

HECTARE

URBANISME DURABLE

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	ACRIFOLIA
COMMUNE	Sainte-Foy-d'Aigrefeuille
LOT N°	23

La société « 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 32.000.000,00 Euros.

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

Et

Mme DO CARMO Marie-Gloire né le 13/02/1991 à Cavaillon
Profession : Responsable ADV

Demeurant : 2 chemin de Pinel à caminel -31570 LANTA

Téléphone :06 18 64 62 14

Mail :mg.docarmo@live.fr

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

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

Le réservataire est ici présent.

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

En date du 09/11/2023, il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro PA03148023U0001 autorisant la création d'un lotissement dénommé ACRIFOLIA sur la commune de SAINTE-FOY-D'AIGREFEUILLE. Un modificatif est en cours d'instruction, il a été déposé en Mairie en date du 10/10/24.

14 mai 2020

hgd

JP

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

Cabinet : VALORIS
3 avenue des frères Arnaud
31250 REVEL
05 62 18 71 30

L'architecte coordinateur de l'opération est :

DESSEIN DE VILLE
51 rue Bayard
31000 TOULOUSE
05 34 41 30 40

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

Le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
Le plan de masse, le plan de situation, le plan de commercialisation,
Le règlement du lotissement,
Le cahier des charges du lotissement,
Le programme des travaux,
Les statuts de l'Association syndicale,
L'état des risques et pollution

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

MAITRE CASSABEL
35 grande rue
31450 Montgiscard
0562717430

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 23** de l'opération précitée, d'une superficie approximative de **509 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 **190 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.

14 mai 2020





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 :

129 900 EUROS (CENT VINGT NEUF MILLE NEUF CENT EUROS)

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

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

3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

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

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

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

4- FACULTE DE SUBSTITUTION

NEANT

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

5.1-1 FINANCEMENTS

Le réservataire déclare 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 : 250 000 EUROS

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ans

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 3,5%

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard 1 AVRIL 26** 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.

14 mai 2020

NGDE



La présente condition suspensive devra être réalisée **au plus tard 30 MAI 26**

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

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les lots ne devront pas réaliser de cuve de rétention à l'intérieur de leur lot**
Pour les lots 10, 11, 13, 14 et le macro-lot, les premiers planchers habitables et annexes
devront être situés à la côte de référence suivante : +157,50m NGF.
La réalisation des clôtures est obligatoire

- Tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux de bois, etc. même accolés au grillage sont interdits. Toutefois, les lamelles PVC rigides de teinte gris anthracite (RAL 7016) ou en bois peuvent être acceptées.
- Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes sont interdites
- Conformément au plan de composition (PA4), les lots 5 et 14 comportent des arbres existants. Les acquéreurs devront respecter.
- Au sein des emprises constructibles de chaque lot, chaque arbre supprimé devra obligatoirement être remplacé par un nouvel arbre d'essence locale sur la parcelle.
- Le revêtement des parkings privatifs non-clos seront à la charge de la Ste Hectare pour l'ensemble des lots (sauf le macro-lot).

7.2 SERVITUDES

- Une servitude d'entretien du fossé existant d'une épaisseur de 30 m minimum sera imputée à l'ensemble des colotis ainsi que l'entretien et le maintiens de la haie anti-bruit située derrière du lot 10 au macro-lot (conformément au pa4)
- Le lot 13 sera grevé d'une servitude de tréfonds d'eaux pluviales sur une largeur de d'environ 3m (conformément au plan de vente).

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 **500 euros (cinq cent euros)** 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 **500 euros (Cinq cents euros)** par lot acquis en sus du prix de vente. Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

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

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

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

13 - ASSOCIATION SYNDICALE

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

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

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

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

14 – REALISATION DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude du notaire ci-dessus désigné. Cet acte devra être régularisé au plus tard à la date du : **30 JUIN 26**

- 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 ».

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

15 – ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 18 mois à compter de la présente réservation. Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité. Néanmoins, le réservataire pourra dans ce cas renoncer à sa réservation et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée, sans indemnité ni de part ni d'autre.

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

16 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

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 **(500 euros) CINQ CENT EUROS TTC**. Le réservataire s'oblige dans un délai de 15 jours des présentes à effectuer :

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

Relevé d'identité bancaire				
Domiciliation :	BANQUE POPULAIRE DU SUD			
	Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
	16607	00279	40000855006	93
BIC :	CCBPPFRPPPPG			
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.

14 mai 2020

NGDE

JW

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

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

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

17 - FRAIS DE DOSSIER

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

18- FRAIS ANNEXES

18.1 ANTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'attention du réservataire est attirée sur le fait que les honoraires de l'architecte coordonnateur d'un montant de **720 euros TTC** seront à régler directement à ce dernier, au moment de la validation du ou des permis de construire. Le réservataire s'y oblige expressément.

18.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

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

=> Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : 480 euros TTC.

=> La caution voirie et réseau pour un montant de : 500 euros

=> La caution obligation acquéreur pour un montant de : 500 euros

=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : 100 euros

=> Le forfait impôt foncier pour un montant de : 50 euros

18.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

=> Les diverses taxes liées au permis de construire de sa construction TA

19 - FACULTE DE RETRACTATION OU ABSENCE DE 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 :

STE HECTARE

45 rue Garance

14 mai 2020

ngde

JP

31670 LABEGE
05 34 24 34 00

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.

20 - NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE

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

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

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

21 - ENVOI ELECTRONIQUE

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

14 mai 2020

h g d e

JP

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

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

22 - ADRESSES ELECTRONIQUES

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

Mg.docarmo@live.fr

23- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

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

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

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

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

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

24 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

Fait en deux exemplaires, à Labège

Le 29/08/2025

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

lu et approuvé



Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

lu et approuvé



M. HECTARE
ZAC De La Grande Borde
45 rue Garance - 31670 Labège
05 34 24 34 00
Siret : 351 338 660

 **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**
CARTE NATIONALE D'IDENTITÉ / IDENTITY CARD 

NOM / Surname
DO CARMO

Prénoms / Given names
Marie-Gloire, Nathalie, Veronique

SEX / Sexe - NATIONALITE / Nationality
F FRA

DATE DE NAISS. / Date of birth
13 02 1991

LIU / DE NAISSANCE / Place of birth
CAVAILLON

N° DU DOCUMENT / Document No.
WBG48PW87

DATE D'EXPIR. / Expiry date
01 03 2033

200434





DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE

Lotissement «ACRIFOLIA»

25 Parcelles

Permis d'Aménager.

PA 031 480 23 U 0001

CAHIER DES CHARGES

DATE : 12/01/2024

Date	Modifications

Maître d'ouvrage

**SAS HECTARE
ZAC de la Grande Borde- 45 rue Garance
31670 LABEGE
Tél : 05.34.24.34.00**

Géomètre Expert

**CABINET VALORIS
3 avenue des frères Arnaud – 31250 Revel
Tél : 05.62.18.71.30**

Architecte - Urbaniste

**DESSEIN DE VILLE
51 rue Bayard – 31000 Toulouse
Tél : 05.34.41.30.40**

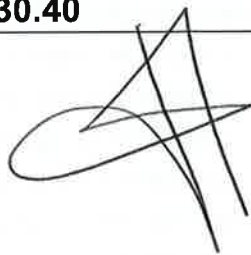



TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.....	3
ARTICLE 2.	OBJET DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 3.	OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 4.	EQUIPEMENTS COMMUNS	3
Article 4.1.	Création	3
Article 4.2.	Transfert et entretien des équipements communs	4
Article 4.3.	Obligation de conservation.....	4
Article 4.4.	Contribution des propriétaires aux charges	4
Article 4.5	Aggravation des charges et Responsabilité	5
Article 4.6	Cauton équipements communs	5
ARTICLE 5.	DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS	5
ARTICLE 6.	OBLIGATION DE CONSTRUIRE	6
Article 6.1.	Dispositions générales.....	6
Article 6.2.	Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots.....	6
ARTICLE 7.	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS	7
ARTICLE 8.	UTILISATION DES VOIES	7
Article 8.1.	Utilisation des voies par les constructeurs.....	7
Article 8.2.	Stationnement.....	7
Article 8.3.	Utilisation des voies par les acquéreurs	8
Article 8.4.	Utilisation des voies par des tiers.....	8
ARTICLE 9.	CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS	8
ARTICLE 10.	RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE	9
Article 10.1.	Entretien et Propreté des lots	9
Article 10.2.	Entretien des constructions	9
Article 10.3.	Esthétique du lotissement et des constructions	10
Article 10.4.	Bon voisinage.....	10
Article 10.5.	Cauton en garantie des obligations des acquéreurs	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 11.	SERVITUDES, DROIT DE PASSAGE ET CONDITIONS PARTICULIERES.....	10
Article 11.1.	Servitudes générales	10
Article 11.2.	Servitudes spécifiques	11
Article 11.3.	Conditions particulières	11
ARTICLE 12.	PUBLICITÉ.....	12
ARTICLE 13.	ASSOCIATION SYNDICALE	12
Article 13.1.	Création de l'Association syndicale	12
Article 13.2.	Entretien des ouvrages et dégradations	12
Article 13.3.	Transfert direct des voiries, espaces communs et réseaux à la Commune:	12
Article 13.4.	Non création de l'Association Syndicale:	12
ARTICLE 14.	CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES	13
ARTICLE 15.	ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES	13
ARTICLE 16.	PUBLICATION	13
ARTICLE 17.	ÉLECTION DE DOMICILE	13

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.

Le lotissement «**ACRIFOLIA**», objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de **SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE** dans le département de Haute-Garonne.
Ce lotissement permettra la création d'un projet de **29 parcelles comprenant 28 lots et 1 macro-lot**

ARTICLE 2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

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

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposent :

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

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

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par l'Association Syndicale libre des propriétaires.
Sachant que chacun d'entre eux peut demander, à tout moment, l'application du cahier des charges sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

En cas de transgression et de différent :

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

ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 4.1. Création

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

Néanmoins dans le cadre de cette mission 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 du permis d'aménager, en fonction des impératifs du chantier et des instructions de la Mairie.

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

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

De même et jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilité des lots du lotissement, 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 ce lotissement.
L'acquéreur ne pourra dans ce cas prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix, suite à l'exécution de ces travaux sur l'emprise de son lot.

Afin de permettre au réseau d'eau pluviale de fonctionner dans des conditions optimales et de collecter les eaux de pluie vers les exutoires ou les bassins de rétention éventuels, les surfaces des parcelles seront partiellement remblayées ce sur une hauteur maximale de 30 cm par rapport au terrain naturel.

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

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

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

Article 4.2. Transfert et entretien des équipements communs

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

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

Article 4.3. Obligation de conservation

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 4.4. Contribution des propriétaires aux charges

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

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 logements.

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 sur le compte ouvert à cet effet par l'Association Syndicale du lotissement ou à défaut 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

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

Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité

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

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

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

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

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

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

Article 4.6 Caution équipements communs

A la sûreté de la conservation des équipements communs du lotissement, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme, la somme de 500 € en sus du prix de vente et 3000 € par macro-lot.

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

En outre, les sommes séquestrées serviront à financer l'entretien des parties communes du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc..), entre le jour où le lotisseur aura déclaré l'achèvement des travaux du lotissement pour une ou plusieurs tranches et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale des colotis ou à la Commune.

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 équipements communs.

Dans le cas où le lotissement resterait privé, le reliquat de la somme cautionnée servira de fond de roulement au fonctionnement de l'Association Syndicale.

ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

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

CABINET VALORIS
3 avenue des frères Arnaud – 31250 Revel
Tél : 05.62.18.71.30

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.

ARTICLE 6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Article 6.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

Étant entendu que :

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

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

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

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

Le lotissement «**ACRIFOLIA**» permet la création d'un lotissement de 29 parcelles comprenant 29 lots sur chacun des lots sera édifiée une construction comprenant un seul logement et 1 macro-lot

Les lots sont indivisibles.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du permis d'aménager.
La surface de plancher disponible sera la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

ARTICLE 7. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

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

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

ARTICLE 8. UTILISATION DES VOIES

Article 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 8.2. Stationnement

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

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

l'Aménageur, la Commune ou l'Association Syndicale, par lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi à l'acquéreur.

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

Article 8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

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

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

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

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

Article 8.4. Utilisation des voies par des tiers

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

Ainsi donc l'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitut, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de ce lotissement et ce sans que les propriétaires ou l'association syndicale puisse il n'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 du lotissement, devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de lots créés à cet effet et 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 utilisée à usage de profession libérale.

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

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

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'acte, entraînant le transfert de propriété du lot, les impôts et charges de toute nature et plus particulièrement les impôts fonciers. Étant entendu que les impôts fonciers grevant le terrain vendu l'année de la vente, seront supportés pour partie par l'Aménageur.

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

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

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

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

Chaque acquéreur prendra les 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 programme des travaux approuvés par le permis d'aménager quand bien même les réglementations auraient été modifiées entre la date de l'approbation et le jour de son acquisition.

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

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

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

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

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

Article 10.1. Entretien et Propreté des lots

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

Les haies seront entretenues et élaguées de manière régulière.

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

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

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

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

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

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

Article 10.2. Entretien des constructions

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

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

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

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

Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions

Pour préserver l'intimité des lots, seuls les végétaux sont autorisés contre les grillages. En conséquence, il est formellement interdit sur le lotissement de fixer des pare-vue en toile ou canisses ou autres sur les grillages servant de clôture des lots et ce pour maintenir l'esthétique d'ensemble du lotissement. Seul les brise-vue indiqués dans le règlement seront 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 dans la toiture et jamais posés en sur épaisseur sur celle-ci.

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

Article 10.4. Bon voisinage

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

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

- Les repas de famille ou entre amis sur les balcons et terrasses des habitations feront l'objet d'attention particulière des 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 la voie du lotissement ou sur les espaces communs où les déjections canines devront être ramassées par les propriétaires des chiens concernés.
- Les barbecues devront être principalement électriques ou le cas échéant à gaz.
Dans le cas contraire ils devront être intégrés à la construction, avec un conduit d'évacuation des fumées directement sur le toit et ce afin de ne pas enfumer le voisinage.

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

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

ARTICLE 11. SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE ET CONDITIONS PARTICULIERES

Article 11.1. Servitudes générales

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

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

Chaque 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.

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

Article 11.2. Servitudes spécifiques

Une servitude d'entretien du fossé existant d'une épaisseur de 30 m minimum sera imputée à l'ensemble des colotis ainsi que l'entretien et le maintiens de la haie anti-bruit située derrière du lot 16 au macro-lot (conformément au pa4)

Le lot 22 sera grevé d'une servitude de tréfonds d'eaux pluviales sur une largeur de d'environ 3m (conformément au plan de vente).

Article 11.3. Conditions particulières

- Les lots ne devront pas réaliser de cuve de rétention à l'intérieur de leur lot
Pour les lots 21, 22, 23, 24 et le macro-lot, les premiers planchers habitables et annexes devront être situés à la côte de référence suivante : +157,50m NGF.
La réalisation des clôtures est obligatoire
- Tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux de bois, etc. même accolés au grillage sont interdits. Toutefois, les lamelles PVC rigides de teinte gris anthracite (RAL 7016) ou en bois peuvent être acceptées.
- Les clôtures en limites séparatives seront à la charge de chaque acquéreur
- Les clôtures en limites des stationnements imposés seront à la charge de chaque acquéreur
- Les clôtures longeant la zone d'activité et le fossé existant côté lotissement Les Vignes d'Othello seront à la charge de chaque acquéreur. (Les lots 10 à 21 sont concernés)
- Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes sont interdites
- Conformément au plan de composition (PA4), les lots 5 et 14 comportent des arbres existants. Les acquéreurs devront respecter.
- Au sein des emprises constructibles de chaque lot, chaque arbre supprimé devra obligatoirement être remplacé par un nouvel arbre d'essence locale sur la parcelle.
- Les plantations situées dans l'emprise de la zone N sur les lots 21 à 24 seront réalisées par Hectare (cf. PA4).
- Le revêtement des parkings privatifs non-clos seront à la charge de la Ste Hectare pour l'ensemble des lots (sauf le macro-lot).

ARTICLE 12. PUBLICITÉ

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

Par contre, il est interdit aux 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. ASSOCIATION SYNDICALE

Article 13.1. Création de l'Association syndicale

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

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

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

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

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

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

Article 13.2. Entretien des ouvrages et dégradations

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

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

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

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

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

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

Le sol des voies et des espaces communs sera la propriété de l'ASL, dès sa création, jusqu'à son transfert éventuel dans le Domaine Public communal, lequel pourra se faire à la première demande de la Mairie, à titre gratuit.

Article 13.4. Non création de l'Association Syndicale:

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

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

Tout ou partie de cette somme, sera restituée à l'acquéreur, lorsque le transfert sera effectivement réalisé au profit de la Commune.

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

ARTICLE 14. CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

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

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

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

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

ARTICLE 15. ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

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

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

ARTICLE 16. PUBLICATION

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

ARTICLE 17. ÉLECTION DE DOMICILE

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

Maître CASSABEL
A MONTGISCARD

Tél : 05.62.71.74.30

Fait à LABEGE, le 19 FEVRIER 25

DÉPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE COMMUNE DE SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE

LOTISSEMENT ACRIFOLIA



STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

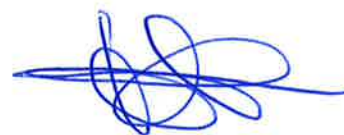


TABLE DES MATIERES

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

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

Article 1.1. Formation

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

Cette Association Syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dénommé «**ACRIFOLIA**» situé à **SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE** dont le périmètre est défini par le permis d'aménager correspondant et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de modificatif.

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

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

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

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

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

Article 1.2. Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

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

Article 1.3. Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : Association Syndicale des colotis du lotissement «**ACRIFOLIA**», sis à **SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE**.

Article 1.4. Siège

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

Article 1.5. Durée

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

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

1° Transfert de propriété des parties communes et équipements communs
Le transfert de propriété des parties communes et équipements communs du lotissement au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la première vente de lot et après achèvement des travaux de viabilité du lotissement.

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

Le président provisoire de l'association syndicale signera dans ce cas l'acte de transfert de propriété des parties communes et équipements communs de la première tranche et donnera ce jour-là, à un clerc de l'Etude Notariale chargé de la rédaction de cet acte, tous pouvoirs pour signer les actes de transfert des autres parties communes et équipements communs des autres tranches. Sachant que ces nouveaux actes de transferts ne seront signés par le clerc de Notaire, désigné ci-dessus, qu'au vu du certificat d'achèvement des travaux de la tranche concernée.

2° Pris en charge des parties communes et équipements communs

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

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

Article 1.7. Organe d'administration provisoire

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 2.1. Composition

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

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

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

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

Article 2.2. Pouvoirs

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

Article 2.3. Convocation

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

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

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

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

Article 2.4. Voix

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

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

Article 2.5. Majorité

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

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

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

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

Article 2.6. Tenue des assemblées

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

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

Article 2.7. Ordre du jour

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

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

Article 2.8. Délibération

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

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

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

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

ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS

Article 3.1. Principe

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

Article 3.2. Désignation

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

Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations

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

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

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

Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat

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

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements communs du lotissement compris dans son périmètre et faisant partie de son objet,
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère,
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents,
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée générale, tous travaux de création de biens ou d'éléments d'équipements communs nouveaux; à cet effet, il conclut tous marchés, et surveille l'exécution et procède à leur règlement,

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

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

Article 3.5. Délégations

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

ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES

Article 4.1. Définition – Répartition

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

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

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

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

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

Article 4.2. Appels de fonds

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

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

Article 4.3. Paiement et recouvrement des dépenses

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

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

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

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

Article 4.4. Mutation

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

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

Article 4.5. Obligation d'assurance

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

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

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

ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 5.1. Carence de l'Association syndicale

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

Article 5.2. Modification – Dissolution

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

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

Article 5.3. Pouvoir pour déclarer

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

Article 5.4. Election de domicile

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

Article 5.5. Plan parcellaire

Il est joint aux présents statuts.

Fait à LABEGE, le mercredi 19 février 2025



MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
Tél : 04.30.00.67.90
E-mail : contact@sudgeotechnique.com

www.sudgeotechnique.com

LOTISSEMENT AIGREFEUILLE

Commune de AIGREFEUILLE

Mission géotechnique G1 PGC Loi Elan

pour le compte de HECTARE

Dossier : SG 23-0172 NT 01 B				
Devis : DSG 20-092				
Document	Indice	Description	Date	Rédaction
NT 01	A	Mission géotechnique G1 PGC Loi Elan	21/05/23	EFO
	B	Modification plan de composition	07/04/25	EFO



RESUME

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

Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 1 (très 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 fort 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 sous consolidée masquant des argiles +/- sableuses peu compactes reconnues jusqu'à 0.70 à 2.10 m, puis de plus en plus compacte.

Adaptation du projet (fondation) :

Type :

semelles filantes et/ou appuis isolés.

Horizon porteur : dans la partie stable hydriquement des formations peu et peu à moyennement compactes reconnue à partir de 1.50 m/TN extérieur fini, sauf en PD1, PD3 et PD5 où elles sont reconnues à partir de respectivement 0.70, 1.00 et 1.40 m/TN.

Protection :

Retrait gonflement : Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;
Gel : Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.60 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) voire du BRH, il a été reconnu à partir de 1.60 à 4.50 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 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués	6
1.3 Description du site	6
1.4 Caractéristiques de l'avant-projet	7
1.4.1 Description du projet	7
1.4.2 Evaluation géotechnique	7
2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS	8
2.1 Lithologie	8
2.2 Résultats essais en laboratoire	9
2.3 Commentaires sur les résultats	9
3. INTERPRETATION (G1 PGC)	10
3.1 Mode de fondation envisageable	10
3.2 Dallage	11
3.3 Mitoyen	11
3.4 Hydrogéologie	11
4. TERRASSEMENTS	12
5. CADRE REGLEMENTAIRE	12
6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES	12

ANNEXES

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

1. CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1 Données générales

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

Plan de situation

Coordonnées GPS : 43.550420, 1.598683



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 A), et suivant les termes de notre proposition technique DSG 20-092.

Le présent rapport d'étude G1 PGC comprend :

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

Notre mission est réalisée à partir de 9 sondages au pénétromètre dynamique lourd (norme NF P 94-114) et 3 sondages à la tarière à 2 m et 2 identifications GTR.

Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- Plan parcellaire.

1.2 Contexte géotechnique

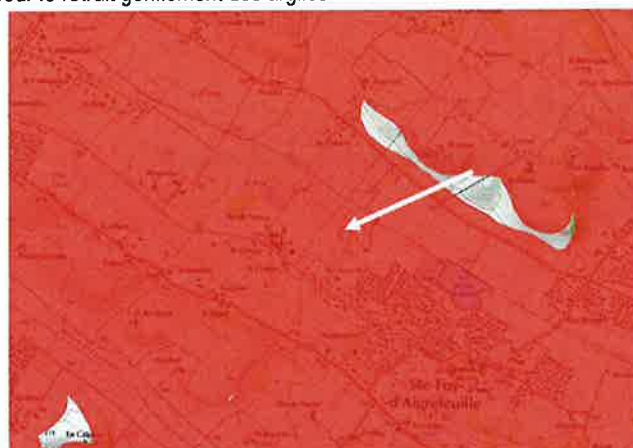
1.2.1 Géologie

D'après les informations du BRGM le sous-sol du site est composé : Fz - Alluvions actuelles et modernes des cours d'eau secondaires.



1.2.2 Argiles

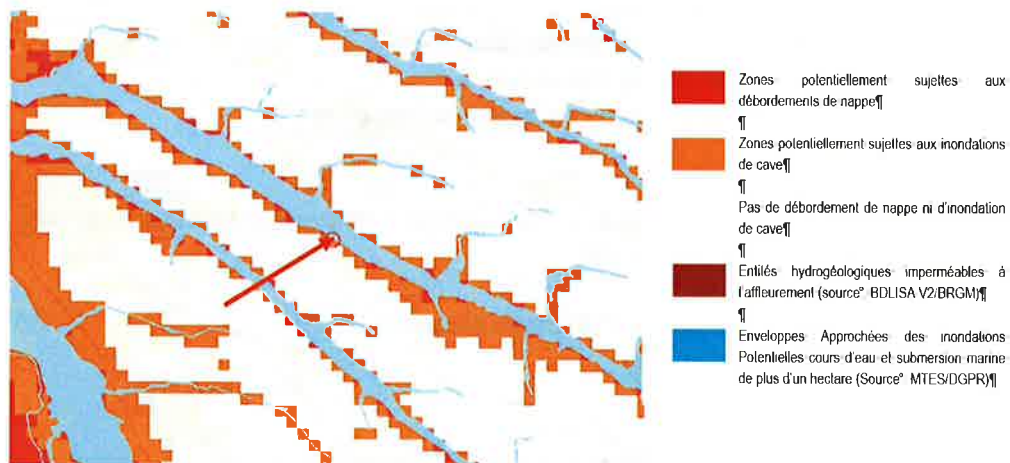
Le site est classé en aléa fort pour le retrait gonflement des argiles.



- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

1.2.3 Remontée de nappe

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



1.2.4 Risque d'inondation

La zone n'est pas inondable.

Certaines parties du territoire de votre commune sont inondables.

Historique des inondations dans ma commune : 10

Nous consulterons le PPRI en mairie de la commune.

1.2.5 Zonage sismique

Suivant le zonage sismique de la France (décret n°2010-1255 du 22/10/2010) le site étudié est classé en zone de sismicité 1 (très 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 1 (très faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

1.2.6 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués

Aucune cavité souterraine n'est répertoriée par le BRGM.

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

Votre adresse est située à proximité de sols pollués ou potentiellement pollués.

1.3 Description du site

Le site est globalement plat et horizontal. Il correspond à une plaine alluviale.

Lors des sondages il était utilisé pour l'agriculture.

1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

1.4.1 Description du projet

Le projet est l'aménagement d'un lotissement de 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.

2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS

2.1 Lithologie

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.

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.

Les sondages réalisés ont permis de reconnaître la lithologie suivante :

- En tête des limons argileux sous-consolidés :

Présent sur des épaisseurs variables de 0.35 à 1.10 m/TN il s'agit de la formation de couverture du site altéré par son exploitation agricole.

Les Qd sont très faibles, inférieures à 2 MPa.

- Puis des argiles limoneuses marron à marron clair peu compact :

Il s'agit de la formation de couverture du site non altérée. Elle est présente jusqu'à des profondeurs variables, entre 0.70 et > 2.00 m/TN.

Son caractère argileux est marqué avec une forte susceptibilité au retrait gonflement des argiles.

Les Qd sont faibles, de l'ordre de 3 à 5 MPa

- Puis des argiles sableuses peu à moyennement compact ;

Il s'agit de la frange la plus altérée du substratum argileux du site. Elle est reconnue jusqu'à 1.60 à 3.20 m/TN.

Les Qd sont faibles à moyennes, supérieures à 5 MPa mais inférieure à 10 MPa.

- En dessous on rencontre des argiles sableuses sèches et moyennement compact :

Il s'agit de la frange altérée du substratum argileux du site. Elle est reconnue jusqu'à 1.60 à > 5.00 m/TN.

Les Qd sont moyennes (> 10 MPa).

- Enfin on rencontre le substratum probablement argilo-graveleux, compact ;

Il est reconnu à partir de 1.60 à 4.50 m/TN, non reconnu en PD8 et PZ1.

Les Qd sont élevées avec l'observation de refus dans cette formation.

Le tableau page suivant reprend les résultats des essais.

Sondages	Profondeur formation				
	Limons argileux très peu compacts	Argiles limoneuse peu compacts	Argiles limoneuse peu à moyennement compacts	Argiles sableuses moyennement compacts	Formations compact du substratum
	/TN (m)	/TN (m)		/TN (m)	/TN (m)
PD1	0,50	0,7		3,2	> 3,40
PD2	1,00	1,3	1,8	2,6	>2,90
PD3	0,80	1	-	1,6	>1,90
PD4	0,60	0,90	1,60	4,00	>5,00
PD5	0,60	1,4	-	1,8	>2,30
PD6	1,00	2,10	3,20	3,70	>4,30
PD7	1,10	1,40	1,90	4,50	>5,00
PD8	0,90	1,80	2,40	>5,00	-
ST1	1,00	>2,00	-	-	-
ST2	1,00	>2,00	-	-	-
ST3	1,00	>2,00	-	-	-
PZ1	0,35	2	2,7	>5,00	-

() : en gras les profondeurs de refus des essais

Un niveau d'eau a été reconnu à 3.05 m en PZ1 lors de la pose du piézomètre et à 3 en PD8. Ces niveaux correspondent à des niveaux non stabilisés, ils sont susceptibles de changer rapidement en fonction de la saison et de la pluviométrie. Ces niveaux d'eau doivent donc être considérés à un instant donné.

2.2 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	Tamisat	Classe
					< 80 µm	G.T.R.
ST1	Argile limoneuse	0,6	9,5	3,1	80,5	A2
ST3	Argile limoneuse	0,8	9,9	2,9	82,2	A2

Matériaux de type A2 :

Le caractère moyen des sols de cette sous - classe fait qu'ils se prêtent à l'emploi de la plus large gamme d'outils de terrassement (si la teneur en eau n'est pas trop élevée).

2.3 Commentaires sur les résultats

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche sous consolidée masquant des argiles +/- sableuses peu compactes reconnues jusqu'à 0.70 à 2.10 m, puis de plus en plus compacte.

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 sous consolidée masquant des argiles +/- sableuses peu compactes reconnues jusqu'à 0.70 à 2.10 m, puis de plus en plus compacte. 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 1 (très 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 fort 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 les couche très peu et peu compacte reconnues en surface ne peuvent recevoir des fondations car elles les exposent au risque de retrait gonflement des argiles.

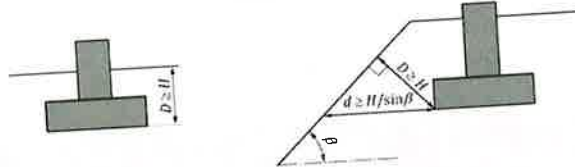
Ainsi les fondations pourront être de type semelles filantes et/ou appuis isolés.

Les fondations devront être descendues dans la partie stable hydriquement des formations peu et peu à moyennement compactes reconnue à partir de 1.50 m/TN extérieur fini, sauf en PD1, PD3 et PD5 où elles sont reconnues à partir de respectivement 0.70, 1.00 et 1.40 m/TN.

Protection au gel :

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.60 m/ niveau extérieur fini :

Extrait NF DTU 13.1



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

A est l'altitude ;
H₀ est la valeur lue sur la carte pour A ≤ 150 m ;
H est la profondeur hors gel.
(H, H₀ et A en mètres).

Protection vis-à-vis du retrait gonflement :

Ancre en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ; ;

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	Argiles limoneuse*	1,50*
2	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
3	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
4	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*

5	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
6	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
7	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	1,40 à 1,50*
8	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
9	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
10	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	1,40 à 1,50*
11	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	1,40 à 1,50*
12	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
13	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	1,00 à 1,50*
14	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	1,00 à 1,50*
15	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	1,00 à 1,50*
16	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
17	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
18	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
19	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	0,70 à 1,50*
20	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	0,70 à 1,50*
21	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	0,70 à 1,50*
22	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
23	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
24	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
25	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	0,70 à 1,50*
26	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	0,70 à 1,50*
27	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
28	Fondations superficielles	Argiles limoneuse*	1,50*
29	Fondations superficielles	Argiles compactes ou argiles*	1,40 à 1,50*

(*) : pour les fondations dans les argiles peu et peu à moyennement compactes, 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

Un niveau d'eau est relevé en PZ1 à 3 .05 m/TN et ne PD8 à 3 m/TN lors des sondages (04/04/23).

Il est à noter que le régime hydrogéologique peut varier en fonction de la saison et de la pluviométrie. Compte tenu du substratum il est probable que des circulations d'eau plus ou moins pérennes existent.

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

4. TERRASSEMENTS

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Le substratum nécessitera l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible) voire du BRH, il a été reconnu à partir de 1.60 à 4.50 m/TN.

Les matériaux présents en surface sont sensibles aux variations de teneur en eau, très peu compacts, et peuvent très rapidement ne plus être circulables. En cas de travail en période défavorable la mise en place d'une couche de circulation provisoire (géotextile + 30 cm de GNT) au niveau des pistes et du fond de fouille pourrait être nécessaire.

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 nécessaires 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 A).

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

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

Remarque importante : remblais anthropiques

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

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

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

ANNEXE 1 -NOTES GENERALES SUR LES MISSIONS GEOTECHNIQUES

Tableau 1 – Enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique

Enchaînement des missions G1 à G4	Phases de la maîtrise d'œuvre	Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission		Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques	Niveau de management des risques géotechniques attendu	Prestations d'investigations géotechniques à réaliser
Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1)		Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES)		Spécificités géotechniques du site	Première identification des risques présentés par le site	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
	Étude préliminaire, esquisse, APS	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)		Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site	Première identification des risques pour les futurs ouvrages	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2)	APD/AVP	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)		Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet	Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels avec détection au plus tôt de leur survenance	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		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 dérogée 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 de communiquer les autorisations requises pour l'accès du personnel et des matériels nécessaires au Prestataire en toute sécurité dans l'enceinte des propriétés privées ou sur le domaine public, d'autre part de fournir tous les documents relatifs aux dangers et aux risques cachés, notamment ceux liés aux réseaux, aux obstacles enterrés et à la pollution des sols et des nappes. Le Client s'engage à communiquer les règles pratiques que les intervenants doivent respecter en matière de santé, sécurité et respect de l'environnement : il assure en tant que de besoin la formation du personnel, notamment celui du Prestataire, entrant dans ces domaines, préalablement à l'exécution de la mission. Le Client sera tenu responsable de tout dommage corporel, matériel ou immatériel dû à une spécificité du site connue de lui et non clairement indiquée au Prestataire avant toutes interventions.

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

7. Implantation, nivellement des sondages

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

8. Hydrogéologie

Les niveaux d'eau indiqués dans le rapport correspondent uniquement aux niveaux relevés au droit des sondages exécutés et à un moment précis. En dépit de la qualité de l'étude les aléas suivants subsistent, notamment la variation des niveaux d'eau en relation avec 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 inéluctables à cette science naturelle. En dépit de la qualité de l'étude, des incertitudes subsistent du fait notamment du caractère ponctuel des investigations, de la variation d'épaisseur des remblais et/ou des différentes couches, de la présence de vestiges enterrés. Les conclusions géotechniques ne peuvent donc conduire à traiter à forfait le prix des fondations compte tenu d'une hétérogénéité, naturelle ou du fait de l'homme, toujours possible et des aléas d'exécution pouvant survenir lors de la découverte des terrains. Si un caractère évolutif particulier a été mis en lumière (notamment glissement, érosion, dissolution, remblais évolutifs, tourbe), l'application des recommandations du rapport nécessite une actualisation à chaque étape du projet notamment s'il s'écoule un laps de temps important avant l'étape suivante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les prix unitaires s'entendent hors taxes. Ils sont majorés de la T.V.A. au taux en vigueur le jour de la facturation. Ils sont établis aux conditions économiques en vigueur à la date d'établissement de l'offre. Ils sont fermes et définitifs pour une durée de trois mois. Au-delà, ils sont actualisés par application de l'indice "Sondages et Forages TP 04" pour les investigations in situ et en laboratoire, et par application de l'indice « SYNTec » pour les prestations d'études, l'Indice de base étant celui du mois de l'établissement du devis. Aucune retenue de garantie n'est appliquée sur le coût de la mission. Dans le cas où le marché nécessite une intervention d'une durée supérieure à un mois, des factures mensuelles intermédiaires sont établies. Lors de la passation de la commande ou de la signature du contrat, le Prestataire peut exiger un acompte dont le montant est défini dans les conditions particulières et correspond à un pourcentage du total estimé des honoraires et frais correspondants à l'exécution du contrat. Le montant de cet acompte est déduit de la facture ou du décompte final. En cas de sous-traitance dans le cadre d'un ouvrage public, les factures du Prestataire sont réglées directement et intégralement par le maître d'ouvrage, conformément à la loi n°75-1334 du 31/12/1995. Les paiements interviennent à réception de la facture et sans escompte. En l'absence de paiement au plus tard le jour suivant la date de règlement figurant sur la facture, il sera appliqué à compter dudit jour et de plein droit, un intérêt de retard égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majorée de 10 points de pourcentage. Cette pénalité de retard sera exigible sans qu'un rappel soit nécessaire à compter du jour suivant la date de règlement figurant sur la facture. En sus de ces pénalités de retard, le Client sera redevable de plein droit des frais de recouvrement, exposés ou d'une indemnité forfaitaire de 40 € Un désaccord quelconque ne saurait constituer un motif de non-paiement des prestations de la mission réalisées antérieurement. La compensation est formellement exclue : le Client s'interdit de déduire le montant des préjudices qu'il allègue des honoraires dus

15. Résiliation anticipée

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

16. Répartition des risques, responsabilités et assurances

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

Assurance décennale obligatoire

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

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

Ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance

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

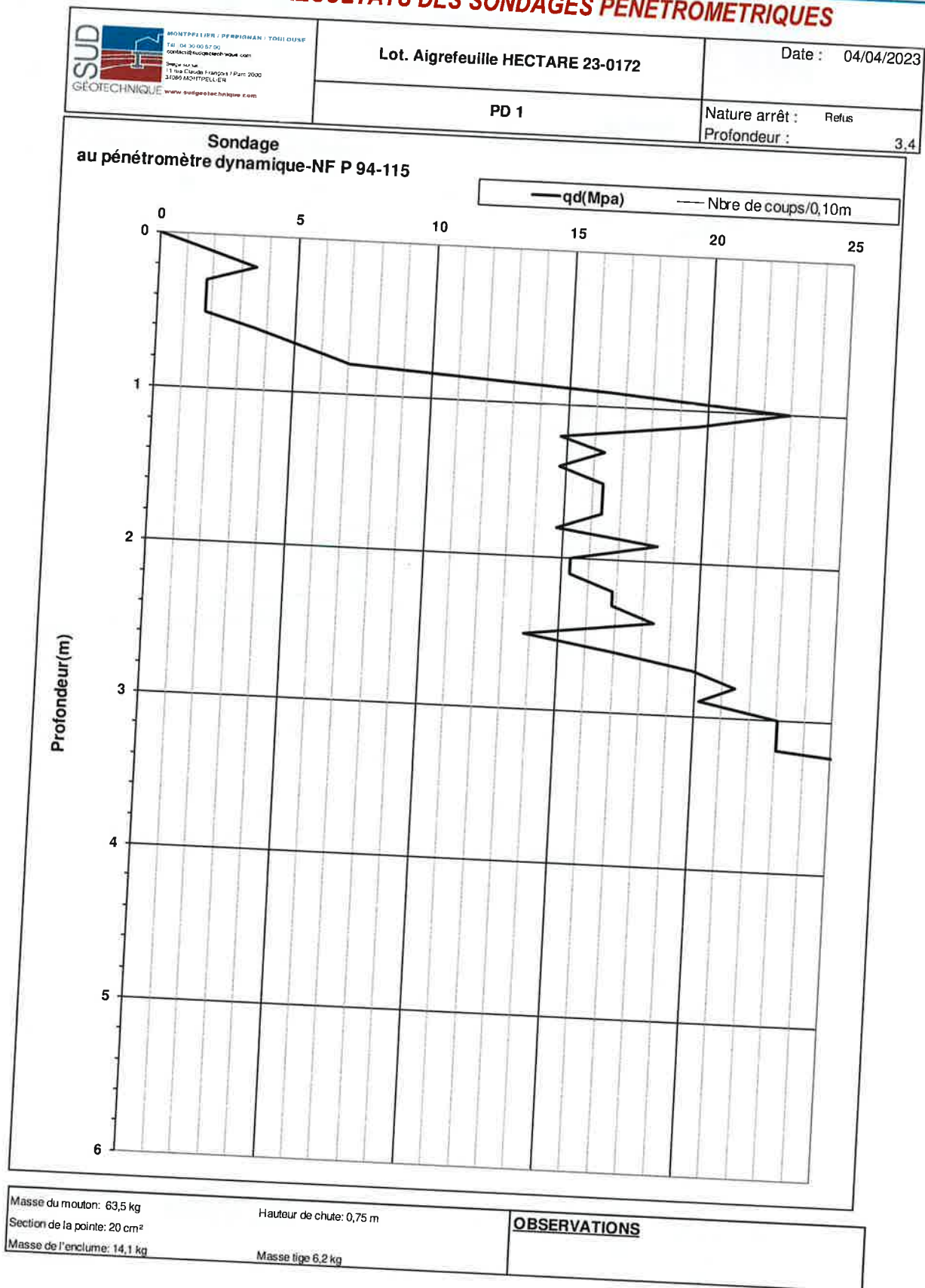
Le Client reste redevable du paiement de la facture sans pouvoir opposer à quelque titre que ce soit la cession du contrat, la réalisation pour le compte d'autrui, l'existence d'une promesse de porte fort ou encore l'existence d'une stipulation pour autrui.

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.

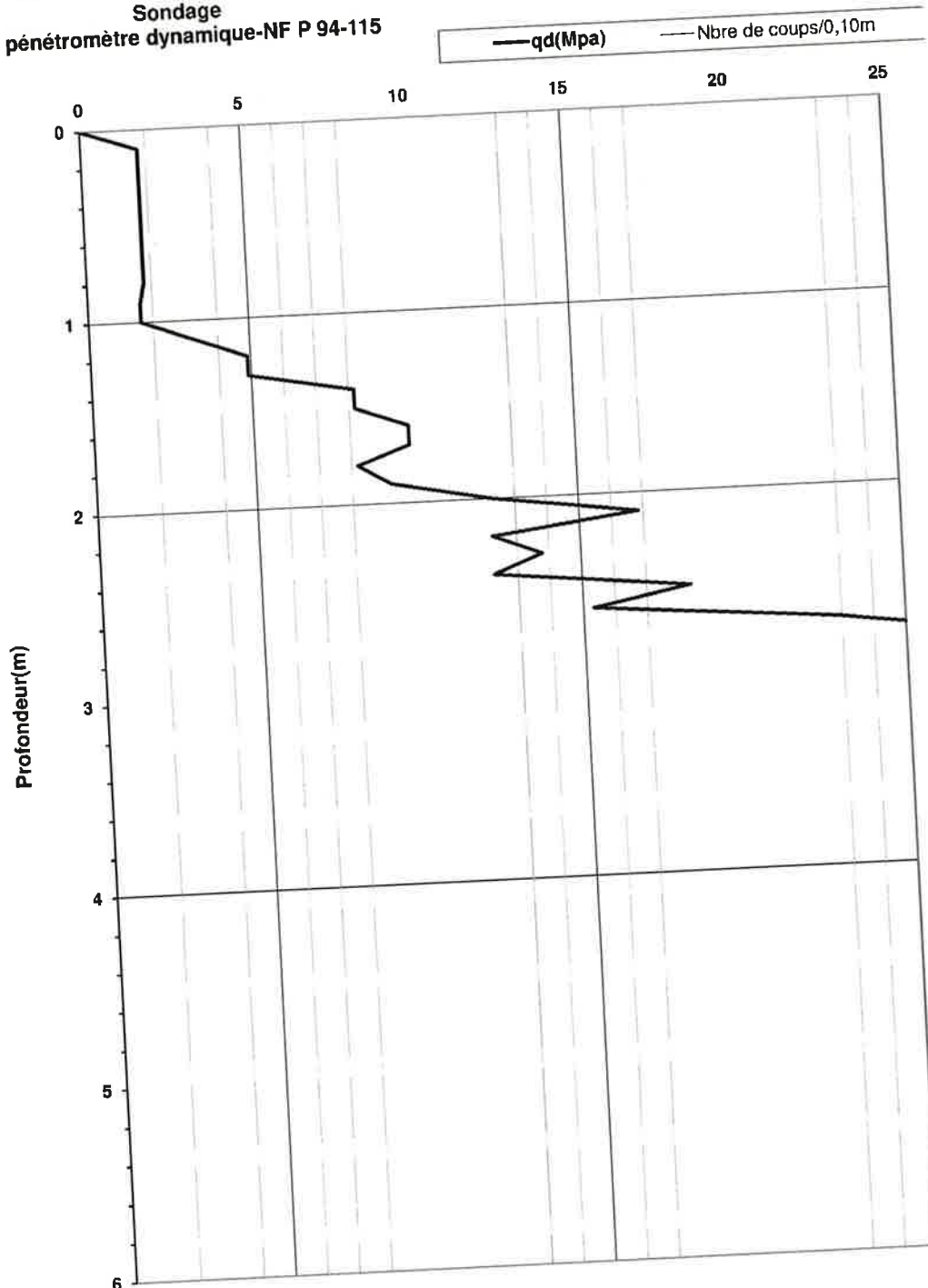
- SUD GEOTECHNIQUE SAS**
www.sudgeotechnique.com

ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES PENETROMETRIQUES



 BOULEVARD DE LA LIBERTÉ - 44100 NANTES Tél : 02 40 10 10 10 Fax : 02 40 10 10 11 www.sudgeotechnique.com	Lot. Aigrefeuille HECTARE 23-0172	Date : 04/04/2023
	PD 2	Nature arrêt : Refus Profondeur : 2,9

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



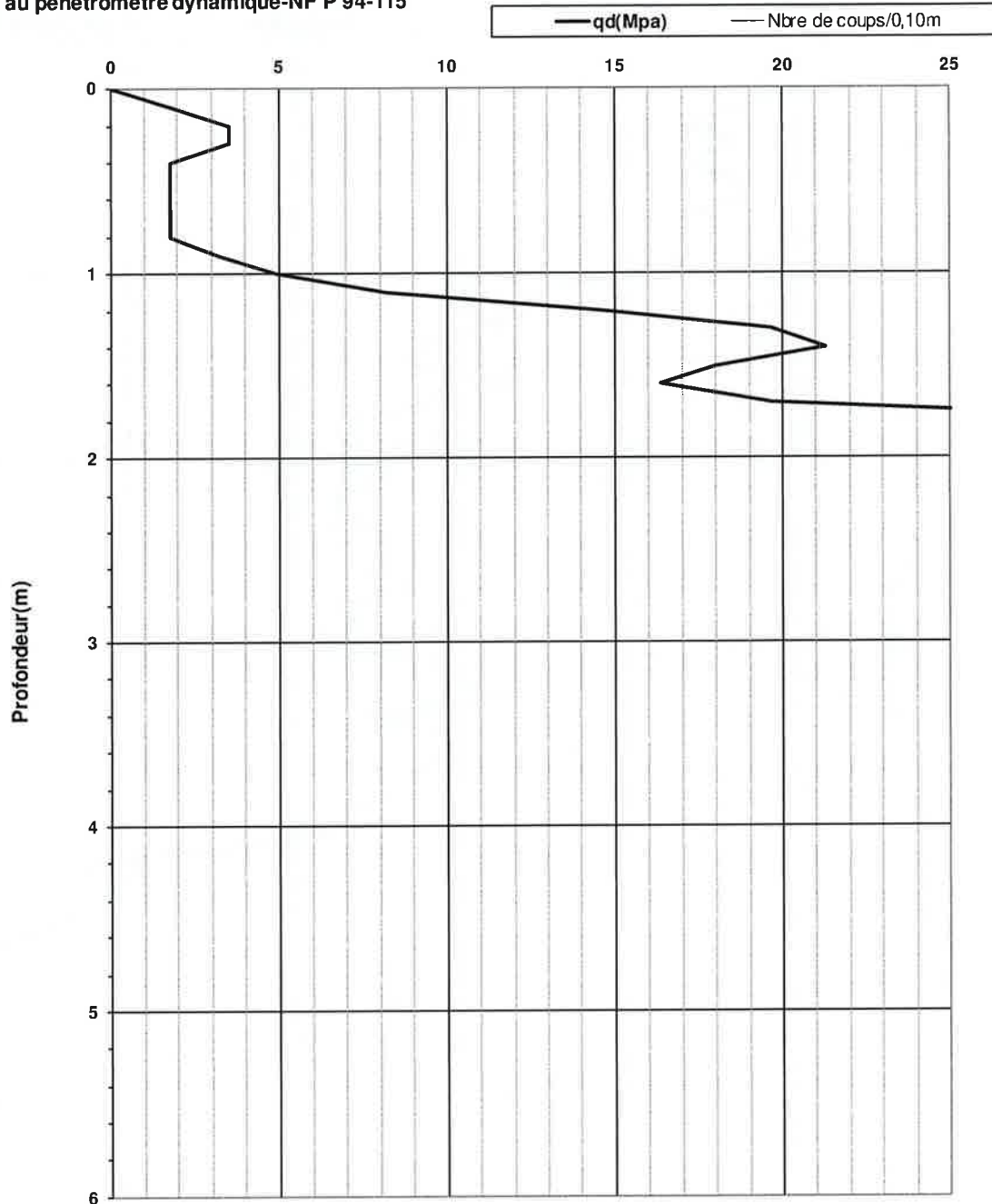
Masse du mouton: 63,5 kg
Section de la pointe: 20 cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

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

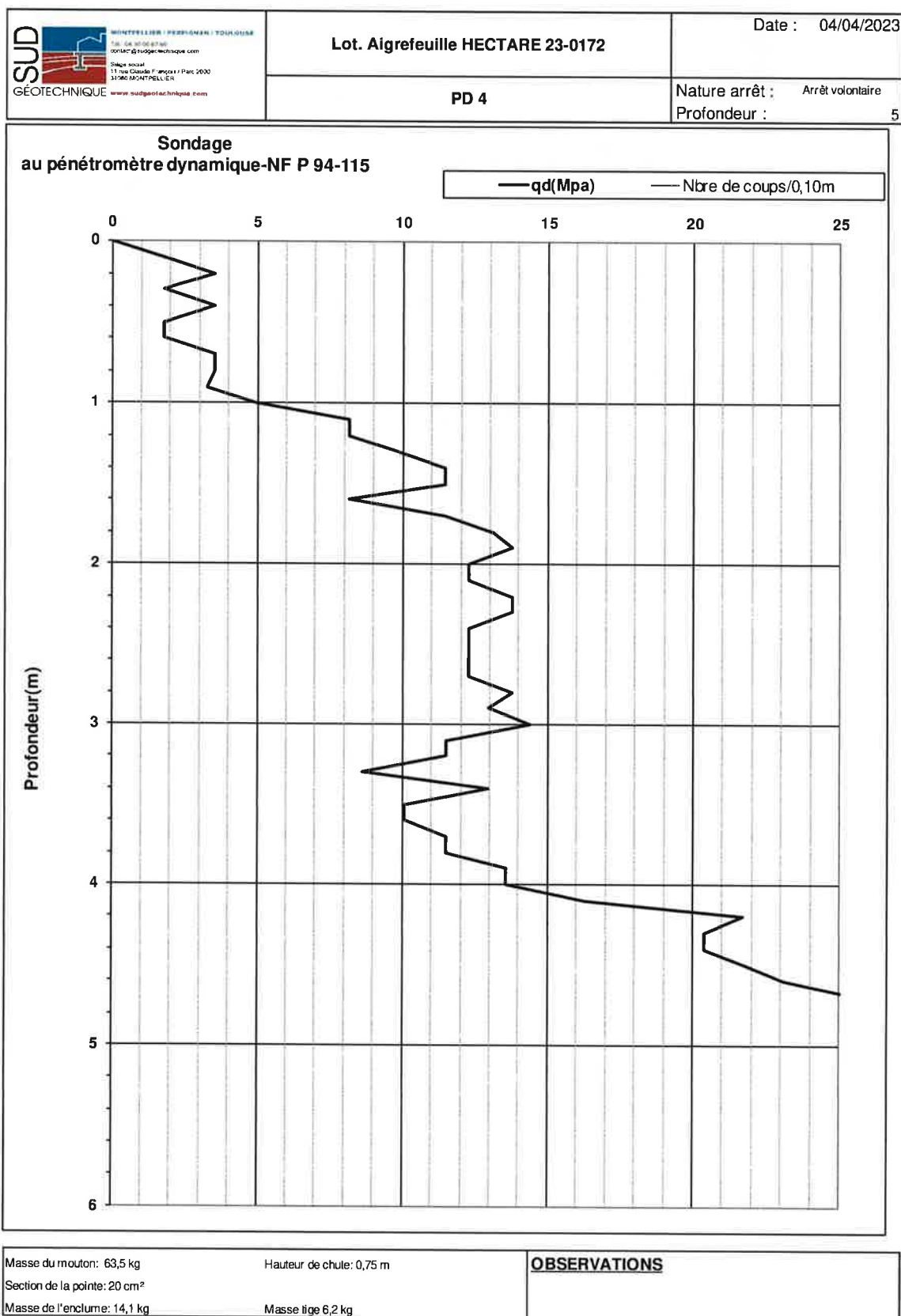
OBSERVATIONS

 Montpellier - Perpignan - Toulouse Tél. 04 68 00 87 00 contact@sudgeotechnique.com Siège social 11 rue Claude François / Parc 2000 34090 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Aigrefeuille HECTARE 23-0172	Date : 04/04/2023
	PD 3	Nature arrêt : Refus Profondeur : 1,9

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

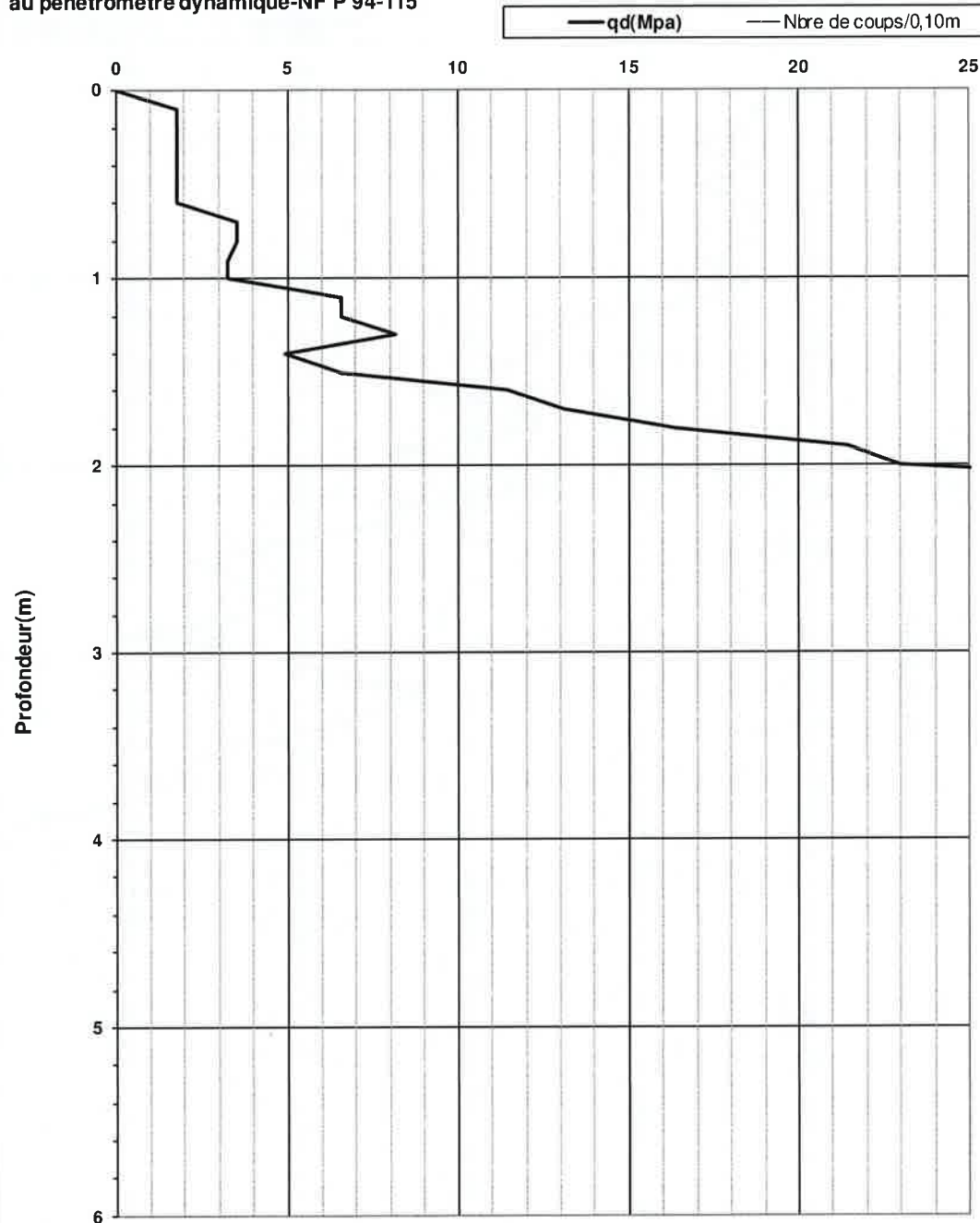


Masse du mouton: 63,5 kg	Hauteur de chute: 0,75 m	OBSERVATIONS
Section de la pointe: 20 cm ²		
Masse de l'enclume: 14,1 kg	Masse tige 6,2 kg	



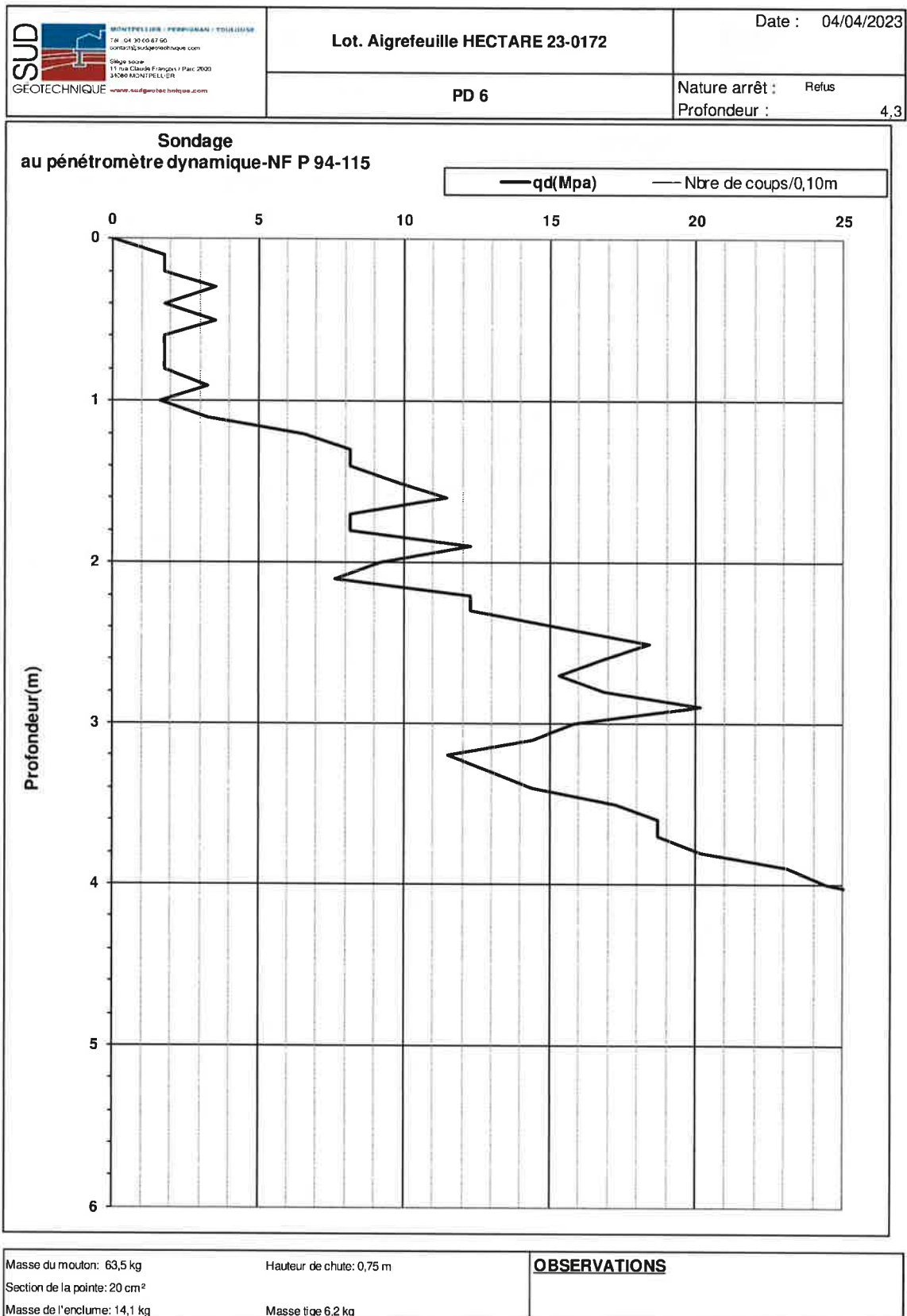
 MONTEPIERRE-LAUR / PERPIGNAN / TOULOUSE Tel. 06 20 00 87 00 contact@sudgeotechnique.com Siège social 11 rue Claude Fournier / Parc 2000 31300 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Aigrefeuille HECTARE 23-0172	Date : 04/04/2023
	PD 5	Nature arrêt : Refus Profondeur : 2,5

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

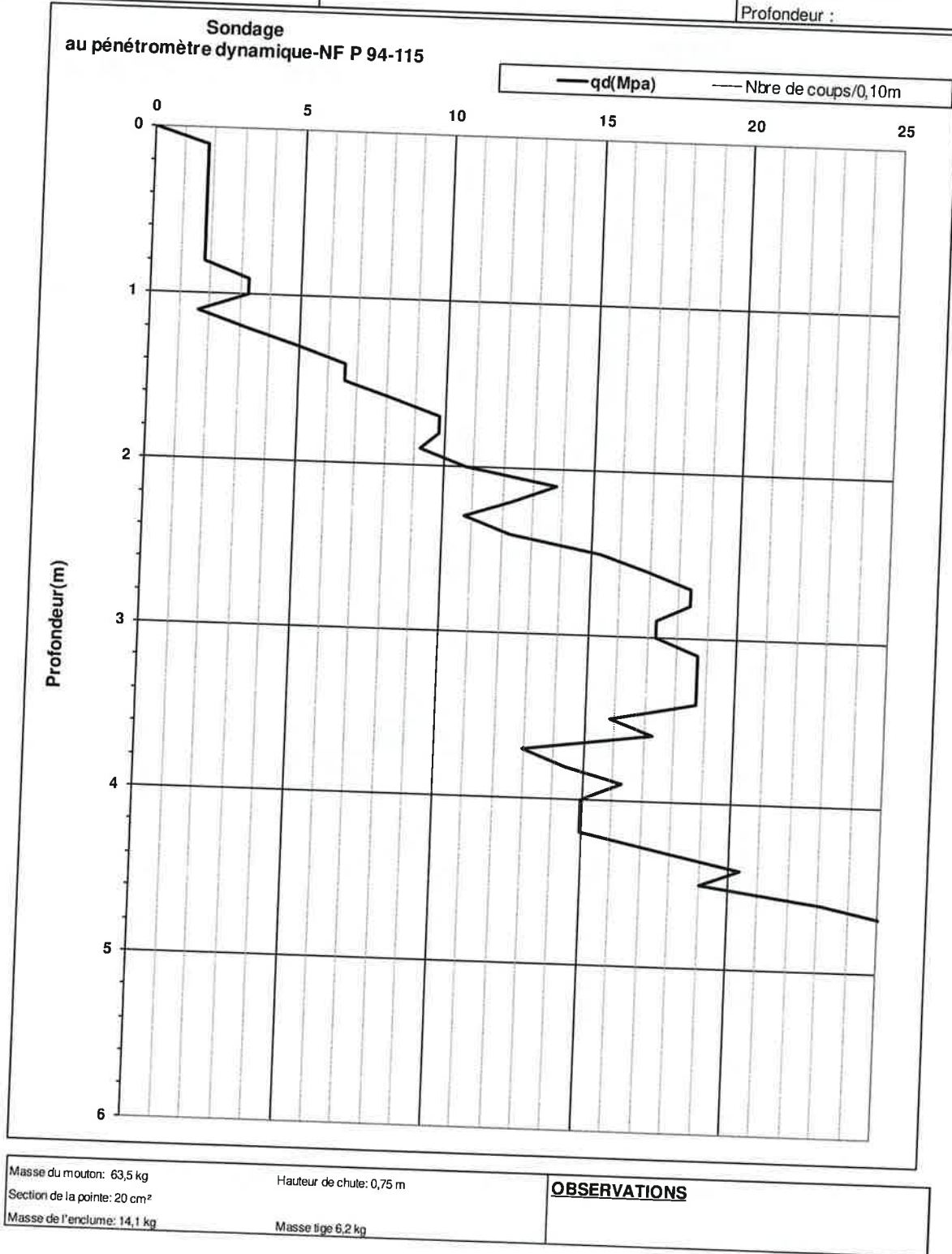


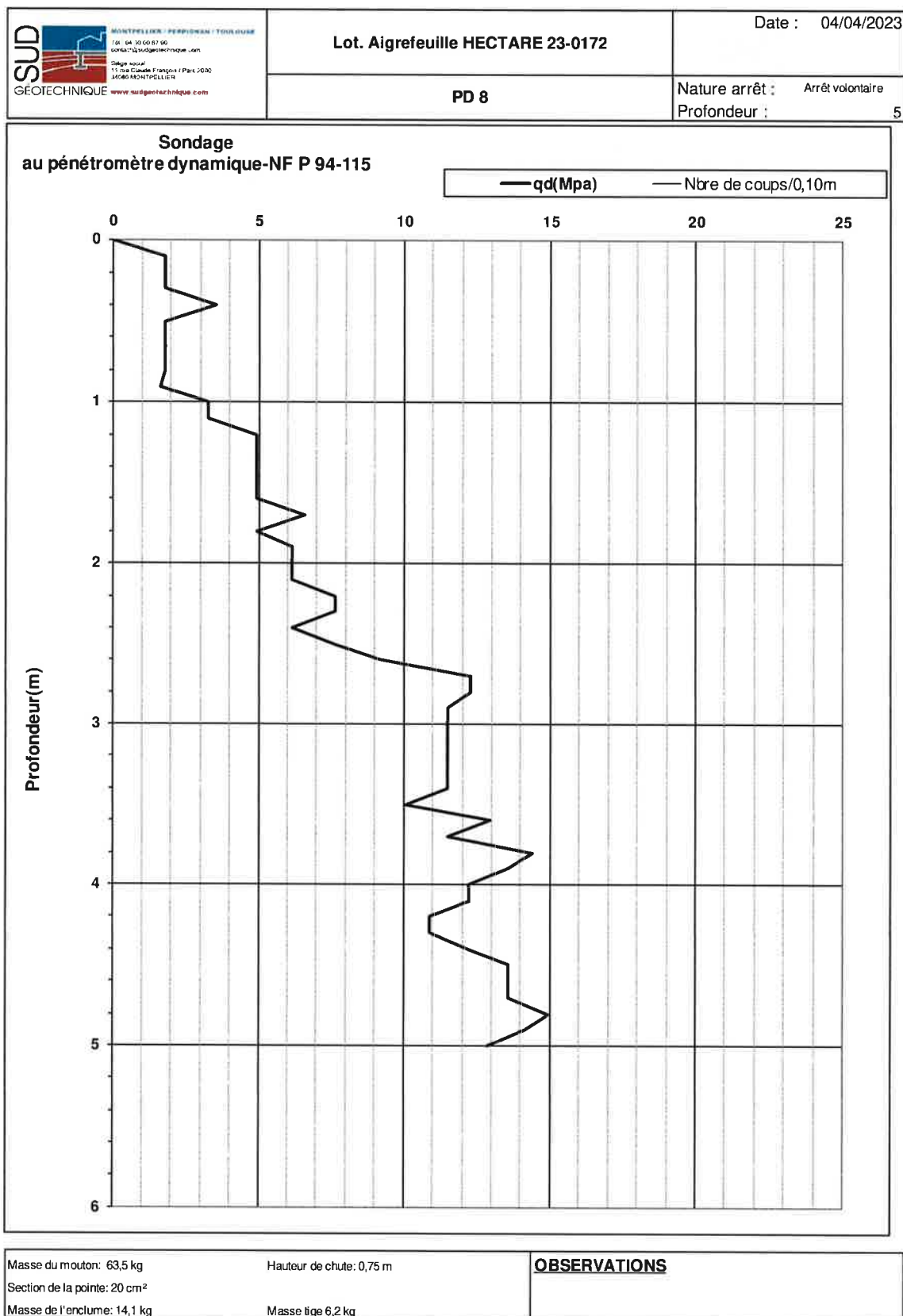
Masse du mouton: 63,5 kg
Section de la pointe: 20 cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg
Hauteur de chute: 0,75 m
Masse tige 6,2 kg

OBSERVATIONS



SUD GÉOTECHNIQUE MONTPELLIER - PERPIGNAN - TOULOUSE Tél : 04 30 00 87 90 Cofact : 04 30 00 87 90 Dépôt social 11 rue Charles Flaminio / Parc 2030 34060 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Aigrefeuille HECTARE 23-0172	Date : 04/04/2023
	PD 7	Nature arrêt : Refus Profondeur : 5





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 - l'arc 2000 34080 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Aigrefeuille	Contrat 23-0172
	Date : 04/04/2023	Profondeur : 0,00 - 2,00 m

1/40 EXGTE 2.30/GTE

Forage : ST1

Profondeur (m)		Lithologie
0		
		Limons argileux humides
-1,00 m		
		Argile limoneuse marron clair
-2,00 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	Lot. Aigrefeuille	Contrat 23-0172
	Date : 04/04/2023	Profondeur : 0,00 - 2,00 m

1/40 EXGTE 2.30/GTE

Forage : ST2

Profondeur (m)		Lithologie
0		
		Limons argileux humides
-1,00 m		
		Argile limoneuse marron clair
-2,00 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 34090 MONTPELLIER www.sudgeotechnique.com	Lot. Aigrefeuille		Contrat 23-0172
	Date : 04/04/2023	Profondeur : 0,00 - 2,00 m	

1/40

Forage : ST3

EXGTE 2.30/GTE

Profondeur (m)	Lithologie	
0		Limons argileux humides
-1.00 m		
-2.00 m		Argile limoneuse marron clair

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

ANNEXE 5 - RESULTATS DES ESSAIS EN LABORATOIRE

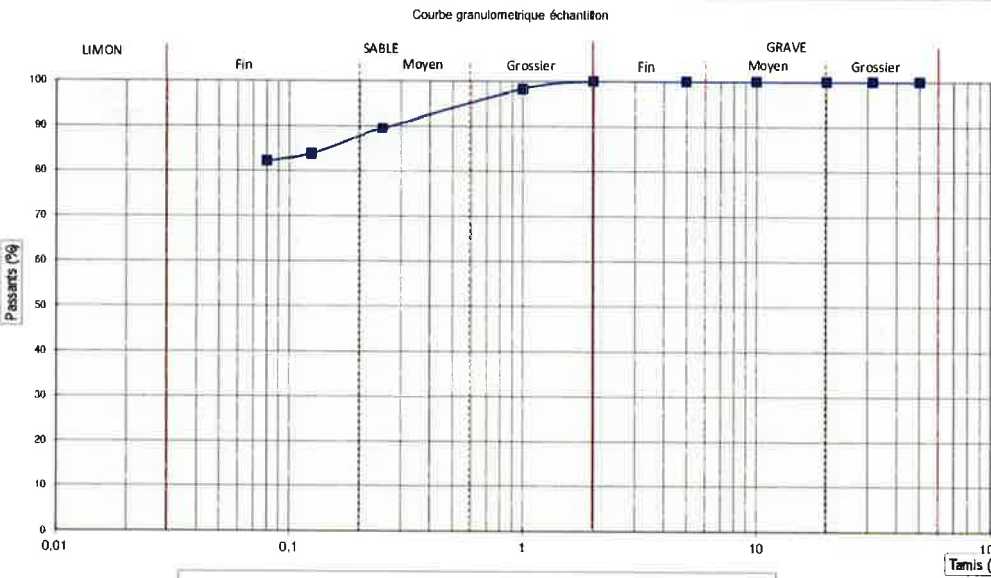
SUD GÉOTECHNIQUE 100 rue de la République - 33000 BORDEAUX Tél : 05 57 00 00 00 www.sudgeotechnique.com	RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS FICHE d'IDENTIFICATION	NF P 11-300 V8 du 25/09/18																																	
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sondage : <u>ST1</u></td> <td style="width: 50%;">Dossier N° : <u>23-0172</u></td> </tr> <tr> <td>Échantillon : <u>1</u></td> <td>Client : <u>HECTARE</u></td> </tr> <tr> <td>Profondeur : <u>0,6</u></td> <td>Chantier : <u>Aigrefeuille</u></td> </tr> <tr> <td>Nature : <u>Argile limoneuse</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Date d'essai : <u>10/05/2023</u></td> <td>Date de prélèvement : <u>04/04/2023</u></td> </tr> </table>			Sondage : <u>ST1</u>	Dossier N° : <u>23-0172</u>	Échantillon : <u>1</u>	Client : <u>HECTARE</u>	Profondeur : <u>0,6</u>	Chantier : <u>Aigrefeuille</u>	Nature : <u>Argile limoneuse</u>		Date d'essai : <u>10/05/2023</u>	Date de prélèvement : <u>04/04/2023</u>																							
Sondage : <u>ST1</u>	Dossier N° : <u>23-0172</u>																																		
Échantillon : <u>1</u>	Client : <u>HECTARE</u>																																		
Profondeur : <u>0,6</u>	Chantier : <u>Aigrefeuille</u>																																		
Nature : <u>Argile limoneuse</u>																																			
Date d'essai : <u>10/05/2023</u>	Date de prélèvement : <u>04/04/2023</u>																																		
SOLS Granularité Norme NF P 94-056 et 057 Courbe granulométrique échantillon <table border="1" style="width: 100%; font-size: small; margin-top: 10px;"> <tr> <th>Tamais (mm)</th> <td>50</td> <td>31,5</td> <td>20</td> <td>10</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0,3</td> <td>0,125</td> <td>0,08</td> </tr> <tr> <th>Passants en %</th> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>96,7</td> <td>86,6</td> <td>82</td> <td>80,5</td> </tr> <tr> <th>Fraction 0/50</th> <td>100</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Tamais (mm)	50	31,5	20	10	5	2	1	0,3	0,125	0,08	Passants en %	100	100	100	100	100	100	96,7	86,6	82	80,5	Fraction 0/50	100									
Tamais (mm)	50	31,5	20	10	5	2	1	0,3	0,125	0,08																									
Passants en %	100	100	100	100	100	100	96,7	86,6	82	80,5																									
Fraction 0/50	100																																		
<table style="width: 100%;"> <tr> <th style="text-align: left;">Argilosité</th> <th>Norme</th> <th>Valeur</th> </tr> <tr> <td>Indice de plasticité Ip</td> <td>NF P94-051</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valeur de bleu VBs</td> <td>NF P94-068</td> <td>3,1</td> </tr> <tr> <td>Equivalent de sable ES</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Argilosité	Norme	Valeur	Indice de plasticité Ip	NF P94-051		Valeur de bleu VBs	NF P94-068	3,1	Equivalent de sable ES																							
Argilosité	Norme	Valeur																																	
Indice de plasticité Ip	NF P94-051																																		
Valeur de bleu VBs	NF P94-068	3,1																																	
Equivalent de sable ES																																			
<table style="width: 100%;"> <tr> <th style="text-align: left;">Etat hydrique</th> <th>Norme</th> <th>Valeur</th> </tr> <tr> <td>Teneur en eau W_n</td> <td>NF P94-050</td> <td>9,5</td> </tr> <tr> <td>Optimum Proctor W_{OPN}</td> <td>NF P94-093</td> <td></td> </tr> </table>			Etat hydrique	Norme	Valeur	Teneur en eau W _n	NF P94-050	9,5	Optimum Proctor W _{OPN}	NF P94-093																									
Etat hydrique	Norme	Valeur																																	
Teneur en eau W _n	NF P94-050	9,5																																	
Optimum Proctor W _{OPN}	NF P94-093																																		
<table style="width: 100%;"> <tr> <th style="text-align: left;">Comportement mécanique</th> <th>Norme</th> <th>Valeur</th> </tr> <tr> <td>Coefficient Los Angeles LA</td> <td>NF P 18-573</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Coefficient Micro Deval MDE</td> <td>NF P 18-572</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Friabilité des sables FS</td> <td>NF P 18-576</td> <td></td> </tr> </table>			Comportement mécanique	Norme	Valeur	Coefficient Los Angeles LA	NF P 18-573		Coefficient Micro Deval MDE	NF P 18-572		Friabilité des sables FS	NF P 18-576																						
Comportement mécanique	Norme	Valeur																																	
Coefficient Los Angeles LA	NF P 18-573																																		
Coefficient Micro Deval MDE	NF P 18-572																																		
Friabilité des sables FS	NF P 18-576																																		
<table style="width: 100%;"> <tr> <th style="text-align: left;">Etat hydrique (suite)</th> <th>Norme</th> <th>Valeur</th> </tr> <tr> <td>Indice de consistance Ic</td> <td>NF P94-051</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indice portant immédiat IPI</td> <td>NF P94-078</td> <td></td> </tr> </table>			Etat hydrique (suite)	Norme	Valeur	Indice de consistance Ic	NF P94-051		Indice portant immédiat IPI	NF P94-078																									
Etat hydrique (suite)	Norme	Valeur																																	
Indice de consistance Ic	NF P94-051																																		
Indice portant immédiat IPI	NF P94-078																																		
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">CLASSE du SOL</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">A2</td> <td style="width: 50%;">Sables fins argileux, limons, argiles et marnes peu plastiques,...</td> </tr> </table>			CLASSE du SOL	A2	Sables fins argileux, limons, argiles et marnes peu plastiques,...																														
CLASSE du SOL	A2	Sables fins argileux, limons, argiles et marnes peu plastiques,...																																	

	RAPPORT D'ESSAIS SUR MATERIAUX NATURELS FICHE d'IDENTIFICATION	NF P 11-300	V8 du 25/09/18
Sondage : <u>ST3</u>		Dossier N° : <u>23-0172</u>	
Échantillon : <u>2</u>		Client : <u>HECTARE</u>	
Profondeur : <u>0,8</u>		Chantier : <u>Aigrefeuille</u>	
Nature : <u>Argile limoneuse</u>			
Date d'essai : <u>10/05/2023</u>		Date de prélèvement : <u>04/04/2023</u>	

SOLS

Granularité Norme NF P 94-056 et 057

Courbe granulométrique échantillon



Tam (mm)	50	31,5	20	10	5	2	1	0,3	0,125	0,08
Passants en %	100	100	100	100	100	100	98,3	89,4	83,9	82,2
Fraction 0/50	100									

Argilosité	Norme	Valeur
Indice de plasticité Ip	NF P94-051	
Valeur de bleu VBs	NF P94-068	2,9
Equivalent de sable ES		

Etat hydrique	Norme	Valeur
Teneur en eau W _n	NF P94-050	9,9
Optimum Proctor W _{OPN}	NF P94-093	

Comportement mécanique	Norme	Valeur
Coefficient Los Angeles LA	NF P18-573	
Coefficient Micro Deval MDE	NF P18-572	
Friabilité des sables FS	NF P18-576	

Etat hydrique (suite)	Norme	Valeur
Indice de consistance Ic	NF P94-051	
Indice portant immédiat IPI	NF P94-078	

CLASSE du SOL	A2	Sables fins argileux, limons, argiles et marnes peu plastiques,...
----------------------	-----------	--

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 1 (très faible) . Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche sous consolidée masquant des argiles +/- sableuses peu compactes reconnues jusqu'à 0.70 à 2.10 m, puis de plus en plus compacte.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles limoneuse*

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

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

1,50* m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.60 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) voire du BRH, il a été reconnu à partir de 1.60 à 4.50 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.

	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 23-0172 NT 01 A
	LOTISSEMENT AIGREFEUILLE, Lot 23	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 1 (très faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Ancrage en dessous de la zone de variation hydrique, ou de l'horizon sensible, voir précédemment ;

Hydrogéologie :

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

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche sous consolidée masquant des argiles +/- sableuses peu compactes reconnues jusqu'à 0.70 à 2.10 m, puis de plus en plus compacte.

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Argiles limoneuse*

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

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

1,50* m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Pour les fondations on respectera également la cote hors gel = 0.60 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) voire du BRH, il a été reconnu à partir de 1.60 à 4.50 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.

Plan d'ensemble sans échelle



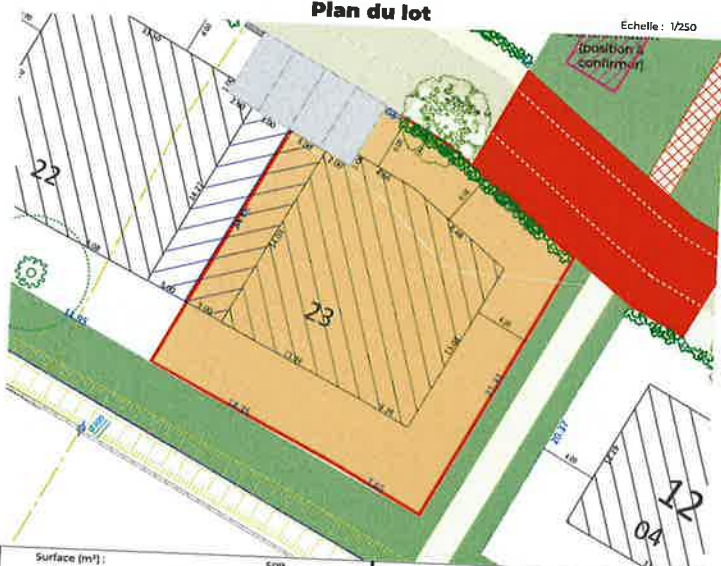
Légende

- Emprise du lotissement
- Limite du lot
- Application cadastre
- Espaces Privatis
- Espace vert - massifs plantés
- Chaussée
- Trottoir
- Continuité piétonne
- Chemins piétons principaux
- Chemins piétons secondaires
- Stationnement visiteur

Règles d'urbanisme (d'autres règles sont prescrites par le PLU et par le règlement du lotissement PA10)

- Zone constructible en R+1 maximale
- Zone constructible des annexes en RQ
- Accès et stationnement privatif non clos (Emprise 5,00m x 5,00m) réalisé par l'aménageur
- Zone constructible en RQ
- Espace vert à créer par les acquéreurs dans les lots
- L'espacement et les clôtures réalisées dans les lots devront être entretenues par les acquéreurs des lots.

Plan du lot



Echelle : 1/250

Autorisation d'urbanisme :

- Un dossier de Permis d'Aménager "Acifolia", n°PA 031 480 23 U 0001 obtenu par arrêté le 09/11/2023.
- Un dossier Modificatif n°1 de Permis d'Aménager, n°PA 031 480 23 U 0001 M01 obtenu par arrêté le 09/01/2025.
- Un dossier Modificatif n°2 de Permis d'Aménager, n°PA 031 480 23 U 0001 M02 obtenu par arrêté le 19/05/2025.

Il est rappelé que ce lotissement comporte un règlement (pèce PA10) et un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et pourra comporter un cahier des charges.

Cotations : Les distances indiquées sur ce plan sont des distances à l'horizontale.

Servitude(s) existante(s) ou à constituer par acte notarié (liste non exhaustive) :

Il/Il devra être constitué, par acte notarié, une servitude de passage du réseau eaux pluviales grevant le lot n°13 au profit des espaces communs du lotissement.

PROVISoire

HECTARE
URBANISME DURABLE

Votre aménageur
HECTARE
45 Rue Garance
31 670 LABEGE

VALORIS
GÉOMÈTRE-EXPERT

Votre contact
Bureau de Revél
05 62 18 71 30
rev@valoris-expert

N° de Dossier : 230074

Dernière mise à jour le : 25/06/2025

Indice du plan : 1

Dessin / Contrôle / Validation :

AMGM/DOC

Lieu-dit "La Ville"

Section B

Parcelles :

Commune de St-Foy d'Aigrefeuille

Département de la Haute-Garonne

Surface (m²) :

509

Surface de plancher maximale (m²) :

190

Emprise au sol (m²) :

190

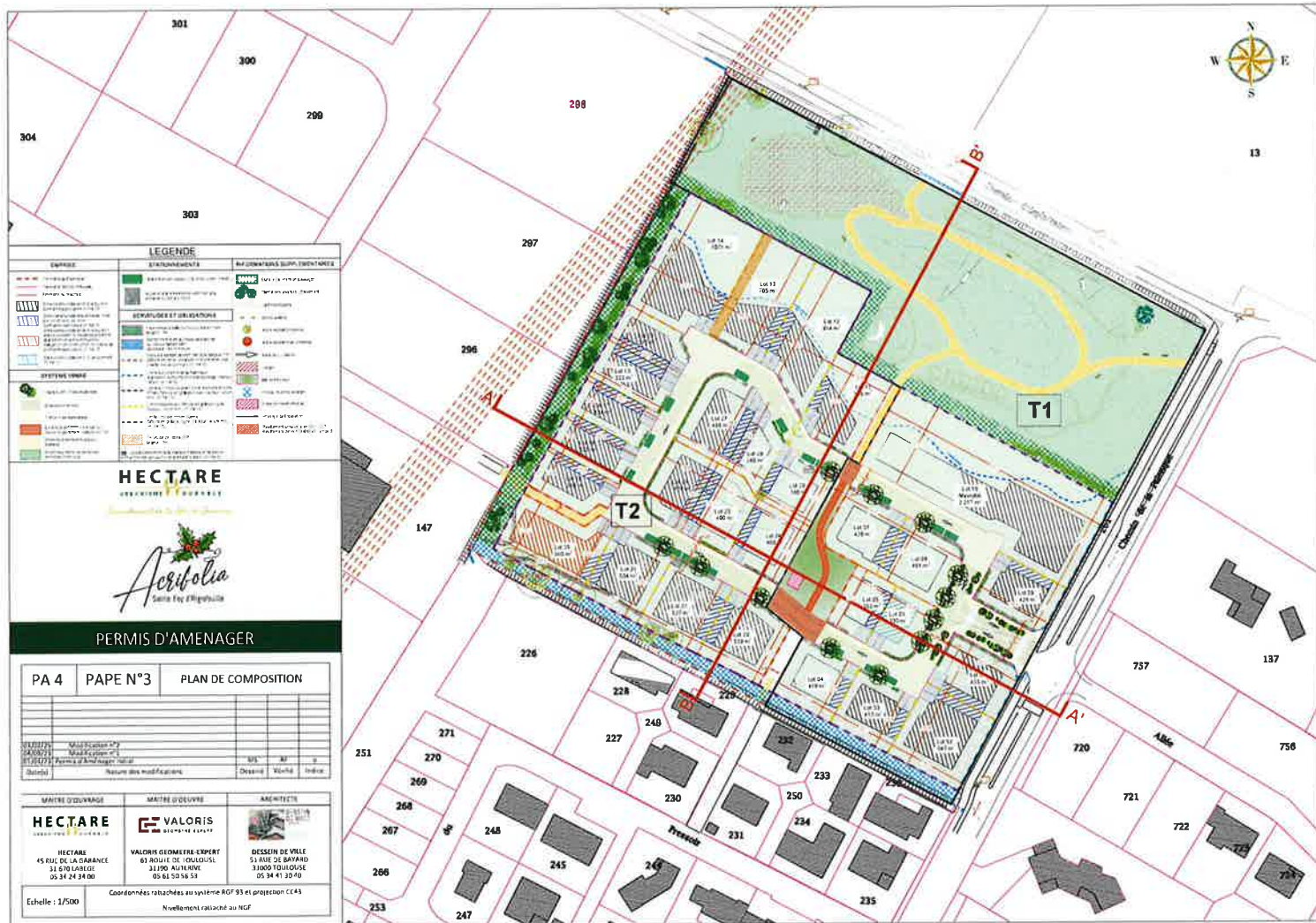
Surface imperméabilisée maximale (m²) :

240

PLAN DE COMMERCIALISATION
Opération Acrifolia
LOT N° 23

Fichier de dessin :
230074_09-Plan_commercialisation_V3.dwg

[Handwritten signature in black ink]



[Handwritten signature in blue ink]

HECTARE

URBANISME DURABLE

Département de la Haute-Garonne



PA8-1 PROGRAMME ECRIT DES TRAVAUX



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE – ZAC de la Grande Borde
45 rue Garance
31670 LABEGE
Tél : 05 34 24 34 00



AGENCE
DESSEIN DE VILLE
URBANISTES PAYSAGISTES ARCHITECTES

ARCHITECTE DPLG

Dessein de Ville
51 Rue de Bayard,
31000 Toulouse
Tél : 05 34 41 30 40



GEOMETRE-EXPERT – MAITRE D'OEUVRE

VALORIS GEOMETRE-EXPERT
AUTERIVE – TOULOUSE – REVEL
Tel : 05 61 50 56 53

Dossier n°230074

Avril 2023 modifié en septembre 2024
Et en février 2025

1. GENERALITES

1.1. OBJET DU PROGRAMME

Le présent programme a pour objet de définir la nature, la consistance et les principales caractéristiques techniques des travaux de voirie et réseaux divers que le Maître d'ouvrage s'engage à réaliser pour la viabilité d'un terrain situé sur la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

1.2. SITUATION DE L'OPERATION

Le terrain est situé chemin de la Palenque à Sainte-Foy d'Aigrefeuille.

1.3. DESTINATION DES TRAVAUX

Le terrain est destiné à la réalisation d'un lotissement de 28 lots et 1 macrolot viabilisés.

Le lot 20 sera équipé de 2 branchements individuels aux réseaux eaux usées et eaux pluviales.

1.4. DECOMPOSITION EN TRANCHES DE TRAVAUX

Cette opération sera réalisée en 2 tranche(s) de travaux :

- La tranche 1 comprendra les lots 1 à 9 et le macrolot 10
- La tranche 2 comprendra les lots 11 à 29

1.5. NATURE DES TRAVAUX

Les différents travaux de voirie et réseaux divers décrits ci-après se composent de :

- Voirie ;
- Assainissement eaux usées ;
- Assainissement eaux pluviales ;
- Alimentation en eau potable ;
- Distribution d'énergie électrique ;
- Éclairage extérieur ;
- Télécommunications ;
- Aménagement des espaces d'accompagnement.



2. VOIRIE

2.1. TRACE

La desserte de l'opération projetée, dont le tracé figure au plan ci-annexé sera exécutée conformément aux dispositions ci-après définies.

2.2. CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES

❖ Les accès

Les accès aux lots seront réalisés de manière à rendre aisément accessible chaque lot depuis les voies du lotissement, conformément au plan voirie ci-annexé. Il sera réalisé 2 places de stationnement non closes à l'intérieur des lots par l'aménageur.

La voie du lotissement sera raccordée sur la voie en attente chemin de la Palenque.

Le piétonnier sera raccordé sur le piétonnier en attente chemin de la Palenque.

❖ Voie d'entrée :

Cette partie de voie aura une largeur de 12m comprenant :

- Un trottoir de 1,5m
- Une bande verte 1,5 m
- Une chaussée de circulation à double sens de 6,0 m
- Une bande verte 1,5 m
- Un trottoir de 1,5m

❖ Voie en boucle à sens unique :

La voie aura une largeur variable de 7,5 m comprenant :

- Un trottoir de 1,5m
- Une chaussée de circulation à sens unique de 3,5 m,
- Une bande verte / stationnement / accès de 2,5 m,

Les différents espaces de la voie comporteront des pentes transversales de 2 à 3 % orientées vers l'un des bords de la chaussée.

Les travaux de voirie pourront entraîner la réalisation de talus en déblais ou en remblais, qui se situeront en totalité ou en partie à l'intérieur des lots.

2.3. STRUCTURES

Les accès et chaussées seront réalisés selon la structure définie ci-après :

Soit :

- couche de fondation : tout venant 0/80 à 0/20 de 0.30 m à 0.50m d'épaisseur ;
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.15 m à 0.20m d'épaisseur ;
- couche de roulement : enrobé à chaud clair 0/10 de 5 cm d'épaisseur ou grenailage type calcaire.

Soit :

- couche de fondation : traitement à la chaux ou chaux et liants de 0.50 m d'épaisseur ;
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.15 m à 0.20m d'épaisseur ;
- couche de roulement : enrobé à chaud clair 0/10 de 5 cm d'épaisseur ou grenailage type calcaire.

Une voie provisoire de 3,5m sera réalisée au niveau du piétonnier central lors de la phase 1.

Elle sera composée de :

- couche de fondation : tout venant 0/80 à 0/20 de 0.30 m à 0.50m d'épaisseur ;
- couche de base : GNT 0/20 de 0.15 m à 0.20m d'épaisseur ;

Les stationnements visiteurs seront réalisés en revêtement perméable ou semi-perméable à définir en collaboration avec la commune comprenant :

- couche de fondation : conforme à l'étude de sol ;
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.20m d'épaisseur ;
- couche de roulement : perméable ou semi-perméable type pavés engazonnés ou similaire

Les plateaux traversants seront réalisés selon la structure définie ci-après :

Soit :

- couche de fondation : tout venant 0/80 à 0/20 de 0.30 m à 0.50m d'épaisseur ;
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.15 m à 0.20m d'épaisseur ;
- couche de roulement : enrobé à chaud clair 0/10 de 5 cm d'épaisseur avec une résine ou enrobé à chaud rouge 0/10 de 5 cm d'épaisseur.

Soit :

- couche de fondation : traitement à la chaux ou chaux et liants de 0.50 m d'épaisseur ;
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.15 m à 0.20m d'épaisseur ;
- couche de roulement : enrobé à chaud clair 0/10 de 5 cm d'épaisseur avec une résine ou enrobé à chaud rouge 0/10 de 5 cm d'épaisseur.



Les plateaux traversants seront réalisés en 2^{ème} tranche.

Les trottoirs (le long des voies) seront réalisés selon la structure définie ci-après :

Soit :

- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.25m d'épaisseur ;
- couche de finition : béton balayé de 10 cm d'épaisseur OU enrobé coloré rouge

Certaines parties de la voie et/ou des trottoirs pourront être revêtus de certains matériaux du type enrobé rouge ou résine conformément au plan travaux.

Les piétonniers situés en dehors des voies seront réalisés selon la structure définie ci-après :

- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.25 m d'épaisseur ;
- couche de finition : stabilisé ou enrobé beige ou béton balayé de 10 cm d'épaisseur

Les parkings non clos et non couvert privatifs à l'intérieur des lots seront réalisés :

Soit :

- couche de fondation : tout venant 0/80 à 0/20 de 0.30 m à 0.50m d'épaisseur ;
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.15 m à 0.20m d'épaisseur ;
- couche de finition : béton balayé de 10 cm

Soit :

- couche de fondation : traitement à la chaux ou chaux et liants de 0.50 m d'épaisseur ;
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0.15 m à 0.20m d'épaisseur ;
- couche de finition : béton balayé de 10 cm

La structure de la voie pourra être adaptée en fonction des résultats de l'étude de sol.

Pour les accès, les stationnements, les chaussées, les trottoirs et les piétonniers, tout autre revêtement, validé par la commune, pourra être réalisé.

2.4. BORDURES

Les bordures et caniveaux seront de type suivant :

- entre la chaussée et les espaces verts, des bordures basse ou 4 cm de vue maximum ;
- entre les stationnements et l'espace vert, des bordures basse ou 4 cm de vue maximum ;
- entre le trottoir et la chaussée, des bordures basse ou 4 cm de vue maximum ;
- entre les stationnements ou accès et le trottoir, des bordures de 4 cm de vue maximum ou franchissable ;
- entre le piétonnier et les espaces verts, des bordures basses.
- un caniveau CS1 ou CC1 pour recueillir les eaux pluviales ; la position exacte sera définie lors des études d'exécution.



Des petits murets de soutènement pourront être réalisés ponctuellement afin de réduire les talus.

Les bordures et les caniveaux seront posés sur fondation béton de 0.15 m d'épaisseur.

Les blocs situés dans les lots, sur la limite, ne sont pas destinés à recevoir la construction d'un mur.

2.5. RACCORDEMENT A LA VOIRIE EXISTANTE

La voirie du lotissement sera directement raccordée sur l'accès en attente chemin de la Palenque, conformément aux prescriptions du gestionnaire de cette voie.

3. ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des ouvrages annexes sont figurés au plan des travaux ci-annexés, sera exécuté conformément aux dispositions suivantes.

Le réseau sera de type séparatif et comprendra donc deux réseaux distincts :

- un réseau d'eaux usées destiné à collecter les eaux vannes et les eaux ménagères provenant des habitations ;
- un réseau pluvial destiné à collecter les eaux de ruissellement.

3.1. EAUX USEES

3.1.1. Collecteurs principaux

Les collecteurs principaux seront réalisés en tuyaux PVC renforcé. Le diamètre des collecteurs sera de Ø 200 mm.

3.1.2. Regards de visite

Des regards de visite sont prévus sur le réseau au changement de pente ou de direction.

Ils seront construits en éléments préfabriqués en béton de diamètre 1 000 mm.

Ces regards seront obturés par des tampons fonte série chaussée.

3.1.3. Branchements particuliers

Les branchements particuliers permettant le raccordement de chaque lot aux collecteurs principaux seront réalisés en tuyaux PVC renforcé de diamètre 160 mm.

Ces collecteurs de branchement seront terminés par des regards de jonction d'abonnés placés à l'extérieur des lots en limite de propriété. Ces regards construits en PVC seront obturés par un tampon fonte.



Les constructeurs devront se rapprocher du gestionnaire du réseau d'assainissement d'eaux usées pour connaître les modalités de raccordement de sa construction au réseau, pouvant éventuellement entraîner la mise en place d'une station individuelle de relevage.

3.1.4. Raccordement au réseau existant

Le réseau interne du lotissement sera raccordé sur le réseau existant sur le chemin de la Bergerie.

3.2. EAUX PLUVIALES

Le réseau d'assainissement de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des ouvrages annexes sont figurés au plan des travaux ci-annexés, sera exécuté conformément aux dispositions suivantes :

3.2.1. Réseau principal

Le réseau principal sera constitué d'un réseau enterré qui amènera les eaux vers un bassin de rétention. Les eaux pluviales s'écouleront, après rétention, vers le fossé le long du chemin de la Bergerie.

3.2.2. Collecteur principal

Le collecteur principal sera réalisé en PVC renforcé, en PVC annelé ou en béton armé. Le diamètre des conduites sera défini en phase exécution, certains tronçons pourront être surdimensionnés afin de permettre ponctuellement la rétention des eaux pluviales.

3.2.3. Regards de visite

Des regards de visite sont prévus sur le raccordement au réseau.
Ils seront construits en éléments préfabriqués en béton de diamètre 1 000 mm.
Ces regards seront obturés par des tampons fonte série chaussée.

3.2.4. Branchements Particuliers

Les branchements particuliers permettant le raccordement de chaque lot aux collecteurs principaux seront réalisés en tuyaux PVC renforcé de diamètre 200 mm.
Ces collecteurs de branchement seront terminés par des regards de jonction d'abonnés placés à l'extérieur des lots en limite de propriété. Ces regards construits en PVC seront obturés par un tampon fonte.



3.2.5. Loi sur l'eau

Le bassin étendu de l'opération dépassant 1ha et le rejet des eaux pluviales régulées étant effectuées dans le réseau hydrographique superficiel, le projet sera soumis à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.

4. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1. PRESCRIPTIONS GENERALES - TRACE

Le réseau d'alimentation en eau potable de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des pièces de fontainerie et robinetterie figurent au plan ci-annexé, sera exécuté conformément aux prescriptions de l'Exploitant.

4.2. CONDUITES PRINCIPALES

Les conduites principales seront réalisées conformément au plan des travaux ci-annexé.

4.3. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les branchements particuliers seront réalisés dans une niche à compteur conformément aux prescriptions du concessionnaire. Ils seront directement raccordés aux conduites principales.

4.4. DEFENSE INCENDIE

Un poteau incendie est existant au droit de l'accès côté chemin de la Palenque.

4.5. ORIGINE DU RESEAU

Le réseau sera raccordé sur la conduite située sous le réseau en attente situé chemin de la Palenque.



5. DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

5.1. PRESCRIPTIONS GENERALES - TRACE

Le réseau d'alimentation d'énergie électrique de l'opération projetée, dont le tracé et l'emplacement des ouvrages figurent au plan ci-annexé, sera souterrain et réalisé conformément aux prescriptions de l'Exploitant.

5.2. RESEAU BASSE TENSION SOUTERRAIN

Le réseau basse tension sera constitué de câbles armés.

Ces câbles seront établis sous chaussée à une profondeur de 1 m. Ils seront posés sur un lit de sabline de 0,10 m d'épaisseur et seront recouverts d'une couche de sabline de 0,15 d'épaisseur au-dessus de la génératrice supérieure du câble.

Un grillage avertisseur en plastique rouge sera mis en place à 0,30 m au-dessus de la génératrice supérieure des câbles.

5.3. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les branchements particuliers seront réalisés par le gestionnaire.

Ils comprendront :

- la liaison réseau-coffret en câble armé. Ces câbles seront posés en tranchée selon les mêmes dispositions que les câbles de réseau basse tension ;
- les coffrets de comptage de type CIBE seront placés à l'intérieur des lots en limite de propriété et posés sur socle plastique.

5.4. ORIGINE DU RESEAU BASSE TENSION

Une gaine pour le passage d'une ligne haute tension est situé en attente au niveau du chemin de la Palenque.

Le réseau se raccordera sur le poste électrique à créer au centre du projet.

6. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Le réseau d'éclairage extérieur de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des points lumineux figurent au plan annexé, sera exécuté conformément aux prescriptions du concessionnaire.



6.2. RESEAU BASSE TENSION

Le réseau basse tension souterrain alimentant les différents points lumineux sera constitué par des câbles sous gaine polyéthylène. Ces câbles seront établis sous chaussée et espaces verts selon les mêmes dispositions que sur les câbles de réseau de distribution en énergie électrique.

6.3. CANDELABRES

Les candélabres se composeront d'un fût cylindrique de 3,50m à 4,50m de hauteur et d'un luminaire qui sera défini en collaboration avec la Commune de Sainte Foy d'Aigrefeuilles et du SDEHG. Le RAL sera également choisi en concertation avec la commune et le SDEHG.

Le dossier devant faire l'objet d'une étude d'éclairage, le projet pourra être modifié afin de tenir compte des résultats de cette étude par rapport aux normes en vigueur.

7. TELECOMMUNICATION

Le réseau Télécom de l'opération projetée sera exécuté en souterrain conformément aux prescriptions de l'exploitant.

Le tracé, l'emplacement des ouvrages annexes seront figurés sur les plans réalisés par l'exploitant, d'après les éléments qui seront fournis par le lotisseur.

Le réseau sera raccordé au réseau public existant situé en attente chemin de la Palenque

8. ESPACES D'ACCOMPAGNEMENT ET CLOTURES

La voie de l'opération sera plantée d'arbres de hautes tiges.

Les espaces d'accompagnement seront composés de pelouse, d'arbustes et d'arbres de moyennes ou hautes tiges.

Les essences des arbustes et des arbres seront définies en collaboration avec la Commune de Sainte Foy d'Aigrefeuille et l'association Arbres et Paysages d'Autan.

Pour les lots 12 à 14, des arbres de hautes tiges seront plantés par l'aménageur correspond à 7 arbres par lot.



9. GESTION DES ORDURES MENAGERES

Il est prévu une collecte des ordures ménagères en porte à porte.





REGLEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
45 RUE DE LA GARANCE
31 670 LABEGE
Tél : 05 34 24 34 00



MAITRE D'ŒUVRE - GEOMETRE

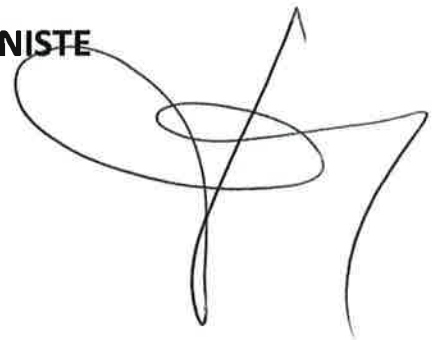
VALORIS GEOMETRE-EXPERT
3 AVENUE DES FRERES ARNAUD
31 250 REVEL
Tél : 05 62 18 71 30



**DESSEIN
DE VILLE**
agence
urbanistes
paysagistes
architectes

ARCHITECTE - URBANISTE

DESSEIN DE VILLE
51 RUE DE BAYARD
31 000 TOULOUSE
Tél : 05 34 41 30 40



SOMMAIRE

CHAPITRE I – INTRODUCTION & DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1.1 – Présentation	2
ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis	2
ARTICLE 1.3 – Architecte Coordinateur	4
ARTICLE 1.4 – Modification des documents	5
ARTICLE 1.5 – Réunion de lots	5
ARTICLE 1.6 – Division parcellaire et subdivision de lots	5
CHAPITRE II – REGLES APPLICABLES	6
ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	6
ARTICLE 2.2 – Voirie et réseaux.....	6
ARTICLE 2.3 – Règles de construction.....	8
CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES.....	14

CHAPITRE I – INTRODUCTION & DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Sainte-Foy d'Aigrefeuille, la société Hectare souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « Acrifolia ». La superficie totale de l'opération est d'environ 29 670 m².

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section ZK n°8, n°9, et n°262.

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

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de **28 parcelles destinées uniquement à la construction d'habitations individuelles d'un seul logement, à l'exception du lot 20, qui pourra réaliser 2 logements maximum si l'acquéreur le souhaite** et 1 macro-lot destiné à recevoir 7 à 8 logements maximum à caractère social.

La division parcellaire est définie au plan de composition (PA4).

Toutefois, les professions libérales, les locaux à destination de bureaux les activités ainsi que les constructions d'intérêt général sont autorisées à condition d'être conformes aux règles édictées dans le PLU en vigueur à la date de la délivrance du permis de construire. Cependant, concernant les locaux à destination de bureaux et les activités, ils ne devront pas être l'usage principal de la construction et devront être compatible avec la destination habitat, notamment en termes de nuisance.

La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire. **Le projet comportera donc un total de 29 lots maximums.**

Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune et au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), annexé au présent règlement.

ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au

plan de composition (PA4).

Ainsi, l'ensemble des règles édictées au sein du présent règlement s'applique pour tous les lots de l'opération. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré définies dans le PLU ; le projet se situant en zone AU3 et N dans le PLU en vigueur lors du dépôt de Permis d'Aménager. A ce titre, il est rappelé que toute construction en zone N, quelle qu'en soit la nature (piscine enterrée, hors-sol, terrasse, abri de jardin...), est strictement interdite, à l'exception des constructions et aménagements d'intérêt général et des clôtures telles qu'indiquées dans l'article « II.2.3-4 Traitement de clôtures » du présent règlement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable selon les cas.

Les permis de construire déposés sur les terrains lotis ne pourront être accordés que pour les constructions conformes au présent règlement et au Plan Local d'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme qui prévoit :

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. »

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

ARTICLE 1.3 – Architecte Coordinateur

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

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

L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :



DESSEIN DE VILLE
Louis CANIZARES - Architecte DPLG
51 RUE DE BAYARD
31 000 TOULOUSE
Tél : 05 34 41 30 40

Les acquéreurs du projet initial devront contacter, avant dépôt, le cabinet d'architecture de coordination et faire valider à leurs frais le permis de construire. Tout permis de construire relatif au premier projet sur la parcelle fera donc l'objet d'une validation par l'architecte coordonnateur, avant dépôt auprès de l'autorité compétente. Ainsi, le dépôt du Permis de Construire ne pourra se faire qu'avec le VISA du cabinet d'architecture de coordination.

Pour rappel, tout permis de construire ne pourra être accordé qu'en conformité aux prescriptions du présent règlement approuvé et aux règles d'urbanisme.

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

En cas de demande de Permis de Construire Modificatif ou de nouvelle demande de dépôt de Permis de Construire relatif à une modification du premier projet sur la parcelle, ces frais seront à nouveau redevables.

ARTICLE 1.4 – Modification des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1.5 – Réunion de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des prescriptions ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de composition (PA4) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

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

ARTICLE 1.6 – Division parcellaire et subdivision de lots

La division parcellaire résultant du permis d'aménager du lotissement est définie au plan de composition (PA4) joint au dossier.

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

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

Toute subdivision de lots est interdite sauf pour le macrolot **ainsi que le lot 20 qui accepte la construction d'un seul bâtiment pouvant être divisé en 2 logements.**

CHAPITRE II – REGLES APPLICABLES

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

1. Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage principale d'habitation à l'exception de celle d'intérêt général.

Toutefois, les professions à domicile ne générant pas de réception de public et ne nécessitant pas d'aménagement autre qu'un bureau à domicile sont autorisées.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

ARTICLE 2.2 – Voirie et réseaux

1. Accès et stationnements

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition (PA4). Ainsi l'accès à chaque lot est imposé au même emplacement que les stationnements privés réalisés par l'aménageur ; hormis pour le macrolot dont la subdivision et, en conséquence, la création des accès reviendra à l'acquéreur. Ce dernier devra obligatoirement réaliser les accès et clôtures tels que décrits dans le présent règlement.

Pour rappel, les acquéreurs n'auront pas à charge de réaliser le parking privé non clos permettant le stationnement de deux véhicules. Celui-ci aura déjà été réalisé par l'aménageur et ne pourra être modifié. Le revêtement de ces stationnements sera conforme aux prescriptions faites dans l'OAP sur le Secteur Molinier. Le recul du portail sur les stationnements non clos, vis-à-vis de la limite sur voirie sera de 5,00 mètres. **Concernant le lot 20, dans le cas de la réalisation d'un double logement, les acquéreurs auront à leur charge la réalisation de 2 places de stationnement supplémentaires selon les mêmes règles que les places réalisées par l'aménageur.**

L'acquéreur du macrolot devra réaliser deux places de stationnements minimum par logement non closes accessibles depuis la voie publique, en respectant les mêmes caractéristiques de traitement que les stationnements réalisés pour les lots individuels. L'emplacement définitif devra figurer sur les plans du Permis de Construire et le revêtement de ces stationnements sera similaire à celui mis en œuvre pour les

stationnements des lots individuels. Le recul du portail sur les stationnements non clos, vis-à-vis de la limite sur voirie sera de 5,00 mètres.

Pour les stationnements visiteurs, l'aménageur prévoit la réalisation de **18 stationnements visiteurs** le long des voiries, dont 1 PMR.

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

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

- Ils seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- La voie de desserte intérieure en sens unique sera réalisée en enrobé (ponctuellement rouge pour signifier une continuité piétonne) et aura un gabarit de 3,5 mètres de large ; un trottoir piéton en enrobé rouge d'une largeur de 1,5 mètre ; une bande plantée ponctuellement interrompue par les places de stationnement visiteur (revêtement perméable ou semi-perméable type pavés engazonnés ou similaire) et les accès aux lots (enrobé) d'une largeur de 2,50 mètres ;
- La voie de desserte intérieure en double sens à l'entrée du lotissement sera réalisée en enrobé et aura un gabarit de 6,00 mètres de large ; un trottoir piéton de part et d'autre de la voirie du même matériau et d'une largeur de 1,50 mètres ; une bande plantée de part et d'autre de la voirie d'une largeur de 1,50 mètre.

2. Desserte par les réseaux

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

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, télécom) mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

3. Rétention des eaux pluviales

Par dérogation à l'article AU3-4 du PLU, et conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet.

Les lots ne devront donc pas réaliser de cuve de rétention à l'intérieur de leur lot.

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

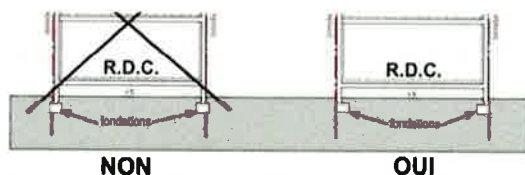
1. Implantations des constructions

Il est rappelé que l'article R151-21 du code de l'urbanisme s'applique à l'ensemble de l'opération.

De ce fait :

- Par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux espaces non privatifs créés par l'aménageur, les constructions devront se conformer, en plus du document d'urbanisme en vigueur, au plan de composition (PA4). Ainsi, les constructions devront respecter :
 - Pour les lots formant un îlot à l'intérieur du lotissement, un recul minimal de 5,00 mètres par rapport à la voirie intérieure créée par l'aménageur ;
 - Pour les lots en marquant la limite extérieure du lotissement, un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la voirie intérieure créée par l'aménageur ;
 - Un recul minimal de 4,00 mètres par rapport au cheminement piéton traversant le lotissement créé par l'aménageur ;
 - Un recul minimal de 5,00 mètres par rapport au Chemin de la Palenque. Dans cette bande, toute construction est strictement interdite, à l'exception des piscines qui devront tout de même respecter un recul minimal de 2,00m par rapport à la limite du lot ;
 - Aucune construction ne sera tolérée sur l'emplacement des parkings privatifs non clos.
- Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront se conformer en plus du document d'urbanisme en vigueur, au plan de masse (PA4 – Plan de composition). Ainsi, les constructions pourront se faire :
 - Soit avec un recul minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque le plan de composition l'impose ;
 - Soit en limite séparative lorsque le plan de composition l'autorise, uniquement pour les garages et à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,00 mètres à l'égout du toit, et que sa longueur cumulée ne dépasse 10,00 mètres sur la même limite séparative. La définition de la hauteur est celle indiquée dans le règlement du PLU.
 - Soit en limite séparative pour la construction à usage d'habitation lorsque le plan de composition l'autorise, à condition de construire uniquement de plain-pied.
 - Les abris jardin auront la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives autre que celle présenté sur le plan de composition (PA4) sans que la longueur cumulée ne dépasse 10,00 mètres sur la même limite séparative. La définition de la hauteur est celle indiquée dans le règlement du PLU.

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4), puis définies sur les plans de ventes de lots.



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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui pourront s'implanter au libre choix de l'acquéreur dans le respect du PLU en vigueur et du code de l'Urbanisme.

Pour rappel, les constructions constituant une annexe à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage) ne devront pas excéder 20m² d'emprise au sol.

2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à **partir du sol existant avant tous travaux du lotissement** jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur des garages dont l'édification en R+0 est imposée sur le plan de composition (PA4), ne pourra excéder 3,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions habitables dont l'édification en R+0 est imposée sur le plan de composition (PA4), ne pourra excéder 3,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour la hauteur des constructions habitables : se référer au PLU « ARTICLE AU3-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ».

Pour rappel, les constructions constituant une annexe à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage) ne devront pas dépasser 3,00 mètres à l'égout du toit.

Pour les lots **10, 11, 12, 13 et 14** les premiers planchers habitables et annexes devront être situés à la côte de référence suivante : +157,50m NGF.

Concernant ces mêmes lots, il est strictement interdit de régaler les terres de déblais dans les zones des parcelles situées en zone Naturelle du PLU (zone N).

3. Surface imperméabilisée

Chaque acquéreur pourra imperméabiliser son lot dans la limite de la surface imperméabilisée maximale par lot, indiquée dans le tableau des surfaces à la fin du présent règlement.

4. Aspect des constructions

Les antennes et paraboles ne doivent pas être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale. Les groupes extérieurs de climatiseurs sont autorisés, sous réserve d'être installé dans l'espace extérieur privatif, et dissimulé par un élément ou un habillage mobile, et si possible sur le pan de façade le moins visible depuis la voie créée par l'aménageur. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles.

5. Traitement des clôtures

La réalisation des clôtures est obligatoire. En limite d'opération, les lots s'adosseront aux clôtures existantes. Si les clôtures ne sont pas existantes, l'ensemble des lots créés seront clôturés conformément aux règles édictées ci-dessous.

Un plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

L'ensemble des clôtures seront à la charge de l'acquéreur et devront respecter les caractéristiques suivantes énoncées en suivant.

Les clôtures longeant le chemin piétonnier interne à

l'opération seront réalisées :

- D'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur de 1,40 mètre minimum et 1,80 mètre maximum et doublé d'une haie composée d'essences locales et variées dont une liste non exhaustive est à retrouver en annexe du PLU, ainsi que dans la palette végétale annexée au présent règlement.



Les lots 4 / 5 / 7 / 10 / 11 / 19 / 20 / 23 / 24 / 29 sont concernés par cet article.

Tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux de bois, etc. même accolés au grillage sont interdits. Toutefois, les lamelles PVC rigides de teinte gris anthracite (RAL 7016) ou en bois peuvent être acceptées comme ci-dessous (uniquement pour les clôtures longeant le chemin piétonnier interne à l'opération).



Lamelles PVC gris anthracite

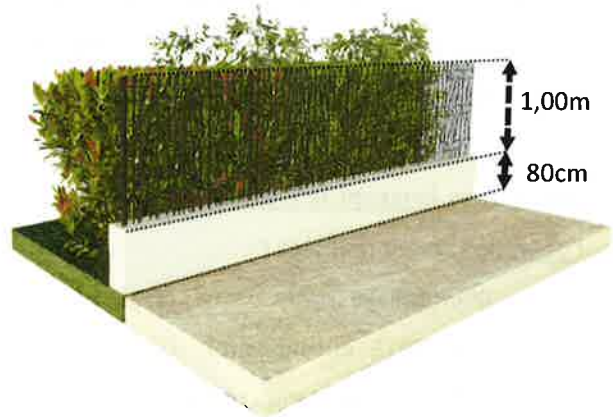


Lamelles bois

Les clôtures longeant le Chemin de la Palenque

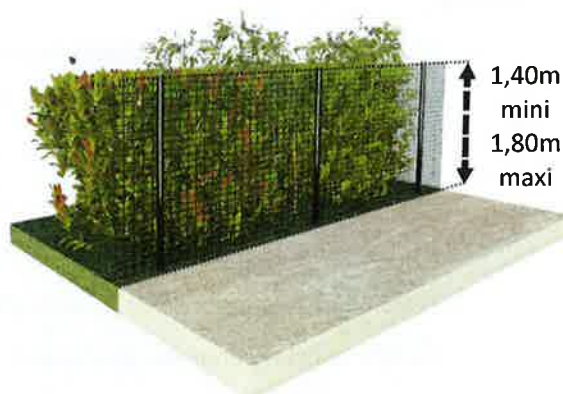
seront réalisées :

- D'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre enduit sur toutes ses faces en gratté fin ou taloché de teinte G20 de la gamme « PAREXLANKO » ou similaire, surmonté d'un barreaudage rond, rigide, de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) et d'une hauteur de 1,00 mètre. L'acquéreur pourra, à sa charge, doubler cette clôture d'une haie arbustive composée d'essences locales et variées dont une liste non exhaustive est à retrouver en annexe du PLU, ainsi que dans la palette végétale annexée au présent règlement. La hauteur totale sera de 1,80 mètre. **Il est strictement interdit de doubler ou combler le barreaudage** autrement que par la mise en œuvre d'une haie arbustive. Ainsi, les dispositifs de grillage, canisses, bardage plein, etc. sont proscrits. Les lots **1, 2, 9 et 10** sont concernés par cet article.



Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

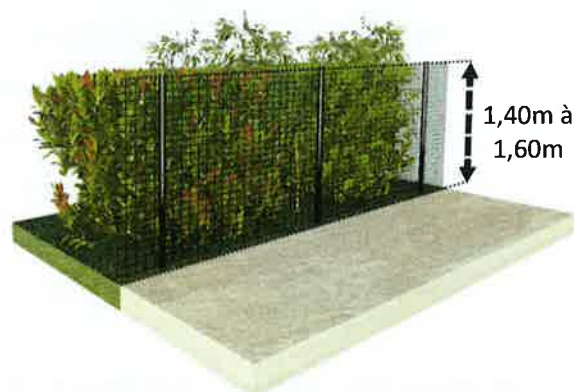
- D'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur de 1,40 mètre minimum et 1,80 mètre maximum et doublé d'une haie composée d'essences locales et variées dont une liste non exhaustive est à retrouver en annexe du PLU, ainsi que dans la palette végétale annexée au présent règlement. Les panneaux pleins ou composés de bardage (tous matériaux) sont interdits.



Dans le cas de la tenue de terres, les murs de soutènement sont admis dans la limite d'une hauteur de 0,60 mètre.

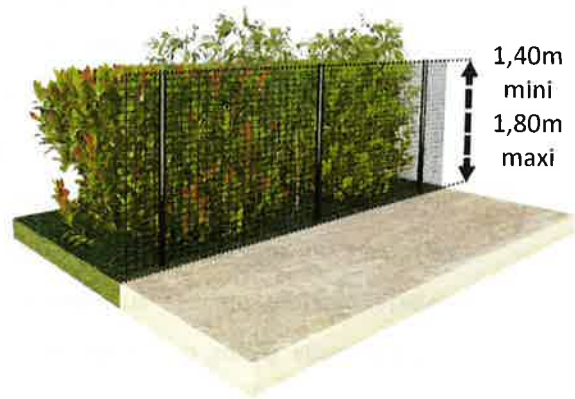
Les clôtures en limites des stationnements imposés seront réalisées :

- D'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur comprise entre 1,40 mètre minimum et 1,60 mètre maximum et doublé d'une haie composée d'essences locales et variées dont une liste non exhaustive est à retrouver en annexe du PLU, ainsi que dans la palette végétale annexée au présent règlement est autorisée. Les panneaux pleins ou composés de bardage (tous matériaux) sont interdits.



Les clôtures longeant la zone d'activité et le fossé existant côté lotissement Les Vignes d'Othello seront réalisées :

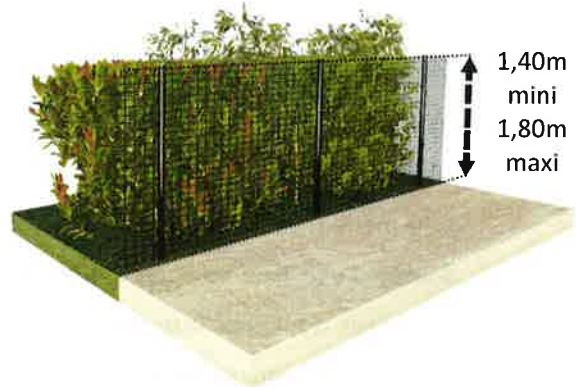
- D'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur de 1,40 mètre minimum et 1,80 mètre maximum et doublé d'une haie composée d'essences locales et variées dont une liste non exhaustive est à retrouver en annexe du PLU, ainsi que dans la palette végétale annexée au présent règlement est autorisée.



Les lots 2 à 4 et 14 à 23 sont concernés par cet article.

Les clôtures longeant l'espace de rétention paysager au nord seront réalisées :

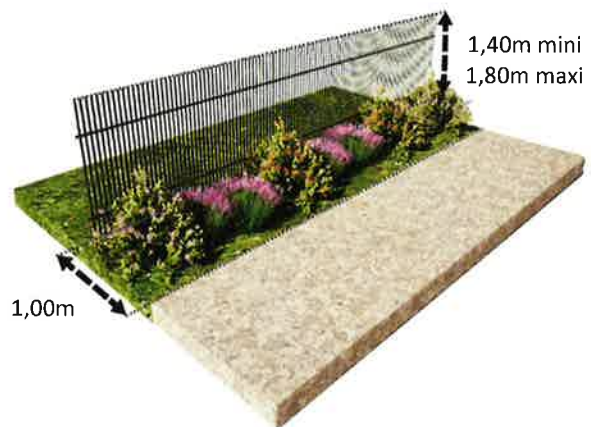
- D'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur de 1,40 mètre minimum et 1,80 mètre maximum et doublé d'une haie composée d'essences locales et variées dont une liste non exhaustive est à retrouver en annexe du PLU, ainsi que dans la palette végétale annexée au présent règlement est autorisée.



Les lots 10 à 14 sont concernés par cet article.

Les clôtures longeant la voirie intérieure du lotissement seront réalisées :

- D'un barreaudage rond, rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur comprise entre 1,40 mètre et 1,60 mètre. Cette clôture sera positionnée en retrait de 1,00 mètre depuis la limite du lot. Cette épaisseur correspondra à un espace paysager privatif. Il devra être planté à la charge de l'acquéreur avec une haie arbustive composée d'essences locales et variées dont une liste non exhaustive est à retrouver en annexe du PLU, ainsi que dans la palette végétale annexée au présent règlement est autorisée.



Les lots 1, 3 à 9, 11 à 13, 15 à 18, 21 à 29 sont concernés par cet article. Concernant le macrolot, l'acquéreur aura à sa charge la réalisation de la clôture longeant la voirie intérieure du lotissement. Il aura pour obligation de respecter le même traitement de clôture que celui énoncé ci-dessus. Il est précisé que les plantations, l'entretien et le remplacement des végétaux seront à la charge de chaque acquéreur.



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

Enfin, il est précisé qu'aucune modification, surélévation, etc. quelle qu'elle soit sur la clôture réalisée par l'aménageur (brise vue, panneaux, grillage, etc.) ne sera admise. La clôture devra être réalisée selon les règles édictées ci-dessus.

6. Traitement des plantations

Conformément au plan de composition (PA4), les lots 22 et 29 comportent des arbres existants. Les acquéreurs pourront soit les conserver soit les supprimer.

Au sein des emprises constructibles de chaque lot, chaque arbre supprimé devra obligatoirement être remplacé par un nouvel arbre d'essence locale sur la parcelle.

De plus, les acquéreurs devront participer au verdissement de leur parcelle. Les espaces privés non bâtis seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre de haute futaie, d'essence locale, pour 350 m² de terrain, dans le respect des essences identifiées par la palette végétale annexée au présent règlement et la palette des essences à privilégier annexée au PLU.

Enfin, des plantations seront réalisées par Hectare, dans l'emprise de la zone N sur les lots 12 à 14.

Afin de réduire les 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 sur lambourdes et plots béton, cheminements et allées en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

Cette dernière recommandation n'exonère les acquéreurs de l'obligation de création de 25% de la surface aménagée en jardin, imposée par le PLU en vigueur (article AU3-13).

7. Surface de plancher

La surface de plancher (SDP) totale du projet se portera à 6 475 m².

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO LOT	SURFACE INDICATIVE DES LOTS (en m ²)	EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (en m ²)	SURFACE IMPERMEABILISEE MAXIMALE DES LOTS (en m ²)	SURFACE EN ZONE AU	SURFACE EN ZONE N	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE
1	455	170	220	455	-	170
2	647	220	270	647	-	200
3	410	170	220	410	-	170
4	418	170	220	418	-	170
5	302	160	210	302	-	150
6	300	160	210	300	-	150
7	428	170	220	428	-	170
8	461	170	220	461	-	170
9	426	170	220	426	-	195
10	2217	1265	1315	1610	607	1600
11	545	190	240	327	218	200
12	814	220	270	394	420	200
13	705	220	270	348	357	200
14	1071	220	270	595	476	210
15	315	160	210	315	-	150
16	333	160	210	333	-	150
17	334	160	210	334	-	150
18	335	160	210	335	-	150
19	338	160	210	338	-	150
20	660	220	270	660	-	210
21	504	190	240	504	-	190
22	527	190	240	527	-	200
23	509	190	240	509	-	190
24	400	170	220	400	-	170
25	400	170	220	400	-	170
26	400	170	220	400	-	170
27	496	190	240	496	-	170
28	280	130	180	280	-	150
29	360	160	210	360	-	150
TOTAL LOTS	15 390 m ²	6 255 m ²	7 705 m ²	13 312 m ²	2 078 m ²	6 475 m ²
VOIRIE & ESPACES VERTS	14 277 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	29 667 m ²	6 255 m ²	7 705 m ²	13 312 m ²	2 078 m ²	6 475 m ²

NOTA : les dimensions et les surfaces sont provisoires, elles seront déterminées avec précision après bornage et implantation. Toutefois, les emprises au sol maximales et les surfaces d'imperméabilisation maximales sont définitives.

Fait à Toulouse,
Le 3 Février 2025

Arrêté d'autorisation de permis d'aménager



**MAIRIE DE SAINTE-FOY
D'AIGREFEUILLE**

Place de la Mairie
31570 Sainte-Foy d'Aigrefeuille
05.61.83.78.70

saintefoydaigrefeuille.mairie@orange-business.fr

Type de la demande : CERFA n°13409*11

Objet de la demande : Demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

Personne compétente pour signer l'acte : Maire au nom de la commune pour un projet de droit commun défini à l'article L422-1 et non soumis à l'article L422-2 du code de l'urbanisme

Type de transmission :

Récapitulatif de la demande

Référence : PA 031 480 23 U 0001

Date de dépôt : 26 mai 2023

Date de remise du récépissé de dépôt : 26 mai 2023

Date d'affichage : 26 mai 2023

Date de la lettre de demande de pièces manquantes : 15 juin 2023

Date de complétude : 24 octobre 2023

Identité du ou des demandeurs : SA Hectare représentée par M. Olivier Blache

Adresse du ou des demandeurs : 45, rue Garance – 31670 – Labège

Adresse électronique : Non accepté

Adresse du terrain : Lieu-dit « La Bergerie » – 31570 – Sainte-Foy d'Aigrefeuille

Référence cadastrale du terrain : 000 ZK 0008 – 0009 – 0272

Objet de la demande : Aménagement d'un lotissement avec réalisation de clôtures

Arrêté

Le Maire de Sainte Foy d'Aigrefeuille

Vu la demande déposée par la SA Hectare représentée par M. Olivier Blache ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.421-2, L.421-4 à L.421-6, L.422-1 à L.422-8, L.423-1, L.424-1 à L.424-8, L.441-1 à L.441-4, L.442-1 à L.442-8, R.421-18 à R.421-25, R.423-1 et suivants, R.424-1 et suivants, R.441-1 et suivants et R.442-1 et suivants ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 18 avril 2016 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 février 2013, modifié le 18 septembre 2015, le 03 juillet 2017 et le 27 janvier 2022 ;

Vu l'objet de la demande ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est inclus dans le champ d'application du Plan de Prévention des Risques Inondation mais que le projet ne prévoit aucune construction dans le périmètre ;

Considérant que le projet est hors champs des servitudes d'utilité publique I4 et PT2 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone AU3, N et A du Plan Local d'Urbanisme mais que les constructions envisagées se situent uniquement en zone AU3 ;

Considérant que le projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne ;

Considérant l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute Garonne ;

Considérant l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Montagne Noire ;

Considérant que rien ne s'oppose dans le règlement du PLU à la réalisation de l'objet de la demande ;

Arrête

- 1) Le permis d'aménager est accordé avec prescriptions ;
- 2) Le projet devra être conforme au règlement du service d'eau potable de RESEAU31. Les plans d'exécution devront impérativement être validés par les services de RESEAU31 avant le début des travaux ;
- 3) Les prescriptions émises par le Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, jointes en annexe du présent arrêté, seront respectées. Notamment les travaux engagés par

le syndicat consistant en la création d'un poste de transformation électrique. Ces équipements correspondant aux besoins exclusifs du lotissement seront mis à la charge de l'aménageur en application de l'article L332-15 du code de l'Urbanisme. Une parcelle d'environ 20m² sera gratuitement mise à disposition du SDEHG et fera l'objet d'une convention de servitude ;

- 4) La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée pour l'ensemble du lotissement est de 6 475 m². Le lotisseur devra fournir à chaque acquéreur un certificat indiquant la surface constructible attribuée au lot qui sera déposée avec toute demande d'autorisation d'urbanisme à venir ;
- 5) La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans le programme des travaux joint à la demande de permis d'aménager ;
- 6) La cession des lots ne pourra être effectuée qu'après accomplissement des formalités prévues à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme. Le lotisseur devra fournir à chaque acquéreur un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot qui sera déposée avec toute demande d'autorisation d'urbanisme à venir ;
- 7) Le permis d'aménager est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau. Le permis d'aménager ne peut être mis en œuvre avant la décision d'acceptation.

Fait à Sainte Foy d'Aigrefeuille
Le 9 novembre 2023

Le Maire
Daniel RUFFAT



Informations importantes

Droit des tiers

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers. Il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de le respecter.

Commencement des travaux

Le pétitionnaire est autorisé à démarrer les travaux dès que l'autorisation est exécutoire.

Affichage en Mairie

L'arrêté est affiché en mairie dans les huit jours qui suivent la délivrance expresse ou tacite de la décision et pendant deux mois consécutifs.

Consultation en Mairie

Dès lors qu'il a été délivré, le dossier peut être consulté sans limite dans le temps par toute personne intéressée. L'ensemble du dossier de déclaration préalable peut être consulté hormis les pièces pouvant porter atteinte à la vie privée du demandeur.

Les pièces consultables sont notamment :

- La demande complète ;
- Les avis recueillis au cours de l'instruction ;
- L'arrêté de décision.

Affichage sur le terrain

L'affichage sur le terrain se fait grâce à un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80 centimètres (art. A424-15 du code de l'urbanisme). Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètre par rapport au sol naturel ;
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage comprend la mention suivante : « **Droit de recours : le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R600-1 du code de l'urbanisme).** »

Durée de validité et prorogation

L'autorisation est valable trois ans. Si les travaux ne sont pas entrepris dans ce délai ou qu'ils sont interrompus pendant un délai supérieur à une année, l'autorisation est périmée. Une demande de prorogation peut être faite sur papier libre sur demande présentée en Mairie au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. Pour être accordée, les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives et les taxes et participations applicables au terrain ne devront pas avoir évolué.

Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux

La D.A.A.C.T. est à adresser en mairie par recommandé avec avis de réception en 3 exemplaires, signée par le bénéficiaire ou par l'architecte ou l'agréé en architecture ayant dirigé les travaux. La D.A.A.C.T. est complétée, s'il y a lieu, par l'attestation relative au respect des règles d'accessibilité et par l'attestation du contrôleur technique sur la prise en compte des règles parasismiques et para-cycloniques. La D.A.A.C.T. déclare l'achèvement des travaux et atteste de leur conformité à l'autorisation.

Calcul des impositions

Les modalités de déclaration et de paiement de la taxe ont évolué depuis le 1er septembre 2022, et varient selon que votre demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée avant ou après cette date.

1/ Si le dossier a été déposé avant le 1er septembre 2022, la déclaration des éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement a été faite dans la demande d'autorisation que vous avez déposée à la mairie. Dans ce cas, vous recevrez l'avis de la taxe à payer dans les 6 mois à partir de la date de l'autorisation de construire qui vous a été accordée.

2/ Si le dossier a été déposé après le 1er septembre 2022, vous déclarez et payez la taxe à des dates différentes, selon que la surface de plancher de votre projet est inférieure à 5000 m² ou si elle est égale ou supérieure.

- Si la surface du projet est inférieure à 5000 m², vous déclarez aux services des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal.
- Si la surface du projet est supérieure ou égale à 5000 m², Vous déclarez aux services des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 7 mois après la délivrance de l'autorisation.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez vous connecter sur la page dédiée du site internet [service-public.fr \(https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23263\)](https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23263).

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

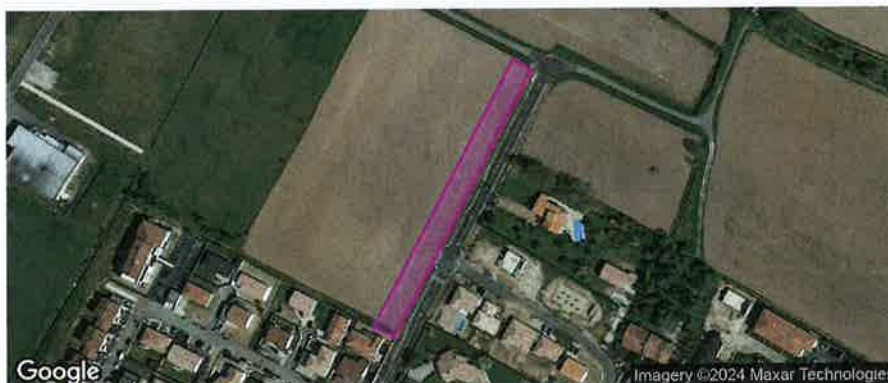
9 CHEMIN DE LA PALENQUE 31570 SAINTE-FOY-D'AIGREFEUILLE

Adresse: 9 Chemin de la Palenque 31570 STE FOY D AIGREFEUILLE
Coordonnées GPS: 43.549504, 1.598705
Cadastre: ZK 262

Commune: STE FOY D AIGREFEUILLE
Code Insee: 31480

Reference d'édition: 2547818
Date d'édition: 11/01/2024

Vendeur:
Hectare
Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

2 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

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 1		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
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 Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain	Prescrit	23/06/2004
		Mouvement de terrain Tassements différentiels	Prescrit	23/06/2004
PPR Naturels Inondation	OUI	Inondation	Approuvé	17/04/2016
		✓ Marcaissonne-Saune-Seillonne Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Marcaissonne-Saune-Seillonne	Approuvé	17/04/2016
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/JGKCF>

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 ET POLLUTIONS

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

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

N°	du	21/09/2017	Mis à jour le
Adresse de l'immeuble	Code postal ou Insee	Commune	
9 Chemin de la Palenque	31570	STE FOY D AIGREFEUILLE	
Références cadastrales :	ZK 262		

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)			
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N			
prescrit	X	anticipé	
approuvé	X	date	23/06/2004
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :			
inondation	X	crue torrentielle	
cyclone		mouvements de terrain	X
séisme		volcan	
		remontée de nappe	
		sécheresse géotechnique	X
		autres	
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte			
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN			
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	X

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion			
> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)			
Si oui, exposition à l'horizon des:	Oui	Non	X
30 ans		100 ans	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)			
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M			
prescrit	anticipé	approuvé	date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :			
mouvements de terrain		autres	
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte			
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM			
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)			
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé			
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :	Oui	Non	X
effet toxique	effet thermique	effet de surpression	
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé			
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :			
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement			
L'immeuble est situé en zone de prescription	Oui	Non	
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location	Oui	Non	

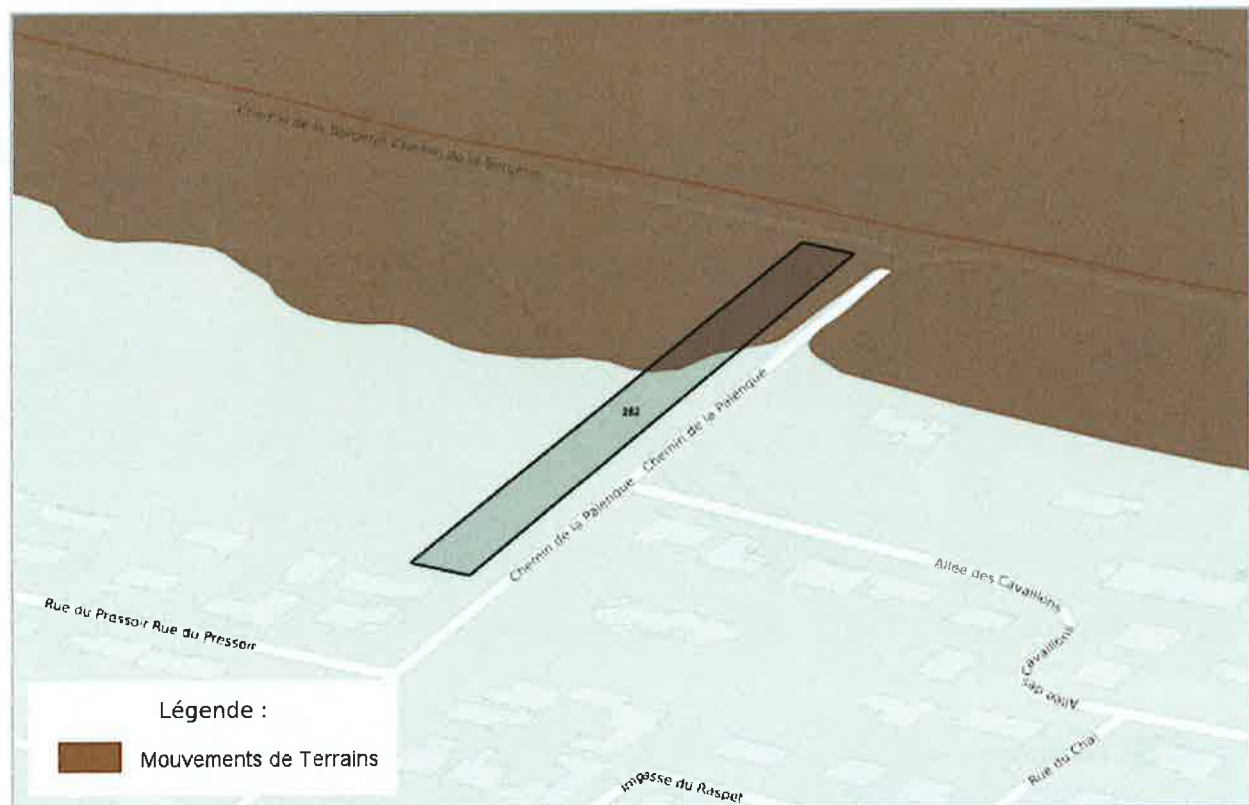
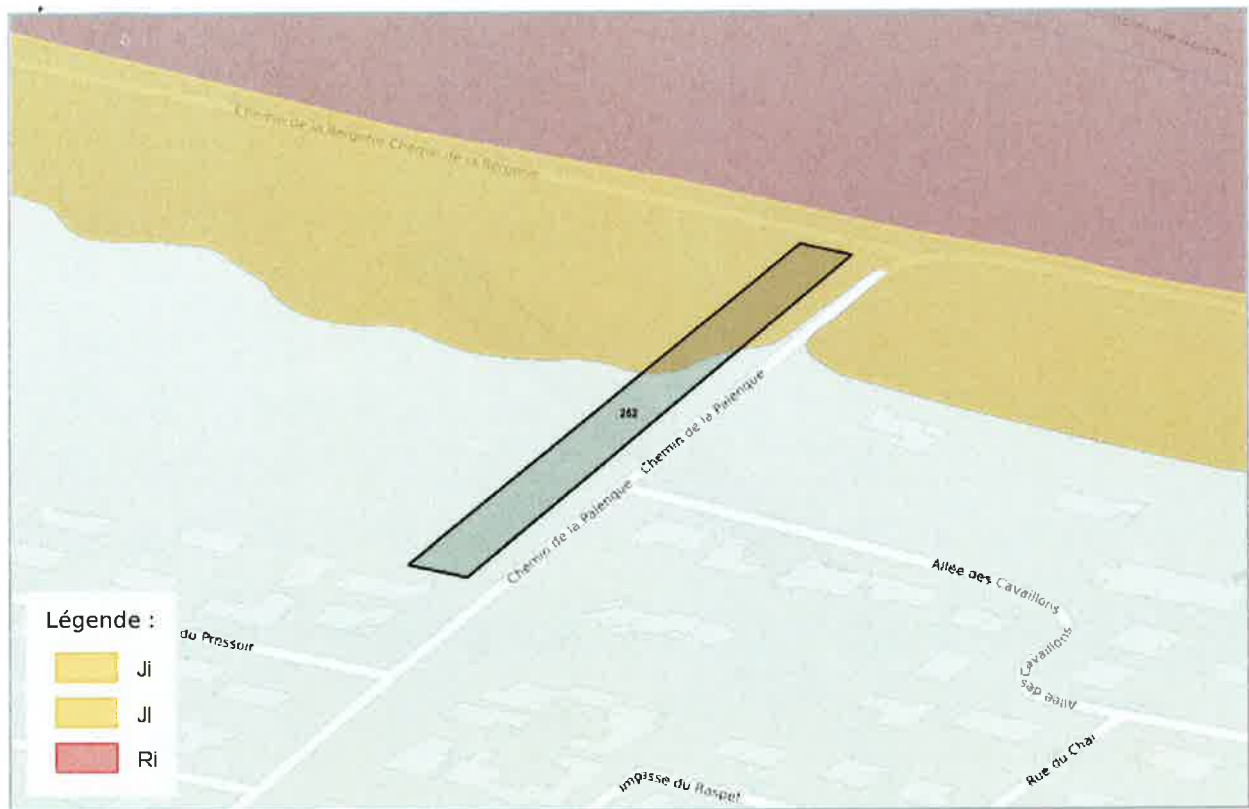
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire					
L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en					
zone 1	X	zone 2		zone 3	
très faible		faible		modérée	
				zone 4	
				moyenne	
					zone 5
					forte

Information relative à la pollution de sols			
> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)			
Oui	Non	X	

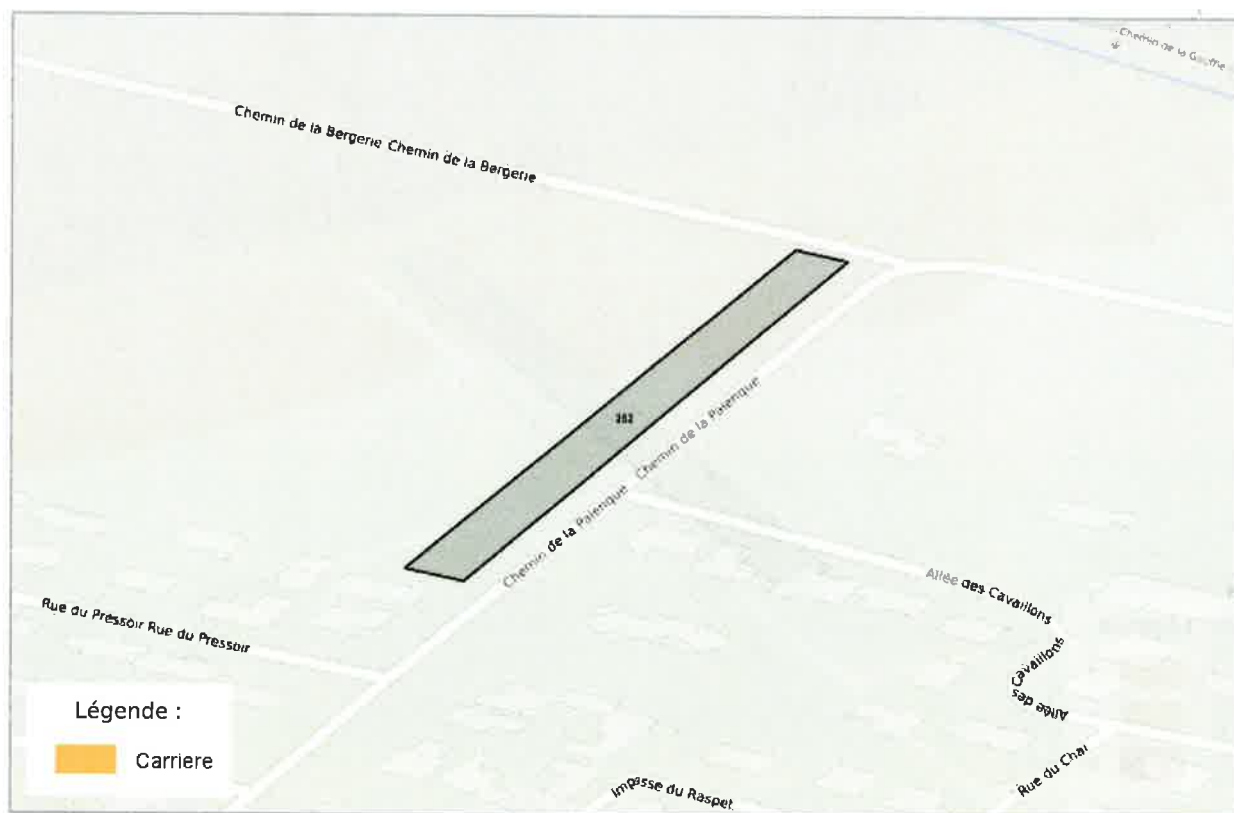
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon			
> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3			
Oui	Non	X	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)			
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:			
Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:	zone D	zone C	zone B
	faible	modérée	forte
			zone A
			très forte

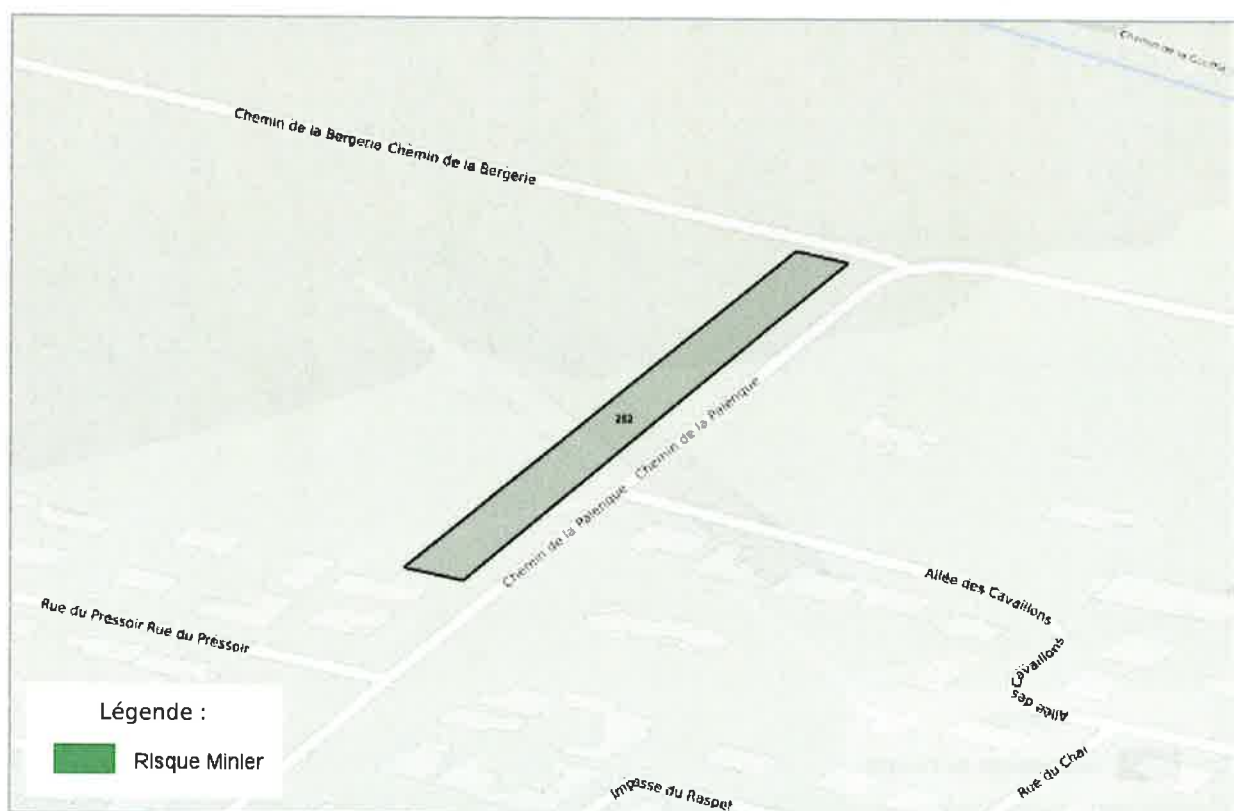
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*			
* catastrophe naturelle minière ou technologique			
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente			
vendeur	date / lieu	Oui	Non
Hectare	11/01/2024 / STE FOY D AIGREFEUILLE	acqureur	



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

4 avenue LOUIS BLEROT ZAC DE VAL DE SAUNE SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE

429 mètres

SSP3940353

RICO Gerard / MENUISERIE EBENISTERIE

Indéterminé

6 avenue LOUIS BLEROT SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE

484 mètres

SSP3943542

O1 Db-STELL, (avant) ACLAN / fabrication de sonomètres

Indéterminé

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

9 Chemin de la Palenque
31570 STE FOY D AIGREFEUILLE

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

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

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/06/2000	10/06/2000	21/07/2000	01/08/2000	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/03/1998	31/12/1998	17/12/2002	08/01/2003	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/04/2011	31/12/2011	06/11/2012	09/11/2012	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	14/06/2015	14/06/2015	28/10/2015	29/10/2015	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2017	31/12/2017	10/07/2018	27/07/2018	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/06/2018	05/06/2018	04/10/2018	03/11/2018	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/06/1992	13/06/1992	06/11/1992	18/11/1992	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/12/1993	25/12/1993	27/05/1994	10/06/1994	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/07/1996	27/07/1996	11/02/1997	23/02/1997	☐ OUI	☐ NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/10/2009	08/10/2009	11/02/2010	14/02/2010	☐ OUI	☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/12/2020	30/12/2021	19/12/2022	29/12/2022	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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



CHEMIN DE LA PALENQUE
31570 STE FOY D AIGREFEUILLE



Livraison prévue mai 2026

CET ETE, CONSTRUISEZ VOTRE FUTUR À SAINTE-FOY-D'AIGREFEUILLE !

A PARTIR DE 79 900€

Découvrez notre nouveau lotissement dans cette charmante commune de Haute-Garonne, Sainte-Foy-d'Aigrefeuille, réputée pour ses briques rouges et son cadre de vie paisible.

🌿 Un environnement naturel et serein, idéal pour bâtir votre maison tout en restant proche de toutes les commodités.

Nous proposons des parcelles viabilisées, à partir de 280 m², avec libre choix de constructeur, pour donner vie à un projet sur mesure.

📍 À seulement 10 minutes de Saint-Orens et 30 minutes de Toulouse, vous profitez d'un équilibre parfait entre calme résidentiel et accessibilité urbaine.

L'été est le moment idéal pour concrétiser votre projet !

Contactez-nous dès maintenant pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

LES POINTS FORTS DU PROGRAMME

- ★ PROFITEZ DE LA NATURE EN TOUTE SAISON
- ★ PARCELLES VIABILISEES AUX FINITIONS SOIGNEES
- ★ ENVIRONNEMENT CALME ET RESIDENTIEL



Plan de COMPOSITION

Edition du 19/06/2025 11:02:05

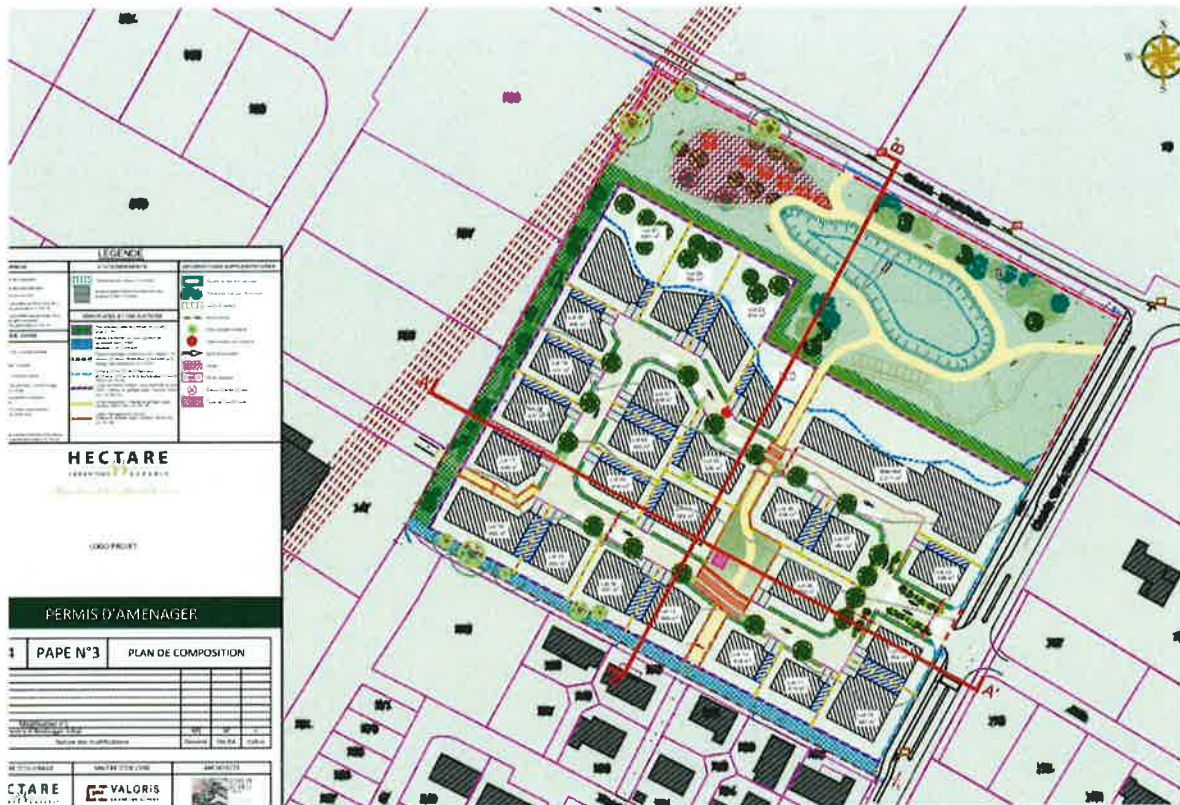


Grille de PRIX

Lot	Surface	SDP	CES	Particularités	Prix Grille
1 - Libre	455 m2	170 m2	170,0 m2		124 900,00€
2 - Libre	647 m2	200 m2	220,0 m2		159 900,00€
3 - Libre	410 m2	170 m2	170,0 m2		124 900,00€
4 - Optionné	413 m2	170 m2	170,0 m2		119 900,00€
5 - Réserve	302 m2	150 m2	160,0 m2		5 - Réserve
6 - Réserve	300 m2	150 m2	160,0 m2		6 - Réserve
7 - Libre	428 m2	170 m2	170,0 m2		114 900,00€
8 - Libre	461 m2	170 m2	170,0 m2		119 900,00€
9 - Réserve	426 m2	195 m2	170,0 m2		9 - Réserve
15 - Libre	315 m2	150 m2	160,0 m2		89 900,00€
16 - Libre	333 m2	150 m2	160,0 m2		92 900,00€
17 - Libre	334 m2	150 m2	160,0 m2		92 900,00€
18 - Libre	335 m2	150 m2	160,0 m2		92 900,00€
19 - Libre	338 m2	150 m2	160,0 m2		92 900,00€
20 - Libre	660 m2	210 m2	220,0 m2	double logement autorisé	139 900,00€
21 - Libre	504 m2	190 m2	190,0 m2		129 900,00€
22 - Libre	527 m2	200 m2	190,0 m2		129 900,00€
23 - Optionné	509 m2	190 m2	190,0 m2		129 900,00€
26 - Libre	400 m2	170 m2	170,0 m2		104 900,00€
27 - Libre	496 m2	170 m2	190,0 m2		109 900,00€

Plan de MASSE

Edição 14/19 08:25:25 11 02 05





Interlocuteurs & FRAIS

Edition du 19/08/2025 11:02:05

HECTARE
URBANISME DURABLE

INFORMATION COMMERCIALE

Notre Responsable Commerciale Hectare
Ingrid PREVOST
06 71 14 13 57

AGENCE LABEGE
ZAC de la grande Borde
45, rue Garance
31670 LABEGE

FRAIS À LA CHARGE DU CLIENT

- * Frais de notaire environ 8,5 %
- * Frais de géomètre : 480 € TTC
- * Cauton équipements communs : 500€
- * Cauton obligation acquéreurs : 500€
- * Frais architecte coordinateur : 720€ TTC
- * Création association syndicale : 100 €
- * Forfait impôt foncier : 50 €
- * Les taxes du permis de construire : TA (20% Part Com 1.3% Part Dép arch 0,40%)
- * PFAC : exonérée

INTERLOCUTEURS DU PROGRAMME

Notaire de l'opération

CASSABEL ARSAGUET LEVY NOTAIRES ASSOCIES
35 GRAND RUE - 31450 MONTGISCARD France

Architecte

DESSEIN DE VILLE
51 rue bayard - 31000 TOULOUSE France
Tel : 0534413040 - Email : ddv@dessein-de-ville.com

Géomètre

VALORIS GEOMETRE-EXPERT
61 ROUTE DE TOULOUSE - 31190 AUTERIVE France
Tel : 0561505653 - Email : toulouse@valoris.expert

Lot	Surface	SDP	CES	Particularités	Prix Grille
28 - Libre	280 m2	150 m2	130,0 m2		79 900,00€
ML - Réserve	2217 m2	1600 m2	1 265,0 m2	MACRO LOT SOCIAL	ML - Réserve