459f6eb9548050d873cac525bd1ec384cfcccae4695 | application/pdf |

[illegible]

## Procédure

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Token de la procédure | 2b505ca6-c42f-44be-a2a0-102259111893 |
| Date de création      | 2024-11-04 11:19:34                  |
| Date d'expiration     | 2024-11-06 00:00:00                  |
| Date d'envoi          | 2024-11-04 11:19:41                  |
| 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 | 04d6d884-90f7-4734-a67b-0bee6ecb1cbc |
| Adresse mail        | stephanie.ripoll@hectare.fr          |
| Numéro de téléphone | +33648211078                         |
| Adresse IP          | 195.135.1.77                         |
| Document signé le   | 2024-11-04 11:26:12                  |

## Authentification

|                         |                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Phrase de consentement  |                                                                  |
| Mode d'authentification | sms                                                              |
| Hash du code (sha256)   | 611a9c26de1389369994179d9b9b5518e914ddb5532b021427832746e2e5ac7c |
| Canal utilisé           | text                                                             |
| Validé le               | 2024-11-04 11:26:04                                              |

## Contrat

| Token                                | Hash (sha256)                                                    | Type mime       |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 8bb1a5b8-290e-41c9-9f8d-ba45762b7dd7 | c0d65e5c9aaa4cc4ac60da9dc11f5c082883d55397d4fc32cc20f9fe95472ce6 | application/pdf |

[illegible]