

COMPROMIS DE VENTE

LOTISSEMENT	LA CITADELLE TRANCE 2 C ZAC ENJALBERT
COMMUNE	NISSAN LEZ ENSERUNE
LOT N°	LOT 73

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

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

Et

MME TERRENI SOPHIE ET M. COSTE CEDRIC

Demeurant : 29 RUE DE LA REMISE 34 620 PUISSEGUIER

Téléphone : 06 32 84 53 13 / 06 27 47 34 44

Mail : poupette_1986@yahoo.fr / cedric.coste@outlook.fr

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

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

Le réservataire est ici présent (signature électronique).

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

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

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

Par délibération en date du 22 janvier 2013, le Conseil Municipal de NISSAN LEZ ENSERUNE a approuvé le dossier définitif de création de la ZAC ENJALBERT notamment, le rapport de présentation, le plan de situation, le plan délimitant le périmètre de la zone, l'étude d'impact, le programme global prévisionnel, dont dépend la parcelle vendue.

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

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

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

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

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

Le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
Le plan de masse, le plan de commercialisation, la fiche de lot, le plan de vente définitif du lot 73
Le règlement du lotissement,
Le cahier des charges du lotissement,
L'état des risques et pollution,
Cahier des prescriptions architecturales particulières,
L'étude de sol G1

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

Etude : Maître FRUTOSO, notaire à COLOMBIERS.

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

1 - DESIGNATION

Le réservant confère au réservataire qui l'accepte, **sans faculté de substitution**, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 73** de l'opération précitée, d'une superficie approximative **de 273 m²**, la surface précise devant résulter du plan de bornage qui sera annexé à l'acte authentique de vente et dressé par le géomètre expert susnommé, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

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

La surface de plancher (SDP) autorisée sur le lot vendu est **de 120 m²**.

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

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

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

2 – PRIX DE VENTE

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

SOIXANTE NEUF MILLE NEUF CENT EUROS (69 900 €)

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

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

3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

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

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

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

4- FACULTE DE SUBSTITUTION

Néant

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

5.1-1 FINANCEMENTS

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

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

MONTANT MAXIMUM DU OU DES PRETS SOLLICITES : 240 000 €

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ANS

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 3,5 % (en cours de négociation)

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard 7 MARS 2025** et à adresser immédiatement au réservant copie du récépissé de dépôt du dossier bancaire.

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

La présente condition suspensive devra être réalisée **au plus tard le 7 AVRIL 2025**.

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

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

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

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

5.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT

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

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

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

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

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible. La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

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

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

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

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

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

Certains lots pourront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'emprise du lot, le long de la voie.

Dans ce cas, ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs concernés et maintenus sur l'emprise de ces lots.

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

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

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

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

Le lot n°66 est grevé d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de sa construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.

Le lot n°68 est grevé d'une servitude de vue à l'étage de la façade Est de sa construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.

Les lots n°67 à 73 sont grevés, en fond de parcelle, d'une servitude de passage d'un fossé pluvial récupérant les eaux pluviales issues de ces mêmes lots n°67 à 73. Les acquéreurs devront diriger toutes leurs eaux pluviales vers ce fossé qui les acheminera jusqu'au bassin de rétention de l'opération.

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

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

8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

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

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

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

9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

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

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

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

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

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

10 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sans indemnité de part ni d'autre, et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée sur demande écrite du réservataire au réservant.

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

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

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

11 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

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

12- CAUTIONS

12.1 CAUTION VOIRIE ET RESEAUX

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

Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de « **HUIT CENTS EUROS** » (800 €) sera versée par le réservataire le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour faire face à tous dommages ultérieurs qui pourraient être occasionnés aux voiries, réseaux divers et plus généralement à tout aménagement réalisé par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux du lotissement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2 : CAUTION OBLIGATION ACQUEREUR

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de « **SEPT CENT EUROS** » (700 €) par lot acquis en sus du prix de vente. Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

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

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

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

13 – REALISATION DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude du notaire ci-dessus désigné. Cet acte devra être régularisé au plus tard à la date du **7 MAI 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 au réservataire la bonne fin des travaux de viabilité, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit le réservataire de la remise en vente du lot vendu.

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

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

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

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

14 – ACHEVEMENT

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

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

15 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

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

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

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

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

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

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

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

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

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

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

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

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

=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats des études de sol, diligentés par le réservant et/ou le réservataire, 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.

16 - FRAIS DE DOSSIER

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

17- FRAIS ANNEXES

17.1 ANTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

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

17.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

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

=> Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : **six cents euros TTC (600 €)**.

=> La caution voirie et réseau pour un montant de : **huit cents euros (800 €)**

=> La caution obligation acquéreur pour un montant de : **sept cents euros (700 €)**

=> Le forfait impôt foncier pour un montant de : **cent cinquante euros (150 €)**

17.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

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

18 – 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

A l'attention de Stéphanie Ripoll
3 Avenue de la coupe
11100 Narbonne

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - . le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - . le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - . un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - . le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
 - . en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

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

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

19 - 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.

20 - 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.

21 - ADRESSES ELECTRONIQUES

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

poupette_1986@yahoo.fr / cedric.coste@outlook.fr

22- 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

23 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

Fait à Narbonne,

Le 7 janvier 2025

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

ZAC Enjalbert

Commune de Nissan-Lez-Ensérune

TRANCHE 2C

ARCHITECTE URBANISTE

philippe rubio architectes

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

AMÉNAGEUR

HECTARE
URBANISME DURABLE

JUIN 2023

Indice A

N°affaire 12011

SR CC ST

1. TABLE DES MATIÈRES

1. SITUATION DE LA ZAC ET REPÉRAGE DES LOTS	PAGE 3
1-1. Situation de la ZAC dans la Commune	PAGE 3
1-2. Repérage des lots dans le projet	PAGE 4
2. INTRODUCTION	PAGE 5
2-1. Objet du cahier des prescriptions	PAGE 5
2-2. Coordination architecturale	PAGE 5
2-3. La composition des dossiers pour avis	PAGE 6
2-4. Mode de paiement	PAGE 6
3. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	PAGE 7
4. ACCÈS ET VOIRIE	PAGE 7
4-1. Places de stationnements privatives	PAGE 8
5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES	PAGE 9
6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	PAGE 10
7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	PAGE 11
8. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS	PAGE 12
8-1. Implantation dans le terrain	PAGE 12
8-2. Toitures	PAGE 12
8-3. Traitement de façades	PAGE 13
8-4. Les ouvertures et percements	PAGE 15
8-5. Menuiseries extérieures et occultations	PAGE 16
8-6. Serrurerie	PAGE 17
8-7. Dispositifs d'entrée	PAGE 21
8-8. Appareils de climatisation et d'énergies renouvelables, antennes et télécommunications	PAGE 22
8-9. Souches de cheminées	PAGE 22
9. CLÔTURES	PAGE 23
10. LES AIRES DE STATIONNEMENT	PAGE 27
11. LES ORDURES MÉNAGÈRES	PAGE 28
12. COFFRETS TECHNIQUES	PAGE 29
13. ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS	PAGE 30

1. SITUATION DE LA ZAC ET REPÉRAGE DES LOTS

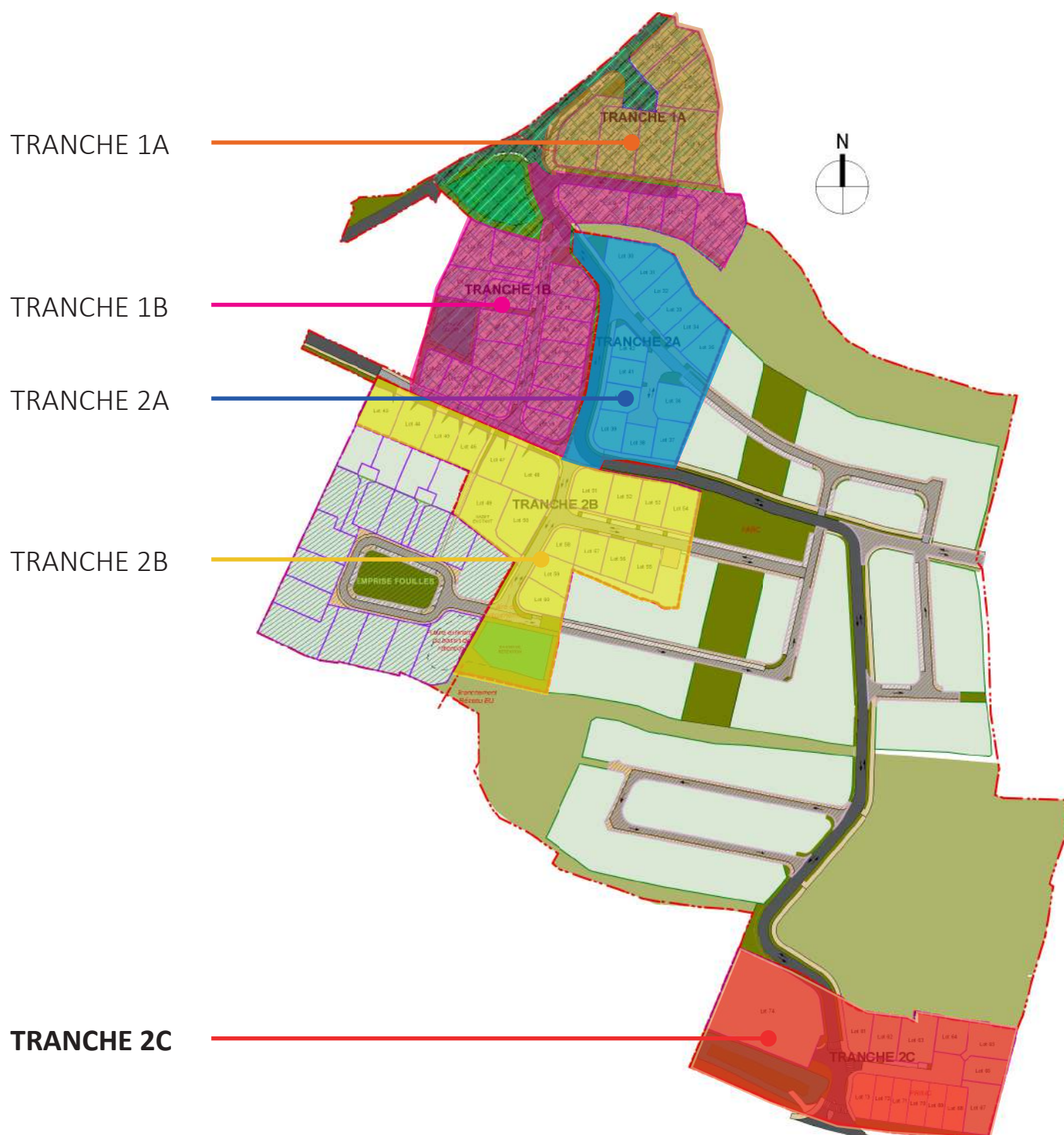
1-1. Situation de la ZAC dans la Commune

 Situation de l'opération d'aménagement



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

1-2. Repérage des lots dans le projet



2. INTRODUCTION

Nota :

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

2-1. Objet du cahier des prescriptions

Le présent document s'adresse aux acquéreurs de la tranche 2C pour la construction de maisons individuelles.

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

Portée des prescriptions

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

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

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

2-2. Coordination architecturale

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

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

Identité de l'architecte coordonnateur :

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

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

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

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

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

2-3. La composition des dossiers pour avis

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

2-4. Mode de paiement

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

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

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

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

3. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Exception : le Macro-lot n°1 accueillera un collectif de 20 logements sociaux.

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

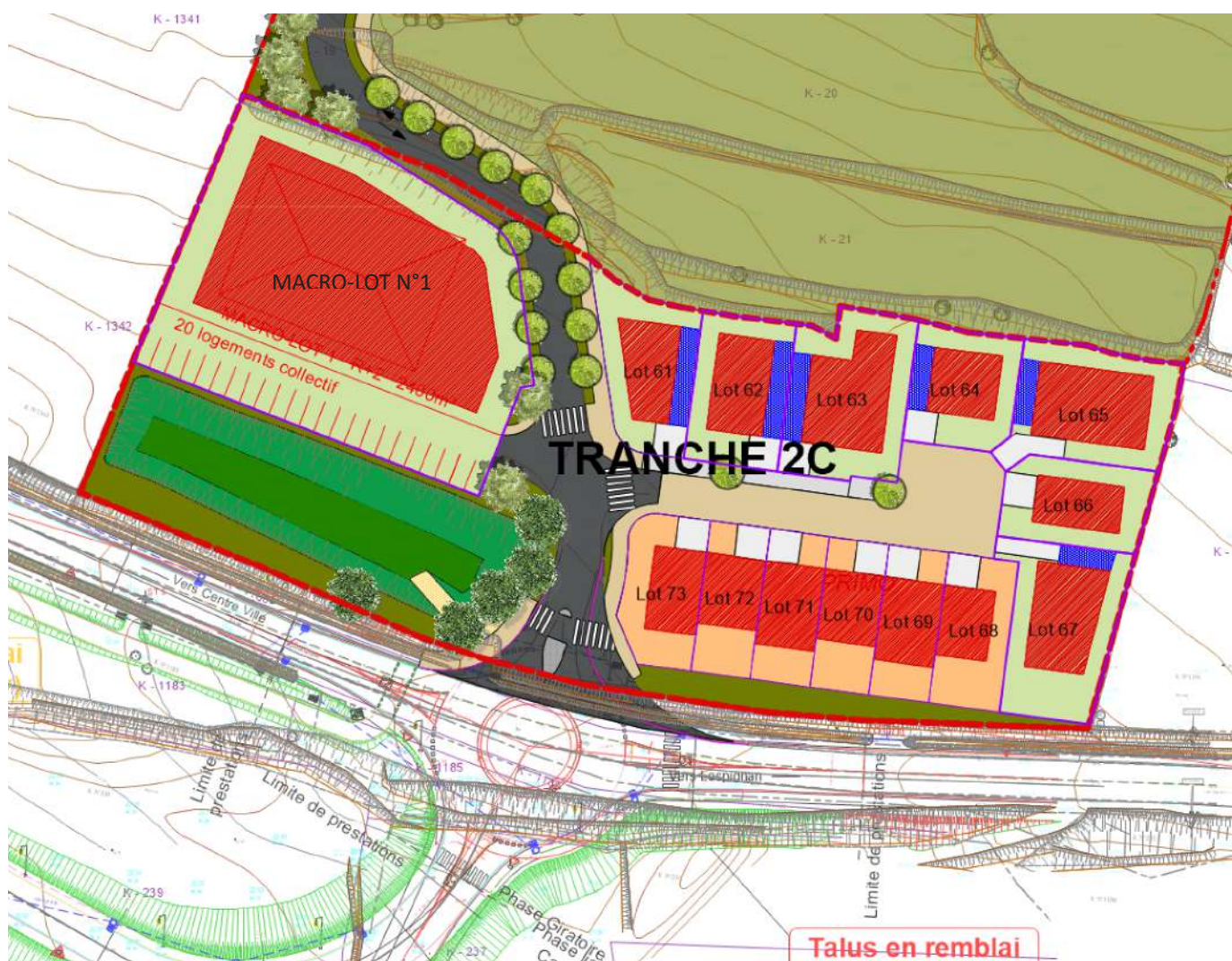
Le plan de vente, annexé à l'acte de vente, comporte les informations relatives à chaque parcelle. Les parcelles ne peuvent pas être subdivisées.

Exception : le Macro-lot n°1 qui, comportant plusieurs logements, pourra être divisé ultérieurement par un règlement de copropriété.

4. ACCÈS ET VOIRIE

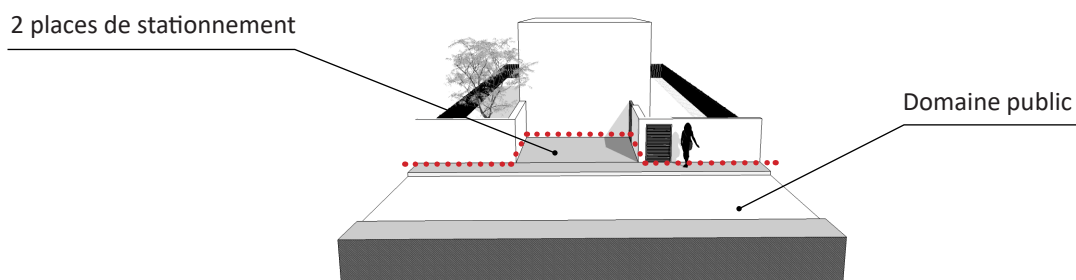
Les lots sont desservis par les voies internes telles que définies au plan de composition.

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



4-1. Places de stationnements privatives

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

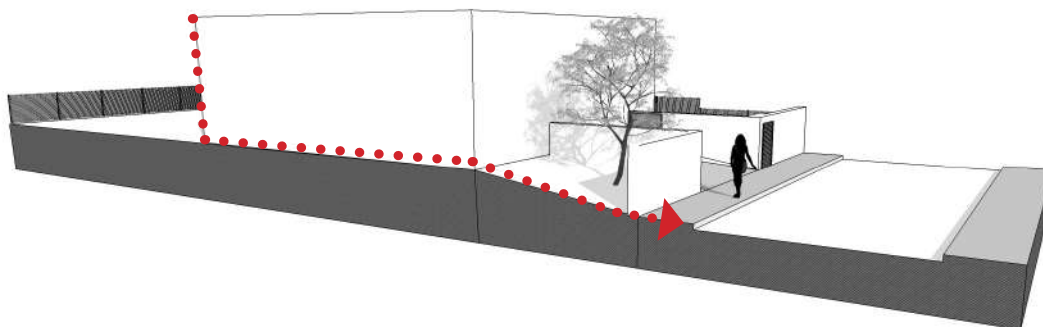


Exception : le Macro-lot n°1 devra réaliser les stationnements nécessaires sur sa parcelle, à raison d'au moins une place par logement.

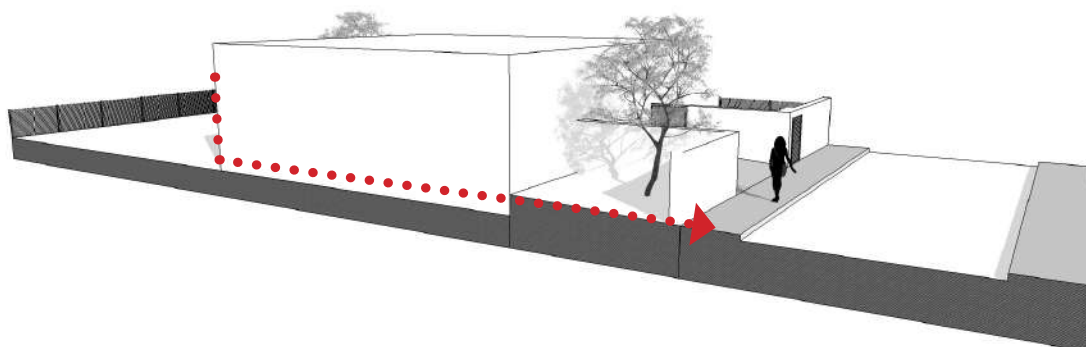
Évacuation des eaux pluviales :

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

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



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



Exception :

- Le Macro-lot n°1 pourra renvoyer les eaux pluviales directement vers le bassin situé à côté de la parcelle.
- Les lots 68 à 73 devront rejeter leurs eaux pluviales sur le réseau pluvial en servitude à l'arrière des lots.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

Cas particuliers :

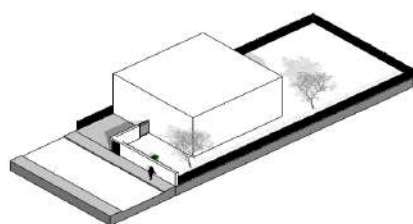
- Les piscines enterrées pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les terrasses pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal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

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

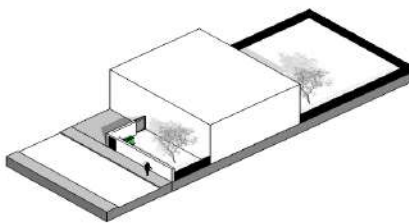
Les constructions (habitations et locaux techniques) doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition :

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

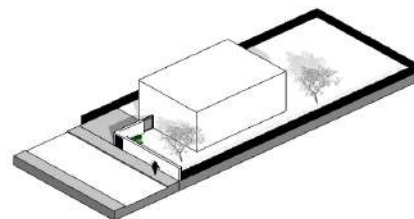
Exemples d'implantation:



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



Construction en limites séparatives

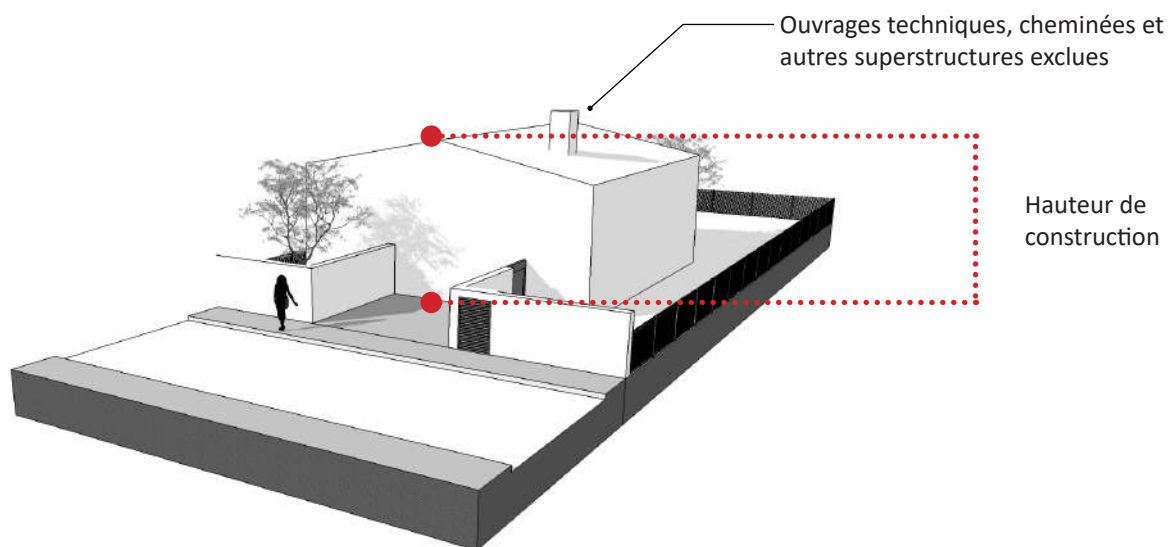


Construction à 3m min ($L=H/3$) des limites séparatives

Cas particuliers :

- Les pompes à chaleur et autres éléments techniques ne devront pas être implantés à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.
- Les piscines enterrées pourront être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les terrasses pourront être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite et une hauteur maximale de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les débords de toiture sont autorisés hors des zones constructibles définies au plan de composition sans dépasser des limites de lot et en respectant la règle $L=H/3$. Minimum 30cm, maximum 60cm.
- Les lots 68 à 73 pourront surélever l'emplacement des stationnements à maximal +0.10m par rapport à la côte projet de la voirie de desserte. La hauteur de la clôture sera définie par rapport à l'altimétrie de cette plateforme créée.

7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

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

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

Pour les habitations individuelles :

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

Pour les autres types de constructions (Macro-lot n°1) :

Les hauteurs des constructions sont limitées à trois niveaux (R+2) et 9.00 mètres.

8. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

8-1. Implantation dans le terrain

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

8-2. Toitures

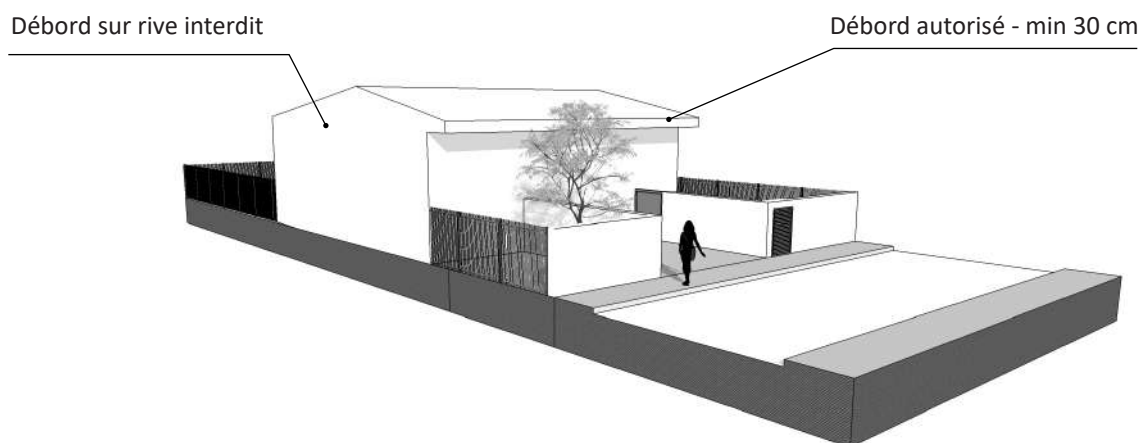
- Généralités :

- Les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les toitures à pentes.
- Les toitures à pentes seront composées de tuiles de type canal de teinte vieillie, les pans de toitures seront limités.
- Les dispositifs de décoration en faîtage sont interdits.

Exemples de teinte vieillie :



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



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

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

8-3. Traitement de façades

- Généralités :

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

Les pignons aveugles sont interdits en limite publique.

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

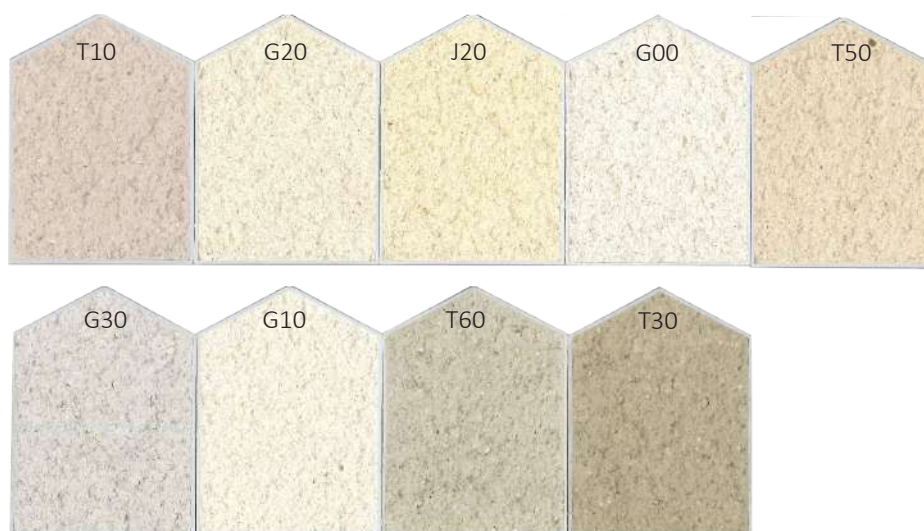
- Matériaux et couleurs :

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

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

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

Volume principale (et secondaire) :



Volume secondaire :



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

8-4. Les ouvertures et percements

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

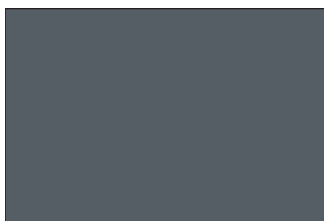
- L'orientation de la parcelle,
- L'ensoleillement et ses apports,
- Les promiscuité et vis-à-vis.

De manière générale, il faut :

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

8-5. Menuiseries extérieures et occultations

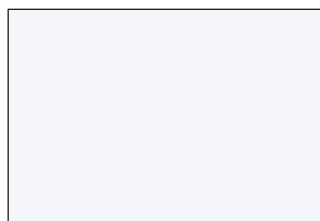
Les menuiseries seront en bois traités aspect naturel, en aluminium thermolaqué ou en PVC. L'unité de couleurs des menuiseries et des occultations est obligatoire sur les façades donnant sur le domaine public. Hormis les menuiseries en bois aspect naturel, les teintes seront choisies parmi les 3 couleurs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



Référence : RAL 7012



Référence : RAL 7016



Référence : RAL 9010

- Les ouvertures

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



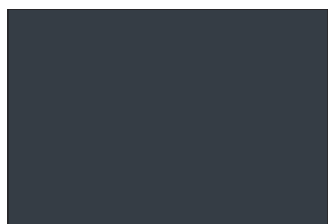
- Les occultations

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

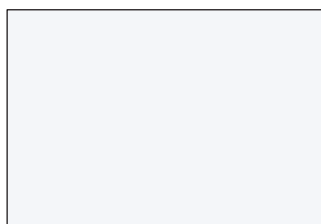


8-6. Serrurerie

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



Référence : RAL 7016



Référence : RAL 9010

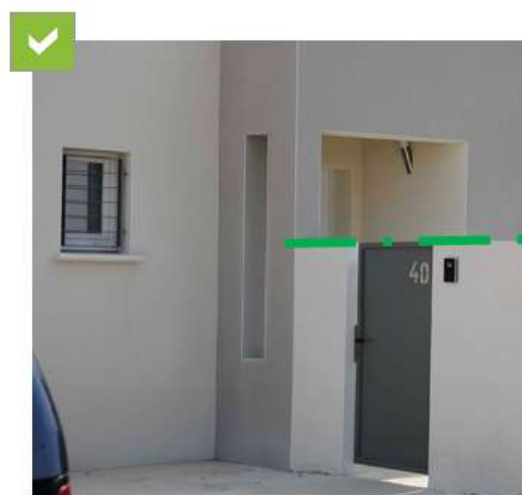
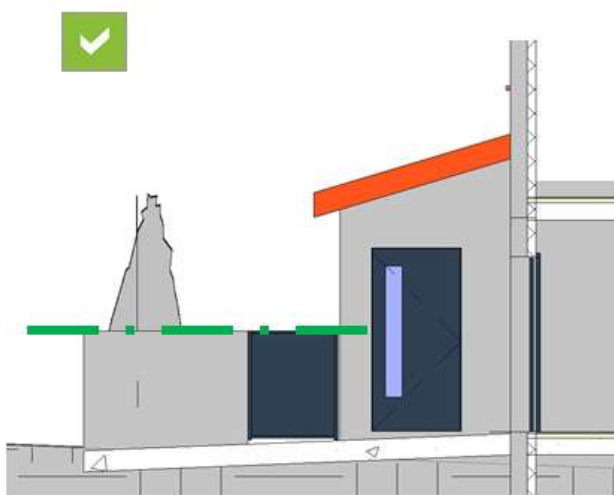
- Les grilles et garde-corps

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



- Les portails et portillons

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



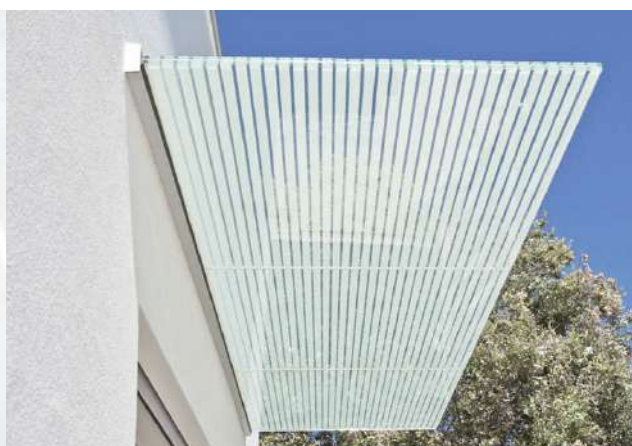
- Les portes de garages

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



8-7. Dispositifs d'entrée

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



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

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



8-9. Souches de cheminées

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

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

9. CLÔTURES

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

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

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

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

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

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

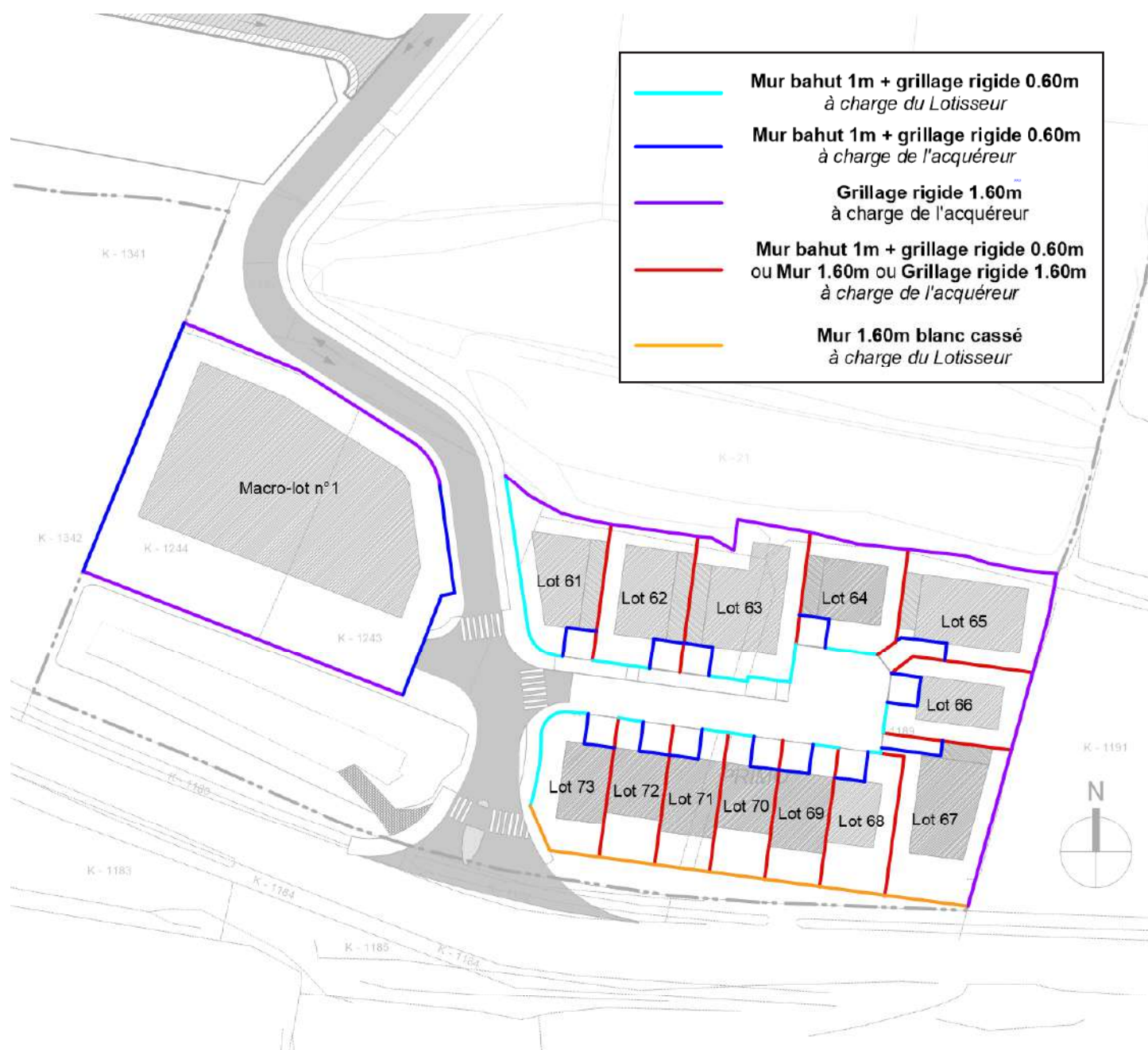
La clôture est constituée :

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

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

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

Plan de repérage des clôtures



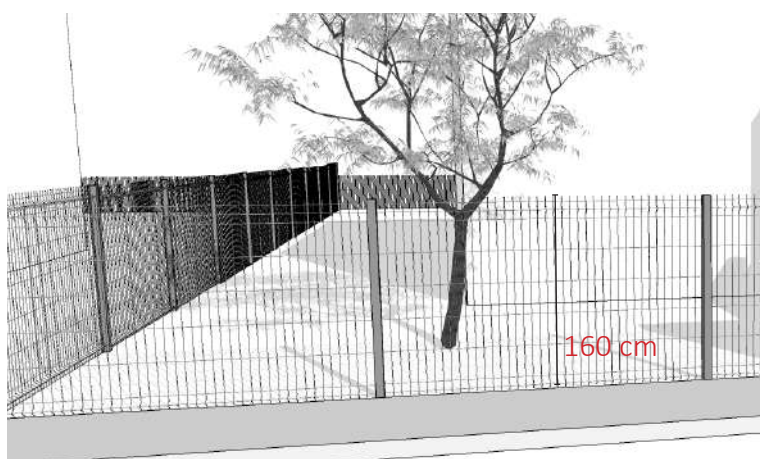
1. CLÔTURE EN LIMITE DE VOIE PUBLIQUE OU RETOUR DE STATIONNEMENT (cf. plan de repérage, page 24)

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



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

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



3. CLÔTURE EN LIMITE SÉPARATIVE (AU CHOIX)

Les clôtures entres lots seront au choix :

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

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

Sont autorisés :



Bande de bruyère



Paillon pelé



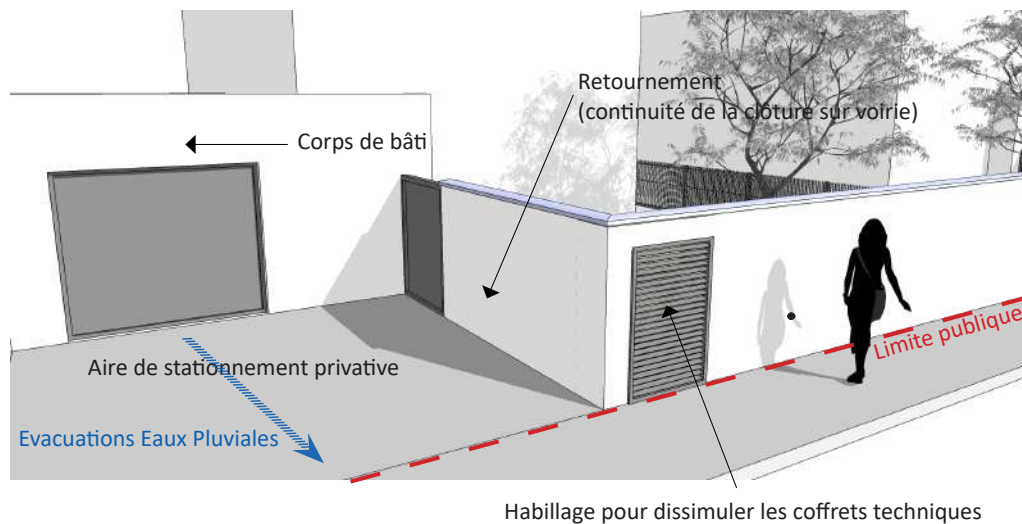
Lames occultantes pour panneau rigides teinte anthracite.



Lames occultantes pour panneau rigides bois.

10. LES AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque lot aura un emplacement de 5 x 5 m minimum conformément au plan de vente. **Exception** pour le **lot 67** (10x2.5m) et **lot 65** (voir les dimensions définies sur le plan de vente). Ils devront être soit en béton balayé soit en nids d'abeilles (style nidaplast) remplis de graviers de couleur claire, ouverts sur l'espace public et destinés au stationnement des 2 voitures.



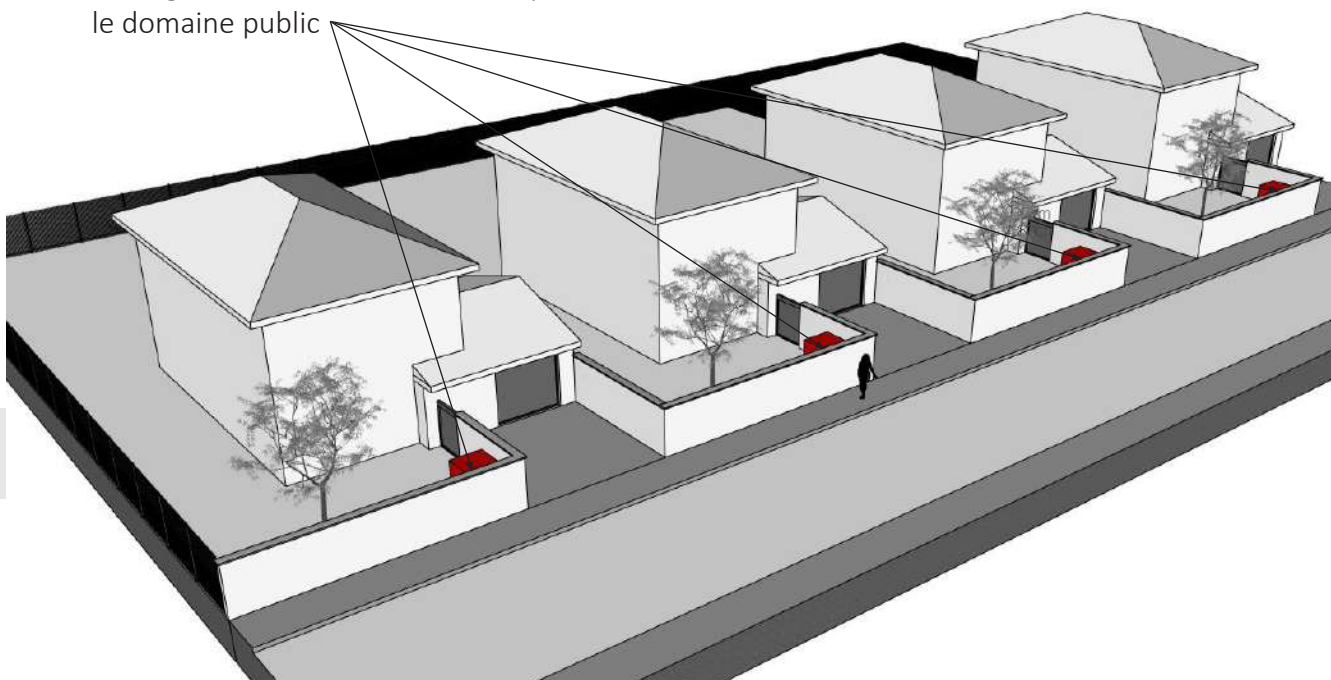
Exception : le Macro-lot n°1 devra aménager sur sa parcelle les stationnements nécessaires selon le revêtement de son choix.

11. LES ORDURES MÉNAGÈRES

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

Ce dispositif devra être explicité dans le dossier de permis.

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



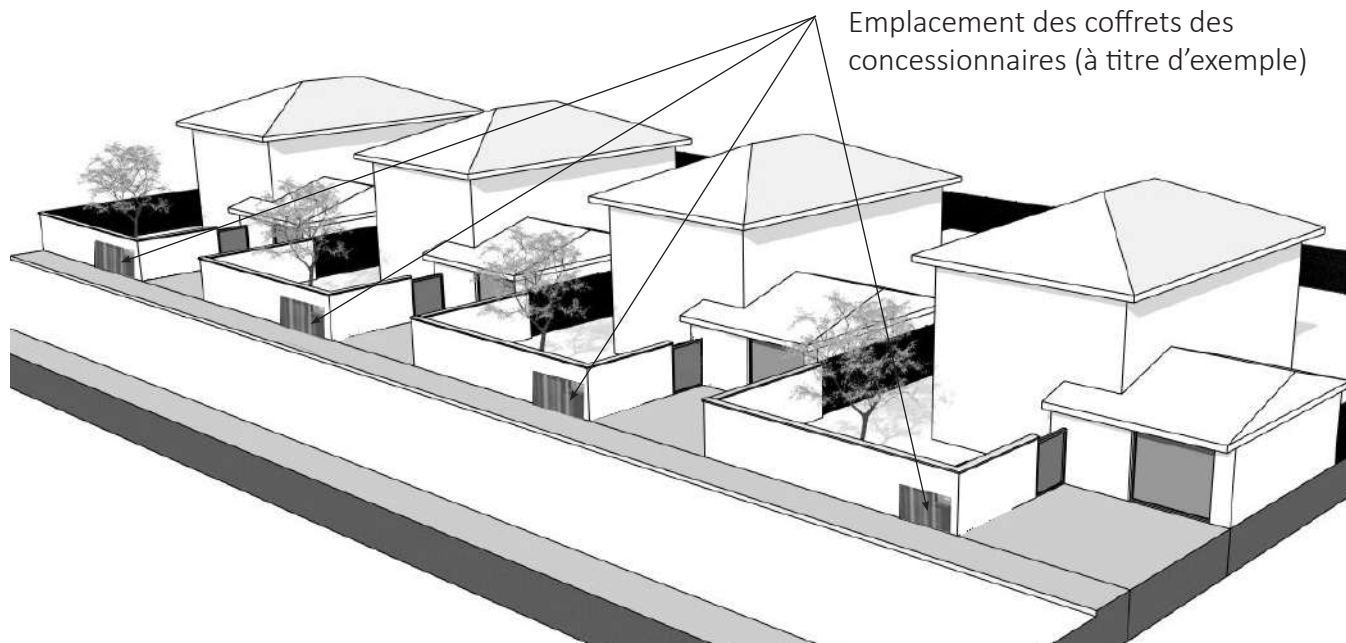
12. COFFRETS TECHNIQUES

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

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

Exemple de grille

Emplacement des coffrets des concessionnaires (à titre d'exemple)



13. ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

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



Quercus ilex, suber
(Chêne vert, liège)



Fraxinus ornus
(Frêne à fleurs)



Prunus dulcis
(Amandier)



Quercus pubescens
(Chêne pubescent)

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



Arbousier



Figuier



Grenadier



Oliver

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

Haies moyennes à feuillage persistant (2 m).

a) Haie taillée

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



1



2



3



4



5

b) Haie fleurie

- 1 – Laurier rose (moyen développement)
- 2 – Rosier chinensis mutabilis
- 3 – Cassia corymbosa
- 4 – Phlomis fruticosa
- 5 – Puddleja (non persistant)



1



2



3



4



5

c) Haie mixte non taillée

- 6 – Cotinus coggygia
- 7 – Vitex agnus
- 8- Grevillea
- 9 – Phillyrea latifolia
- 10 – Pistacia lantiscus



6



7



8



9



10

d) Haie mixte non taillée

- 11 – Choisia ternata
- 12 – Teucrium
- 13 – Laurier rose (moyen développement)
- 14 – Mahonia aquifolium
- 15 – Cassia corymbosa

d) Haie mixte non taillée

11 – Choisia ternata

12 – Teucrium

13 – Laurier rose (moyen développement)

14 – Mahonia aquifolium

15 – Cassia corymbosa



11



12



13



14



15

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Adresse: 34440 NISSAN LEZ ENSERUNE
Coordonnées GPS: 43.285347400000006,
3.140248158717108
Cadastre: K1244, K1243, K1540, K1542, K1539,
K1541

Commune: NISSAN LEZ ENSERUNE
Code Insee: 34183

Reference d'édition: 2905847
Date d'édition: 16/10/2024

Vendeur:
HECTARE
Acquéreur:
NISSAN LA CITADELLE TRANCHE 2C



PEB : NON

Radon : NIVEAU 2

1 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

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

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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

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
1051 Avenue de Lespignan 34440 Nissan-lez-Enserune		34440	NISSAN LEZ ENSERUNE
K1244, K1243, K1540, K1542, K1539, K1541			
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS oui ☐ non ☒			
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque:			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui ☐ non ☐			
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐			
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS oui ☐ non ☒			
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM oui ☐ non ☐			
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐			
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES oui ☐ non ☒			
prescrit ⁽¹⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :			
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet surpression ☐			
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☐			
L'immeuble est situé en zone de prescription oui ☐ non ☐			
si la transaction concerne un logement, l'ensemble des travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐			
si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location ⁽⁵⁾ oui ☐ non ☐			
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire			
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en			
zone 1 très faible ☐ zone 2 faible ☒ zone 3 modérée ☐ zone 4 moyenne ☐ zone 5 forte ☐			
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon			
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒			
Information relative à la pollution des sols			
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui ☐ non ☒			
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*			
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☐			
*naturelle, minière ou technologique			
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)			
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 oui ☐ non ☒			
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme. oui ☐ non ☒			
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est: d'ici à 30 ans ☐ compris entre 30 et 100 ans ☐			
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui ☐ non ☐			
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui ☐ non ☐			
Documents à fournir obligatoirement			
☒ la fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr			
☒ La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité			
vendeur		Date / Lieu	acquéreur
HECTARE		Le, 16/10/2024	NISSAN LA CITADELLE TRANCHE 2C
Signature:		Fait à NISSAN LEZ	Signature:
		ENSERUNE	

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

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

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

K1244 - K1243 - K1540 - K1542 - K1539 - K1541



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

K1244 - K1243 - K1540 - K1542 - K1539 - K1541

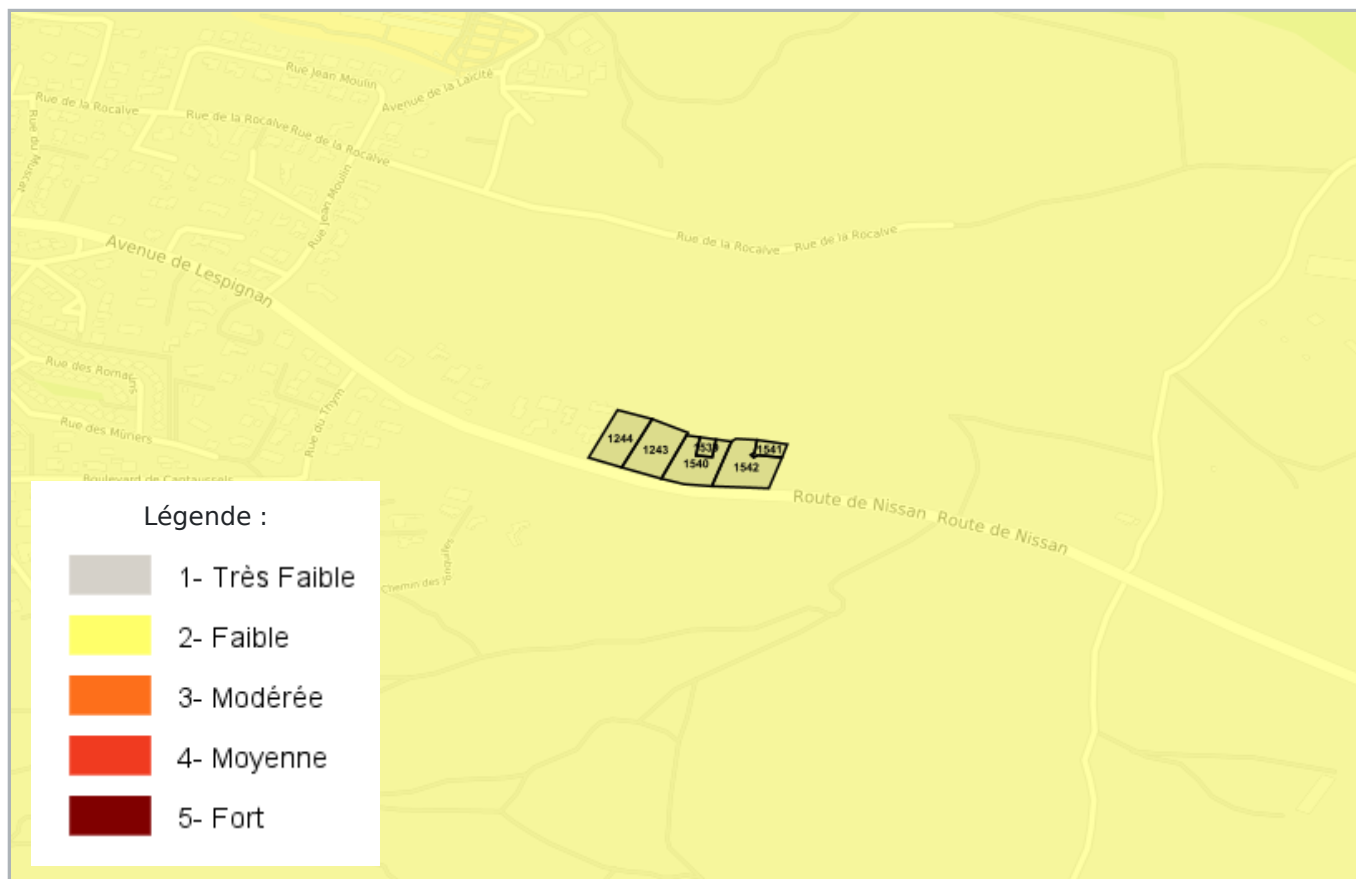


RADON

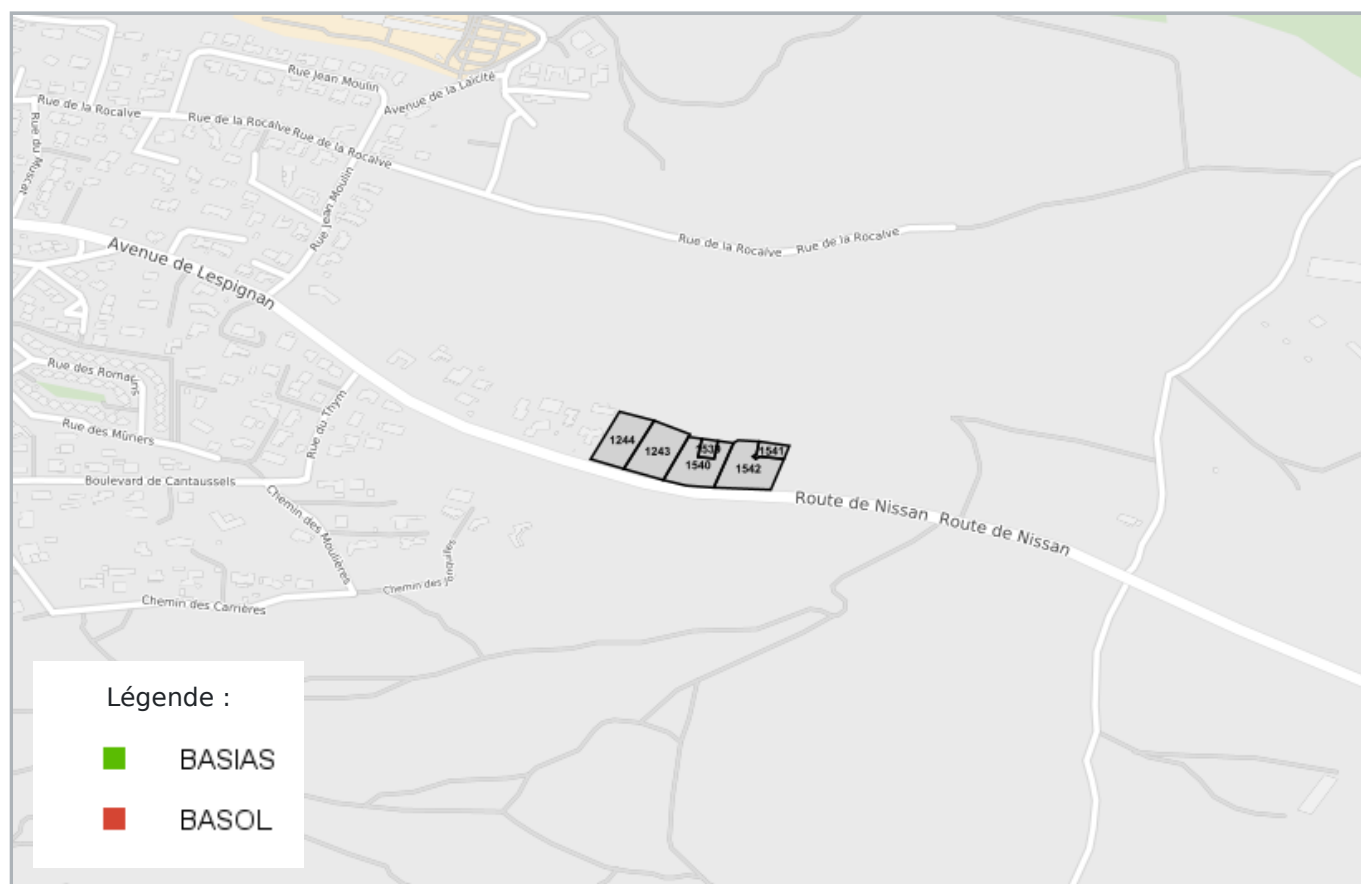
K1244 - K1243 - K1540 - K1542 - K1539 - K1541



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

1051 Avenue de Lespignan / Parcelles:
K1244 - K1243 - K1540 - K1542 - K1539
- K1541

code postal ou Insee

34440

commune

NISSAN LEZ ENSERUNE

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

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

révisé ☐

approuvé ☐

date

¹ **Si oui**, nom de l'aérodrome:

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

² **oui** ☐ **non** ☐

² **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ **non** ☐

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

¹ **oui** ☐ **non** ☐

révisé ☐

approuvé ☐

date

¹ **Si oui**, nom de l'aérodrome:

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

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

¹ **zone A** ☐
très forte

² **zone B** ☐
forte

³ **zone C** ☐
modérée

⁴ **zone D** ☐
faible

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

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

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

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

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

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

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

vendeur

HECTARE

date / lieu

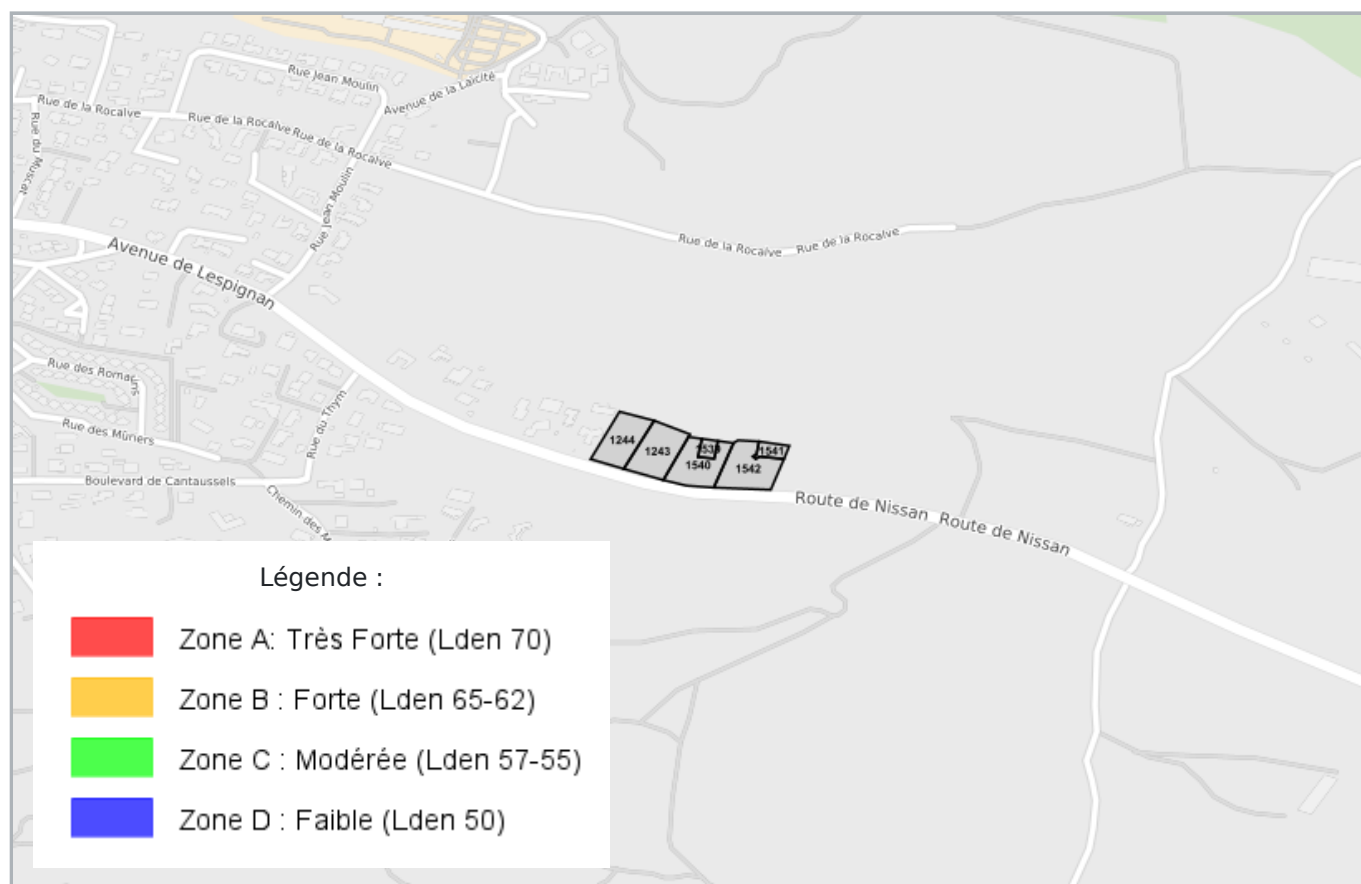
16 octobre 2024 / NISSAN LEZ
ENSERUNE

acquéreur

NISSAN LA CITADELLE TRANCHE
2C

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

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3929013 SOCIETE CAMP LOUIS

None Chemin de Capeatang à Nissan NISSAN LEZ ENSERUNE

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

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

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

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Préfecture : Hérault
Commune : NISSAN LEZ ENSERUNE

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

1051 Avenue de Lespignan 34440 Nissan-lez-Enserune /
Parcelles: K1244 - K1243 - K1540 - K1542 - K1539 - K1541
34440 NISSAN LEZ ENSERUNE

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

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

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

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

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

Etabli le :

16/10/2024

HECTARE

Nom et visa du vendeur

NISSAN LA CITADELLE TRANCHE 2C

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

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

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

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



Pendant les secousses

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



Après les secousses



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



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



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



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C

Commune de NISSAN LEZ ENSERUNES

Mission géotechnique G1 PGC "Loi Elan"

pour le compte de HECTARE

Dossier : SG 24-0080 NT 01 A				
Devis : DSG 20-092				
Document	Indice	Description	Date	Rédaction
NT 01	A	Mission géotechnique G1 PGC "Loi Elan"	03/04/24	PVE

RESUME

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile : aléa fort pour le retrait gonflement des argiles.

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

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

Synthèse des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet (fondation) :

Type :

semelles filantes et/ou appuis isolés.

Horizon porteur : dans les graves reconnues en surface en l'absence de poche argileuse. Une étude G2 est obligatoire.

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 :

Sans objet.

Terrassements :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

SOMMAIRE

RESUME	2
1. CONTEXTE DE L'ETUDE	4
1.1 Données générales	4
1.2 Contexte géotechnique	5
1.2.1 Géologie	5
1.2.2 Argiles	5
1.2.3 Remontée de nappe	6
1.2.4 Risque d'inondation	6
1.2.5 Zonage sismique	6
1.2.6 Risque radon	6
1.2.7 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués	6
1.3 Description du site	7
1.4 Caractéristiques de l'avant-projet	7
1.4.1 Description du projet	7
1.4.2 Evaluation géotechnique	7
2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS	8
2.1 Sondages pénétrométriques	8
2.2 Sondage géologique	8
2.3 Résultats essais en laboratoire	8
2.4 Commentaires sur les résultats	8
3. INTERPRETATION (G1 PGC)	9
3.1 Mode de fondation envisageable	9
3.2 Dallage	10
3.3 Mitoyen	10
3.4 Hydrogéologie	10
4. TERRASSEMENTS	10
5. CADRE REGLEMENTAIRE	11
6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES	11

ANNEXES

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

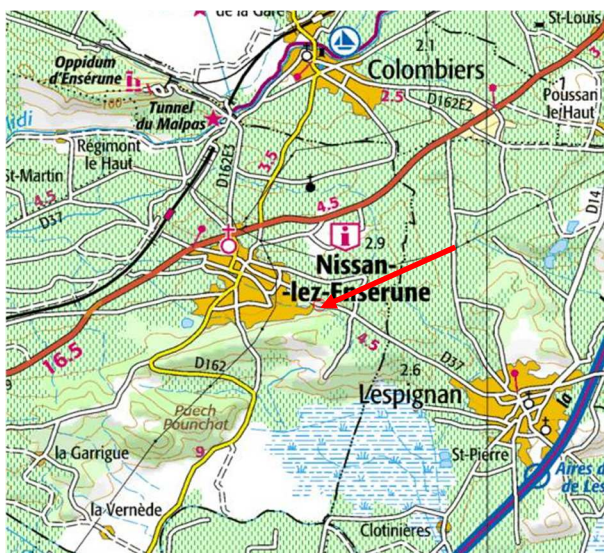
1. CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1 Données générales

A la demande et pour le compte de HECTARE, le bureau d'étude Sud Géotechnique, a procédé à la Mission géotechnique G1 PGC "Loi Elan" du projet : Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, sur la commune de NISSAN LEZ ENSERUNES (cf. plan de situation).

Plan de situation

Coordonnées GPS : 43.28525558605404, 3.140582422088311



Plan de localisation



Il s'agit d'une Mission géotechnique G1 PGC "Loi Elan" selon la norme NF-P-94-500 version 2013 qui impose la réalisation de l'ensemble des missions géotechniques, à l'avancement du projet (la classification type, le schéma d'enchaînement des missions géotechniques, et les conditions générales des missions géotechniques sont joints en Annexe 1), et suivant les termes de notre proposition technique DSG 20-092.

Le présent rapport d'étude G1 PGC comprend :

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

Notre mission est réalisée à partir de 7 sondages au pénétromètre dynamique lourd (norme NF P 94-114), 3 sondages à la tarière à 2 m et 2 identifications GTR.

Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- Plan parcellaire ;
- Plan de situation ;
- Plan de composition.

1.2 Contexte géotechnique

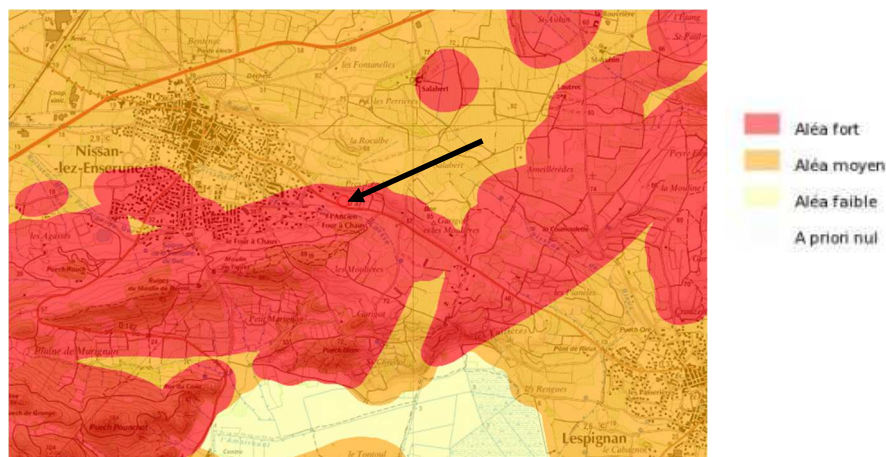
1.2.1 Géologie

D'après les informations du BRGM le sous-sol du site est composé : C - Formations de versants, remplissage colluvial : colluvions limoneuses indifférenciée.



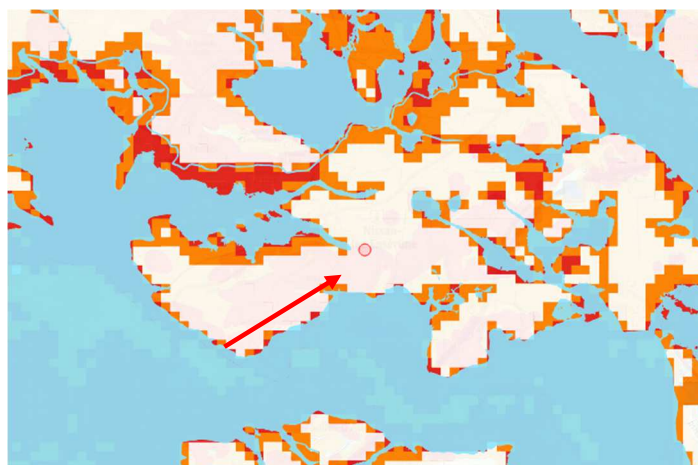
1.2.2 Argiles

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



1.2.3 Remontée de nappe

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



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

1.2.4 Risque d'inondation

La zone n'est pas inondable.



- Zone rouge naturelle (Rn)
- Zone rouge de précaution (Rp)
- Zone bleue urbanisée (Bu)
- Zone de précaution (reste du territoire communal)

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 Risque radon

Le potentiel radon de la commune est de catégorie 2 (modéré) sur une échelle de 3. La présence éventuelle de ce gaz pourra être estimée que par des mesures in-situ. La présence de ce gaz entraine des dispositions constructives spécifiques. Les équipes de conception devraient prendre compte ce potentiel pour limiter la concentration du radon dans les futurs ouvrages.

1.2.7 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués

Aucune cavité souterraine n'est répertoriée par le BRGM.
Risque de mouvements de terrain existant dans la commune.
Risque de pollution des sols existant dans la commune.

1.3 Description du site

Le site présente une pente en direction du Sud.

Il est bordé par des parcelles non construites au Nord et à l'Est, des parcelles construites à l'Ouest et une voie de desserte au Sud.

1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

1.4.1 Description du projet

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



1.4.2 Evaluation géotechnique

Zone d'influence géotechnique (ZIG) :

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

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

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

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

2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS

2.1 Sondages pénétrométriques

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

Les essais ont permis de mettre en évidence une première couche peu compacte reconnue jusqu'à 0.10 m/TN en PD3, 0.50 m/TN en PD4, 0.20 m/TN en PD5, 0.20 m/TN en PD6 et 0.40 m/TN en PD7 (non reconnue en PD1 et PD2).

On mesure une couche moyennement compacte jusqu'à 0.30 m/TN en PD1, 0.60 m/TN en PD2, 1.10 m/TN en PD3, 1.00 m/TN en PD4, 2.00 m/TN en PD5, 2.20 m/TN en PD6 et 2.00 m/TN en PD7.

En dessous les valeurs augmentent rapidement jusqu'à atteindre le refus à respectivement 0.70 m/TN en PD1, 0.70 m/TN en PD2, 1.30 m/TN en PD3, 1.30 m/TN en PD4, 2.20 m/TN en PD5, 2.40 m/TN en PD6 et 2.10 m/TN en PD7.

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

2.2 Sondage géologique

Les sondages à la tarière ont permis de reconnaître la présence de limons argileux à graveleux très secs jusqu'au refus sur bloc à 1.50 m/TN en ST1 et 1.70 m/TN en ST2 et un arrêt à 2.00 m/TN en ST3.

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

2.3 Résultats essais en laboratoire

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

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

Sondage	Formation / type de sol	Prof. (m) échantillon	W (%)	VBS	Tamisé	Classe
					< 80 μ m	G.T.R.
ST1	Limons graveleux	0.5	8.5	1.9	21	B6
ST2	Limons graveleux	0.5	11.1	2.1	30.3	B6

Matériaux de type B6 :

L'influence des fines est prépondérante ; le comportement du sol se rapproche de celui du sol fin ayant même plasticité que les fines du sol avec toutefois une plus grande sensibilité à l'eau due à la présence de la fraction sableuse en plus grande quantité.

2.4 Commentaires sur les résultats

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

3. INTERPRETATION (G1 PGC)

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

- Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.
- Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.
- La zone est en aléa fort pour le retrait gonflement des argiles ;
- La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque faible de nappe en surface.
- En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

3.1 Mode de fondation envisageable

Compte tenu des connaissances acquises on considérera que la couche peu 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.

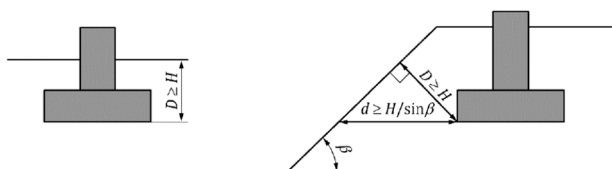
Ainsi les fondations pourront être de type semelles filantes et/ou appuis isolés.

Les fondations devront être descendues dans les graves reconnues en surface en l'absence de poche argileuse. Une étude G2 est obligatoire.

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 argileux graveleux	0.10
2	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
3	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
4	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
5	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
6	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
7	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
8	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
9	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
10	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
11	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
12	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
13	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10
14	Fondations superficielles	Limons argileux graveleux	0.10

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

3.2 Dallage

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

3.3 Mitoyen

Sans objet.

3.4 Hydrogéologie

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

4. TERRASSEMENTS

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 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 géotechnique G1 PGC "Loi Elan" selon la norme NFP 94 500 (voir tableau 1 et figure 1 : schéma d'enchaînement des missions géotechniques en annexe 1).

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

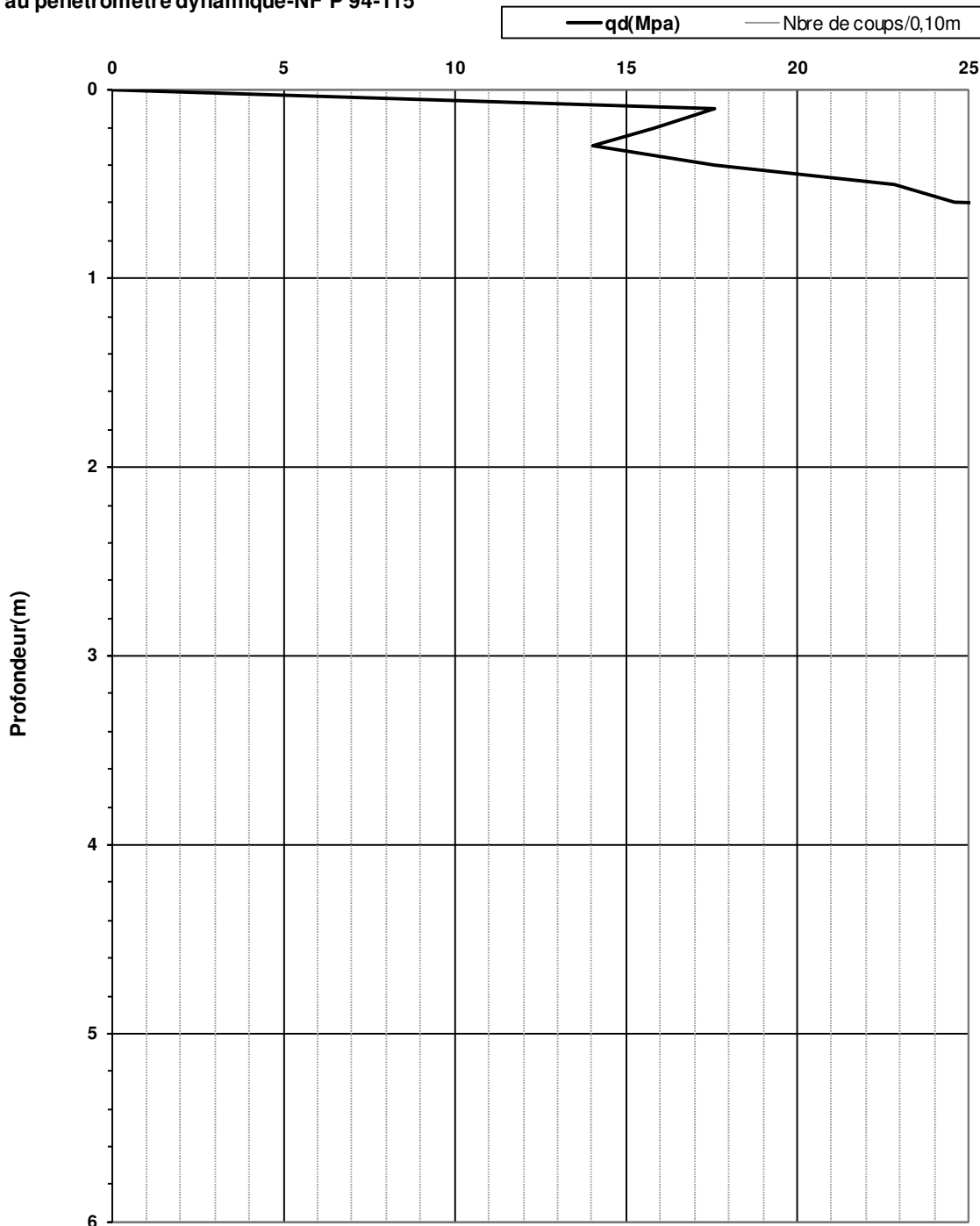


- Légende :
- ▲ Sondage pénétrométrique (PD)
 - ▣ Fouille à la pelle (PM)
 - ⊕ Essai de perméabilité (EP)
 - Reconnaissance de fondation (REC)
 - Sondage tarière (ST)
 - ⊕ Sondage pressiométrique (SP)
 - ⊕ Sondage carotté (SC)

ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34090 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C 24-0080	Date : 18/03/2024
	PD 1	Nature arrêt : Refus Profondeur : 0,7

Sondage au pénétromètre dynamique-NF P 94-115



Masse du mouton: 63,5 kg

Hauteur de chute: 0,75 m

Section de la pointe: 20 cm²

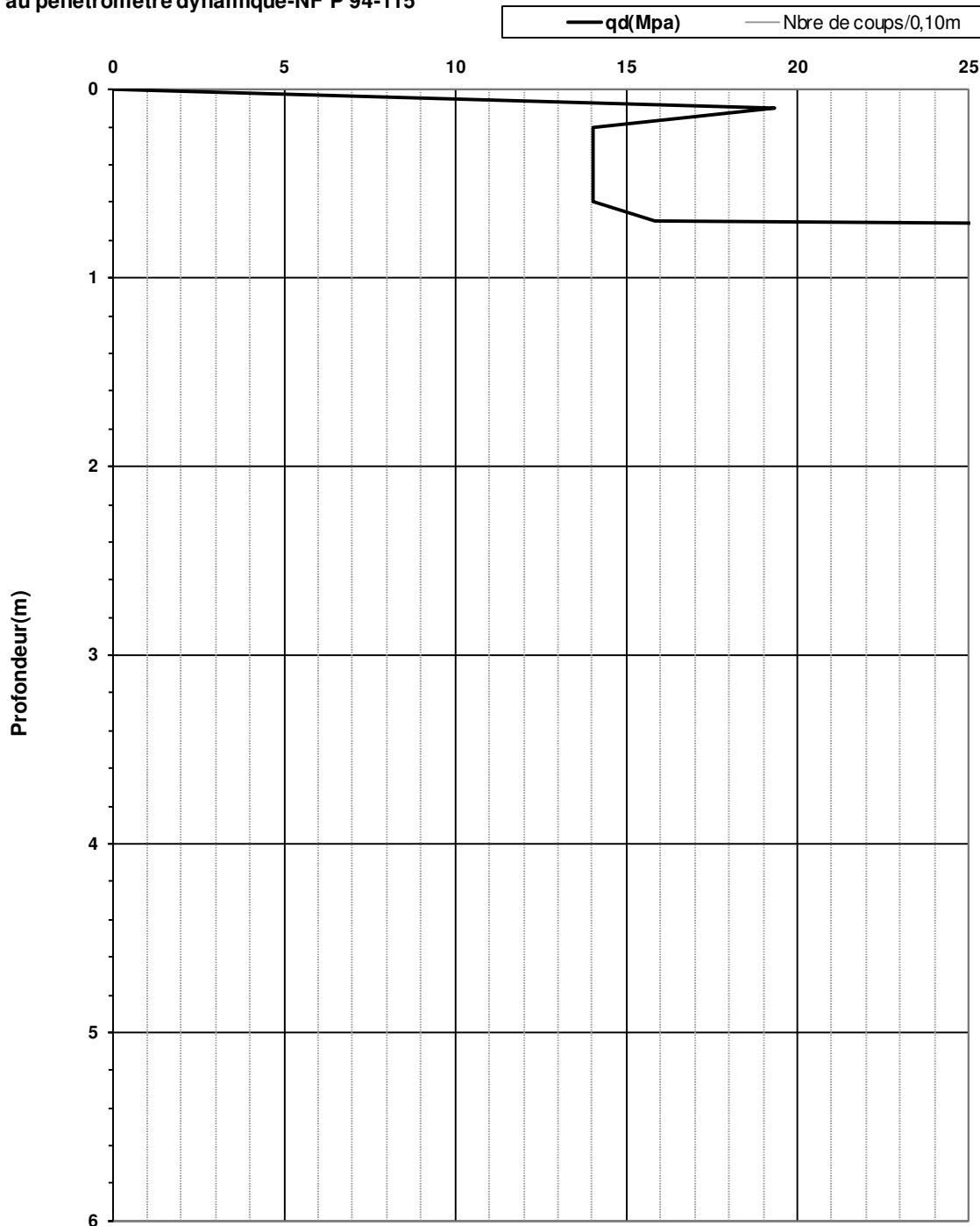
Masse de l'enclume: 14,1 kg

Masse tige 6,2 kg

OBSERVATIONS

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C 24-0080	Date : 18/03/2024
	PD 2	Nature arrêt : Refus Profondeur : 0,7

Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115



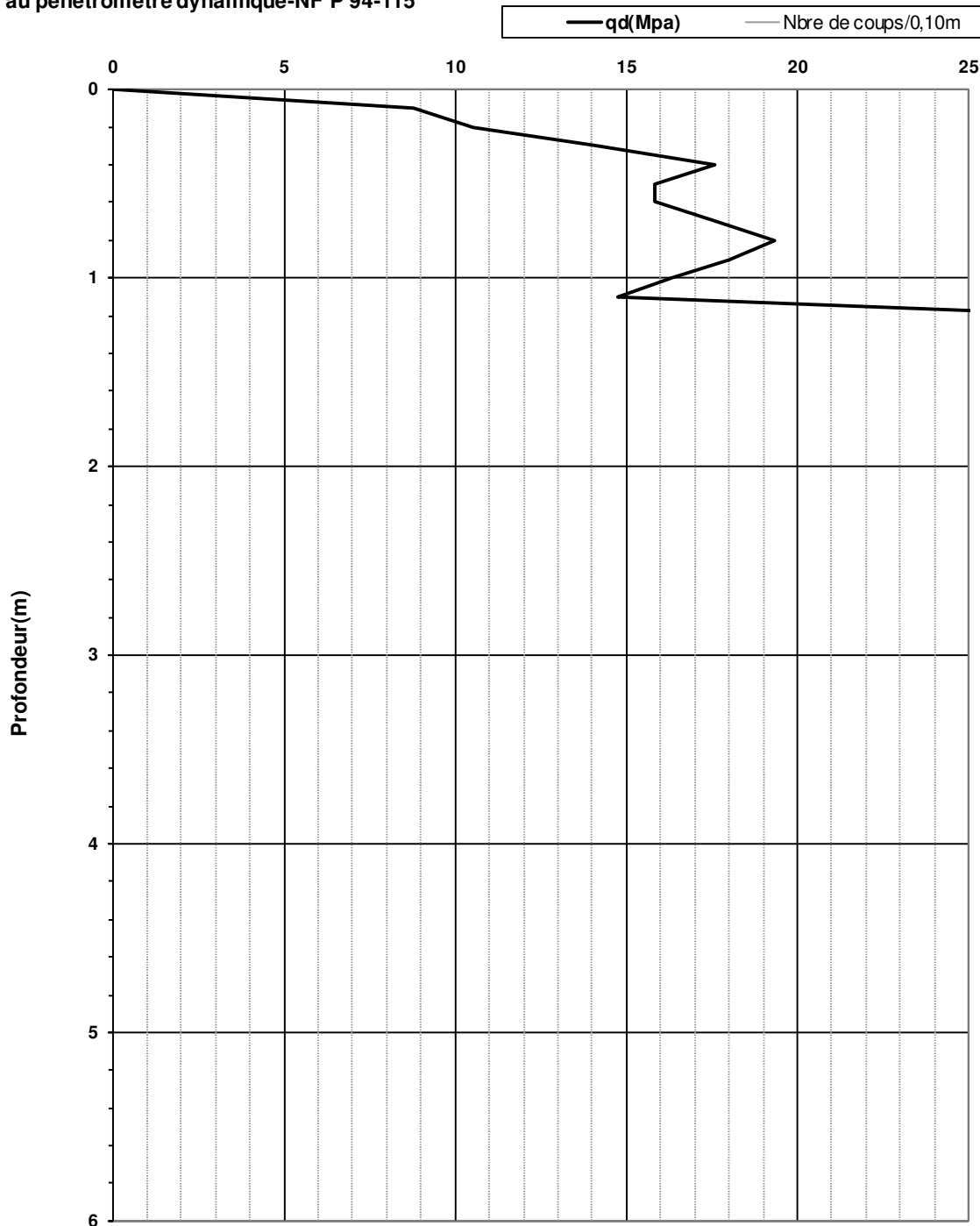
Masse du mouton: 63,5 kg
Section de la pointe: 20 cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

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

OBSERVATIONS

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C 24-0080	Date : 18/03/2024
	PD 3	Nature arrêt : Refus Profondeur : 1,3

Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115



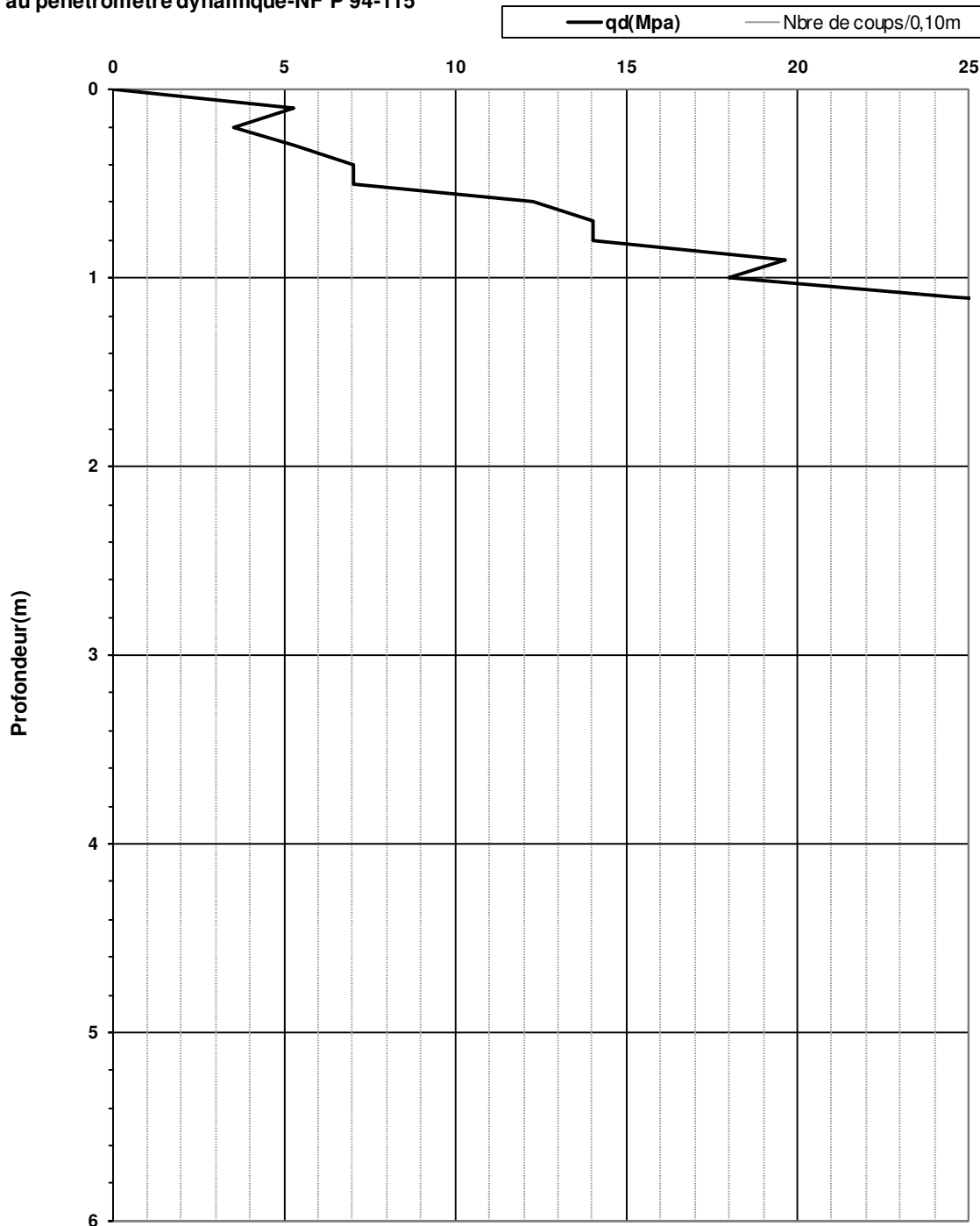
Masse du mouton: 63,5 kg
Section de la pointe: 20 cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

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

OBSERVATIONS

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C 24-0080	Date : 18/03/2024
	PD 4	Nature arrêt : Refus Profondeur : 1,3

Sondage
au pénétromètre dynamique-NF P 94-115



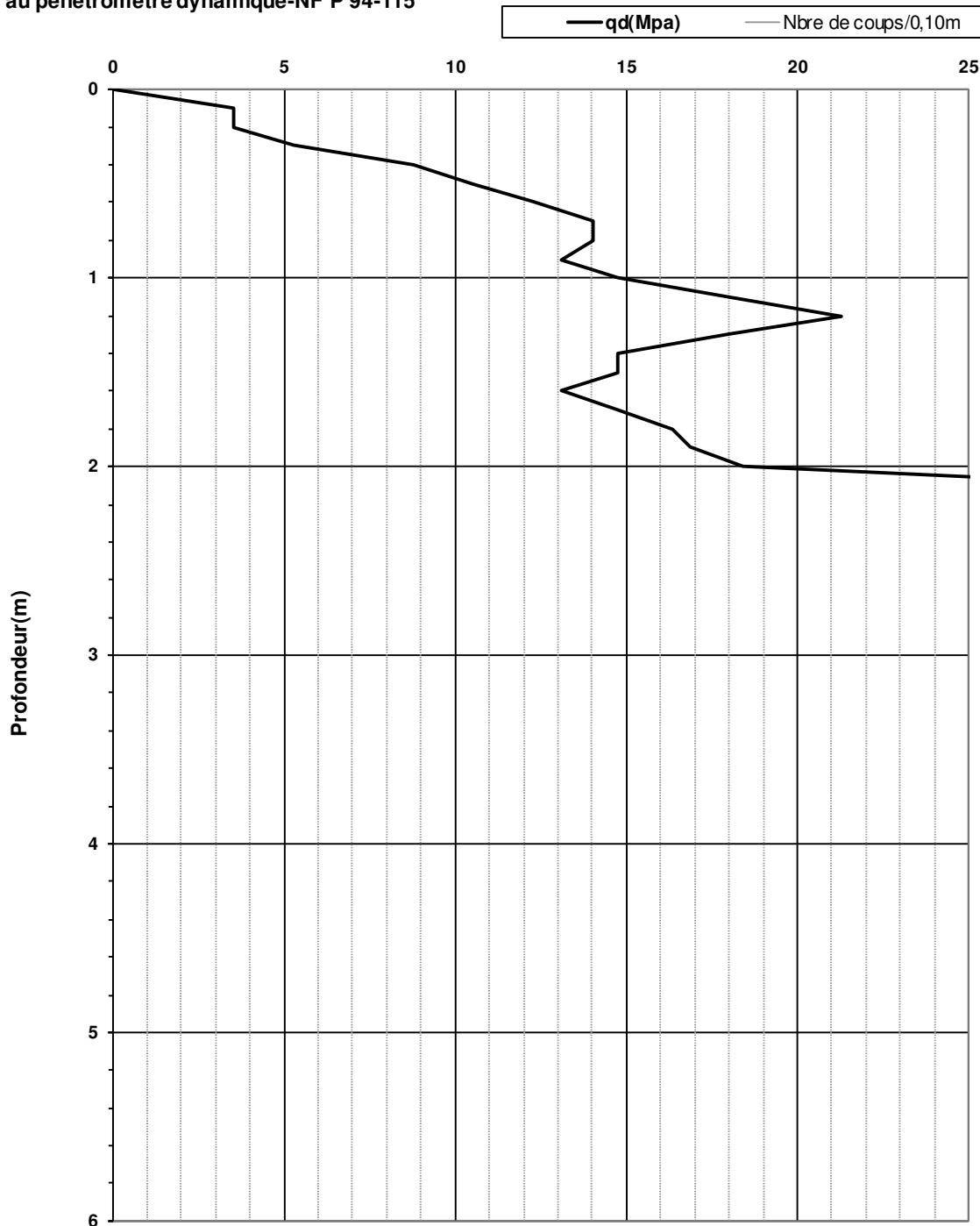
Masse du mouton: 63,5 kg
Section de la pointe: 20 cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

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

OBSERVATIONS

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C 24-0080	Date : 18/03/2024
	PD 5	Nature arrêt : Refus Profondeur : 2,2

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

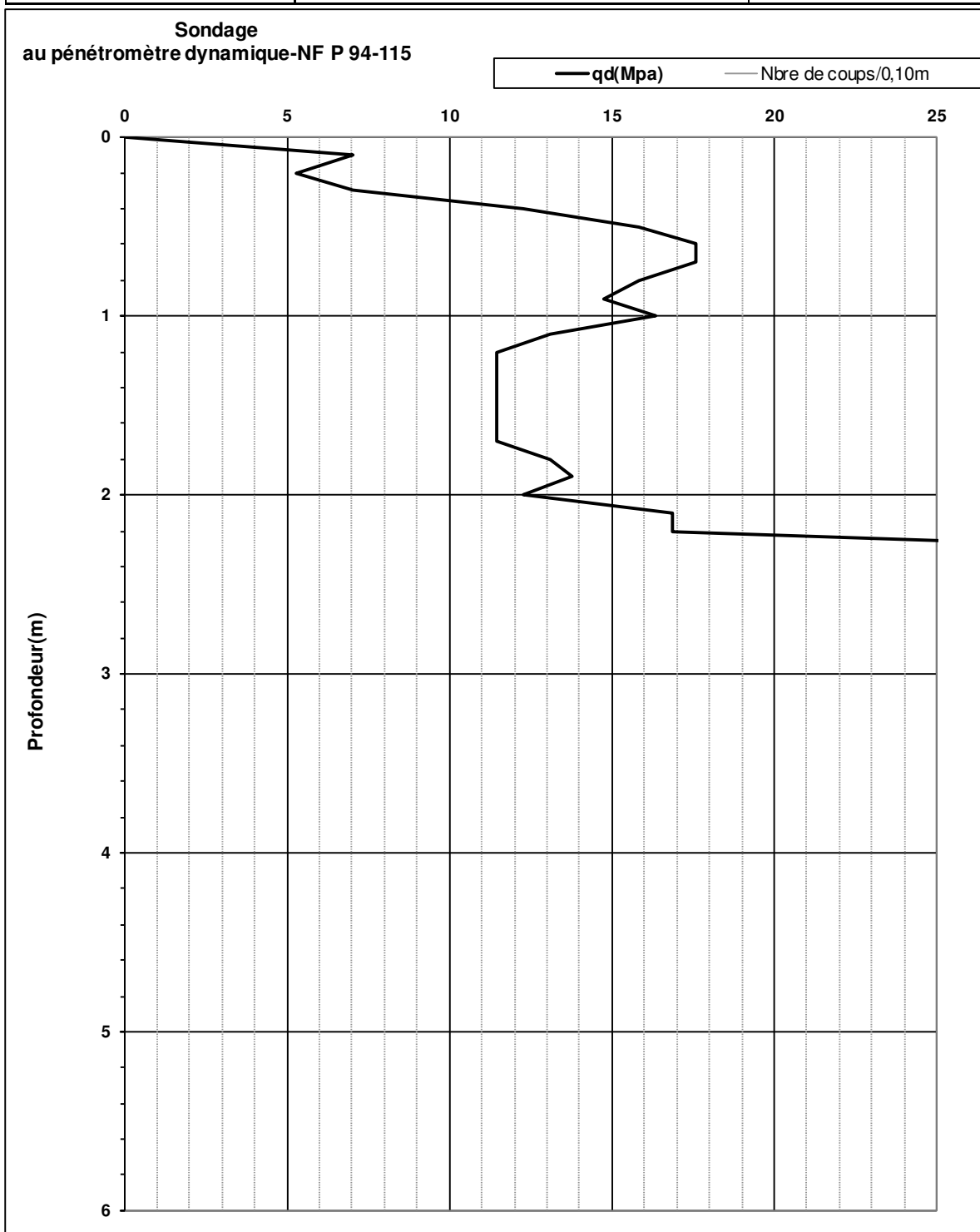


Masse du mouton: 63,5 kg
Section de la pointe: 20 cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

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

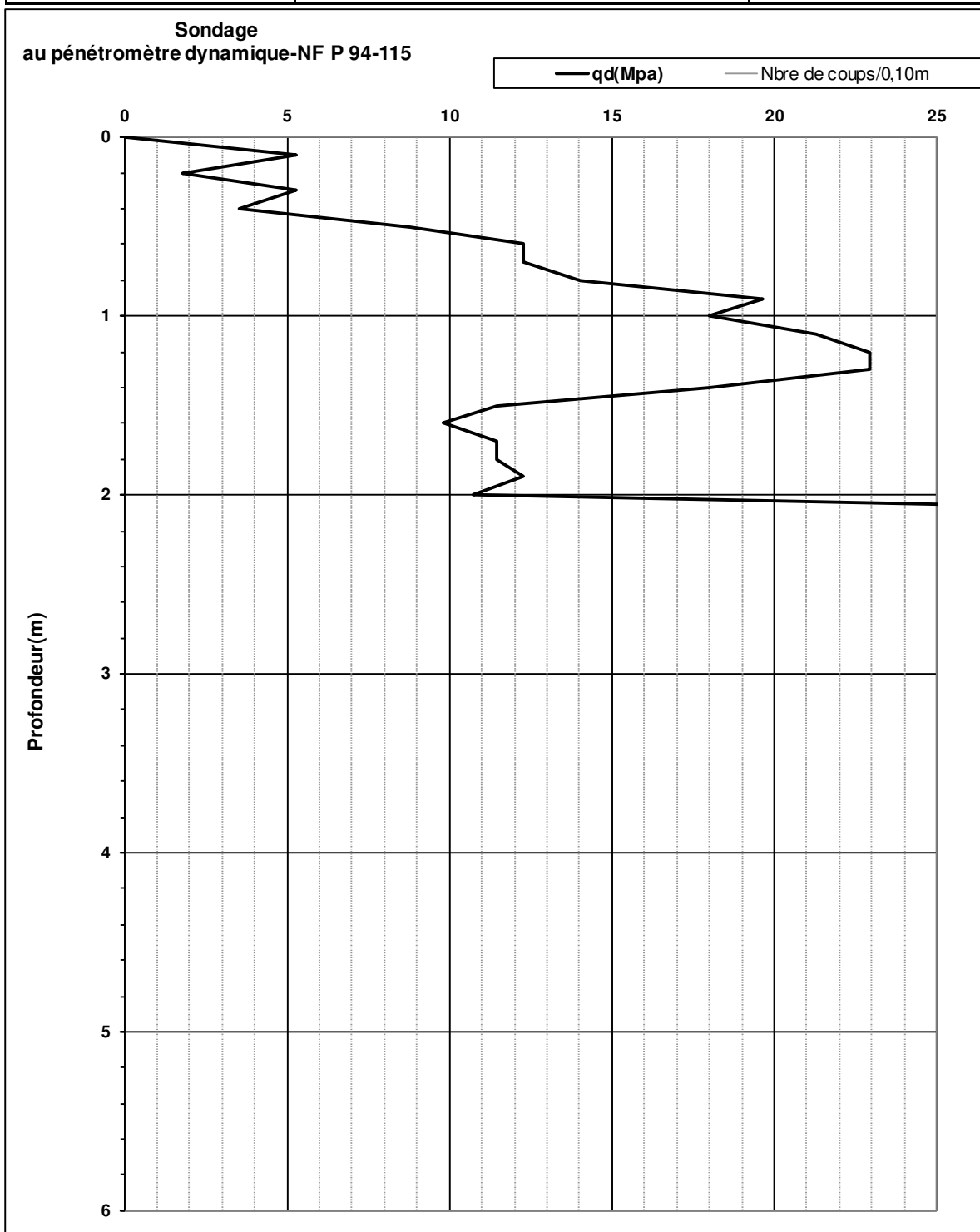
OBSERVATIONS

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C 24-0080	Date : 18/03/2024
	PD 6	Nature arrêt : Refus Profondeur : 2,4



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

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C 24-0080	Date : 18/03/2024
	PD 7	Nature arrêt : Refus Profondeur : 2,1



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

ANNEXE 4 - RESULTATS DES SONDAGES A LA TARIERE

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Contrat 24-0080	
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNE T2C Date : 18/03/2024	Profondeur : 0,00 - 1,50 m

1/40 **Forage : ST1** EXGTE 2.30/GTE

Profondeur (m)	Lithologie
0	 Limons argileux à graveleux très secs
-1	
-1,50 m	

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

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Contrat 24-0080	
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNE T2C Date : 18/03/2024	Profondeur : 0,00 - 1,70 m

1/40 **Forage : ST2** EXGTE 2.30/GTE

Profondeur (m)	Lithologie
0	 Limons argileux à graveleux très secs
-1	
-1,50 m	

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

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE Tél : 04.30.00.67.90 contact@sudgeotechnique.com Siège social : 11 rue Claude François / Parc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Contrat 24-0080	
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNE T2C Date : 18/03/2024	Profondeur : 0,00 - 2,00 m

1/40

Forage : ST3

EXGTE 2.30/GTE

Profondeur (m)	Lithologie	
0		Limons argileux à graveleux très secs
-1		
-1,70 m		
-2,00 m		

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

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 1	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 2	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 3	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgeotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 4	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 5	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgeotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 6	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 7	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 8	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgeotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 9	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 10	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 11	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 12	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 13	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgéotechnique.com

SR CC ST

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 24-0080 NT 01 A
	Lot. NISSAN LEZ ENSERUNES- T2C, Lot 14	Client : HECTARE

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

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

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche limoneuse argilo-graveleuse peu compacte jusqu'à 0.10 m à 0.50 m/TN suivi d'une couche moyennement porteuse masquant le substratum altéré lui-même reconnu à faible profondeur.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons argileux graveleux

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

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

0,1 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

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

Dallage :

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

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), il a été reconnu à partir de 0.70 m à 2.40 m/TN.

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

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

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

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

www.sudgeotechnique.com

SR CC ST

publique Française

Département de l'Hérault

NISSAN LEZ-ENSERUNE

NOMBRE DE MEMBRES :
Afférents au Conseil 27
En exercice 27
Qui ont pris part à la délibération 21

Date de convocation :
31 mai 2016

Délibération n° 03

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

19 JUL. 2016

Bureau des Politiques
Publiques

Séance du 6 juin 2016

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

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

Absents : RAMON

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

Secrétaire de séance : Patrick TREMOULET

OBJET : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil municipal que:

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

L'article R 311-7 du Code de l'urbanisme dispose que la personne publique à l'initiative de la création de la ZAC constitue un dossier de réalisation approuvé par son organe délibérant.

En application de l'article R311-8 du Code de l'urbanisme, cet organe délibérant doit aussi approuver le programme des équipements publics de la ZAC

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

Sur le dossier de réalisation de la ZAC :

Au cas de l'espèce, le dossier de réalisation de la ZAC constitué, à la demande de la Commune par le cabinet BEI est prêt à être approuvé.

Ce dossier comprend, conformément à l'article R311-7 du Code de l'urbanisme :

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

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

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

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

2- Sur le programme global des équipements publics

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

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

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

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

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

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-2, L311-1 et suivants et R311-1 et suivants ;

Vu la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2001 et la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003, ainsi que leurs décrets d'application ;

Vu la loi n°2006-872 du 13/07/2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu les articles L 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux concessions d'aménagement, ainsi que son décret d'application ;

Vu le PLU approuvé de la commune de NISSAN LEZ ENSERUNE ;

Vu le dossier de concertation ;

Vu le dossier de création de la ZAC Enjalbert;

Vu le dossier de réalisation de la ZAC Enjalbert joint à la présente délibération ;

Vu le programme des équipements publics à réaliser dans la zone et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

DECIDE :

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

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

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

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

Article 5 : Dit que la présente délibération :

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

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

Certifié exécutoire

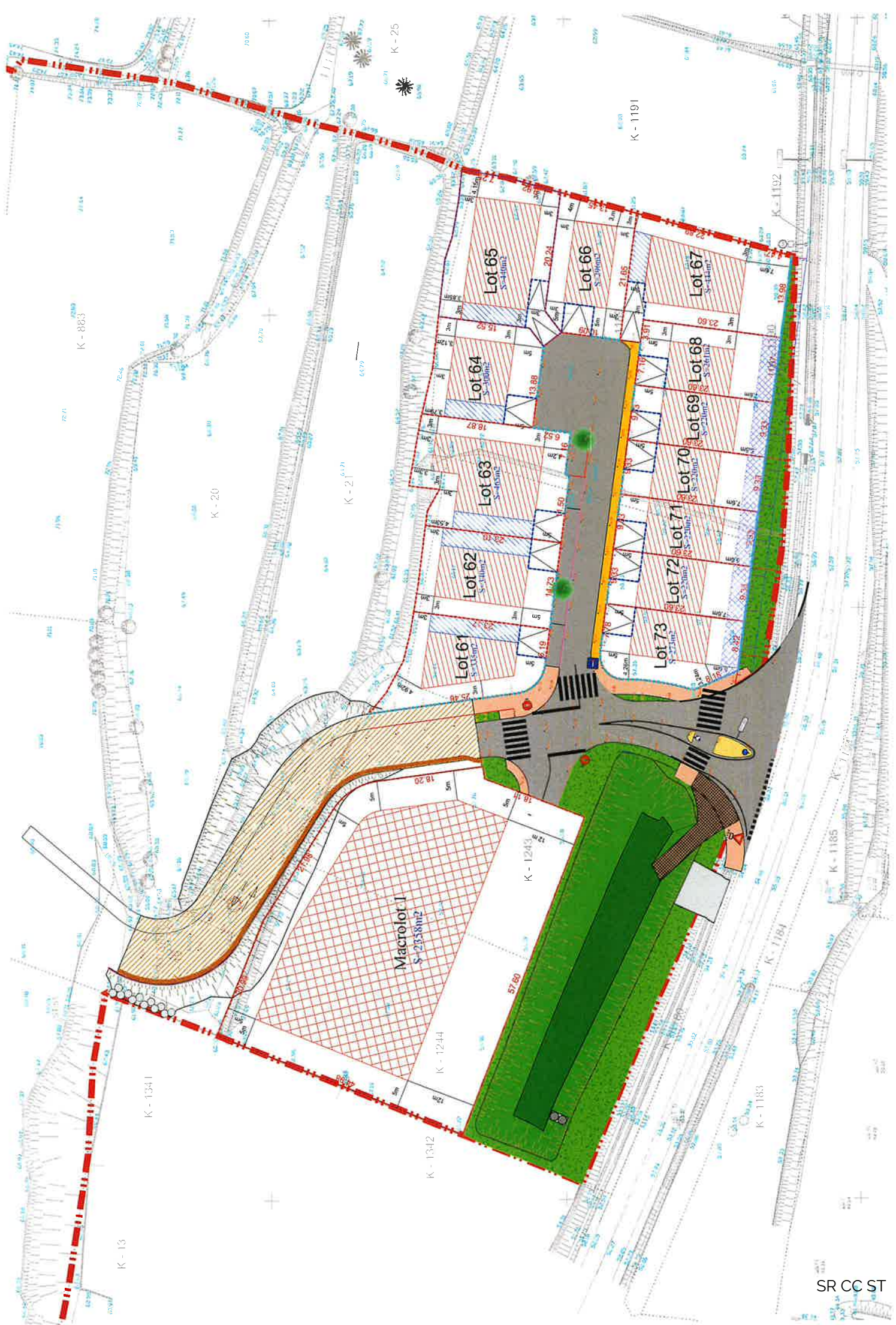
Compte tenu de la transmission en sous-préfecture le 19 juillet 2016

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

Pour copie conforme,

**Le Maire
Pierre CROS**

SOUS-PREFECTURE BEZIERS
RECULE
19 JUL. 2016
Bureau des Politiques
Publiques



Ref : 16364

DESCRIPTIF DU LOT n° 73

TERRAIN A BÂTIR ISSU D'UN LOTISSEMENT

Preamble

En vertu des dispositions de l'article L115-4 du Code de l'Urbanisme, « Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement, ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. ... »

En vertu des dispositions de l'article L.442-8 du Code de l'Urbanisme, « A compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter ... »

Article 1 : Objet de l'opération

Je, soussigné, Grégory POIRIER, Géomètre-Expert à AGDE (34), inscrit au tableau du conseil régional de Montpellier, sous le numéro 05959, ai été chargé de procéder à l'établissement du descriptif de la propriété sise :

- Département : Hérault
- Commune : NISSAN LEZ ENSERUNE
- « ZAC ENJALBERT » Lotissement « LA CITADELLE » Tranche 2C
Arrêté Municipal du 06 Juin 2016.
- **Lot : 73**
- Parcelle cadastrée : Section K n° 1554

Article 2 : Description des limites de propriété

Le plan de vente joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets décrits dans le présent article.

Limite avec la parcelle K N°1553 (Lot 72), K N°1557 (Voie 1) et K N°1558 (Voie 2)

Limite issue de la réunion des parcelles K n° 1243, 1244, 1540 et 1542 et de la division foncière de la parcelle K n°1543, réalisée le 22/11/2024 (DMPC n°1488G), par CEAU, Géomètres-Experts Associés à Agde (34) sous référence 16364.

www.ceau.fr

BOUZIGUES - 34140 (siège social)
923 bis Route départementale 613
Tél. : +33 (0)4 67 43 83 60
Mail : meze@ceau.fr

AGDE - 34300
13 bis avenue du Général De Gaulle - BP 30045
Tél. : +33 (0)4 67 94 13 04
Mail : agde@ceau.fr

LODÈVE - 34700
4 place de la République
Tél. : +33 (0)4 67 44 35 00
Mail : lodeve@ceau.fr

DESCRIPTION DU PERIMETRE DU LOT 73

Sommets	Matérialisation	Distance entre les sommets	Nature juridique de la limite entre les sommets
9498	Marque de peinture + spit		
		23.60	Bornée
Point intermédiaire	Tige fer à 1.00 m du 9498		
9497	Marque de peinture Sur angle de mur		
		8.42	Bornée
9379	Angle de mur		
		8.18	Bornée
9506	Marque de peinture		
		6.73	Bornée
9504	Marque de peinture		
		5.27	Bornée
9502	Marque de peinture		
		5.06	Bornée
9527	Marque de peinture		
		1.58	Bornée
9500	Marque de peinture		
		0.75	Bornée
9499	Marque de peinture		
		7.78	Bornée
9498	Marque de peinture + spit		

Article 3 : Superficies

Contenance cadastrale de la propriété : 02a 73ca

Superficie réelle de la propriété : 273 m²

Rappels sémantiques

Caractéristiques de la contenance cadastrale :

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques effectuées sur le plan cadastral. Cette contenance n'a qu'une valeur fiscale, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique, mais fiscal, servant essentiellement au calcul de l'impôt. Avis de la direction du cadastre 1984 : « La base originelle du cadastre est fiscale. On ne saurait lui demander des garanties juridiques qu'il n'a pas pour mission d'assurer, que ce soit sur la position réelle des limites ou sur la superficie des parcelles. »

Caractéristiques de la superficie réelle :

La superficie réelle est obtenue par mesures prises sur le terrain et entre limites de propriété, c'est à dire définies contradictoirement avec les propriétaires riverains y compris la Commune pour les chemins ruraux, et (ou) fixées unilatéralement par la procédure de l'alignement pour les voies communales, départementales et nationales, par la procédure de la délimitation de la propriété des personnes publiques dans les autres cas. Seules les limites de propriété ainsi déterminées par un Géomètre Expert inscrit à l'Ordre sont garanties.

Caractéristiques de la superficie indicative :

La superficie indicative est obtenue par mesures prises sur le terrain et entre des éléments qui ne constituent pas des limites de propriété privée ou publique comme décrites ci-dessus.

Article 4 : Servitudes

Nota : L'existence d'une servitude conventionnelle n'est acquise que si elle a été créée par un acte authentique.

4-1 Rappel des servitudes existantes

Les éventuelles servitudes existantes n'ont pas été portées à notre connaissance et ne sont pas reportées au plan. Il appartient au propriétaire vendeur de déclarer les servitudes à créer.

4-2 Servitudes à créer

Servitude 1

Servitude de d'implantation de candélabre pour éclairage commun

Fonds servant : parcelle cadastrée K n°1554 (lot 73),

Fonds dominant : section K – 1557 (voie 1 du lotissement)

L'assiette de cette servitude à créer est définie sur le plan de vente joint.

Servitude 2

Le Lot 73 est grevé d'une servitude du réseau pluvial conformément aux indications des plans de vente

Les éventuelles servitudes à créer n'ont pas été portées à notre connaissance et ne sont pas reportées au plan. Il appartient au propriétaire vendeur de déclarer les servitudes à créer.

Article 5 : Publication

Enregistrement dans le portail Géofoncier (www.geofoncier.fr) : Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent descriptif dans la base de données GEOFONCIER, tenue par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions de l'article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels et de l'article 66 du règlement intérieur. Cet enregistrement comprend : la géolocalisation du dossier, les références du dossier, la dématérialisation du présent descriptif, y compris sa partie graphique (plan, croquis...), la production du RFU (référentiel foncier unifié).

Production du RFU : Il est rappelé que pour les limites définies contradictoirement. Il sera procédé à la production du RFU (Référentiel Foncier Unifié) en coordonnées géoréférencées dans le système légal en vigueur, afin de permettre la visualisation dans le portail www.geofoncier.fr.

Descriptif dressé le 12 Décembre 2024 par le géomètre-expert, auteur des présentes :



Grégory POIRIER
Cabinet d'Etudes d'Aménagement et d'Urbanisme
Géomètres Experts
34300 AGDE



DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE NISSAN LES ENSERUNES

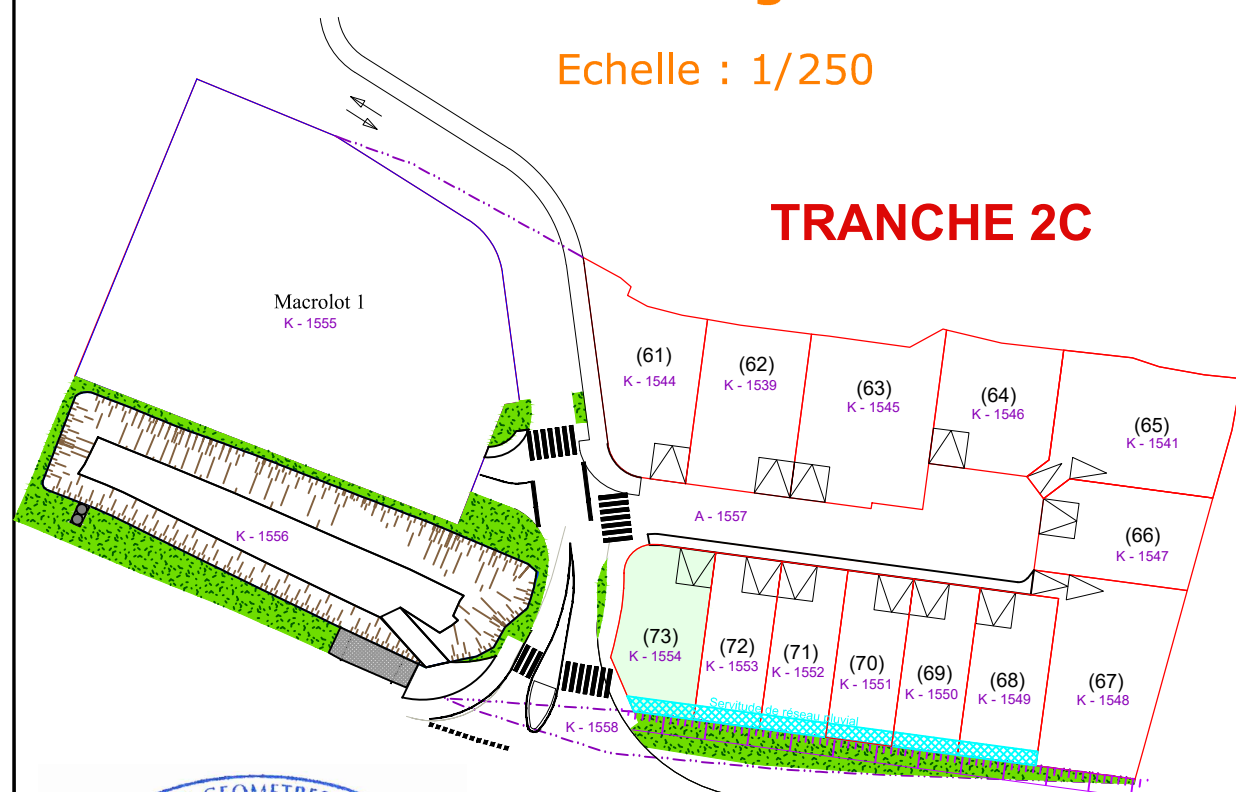
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

LOTISSEMENT
" LA CITADELLE "
Tranche 2C

Plan de bornage du lot n°73

Echelle : 1/250

TRANCHE 2C

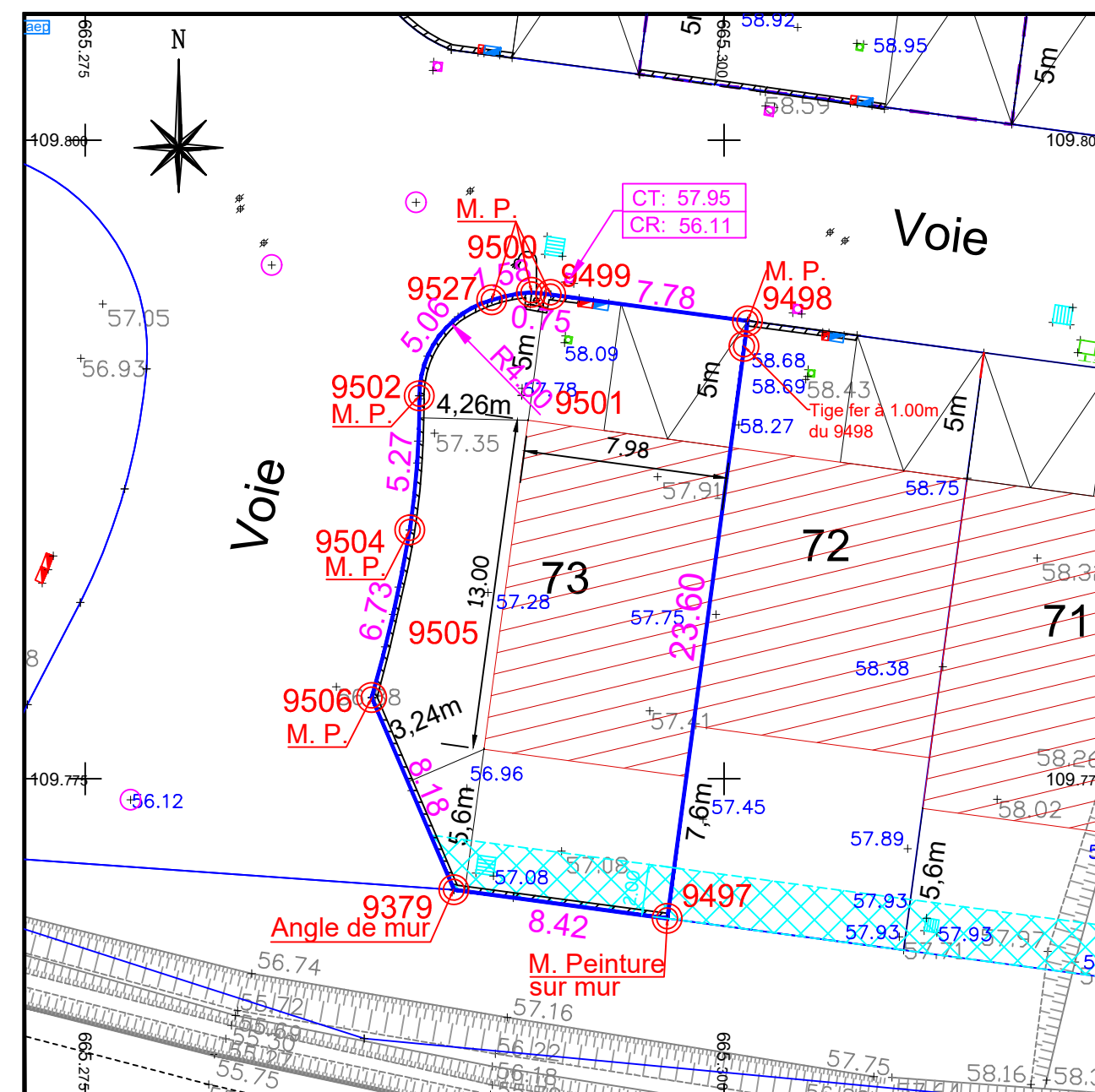


Arrêté Municipal du 06 juin 2016
Référence : 16364
Dressé le 17 Décembre 2024



- Conformément à l'article L.115-4 du code de l'urbanisme, le descriptif du terrain à bâtir résulte d'un bornage réalisé avant travaux.
- 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
- La vérification et la réimplantation éventuelle des sommets, a été / sera réalisée lors de la réception définitive des travaux.

Cadastre : Section K n° 1554
Superficie 273 m²
Surface de plancher autorisée 120 m²



- Borne, spit ou marque de peinture
- Limite de zone constructible
- Prospect
- Cote altimétrique avant travaux
- Cote altimétrique après travaux
- Cote périmétrique
- Périmètre du lot
- Zone d'implantation construction en RDC et/OU R+1
- Zone d'implantation construction en RDC
- Servitude de réseau pluvial
- Grille pluviale
- Accès et parkings privatifs ouverts sur la voie
Ces parkings ne pourront pas être déplacés le long de la voie
- Coffret ou regard technique
- Lampadaire
- Boîte de branchement



Livraison prévue décembre 2024

LA CITADELLE (Tranche 2C)

LOTS DE 220 à 444 m² -- Livraison Décembre 2024 -- à partir de 64 900 €

Niché dans un terroir de collines entre les vallées de l'Orb à l'est et de l'Aude à l'ouest, Nissan Lez Ensérune offre un cadre de vie idéal entre mer et vignes à égale distance de Béziers et Narbonne (20 min).

Ce joli village chargé d'histoire (L'oppidum d'Ensérune) a su grandir et offre tous les équipements nécessaires.

Situé avenue de Lespignan, nos parcelles bénéficient d'un environnement naturel préservé tout en étant proches des principaux axes routiers (Accès rapide à l'A9).

La vue dégagée sur la pinède est un vrai plus.

LES POINTS FORTS DU PROGRAMME



PROFITEZ D'UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRESERVE ENTRE MER ET VIGNES



A SEULEMENT 15 MINUTES DE BEZIERS ET 20 MINUTES DE NARBONNE



ECOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE A DEUX PAS !

Plan de COMPOSITION

Edition du 07/01/2025 13:58:51



Grille de PRIX

Lot	Surface	SDP	CES	Particularités	Prix Grille
61 - Libre	345 m2	130 m2	180,0 m2		89 900,00€
64 - Optionné	300 m2	130 m2	180,0 m2		89 900,00€
66 - Optionné	296 m2	120 m2	180,0 m2		84 900,00€
67 - Réserve	444 m2	130 m2	200,0 m2		67 - Réserve
68 - Optionné	261 m2	120 m2	180,0 m2	Lot réservé aux Primo Accédants	69 900,00€
69 - Optionné	220 m2	110 m2	180,0 m2	Lot réservé aux Primo Accédants	64 900,00€
70 - Libre	220 m2	110 m2	180,0 m2	Lot réservé aux Primo Accédants	64 900,00€
71 - Optionné	220 m2	110 m2	180,0 m2	Lot réservé aux Primo Accédants	64 900,00€
72 - Libre	220 m2	110 m2	180,0 m2	Lot réservé aux Primo Accédants	64 900,00€
73 - Réserve	273 m2	120 m2	180,0 m2	Lot réservé aux Primo Accédants	73 - Réserve

INFORMATION COMMERCIALE

Notre Responsable Commerciale Hectare
Stéphanie RIPOLL
06 48 21 10 78

AGENCE NARBONNE BEZIERS
3, avenue de la Coupé
11100 NARBONNE
04 68 33 01 02

FRAIS À LA CHARGE DU CLIENT

- * Les frais de notaire
- * Les frais de géomètre : 600 € TTC
- * Les frais d'architecte coordinateur : 600 € TTC
- * Caution esthétique 700 € TTC
- * Caution voirie 800 € TTC
- * Forfait impôt foncier : 150 € TTC
- * PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif) : 1800 €
- * Part départementale de la taxe d'aménagement : 2,5 %
- * Exonération de la part communale de la taxe d'aménagement et de la redevance archéologique

INTERLOCUTEURS DU PROGRAMME

Notaire de l'opération

NOTAJURIS ME BESSON

- 34440 COLOMBIERS France

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

Architecte

Philippe Rubio

zac de tournezy 1 - 34070 MONTPELLIER France

Tel : 0467424676 - Email : cdorn@philipperubio.fr

Géomètre

Géomètres Experts CEAU Mèze

- Mèze France

Tel : 0467438360 -

--Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE--

--ZAC Enjalbert--

Cahier des Charges

TRANCHE 2C

Septembre 2023

--Aménageur--

HECTARE
URBANISME  DURABLE

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

--Architecte Coordinateur--

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

sarl philippe rubio architectes
montpellier

--Bureau d'études techniques--

BETU 

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

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE LA ZAC	3
ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS	3
4.1. Création	3
4.2. Utilisation des équipements communs jusqu'à leur remise à la collectivité	4
4.3. Transfert et entretien des équipements communs	4
4.4. Obligation de conservation	4
4.5. Contribution des propriétaires aux charges	5
4.6. Aggravation des charges et cautionnement	5
4.7. Caution voirie et réseaux	6
ARTICLE 5 - DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS	6
ARTICLE 6 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE	7
6.1. Dispositions générales	7
6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots	8
ARTICLE 7 - TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS	8
ARTICLE 8 - UTILISATION DES VOIES	8
8.1. Utilisation des voies par les constructeurs	8
8.2. Stationnement	9
8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs	9
8.4. Utilisation des voies par des tiers	10
ARTICLE 9 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS	10
ARTICLE 10 - RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE	11
10.1. Entretien et propreté des lots	11
10.2. Entretien des constructions	11
10.3. Esthétique de la ZAC et des constructions	11
10.4. Bon voisinage	12
10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs	12
ARTICLE 11 - SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE	13
11.1. Servitudes générales	13
11.2. Servitudes spécifiques	13
11.3. Droit de passage	14
ARTICLE 12 - PUBLICITÉ	14
ARTICLE 13 - TRANSFERT DES PARTIES COMMUNES A LA COLLECTIVITE	14
ARTICLE 14 - CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES	14
ARTICLE 15 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES	15
ARTICLE 16 - PUBLICATION	15
ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE	15

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE LA ZAC

Par délibération du 8 octobre 2013, le Conseil municipal de NISSAN LEZ ENSERUNE a approuvé les termes du Traité de Concession confiant l'aménagement de la ZAC Enjalbert, objet du présent cahier des charges, à la Société HECTARE. Ce Traité a ensuite été signé par les parties en date du 19 novembre 2013.

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

Cette ZAC permettra la construction d'environ 220 logements.

La tranche 2C, objet de ce cahier des charges, est composée d'un total de 14 parcelles, dont 13 lots individuels et un macro-lot destiné à recevoir des logements collectifs sociaux.

ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

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

ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposent :

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

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

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

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire de la ZAC.

Sachant que chacun d'entre eux peut demander à tout moment l'application du cahier des charges.

En cas de transgression et de différent :

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

ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS

4.1. Création

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

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

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

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

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

De même et jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilité des lots de la ZAC, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun de ces lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal et ce si ces modifications sont jugées nécessaires par lui pour parvenir à la livraison des lots de cette ZAC. L'acquéreur ne pourra dans ce cas prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix, suite à l'exécution de ces travaux sur l'emprise de son lot.

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

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

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

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

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

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

4.3. Transfert et entretien des équipements communs

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

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

4.4. Obligation de conservation

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

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

Après la période de garantie de deux ans suivant leur plantation, les végétaux arbres et arbustes seront entretenus par la collectivité et ce pour maintenir dans la ZAC un environnement végétal de qualité. Les arrosages automatiques s'ils existent, seront en outre régulièrement vérifiés de manière à maintenir en parfait état pelouses et plantations, pour le bien-être de tous.

Les clôtures éventuelles, bâties ou grillagées, mises en place par l'Aménageur en limite de certains lots 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 la ZAC et en conséquence la valeur de toutes les habitations privées du projet.

4.5. Contribution des propriétaires aux charges

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

Sachant que cet achèvement résultera du dépôt en Mairie des attestations du Maître d'œuvre et du Maître d'ouvrage certifiant que les travaux ont été exécutés, conformément à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme. Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots constructibles ou logements leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface et de surface de plancher de ces lots ou de ces appartements.

Dans le cas de réunion de deux lots ou plus en un seul lot, les charges afférentes au nouveau lot créé seront proportionnelles au nombre des lots réunis.

Les frais inhérents au paiement de ces charges seront acquittés grâce aux fonds versés par les acquéreurs en l'étude du notaire chargé de cette opération, à titre de caution, ainsi qu'il est indiqué ci-après.

L'acquéreur donne alors pouvoir au notaire pour payer lesdites charges, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

4.6. Aggravation des charges et cautionnement

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

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

L'Aménageur dégage sa responsabilité après réception des travaux, sur toutes dégradations éventuelles du fait du constructeur ou de tiers.

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

Ce constat devra préciser l'état de la ZAC et les dégradations éventuelles constatées.

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

4.7. Caution voirie et réseaux

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

Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de « HUIT CENT EUROS » (800 €) sera versée par le réservataire d'un lot individuel et une somme de « DIX MILLE EUROS » (10 000 €) sera versée par le réservataire du macro-lot le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour faire face à tous dommages ultérieurs qui pourraient être occasionnés aux voiries, réseaux divers et plus généralement à tout aménagement réalisé par l'aménageur dans le cadre du dossier de ZAC.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 - DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

La délimitation et le bornage des lots vendus seront établis par le Géomètre-Expert de l'opération :

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

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

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

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

ARTICLE 6 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE

6.1. Dispositions générales

Tout acquéreur s'engage à édifier sur son terrain une construction répondant à toutes les conditions fixées par le dossier de réalisation de la ZAC et les pièces qui lui sont annexées, en particulier le règlement et le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères en vigueur sur la ZAC.

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

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

Le permis de construire devra donc faire état des clôtures côté rue. Ces clôtures, si elles peuvent être réalisées en parpaings conformément aux directives du règlement, seront obligatoirement enduites et crépies dans le délai maximum d'un an suivant l'occupation de la villa édifiée sur le lot de l'acquéreur, et au plus tard dans le délai de 3 ans suivant la délivrance de son permis de construire. A défaut, tout coloti ou Commune pourront exiger l'acquéreur défaillant à crépir lesdites clôtures.

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

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

Étant entendu que :

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

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

Le dossier de permis de construire devra recevoir l'accord de l'architecte coordinateur (Agence Philippe Rubio) avant tout dépôt.

Les frais de coordination seront payés par l'acquéreur à réception de la facture émise par le Cabinet de Coordination.

Le montant de ces frais est fixé à la somme de 500 € HT par lot individuel et 4 € HT par m² de SDP pour les macro-lots.

6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots

La tranche 2C de la ZAC Enjalbert permet la création de 14 parcelles individuelles., dont 13 lots individuels et un macro-lot destiné à recevoir des logements sociaux.

Sur chacun de ces 13 lots individuels sera édifié une construction comprenant un seul logement.

Le macro-lot est destiné à recevoir 20 logements collectifs sociaux.

Les lots sont indivisibles, excepté le macro-lot qui pourra être divisé ultérieurement par un règlement de copropriété.

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

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

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

ARTICLE 7 - TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

Chaque acquéreur de parcelle de la présente ZAC aura à sa charge, outre le coût de son habitation et de ses dépendances les travaux suivants :

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

ARTICLE 8 - UTILISATION DES VOIES

8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

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

- les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas la charge 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 gravement sur polyane ou tout moyen efficace,
- le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle et en aucun cas sur la chaussée,
- les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante,
- le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts,
- aucune vidange d'engin ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur de la ZAC.

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

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

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

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

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

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

8.2. Stationnement

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

- Les places de stationnements privées non closes situées sur l'emprise des lots, au nombre d'une ou deux, ne devront en aucun cas être fermées par les acquéreurs, sous peine de démolition de la clôture concernée, au frais de l'acquéreur, et amende à son encontre de dix mille euros (10 000€) versée au profit de la commune si cette dernière a pris en charge les parties communes et les voies de cette ZAC. Cette sanction sera exécutoire et ce après une mise en demeure, par l'Aménageur ou la Commune, par simple lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi à l'acquéreur.
- Les places de stationnements créées par l'Aménageur sur l'emprise des voies publiques sont principalement réservées aux visiteurs.
- Le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par la Commune. Ne sont pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports de matériaux de construction, ainsi que les voitures de déménagement. Toutefois, le stationnement prolongé des caravanes et véhicules professionnels dépassant un PTAC supérieur à 3,5 tonnes, même ceux appartenant au propriétaire ou locataire des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement de la ZAC et sur les lots.

8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

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

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

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

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

8.4. Utilisation des voies par des tiers

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

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

Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots créés par l'Aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux de la ZAC, devront participer aux charges d'entretien dans la même proportion.

ARTICLE 9 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Entretien et propreté des lots

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

Les haies seront entretenues et élaguées de manière régulière.

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

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

A cet effet, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au notaire pour payer lesdits travaux de nettoyage et d'enlèvement des dépôts sauvages, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

10.2. Entretien des constructions

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

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

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

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

10.3. Esthétique de la ZAC et des constructions

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

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

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

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

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

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

10.4. Bon voisinage

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

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

- Les repas de famille ou entre amis sur les balcons et terrasses des habitations feront l'objet d'attention particulière des co-lotis de manière à limiter au maximum les nuisances sonores portant atteintes à la tranquillité de leurs proches voisins, surtout après 22 heures.
- L'utilisation des piscines sera assujettie à une limitation des cris et des exclamations intempestives des baigneurs, dans le même but de préserver la tranquillité et le repos des autres co-lotis.
- L'utilisation d'engins à moteurs à explosion telle que tondeuse à gazon, tronçonneuse, taille haie, scie circulaire, etc., est interdite, car nuisant à la tranquillité des co-lotis. Tous ces engins devront être électriques.
- Les propriétaires de chiens devront prendre toutes précautions afin d'éviter des aboiements intempestifs nuisant à la tranquillité des autres co-lotis.
Sachant qu'il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies de la ZAC ou sur les espaces communs où les déjections canines devront être ramassées par les propriétaires des chiens concernés.
- Les barbecues devront être principalement électriques ou le cas échéant à gaz.
Dans le cas contraire ils devront être intégrés à la construction, avec un conduit d'évacuation des fumées directement sur le toit et ce afin de ne pas enfumer le voisinage et faire partager, malgré eux, les odeurs de grillades à l'ensemble des co-lotis de la ZAC.

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

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

10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de « SEPT CENT EUROS » (700€) par lot acquis en sus du prix de vente. Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

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

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

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

ARTICLE 11 - SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE

11.1. Servitudes générales

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

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

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

La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

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

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

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

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

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

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

Certains lots pourront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'emprise du lot, le long de la voie.

Dans ce cas, ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs concernés et maintenus sur l'emprise de ces lots.

11.2. Servitudes spécifiques

Les lots n°67 à 73 sont grevés d'une servitude de passage d'un fossé d'eaux pluviales au profit de ces mêmes lots.

Le lot n°66 est grevé d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de sa construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.

Le lot n°68 est grevé d'une servitude de vue à l'étage de la façade Est de sa construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.

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

11.3. Droit de passage

Sans objet

ARTICLE 12 - PUBLICITÉ

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

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

ARTICLE 13 - TRANSFERT DES PARTIES COMMUNES A LA COLLECTIVITE

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

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

De plus, chacun des acquéreurs s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des travaux à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

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

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

ARTICLE 14 - CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges de la ZAC feront foi entre l'Aménageur et les acquéreurs entre eux.

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

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

Toutefois, les articles ou dispositions autres que ceux concernant les règles établies entre l'Aménageur et les propriétaires de la ZAC pourront, dans les rapports entre lesdits propriétaires, être modifiés conformément à l'article L442-10 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur, lequel exige l'accord des 2/3 au moins des propriétaires (présents, représentés, ou non) détenant les 3/4 des superficies des lots de la ZAC ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie.

ARTICLE 15 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

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

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

ARTICLE 16 - PUBLICATION

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

ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

Maîtres Jean-Louis FRUTOSO / Marie BESSON-BLANCHIN
Notaires à COLOMBIERS
14 avenue de Béziers
34440 COLOMBIERS
Tel : 04 67 89 40 64

--Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE--

--ZAC Enjalbert--

Règlement spécifique

TRANCHE 2C

Mars 2024

--Aménageur--



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

--Architecte Coordinateur--

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

sarl philippe rubio architectes
montpellier

--Bureau d'études techniques--



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

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. EXPOSE	3
2. OBJECTIFS DU REGLEMENT SPECIFIQUE ET OPPOSABILITE	3
 CADRE DE VIE GENERAL DU PROJET	 4
1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
Occupations et utilisations du sol admises	4
Occupations et utilisations du sol interdites	4
2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	4
Accès et voirie	4
Desserte par les réseaux	4
Caractéristiques des terrains	4
Regroupement de lots	5
 GESTION DES EAUX PLUVIALES	 5
1. Diriger ses eaux pluviales vers les bassins de rétention du projet	5
2. Limiter les surfaces imperméabilisées	6
3. Augmenter la surface imperméabilisée de la parcelle	6
 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	 6

INTRODUCTION

1. EXPOSE

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

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

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière de la ZAC, telle qu'elle est établie dans le dossier de réalisation, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation d'environ 240 logements.

Ce présent règlement concerne la tranche 2C de l'opération, composée de 14 parcelles, dont 13 lots individuels et un macro-lot destiné à accueillir des logements sociaux. La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement.

2. OBJECTIFS DU REGLEMENT SPECIFIQUE ET OPPOSABILITE

Ce règlement spécifique est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de la ZAC. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente par voie de reproduction intégrale.

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

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement, aux Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC (CPAP) et aux règles d'urbanisme du PLU de la Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE.

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

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

CADRE DE VIE GENERAL DU PROJET

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

Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots de la ZAC sont à usage d'habitation. Chaque habitation pourra également accueillir une ou deux pièces destinées à une profession libérale (dans ce cas, l'acquéreur devra réaliser sur son lot les stationnements nécessaires à son activité).

Une activité de services peut également être autorisée sur l'intégralité de la parcelle, sous réserve de la validation amont de la Mairie.

Occupations et utilisations du sol interdites

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

2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Accès et voirie

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

Desserte par les réseaux

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

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

Caractéristiques des terrains

Les surfaces des lots de la tranche 2C de la ZAC sont indiquées dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

La division parcellaire résultant du dossier de ZAC est définie par le plan du lot.

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

- Modification parcellaire

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

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

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite, excepté pour le macro-lot n°1 qui, comportant plusieurs logements, pourra être divisé dans le cadre d'un règlement de copropriété.

- Servitudes

- Le lot n°66 est grevé d'une servitude de vue à l'étage de la façade Nord de sa construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.
- Le lot n°68 est grevé d'une servitude de vue à l'étage de la façade Est de sa construction : aucune ouverture n'est autorisée excepté une petite fenêtre de salle de bain à verre dormant ou un puit de lumière.
- Les lots n°67 à 73 sont grevés, en fond de parcelle, d'une servitude de passage d'un fossé pluvial récupérant les eaux pluviales issues de ces mêmes lots n°67 à 73. Les acquéreurs devront diriger toutes leurs eaux pluviales vers ce fossé qui les acheminera jusqu'au bassin de rétention de l'opération.
- Tous les lots de la ZAC devront respecter les prescriptions de l'arrêté de dérogation faune / flore : toutes les clôtures (mur, mur + grillage ou grillage seul) devront avoir au moins 1 passage à hérisson par bordure de parcelle en contact direct avec un espace paysager (privé ou public) d'une dimension de 15cm de large et 12cm de haut minimum.

Regroupement de lots

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

Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur les plans de lot subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

2. Limiter les surfaces imperméabilisées

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

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

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

Par exemple, il sera compté en surface imperméable toutes les constructions (maison, garage, pool-house, abri jardin...) mais aussi les revêtements et aménagements tels que dalle ou cheminement bétonné, carrelage, pergola couverte, piscine, etc.

A l'inverse, les revêtements en bois, cailloux, dalles alvéolaires remplies de cailloux ou enherbées, stabilisé, etc. seront considérés comme perméables.

3. Augmenter la surface imperméabilisée de la parcelle

Les acquéreurs pourront augmenter la surface imperméabilisée de leur parcelle si un dispositif individuel de rétention (sur la base de 120 litres par m² imperméabilisé) est réalisé sur le lot.

Une étude hydraulique, jointe au dossier de permis de construire, devra démontrer le fonctionnement du dispositif choisi (noue, en toiture, en vide sanitaire, cuve de récupération, etc.) et le volume suffisant.

Par exemple, le lot n°4 a déjà une surface imperméabilisée de 250 m² suite à la construction de sa villa et de son garage. Il récupère ses eaux pluviales et les rejette dans le réseau de l'aménageur.

Cependant, il souhaite réaliser une terrasse bétonnée de 20 m². Dans ce cas, il aménage sa terrasse à une hauteur suffisante de façon à pouvoir récupérer ses eaux pluviales et rediriger vers le système de rétention individuelle mis en place sur sa parcelle, selon le calcul de volume suivant : 20 m² supplémentaires imperméabilisés X 120 litres par m² = 2400 litres soit 2,4 m³ à créer en rétention à la parcelle.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TRANCHE	LOT OU MACRO-LOT	SURFACE EN M ²	SDP MAXIMALE EN M ²	SURFACE IMPERMEABILISEE MAXIMALE EN M ²	SURFACE D'ESPACE LIBRE VEGETALISE MINIMALE
2C	61	345	130	180	35
2C	62	340	130	180	34
2C	63	434	130	200	44
2C	64	300	130	180	30
2C	65	440	130	200	44
2C	66	296	120	180	30
2C	67	444	130	200	45
2C	68	261	120	180	27
2C	69	220	120	180	22
2C	70	220	120	180	22
2C	71	220	120	180	22
2C	72	220	120	180	22
2C	73	273	120	180	28
2C	Macro-lot n°1	2 358	1 800	2000	236
TOTAL		6 371m ²	3 420 m ²	4 400 m ²	641 m ²

Clients

TERRENI SOPHIE

Lu et approuvé

COSTE CEDRIC

Lu et approuvé

SOPHIE TERRENI

Signé le 07/01/2025 à 18:42:43

✓ Signé et certifié par **yousign** 

CEDRIC COSTE

Signé le 07/01/2025 à 18:47:24

✓ Signé et certifié par **yousign** 

L'entreprise

RIPOLL Stephanie

Lu et approuvé

Stephanie RIPOLL

Signé le 07/01/2025 à 19:00:16

✓ Signé et certifié par **yousign** 

Procédure

Token de la procédure	ec92cae9-5c72-45fd-be49-91c8ead74cb7
Date de création	2025-01-07 17:41:05
Date d'expiration	2025-01-14 00:00:00
Date d'envoi	2025-01-07 17:41:14
Validation	Validation automatique

Signé par

SOPHIE TERRENI

HECTARE SA Initiateur

	Projet ou Programme	LA CITADELLE - TRANCHE 2C - ZAC ENJALBERT
	Token BlobSign	
	Type BlobSign	

Signataire

Prénom	SOPHIE
Nom	TERRENI
Token du signataire	9357da0d-ba98-432b-8151-e7d4ebf520f2
Adresse mail	poupette_1986@yahoo.fr
Numéro de téléphone	+33632845313
Adresse IP	86.210.67.11
Document signé le	2025-01-07 18:42:46

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	5383e2796f77446ffa8deafb3b3d42ea5f08cc12844de169e55469030781ae74
Canal utilisé	text
Validé le	2025-01-07 18:42:38

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
61a46386-5545-4903-87ee-0a2586529d05	4dd9a107039f4aaa1ed82ca9e13b1c8d8d5df7da83703a7e9449e038c98e24ef	application/pdf

[illegible]

Procédure

Token de la procédure	ec92cae9-5c72-45fd-be49-91c8ead74cb7
Date de création	2025-01-07 17:41:05
Date d'expiration	2025-01-14 00:00:00
Date d'envoi	2025-01-07 17:41:14
Validation	Validation automatique

Signé par
CEDRIC COSTE

HECTARE SA Initiateur

	Projet ou Programme	LA CITADELLE - TRANCHE 2C - ZAC ENJALBERT
	Token BlobSign	
	Type BlobSign	

Signataire

Prénom	CEDRIC
Nom	COSTE
Token du signataire	c0e1b194-9545-4e60-a7ad-2dcbb15c2502
Adresse mail	cedric.coste@outlook.fr
Numéro de téléphone	+33627473444
Adresse IP	86.210.67.11
Document signé le	2025-01-07 18:47:26

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	4acd357aa8a9a2f4b980274bfa1a0a5979eed03363b109ac4b6be48632587872
Canal utilisé	text
Validé le	2025-01-07 18:47:18

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
61a46386-5545-4903-87ee-0a2586529d05	83e37ff68ee816e1b8d46f4506ac1714ed7103df3a22d6432376f7bfbb68695	application/pdf

[illegible]

Procédure

Token de la procédure	ec92cae9-5c72-45fd-be49-91c8ead74cb7
Date de création	2025-01-07 17:41:05
Date d'expiration	2025-01-14 00:00:00
Date d'envoi	2025-01-07 17:41:14
Validation	Validation automatique

Signé par

Stephanie RIPOLL

HECTARE SA Initiateur

	Projet ou Programme	LA CITADELLE - TRANCHE 2C - ZAC ENJALBERT
	Token BlobSign	
	Type BlobSign	

Signataire

Prénom	Stephanie
Nom	RIPOLL
Token du signataire	7e071dfe-e4d6-4784-8425-d6230d69b206
Adresse mail	stephanie.ripoll@hectare.fr
Numéro de téléphone	+33648211078
Adresse IP	176.166.84.176
Document signé le	2025-01-07 19:00:20

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	3d24573c8bcc77cf32a11b0685b5236c7d11541c584579d59a3a784b55f037f5
Canal utilisé	text
Validé le	2025-01-07 19:00:11

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
61a46386-5545-4903-87ee-0a2586529d05	8dfc28750882e9beae59ce3455c248e08e9344d0ac27709393d05f430659f5a8	application/pdf

[illegible]