

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	LES MERINOS
COMMUNE	SAINT-MARTIN-DE-CRAU
LOT N°	32

La société « **SAS HECTARE** », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660., au capital de **30.000.000,00 Euros**.

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

Et

Monsieur Bouchaïb HADDAD né le 08/12/1974 à SALON DE PROVENCE (13) et Madame Latifa HADDAD née le 26/06/1975 à MIRAMAS (13)

Demeurant : 5 rue Alphonse Daudet – 13520 PARADOU

Téléphone : M. 06 11 32 01 50 / MME 06 26 31 35 35

Mail : M. bouchvegan@gmail.com / Mme germaine.had@gmail.com

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

Le réservant est représenté par son responsable commercial, Romain CARDONNA, 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 **03/11/2022** il a été délivré un certificat de permis d'aménager portant le numéro **PA 013 097 22 S 0001** autorisant la création d'un lotissement dénommé « **LES MERINOS** » sur la commune de **SAINT-MARTIN-DE-CRAU**.

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

ALPILLES TOPOGRAPHIE
5 ZI de la Gare – 13210 Saint-Rémy-de-Provence
04 90 92 12 16

L'architecte coordinateur de l'opération est :

Arianna PELLEGRINESCHI –
1A Rue Camille Pelletan
13210 ST REMY DE PROVENCE
07.83.18.98.87
14 mai 2020

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,
L'étude de sol de type G1 conforme à la loi ELAN et ses différents décrets d'application.

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 :

Maître Pierre AMALVY –
23 Av. de la Vall. des Baux,
13520 Maussane-les-Alpilles

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 **32** de l'opération précitée, d'une superficie approximative de 550 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 170 m².

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

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

2 – PRIX DE VENTE

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

CENT CINQUANTE NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (159 900 €)

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

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

3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

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

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

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

4- FACULTE DE SUBSTITUTION

NEANT

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

5.1-1 FINANCEMENTS

Le réservataire déclare que le prix de la présente acquisition sera financé sans recours direct ou indirect à un emprunt.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L312-17 du Code de la Consommation, le réservataire a à l'instant apposé la mention manuscrite suivante :

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

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

5.1-2- VENTE BIEN IMMOBILIER

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de la vente du bien immobilier du réservataire situé au 5 rue Alphonse Daudet – 13520 PARADOU et consistant en une maison d'habitation de type 4 d'une superficie de 93 m² sur une parcelle cadastrale d'environ 431 m². Le réservataire déclare qu'il entend mettre en vente ledit bien au prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000 €) et que ce prix est cohérent avec le marché immobilier actuel.

Une promesse de vente devra être régularisée au plus tard dans un délai de 2 mois de la signature des présentes. A défaut, cette condition suspensive sera réputée non réalisée et le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat, sans formalité ni mise en demeure.

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 ce dernier.

En outre, cette vente devra être régularisée par acte authentique au plus tard **dans un délai de 5 mois à compter de la signature des présentes**. A défaut, cette condition suspensive sera réputée non réalisée et le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat, sans formalité ni mise en demeure.

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 ce dernier.

Le réservataire s'oblige à adresser au réservant par lettre recommandée un document justifiant de la réalisation ou non de la présente condition suspensive dans le délai indiqué ci-dessus. A défaut, l'indemnité d'immobilisation sera acquise au réservant en cas de non-régularisation de la présente vente par acte authentique.

5.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT

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

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

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

=> 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

ASL

L'association syndicale libre du lotissement (ASL), à qui seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs du lotissement, prendra à sa charge tous les abonnements aux réseaux communs, soit le cas échéant : le compteur général d'eau, les compteurs électriques pour la station de relevage des eaux usées et l'éclairage commun, etc ...

SERVITUDES DE PASSAGE ET DE TOUS RESEAUX AU PROFIT DU LOTISSEUR

Le lotisseur disposera de servitudes de passage et de tous réseaux sur les espaces et équipements communs du lotissement, pour toute éventuelle extension à partir de ceux-ci.

FRANGE VEGETALE A L'INTERIEUR DES LOTS – Travaux à la charge de l'acquéreur (lots n° 5 à 25)

L'acquéreur est parfaitement informé qu'une frange végétale restera à créer à l'achèvement des travaux de l'aménagement. Ces travaux sont à la charge de l'acquéreur.

7.2 SERVITUDES

Néant

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 avenue, 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 **CINQ CENTS EUROS (500 €)** 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 **CINQ CENTS EUROS (500 €)** 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 15 novembre 2024**.

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé alors que le lotisseur a déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement, ou obtenu la caution bancaire pour garantir au réservataire la bonne fin des travaux de viabilité, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit le réservataire de la remise en vente du lot vendu.

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

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

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

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

15 – ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 24 mois à compter de la présente réservation. Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité.

Néanmoins, le réservataire pourra dans ce cas renoncer à sa réservation et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée, sans indemnité ni de part ni d'autre.

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

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 **MILLE EUROS (1000 €)** 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 :	CCBPFRRPPPG			
IBAN :	FR76 1660 7002 7940 0008 5500 693			
Titulaire du compte :	SAS HECTARE			
	Siret : 351338660			
	RUE DU ROMARIN BP 18			
	34830	CLAPIERS		

⇒ soit à déposer un chèque au bureau du réservant,

⇒ soit à lui adresser un chèque par pli recommandé.

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

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

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

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

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

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

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

14 mai 2020

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

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

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

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

17 - FRAIS DE DOSSIER

Le réservataire verse ce jour au réservant la somme de CINQ 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 **six cents euros (600 €)** 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 : quatre cent quatre-vingts euros TTC.

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

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

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

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

18.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

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

19 - FACULTE DE RETRACTATION

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

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

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

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

14 mai 2020

HECTARE EXPOBAT VILLAGE – ZA PLAN-DE-CAMPAGNE 13480 CABRIES

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 rétractation 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

14 mai 2020

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

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

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

22 - ADRESSES ELECTRONIQUES

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

bouchvegan@gmail.com / germaine.had@gmail.com

23- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

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

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

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

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

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

14 mai 2020

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 de manière électronique,

A

Le

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

**ANNEXES AU CONTRAT DE RESERVATION
LOTISSEMENT « LES MERINOS » - SAINT-MARTIN-DE-CRAU
LOT N° 32**

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,
L'étude de sol de type G1 réalisée sur l'assiette du projet de lotissement

Le RESERVATAIRE

Fait à

Le

Le RESERVANT

Fait à

Le

Le RESERVATAIRE

Le RESERVANT

*« Je reconnais avoir parfaite connaissance des
pièces listées ci-dessus et que ces dernières font
partie intégrante du contrat »*

« Lu et Approuvé »

**MAIRIE
de SAINT MARTIN DE CRAU**

**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 08/04/2022 et complétée le 05/08/2022		N° PA 013 097 22 S0001
Par :	SAS HECTARE REPRESENTEE PAR MME CAMPAGNO AUDREY	
Demeurant à :	EXPOBAT VILLAGE PLAN DE CAMPAGNE 13480 CABRIES	
Sur un terrain sis à :	CHEMIN DE PLANCADE	DESCRIPTIF DES TRAVAUX : Réalisation d'un lotissement « LES MERINOS » composé de 33 terrains à bâtir destinés à l'habitation
Parcelle cadastrée :	AA 94 (p) – AA 139 (p) – AA 211 – AA 212 (p) – AA 228 – AA 243 – AA 244 – AA 245 - AA 246 (p) - AA 247	
Nature des Travaux :	LOTISSEMENT	

LE MAIRE DE SAINT MARTIN DE CRAU,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée, pour la réalisation d'un lotissement « LES MERINOS » composé de 33 terrains à bâtir destinés à recevoir chacun une maison individuelle et tous les équipements et espaces communs y afférent,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2019,

Vu la situation des parcelles en zones 1AUD, UD, UDA et A définies par le PLU,

Vu l'arrêté n° AE-F09322P0239 du 16 septembre 2022, de la Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement, portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09322P0239 et portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement, et annexé au présent arrêté,

Vu le récépissé de déclaration concernant la création d'un lotissement « LES MERINOS » sur le territoire de la commune de Saint Martin de Crau présenté par la société HECTARE, délivré par le Préfet des Bouches-du-Rhône, le 19 août 2022, et annexé au présent arrêté,

Vu le courrier d'accord, du 14 octobre 2022, de la Commune d'intégrer la parcelle AA 211 dans le périmètre du lotissement, et annexé au présent arrêté,

Vu la consultation du 07 septembre 2022 auprès du pôle biodiversité de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du Rhône,

Vu la consultation du 27 avril 2022 auprès du Service Départemental d'Incendie et de Secours,

Vu la consultation du 07 septembre 2022, auprès de l'Association Syndicale des Arrosants de la Crau,

Vu la consultation du 27 avril 2022 auprès du service eau et assainissement de la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette,

Vu la consultation du 27 avril 2022 auprès du gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, ENEDIS,

Considérant l'avis d'ENEDIS, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date du 12 mai 2022, prévoyant une extension du réseau électrique de 2 x 10 mètres sur le domaine public, et annexé au présent arrêté,

Considérant le courrier d'accord du pétitionnaire, en date du 10 octobre 2022, pour la prise en charge de l'extension de réseau d'ENEDIS au titre de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme, et annexé au présent arrêté,

Considérant que l'extension de réseau par ENEDIS, de 2 x 10 mètres sur le domaine public, n'excède pas 100 mètres,

Considérant l'avis favorable avec réserves du Service Départemental d'Incendie et de Secours, en date du 07 juin 2022, et annexé au présent arrêté,

Considérant l'avis avec réserves, en date du 3 novembre 2022, du service eau et assainissement de la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette, et annexé au présent arrêté,

Considérant la nature de l'opération envisagée conforme au règlement d'urbanisme en vigueur,

ARRETE

Article 1 – La SAS HECTARE, représentée par Mme CAMPAGNO Audrey, est autorisée à créer un lotissement comprenant un nombre maximum de 33 terrains à usage d'habitation, tel que délimité sur les plans annexés au dossier susvisé.

Article 2 – La surface de plancher maximale constructible sur la totalité de l'opération est fixée à 5.710 m² répartie conformément au tableau de la pièce PA 10 - règlement du lotissement.

Article 3 – Les travaux de viabilité et d'équipement devront se conformer au programme des travaux et aux plans annexés au dossier de lotissement.

Article 4 – Lors de la réalisation du lotissement, les observations et prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours et des gestionnaires des réseaux publics, annexées au présent arrêté, devront être respectées.

Article 5 – Les futurs acquéreurs des lots devront s'acquitter de la taxe d'arrosage au titre du terrain auprès de l'association des Arrosants de la Crau, même s'ils ne peuvent pas accéder à cette eau provenant du Canal de Craonne. Ce droit d'eau ne peut en aucun cas être modifié ou supprimé.

Article 6 – Les futures constructions à édifier seront soumises à la taxe d'aménagement et à la participation financière pour l'assainissement collectif.

Article 7 – En application de l'article 30 de la loi 2012.354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012, une participation financière pour l'assainissement collectif (PFAC) a été instaurée et s'applique sur le territoire communautaire d'ACCM. Cette participation vous sera demandée après le raccordement de la construction à l'assainissement collectif, le délai est limité à deux années maximum après réception des ouvrages de collecte présents (article L 1331-1 du code de la santé publique). Pour information, pour la construction d'un logement, la PFAC s'élèvera à 2000 €, ce montant étant susceptible d'évoluer en fonction du montant voté par délibération pour l'année de votre raccordement effectif.

Article 8 – Le pétitionnaire est informé que le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, ENEDIS, a instruit ce dossier sur la base d'une puissance de raccordement de 175 kVA triphasé. Les frais d'extension du réseau de distribution d'électricité seront à la charge du pétitionnaire dans le cadre de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

Article 9 - Le pétitionnaire ne pourra démarrer les travaux liés au présent permis d'aménager avant d'avoir obtenu décision tacite ou express d'acceptation de début des travaux au titre de la loi sur l'eau.

Article 10 – La cession des lots et la délivrance des permis de construire ne seront autorisées qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté, conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 11 – Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques à la charge du lotisseur, par le notaire chargé de dresser les actes de vente.

Saint Martin de Crau, le 03 novembre 2022

LEXCELLENT Marie-Rose
Maire de Saint Martin de Crau

DATE D'AFFICHAGE LE :

04/11/2022



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.
- dans le délai de deux mois à compter de l'affichage sur le terrain, les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours. Le délai de recours à l'égard des tiers court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessous.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : vous pouvez commencer les travaux dès que l'autorisation est exécutoire, et après avoir accompli les formalités suivantes :

- Dès la notification de la décision favorable ou dès la date d'acquisition du permis tacite ou de la non-opposition à déclaration préalable, vous devrez effectuer un **affichage sur le terrain** sur un panneau rectangulaire conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19. Le panneau, dont les dimensions devront être supérieures à 80 centimètres, devra être installé de façon à ce que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. Il devra mentionner le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro de l'autorisation, la superficie du terrain et s'il y a lieu, la superficie du plancher, la hauteur de la construction par rapport au sol naturel, le nombre maximum de lots prévus et/ou la surface du ou des bâtiments à démolir. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage devra également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.
- Avant de commencer les travaux relatifs à un permis d'aménager ou une déclaration préalable, vous devez adresser une **déclaration d'ouverture de chantier** en trois exemplaires au maire de votre commune en utilisant le formulaire CERFA n° 13407, disponible en mairie ou sur le site <https://www.service-public.fr>

DUREE DE VALIDITE : conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification de l'arrêté ou de la naissance d'une décision tacite. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

La durée de validité de l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande présentée au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres ainsi que le régime des taxes et participations n'ont pas évolué de façon défavorable à votre égard. Vous devez présenter votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

Conformément à l'article R424-18 du code de l'urbanisme, la division foncière ou le changement de destination sont caduques si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification au(x) bénéficiaire(s) ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue

En cas de recours, le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX : à l'achèvement des travaux, vous devrez envoyer à la commune du lieu des travaux le formulaire CERFA n° 13408, disponible en mairie ou sur le site <https://www.service-public.fr>.

DROIT DES TIERS : une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles : servitudes de droit privé telles que les servitudes de vues, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. L'autorisation a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Arrêté n° AE-F09322P0239 du 16/09/2022

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09322P0239 et
portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1
du code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 et R122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 23/08/2022 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement par intérim ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09322P0239, relative à la réalisation d'un projet de création d'un lotissement « Les Mérinos » sur la commune de Saint-Martin-de-Crau (13), déposée par SAS HECTARE, reçue le 03/08/2022 et considérée complète le 03/08/2022 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 03/08/2022 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en la création d'un nouveau lotissement « Les Mérinos » de la façon suivante sur une assiette foncière totale de 32 640 m² :

- construire 33 lots (chacun d'une surface moyenne de 588 m²) destinés à recevoir chacun une habitation individuelle ;
- aménager sur 4 365 m² :
 - une voirie interne du lotissement ;
 - 66 places de stationnements privatifs (2 par lot) et 46 places de stationnements pour visiteurs ;
 - aires de jeux collectives ;
- créer une surface de 8 884 m² d'espaces verts communs ;
- aménager un bassin de rétention à ciel ouvert en point bas au sud-est du projet ;

Considérant que ce projet a pour objectif de développer des logements individuels/mitoyens en frange

de a zone agglomérée au quartier de Caphan ;

Considérant la localisation du projet :

- majoritairement en zone 1AUd, et partiellement en zones Uda, UD et A du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Martiri-de-Crau approuvé le 27/06/2019 ;
- au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP 2 du PLU) du secteur du « Caphan – Chemin du Mas de Roche » ;
- à proximité immédiate du lotissement « Cote Jardin » ;
- à l'intérieur du site Natura 2000 (Directive oiseaux) FR9310064 « Crau » ;
- à l'intérieur du site Natura 2000 (Directive habitat) FR9301595 « Crau centrale – Crau sèche » ;
- dans le domaine vital "Plaine de Crau" et en zone de dortoirs "Crau" du Plan National d'Action en faveur du Faucon crécerellette ;

Considérant que le projet fait l'objet d'une déclaration loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 en application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement ;

Considérant le pétitionnaire s'engage à respecter les prescriptions associées à l'OAP « Caphan – Chemin du Mas de Roche » applicables au projet, telles le maintien des fossés d'irrigation sur le périmètre du projet et la conservation des cordons boisés existants sur le site de projet ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un diagnostic environnemental qui a permis de mettre en exergue des enjeux de conservation de plusieurs espèces (notamment des chiroptères) et de définir un ensemble de mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur l'environnement que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre, parmi lesquelles :

- respecter un calendrier de travaux en évitant les périodes sensibles ou les espèces sont vulnérables ;
- conserver et préserver le maximum d'arbres ;
- installer un balisage par barrière de protection entre les haies conservées et les aménagements ;
- définir différentes zones adaptées et étanches pour le stockage du matériel et d'engins afin de limiter le risque de pollutions accidentelles ;
- proscrire l'utilisation de produit phytosanitaire pour l'entretien des espaces verts et du dispositif de gestion des eaux pluviales ;
- traiter dans une benne à laitance les eaux de lavages des engins ainsi que les eaux de ruissellement afin de prévenir toute pollution par des matières en suspension ;
- mettre à disposition des kits anti-pollution, des stocks de matériaux absorbants d'une granulométrie de 0/4 ou de poudre absorbante ;
- évacuer de manière régulière et fréquente les déchets de chantier vers des filières de traitement autorisées ;
- mettre en place des lampadaires équipés de lampe de type LED de couleur « ambre » d'une puissance maximum de 70 W ;
- mettre en place un dispositif de détection de présence sur chacun des lampadaires et les éteindre entre minuit et 6 heures du matin ;
- créer un passage pour la petite faune en pied de clôture d'une hauteur de 15 cm ;
- faire appel à un coordinateur environnemental de chantier pour le suivi du futur bassin de

Commissariat général au développement durable
Tour Séquoia

1 place Carpeaux

92055 Paris – La-Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

LOTISSEMENT « LES MERINOS » COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-CRAU

SAS HECTARE

CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER ET D'EMPRISE AU SOL **(Article R 442-11 du Code de l'Urbanisme)**

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

DESIGNATION DU LOT CEDE :

Lot n° 32 du lotissement dénommé « Les Mérinos » situé à Saint-Martin-de-Crau

D'une superficie totale de 550 m².

LA SURFACE DE PLANCHER AU SOL AFFECTEE A CE LOT :

Le lot ci-dessus désigné est cédé pour la réalisation d'une construction pour une surface de plancher de 170 m².

Fait à Cabriès,
Le 13/04/2023

Signature du lotisseur

HECTARE
URBANISME DURABLE
EXPOBAT VILLAGE / PLAN DE CAMPAGNE
13480 CABRIES
04 42 02 00 92
SIREN 351 338 660

HECTARE BOUCHES-DU-RHÔNE
Exopât Village, Plan de Campagne - 13480 CABRIES
Téléphone : 04 42 02 00 92 - Mail : marseille@hectare.fr

Département des Bouches du Rhône
Commune de Saint-Martin-de-Crau

Les
Mérinos
BY HECTARE

Lotissement "Les Mérinos"

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION

- 1-1 OBJET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS
- 1-2 COORDINATION ARCHITECTURALE
- 1-3 COMPOSITION DES DOSSIERS POUR AVIS
- 1-4 MODALITE DE PAIEMENT

2 - PRESENTATION DU LOTISSEMENT

- 2-1 SITUATION
- 2-2 REPERAGE DES LOTS

3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- 3-1 INSERTION
- 3-2 IMPLANTATION DES BATIMENTS ET CLOTURES
 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Emprise au sol
 - Hauteur des constructions
- 3-3 ARCHITECTURE – ASPECT EXTERIEUR
 - Aspect des constructions
 - Éléments des constructions
 - o Composition
 - o Aspect des matériaux
 - o Détails architecturaux
 - o Ouvertures
 - o Auvent et casquettes
 - o Toitures
 - o Menuiseries
 - o Volets
 - o Grilles de défense
 - o Éléments de serrurerie
 - o Éléments techniques et saille
 - o Clôture

4 - PRECONISATION PAYSAGERES

1 - INTRODUCTION

NOTA

L'aménageur se réserve la possibilité d'apporter toute modification qu'il jugerait utile au présent cahier des prescriptions, en accord avec l'architecte coordinateur. Ce document est basé sur le PLU de la commune de Saint Martin de Crau, demeurant à ce jour applicable.

1-1 OBJET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS

Le présent document s'adresse aux acquéreurs du lotissement, pour la construction de maisons individuelles sur les lots 1 à 33.

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères a pour objectif de préciser les règles de constructibilité du lotissement. Ces prescriptions complètent celles du règlement du PLU afin d'assurer une cohérence des constructions d'un point de vue architectural. Les acquéreurs devront également consulter l'intégralité des pièces du PLU lors de l'élaboration de leur projet architectural.

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

Portée des prescriptions :

Les prescriptions données ci-après constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque maître d'œuvre pourra développer son propre projet. Il s'agit d'un aide-mémoire visant à faciliter la compréhension des différents points et mettant en évidence :

- les obligations
- les interdictions
- les conseils

1-2 COORDINATION ARCHITECTURALE

Toutes les constructions devront faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé.

Tout permis de construire devra obligatoirement être visé avant son dépôt en mairie par l'architecte coordinateur :

ARIANNA PELLEGRINESCHI ARCHITECTE
1a rue Camille Pelletan 13210 Saint Rémy de Provence
Tél : 07 83 18 98 87
Mail : arianna.pellegrineschi@gmail.com

L'architecte coordinateur formulera son avis sous 10 jours ouvrés maximum qui suivent la réception du dossier **complet** de demande de permis de construire. Toute pièce manquante ou modifiée

repoussera d'autant le délai de traitement.

L'avis émis par l'architecte coordinateur peut être défavorable et imposer des modifications au projet afin d'obtenir une cohérence avec le présent document. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations du présent cahier des charges et prendre en compte les demandes, propositions ou suggestions que pourra exprimer l'architecte coordinateur dans le cadre de sa mission.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet au présent règlement. Il n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordinateur sur le projet architectural, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordinateur sur la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, qui reste du ressort légal du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.

L'avis conforme de l'architecte devra obligatoirement être joint au dossier de demande de permis de construire.

1-3 COMPOSITION DES DOSSIERS POUR AVIS

Le dossier de Demande de Permis de Construire doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration, soit :

PCMI 1 - Plan de Situation

PCMI 2 - Plan de Masse

PCMI 3 - Plan en Coupe

PCMI 4 - Notice

PCMI 5 - Plan des façades et des toitures, plan projet

PCMI 6 - Document graphique

PCMI 7 - Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

PCMI 8 - Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Ainsi que CERFA (N. 13406.09) et annexes

1-4 MODALITE DE PAIEMENT

La prestation de l'architecte coordinateur sera facturée à l'acquéreur, et réglée au prestataire par virement bancaire, à la remise du VISA.

2 - PRESENTATION DU LOTISSEMENT

2-1 SITUATION

Le lotissement est situé sur la commune de Saint Martin de Crau , lieu-dit "Mas de Roche", entre le Chemin du Mas de Roche et la Route du Mas de Perrot. L'entrée dans le lotissement se fait pour la Rue des Filioles.

Le terrain est cadastré en section AA Parcelle n° 94 partie, 139 partie, 212 partie, 211, 228, 243, 244, 245, 246 partie et 247 partie.

Le terrain se trouve en zones UD, UDa et 1AUD du Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'ensemble des règles édictées dans le PLU de la commune de Saint Martin de Crau s'applique sur ce lotissement.

La superficie globale des terrains est de 3ha 31a 01 .



2-2 REPERAGE DES LOTS

Le lotissement prendra le nom suivant : LES MERINOS

Il sera composé de 33 lots.

Le lotissement sera réalisé en une tranche.

3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

3-1 INSERTION

Une attention particulière sera apportée aux interactions entre le domaine privé et le domaine public. Des prescriptions sur les éléments qui composent les entrées des lots, en terme de matériaux, de dimensions et de positionnement seront explicitées dans les chapitres suivants.

Plusieurs règles seront mises en place avec l'objectif de maîtriser l'insertion du bâti dans le paysage ainsi que les interactions entre les constructions voisines.

3-2 IMPLANTATION DES BATIMENT

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir plan de composition PA4 du Permis d'Aménager

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir plan de composition PA4 du Permis d'Aménager

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir plan de composition PA4 du Permis d'Aménager

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions (hors piscines) ne pourra excéder le 30% par lot.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit (R+1).

La hauteur des constructions sur la zone constructible en rez-de chaussée ne pourra pas dépasser 4 mètres en tout point de la construction (constructions en R+0).

Le sol fini devra être maximum à 0.60 du terrain naturel livré.

3-3 ARCHITECTURE - ASPECT EXTERIEUR

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Aspect des constructions

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Les locaux techniques, de ventilation, de climatisation ou autres doivent être inclus ou intégrés à la construction ou la toiture. Les climatiseurs, les antennes individuelles de réception et les appareils techniques devront être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

Éléments de constructions

o Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

Le façade Sud de l'habitation sera privilégié pour éventuelles terrasses couvertes, loggias, pergolas/treille métallique et autres places à vivre en plein air.

La façade Nord sera moins protagoniste dans l'ensemble de la composition architecturale, sauf si elle est proche de la voie.

o Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin. Les finitions rustiques ne sont pas autorisées. Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, sans jamais être blanches.

Les teintes des façades seront choisies sur la palette de couleurs proposée par la Commune. (Ci-joint) .

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau, à la tyrolienne, ou les glaçages. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie entre elles ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades. En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

o Détails architecturaux :

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Cependant, la pierre pré-taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre pré-taillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre

décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré-taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites.

Les barreaudages devront être en ferronnerie, droits et verticaux. Les divers tuyaux (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

o **Ouvertures :**

Les ouvertures doivent avoir des formes géométriques simples.

Il est recommandé pour les ouvertures en façade d'une même construction d'éviter de multiplier les formes et types d'ouvertures différents (ronds, triangulaires, carrés...), ainsi que les matériaux utilisés dans la construction, notamment au niveau de la porte d'entrée, du portail de garage, des fenêtres et des portes-fenêtres.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles. De manière générale, les fenêtres seront de proportions plus hautes que larges. Une ouverture avec la hauteur plus réduite par rapport la largeur est admise pour la zone cuisine. Les larges baies vitrées de proportions horizontales sont autorisées pour les séjours. On pourra également choisir de réaliser des portes-fenêtres en lieu et place de fenêtres avec, pour les ouvertures d'étages, un garde-corps posé en embrasure.

Les ouvertures pourront avoir des encadrements qui seront traités soit en relief, soit sur le même plan que la façade. Ils auront une largeur minimale de 22 cm.

Les encadrements seront « ton sur ton », ils seront de finition talochée fin.

o **Auvent et casquettes :**

On appelle auvent ou casquette des éléments horizontaux qui dépassent des plans des façades pour les protéger ou les animer. Les surfaces induites par ces casquettes ne pourront pas donner lieu à des espaces fermés et clos.

Ces éléments architecturaux sont à utiliser car ils participent à l'animation des façades et volumes et à la protection solaire durant la période estivale.

Ils feront partie intégrante de la construction.

Ils ne peuvent s'implanter au-delà de l'emprise constructible.

Sont interdits : toute utilisation de colonnes, de pilastres néo-classiques ou de balustres, y compris pour les garde-corps.

Les piliers maçonnés auront une section minimum de 30x30 cm.

o **Toitures :**

Généralement, les constructions ont une toiture à deux pentes comprises entre 25% et 35%. Les toitures à une ou trois pentes sont admises en RDC lorsqu'elles s'harmonisent avec le volume principal de la construction, les toitures à quatre pentes ne sont pas admises.

La couverture sera en tuiles de couleurs vieillie, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits. Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieur à la construction principale. Les ouvertures dans les toitures seront des lucarnes, fenêtres de toit, réalisées dans le même plan que la toiture, les lucarnes et chiens assis sont interdits. La toiture terrasse sur les constructions principales en R+1 ainsi que sur les constructions en rez-de chaussée (exemple : maison en plain-pied) reste interdite.

Les toits terrasse sont admis pour des corps de bâtiment secondaire (cette partie des bâtis sont à calculer entre le 20 et le 30 % d'emprise au sol maximal) à condition de s'inscrire dans le cadre d'une architecture contemporaine d'intégration avec l'architecture traditionnelle. Sur cette partie de bâtiment la toiture végétalisée est imposée car représente une solution alternative pour les économies d'énergies. Le corps principal de la maison doit rester avec une toiture traditionnelle.

En bref :

- les couvertures en bac acier sont interdites,
- les couvertures en plaques ondulées devront être recouvertes de tuiles,
- les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits,
- les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toitures à condition de s'intégrer à la pente du toit sans effets de superstructure ajoutée,
- les toitures végétalisées pour des volumes secondaires est imposée, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables,
- éléments techniques :
 - les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public,
 - les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Les débords seront réalisés en génoise à 1 rang pour la partie en RDC et 2 rangs pour le partie en R+1, corniches en pierres naturelles, chevrons et planches de bois, ou toute autre solution identique à celle d'une mise en valeur ou d'une restitution du patrimoine.

En pignon, l'emploi des génoises est interdit, même partiel.

○ **Menuiseries :**

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, doivent être réalisées avec des menuiseries en bois, ou aluminium laqué. Les menuiseries en PVC blanc sont interdites.

Les couleurs vives sont interdites. Les teintes des menuiseries seront choisies sur la palette de couleurs proposée par la Commune. (Ci-joint).

Les couleurs blancs et gris anthracite sont autorisés.

La menuiserie doit avoir le même couleur que le volet.

○ **Volet :**

Les volets peuvent être des volets roulants, coulissants ou ouvrants à la française.

Les coffres des volets roulants apparents rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits. Ceux - ci devront être intégrés dans la maçonnerie. Ils peuvent être en aluminium laqué ou en bois.

Les teintes des volets seront choisies sur la palette de couleurs proposée par la Commune. (Ci-joint)

Les couleurs blancs et gris anthracite sont autorisés.

Les volets doivent avoir le même couleur que la menuiserie.

○ **Grilles de défense :**

Les grilles de défense devront être en ferronnerie et seront de facture simple. Le barreaudage sera à dominante vertical composé de tubes ou de fers plats de petite section.

Les volutes et formes complexes sont interdites.

Les teintes des grilles de défense seront choisies sur la palette de couleurs proposée par la Commune. (Ci-joint)

o **Éléments de serrurerie :**

Les portillons, portails, et portes de garages devront être en harmonie avec la construction et de modèles similaires.

Le portillon et le portail auront une hauteur obligatoirement comprise entre 1.60 et 1.80 mètres. Aucun poteau d'accroche ne sera autorisé au-delà de cette hauteur.

Ces ensembles de serrurerie seront constitués de panneaux pleins à rainures horizontales.

La teinte du portillon, portail, et porte de garage devra être identique à celle choisie pour les menuiseries. Les couleurs vives et le blanc (RAL 9010) sont interdits.

L'emplacement du portillon se trouvera obligatoirement, dans la clôture perpendiculaire au parking privé ouvert sur la voie.

Les portes de garage à rainures verticales et les volets roulants pour garage ainsi que les portes garage imitations bois sont interdit.

o **Éléments technique et saillies :**

Énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé.

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à la construction, ils font partie de la composition d'ensemble, et doivent apparaître au permis de construire.

Pompes à chaleur

Elles ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Elles devront être soit :

- totalement encastrées dans le volume bâti et être protégées, si nécessaire, par un claustra en bois persienne ou par une grille en tôle perforée de même couleur que la façade ou que les menuiseries.
- en façade arrière si elles ne donnent pas sur un espace public.
- en toiture dans le cas des toits terrasses.

Les goulottes électriques en façade sont strictement interdites.

Bloc extérieur pour la climatisation

Celui-ci ne devra pas être visible depuis le domaine public.

Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent par leur forme, leur coloris et leur caractère, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public.

Souches de cheminées et barbecues

Les souches de cheminées seront traitées simplement et établies en retrait de l'aplomb des façades.

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé, à moins qu'il ne soit incorporé dans un élément architectural.

Les foyers des barbecues devront être incorporés au bâtiment principal ou aux constructions annexes. Les sorties de fumée se feront en toiture.

o **Clôtures :**

Les terrains à bâtir du lotissement seront obligatoirement clôturés sur l'ensemble de leurs faces.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, elle est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de ladite propriété.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci et disposé en retrait de 5 mètres depuis la voie d'accès afin de réserver un espace privatif non clos pour le stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace public. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera vert sombre ou grise anthracite.

Nous avons deux typologies de clôtures :

- Les clôture donnant sur la voirie et les espaces communs : seront composée d'un mur bahut maçonné enduit sur toutes les faces, avec une hauteur maximum de 0,80 m par rapport au terrain naturel et surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
- Les clôture entre les lots : seront constituée d'un grillage rigide doublé d'une haie vive ou d'un mur plein surmonté d'une rangée de tuiles scellées sur la longueur.

Les murs de clôture, soit le mur bahut soit un mur plein seront de couleur pierre.

A proximité des cours d'eau, canaux et fosses, aucune clôture ne peut être implantée.

4 - PRECONISATIONS PAYSAGERES

La végétation proposée pour l'aménagement des jardins privés doit garder une certaine cohérence avec le caractère du site et l'identité régionale. Le choix des végétaux doit être esthétique, mais surtout adapté (besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement, au gel, au vent...).

Les végétaux doivent résister aux maladies et être d'un entretien réduit.

Le développement de la plante est à prévoir en cohérence avec l'espace qui lui est imparti.

Les haies arbustives constituées d'une seule essence végétale sont interdites. Elles seront impérativement constituées d'un mélange d'essences locales prises dans la palette végétale ci-dessous.

Une haie doit être composé d'au moins trois essences différentes.

Les préconisations du Dossier de loi sur l'eau et notamment de l'étude des incidences Natura 2000 devront être respectées.

o Arbres d'ornement :

Caducs

- Amandier (*Prunus dulcis*),
- Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*),
- Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*),
- Micocoulier de Provence (*Celtis australis*),
- Mûrier blanc (*Morus Alba*),
- Savonnier (*Koeleria paniculata*),
- Tilleul argenté (*Tilia tomentosa*).

Persistant

- Chêne vert (*Quercus ilex*),
- Chêne kermès (*Quercus coccifera*),
- Cyprès de Florence (*Cupressus sempervirens*),

- Olivier (*Olea europaea*),
- Pin d'Alep (*Pinus halepensis*).

o **Arbres d'ornement pour haies :**

Caducs

- Arbre à perruque (*Cotymus coocygia*),
- Buddleia (*Buddleia davidii*),
- Chèvrefeuille (*Lonicera tellmaniana*),
- Cytise à feuille de lin (*Cytisus linifolius*),
- Grenadier (*Punica granatum*),
- Jasmin (*Jasminus fruticans*),
- Jujubier (*Ziziphus sativa*),
- Seringat (*Philadelphus brachybotris*),
- Spirée (*Spiraea bumalda*),
- Therebinthe (*Pistacia terebinthus*).

Persistant

- Arbousier (*Arbutus unedo*),
- Buis (*Buscus sempervirens*),
- Chalef de Ebbing (*Eleagnus x ebbingei*),
- Coronille jonciforme (*Coronilla juncea*),
- Euphorbe characias (*Euphorbia characias*),
- Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*),
- Génévrier (*Juniperus communis*),
- Goyavier du Brésil (*Feijoa sellowiana*),
- Laurier Sauce (*Laurus nobilis*),
- Laurier rose (*Nerium oleander*),
- Laurier tin (*Viburnum tinus*),
- Myrthe (*Myrtus communis*),
- Néffier du Japon (*Eriobotrya japonica*),
- Oranger du Mexique (*Choisya ternata*),
- Photinia (*Photinia fraseri*),
- Pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*),
- Pittospore du Japon (*Pittosporum tobira*).

o **Plantes vivaces pour massif :**

Caducs

- Caryoptéris (*Caryopteris clandonensis*),

Persistant

- Ballote (*Ballota acetabulosa*),
- Ciste cotonneux (*Cistus albidus*),
- Ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis*),
- Iris d'Alger (*Iris unguicularis*),
- Lavande (*Lavandula officinalis*),
- Romarin (*Rosmarinus officinalis*),
- Sauge de Jérusalem (*Phlomis fruticosa*),
- Sauge officinale (*Salvia officinalis*),
- Thym (*Thymus capitatus*).

o **Plantes grimpantes pour treilles / tonnelles :**

Caducs

- Clématite de Jackman (Clematis « Jackmanii),
- Vigne vierge de Virginie (Parthenocissus quinquefolia).

Persistant

- Bignone rose (Podranea ricasoliana),
- Rosier de Banks (Rosa banksiae),
- Solanum grimpant (Solanum jasminoides)

ARIANNA PELLEGRINESCHI ARCHITECTE
Saint Rémy de Provence, Le 04 04 2022



Arianna Pellegrineschi

CAHIER DES CHARGES
DATE : 12/06/2023

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-CRAU

LOTISSEMENT LES MERINOS
33 PARCELLES

PERMIS D'AMENAGER
PA 013 097 22 S 0001

Maître d'ouvrage

SAS HECTARE
Village EXPOBAT – ZA PLAN DE CAMPAGNE
13480 CABRIES

Géomètre Expert

ALPILLES TOPOGRAPHIE –
5 ZI de la Gare –
13210 Saint-Rémy-de-Provence
04 90 92 12 16

Bureau d'Etudes Techniques

ALPILLES TOPOGRAPHIE –
5 ZI de la Gare –
13210 Saint-Rémy-de-Provence
04 90 92 12 16

TABLE DES MATIERES

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

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.

Le lotissement « **LES MERINOS** », objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de SAINT-MARTIN-DE-CRAU dans le département de Bouches-du-Rhône (13).
Ce lotissement permettra la création d'un projet de 33 parcelles.

ARTICLE 2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

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

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les stipulations du cahier des charges s'imposent :

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

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

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

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

En cas de transgression et de différent :

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

ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 4.1. Création

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 4.2. Transfert et entretien des équipements communs

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

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

Article 4.3. Obligation de conservation

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 4.4. Contribution des propriétaires aux charges

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

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

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

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

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

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

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

Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité

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

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

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

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

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

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

Article 4.6 Caution voiries, réseaux et aménagements divers

A la sûreté de la conservation des aménagements et des équipements communs du lotissement, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme, la somme de **CINQ CENTS EUROS (500 €) par lot acquis** en sus du prix de vente. Exception faite pour le macro-lot pour lequel le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

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

En outre, les sommes séquestrées serviront à financer :

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

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

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

ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

La délimitation et le bornage des lots vendus seront établis par le cabinet ALPILLES TOPOGRAPHIE sis au n° 5 ZI de la Gare – 13210 Saint-Rémy-de-Provence, géomètre de l'opération dont les coordonnées sont rappelées ci-dessus.

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

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

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

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

Le montant de ces frais est fixé à la somme de **QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS TTC (480 €)**.

ARTICLE 6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Article 6.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

- Lorsque les clôtures sont réputées privatives, elles sont à la charge exclusive de l'acquéreur du lot et devront être édifiées sur l'emprise du lot vendu.

- Lorsque les clôtures sont réputées mitoyennes, elles sont à la charge des 2 voisins mitoyens et seront édifiées à cheval sur la limite de propriété séparant les 2 lots.

Étant entendu que :

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

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

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

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

Le lotissement « LES MERINOS » permet la création d'un lotissement comprenant 33 lots à usage individuel.

Sur chacun des 33 lots à usage d'habitat individuel sera édifiée une construction comprenant un seul logement à l'exception le cas échéant des lots où la réalisation d'un double logement est expressément autorisée.

Les lots sont indivisibles à l'exception des macro-lots qui pourront être divisés ultérieurement en lots, dans le cadre d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété.

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

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

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

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

ARTICLE 7. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

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

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

ARTICLE 8. UTILISATION DES VOIES

Article 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 8.2. Stationnement

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

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

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

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

Article 8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

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

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

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

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

Article 8.4. Utilisation des voies par des tiers

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

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

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

ARTICLE 9. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

Les lots sont vendus en vue de la réalisation principale de constructions à usage d'habitation. Toutefois, une partie de celles-ci pourra être utilisée à usage de profession libérale/à usage commercial. Dans ce cas, l'acquéreur devra réaliser les places de stationnement nécessaires à cette activité, sur l'emprise de sa parcelle.

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 seront supportés pour partie par l'Aménageur, pour partie par l'acquéreur, selon un forfait définitif, convenu et arrêté d'un commun accord entre les parties à la somme de CENT EUROS (100 €) quelle que soit la date de régularisation de l'acte authentique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 10.1. Entretien et Propreté des lots

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

Les haies seront entretenues et élaguées de manière régulière.

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

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

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

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

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

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

Article 10.2. Entretien des constructions

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

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

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

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

Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions

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

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

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

Les climatiseurs devront être disposés au pied des façades, aux endroits les moins visibles de la voie publique. Ils ne pourront donc pas être situés, pour des raisons esthétiques, sur les façades hautes des constructions et au pignon de celles-ci.

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

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

Article 10.4. Bon voisinage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de **cinq cents euros (500 €)** 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.

ARTICLE 11. SERVITUDES

Article 11.1. Servitudes générales

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

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

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

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

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

La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

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

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

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

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

Les abris compteurs de certains lots pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin, par suite d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal aux dits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu

dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement.

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

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

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

Article 11.2. Servitudes spécifiques et conditions particulières

ASL

L'association syndicale libre du lotissement (ASL), à qui seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs du lotissement, prendra à sa charge tous les abonnements aux réseaux communs, soit le cas échéant : le compteur général d'eau, les compteurs électriques pour la station de relevage des eaux usées et l'éclairage commun, etc ...

SERVITUDES DE PASSAGE ET DE TOUS RESEAUX AU PROFIT DU LOTISSEUR

Le lotisseur disposera de servitudes de passage et de tous réseaux sur les espaces et équipements communs du lotissement, pour toute éventuelle extension à partir de ceux-ci.

PPNC – PLACE PRIVATIVE NON CLOSE – Travaux à la charge de l'acquéreur

Le réservataire reconnaît être parfaitement informé par l'aménageur que ce dernier réalisera uniquement, conformément au programme des travaux, pour les Places Privatives Non Closes dites PPNC les travaux suivants :

- Une couche de tout venant sur 20 cm d'épaisseur,
- Une couche de grave sur 10 cm d'épaisseur.

Ainsi, le réservataire alors devenu acquéreur, gardera à sa charge la réalisation d'une dalle en béton désactivé de 5 cm d'épaisseur minimum en fonction de la topographie des lieux.

L'Aménageur se réserve toutefois la possibilité de réaliser lui-même et à ses frais, si bon lui semble, lesdits revêtements.

Dans l'hypothèse où, à l'achèvement des travaux du lotissement (dépôt de la DAACT), la couche de finition n'avait pas été faite par l'Aménageur, le réservataire s'oblige à faire réaliser à ses frais et sous sa responsabilité, la couche de béton balayé ou désactivé concomitamment à la réalisation des autres travaux de constructions et ce au plus tard, dans un délai de 15 mois du dépôt de sa déclaration d'ouverture de chantier.

A défaut d'avoir réalisé lesdites PPNC dans ce délai, l'Aménageur pourra, 15 jours après une mise en demeure par LRAR restée sans effet, faire réaliser ledit revêtement par toute entreprise de son choix au frais de l'Acquéreur par prélèvement sur la caution de l'article 10.2. A cet égard, le réservataire s'oblige d'ores et déjà à laisser pénétrer sur sa propriété toute entreprise mandatée par l'Aménageur à cet effet et ce afin de permettre la réalisation desdits travaux.

FRANGE VEGETALE A L'INTERIEUR DES LOTS – Travaux à la charge de l'acquéreur (lot n° 5 à 25)

L'acquéreur est parfaitement informé qu'une frange végétale restera à créer à l'achèvement des travaux de l'aménageur. Ces travaux sont à la charge de l'acquéreur.

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.

L'aménageur pourra autoriser l'acquéreur d'un macro-lot à mettre en place sur l'emprise de ce dernier tout panneau publicitaire nécessaire à la promotion de son projet.

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

ARTICLE 13. ASSOCIATION SYNDICALE

Article 13.1. Création de l'Association syndicale

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

Précision faite que les acquéreurs devront verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente la somme de **CENT CINQUANTE EUROS (150 €)**, au titre des frais de constitution de cette Association Syndicale.

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

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

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

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

Article 13.2. Entretien des ouvrages et dégradations

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 13.4. Non création de l'Association Syndicale

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

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

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

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

ARTICLE 14. CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

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

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

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

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

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

ARTICLE 15. ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

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

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

ARTICLE 16. PUBLICATION

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

ARTICLE 17. ÉLECTION DE DOMICILE

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

Me Pierre AMALVY
23 Av. de la Vall. des Baux,
13520 Maussane-les-Alpilles

Fait à Cabriès, le 12/06/2023

**DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-CRAU**

LOTISSEMENT « LES MERINOS »

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1. FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMISSION PROVISOIRE	3
Article 1.1. Formation	3
Article 1.2. Objet.....	3
Article 1.3. Dénomination	3
Article 1.4. Siège	4
Article 1.5. Durée	4
Article 1.6. Transfert de propriété	4
Article 1.7. Organe d'administration provisoire	4
 ARTICLE 2. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.....	 5
Article 2.1. Composition	5
Article 2.2. Pouvoirs	5
Article 2.3. Convocation	5
Article 2.4. Voix	6
Article 2.5. Majorité	6
Article 2.6. Tenue des assemblées	6
Article 2.7. Ordre du jour	6
Article 2.8. Délibération	7
 ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS	 7
Article 3.1. Principe	7
Article 3.2. Désignation	7
Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations	7
Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat	7
Article 3.5. Délégations	8
 ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES.....	 8
Article 4.1. Définition – Répartition.....	8
Article 4.2. Appels de fonds	9
Article 4.3. Paiement et recouvrement des dépenses	9
Article 4.4. Mutation	9
Article 4.5. Obligation d'assurance	9
 ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES	 9
Article 5.1. Carence de l'Association syndicale	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 5.6. Tableau des surfaces.....	11

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

Article 1.1. Formation

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

- Cette Association Syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dénommé « Les Mérinos » situé à SAINT-MARTIN-DE-CRAU, dont le périmètre est défini par le permis d'aménager correspondant et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de modificatif.

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

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

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

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

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

Article 1.2. Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

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

Article 1.3. Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : Association Syndicale des colotis du lotissement « LES MERINOS » sur la commune de SAINT-MARTIN-DE-CRAU (Bouches-du-Rhône).

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 1.4. 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 1.5. 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 entrainera 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 1.6. 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-propiété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propiétaire.

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 groupe 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 3/4 de la superficie du lotissement ou les 3/4 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 2 du code de l'urbanisme.

Article 2.6. Tenue des assemblées

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

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

Article 2.7. Ordre du jour

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

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

Article 2.8. Délibération

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

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

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

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

ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS

Article 3.1. Principe

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

Article 3.2. Désignation

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

Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations

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

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

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

Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat

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

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

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

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

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

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

Article 3.5. Délégations

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

ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES

Article 4.1. Définition – Répartition

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

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

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

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

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

Article 4.2. Appels de fonds

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

2- Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte de l'Association syndicale (entre les mains du notaire rédacteur de l'acte) une somme définie dans le cahier des charges du lotissement, par lot acquis, à titre de caution pour dégradations et entretien des parties communes du lotissement et ultérieurement à titre de fonds de roulement.

Le montant de cette somme et les modalités de son utilisation sont contractuellement fixés dans le cahier des charges du lotissement.

Article 4.3. Paiement et recouvrement des dépenses

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

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

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

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

Article 4.4. Mutation

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

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

Article 4.5. Obligation d'assurance

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

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

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

ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 5.1. Carence de l'Association syndicale

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

Article 5.2. Modification – Dissolution

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

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

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

Article 5.3. Pouvoir pour déclarer

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

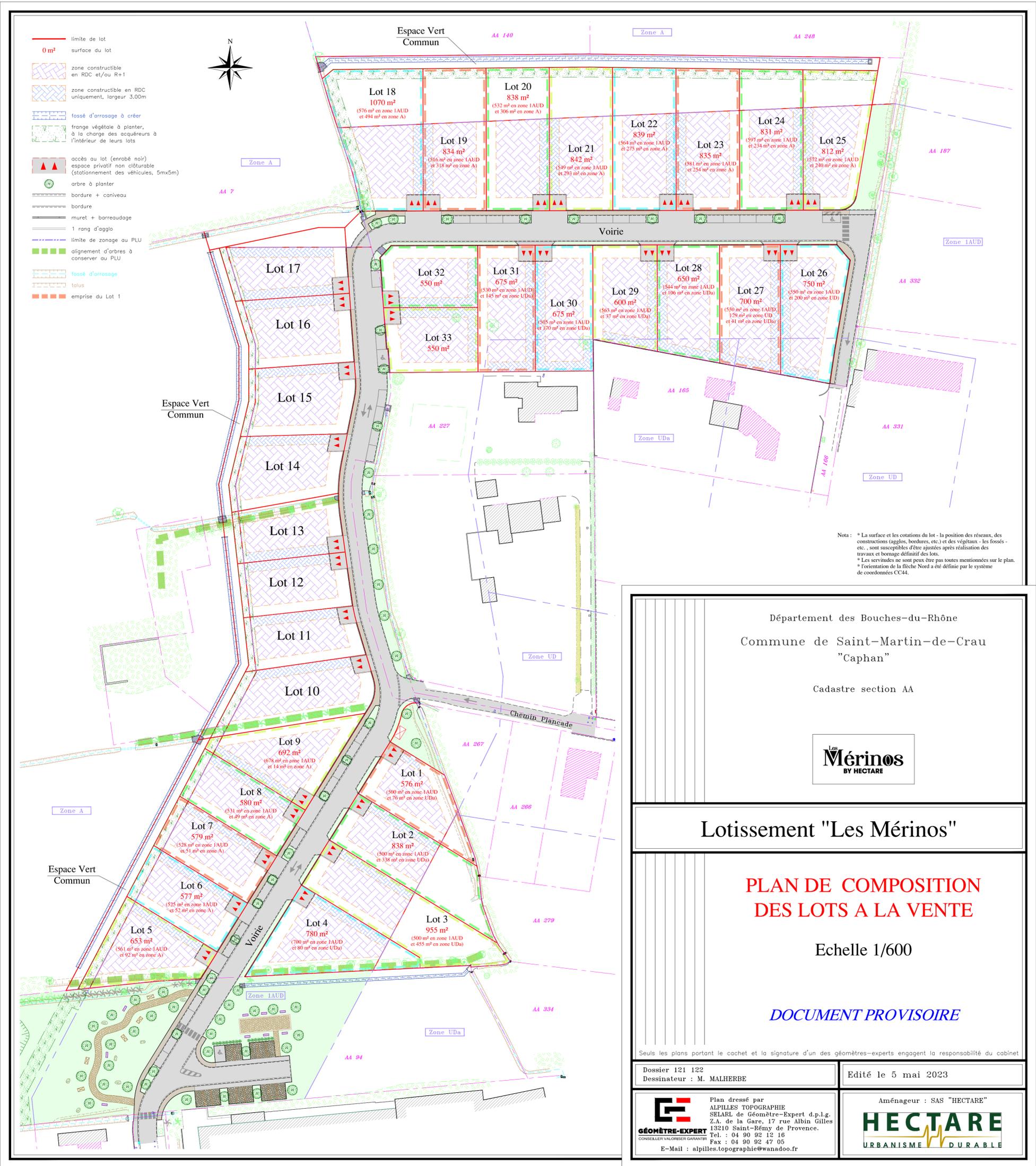
Article 5.4. Election de domicile

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

Article 5.5. Plan parcellaire

Il est joint aux présents statuts.

Fait à Cabriès, le lundi 12 juin 2023



- limite de lot
- 0 m² surface du lot
- zone constructible en RDC et/ou R+1
- zone constructible en RDC uniquement, largeur 3,00m
- fossé d'arrosage à créer
- frange végétale à planter, à la charge des acquéreurs à l'intérieur de leurs lots
- accès au lot (enrobé noir) espace privatif non clôturable (stationnement des véhicules, 5mx5m)
- arbre à planter
- bordure + caniveau
- bordure
- muret + barreaudage
- 1 rang d'agallo
- limite de zonage au PLU
- alignement d'arbres à conserver au PLU
- fossé d'arrosage
- talus
- emprise du Lot 1

Nota : * La surface et les cotations du lot - la position des réseaux, des constructions (agallo, bordures, etc.) et des végétaux - les fossés - etc. - sont susceptibles d'être ajustés après réalisation des travaux et bornage définitif des lots.
 * Les servitudes ne sont pas toutes mentionnées sur le plan.
 * L'orientation de la flèche Nord a été définie par le système de coordonnées CC44.

Département des Bouches-du-Rhône
 Commune de Saint-Martin-de-Crau
 "Caplan"

Cadastre section AA



Lotissement "Les Mérinos"

PLAN DE COMPOSITION DES LOTS A LA VENTE

Echelle 1/600

DOCUMENT PROVISOIRE

Seuls les plans portant le cachet et la signature d'un des géomètres-experts engagent la responsabilité du cabinet.

Dossier 121 122
 Dessinateur : M. MALHERBE

Edité le 5 mai 2023

GÉOMÈTRE-EXPERT
 ALPILLES TOPOGRAPHIE
 SELARL de Géomètre-Expert d.p.l.g.
 Z.A. de la Gare, 17 rue Albin Gilles
 13210 Saint-Rémy de Provence.
 Tel. : 04 90 92 12 16
 Fax : 04 90 92 47 05
 E-Mail : alpilles.topographie@wanadoo.fr

Aménageur : SAS "HECTARE"
HECTARE
 URBANISME DURABLE

Les
Mérimos
BY HECTARE

Lotissement "Les Mérimos"

PLAN DE VENTE - LOT 32

Echelle 1/250

DOCUMENT PROVISOIRE

Seuls les plans portant le cachet et la signature d'un des géomètres-experts engagent la responsabilité du cabinet

Dossier 121 122
Dessinateur : M. MALHERBE

Edité le 5 mai 2023

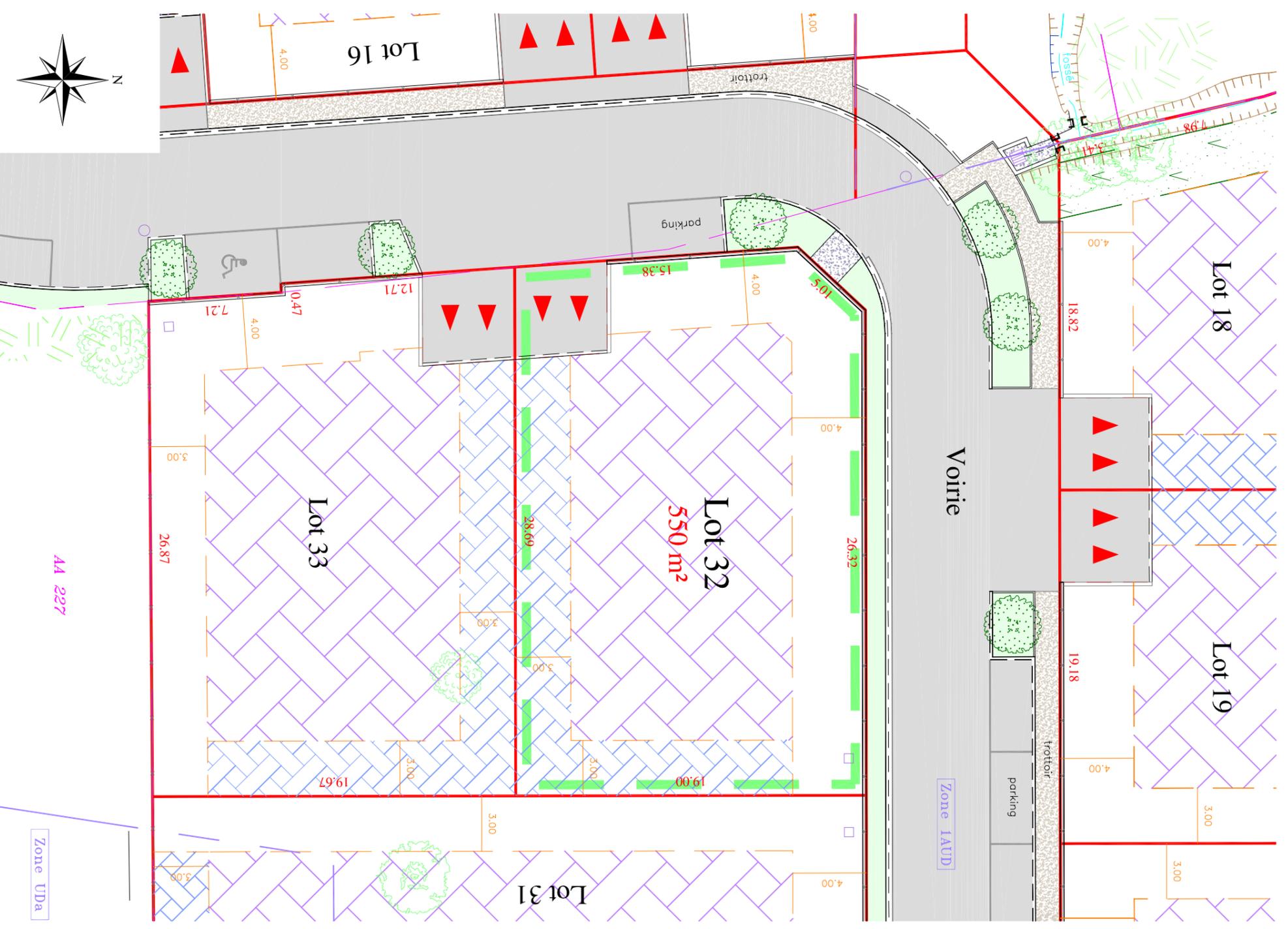
GEOMETRE-EXPERT
ALPILLES TOPOGRAPHIE
SEIARL de Géomètre-Expert d.p.l.g.
Z.A. de la Gare, 17 rue Albin Gilles
13210 Saint-Rémy de Provence.
Tel : 04 90 92 12 16
Fax : 04 90 92 47 05
E-Mail : alpilles.topographie@wanadoo.fr

Aménageur : SAS "HECTARE"
HECTARE
URBANISME DURABLE

- limite de lot
- cotation plane (en mètre)
0,00
- recul d'implantation des constructions (en mètre)
0,00
- zone constructible en RDC et/ou R+1
- zone constructible uniquement, largeur 3,00m
- 0 m² surface du lot

- accès ou lot (enrobé noir)
espace privatif non ciblurable (stationnement des véhicules, 5m x 5m)
- frange végétale à planter, à la charge des occupants de l'intérieur de leurs lots
- ciblture rigide
- emprise du Lot 32
- arbre à planter
- bordure + caniveau
- bordure
- muret + barreaudage
- 1 rang d'oggio
- limite de zonage ou PLU

Nota : * La surface et les cotations du lot - la position des réseaux, des constructions (agglôs, bordures, etc.) et des végétaux - les fossés - etc. , sont susceptibles d'être ajustés après réalisation des travaux et bornage définitif des lots.
* Les servitudes ne sont pas être mentionnées sur le plan.
* L'orientation de la flèche Nord a été définie par le système de coordonnées CC44



AA 227

Zone UDa

Vairie

Zone IAUd

**AFFAIRE n° 22579 : HECTARE - CREATION DU LOTISSEMENT "LES MERINOS"
CAPHAN - ST-MARTIN-DE-CRAU (13)**

Note hydraulique du dispositif de compensation des imperméabilisations - phase PA

1 - Hypothèses prises en compte et contexte règlementaire

Superficie totale du bassin versant : A = **0.0326 km²** , soit une surface de **32 640 m²**
 Longueur du plus long chemin hydraulique (PLT) : L = **506 m**
 Pente moyenne pondérée du PLT : I = **0.005 m/m**

La surface de collecte des flux de ruissellement liée à la zone à aménager dans le cadre de la présente opération couvre une superficie supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha ; l'opération est donc redevable d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Selon le contexte règlementaire l'opération devra donc être conforme aux prescriptions de la DDTM des Bouches-du-Rhône ainsi qu'aux préconisations définies dans le zonage pluvial communal daté au février 2018.

- Zonage pluvial de Saint-Martin-de-Crau : D'après le plan de ce zonage pluvial, le projet s'inscrit dans la zone "EP2" correspondant à un secteur identifié comme le centre-ville et/ou les secteurs densément urbanisés, appartenant au bassin versant Nord de la Chapelette, de la Dynamite et secteur de Caphan. Pour ce secteur, et pour toute parcelle de surface supérieure à 1000 m², le règlement pluvial précise les dispositions suivantes:

- infiltration des eaux pluviales devra être étudiée en priorité après évaluation de la perméabilité du sous sol et du niveau de la nappe,
- dimensionnement de la rétention du projet par **la méthode des pluies et pour une occurrence trentennale**,
- débit de fuite maximal de **5 l/s/ha de surface interceptée y compris le projet**. En cas d'un rejet gravitaire, le débit de fuite ne doit pas conduire à un diamètre d'orifice de régulation inférieur à 60 mm ou de section inférieure à 0.0028 m²,
- le fond des rétentions non étanches devra être situé à au moins 1 m au-dessus de la nappe en haute eaux.

- **DDTM 13 :** D'après la doctrine de la DDTM13, le dimensionnement du dispositif de rétention des eaux pluviales devra suivre les règles suivantes :
 - Dimensionnement du bassin de rétention par **la méthode des pluies**, en utilisant la période de retour définie selon la norme **NF EN 752 - Réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments**. Compte tenu que le projet se situe dans une zone résidentielle, d'après cette norme, le dispositif de rétention sera dimensionné pour une **période de retour de 20 ans**.
 - Le débit de fuite correspondra au **débit biennal avant aménagement, dans la limite de 20 L/s/ha drainé ;**

Selon les éléments ci-dessus, les règles les plus contraignantes à respecter sont celles du zonage pluvial de la commune.

Les sondages et les testes d'infiltrations réalisés sur le site du projet (cf. rapport ARGEO en **annexe 1**) à une profondeur de 1 mètre /TN ont abouti aux résultats suivantes:

- le sol de la parcelle est constitué par une première couche limone argileuse marron de 0.5m à 0.8 m de profondeur puis des alluvions graveleuses, appelées "les
- la perméabilité moyenne mesurée dans les trois tests d'infiltration est d'environ 1,5x10⁻⁵ m/s (=53 mm/h), correspondant à un sous-sol relativement perméable,
- Aucune venue d'eau n'a été observée dans les sondages jusqu'à la profondeur de -1,7 m/TN. En revanche, le niveau PHE de la nappe de Crau à Saint-Martin-de-Crau est situé généralement à -2.0 m/TN en saison printanière et estivale et un niveau basse eaux à moins de 5 m/TN en hiver. La nappe de la Crau est caractérisé par cette inversion hydrogéologique lié aux irrigations des prairies de la Crau.

2 a - Calcul du coefficient de ruissellement

Il est à noter que les surfaces présentées ci-dessous correspondent aux surfaces de l'impluvium (= surfaces projetées au sol) après aménagement.

Nature des surfaces	Surface	Coefficient de ruissellement C(10)	Surface active
LOTS PRIVATIFS			
Surfaces imperméabilisées (toitures, voiries...)	8 956 m ²	1.00	8 956 m ²
Surfaces perméables (espaces libres pleine terre)	10 435 m ²	0.25	2 609 m ²
ESPACES COLLECTIFS			
Surfaces imperméabilisées (voirie, parking...)	4 365 m ²	0.95	4 147 m ²
Espaces verts pleine terre	8 884 m ²	0.25	2 221 m ²
Total	32 640 m²	0.55	17 933 m²

Coefficient de ruissellement moyen : C = Sa/S : **55%**

MAIRIE DE SAINT MARTIN DE CRAU
 SERVICE URBANISME FONCIER
 ARRIVEE
05 AOUT 2022
 DOCUMENT ANNEXE A LA DECISION

2 b - Calcul du coefficient de ruissellement pour d'autres occurrences de pluie

Pour des périodes de retour T > 10 ans, on se référera à la formule du Guide Technique Assainissement Routier :

$$C_{(T)} = 0.8 \times \left(1 - \frac{P_{(10)}}{P_{(T)}} \right) \quad \text{si } C_{(10)} < 0.8 \text{ et avec} \quad P_n = \left(1 - \frac{C_{(10)}}{0.8} \right) \times P_{(T)}$$

, et si C₍₁₀₎ ≥ 0.8, il est admis que P₀ = 0 et C_(T) = C₍₁₀₎

Avec :
 C_(T) : coefficient de ruissellement pour une période de retour T (sans unité),
 P₀ en mm,
 P_(T) : hauteur de la pluie journalière de période de retour T,

Calcul de P0	42.60
C ₍₃₀₎	0.63
C ₍₅₀₎	0.65
C ₍₁₀₀₎	0.68

Le coefficient de ruissellement biennal est extrapolé à partir des valeurs calculées ci-dessus.

3 - Calcul du temps de concentration

Méthode	
Pour BV urbain	Chocat

t _c				
T = 2 ans	T = 10 ans	T = 30 ans	T = 50 ans	T = 100 ans
25 mn	24 mn	22 mn	22 mn	22 mn
0.42 h	0.40 h	0.37 h	0.37 h	0.36 h

4 - Calcul de l'intensité pluviométrique

La pluviométrie est issue de la station météorologique de Toulon (période d'observation : 1971-2012).

Coefficients de Montana	a
6 mn < t < 1 h	b
Intensité de la pluie égale au temps de concentration i(t _c , T)	

Période de retour				
T = 2 ans	T = 10 ans	T = 30 ans	T = 50 ans	T = 100 ans
4.233	6.278	9.186	9.666	12.752
0.553	0.525	0.521	0.512	0.535
1 mm/mn	1 mm/mn	2 mm/mn	2 mm/mn	2 mm/mn
43 mm/h	71 mm/h	109 mm/h	119 mm/h	148 mm/h

5 - Calcul du débit de pointe

Le débit de pointe est calculé par la méthode rationnelle :

$$Q = K \times C \times i(t_c, T) \times A \quad \text{avec } K = 1 / 3,6$$

Coefficient de ruissellement
Débit instantané maximal après aménagement

Période de retour				
T = 2 ans	T = 10 ans	T = 30 ans	T = 50 ans	T = 100 ans
0.49	0.55	0.63	0.65	0.68
0.19 m³/s	0.35 m³/s	0.62 m³/s	0.70 m³/s	0.91 m³/s
191 l/s	354 l/s	622 l/s	704 l/s	911 l/s

Variation par rapport à l'état naturel	Q _p - Q _n (Q _p - Q _n)/Q _n Q _p /Q _n
----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

155 l/s	219 l/s	232 l/s	223 l/s	234 l/s
431%	162%	60%	46%	35%
5.31	2.62	1.60	1.46	1.35

De par l'imperméabilisation des sols, le débit de pointe après aménagement sont supérieurs aux débits de pointe à l'état naturel (= état actuel). Le calcul des débits de pointe à l'état naturel est présenté en **annexe 2**.

Par conséquent, il convient d'interposer des ouvrages de retenue afin de limiter le débit rejeté à l'aval au débit admissible Q_f. Ce débit de fuite est déterminé de manière à garantir un degré de protection de 30 ans (préconisé par le schéma pluvial de la commune). Dans le cas de cette opération, il est envisagé d'évacuer les eaux pluviales du projet par infiltration. De ce fait, le débit de fuite sera équivalent au débit d'infiltration.

En tenant compte du coefficient de perméabilité moyenne mesuré sur site de 53 mm/h et d'une surface d'infiltration potentielle en aval de la zone du projet d'environ 1880 m².

Le débit de vidange du futur bassin de rétention par infiltration pourra être estimé à la valeur suivante :

$$\begin{aligned} \text{Perméabilité moyenne mesurée} &= 1.47E-05 \quad \text{m/s.} && (=53 \text{ mm/h}) \\ \text{Surface d'infiltration projetée} &= 2260 \quad \text{m}^2. \\ \text{Soit un débit de fuite (par infiltration)} &= 0.033 \text{ m}^3/\text{s} \\ &= 33.3 \text{ l/s} \end{aligned}$$

6 - Calcul du volume utile de rétention

Comme précisé *supra*, le volume de compensation à l'imperméabilisation induite par le projet doit correspondre à la valeur la plus contraignante (soit la valeur calculée par les règles du zonage pluvial communal), à savoir:

$$V_u = 2075 \text{ m}^3, \text{ soit } 156 \text{ l/m}^2 \text{ imperméabilisé}$$

Le détail de calcul du volume de rétention ci-dessus par la méthode des pluies est présenté en **annexe 3**.

De plus, il convient de préciser que le temps de vidange du bassin de rétention pour V_u = 2075 m³ et pour Q_f = 33.3 l/s est de : T_{vidange} = 17 heures < 48 heures.

7 - Caractéristiques du dispositif de gestion des eaux pluviales

Afin de répondre au mieux aux contraintes de l'opération, la rétention des eaux pluviales sera assurée par un bassin de rétention et d'infiltration paysager. Il sera aménagé en aval hydraulique du projet permettant de collecter l'ensemble des ruissellements de la zone du projet.

Les caractéristiques de la rétention pourront être les suivantes :

- Bassin de rétention de $2\,075\text{ m}^3$, assurée par un bassin à ciel ouvert paysager d'une emprise au sol d'environ 2800 m^2 , d'une hauteur utile de 0.8 m et d'une profondeur maximale de 1.0 m/TN .
Soit un total utile de $2\,075\text{ m}^3$

Selon les contraintes de l'opération, les cotes projet après aménagement pourront nécessiter l'adaptation du dispositif de gestion des eaux pluviales de l'opération.

La rétention se vidangera par infiltration dans le sous-sol de la zone du projet. **L'opération n'induit donc aucun rejet pluvial dans le milieu naturel superficiel.**

Le bassin de rétention du projet collectera l'ensemble des ruissellements de la zone aménagée y compris les rejets pluviaux des lots privés. Le réseau pluvial du projet sera dimensionné pour une occurrence d'au moins 30 ans, en cohérence avec le dimensionnement du bassin de rétention. La collecte des eaux pluviales sera assurée par des écoulements gravitaires jusqu'au bassin de rétention.

Une vue en plan et une coupe de principe du dispositif de gestion des eaux pluviales sont présentées en **annexe 4**.

Un contrôle des installations sera réalisé de manière régulière et après chaque pluie significative par le gestionnaire du site. Ces visites permettront d'inspecter l'état des équipements, d'identifier les instabilités ou les points sensibles des ouvrages, et le cas échéant de procéder à leur entretien ou leur réparation.

Les équipements de gestion des eaux pluviales seront entretenus de manière à garantir leur bon fonctionnement permanent. Tous les équipements nécessitant un entretien régulier sont pourvus d'un accès permettant leur desserte en toute circonstance notamment par des véhicules d'entretien.

8 - Caractéristiques du traitement qualitatif des eaux pluviales

Le traitement de la pollution chronique des eaux pluviales potentiellement souillées (correspondant aux EP de voirie) sera assuré, au niveau du bassin de rétention paysager, par une décantation ainsi que par le pouvoir épuratoire des couches du sous-sol. **A noter que la profondeur du bassin de rétention/infiltration ne devra pas être supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel afin de maintenir une distance minimale de 1 mètre entre le fond du bassin et le niveau PHE de la nappe de Crau.**

De plus, compte tenu de la nature du projet (création d'un lotissement), le risque de pollution des eaux par une matière dangereuse est négligeable à nul. Néanmoins, de manière sécuritaire, il conviendra d'installer une vanne d'obturation au droit de l'ouvrage de rejet dans le bassin de rétention permettant d'isoler celui-ci de son réseau de collecte étanche en cas d'une éventuelle pollution accidentelle.

Il est à noter également que la nappe de la Crau monte en charge dans la période estivale. Soit, dans les périodes où le bassin de rétention sera généralement vide.



Assainissement - Réhabilitation de sites - Géologie - Géotechnique

DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

Commune de Saint Martin de Crau

HECTARE
Projet Lotissement
Lieu dit Le Mas de Roche
Condition d'infiltration des eaux
pluviales
Nature et perméabilité des sols

Août 2021

ARGEO
161, rue du Levant - 30420 Calvisson
Tél : 04.66.01.97.88 - Fax : 04.66.01.97.54
E-Mail : olivier.martin@argeo.fr
Site : www.argeo.fr

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	3
2 - SITUATION ET CONTEXTE GÉOLOGIQUE.....	3
2.1 Situation géographique.....	3
2.2 Situation cadastrale.....	3
2.3 Contexte géologique et hydrogéologique.....	4
2.4 Contexte hydrogéologique.....	4
3 - RÉSULTATS DES SONDAGES.....	5
4 - RÉSULTATS DES ESSAIS DE PERMÉABILITÉ.....	5

1 - INTRODUCTION

Dans le cadre d'un projet de création d'un lotissement sur des parcelles de la commune de Saint Martin de Crau dans le département des Bouches du Rhône, nous avons réalisé une étude de nature et de perméabilité des sols, afin de connaître les capacités d'infiltration des eaux pluviales au droit des futures zones d'infiltration des eaux pluviales.

Pour cette mission, nous avons réalisé des sondages à la pelle mécanique, des sondages à la tarière, des essais de perméabilité ainsi que des observations géologiques de surface et des recherches bibliographiques. Ces sondages nous ont permis de connaître la nature et l'organisation spatiale des sols ainsi que la présence éventuelle d'une nappe superficielle.

Cette étude a été réalisée à la demande de la société Hectare Bouches du Rhône, Expobat Village, Plan de Campagne, 13 480 Cabriès.

2 - SITUATION ET CONTEXTE GÉOLOGIQUE

(Voir : Plan de situation générale, Plan de situation cadastrale et Extrait de la carte géologique du BRGM en annexe).

2.1 Situation géographique

Le terrain objet de l'étude est situé à environ 2,5Km du centre ville St Martin de Crau, et plus précisément au niveau du lieu dit « Le Mas de Roche » (voir plan de situation en annexe).

2.2 Situation cadastrale

D'un point de vue cadastral, le projet s'étendra du Sud au Nord, sur une partie des parcelles 94 et 212 de la section AA, puis plus au Nord, au droit des parcelles 139 et 228, puis 243 à 246 de la même section.

Il s'agit pour l'essentiel, de parcelles cultivées en prairie pour la production de foin (foin de la plaine de La Crau). L'ensemble apparaît relativement plat.

2.3 Contexte géologique et hydrogéologique (voir carte géologique en annexe)

Du point de vue géologique, nous sommes situés au niveau de la grande plaine alluviale de La Crau. Elle est principalement constituée d'alluvions fluviales relativement grossières à très grossières, dénommées aussi « cailloutis de la Crau ».

Ces alluvions sont recouvertes ici par une couche de limons plus ou moins argileux, appelés « limons anthropiques d'irrigation » et sur une épaisseur allant de 0,50 à 0,80 m.

2.4 Contexte hydrogéologique

D'un point de vue hydrogéologique, ces formations alluvionnaires, de part leur position dans cette région traversée par de nombreux fossés et canaux d'irrigation d'eau, vont être le siège d'une nappe souterraine importante et fluctuante en fonction des périodes d'irrigation des prairies de La Crau.

Suite à la discussion sur place avec les exploitants, ceux-ci nous ont indiqué qu'une nappe superficielle était présente actuellement aux alentours de 2,00 m/TN de profondeur,

Cette nappe haute est à considérer comme anthropique, car directement liée au procédé d'irrigation des prairies de la Crau.

En effet, celles-ci sont arrosées par débordements des canaux d'irrigation qui les bordent et les traversent. Cette « inondation artificielle » va donc par infiltration, faire remonter la nappe souterraine qui est en position normalement bien plus basse, soit plutôt vers plus de 5m de profondeur.

Cette pratique va créer une inversion hydrogéologique particulière, en provoquant une nappe haute en saison printanière et estivale et une nappe basse plutôt en hiver.

Au droit du site, d'après les exploitants, elle se situerait actuellement vers 2,00 m/TN de profondeur.

Par contre, lors de notre intervention sur le terrain, aucune arrivée d'eau ni suintement n'a été observé en sondages (août 2021), du fait de la compacité des alluvions grossières à partir de 1,30m de profondeur, qui se transforment ici en véritable conglomérat qui nous a imposé des refus vers 1,70m/TN.

3 - RÉSULTATS DES SONDRAGES

(Voir : Plan d'implantation des sondages, Logs lithologiques).

Tous les sondages ont révélés d'abord une couverture limono-argileuse marron d'aspect bien homogène et ce jusqu'à 0,50 à 0,80 m/TN (TN : Terrain Naturel actuel).

Ensuite on observe les alluvions graveleuses appelées « Les Cailloutis de la Crau », constituées par des graviers et galets roulés, emballés ici dans une matrice limono-argileuse, puis ces graves deviennent de plus en plus compactes, pour se comporter comme un conglomérat induré, nous imposant des difficultés de terrassement au-delà de 1,70 m/TN.

Lors de notre intervention sur le terrain (août 2021), aucun niveau d'eau ni suintement n'a été observé en sondage, ni trace d'hydromorphie jusqu'à 1,70 m/TN, soit jusqu'au refus à la pelle mécanique.

4 - RÉSULTATS DES ESSAIS DE PERMÉABILITÉ

Nous avons réalisé trois essais de perméabilité à charge hydraulique constante répartis sur la zone d'étude.

Caractéristiques de l'essai :

- Essai de type Porchet à charge hydraulique constante
- Hauteur de charge $H = 18$ cm
- Orifice de 15 cm de diamètre.

RÉSULTATS:

- $K1 = 1,67.10^{-5}$ m/s, soit $K1 = 60$ mm/h
- $K2 = 1,30.10^{-5}$ m/s, soit $K2 = 48$ mm/h
- $K3 = 1,44.10^{-5}$ m/s, soit $K3 = 52$ mm/h

Nous restons à la disposition des concepteurs du projet pour tout renseignement complémentaire.

Olivier Martin
Ingénieur géologue

ANNEXES

PLAN DE SITUATION GÉNÉRALE

EXTRAIT CARTE GÉOLOGIQUE DU BRGM

CARTE HYDROGÉOLOGIQUE ET POINT D'EAU

VUE AÉRIENNE

PLAN DE SITUATION CADASTRALE

PLAN D'IMPLANTATION DES SONDAGES

LOGS LITHOLOGIQUES

SAINT MARTIN DE CRAU
Lieu dit Mas de Roche
Etude de sol
Vue aérienne



Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
SAINT MARTIN DE CRAU

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 26/08/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

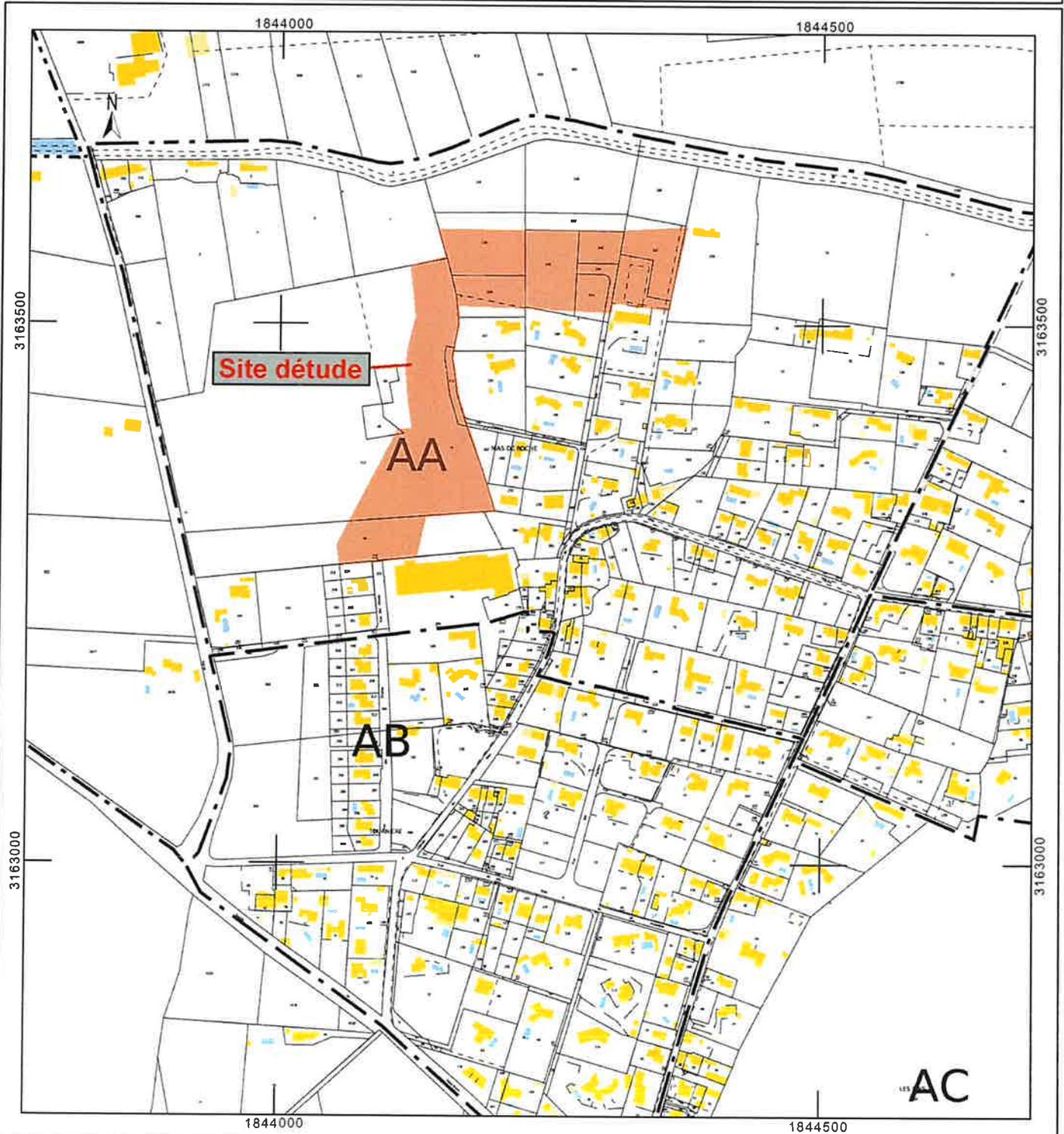
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

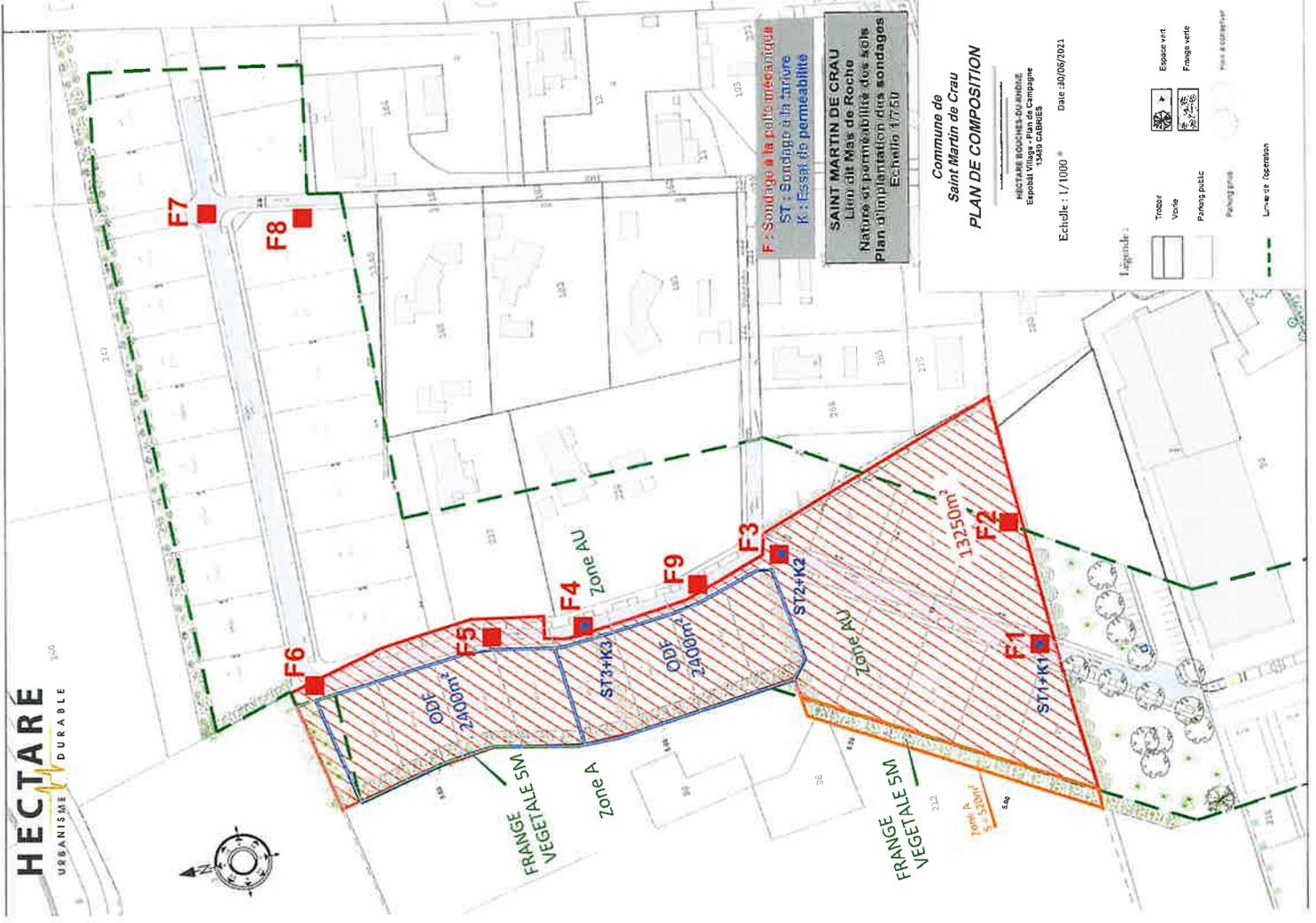
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TARASCON
Avenue Pierre Sémard 13150
13150 TARASCON
tél. 04 90 99 12 19 -fax 04 90 99 12 56
cdif.tarascon@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

SAINT MARTIN DE CRAU
Lieu dit Mas de Roche
Etude de sol
Situation cadastrale
Echelle 1/5000





F: Sondage à la pelle mécanique
ST: Sondage à la tarière
K: Essai de perméabilité

SAINTE MARTIN DE CRAU
 Lieu dit Mas de Roche
 Nature et perméabilité des sols
 Plan d'implantation des sondages
 Echelle 1/750

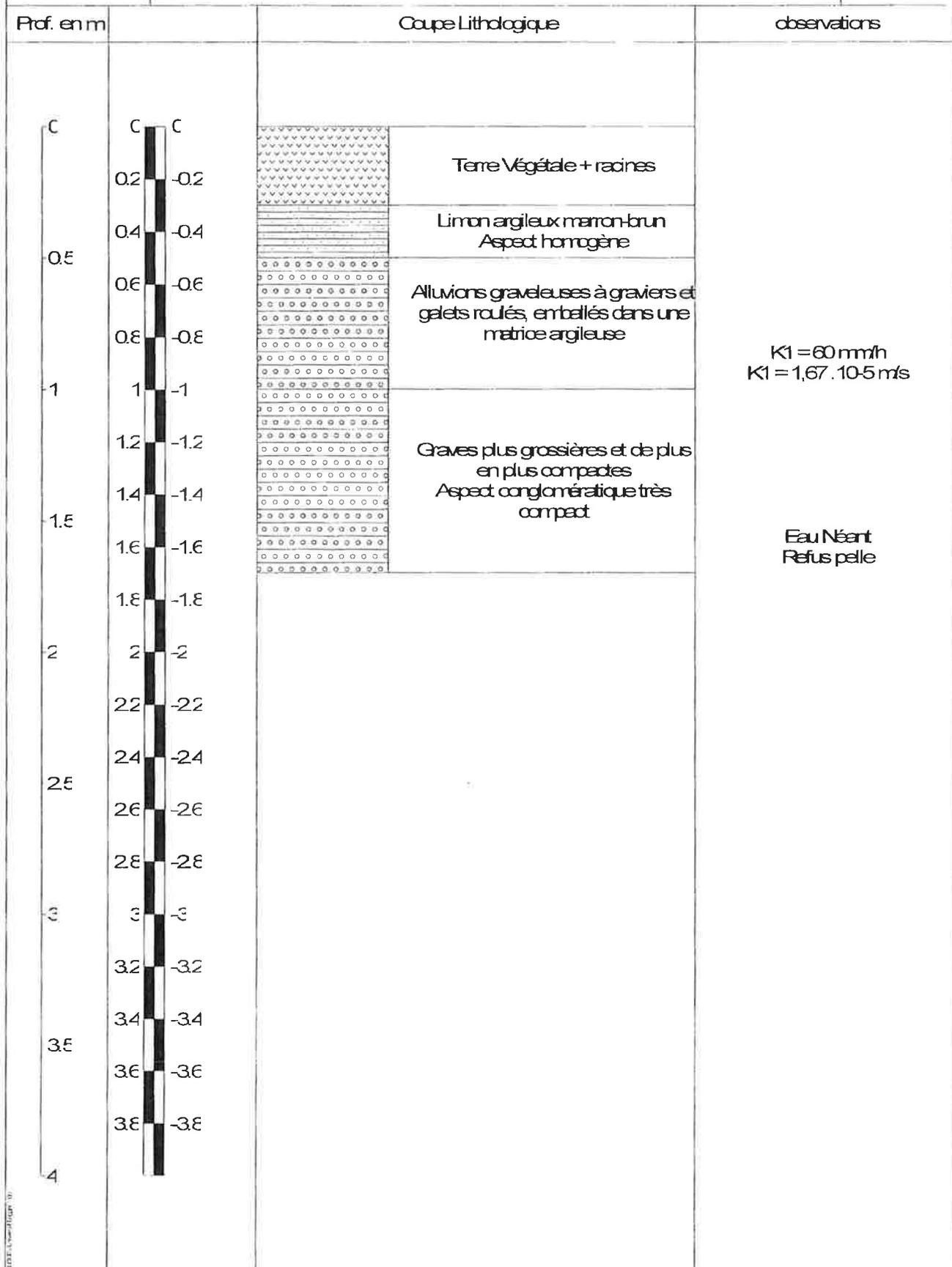
Commune de
Sainte Martin de Crau
PLAN DE COMPOSITION

HECTARE MOUCHES-QUINDE
 Esploit Village - Plan de Campagne
 1368 Solaires

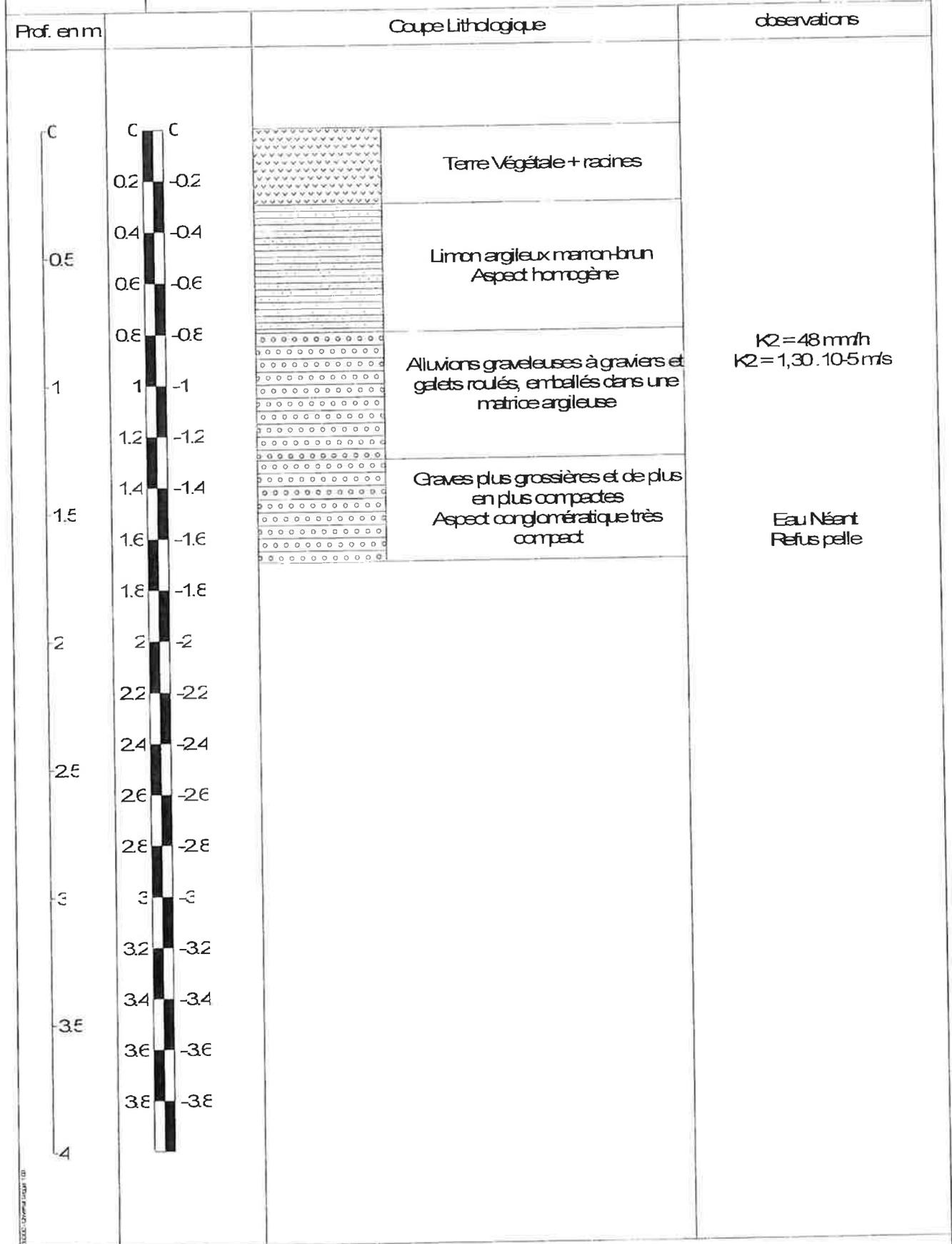
Echelle : 1/1000 * Date : 20/06/2021

Legende :

- Tracer
- Voie
- Parcings public
- Parcings privé
- Limite de déviation
- Espace vert
- Frange verte
- Parc à ciel ouvert

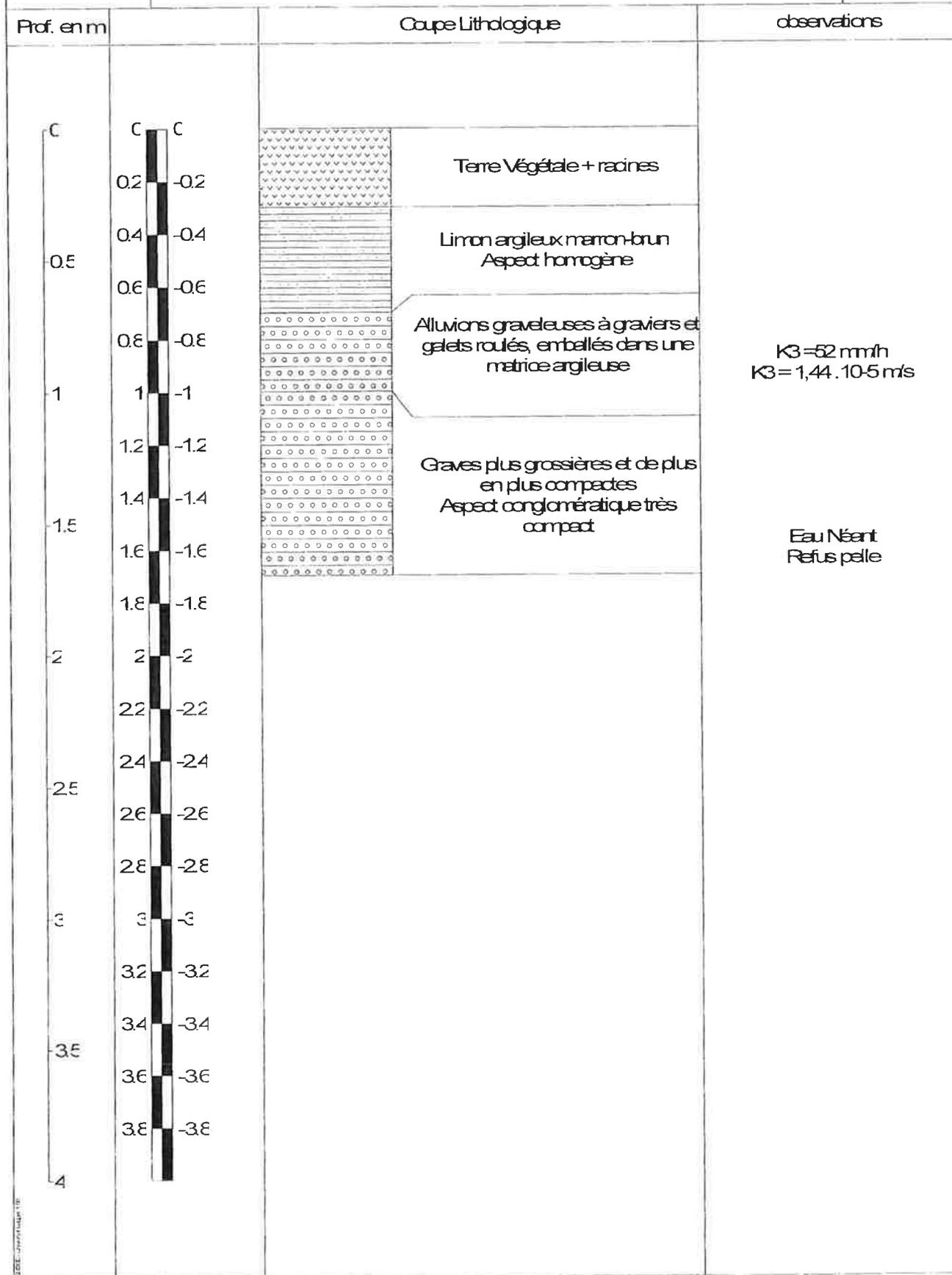


OBSERVATIONS
 Sondage exécuté à la pelle mécanique



TRUSSARDI UNIVERSAL PELLE 100

OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique

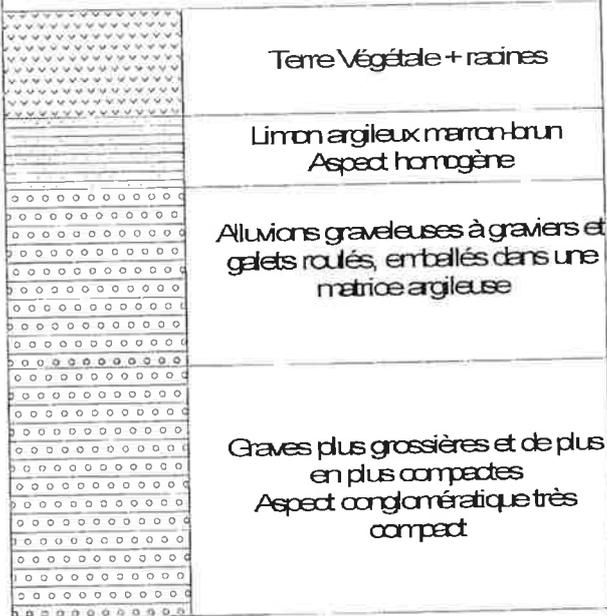
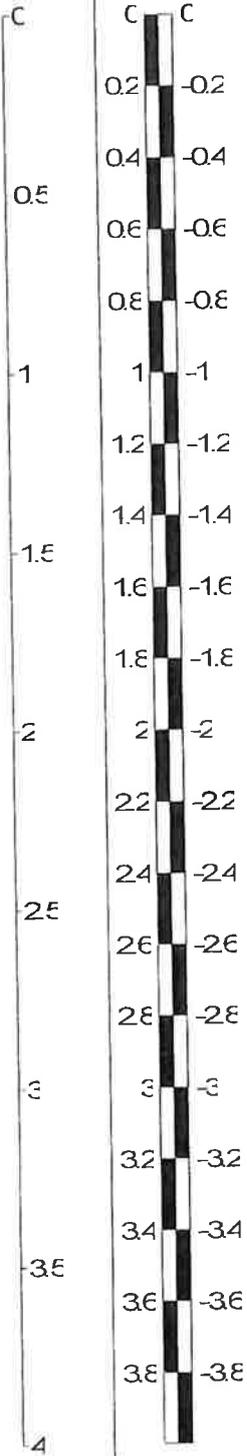


OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique

Prof. en m

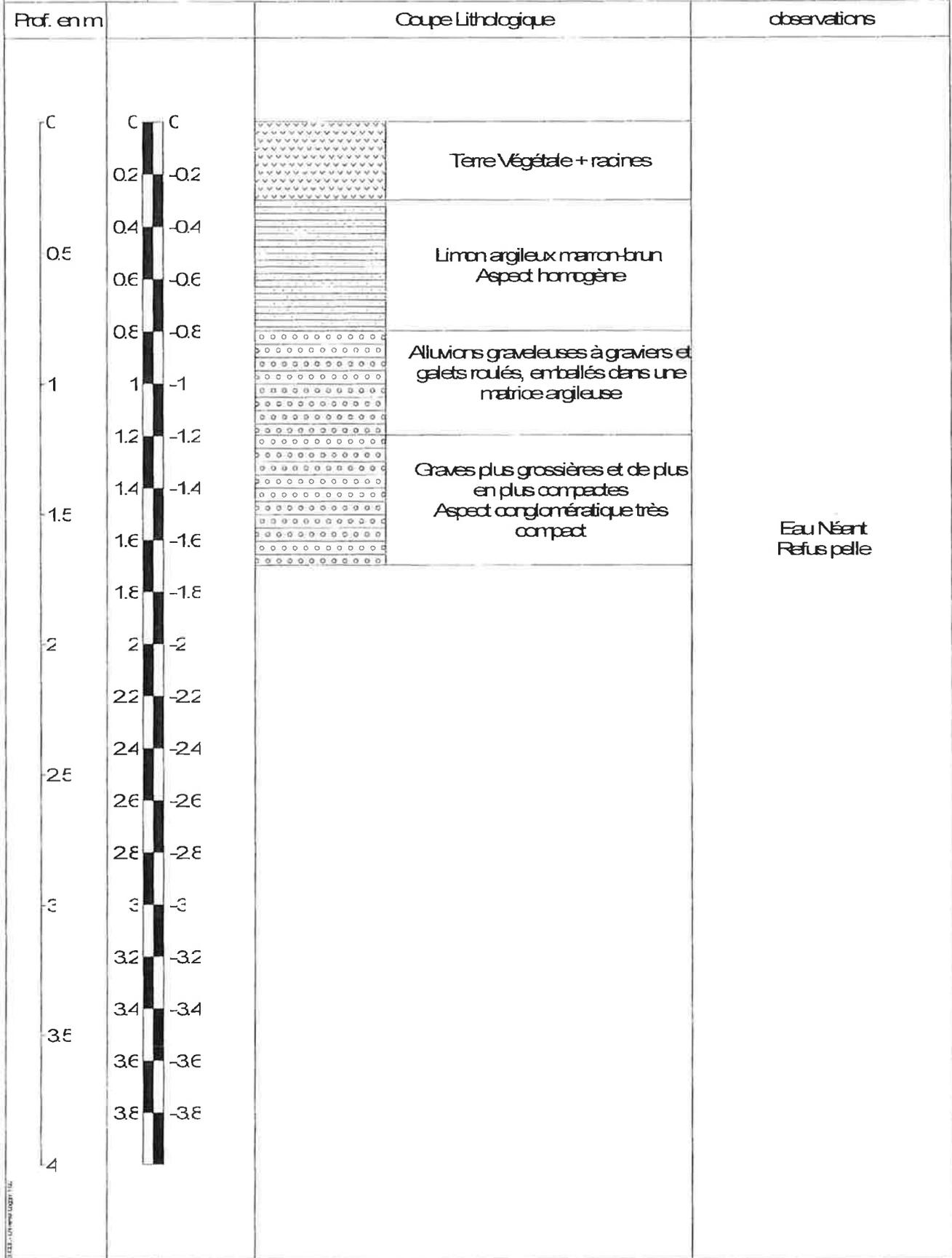
Coupe Lithologique

observations



Eau Néant
Refus pelle

OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique

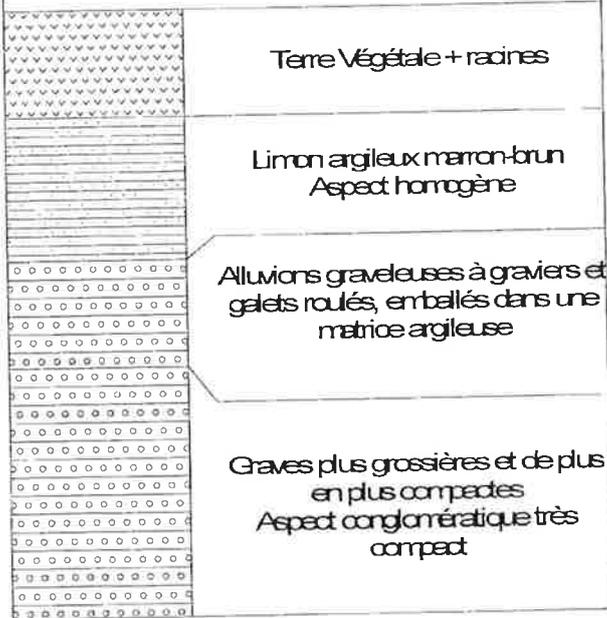
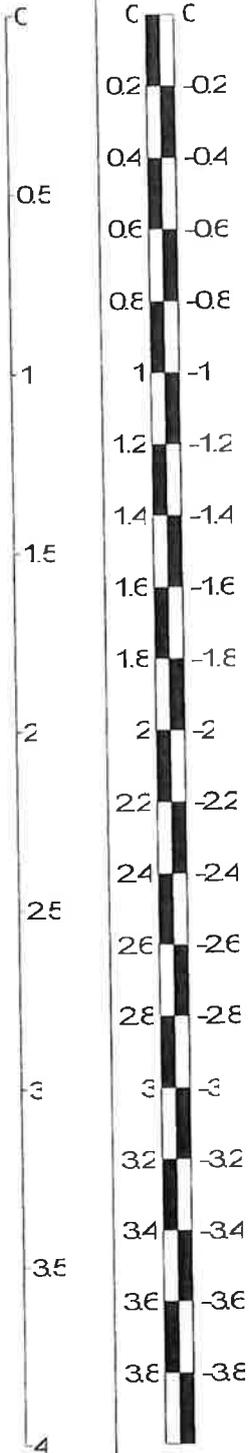


OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique

Prof. en m

Coupe Lithologique

observations



Terre Végétale + racines

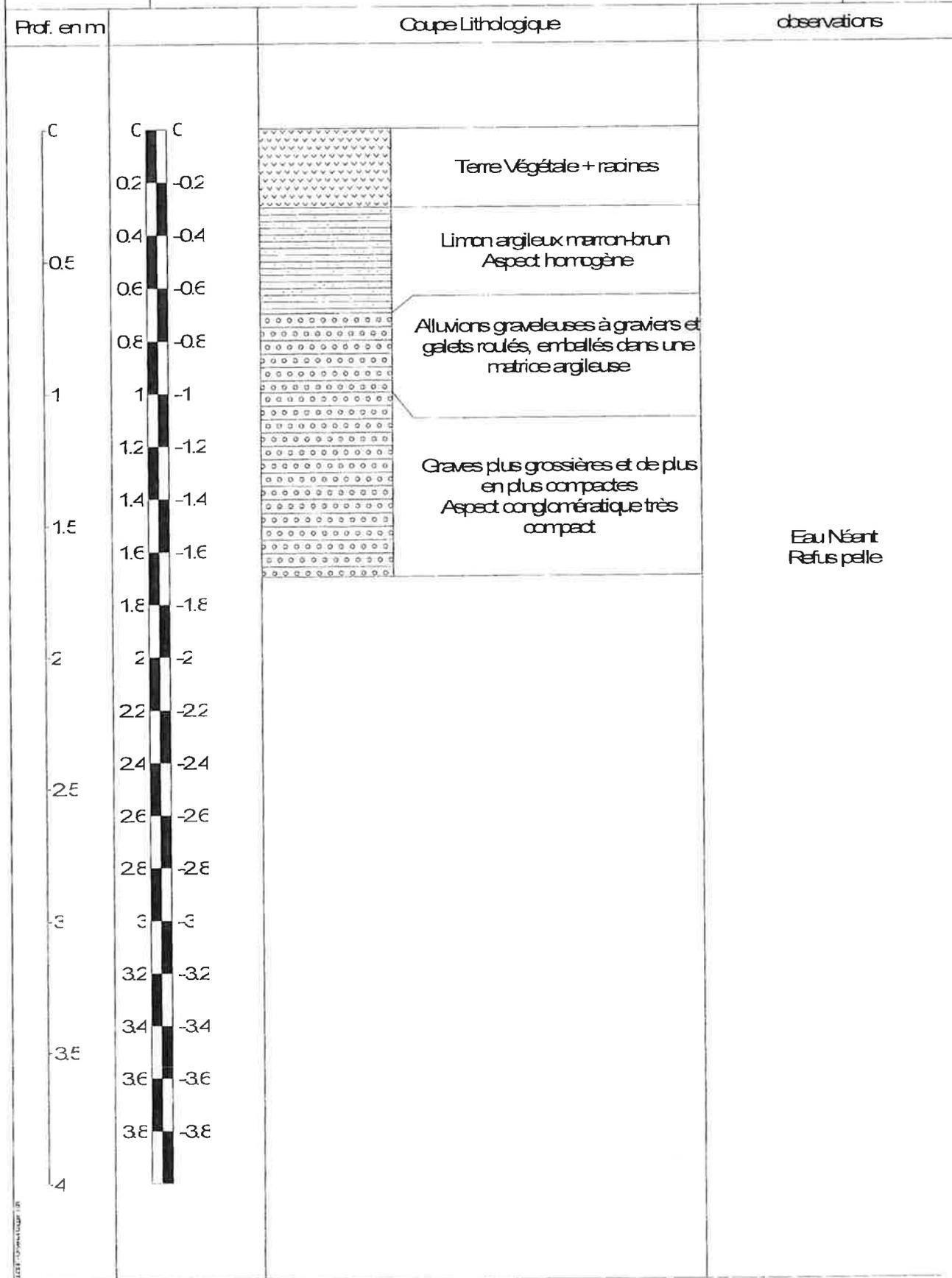
Limon argileux marron-brun
Aspect homogène

Alluvions graveleuses à graviers et
galets roulés, emballés dans une
matrice argileuse

Graves plus grossières et de plus
en plus compactes
Aspect conglomératique très
compact

Eau Niant
Refus pelle

OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique



L. GUYOT - P. SPINAUD - 2007

OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique

**AFFAIRE n° 22579 : HECTARE - CREATION DU LOTISSEMENT "LES MERINOS"
CAPHAN - ST-MARTIN-DE-CRAU (13)**

**ANNEXE 2
Note de calcul des débits de pointe avant aménagement - Etat naturel**

1 - Hypothèses prises en compte

Superficie totale du bassin versant : A = **0.0326 km²** , soit **32 640 m²**
 Longueur du plus long chemin hydraulique (PLT) : L = **470 m**
 Pente moyenne pondérée du PLT : I = **0.004 m/m**

2a - Coefficients de ruissellement décennal

Nature des surfaces	Surface S	Coefficient de ruissellement CR	Surface active Sa
Bâtiments	0 m ²	1.00	0 m ²
Voiries revêtues en enrobé	0 m ²	1.00	0 m ²
Autres surfaces revêtues (béton)	0 m ²	1.00	0 m ²
Stabilisé	0 m ²	0.80	0 m ²
Espaces verts plein terre	32 640 m ²	0.20	6 528 m ²
Total	32 640 m²	20%	6 528 m²

Coefficient de ruissellement moyen (C = Sa/S) = **20.0%**
 Coefficient d'imperméabilisation (Ci) = **0.0%**

2b - Calcul des coefficients de ruissellement pour d'autres occurrences de pluie

Pour des périodes de retour T > 10 ans, on se référera à la formule du Guide Technique Assainissement Routier :

$$C_{(T)} = 0,8 \times \left(1 - \frac{P_{(0)}}{P_{j(T)}} \right) \text{ et avec } P_0 = \left(1 - \frac{C_{(10)}}{0,8} \right) \times P_{j(10)} \text{ et si } C_{(10)} \geq 0,8, \text{ il est admis que } P_0 = 0 \text{ et } C_{(T)} = C_{(10)}$$

Avec : C_(T) : coefficient de ruissellement pour une période de retour T (sans unité),
 P₀ en mm,
 P_{j(T)} : hauteur de la pluie journalière de période de retour T,

Calcul de P0	102.00
C ₍₃₀₎	0.39
C ₍₅₀₎	0.45
C ₍₁₀₀₎	0.51

Le coefficient de ruissellement biennal est extrapolé à partir des valeurs calculées

3 - Calcul du temps de concentration

Méthode	t _c	
Kirpich	19 mn	0.31 h
Passini	25 mn	0.42 h
Ventura	22 mn	0.36 h
Temps de concentration moyen calculé	22 mn	0.37 h
Temps de concentration minimal retenu	22 mn	0.37 h

4 - Calcul de l'intensité pluviométrique

La pluviométrie est issue de la station météorologique de Toulon.

		Période de retour				
		T = 2 ans	T = 10 ans	T = 30 ans	T = 50 ans	T = 100 ans
Coefficients de Montana	a	4.233	6.278	9.186	9.666	12.752
	b	0.553	0.525	0.521	0.512	0.535
Intensité de la pluie égale au temps de concentration i(t _c , T)		1 mm/mn 46 mm/h	1 mm/mn 74 mm/h	2 mm/mn 110 mm/h	2 mm/mn 119 mm/h	2 mm/mn 147 mm/h

5 - Calcul du débit de pointe

Le débit de pointe est calculé par la méthode ration Q = K × C × i(t_c, T) × A avec K = 1 / 3,6

	Période de retour				
	T = 2 ans	T = 10 ans	T = 30 ans	T = 50 ans	T = 100 ans
Coefficient de ruissellement	0.09	0.20	0.39	0.45	0.51
Débit instantané maximal à l'état naturel	0.04 m ³ /s 36 l/s	0.13 m ³ /s 135 l/s	0.39 m ³ /s 390 l/s	0.48 m ³ /s 481 l/s	0.68 m ³ /s 677 l/s

Le coefficient de ruissellement biennal est extrapolé mathématiquement à partir des coefficients des occurrences supérieures.

Débit unitaire naturel	11 l/s/ha	41 l/s/ha	119 l/s/ha	147 l/s/ha	207 l/s/ha
------------------------	-----------	-----------	------------	------------	------------

**AFFAIRE n° 22579 : HECTARE - CREATION DU LOTISSEMENT "LES MERINOS"
CAPHAN - ST-MARTIN-DE-CRAU (13)**

**ANNEXE 3
Calcul du volume utile de rétention par la méthode des pluies - Bassin d'infiltration**

Pluvio Schéma pluvial St-Martin (Station SALON)- T = 30 ans
Coefficients de Montana

Surface du projet
S = **32640 m²**

Débit de fuite
Qf = **0.0333 m³/s**

6 mn < t < 4 h 4 h < t < 24 h 24 h < t < 96 h
a = **9.186 24.645 42.993**
b = **0.521 0.718 0.789**

Coefficient d'apport
Ca = **0.63**

Volume de fuite par pas de temps
Vf dt = **29.9 m³**

Pas de temps
dt = **15.00 mn**

Surface active
Sact = **20522 m²**

Coefficient de sécurité
Coef sec = **1.00**

Temps mn	H pluie mm	Vap cum. m ³	Vap dt m ³	Qap m ³ /h	Vf cum m ³ /dt	Qf dt m ³ /dt	Qf m ³ /h	Vst m ³
0	0	0	0	0	0	0.000	0	0.0
15	34	690	690	2759	30	29.945	120	659.8
30	47	961	272	1086	60	29.945	120	901.5
45	57	1167	206	824	90	29.945	120	1 077.6
60	65	1340	172	690	120	29.945	120	1 220.1
75	73	1491	151	605	150	29.945	120	1 341.4
90	79	1627	136	544	180	29.945	120	1 447.5
105	85	1752	125	499	210	29.945	120	1 542.2
120	91	1868	116	463	240	29.945	120	1 628.0
135	96	1976	108	434	270	29.945	120	1 706.4
150	101	2078	102	409	299	29.945	120	1 778.8
165	106	2175	97	388	329	29.945	120	1 845.9
180	111	2268	93	370	359	29.945	120	1 908.5
195	115	2357	89	355	389	29.945	120	1 967.2
210	119	2442	85	341	419	29.945	120	2 022.5
225	123	2524	82	328	449	29.945	120	2 074.5
240	116	2372	-151	-606	479	29.945	120	1 893.2
255	118	2413	41	164	509	29.945	120	1 904.1
270	120	2452	39	157	539	29.945	120	1 913.4
285	121	2490	38	151	569	29.945	120	1 921.1
300	123	2526	36	145	599	29.945	120	1 927.5
315	125	2561	35	140	629	29.945	120	1 932.5
330	126	2595	34	135	659	29.945	120	1 936.4
345	128	2628	33	131	689	29.945	120	1 939.2
360	130	2660	32	127	719	29.945	120	1 941.0
375	131	2690	31	123	749	29.945	120	1 941.8
390	133	2720	30	120	779	29.945	120	1 941.8
405	134	2749	29	116	809	29.945	120	1 941.0
420	135	2778	28	113	838	29.945	120	1 939.4
435	137	2805	28	111	868	29.945	120	1 937.0
450	138	2832	27	108	898	29.945	120	1 934.0
465	139	2859	26	105	928	29.945	120	1 930.4
480	141	2884	26	103	958	29.945	120	1 926.2
495	142	2910	25	101	988	29.945	120	1 921.4
510	143	2934	25	98	1018	29.945	120	1 916.0
525	144	2958	24	96	1048	29.945	120	1 910.2
540	145	2982	24	94	1078	29.945	120	1 903.8
555	146	3005	23	93	1108	29.945	120	1 897.0
570	148	3028	23	91	1138	29.945	120	1 889.7
585	149	3050	22	89	1168	29.945	120	1 882.0
600	150	3072	22	87	1198	29.945	120	1 874.0
615	151	3093	21	86	1228	29.945	120	1 865.5
630	152	3114	21	84	1258	29.945	120	1 856.6
645	153	3135	21	83	1288	29.945	120	1 847.4
660	154	3155	20	82	1318	29.945	120	1 837.9
675	155	3175	20	80	1348	29.945	120	1 828.0
690	156	3195	20	79	1377	29.945	120	1 817.8
705	157	3215	19	78	1407	29.945	120	1 807.3
720	158	3234	19	77	1437	29.945	120	1 796.5

Volume nécessaire de rétention : 2 075 m³

156 l/m² imperméabilisé

Temps de vidange de la rétention : 17.3 heures soit 0.72 jours.

LEGENDE

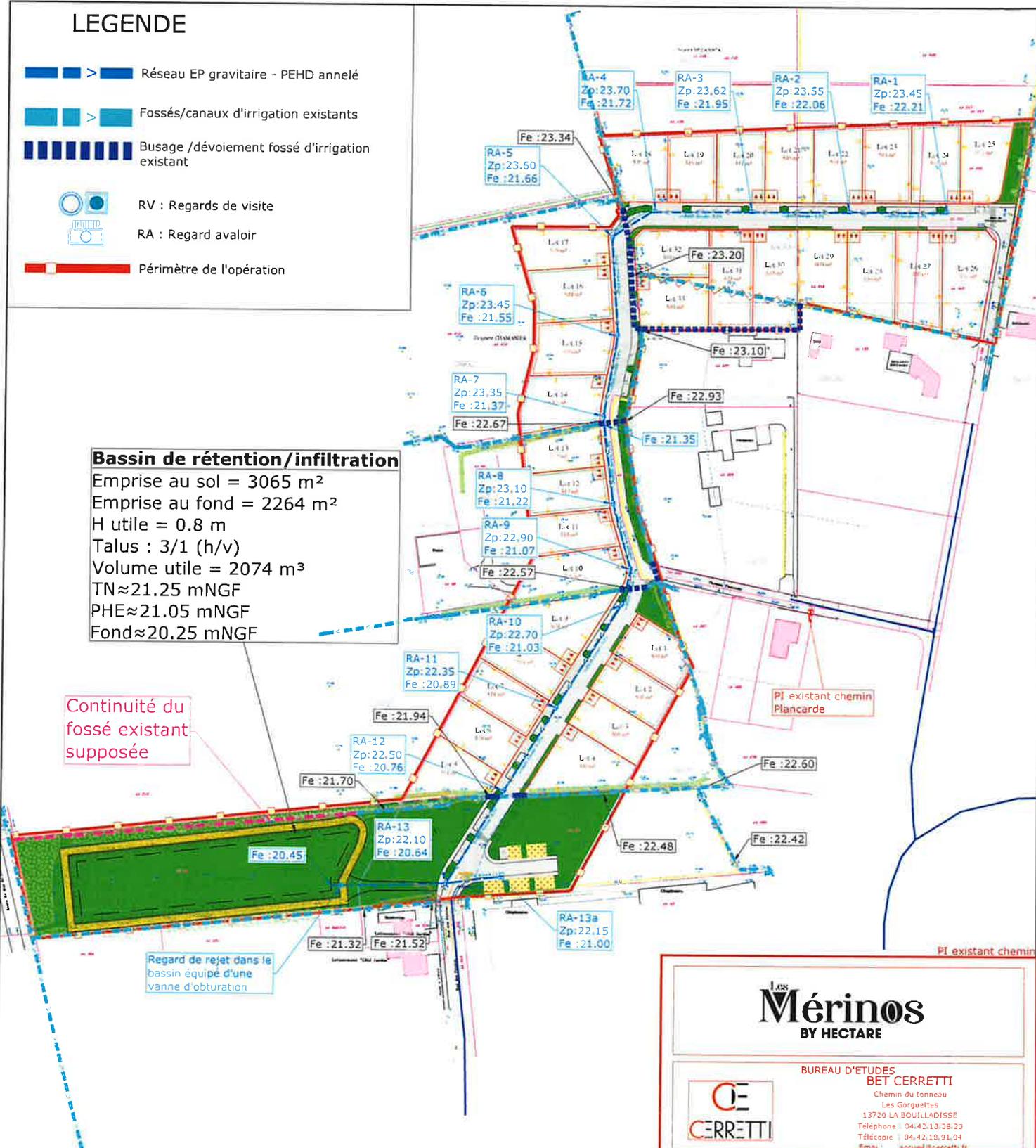
-  Réseau EP gravitaire - PEHD annelé
-  Fossés/canaux d'irrigation existants
-  Busage /dévioiement fossé d'irrigation existant
-  RV : Regards de visite
-  RA : Regard avaloir
-  Périmètre de l'opération

Bassin de rétention/infiltration

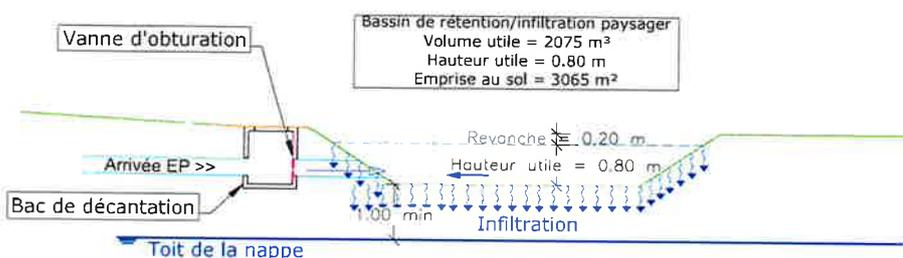
Emprise au sol = 3065 m²
 Emprise au fond = 2264 m²
 H utile = 0.8 m
 Talus : 3/1 (h/v)
 Volume utile = 2074 m³
 TN ≈ 21.25 mNGF
 PHE ≈ 21.05 mNGF
 Fond ≈ 20.25 mNGF

Continuité du fossé existant supposée

Regard de rejet dans le bassin équipé d'une vanne d'obturation



PROFIL TYPE DU BASSIN DE RETENTION/INFILTRATION



LES Mérinos
BY HECTARE



BUREAU D'ETUDES
BET CERRETTI
 Chemin du tonneau
 Les Gorguettes
 13720 LA BOULLADISSE
 Téléphone : 04.42.18.38.20
 Télécopie : 04.42.19.91.04
 Email : accueil@cerretti.fr

OPERATION
LOTISSEMENT "LES MERINOS"
 Commune de Saint Martin de Crau
 -Caphan-

PHASE : **PA**
 PLAN ET COUPE DE PRINCIPE
 DE GESTION DES EP
N° : ANNEXE 4

DATE: 13/10/2022 Ech. : 1/700 Etabli par : MA Réf. : 22579

Ind	Date	Designations - observations
B	24/03/2022	Prevision edition
A	04/08/2022	Mise à jour suite demande compléments
B	13/10/2022	Dimensionnement réseaux EP
C		
D		

NOTICE DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Au Sud Est de l'opération : nous réaliserons un boulodrome de dimension « réglementaire » à savoir 15m par 4m. Ce boulodrome arboré sera accessible depuis le parking visiteur afin d'anticiper la gestion des flux qu'il génèrera.

Pour que son usage soit confortable, y compris pour les anciens, des bancs l'agrémenteront ainsi que des arbres pour l'ombrager.



- Au Sud Ouest entre le bassin de rétention et la voie un sentier pédestre sera réalisé. Agrémenté d'arbres, de bancs et d'agrès en matière naturelle, ce sentier se voudra champêtre.

Conçu comme un parcours de santé, son but est d'être ludique et bucolique.



- Des jardinières seront réalisées tout le long de la voie afin d'arborer et de végétaliser le projet.



De manière générale tous les arbres et arbustes seront choisis dans le respect des préconisations de l'étude des incidences Natura 2000 à savoir :

- Frêne oxyphylle, Peuplier blanc ; Peuplier noir, Peuplier noir d'Italie, Tilleul, Chêne pubescent, Chêne vert, Laurier noble, Orme lisse, Murier de Chine, Arbre de Judée, Aubépine, Eglantier, Viornetin, ou encore des arbres fruitiers (Noyer, Figuier, Amandier) ainsi que des arbustes préconisés par la LPO PACA
- Semer de la prairie de la prairie de foin de Crau AOC au sein des espaces verts plutôt que de la pelouse.

Une entreprise spécialisée d'espace verts sera mandatée et réalisera un plan des plantations, arrosage... qui sera soumis aux services techniques de la commune pour échanges et avis.



Poteau incendie (PI) à créer pour la partie Nord

RV-5
Zp:23.65
Fe:21.89

RV-4
Zp:23.70
Fe:21.93

RV-3
Zp:23.62
Fe:22.04

RV-2
Zp:23.55
Fe:22.14

RV-1
Zp:23.45
Fe:22.30

RV-6
Zp:23.50
Fe:21.84

RV-7
Zp:23.45
Fe:21.75

RV-8
Zp:23.35
Fe:21.66

RV-9
Zp:23.10
Fe:21.54

RV-10
Zp:22.90
Fe:21.47

RV-11
Zp:22.70
Fe:21.42

RV-12
Zp:22.40
Fe:21.35

RV-13
Zp:22.35
Fe:21.29

RV-14
Zp:22.50
Fe:21.19

Extrémité AEP avec bouchon

Attente AEP Parcelle AA 227

Attente EU Parcelle AA 227

EU TN:22.95
Fe :22.05

EU TN:22.96
Fe :21.83

PI existant chemin Placarde (situé à moins de 200 m des lots 1 à 17)

PI existant chemin du Mas de Roche (situé à plus de 200 m des lots)

EU-existant
TN:22.15
Fe :21.05

EU Raccordement gravitaire au réseau EU existant (Sous réserve avis concessionnaire)

Raccordement au réseau AEP existant Avec mise en place d'un compteur général pour le lotissement "Les Mérinos" (Sous réserve avis concessionnaire)

Les **Mérinos**
BY HECTARE

MAIRIE DE SAINT MARTIN DE CRAU
SERVICE URBANISME FONCTIONNEMENT
05 AOUT 2022
DOCUMENT ANNEXE A LA DECISION



BUREAU D'ETUDES
BET CERRETTI
Chemin du tonneau
Les Gorguettes
13720 LA BOUILLADISSE
Téléphone : 04.42.18.08.20
Télécopie : 04.42.18.91.04
Email : accueil@cerretti.fr

OPERATION
LOTISSEMENT "LES MERINOS"
Commune de Saint Martin de Crau
-Caphan-

PLAN DES RESEAUX
EU et AEP

PHASE : **PA**
N° : **8.4**

DATE:13/10/2022 Ech. : 1/700 Etabli par : MA Réf. : 22579

ind	Date	Désignations - observations
0	24/03/2022	Première édition
A	02/08/2022	Mise à jour suite demande compléments
B	13/10/2022	Mise à jour suite demande de l'ACCM
C		
D		

LEGENDE

- Réseau EU projeté (Ø160 mm - PVC - p:0.3%)
- RV: Regard de visite
- Réseau AEP projeté (Fonte - Ø 100 mm)
- Poteau incendie projeté
- Périmètre dulotissement



-  Chaussée - Stationnement (enrobé)
-  Trottoir - Cheminement piétons (B.D.)
-  Parking collectif (stabilisé renforcé)
-  Espaces verts (plantations, aire de jeux..)
-  Limite du Lot
-  Limite du Projet
-  Niveau altimétrique voirie
-  Pente de nivellement voirie trottoir

Les Mérimos BY HECTARE

**BUREAU D'ETUDES
BET CERRETTI**
 Chemin du tonneau
 Les Gorguettes
 13720 LA BOUILLADISSE
 Téléphone : 04.42.18.08.20
 Télécopie : 04.42.18.91.04
 Email : accueil@cerretti.fr

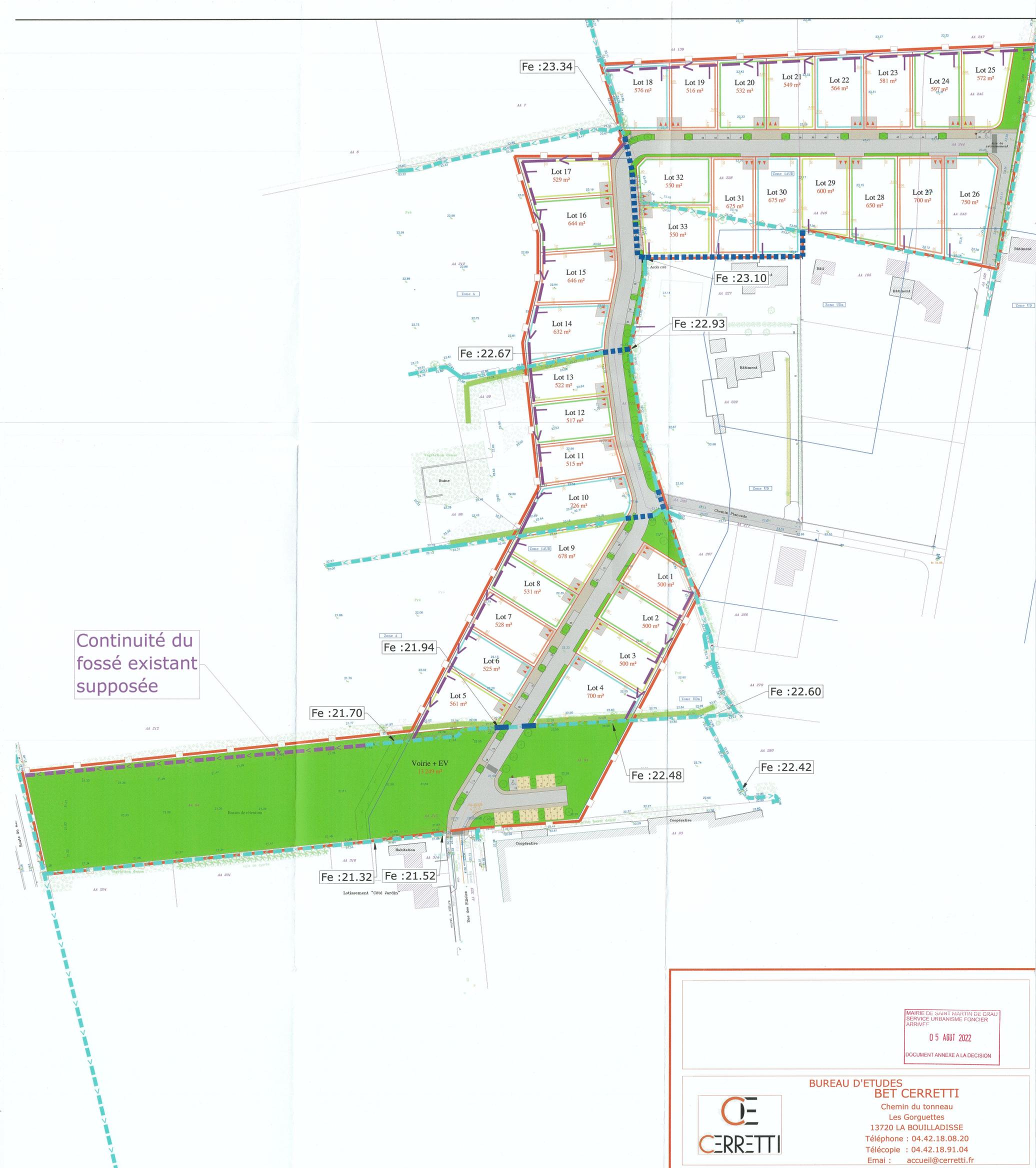
OPERATION LOTISSEMENT "LES MERINOS" Commune de Saint Martin de Crau -Caphan-

PHASE : PA

**PLAN DE VOIRIE AVEC
PANNEAUX ET SIGNALISATIONS**

N° : 8.5

DATE:02/11/2022		Ech. : 1/700		Etabli par : MA		Réf. : 22579	
ind	Date	Désignations - observations					
0	18/10/2022	Première édition					
A	02/11/2022	Mise à jour suite demande compléments					
B							
C							
D							



Continuité du fossé existant supposée

LEGENDE

-  Fossé/canal d'irrigation existant
-  Réseau d'arrosage des lots, projeté en servitude
-  Prise d'eau d'arrosage
-  Busage/Dévoiemment irrigation
-  Périmètre du lotissement

MAIRIE DE SAINT MARTIN DE CRAU
SERVICE URBANISME FONCIER
ARRIVÉE
05 AOÛT 2022
DOCUMENT ANNEXE A LA DECISION



BUREAU D'ETUDES
BET CERRETTI
Chemin du tonneau
Les Gorguettes
13720 LA BOUILLADISSE
Téléphone : 04.42.18.08.20
Télécopie : 04.42.18.91.04
Email : accueil@cerretti.fr

OPERATION
LOTISSEMENT "LES MERINOS"
Commune de Saint Martin de Crau
-Caphan-

PHASE : PA

PLAN DU RESEAU D'ARROSAGE

N° : 8.6

DATE:18/10/2022	Ech. : 1/700	Etabli par : MA	Réf. : 22579
ind	Date	Désignations - observations	
0	24/03/2022	Première édition	
A	02/08/2022	Mise à jour suite demande compléments	
B	18/10/2022	Mise à jour suite demande compléments	
C			
D			

DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER

Lotissement "Les Mérinos"

RÈGLEMENT

Pièce complémentaire



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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I - 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du présent lotissement s'applique au terrain situé : Lieu-dit "Mas de Roche" sur la commune de Saint-Martin-de-Crau.

Référence cadastrale : Section AA - Parcelle n° 94 partie, 139 partie, 211, 212 partie, 228, 243, 244, 245, 246 partie et 247 partie.

Superficie : 3ha 31a 01

Il est précisé que :

- la désignation cadastrale de la parcelle, assiette foncière du lotissement, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :
 - d'une part, à chacun des lots,
 - d'autre part, aux espaces collectifs.

- le présent règlement complète celui des zones UD, UDa et 1AUD du PLU.

Article I - 2 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article I.1.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location, par voie de reproduction intégrale.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Dans le cas où il y aurait contradiction entre le présent règlement et P.L.U., les règles les plus restrictives s'appliqueront.

Chaque projet de construction sera soumis à l'avis de l'Architecte Coordinateur du lotissement au moins un mois avant la date prévue pour son dépôt en mairie. L'avis émis sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet vis-à-vis du "Cahier des Prescriptions Architectural et Paysagères".

Article I - 3 – MORCELLEMENT

Le lotissement comportera 33 lots.

TITRE II - REGLEMENT

SECTION A - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions autres que celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Article A - 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

- Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation à raison d'un seul logement par lot.
- Les constructions annexes telles que garages, abris de jardin, piscines ...
- Les constructions techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, local poubelle) nécessaires à la zone.

SECTION B – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article B - 3 – ACCES ET VOIRIE

Chaque propriétaire devra respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition du lotissement. Il devra tenir compte de l'emplacement de la viabilité du lot avant d'élaborer le plan de la future construction.

Tous dommages éventuellement causés sur la voie publique seront réparés aux frais de l'entreprise fautive après avoir contacté la mairie.

Article B - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1 – Eau potable : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.2 – Eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les frais de participation pour l'assainissement (Taxes) sont à la charge des acquéreurs.
- 4.3 – Eaux pluviales : Tout aménagement sera réalisé de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales.
- 4.4 – Eaux brutes (arrosage) : Tous les lots seront raccordables au réseau public d'arrosage (travaux réalisés par le lotisseur, demande de mise en service du réseau et paiement de la cotisation à faire par le propriétaire du lot).
- 4.5 – Autres réseaux (télécoms, électricité) : Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

Article B - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Règles particulières :

La division parcellaire est établie suivant le plan de composition (pièce PA 4 annexée à la présente demande de Permis d'Aménager).

- La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan parcellaire) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.
- Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est interdit.

Article B - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones constructibles figurées au plan de composition (Pièce PA 4).

Article B - 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles figurées au plan de composition (Pièce PA4).

Nota : pour les constructions réalisées en limite de lot :

- les fondations ne devront pas être établies sur la propriété riveraine.
- l'enduit extérieur, côté lot voisin, est à la charge du propriétaire des dites constructions.
- les riverains des dites constructions auront l'obligation de donner le droit d'échelle au propriétaire des constructions (servant ainsi à réaliser l'enduit, réfection, réparation, etc.).

Article B - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article B - 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est de 30% par lot (voir tableau de l'article 14).

Article B - 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 7.00 mètres (R+1).

Dans les zones imposées en rez-de-chaussée (voir plan de composition PA4), la hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesuré à partir du sol existant, ne pourra excéder 4.00 mètres (R+0).

Le sol fini (plancher) devra être au maximum à 0.60m du terrain naturel livré (une fois le PA clôturé).

De manière générale l'implantation au plus proche des limites Nord est à favoriser afin de dégager un maximum de surface pour les jardins au Sud.

Article B - 11- ASPECT EXTERIEUR

Les règles de construction respecteront le cahier des charges architectural et paysagères (CPAP) et les règlements en vigeurs (PLU, etc.).

Les toits terrasses sont interdits sur les constructions principales en R+1 et en volume principal. Ils sont seulement autorisés en rez-de-chaussée et ne doivent dépassés 30% de la construction principale.

Article B - 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'Aménageur réalisera des places de stationnement privatives non closes, conformément au programme des travaux PA 8.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher entamée. Ainsi, chaque acquéreur devra prendre en compte les places de stationnements réalisées par l'aménageur pour le calcul des places à réaliser. La ou les places manquantes pourront être réalisée soit en surface, soit sous la forme d'un garage.

Article B - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes installations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être, soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés. La surface des espaces libres doit représenter au moins 50% de la surface du terrain répartis. elle est indiquée dans le tableau ci-après.

ESPACES LIBRES OU ESPACES DE PLEINE TERRE : Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé (aires de stationnement, aménagements de voirie ou d'accès...). Ces espaces de pleine terre sont non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin piétonne perméable, non dallée ou cimentée.

Les alignements d'arbres repérés au PLU et dans la PA 4 devront être conservés et entretenues. (arrosage, taille et les sujets morts devront être remplacés).

La frange végétale (décrite dans l'OAP 2) est à la charge des acquéreurs à l'intérieur de leurs lots. Elle devra être composée de haies importantes et d'arbres de haute tige. Elle devra constituer un véritable masque végétal.

Les acquéreurs des lots concernés (lots 5 à 25) auront l'obligation de la planter, de la conserver et de l'entretenir (arrosage, taille et les sujets morts devront être remplacés).

SECTION C – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article C - 14 –REGLES DE CONSTRUCTIBILITES

LOTS	SURFACE EN M²	EMPRISE AU SOL MAXIMALE EN M²	ESPACE LIBRE MINIMUM en m²	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE EN M²
1	500	150	260	170
2	500	150	260	170
3	500	150	260	170
4	700	210	400	200
5	561	168	295	170
6	525	158	270	170
7	528	158	275	170
8	531	159	280	170
9	678	203	380	190
10	726	218	410	210
11	515	155	260	170
12	517	155	260	170
13	522	157	265	170
14	632	190	350	180
15	646	194	360	180
16	644	193	360	180
17	529	159	275	170
18	576	173	310	170
19	516	155	260	170
20	532	160	280	170
21	549	165	285	170
22	564	169	300	170
23	581	174	310	170
24	597	179	320	180
25	572	172	305	170
26	750	225	430	220
27	700	210	400	200
28	650	195	360	180
29	600	180	325	180

30	675	203	380	190
31	675	203	380	190
32	550	165	285	170
33	550	165	285	170
TOTAL DES LOTS	19 391	5 820	10 435	5 710

Département des Bouches-du-Rhône
Commune de Saint-Martin-de-Crau
Cadastre section AA

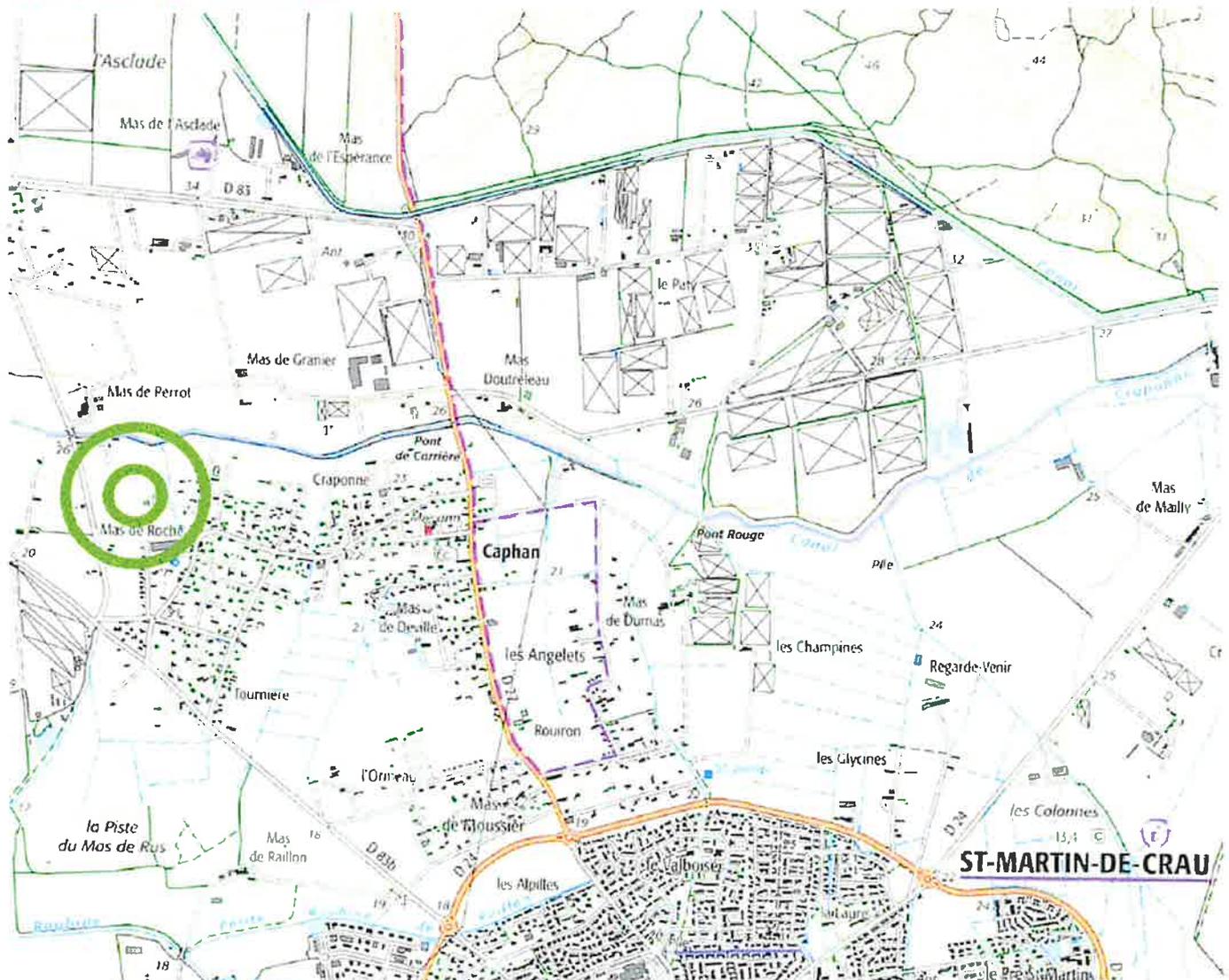
Lotissement "Les Mérinos"

PLAN DE SITUATION (PA 1a)



Aménageur : SAS "HECTARE"

HECTARE
URBANISME DURABLE



Département des Bouches-du-Rhône
Commune de Saint-Martin-de-Crau
Cadastre section AH

Lotissement "Les Mérinos"

EXTRAIT CADASTRAL (PA 1b)

MAIRIE DE SAINT MARTIN DE CRAU
SERVICE URBANISME FONCIER
ARRIVEE

05 AOUT 2022

DOCUMENT ANNEXE A LA DECISION

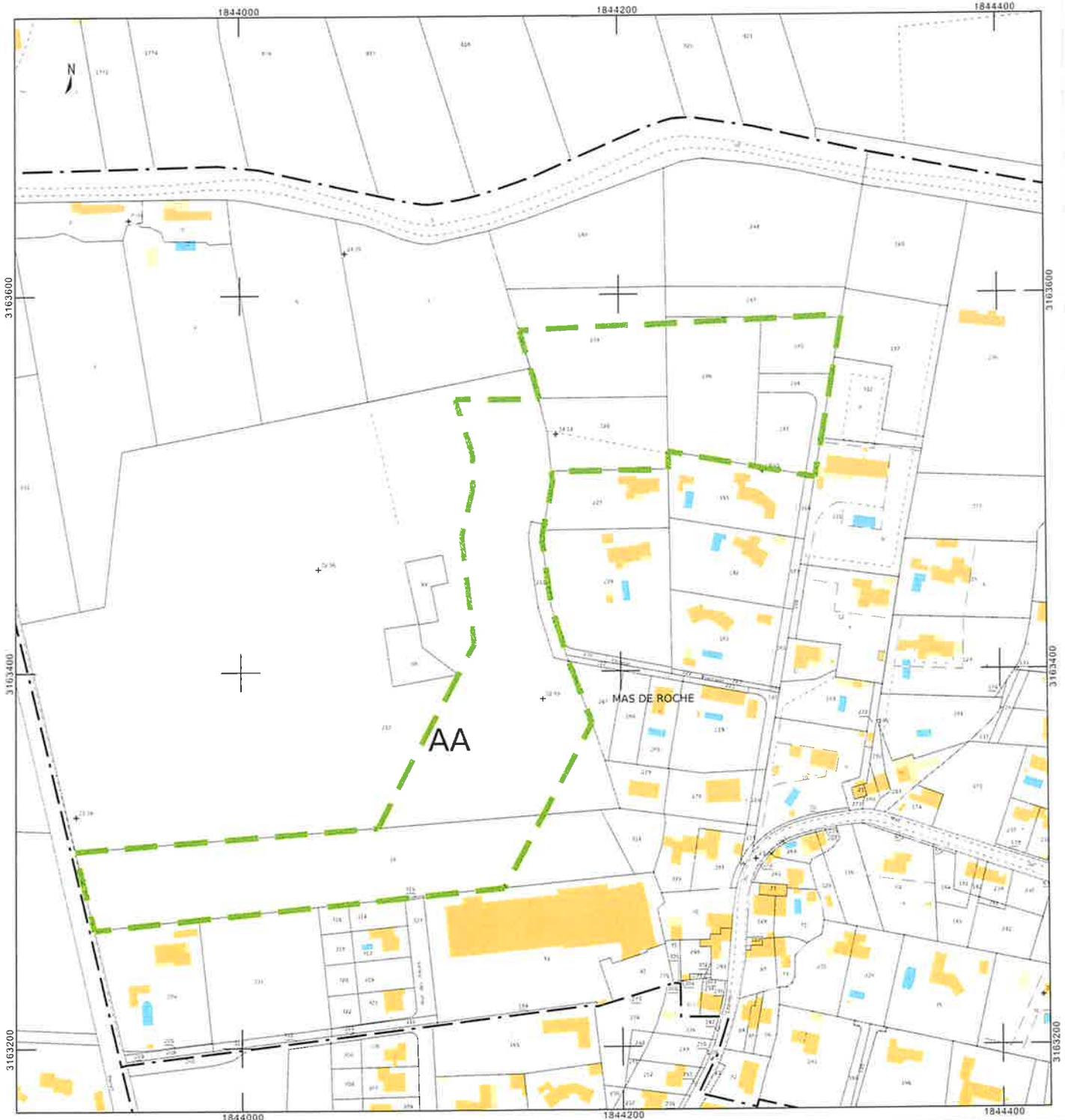


Les
Mérinos
BY HECTARE

Echelle 1/2000

Aménagement SAS "HECTARE"
HECTARE
URBANISME DURABLE

Emprise du Lotissement



LOTISSEMENT "LES MERINOS"

MAIRIE DE SAINT MARTIN DE CRAU
SERVICE URBANISME FONCIER
ARRIVEE

NOTICE EXPLICATIVE (PA 2)

05 AOUT 2022

Pièce Complémentaire

DOCUMENT ANNEXE A LA DECISION

HECTARE
URBANISME DURABLE

Les
Mérimos
BY HECTARE

DEMANDEUR

La présente demande de permis d'aménager est demandée par la SAS "Hectare".

1 PRESENTATION DU TERRAIN

1.1 Situation (voir pièce PA 1)

Le terrain, objet de la présente demande d'autorisation de permis d'aménager, est situé sur la commune de Saint-Martin-de-Crau, lieu-dit "Mas de Roche".

Le projet est localisé à l'Ouest du noyau villageois, dans le Hameau de Caphan, entre le Chemin de Plancade et la Rue des Filiolos.

L'opération porte sur les parcelles cadastrées section AA n° 94 partie, 139 partie, 211, 212 partie, 228, 243, 244, 245, 246 partie et 247 partie.

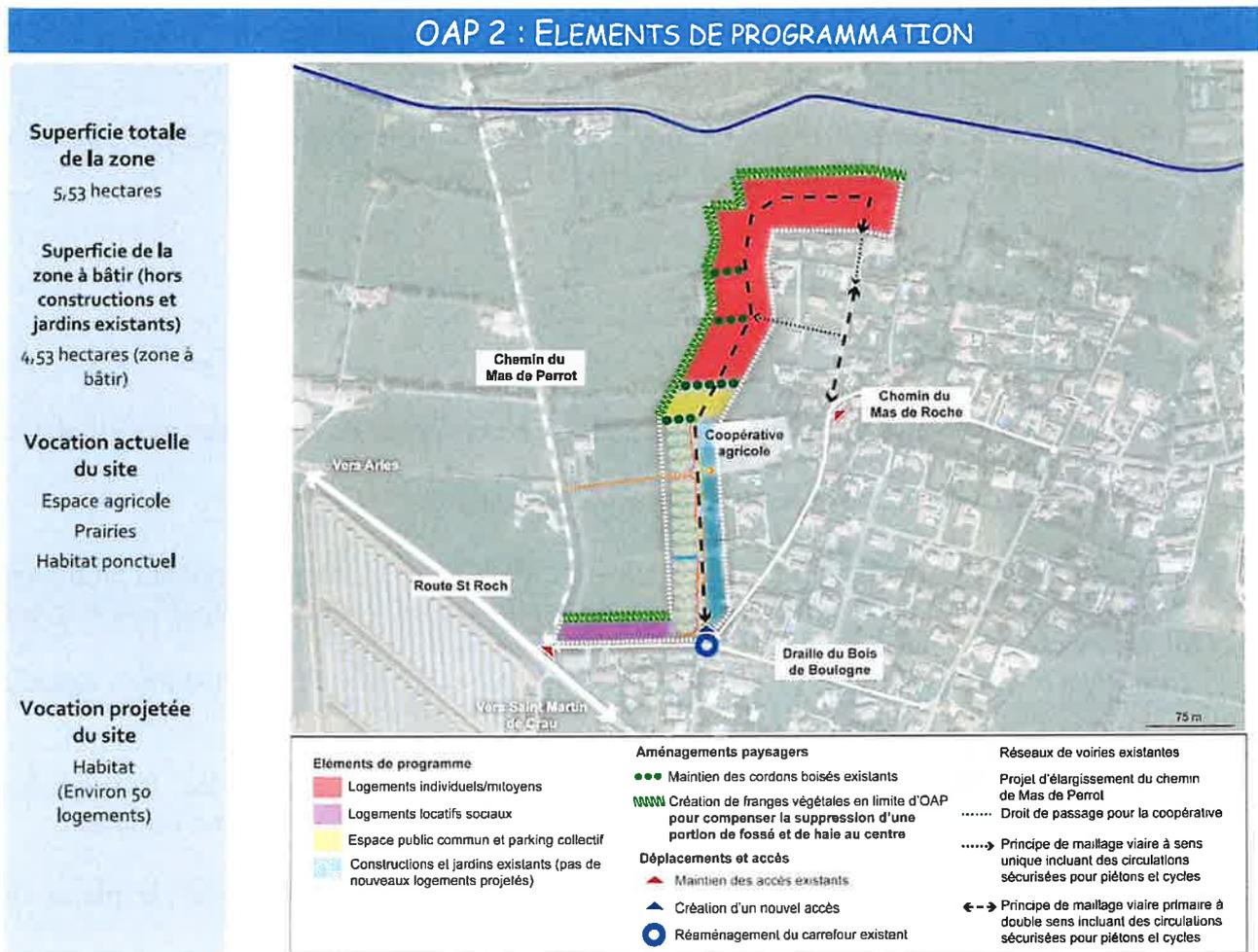
Hameau de Caphan



Projet de Lotissement

Cœur du Village

Le terrain est situé dans l'OAP Mas de Roche du Roche



Notre projet a été donc conçu dans le respect et la prise en compte de tous ces éléments du PLU.

1.3 Etat initial du terrain (voir photographies pièce PA 6-7)

Le terrain est actuellement en état de pré et de friche, séparé par 3 alignements d'arbres et des fossés d'arrosage.

Aucune construction n'est présente sur le terrain.

Au Nord, à l'Ouest et à l'Est se trouve divers propriétaires fonciers,
Au Sud le lotissement "Côté Jardin".

Une évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 a été réalisé (un exemplaire est joint au présent PA).

2 INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

2.1 Aménagement du terrain :

Il est demandé la réalisation des voies, la viabilité et les accès pour 33 terrains à construire d'une surface moyenne de 588 m² dénommé lotissement "Les Mérinos".

2.2 Composition et organisation :

Voirie

Le lotissement sera composé d'une voie principale avec accès depuis la Rue des Filioles et le Chemin de Placade.

La voie sera raccordée au Chemin de Placade en 2 endroits.

La voie principale aura une emprise de 10.00 m, 10.50 m et 11.00m, comportant un trottoir 1.50 m de large, la voie à double sens de 5.50 m, des stationnements longitudinaux de 2.30 m (ou 2.50m) de large et une bande verte de 1.20 m à 3.50 m.

La chaussée sera délimitée par des bordures type A2 et T2 basse (franchissable), type T2 infranchissable, ainsi que des murets de hauteur 0.80 m surmontée de barreaudage vertical.

Il sera réalisé des espaces de stationnement privatifs non clos pour chaque lot, de dimension 5.00 m de large et 5,00 m de profondeur, pouvant accueillir le stationnement de deux véhicules.

Des parkings visiteurs seront réalisés sur le lotissement. Le nombre total de places de stationnement sera de 66 PPNC sur les lots et de 46 places visiteurs.

A chaque jonction des voies de desserte de distribution des habitations du lotissement, le lotisseur aménagera un passage protégé pour les piétons, qui sera traité par peinture au sol. Le lotisseur s'engage à respecter le décret du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité des voiries par les personnes à mobilité réduite (les bordures de trottoirs seront abaissées au passage piéton et 3 places de stationnement PMR seront réalisées).

Pour des questions esthétiques qualitatives, les trottoirs seront traités en béton désactivé.

La bande de roulement ainsi que les stationnements et les PPNC seront, eux, en enrobé, hormis la poche de stationnement visiteur situé au Sud de l'opération qui sera en stabilisé renforcé afin de s'intégrer au mieux aux espaces verts communs qui l'entourent.

Les stationnements en stabilisé seront séparés par des traverses en bois.

Réseaux

Le lotisseur réalisera le raccordement du lotissement à la viabilité la plus proche sous la Rue des Filioles.

La viabilité des terrains (Eau Potable, Eaux Usées, ENEDIS et ORANGE) sera réalisée sous les voies.

La compensation de toutes les imperméabilisations induites par l'opération se fera par la réalisation d'un bassin de rétention à ciel ouvert se vidangeant par infiltration dans le sous-sol.

Chaque lot sera desservi par l'eau d'arrosage (eau brute).

Les lampadaires seront à LED. Ils seront identiques à ceux existants sur la Rue des Filioles.

Pour les détails d'aménagement, voir le programme et le plan des travaux.

Espaces Verts

Au sein des espaces verts, des arbres à haute tige, des arbustes et des plantes seront plantés. Les essences des végétaux seront locales et mis en accord avec le dossier Natura 2000.

Les jardinières encadrant les places de stationnement, seront recouvertes d'un géotextile + grave naturelle.

Le bassin de rétention sera ensemencé (rustique / prairie).

Un réseau d'arrosage des végétaux sera mis en place (goutte à goutte).

Voir projet d'aménagement en annexe.

Ordures ménagères + Tri sélectif

La collecte des ordures ménagères et du tri sélectif sera individuelle (ramassage effectué aux portes à portes).

OAP n°2 : Chemin du Mas de Roche

En adéquation avec l'OAP n°2 : Chemin du Mas de Roche :

- un espace public commun et des parkings collectifs seront réalisés en partie Sud de l'opération, Les espaces verts prévus à cet entrée bénéficieront d'un traitement paysager de qualité par la mise en place des plantations, de type : mobiliers urbains en bois, parcours de jeux ...

- les cordons boisés existants seront maintenus ; ils ont fait l'objet d'un relevé précis de terrain

- une frange végétale sera créée en limite Nord et Ouest de l'opération (à la charge des acquéreurs à l'intérieur de leurs lots), elle est réglementée dans la pièce PA 10

- l'opération sera maillée aux voies existantes (Rue des Filiolles et Chemin de Plancade).

2.3 Impact du site :

Le terrain étant entouré partiellement d'habitations, les futures constructions s'intégreront dans le site.

L'impact sur le site sera limité du fait de la mise en place :

- d'un cahier des prescriptions architectural et paysagé et d'un règlement (assurant ainsi la qualité et l'harmonie des constructions) et d'un architecte coordinateur qui aura la charge de leurs applications

- d'arbres et de végétaux dans les espaces verts,
- d'une frange végétale en limite Nord et Ouest.

2.4 Propriété des Voies :

La propriété des voies, espaces communs et des réseaux seront rétrocédés à la Commune de Saint-Martin-de-Crau et à l'ACCM si cela est souhaité.

Il est prévu la création d'une association syndicale libre qui sera propriétaire des espaces communs et assurera l'entretien du lotissement.

Les traceurs forts de ce projet qui se veut résolument tourné vers le développement durable et intégré dans son environnement sont principalement :

- Une densité et un cadre de vie adaptés au site
- Une prise en compte importante et une mise en valeur du cadre végétal
- Une gestion des flux anticipée favorisant l'apaisement et les modes doux avec un trottoir qui permet d'apaiser les liaisons piétonnes et des stationnements visiteurs pour éviter l'encombrement de la voie
- Une lutte contre les ilots de chaleur par une limitation de l'emprise au sol
- Une gestion adéquate des eaux de pluie centralisée vers un bassin de rétention unique
- Un éclairage respectueux de son environnement déterminé dans le cadre d'une étude des incidences Natura 2000
- Une harmonie à l'échelle du quartier : clôtures sur voie, traitement du trottoir, espaces verts communs, parking commun, traitement architectural... tout sera en harmonie avec le projet Côté Jardin et les constructions existantes avoisinantes

2.5 Un traitement architectural Harmonieux :

Même s'il s'agit d'un projet de lotissement et non d'un permis de construire, il a été souhaité de garantir une harmonie globale du site.

Pour ce faire, plusieurs dispositions ont été prises :

- **Le cabinet d'architecture PELLEGRINESCI est désigné comme architecte coordinateur de ce projet.** Ayant participé à la conception du projet architectural, paysager et environnemental du présent lotissement, il apparaît comme le « garant » le plus opportun de l'harmonie architecturale de ce site.

Même s'il ne s'agit que d'une procédure purement « interne » à l'aménageur et qui n'a aucun lien direct avec l'instruction des futurs permis de construire au regard du Code de l'urbanisme, désigner un architecte coordinateur a un rôle très important.

En effet, Il est chargé, par l'aménageur, d'une mission de conseil et de renseignement auprès des acquéreurs de lots, des concepteurs ou des constructeurs intervenants pour la construction sur les parcelles de l'opération, pour garantir la cohérence des projets entre eux et au regard des prescriptions architecturales et paysagères définies.

Il examinera ainsi les projets de construction futurs avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le but étant de faire un premier « contrôle » en amont de ces permis de construire afin de s'assurer qu'ils sont bien cohérents avec le projet d'ensemble.

- **Un règlement et un cahier des charges précis ont été établi.** Ils régissent notamment la surface de plancher et l'emprise au sol affectées à chaque lot afin de figer en amont ces surfaces et donc d'avoir une perception réelle du devenir du site ; Mais ils sont aussi très étoffés sur les questions d'aspect extérieur : matériaux, coloris, ouvertures, toitures... un travail très important a été réalisé avec le cabinet d'architecture. Le but était d'aller « au-delà » des prescriptions du règlement du PLU pour s'assurer d'un rendu final du projet harmonieux.
- **La réalisation des clôtures sur voie.** L'aménageur réalisera la chaussée, les cheminements piétons, les stationnements visiteurs, mais aussi les clôtures côté voie. **C'est la garantie d'un rendu harmonieux et d'une qualité d'ensemble du projet !** Composées d'un mur bahut et de barreaudage vertical, ces clôtures sont détaillées dans le programme des travaux PA8.



LEGENDE

- **BTA** ——— Réseau BT projeté
- - - Réseau TELECOM projeté
- ▬ Périimètre du lotissement

Les **Mérinos**
BY HECTARE

MAIRIE DE ST-MARTIN DE CRAU
SERVICE URBANISME FONCIER
ARRIVÉE
05 AOUT 2022
DOCUMENT ANNEXE A LA DECISION



BUREAU D'ETUDES
BET CERRETTI
Chemin du tonneau
Les Gorguettes
13720 LA BOUILLADISSE
Téléphone : 04.42.18.08.20
Télécopie : 04.42.18.91.04
Email : accueil@cerretti.fr

OPERATION
LOTISSEMENT "LES MERINOS"
Commune de Saint Martin de Crau
-Caphan-

PLAN DES RESEAUX SECS

PHASE : PA
N° : 8.3

DATE: 19/10/2022	Ech. : 1/700	Etébli par : MA	Réf. : 22579
ind	Date	Désignations - observations	
0	24/03/2022	Première édition	
A	02/08/2022	Mise à jour suite demande compléments	
B	19/10/2022	Mise à jour suite demande compléments	
C			
D			



**PERMIS D'AMENAGER
COMMUNE DE SAINT MARTIN DE CRAU (13)
PROJET DE LOTISSEMENT « LES MERINOS »**

Les
Mérinos
BY HECTARE

**PIECE PERMIS N° PA 8.1
PROGRAMME DES TRAVAUX**

MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
URBANISME DURABLE

HECTARE
Expobât Village Plan de Campagne
13480 CABRIES

ARCHITECTE/GEOMETRE



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

ALPILLES TOPOGRAPHIE
Z.A. de la Gare, 17 rue Albin Gilles
13210 SAINT-REMY DE PROVENCE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1 - PREAMBULE.....	3
1.1 - LOCALISATION DE L’OPERATION	3
1.2 - PRESENTATION SOMMAIRE DE L’OPERATION.....	3
2 - VOIRIE.....	3
3 - RESEAUX.....	4
3.1 - ENEDIS	4
3.2 - TELECOM	5
3.3 - ECLAIRAGE EXTERIEUR	5
3.4 - AEP ET DEFENSE INCENDIE	5
3.5 - EU	6
3.6 - EP.....	6
3.7 - RESEAU D’IRRIGATION.....	7
4 - ESPACES VERTS	7
5 - CLOTURES SUR VOIES	8
6 - ANNEXE	8

1 - PREAMBULE

1.1 -LOCALISATION DE L'OPERATION

L'opération est localisée au lieu-dit « Mas de Roche » dans le secteur de « Caphan » et à l'Est de la route du Mas de Perrot, au Nord de la commune de Saint-Martin-De-Crau (Bouches du Rhône).

1.2 -PRESENTATION SOMMAIRE DE L'OPERATION

Le présent projet consiste en la création d'un lotissement de 33 lots, sur les parcelles cadastrales section Section AA - Parcelle n° 94 (partie), 139 (partie), 211, 212 (partie), 228, 243, 244, 245, 246 (partie) et 247 (partie).

2 - VOIRIE

L'accès sera prévu via la nouvelle voie créée dans le cadre du lotissement « COTE JARDIN » jouxtant la limite Sud du projet. Cette voie est raccordée aux axes routiers existants au Sud (chemin du Mas de Roche et la route départementale RD83B).

La voie interne permettant l'accès aux différents lots sera à double sens et en bouclage avec les chemins existants (chemin de Plancade) pour éviter d'être en impasse. Son niveau fini sera équivalent au niveau du terrain actuel

Néanmoins, une aire de retournement possible a été indiquée et matérialisée sur les plans afin d'éviter toute difficulté pour les engins de défense incendie.

Les voiries du lotissement seront bloquées par des bordures (ou agglos).

Les stationnements du parking projeté au Sud de l'opération seront délimités par des traverses bois.

Des aires de stationnement comportant deux places de parkings seront réalisées en Parties Privatives Non Closes (PPNC) en entrée de chaque lot, soit 66 places au total.

46 places de stationnements visiteurs seront réalisés en partie commune dont 15 places seront aménagées sous forme d'un petit parking à l'entrée du lotissement et 31 places seront réalisées le long de la voirie interne du lotissement.

Caractéristiques des voies, trottoirs et stationnements :

- Voie de circulation en enrobé bitumineux noir Largeur = 5.50 m
- Places de stationnement visiteurs le long de la voirie en enrobé bitumineux noir 2,5 m x 5 m
- parking de stationnement visiteurs (15 places) en stabilisé renforcé
- Trottoirs en béton désactivé, largeur mini = 1.50 m

Travaux prévus :

- Terrassements nécessaires y compris le décapage de la terre végétale ;
- Réalisation de la chaussée suivant le descriptif ci-après :

- Une couche de tout venant sur 20 cm d'épaisseur ;
- Une couche de grave sur 15 cm d'épaisseur ;
- Une couche d'enrobé bitumineux sur 6 cm d'épaisseur.
- Réalisation des trottoirs suivant le descriptif suivant :
 - Une couche de tout venant sur 20 cm d'épaisseur ;
 - Une couche de grave sur 10 cm d'épaisseur ;
 - Une dalle en béton désactivé) de 5 cm d'épaisseur.
- Réalisation des PPNC suivant le descriptif suivant :
 - Une couche de tout venant sur 20 cm d'épaisseur ;
 - Une couche de grave sur 10 cm d'épaisseur ;
 - Une couche d'enrobé bitumineux sur 6 cm d'épaisseur.
- Réalisation du parking en stabilisé renforcé suivant le descriptif suivant :
 - Une couche de tout venant sur 20 cm d'épaisseur ;
 - Une couche de grave sur 10 cm d'épaisseur ;
 - Une couche de stabilisé renforcé sur 6 cm d'épaisseur

Le ramassage des ordures ménagères s'effectuera au « porte à porte » suite à nos échanges avec le service compétent.

3 - RESEAUX

Les réseaux seront réalisés suivant les textes et normes en vigueur.

Les raccordements aux réseaux existants seront réalisés suivant les prescriptions et directives ou sous le contrôle des concessionnaires concernés.

L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation du projet sont présents sur le site et sur les voies existantes à proximité du projet, notamment la voie d'accès principale au Sud.

Des chambres et regards seront créés en limite de propriété pour permettre le raccordement aux réseaux existants.

3.1 -ENEDIS

L'alimentation ENEDIS du lotissement se fera depuis le réseau existant selon l'étude et l'avis du concessionnaire. Le réseau BT sera raccordé sur le réseau mis en place sur la voie d'accès à l'entrée du lotissement.

Si un poste de transformation s'avérait nécessaire il pourrait être positionné soit dans les espaces verts à l'entrée de l'opération soit au-dessus du lot numéro 1. Dans tous les cas les préconisations d'ENEDIS seront suivies.

Des coffrets de raccordement seront créés en limite de chaque lot.

3.2 -TELECOM

Les alimentations TELECOM seront réalisées depuis le réseau existant au niveau de la voie d'accès à l'entrée du lotissement.

Il sera installé une chambre de tirage en limite de chaque lot suivant la réglementation en vigueur et les prescriptions du concessionnaire du réseau.

3.3 -ECLAIRAGE EXTERIEUR

Les voies et trottoirs du lotissement seront éclairés par des candélabres LED, couleur ambre de hauteur 4m.

Le parking en stabilisé au sud de l'opération sera également équipé d'un éclairage ainsi que les aménagements paysagers/récréatifs.

Conformément à la demande de la commune, l'éclairage public du projet sera du même type que celui de la rue des Filioles.

Le niveau d'éclairement sera déterminé conformément à la Recommandation AFE 13201 pour l'éclairage des voiries (8 lux moyens).

L'intensité lumineuse sera réduite la nuit.

Le modèle retenu sera conforme aux prescriptions des Services techniques de la Commune. Le réglage de l'intensité se fera en pied de candélabre.

3.4 -AEP ET DEFENSE INCENDIE

L'adduction d'eau potable se fera depuis le réseau présent sur la voie d'accès à l'entrée du lotissement.

Il sera installé en limite du lotissement un compteur général, conformément à la demande de la ACCM, et un coffret de comptage en limite de chaque lot.

Il existe un poteau incendie au niveau du chemin Plancarde à l'Est du projet. Celui-ci est à moins de 200m des lots 1 à 17, ce qui permettra de l'utiliser pour la défense incendie de cette partie du lotissement.

Afin d'assurer la défense incendie de l'ensemble du lotissement, il sera installé un nouveau poteau incendie au Nord du site. Ce PI sera raccordé sur la conduite AEP du projet.

3.5 -EU

Un tabouret de branchement sera créé en limite de chaque lot et raccordé au réseau principal créé dans le cadre du projet.

Un seul raccordement du réseau EU du projet sera effectué au réseau existant. Celui-ci est en attente en limite d'accès au lotissement.

3.6 -EP

La compensation des imperméabilisations induites par l'opération se fera par la réalisation d'un bassin de rétention se vidangeant par infiltration dans le sous-sol.

Le réseau de collecte de l'opération récupèrera la totalité des eaux de toiture et de ruissellement de la voirie commune et des aires de stationnement du projet pour les acheminer jusqu'au bassin de rétention. Ces canalisations fonctionneront en écoulement gravitaire.

Le bassin de rétention sera à ciel ouvert et enherbé pour garantir une meilleure intégration paysagère dans son environnement.

Le traitement qualitatif des eaux de ruissellement sera assuré par une décantation au sein du bassin permettant le confinement des éventuelles pollutions chroniques.

Le Fond du bassin de rétention fonctionnant par infiltration sera calé à au moins 1 mètre au-dessus du niveau PHE de la nappe de la Crau.

Le bassin versant intercepté par l'opération étant supérieure à 1 hectare, un dossier de déclaration au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau) a été déposé en Préfecture.

La note hydraulique du dispositif de compensation des imperméabilisations, justifiant les volumes de rétention et détaillant les hypothèses de calcul (PLU avec schéma directeur pluvial et DDTM), est jointe en annexe au présent document.

Un contrôle des installations sera réalisé de manière régulière et après chaque pluie significative par le gestionnaire du site. Ces visites permettront d'inspecter l'état des équipements, d'identifier les instabilités ou les points sensibles des ouvrages, et le cas échéant de procéder à leur entretien ou leur réparation.

Les équipements de gestion des eaux pluviales seront entretenus de manière à garantir leur bon fonctionnement permanent. Tous les équipements nécessitant un entretien régulier sont pourvus d'un accès permettant leur desserte en toute circonstance notamment par des véhicules d'entretien.

Les travaux de maintenance régulière de ce type d'ouvrage se décomposent en :

- Une inspection visuelle et/ou vidéo pour évaluer les besoins de nettoyage de l'ouvrage,
- Un nettoyage complet par curage et aspiration pour retrouver les volumes de stockage initiaux,

La fréquence d'exécution conseillée des curages et aspirations est la suivante :

- Dès qu'une inspection visuelle ou vidéo fait rapport d'un taux d'encrassement non négligeable,
- Une fois minimum dans les 12 mois suivant la réception de l'ouvrage,
- Après un évènement météorologique exceptionnel (forte quantité de MES entraînée),
- Au minimum tous les 2 ans.

Cette maintenance permet de s'assurer que les ouvrages remplissent leurs fonctions de rétention et de régulation des volumes d'orage – conformément aux exigences de pérennité et de performance définies lors de sa conception.

Lors d'évènements pluvieux successifs, il faudra veiller à ce que les ouvrages d'ajutage et de surverse soient parfaitement opérationnels.

3.7 -RESEAU D'IRRIGATION

Le présent projet a été défini de manière à tenir compte du réseau de fossés d'irrigation existants et traversant les parcelles du projet.

Les fossés situés en limite du périmètre du lotissement seront conservés en état après aménagement, ceux traversant les futurs aménagements du projet seront couverts par des cadres béton ou busés et/ou déviés le cas échéant. Le fonctionnement de ce réseau d'irrigation sera donc maintenu et conservé après aménagement.

Afin d'assurer l'accès à l'eau brut pour les lots privés, l'opération prévoit la création d'un réseau de fossés d'arrosage en arrière des lots avec servitudes. Ces fossés d'arrosage seront connectés et alimentés depuis le réseau de l'ASA existant. L'accès à l'eau sera effectué sur la base d'un contrat d'abonnement entre les acquéreurs et l'ASA des arrosant de la Crau.

4 - ESPACES VERTS

Les espaces verts prévus à l'entrée du lotissement bénéficieront d'un traitement paysager de qualité par la mise en place des plantations, de type : mobiliers urbains en bois, parcours de jeux ...
Un croquis et une notice de l'aménagement paysager sont fournis en pièces complémentaires du PA.

Les plantations seront d'essences locales peu consommatrice en eau d'arrosage.

Un système d'arrosage par goutte à goutte sera mis en place.

Seront proscrits les résineux ou arbres développant un système racinaire trop important.

Seront privilégiées les essences suivantes : cyprès florentin, peupliers blancs et noirs, micocoulier, olivier, chêne vert, photinia, éléagnus, laurier rose.

Un paillage sera mis en œuvre au pied des plantations.

Les jardinières le long des voies seront réalisées soit avec un bloc + une couverture soit avec une bordure.

5 - CLOTURES SUR VOIES

Les clôtures privatives sur voies seront réalisées par l'aménageur, à l'identique au lotissement avoisinant « Côté Jardin » au Sud, à savoir :

- Des murs bahut de couleur ton pierre de 0,80 m de hauteur surmontés de barreaudages métalliques, le tout ayant une hauteur de 1,80cm.

Les chambres et les coffrets techniques seront installés au niveau du sol à l'exception des compteurs électriques et les boîtes aux lettres qui seront ancastrés sur une partie du mur.

L'Aménageur pourra jouer sur les hauteurs des murs en fonction du terrain naturel. Leur hauteur pourra ainsi varier de 0,50 à 0,80 mètre.

Une fois construites, ces clôtures sont réputées privatives aux lots.

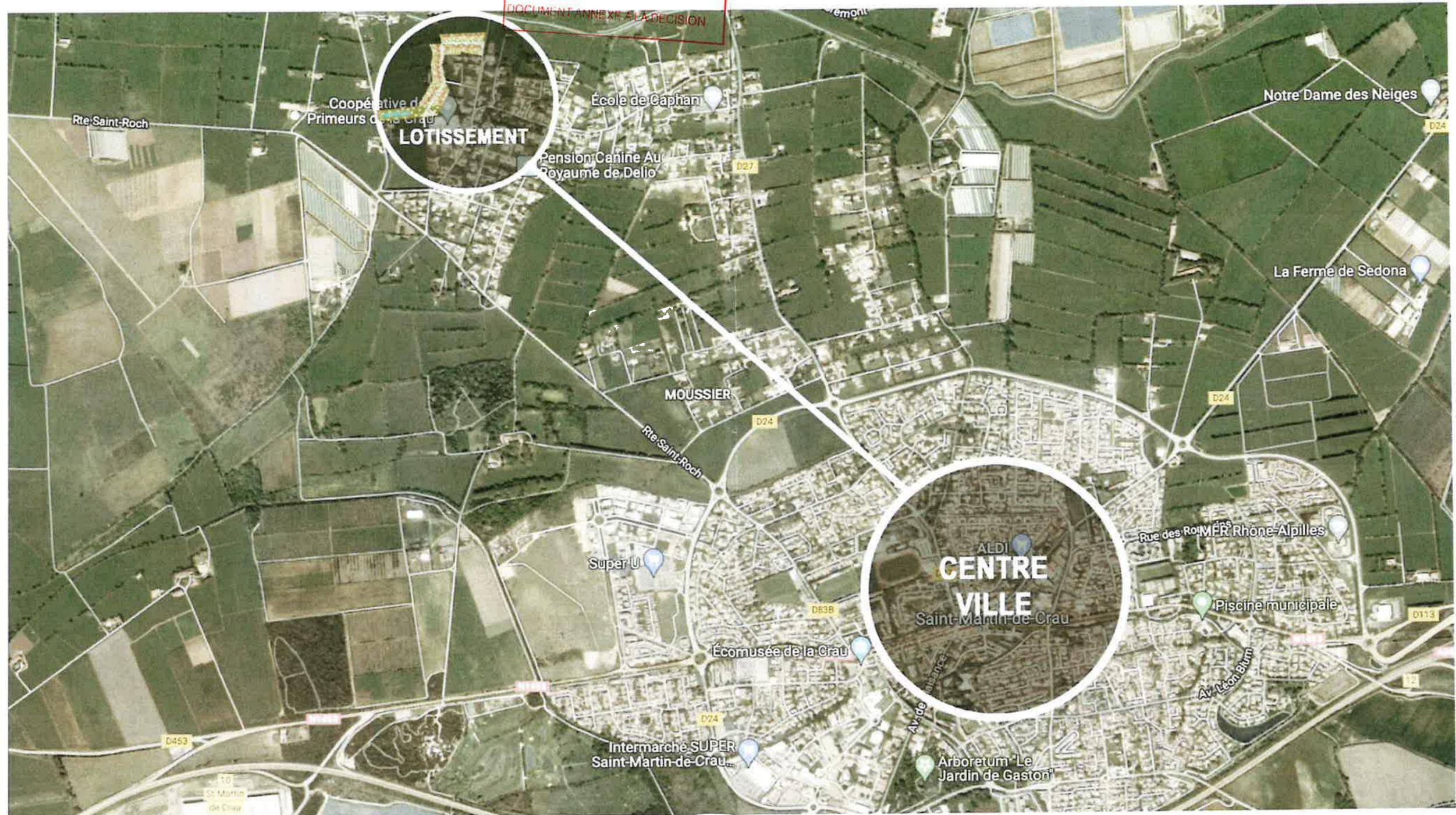
A l'entrée de ce nouveau lotissement, l'aménageur prévoit également la mise en place d'un mur de façade similaire à celui du lotissement "côté Jardin", de type mur en maçonnerie avec effet pierres sur lequel le nom de l'opération sera inscrit.

Tous les murs auront une arase supérieure orientée vers l'intérieur des lots afin d'éviter l'écoulement des eaux de pluies vers l'extérieur. Des baguettes d'angles verticales et horizontales seront apposées pour finir les arrêtes.

6 - ANNEXE

Note hydraulique du dispositif de compensation des imperméabilisations.

3 / PLAN GÉNÉRAL - INSERTION GOOGLE MAPS



VUE AERIEENNE LOINTAINE

Vue non contractuelle les plans fournis ne sont pas destinés à l'exécution des ouvrages.

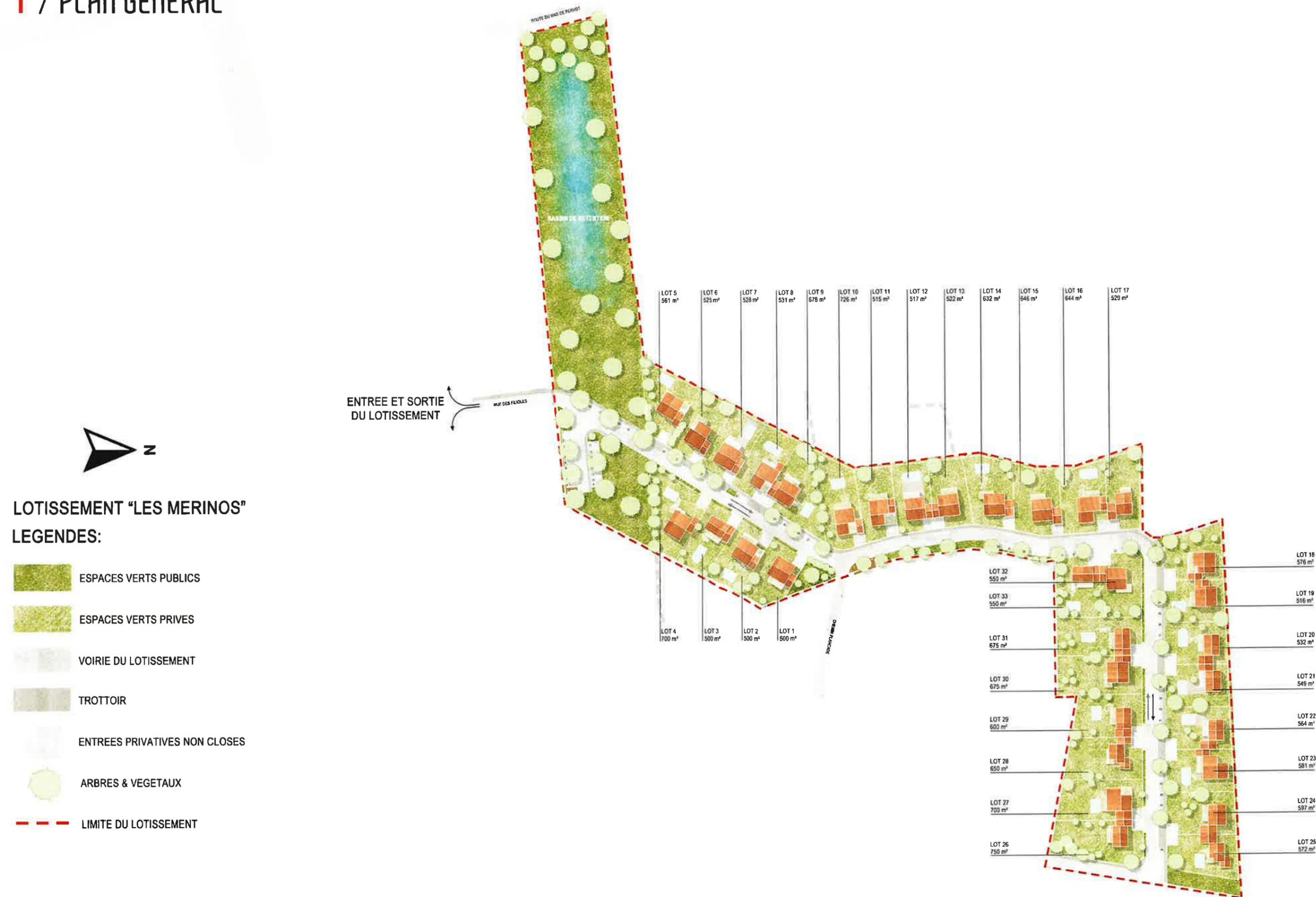
2 / PLAN GÉNÉRAL - INSERTION GOOGLE MAPS



VUE AERIENNE PROCHE

UNE NON CONTRACTUELLE LES PLANS FOURNIS NE SONT PAS DESTINÉS À L'EXECUTION DES OUVRAGES.

1 / PLAN GÉNÉRAL



QUE NON CONTRACTUELLE

SAINT-MARTIN-DE CRAU

« Les Mérinos »
33 lots

LOCALISATION DU PROJET
Quartier Mas de Roche – 13310 ST MARTIN DE CRAU
GPS : 43,656193997510826/4,787198172900998



NOUVEAU



Démarrage des travaux



Prix valables jusqu'au 31/03/2024 *

Lot	Surface	SDP	CES	Prix
19	834 m ²	170 m ²	155 m ²	189 900 €
20	838 m ²	170 m ²	160 m ²	189 900 €
21	842 m ²	170 m ²	165 m ²	189 900 €
22	839 m ²	170 m ²	169 m ²	189 900 €
23	835 m ²	170 m ²	174 m ²	189 900 €
24	831 m ²	180 m ²	179 m ²	189 900 €
25	812 m ²	170 m ²	172 m ²	199 900 €
31	675 m ²	190 m ²	203 m ²	179 900 €
32	550 m ²	170 m ²	165 m ²	159 900 €

Plan non contractuel – Les lots sont viabilisés en eau potable, eau brute, eaux usées, électricité, téléphone.

- Zone constructible
- Parking privatif non clos
- Arbres
- Lot disponible
- Lot réservé
- Lot vendu
- Lot non commercialisé

Professionnels associés à l'opération

- Notaire : **Pierre AMALVY** – 23 Av. de la Vall. des Baux, 13520 Maussane-les-Alpilles
- Notaire : **Maître LAFOND** – 2 rue Bonnaventure – 13310 ST MARTIN DE CRAU – lots 1 à 5
- Géomètre : **ALPILLES TOPOGRAPHIE** – 5 ZI de la Gare – 13210 Saint-Rémy-de-Provence 04 90 92 12 16
- Architecte coordinateur : **Arianna PELLEGRINESCHI** – 1A Rue Camille Pelletan – 13210 ST REMY DE PROVENCE – 07.83.18.98.87

Non compris dans le prix

- Les frais de notaire
- Frais de géomètre : 480 € TTC
- Caution voirie : 500 €
- Caution obligation acquéreur : 500 €
- Forfait impôt foncier : 100 €
- Constitution ASL : 150 €
- Architecte coordinateur : 600 € TTC



Assainissement - Réhabilitation de sites - Géologie - Géotechnique

DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

Commune de Saint Martin de Crau

**Lieu dit Le Mas de Roche
Vente de parcelles
Avis sur la sensibilité des sols au
risque retrait gonflement
Loi ÉLAN
Étude G1 ES et PGC
*Norme NF P 94-500 11/2013***

Septembre 2021

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	3
2 - SITUATION ET CONTEXTE GÉOLOGIQUE.....	4
2.1 Situation géographique.....	4
2.2 Situation cadastrale.....	4
2.3 Contexte géologique.....	4
2.4 Contexte hydrogéologique.....	5
3 - RÉSULTATS DES SONDAGES.....	5
4 – ANALYSE EN LABORATOIRE.....	6
4.1 Classification du matériau.....	6
4.2 Conclusions générales.....	7

1 - INTRODUCTION

Dans le cadre de la vente de parcelles sur la commune de Saint Martin de Crau dans le département des Bouches du Rhône, nous avons réalisé une étude d'avis géologique du site, avec comme objectif de vérifier la présence de sols argileux, ou non, et si ces sols appartiennent à l'ensemble des « argiles gonflantes ».

Cette prestation correspond à une étude géotechnique préalable de type G1, phase d'étude de site (ES) et phase principes généraux de construction (PGC) (Norme NF P 94 – 500 de Novembre 2013).

Pour cette mission, nous avons réalisé des sondages à la pelle mécanique, complétés par des observations géologiques de surface et des recherches bibliographiques. Ces sondages nous ont permis de connaître la nature et l'organisation spatiale des sols ainsi que la présence éventuelle d'une nappe superficielle. Le but étant également d'effectuer si besoin la prise d'échantillons de sols représentatifs pour analyses en laboratoire. En fonction de la classification GTR obtenue de ces sols, on peut vérifier si la sous-classe déterminée correspond à des sols argileux et dans l'affirmative, s'ils appartiennent à la sous-classe des « argiles gonflantes ».

Ce rapport reste un document de description géologique et lithologique du site, avec un avis sur les comportements géotechniques prévisibles, mais ne constitue en aucun cas une étude géotechnique spécifique de fondations en ce qui concerne les futures maisons.

Cette étude a été réalisée à la demande des propriétaires actuelles de ces parcelles.

2 - SITUATION ET CONTEXTE GÉOLOGIQUE

(Voir : Plan de situation générale, Plan de situation cadastrale et Extrait de la carte géologique du BRGM en annexe).

2.1 Situation géographique

Le terrain objet de l'étude est situé à environ 2,5Km du centre ville St Martin de Crau, et plus précisément au niveau du lieu dit « Le Mas de Roche » (voir plan de situation en annexe).

2.2 Situation cadastrale

D'un point de vue cadastral, le projet s'étendra du Sud au Nord, sur une partie des parcelles 94 et 212 de la section AA, puis plus au Nord, au droit des parcelles 139 et 228, puis 243 à 246 de la même section.

Il s'agit pour l'essentiel, de parcelles cultivées en prairie pour la production de foin (foin de la plaine de La Crau). L'ensemble apparaît relativement plat.

2.3 Contexte géologique

(voir carte géologique en annexe)

Du point de vue géologique, nous sommes situés au niveau de la grande plaine alluviale de La Crau. Elle est principalement constituée d'alluvions fluviales relativement grossières à très grossières, dénommées aussi « cailloutis de la Crau ».

Ces alluvions sont recouvertes ici par une couche de limons plus ou moins argileux, appelés « limons anthropiques d'irrigation » et sur une épaisseur allant de 0,50 à 0,80 m.

Au regard de la carte « géorisques » du BRGM concernant la problématique liée aux argiles gonflantes, la zone d'étude est classée en zone d'aléa moyen comme visible sur l'extrait de carte fournis en annexe de ce rapport.

2.4 Contexte hydrogéologique

D'un point de vue hydrogéologique, ces formations alluvionnaires, de part leur position dans cette région traversée par de nombreux fossés et canaux d'irrigation d'eau, vont être le siège d'une nappe souterraine importante et fluctuante en fonction des périodes d'irrigation des prairies de La Crau.

Suite à la discussion sur place avec les exploitants, ceux-ci nous ont indiqué qu'une nappe superficielle était présente actuellement aux alentours de 2,00 m/TN de profondeur,

Cette nappe haute est à considérer comme anthropique, car directement liée au procédé d'irrigation des prairies de la Crau.

En effet, celles-ci sont arrosées par débordements des canaux d'irrigation qui les bordent et les traversent. Cette « inondation artificielle » va donc par infiltration, faire remonter la nappe souterraine qui est en position normalement bien plus basse, soit plutôt vers plus de 5m de profondeur.

Cette pratique va créer une inversion hydrogéologique particulière, en provoquant une nappe haute en saison printanière et estivale et une nappe basse plutôt en hiver.

Au droit du site, d'après les exploitants, elle se situerait actuellement vers 2,00 m/TN de profondeur.

Par contre, lors de notre intervention sur le terrain, aucune arrivée d'eau ni suintement n'a été observé en sondages (août 2021), du fait de la compacité des alluvions grossières à partir de 1,30m de profondeur, qui se transforment ici en véritable conglomérat qui nous a imposé des refus vers 1,70m/TN.

3 - RÉSULTATS DES SONDAGES

(Voir : Plan d'implantation des sondages, Logs lithologiques).

Tous les sondages ont révélés d'abord une couverture limono-argileuse marron d'aspect bien homogène et ce jusqu'à 0,50 à 0,80 m/TN (TN : Terrain Naturel actuel).

Ensuite on observe les alluvions graveleuses appelées « Les Cailloutis de la Crau », constituées par des graviers et galets roulés, emballés ici dans une matrice limono-argileuse, puis ces graves deviennent de plus en plus compactes, pour se comporter comme un

conglomérat induré, nous imposant des difficultés de terrassement au-delà de 1,70 m/TN.

Lors de notre intervention sur le terrain (août 2021), aucun niveau d'eau ni suintement n'a été observé en sondage, ni trace d'hydromorphie jusqu'à 1,70 m/TN, soit jusqu'au refus à la pelle mécanique.

4 – ANALYSE EN LABORATOIRE

4.1 Classification du matériau

Afin de déterminer les caractéristiques et le type de plateforme qui sera obtenu sous voirie, nous avons réalisé une analyse en laboratoire sur un échantillon représentatif des sols de surface (limons argileux).

Cette analyse a fourni les résultats suivants (sondage F9 : horizon entre 0,60 et 0,80 m/TN) :

- Teneur en eau naturelle : $W_{\text{nat}} = 20,4 \%$
- Analyse granulométrique : % inférieur à 31,5 mm = 100%
- Analyse granulométrique : % inférieur à 20 mm = 93,8 %
- Analyse granulométrique : % inférieur à 10 mm = 90,2 %
- Analyse granulométrique : % inférieur à 5 mm = 88,7 %
- Analyse granulométrique : % inférieur à 2 mm = 87,8 %
- Analyse granulométrique : % inférieur à 1 mm = 87,2 %
- Analyse granulométrique : % inférieur à 0,4 mm = 85,7 %
- Analyse granulométrique : % inférieur à 0,2 mm = 78,2 %
- Analyse granulométrique : % inférieur à 0,125 mm = 73,7 %
- Analyse granulométrique : % inférieur à 0,08 mm = 72,3 %
-
- Valeur au bleu : VBS = 3,93

Classification des matériaux : Classe A et sous classe A₂.

Il s'agit donc de sols limono-argileux plastiques.

4.2 Conclusions générales

Pour ces limons argileux de surface soit entre 0,50 et 1,00 m/TN, il s'agit donc de sol argileux qui peuvent présenter un caractère plastique au regard de la valeur au VBS qui est supérieure à 3.

Donc ces sols argileux sont susceptibles d'être sensibles au phénomène de retrait-gonflement.

Cet état de fait nécessite donc la mise en œuvre pour les futurs acheteurs et maîtres d'ouvrage, des dispositions prévues à l'article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020 (Loi élan). Cela signifie qu'une **étude géotechnique G2 AVP devra être mise en œuvre afin d'adapter les futures fondations aux conditions du terrain.**

Les principes généraux de constructions qui seront indiqués dans cette future étude G2 AVP, seront par exemple du type :

- Base des fondations à un niveau où les agents climatiques n'ont plus d'influence (pluie, sécheresse, etc.). La base des fondations dépendra également du type d'ouvrage (RdC, R+1, R+2, etc.).
- Protection de la zone d'influence des fondations par un trottoir ou terrasse permettant l'éloignement des ruissellements et la collecte des eaux issues des surfaces imperméabilisées vers un exutoire et/ou un réseau d'eau pluvial.

Toute végétation devra être plantée à minimum 1,5 fois la hauteur à maturité du végétal choisi, des fondations.

Cette étude et ses conclusions valent pour l'ensemble de cette parcelle.

Nous restons à la disposition des concepteurs du projet pour tout renseignement complémentaire.

Olivier Martin
Ingénieur géologue

ARGEO

7

ANNEXES

PLAN DE SITUATION GÉNÉRALE

EXTRAIT CARTE GÉOLOGIQUE DU BRGM

**EXTRAIT CARTE ALÉAS ARGILES GONFLANTES
DU BRGM**

CARTE HYDROGÉOLOGIQUE ET POINT D'EAU

VUE AÉRIENNE

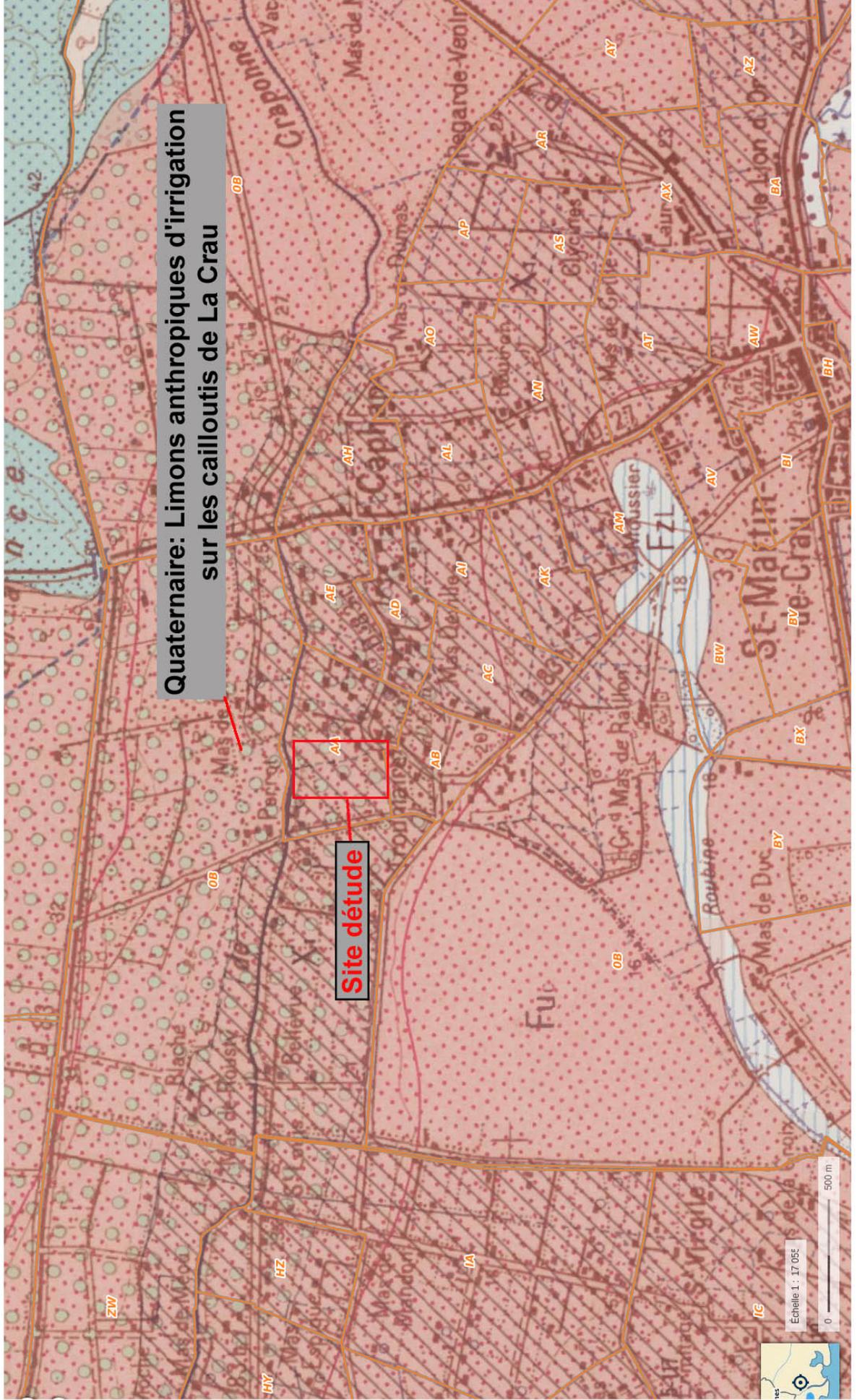
PLAN DE SITUATION CADASTRALE

PLAN D'IMPLANTATION DES SONDAGES

LOGS LITHOLOGIQUES

ANALYSES EN LABORATOIRE

SAINT MARTIN DE CRAU
Lieu dit Mas de Roche
Etude de sol
Extrait carte géologique BRGM



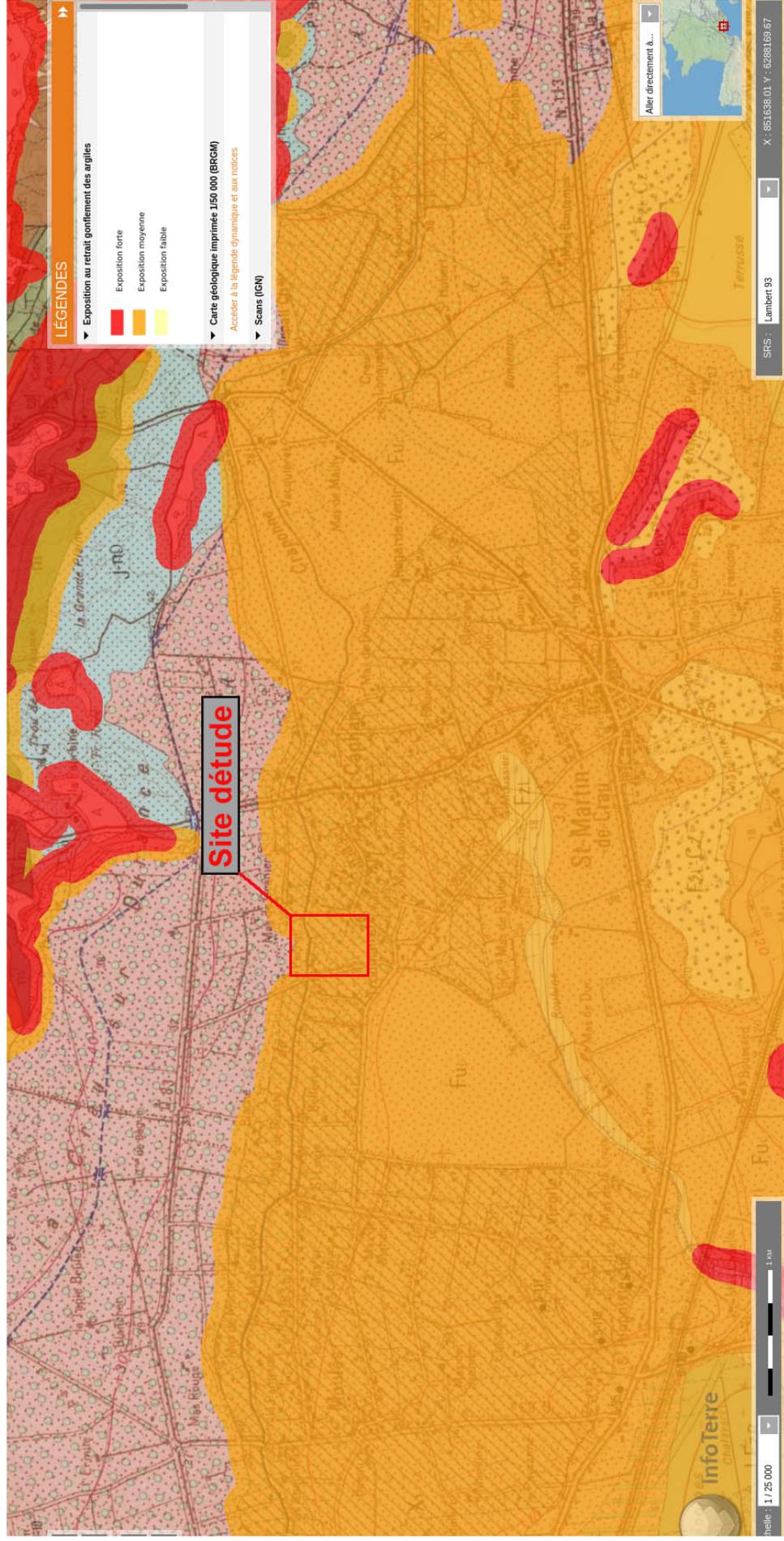
SAINT MARTIN DE CRAU

Lieu dit Mas de Roche

Etude de sol

Extrait carte risque d'exposition
aux argiles gonflantes (BRGM)

Site d'étude en zone d'aléa moyen



SAINT MARTIN DE CRAU
Lieu dit Mas de Roche
Etude de sol
Vue aérienne



Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
SAINT MARTIN DE CRAU

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 26/08/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

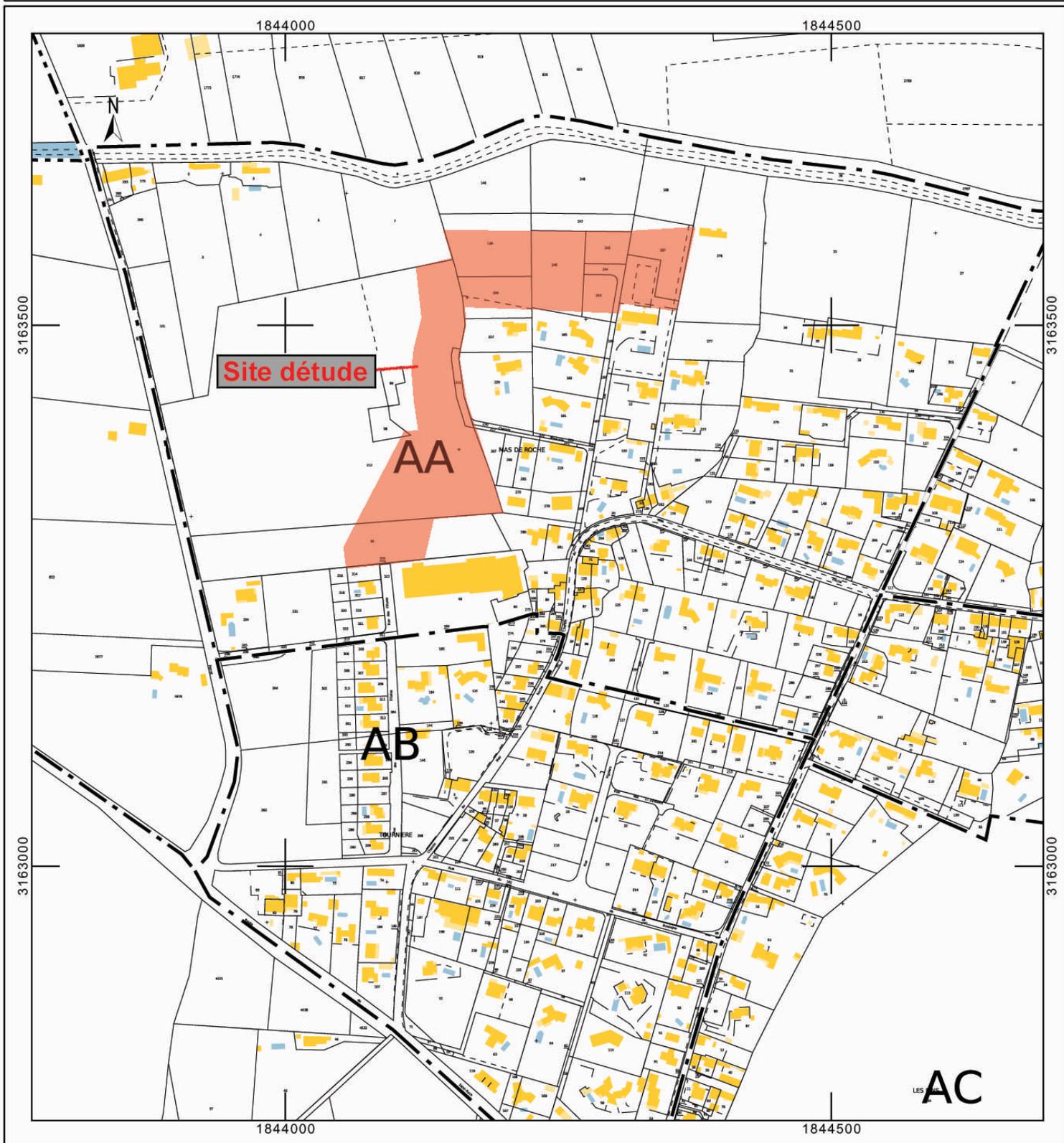
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

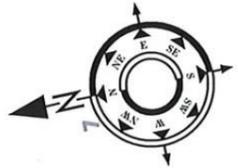
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TARASCON
Avenue Pierre Sémard 13150
13150 TARASCON
tél. 04 90 99 12 19 -fax 04 90 99 12 56
cdf.tarascon@dgfip.finances.gouv.fr

SAINT MARTIN DE CRAU
Lieu dit Mas de Roche
Etude de sol
Situation cadastrale
Echelle 1/5000

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





F : Sondage à la pelle mécanique
ST : Sondage à la tarière
K : Essai de perméabilité

SAINT MARTIN DE CRAU
Lieu dit Mas de Roche
Nature et perméabilité des sols
Plan d'implantation des sondages
Echelle 1/750

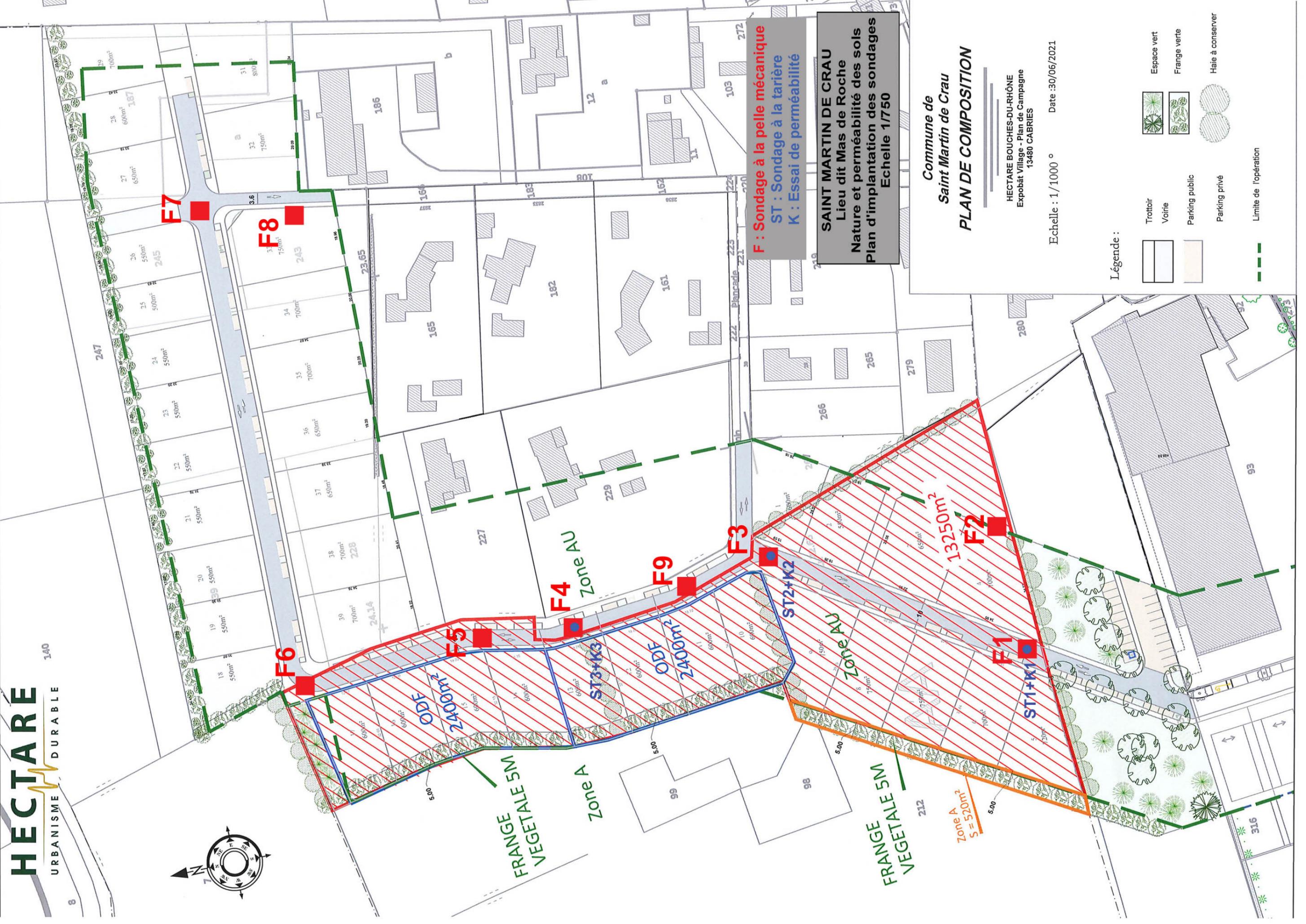
Commune de
Saint Martin de Crau
PLAN DE COMPOSITION

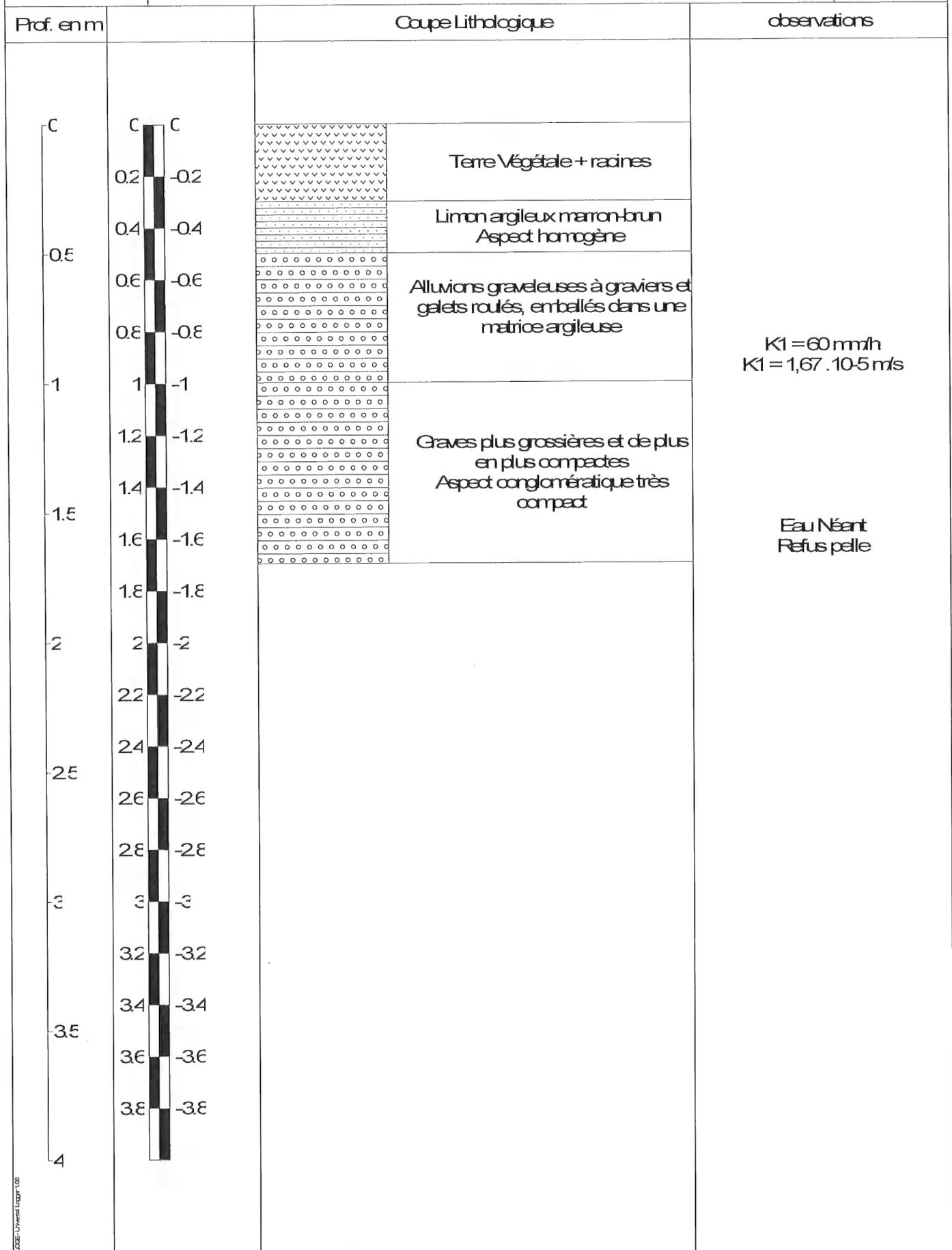
HECTARE BOUCHES-DU-RHÔNE
Expobât Village - Plan de Campagne
13480 CABRIES

Echelle : 1/1000 ° Date : 30/06/2021

Légende :

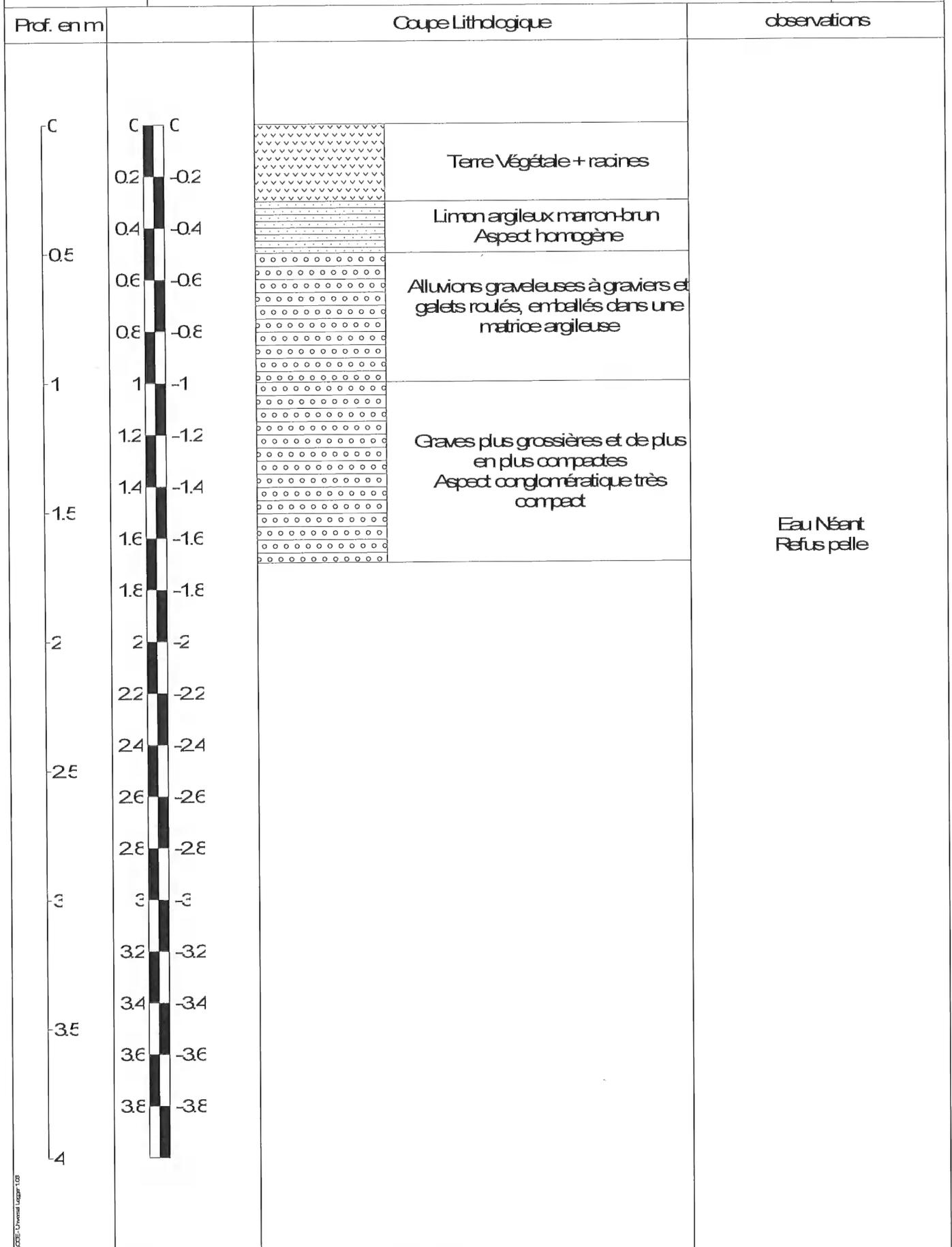
- Trottoir
- Voirie
- Parking public
- Parking privé
- Limite de l'opération
- Espace vert
- Frange verte
- Haie à conserver





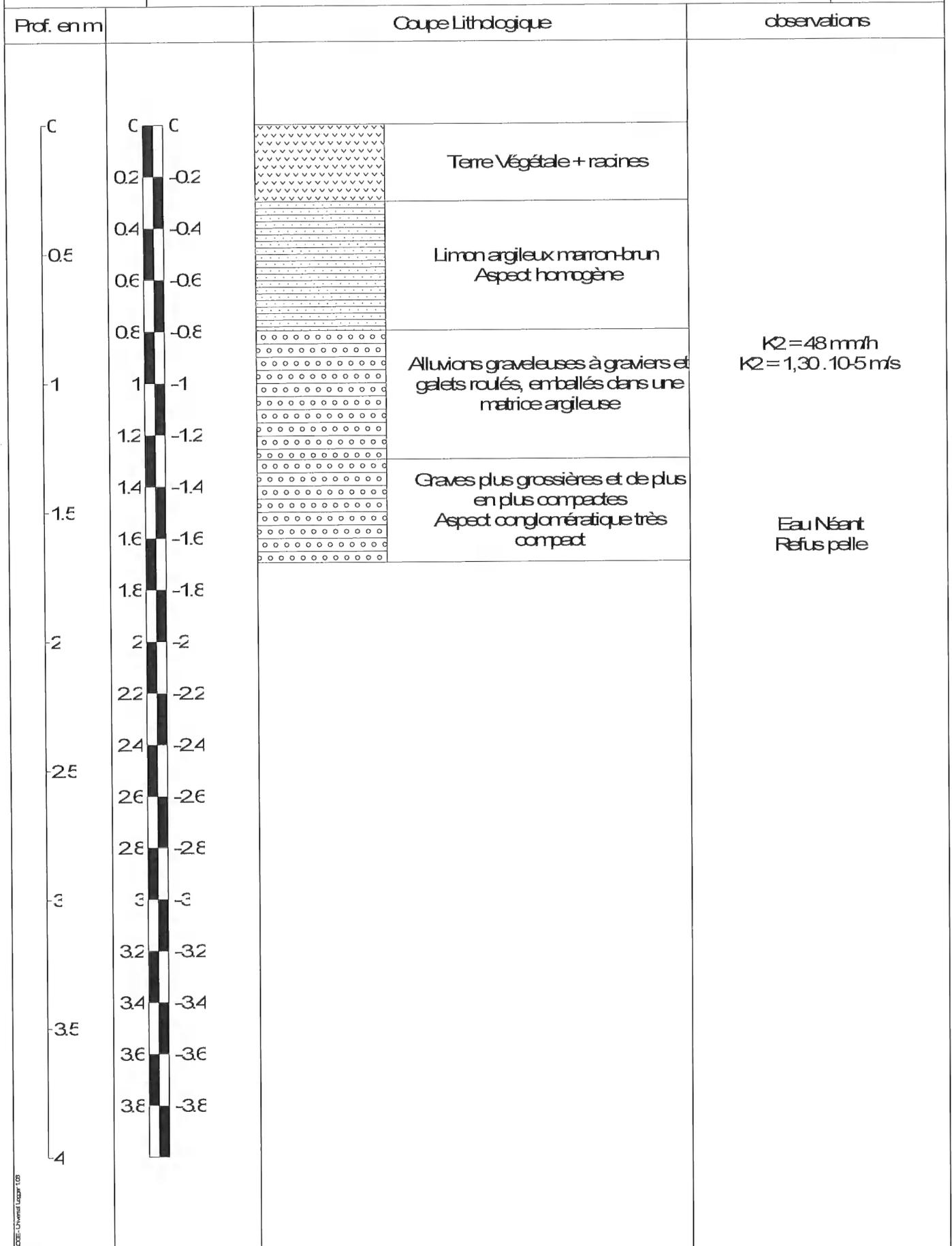
OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique

BIOGEU-Universal Loggpr 1/20



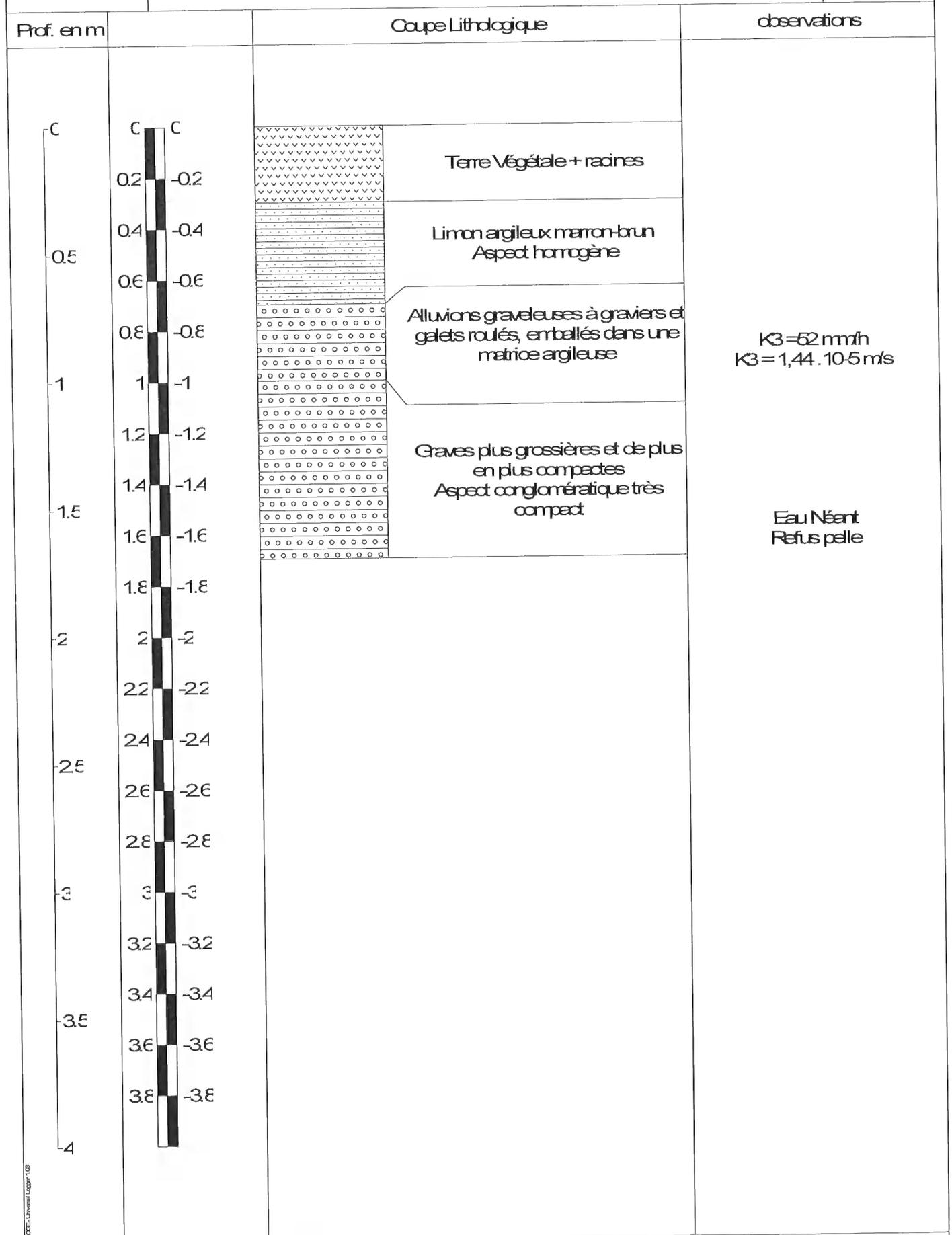
OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique

B.C.E.S. - Universal Logge 1/88

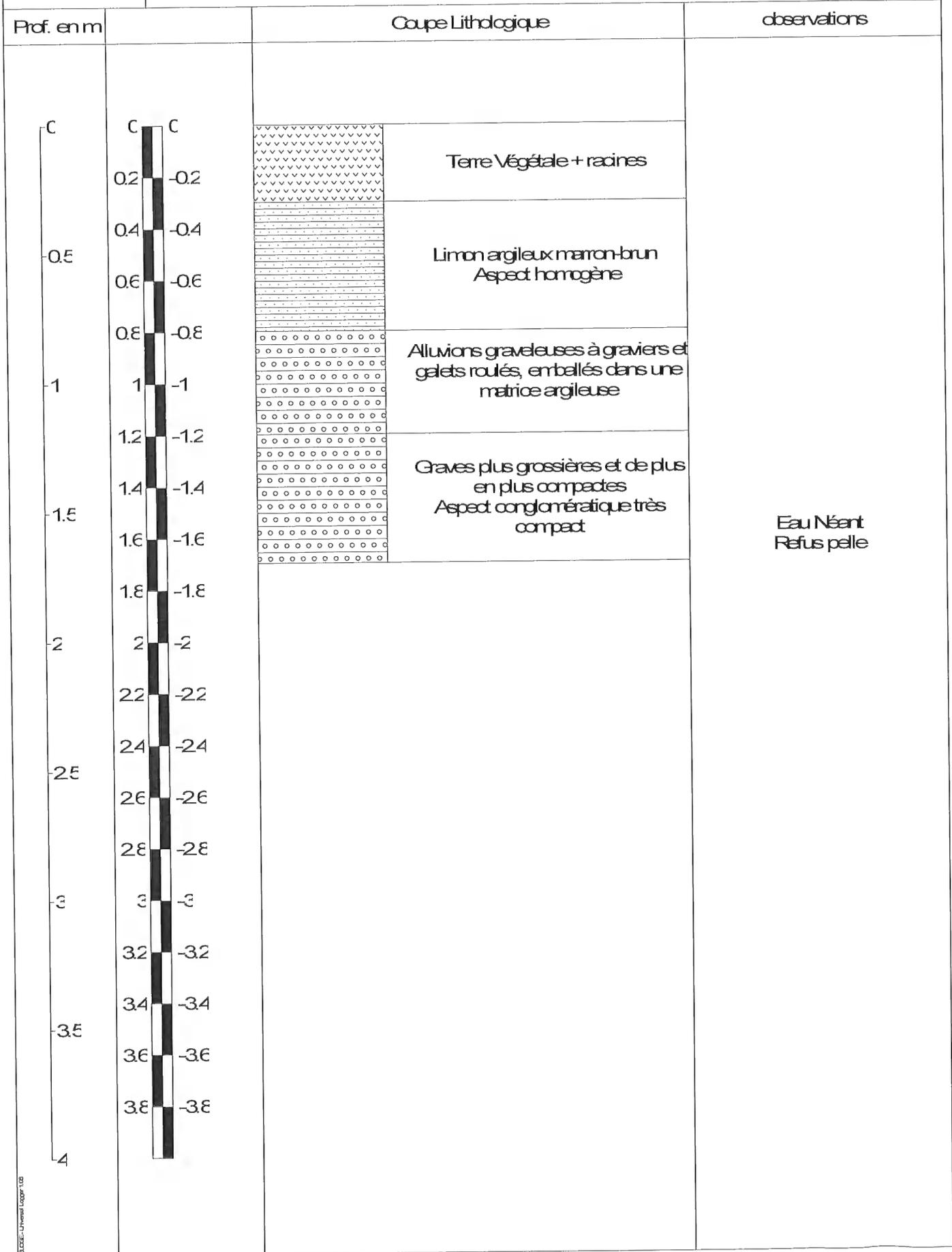


OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique

BODÉ - Universal Logg' 100

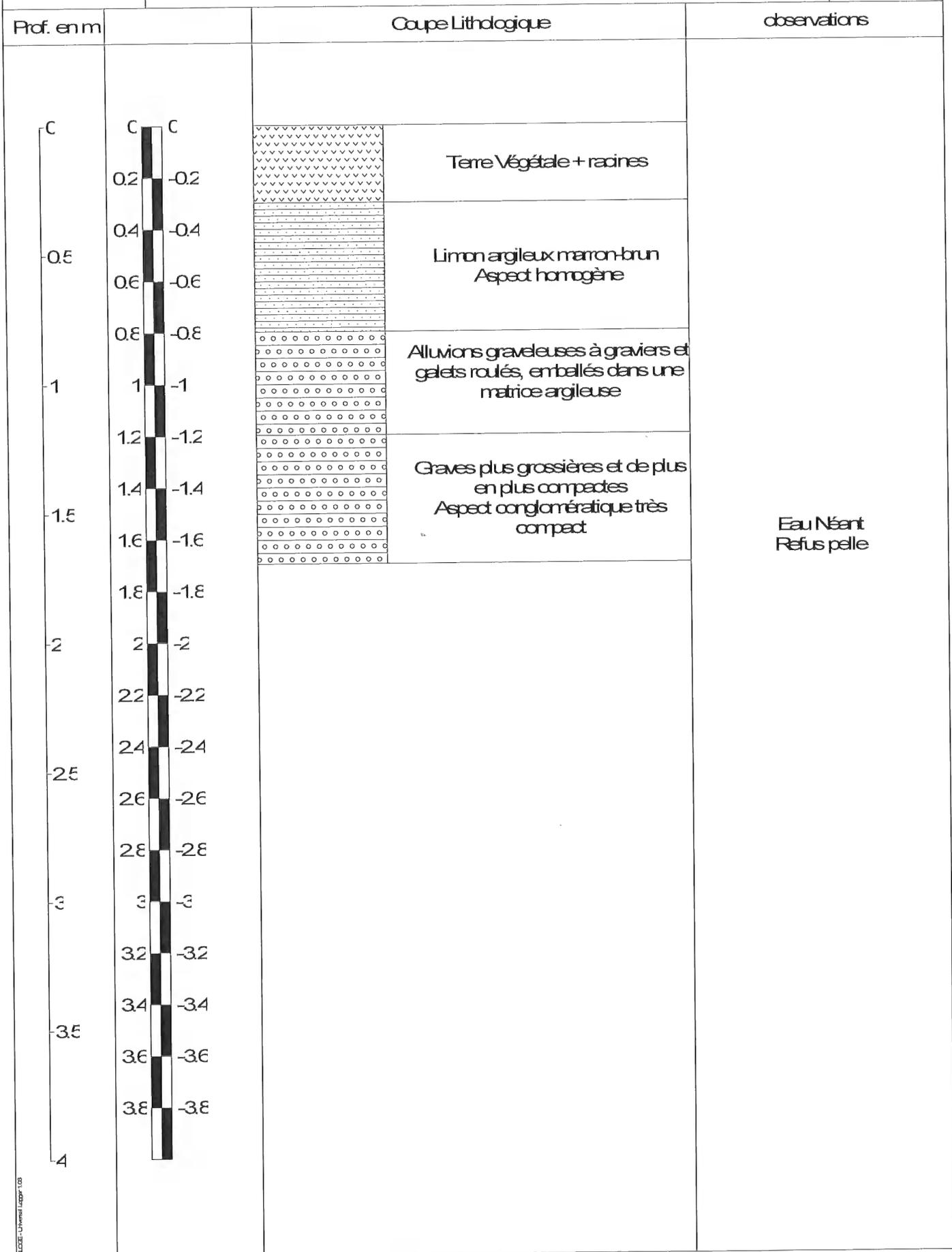


OBSERVATIONS
 Sondage exécuté à la pelle mécanique



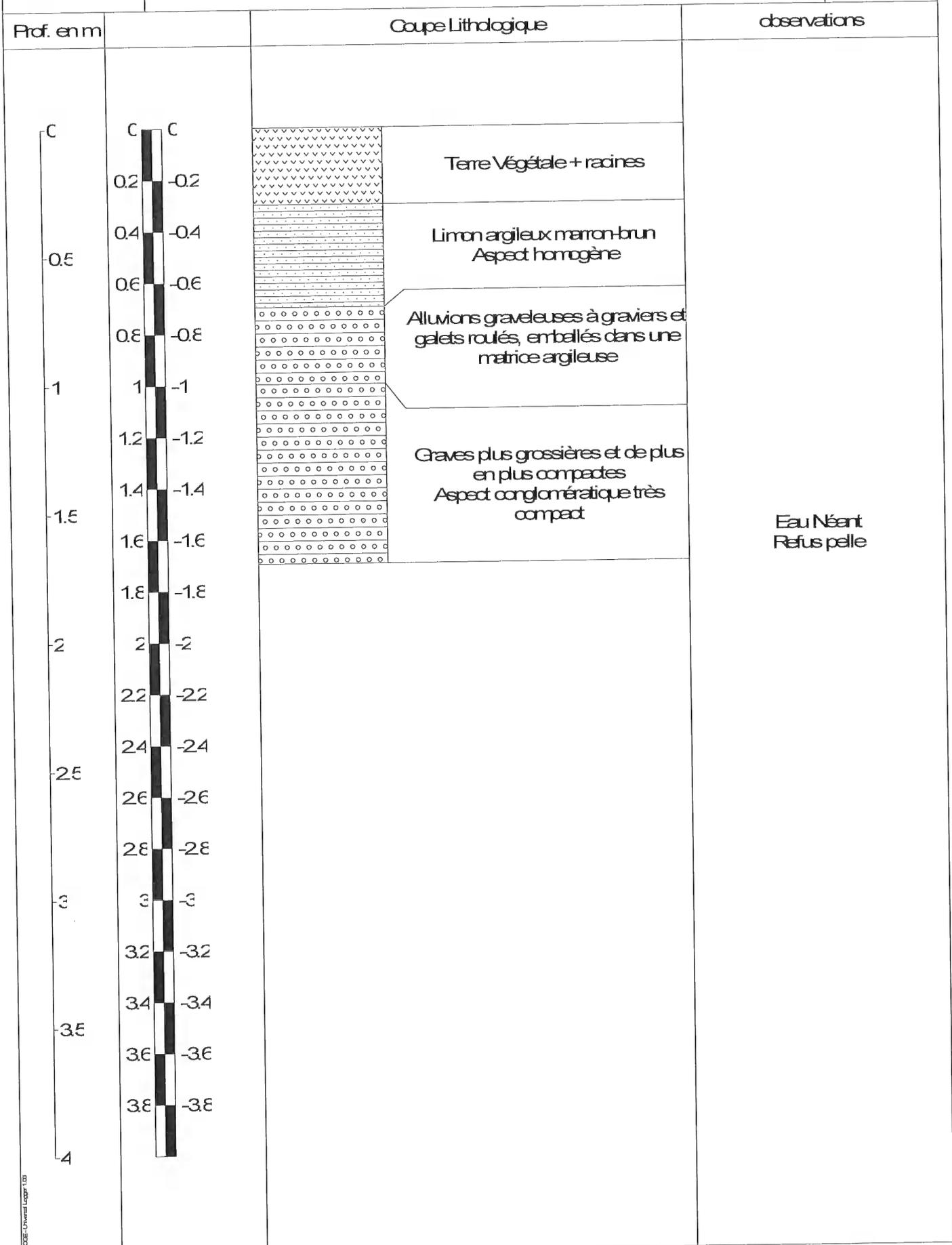
OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique

B.C.E.S. - Universal Logger 1.02



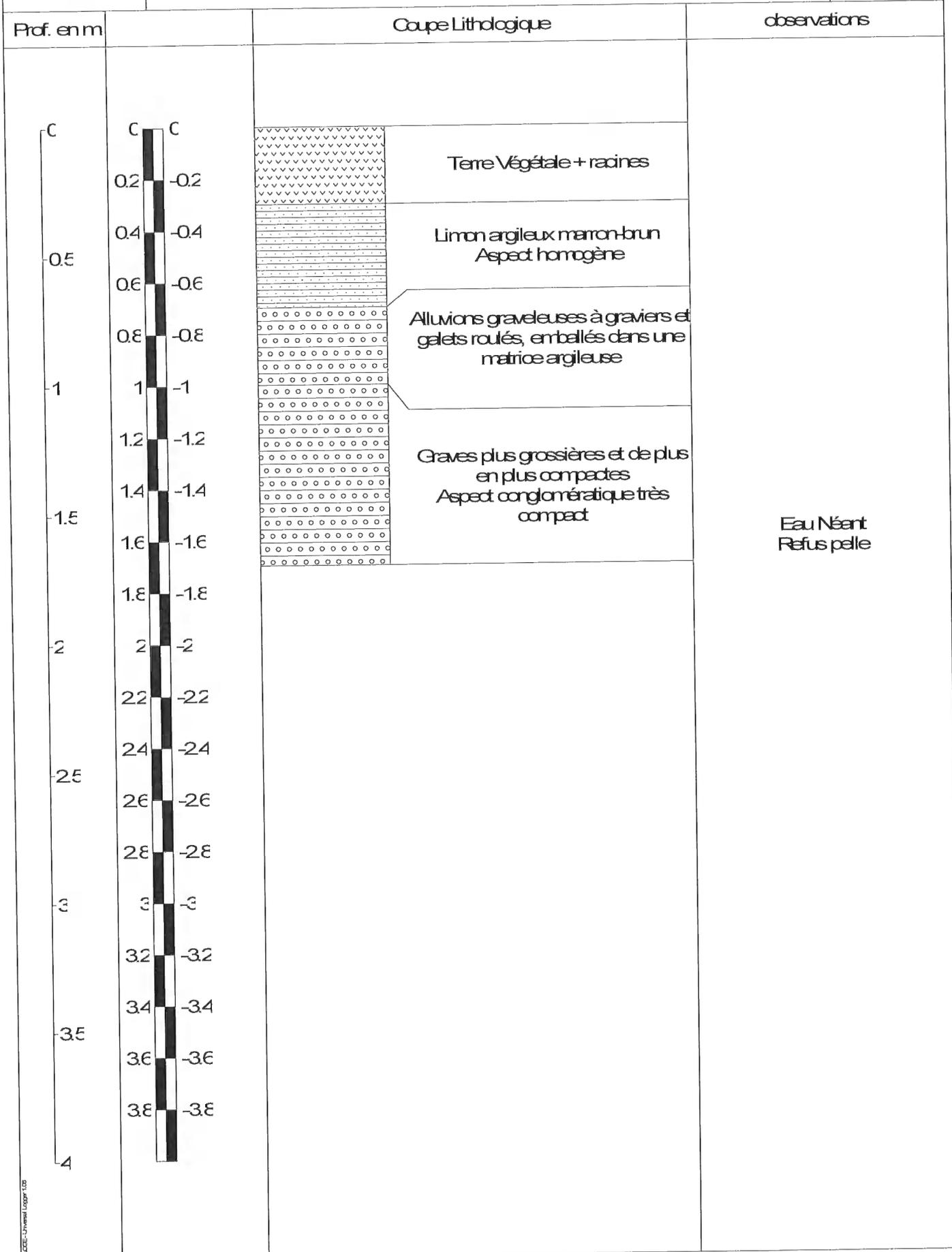
E.L.C.E. - Universal Logger 1.03

OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique

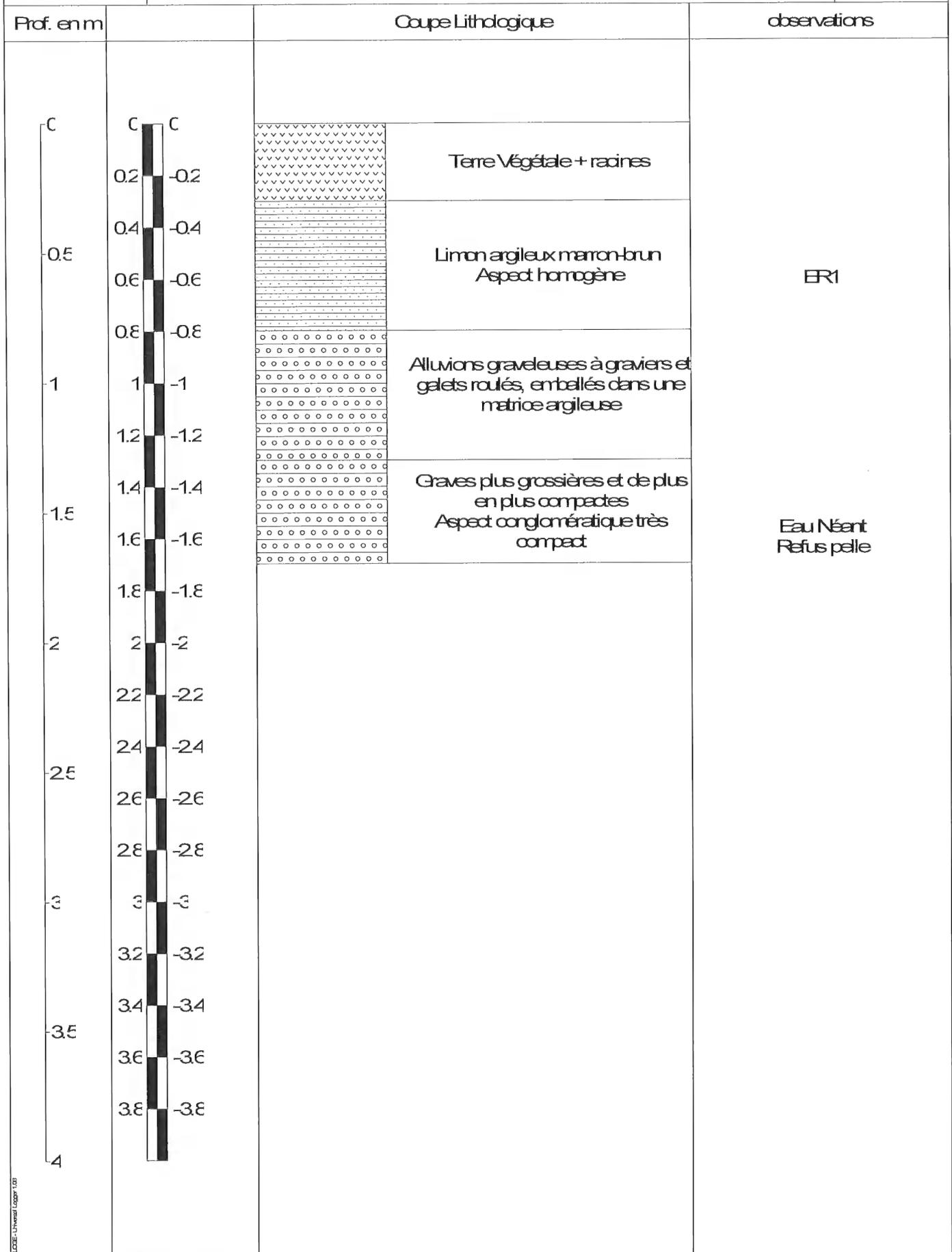


L.S. COE - Universal Logger 100

OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique



OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique



BLOCH - Université Lorraine

OBSERVATIONS
Sondage exécuté à la pelle mécanique

DOSSIER :	21-561
COMMUNE :	ST MARTIN DE CRAU
CHANTIER :	HECTARE
DATE :	sept.-21

Echantillon		
Point de prélèvement		F9
Profondeur	en mètres	0,3-0,8

Description
Limon argileux et sableux rouille - grisâtre

Teneur en eau	$w_{nat.}$ en %	20,4
----------------------	-----------------	------

Essai au bleu de méthylène

Fraction de sol choisie		0/5mm
Passant de fraction choisie sur fraction 0/50mm	en %	88,7
Valeur de bleu sur fraction de sol choisie	Vb	4,43
Valeur de bleu sur le sol	VBS	3,93

Granulométrie

Pourcentage sur sol sec de passant à	31,5mm	100,0
	2mm	87,8
	0,4mm	85,7
	0,08mm	72,3

Classe GTR	A₂th
-------------------	------------------------

Essai Proctor

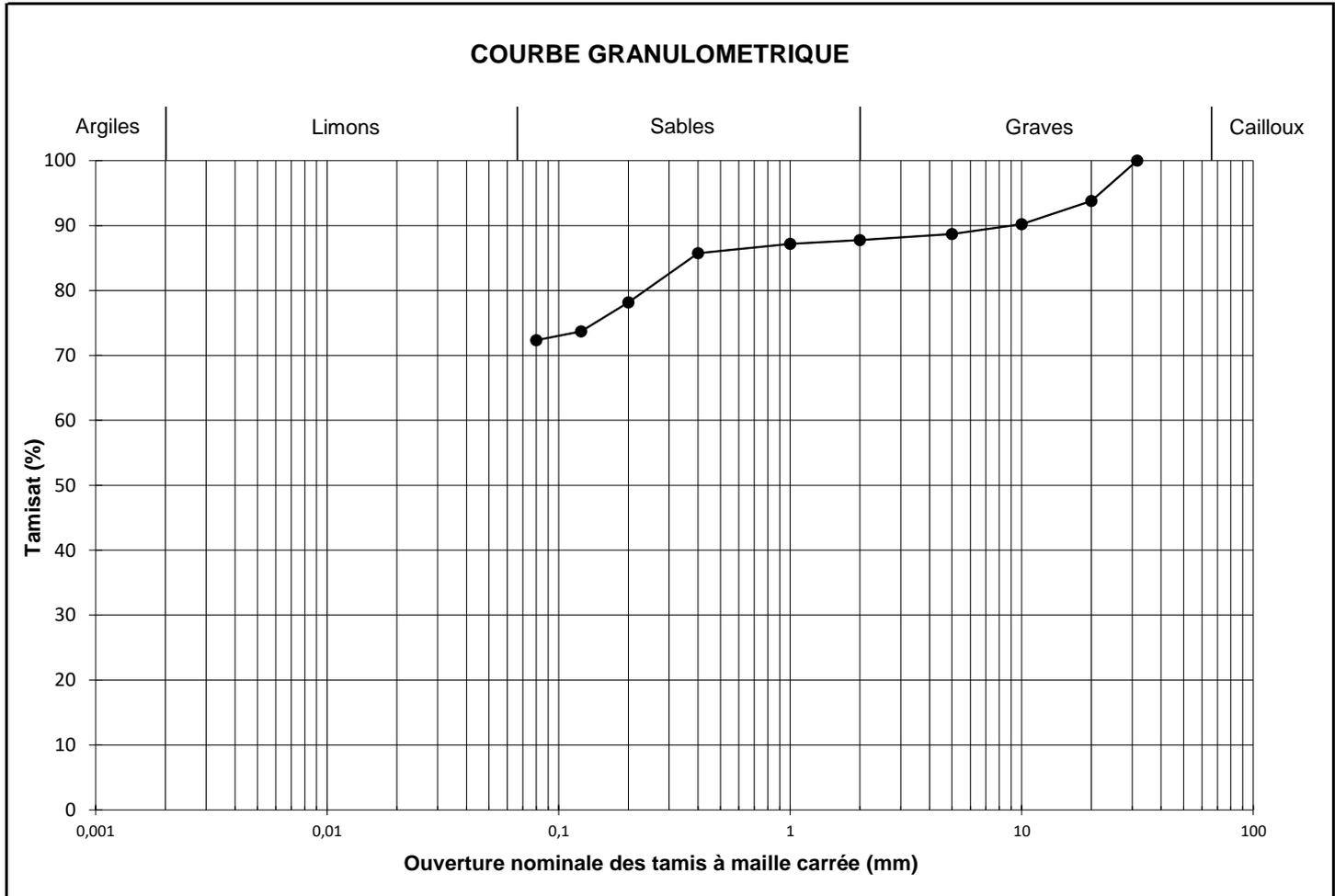
Poinçonnement (sur la fraction 0/20mm)	IPI à $w_{nat.}$	1,5
----------------------------------------	------------------	-----



ANALYSE GRANULOMETRIQUE

Méthode par tamisage à sec après lavage
Norme NF P 94-056

DOSSIER :	21-561	Critères d'identification
COMMUNE :	ST MARTIN DE CRAU	$w_{nat} = 20,4\%$ $D_{max} = 31,5mm$
CHANTIER :	HECTARE	VBS= 3,93 $E_S = /$
Sondage :	F9 Sans quartage	$I_p = /$ $I_c = /$
Profondeur :	0,3-0,8 m/TA Profondeur d'essai : /	IPI= 1,5 wOPN= /
Date d'essai :	sept.-21 Température de séchage : 105°	Classification NFP 11-300 : A₂th

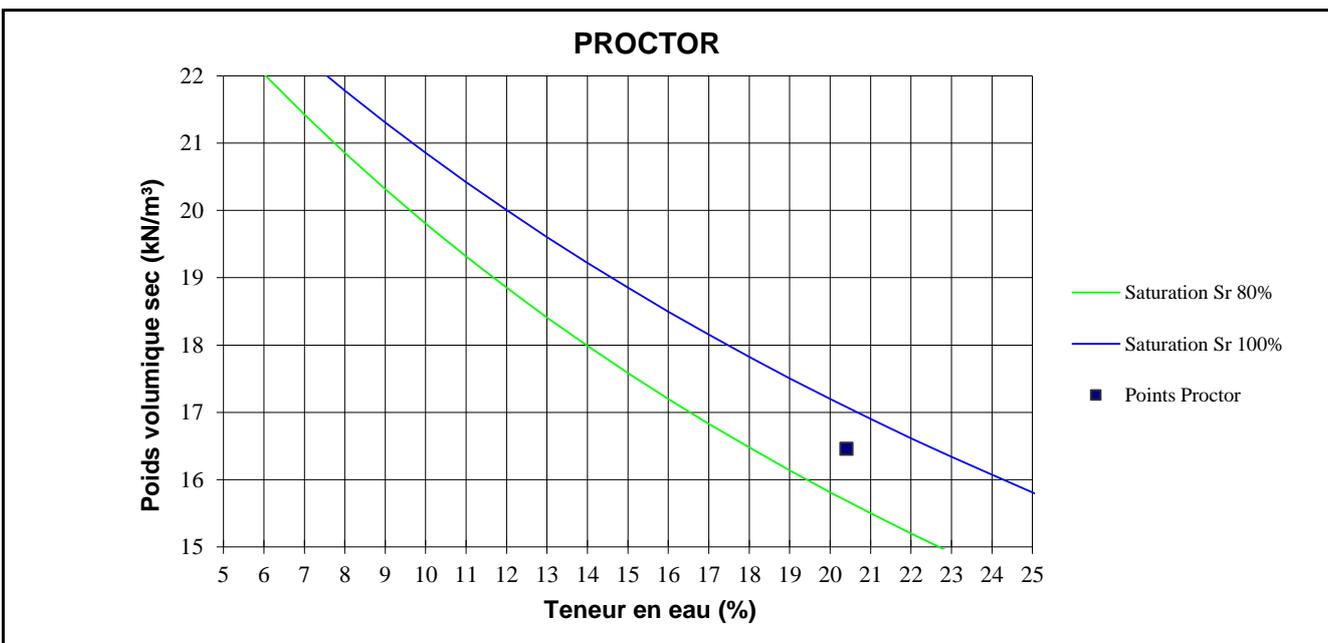


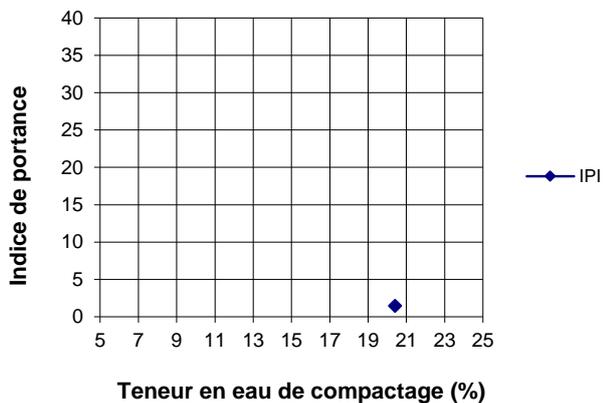
VALEURS GRANULOMETRIQUES $D_{max} > 50mm$											
Tamis d (mm)	1000	400	200	100	80	63					
Passant (%)	/	/	/	/	/	/					
VALEURS GRANULOMETRIQUES											
Tamis d (mm)	50	31,5	20	10	5	2	1	0,4	0,2	0,125	0,08
Passant (%)	/	100,0	93,8	90,2	88,7	87,8	87,2	85,7	78,2	73,7	72,3
VALEURS SEDIMENTOMETRIQUES											
Tamis d (µm)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Passant (%)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
PARAMETRES GRANULOMETRIQUES :						DENOMINATION :					
$D_{60} = /$		$D_{50} = /$		Limon argileux légèrement sableux							
$D_{10} = /$		$D_{30} = /$									
Facteur de courbure $C_c = /$		Facteur d'uniformité $C_u = /$									

Sondage : F9 Date d'essai : sept.-21
 Profondeur : 0,3-0,8 m/TA
 Dénomination du matériau : Limon argileux légèrement sableux

	Caractéristiques de l'essai
$w_{nat} = 20,4\%$ Classification NF P 11-300 : A₂ $D_{max} = 31,5\text{mm}$ Etat hydrique naturel : th VBS = 3,93 $I_p = /$	Coupure granulométrique testée : 0/20mm Energie : Normale Moule : CBR Essai sur sol : Non traité

N° point		1	2	3	4	5	6	7
CBR	w sur matériau compacté (%)	20,6						
	w avant compactage (%)	20,4						
	w sur matériau traité (%)							
	γ_d (kN.m ⁻³)	16,46						
	IPI	1,5						
	Gonflement imm. G (%)							



	RESULTATS
<h4 style="text-align: center;">Poinçonnement (NF P 94-078)</h4>  <p style="text-align: right;">—◆— IPI</p>	Poinçonnement : IPI à $w_{nat} = 1,5$
	Références de compactage : γ_d OPN = / w OPN = /
	Refus à 20 mm : $20/D_{max} = 6,2\%$
	Observations : RAS

Clients

HADDAD Bouchaib

HADDAD Latifa

L'entreprise

CARDONNA Romain

Procédure

Token de la procédure	b9af33d8-2fb3-4a7a-b3c5-a4ec51babca4
Date de création	2024-03-11 09:53:04
Date d'expiration	2024-03-18 00:00:00
Date d'envoi	2024-03-11 09:53:20
Validation	Validation automatique

Signé par
Bouchaib HADDAD

HECTARE SA Initiateur

	Projet ou Programme	LES MERINOS
	Token BlobSign	
	Type BlobSign	

Signataire

Prénom	Bouchaib
Nom	HADDAD
Token du signataire	91e4da41-30ce-4db3-adb4-a429f2b091db
Adresse mail	bouchvegan@gmail.com
Numéro de téléphone	+33611320150
Adresse IP	163.116.174.72
Document signé le	2024-03-11 10:03:41

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	9e4a7e2c801013ef695a64750a6ad19271418295115ffa506d129a71932ddf9d
Canal utilisé	text
Validé le	2024-03-11 10:03:21

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
73500e06-e803-4ee7-a058-15d4139d21db	7d6df0292ca4ff710fe67d5e44fb73cb2c574daf2674af61d432a94718b56eb2	application/pdf

Procédure

Token de la procédure	b9af33d8-2fb3-4a7a-b3c5-a4ec51babca4
Date de création	2024-03-11 09:53:04
Date d'expiration	2024-03-18 00:00:00
Date d'envoi	2024-03-11 09:53:20
Validation	Validation automatique

Signé par
 Latifa HADDAD

HECTARE SA Initiateur

	Projet ou Programme	LES MERINOS
	Token BlobSign	
	Type BlobSign	

Signataire

Prénom	Latifa
Nom	HADDAD
Token du signataire	390bdb3b-91c0-46a4-bd8a-92527a5294b0
Adresse mail	germaine.had@gmail.com
Numéro de téléphone	+33626313535
Adresse IP	77.145.17.238
Document signé le	2024-03-11 10:08:43

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	4eec4cf880db725ccaa25e45e1781f285e992aa0b8917bc375bee90aab25216d
Canal utilisé	text
Validé le	2024-03-11 10:08:23

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
73500e06-e803-4ee7-a058-15d4139d21db	3fb1806b245742cd61a10352f12a3fbc8024b1b4850ca9995f9521d43f6aed00	application/pdf

Procédure

Token de la procédure	b9af33d8-2fb3-4a7a-b3c5-a4ec51babca4
Date de création	2024-03-11 09:53:04
Date d'expiration	2024-03-18 00:00:00
Date d'envoi	2024-03-11 09:53:20
Validation	Validation automatique

Signé par
Romain CARDONNA

HECTARE SA Initiateur

	Projet ou Programme	LES MERINOS
	Token BlobSign	
	Type BlobSign	

Signataire

Prénom	Romain
Nom	CARDONNA
Token du signataire	d4e60859-5257-40b9-b2fa-8e60208caa9d
Adresse mail	Romain.cardonna@hectare.fr
Numéro de téléphone	+33679065531
Adresse IP	195.135.1.77
Document signé le	2024-03-11 15:12:44

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	e3f37951c4f30caa8b8679dee998e5542fbc81d1460e683d238dbf1f7c997fa8
Canal utilisé	text
Validé le	2024-03-11 15:12:22

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
73500e06-e803-4ee7-a058-15d4139d21db	77632baa89b9f8fa58db8419313d346489d91f64d034271ca815f927d9c43b25	application/pdf

