



RAPPORT

Dossier de déclaration Loi sur l'Eau

Projet d'aménagement du Brouillau

Décembre 2021

SA HECTARE

HECTARE
URBANISME  DURABLE

CLIENT

RAISON SOCIALE	SA HECTARE
COORDONNÉES	75 Zi les Portes Domitiennes - CS 30020 VENDARGUES - 34741
SIRET	35133866000118
INTERLOCUTEUR <i>(nom et coordonnées)</i>	M Aurélien FIEU 04.67.79.84.83 aurelien.fieu@hectare.fr

SCE

COORDONNÉES	6 Allée des Sorbiers 69500 BRON Tél. 04.72.81.98.10 E-mail : lyon@sce.fr
INTERLOCUTEUR <i>(nom et coordonnées)</i>	Monsieur LAMBERTHOD Gaël Tél. 04.72.81.98.10 E-mail : gael.lamberthod@sce.fr

RAPPORT

TITRE	Projet d'aménagement Brouillau
NOMBRE DE PAGES	91
NOMBRE D'ANNEXES	2
OFFRE DE RÉFÉRENCE	
N° COMMANDE	191007

SIGNATAIRE

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
191007	21/12/21	Édition 1		ADY / THE / GLM	GLM

Sommaire

Eléments de présentation du projet et du demandeur	7
1. Demandeur	7
2. Localisation.....	8
3. Maîtrise foncière	9
4. Principales caractéristiques du projet.....	9
4.1. Caractéristiques	9
4.2. Les grands principes d'aménagement retenus	10
4.3. Description du plan de composition et organisation du programme	11
4.3.1. La desserte du quartier	11
4.3.2. Le principe de découpage parcellaire	11
4.3.3. La réalisation en trois permis d'aménager	11
4.4. Parti d'aménagement paysager	12
4.5. Le traitement des espaces publics et collectifs	12
4.5.1. Les voies de desserte.....	12
4.5.2. Les espaces paysagers.....	13
4.5.3. La gestion du stationnement	14
4.6. Le traitement des espaces privatifs	15
4.6.1. Les accès aux parcelles	15
4.6.2. Les implantations.....	15
4.6.3. Les clôtures	16
4.6.4. Aspect et volumétrie du bâti	18
4.6.5. Palette végétale.....	19
5. Evolution du projet.....	25
6. Situation réglementaire du projet vis-à-vis de la loi sur l'eau	28
Résumé Non Technique.....	31
7. Contexte, localisation et principales caractéristiques du projet.....	31
8. Etat initial	34
9. Incidences et mesures	39
Etat initial de l'environnement.....	42
10. Le milieu physique	43
10.1. Le site.....	43
10.2. Le climat.....	45

10.3. La topographie.....	46
10.4. Le contexte géologique.....	47
10.4.1. Géologie	47
10.4.2. Sismicité	48
10.4.3. Retrait gonflement des argiles.....	49
10.5. Eaux souterraines	50
10.5.1. Masse d'eau souterraine	50
10.5.2. Captage	50
10.6. Le réseau hydrographique.....	51
10.6.1. Hydrographie	51
10.6.2. Les bassins versants	52
10.7. L'analyse hydraulique.....	54
10.7.1. Données disponibles	54
10.7.2. Pluviométrie	54
10.7.3. Résultats.....	55
10.8. Les risques	57
11. Le milieu naturel	59
11.1. Zonages environnementaux	59
11.2. Zones humides	61
Incidences	63
12. Incidences sur le ruissellement pluvial	63
13. Incidences sur la qualité des eaux.....	64
13.1. Incidences sur les eaux superficielles.....	64
13.2. Incidence sur les eaux souterraines	65
13.3. Incidences sur les zones humides.....	65
14. Incidences sur les sites Natura 2000	65
Mesures	67
15. Démarche appliquée au projet	67
16. Mesures d'évitement	67
17. Mesures de réduction.....	71
17.1. Gestion des eaux pluviales en phase d'exploitation.....	71
17.1.1. Gestion quantitative.....	71
17.1.2. Gestion qualitative	76
17.1.3. Mesures destinées à limiter les risques de pollution pendant la phase de travaux	78
17.2. Zones humides	79

17.3. Aire de stationnement des engins et du stockage du matériel lors de la phase de travaux	81
17.4. Mesures concernant le milieu naturel.....	81
Surveillance et entretien	87
18. Entretien des ouvrages et des bassins	87
19. Modalités de réalisation de l'opération.....	87
20. Moyens d'intervention.....	87
21. Moyens de surveillance durant la phase chantier	88
22. Compatibilité du projet avec les documents de gestion et d'orientation	89
22.1. La Directive Cadre européenne	89
22.2. Compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée.....	89
Annexes.....	92
23. Annexe 1 : Analyse hydraulique	92
24. Annexe 2 : Justificatifs de maîtrise foncière.....	93



Éléments de présentation du projet et du demandeur

Éléments de présentation du projet et du demandeur

1. Demandeur

RAISON SOCIALE	SA HECTARE
SIRET	35133866000118
COORDONNÉES	75 Zi les Portes Domitiennes - CS 30020 VENDARGUES - 34741
INTERLOCUTEUR <i>(nom et coordonnées)</i>	M Aurélien FIEU 04.67.79.84.83 aurelien.fieu@hectare.fr

2. Localisation

L'aménagement de la zone Brouillau est situé à l'Est de la commune de Puisserguier, entre la rue Pasteur et le chemin de Mallemort. Ci-dessous les cartes avec le périmètre d'étude initial.



Figure 1 : Périmètre d'étude initial

3. Maîtrise foncière

Vous pouvez retrouver l'ensemble des compromis de vente signés entre les propriétaires et la SAS HECTARE en annexe 2 de ce présent document.

4. Principales caractéristiques du projet

4.1. Caractéristiques

Le projet consiste à aménager un nouveau quartier d'habitat au sud-est du village dans la continuité du tissu urbain existant.

Initialement, **le projet concernait une surface de 9 ha** répartis en deux sites de part et d'autre du ruisseau de Savignol (3,27 ha au nord, 5,52 ha au sud). Cf *Plan de composition Aout 2020* ci-dessous.

Désormais le projet concerne une surface d'environ 5,4 ha (2,9 ha au nord du Savignol et 2,5 ha au sud). Cf *Plan de composition décembre 2021* ci-dessous.

Le projet consiste à aménager des îlots cessibles, à assurer la desserte viaire du futur quartier et des cheminements doux en lien avec les zones environnantes. Il comprend l'aménagement d'espaces publics et la création d'espaces verts en valorisant la végétation en place. Plusieurs bassins paysagers seront aménagés pour la gestion des eaux pluviales en complément de noues. Le projet a été conçu avec une vision d'ensemble. Le nouveau quartier vient se greffer en continuité du maillage existant. **Il propose la réalisation de 91 logements** qui s'articulent de part et d'autre du ruisseau du Savignol. L'objectif est de composer un quartier sécurisé, à vivre et connecté au village.



Figure 2 : Plan de composition du projet (Décembre 2021, source : Les ateliers UP+)

4.2. Les grands principes d'aménagement retenus

Le parti d'aménagement pour le quartier du Brouillau de Puisserguier propose une urbanisation respectueuse du site et de son contexte. Le projet a été défini en tenant compte de l'analyse du milieu naturel.

Les grands principes développés dans la conception de l'aménagement du quartier sont les suivants :

- ▶ **Composer l'extension du village** en aménageant des parcelles destinées à de l'habitat individuel et collectif.
- ▶ **Proposer des formes urbaines diversifiées** en proposant des logements accolés des deux cotés à l'image des maisons vigneronnes du centre sur les axes principaux, des logements collectifs en R+1 en bordure de la coulée verte et du pavillonnaire autour de ruelles apaisées, en limite du tissu urbanisé et en fond d'ilots.
- ▶ **Développer des ilots apaisés et intimistes** afin de composer un quartier à vivre.
- ▶ **Articuler le quartier autour d'une coulée verte, support de continuités douces**, qui suit le ruisseau de Savignol et traverse les quartiers résidentiels de la ville afin de connecter le futur quartier au cœur du village.
- ▶ **Composer un cheminement pour les piétons sécurisé et végétalisé** suivant l'axe nord/sud qui crée un accès privilégié depuis et vers l'école située au nord du site d'étude.
- ▶ **Aménager une desserte optimisée de l'ensemble du site** qui vient se greffer en continuité du maillage viaire de la ville et prend en compte les contraintes liées aux réseaux et à la topographie.
- ▶ **Intégrer les ouvrages de régulation des eaux pluviales** à la conception globale du quartier et au plan de composition du projet en faisant de ces espaces des lieux aux usages récréatifs pour limiter au maximum leurs impacts physique et visuel.
- ▶ **Qualifier l'interface avec les espaces agricoles** en renforçant la trame végétale en limite du tissu urbain.

Les principes de composition :

Le futur quartier s'organise en continuité du tissu pavillonnaire existant de l'Est vers l'Ouest et vise à proposer des logements individuels et collectifs sous différentes formes. La composition du quartier s'appuie sur la coulée verte du Savignol qui est élargie et vient créer un lien apaisé entre le village (plus à l'ouest) et le nouveau quartier. Au cœur du quartier, le long du Savignol, un espace de stationnement désimperméabilisé est aménagé.

Afin de composer la greffe avec le quartier voisin il est proposé le long des voies principales d'aménager des maisons de ville à l'image des maisons vigneronnes du centre de Puisserguier. Le long de la voie nord les constructions seront édifiées de limite à limite en R+1 afin de constituer un alignement bâti. Cette organisation sera prolongée le long de l'axe central nord/sud alors que la partie nord et le cœur de quartier au contact des lotissements existants seront constitués de parcelles plus grandes afin d'accueillir des maisons individuelles pavillonnaires.

Le nouveau quartier est structuré par :

- ▶ **Une offre diversifiée de lots à bâtir destinés à l'habitat** allant de l'individuel en cœur de parcelle à l'individuel accolé jusqu'aux maisons en bande.
- ▶ **Un principe paysager composé de trames est-ouest.** Cette trame paysagère s'appuie sur :
 - Le renforcement de la ripisylve du ruisseau de Savignol.
 - La mise en valeur des talus et fossés existants qui viendront accompagner les voies de circulation.
 - Une végétalisation des voies apaisées sous forme de bosquets et d'arbres isolés.
 - La conservation de deux frênaies existantes et le renforcement de la trame végétale en limite de la zone agricole.
 - L'aménagement des ouvrages hydrauliques comme un vaste parc paysager de loisir et de détente.
- ▶ **Une desserte viaire principale organisée autour d'un axe central** nord-sud et depuis deux axes viaires qui s'installent dans la continuité du maillage viaire existant afin de créer un bouclage. A ces axes principaux s'ajoutent des voies apaisées qui desservent les parcelles privées situées à l'intérieur de chacun des ilots.

4.3. Description du plan de composition et organisation du programme

4.3.1. La desserte du quartier

La desserte du quartier est assurée à la fois par la requalification des voies et chemins existants et par la création de voies supplémentaires qui permettent d'offrir :

- ▶ Une entrée principale structurante dans l'axe de la voie communale n°18 de Puisserguier à Béziers.
- ▶ Une entrée secondaire depuis l'avenue de La Prade.
- ▶ Une voie apaisée internes au quartier.
- ▶ Ces voies nouvelles forment ainsi avec la voie communale existante un réseau de desserte des parcelles.

Les accès aux parcelles sont regroupés afin de limiter les interfaces avec les continuités piétonnes. La voie apaisée en impasse complète le système de desserte et permet l'accès aux parcelles situées à l'intérieur des îlots. Un espace de retournement est prévu et offre de pair une micro-centralité pour les habitants.

Le maillage de continuités douces à l'intérieur du quartier est composé par :

- ▶ L'axe central nord-sud forme une colonne vertébrale du quartier et permet de sécuriser les déambulations des modes actifs en proposant une large bande piétonne plantée et arborée.
- ▶ La coulée verte le long du ruisseau du Savignol constitue un support principal pour les déplacements actifs vers le cœur du village.
- ▶ Au niveau des axes secondaires, les circulations se font sur des trottoirs d'une largeur de 1.40 m situés le long de la voirie, du côté des parcelles.
- ▶ La voie apaisée est conçue comme un espace partagé où les modes actifs ont toute leur place.

4.3.2. Le principe de découpage parcellaire

Le quartier propose environ 2.5 ha de surfaces cessibles et 1.6 ha d'espace public (en ne tenant pas compte de l'emprise du ruisseau et des frênaies) soit environ 39 % d'espaces publics.

Le projet permet de créer un total de **72 logements individuels et de 19 logements collectifs, soit un total de 91 logements**. La superficie des parcelles des logements individuels varie de 210 à 595 m², la superficie moyenne étant de 315 m². Concernant le lot de logements collectifs, il propose une surface de plancher totale d'environ 1 265 m².

4.3.3. La réalisation en trois permis d'aménager

Le projet global sera réalisé en trois permis d'aménager qui sont numérotées du nord vers le sud.

Les trois permis d'aménager sont les suivants :

- ▶ Le permis d'aménager n°1 est le plus au nord. Il est délimité par le périmètre du site d'études et la voie communale n°18 de Puisserguier à Béziers. Il représente une superficie de 1,5 ha et compte 24 parcelles d'habitat individuel.
- ▶ Le permis d'aménager n°2 est délimité par le périmètre du site d'étude, la voie communale n°18 de Puisserguier à Béziers et le ruisseau de Savignol. Il s'étend sur une superficie de 2,2 ha et compte 29 parcelles d'habitat individuel.
- ▶ Le permis d'aménager n°3 est délimité par le périmètre du site d'étude, le ruisseau de Savignol et le chemin de La Prade. Il s'étend sur une superficie de 1,5 ha et compte 19 parcelles d'habitat individuel et 1 parcelle d'habitat collectif (19 logements).

4.4. Parti d'aménagement paysager

Le projet d'aménagement vise tout d'abord à conserver et à préserver les entités paysagères remarquables préexistantes sur site. Dans cette logique, le talus principal, situé le long de la rue Pasteur (voie communale n°18 de Puisserguier à Béziers), est conservé ainsi que les vignes le dominant. Ces éléments créent un premier élément de couture végétale avec l'existant.

Par ailleurs, deux frênaies préexistent sur site. Celles-ci **sont préservées pour leur caractère paysager majeur ainsi que pour leur haut potentiel de support de biodiversité**. Le parti pris paysager s'attachera par ailleurs grâce à un projet ambitieux de renaturation du Savignol à mettre en continuité ces boisements humides afin de créer ainsi un corridor écologique majeur.

Le projet s'attachera donc à redonner une réelle identité végétale au Savignol afin de constituer une véritable coulée verte support de biodiversité tout en accueillant également des usages récréatifs. A cet effet, l'aménagement prévoit de très nombreuses plantations arborées, arbustives ainsi qu'herbacées. Les végétaux seront résolument locaux et adaptés aux conditions pédoclimatiques du site. Les plantations seront denses afin de lutter activement contre la prolifération des cannes de Provence, tout en reconstituant une ripisylve typique de la région.

Par ailleurs, trois bassins de rétention et une série de noues viennent répondre aux problématiques de la gestion des eaux tout en s'inscrivant dans la continuité paysagère du projet de renaturation. Un premier bassin s'implante à l'est du secteur du premier permis d'aménager. Le deuxième et le troisième bassin s'implantent à l'est, de part et d'autre du ruisseau de Savignol. Les noues quant-à-elles longent les axes secondaires et suivent les points bas des rues afin de récolter gravitairement les eaux de pluie. Ces espaces sont composés d'une végétation supportant les épisodes d'inondations temporaires et les épisodes de sécheresse.

La composition paysagère se décline ensuite au sein des différents axes du quartier. L'axe principal vient se greffer en continuité de la ripisylve et sera ponctué d'arbres de haut jet ombrageant des salons urbains végétalisés.

Les voiries en impasse desservant les lots privés sont quant à elles composées d'une végétation plus ponctuelle, sous la forme d'arbres isolés accompagnées de bandes végétales d'espèces couvre-sols.

4.5. Le traitement des espaces publics et collectifs

4.5.1. Les voies de desserte

Compte tenu de la configuration et du positionnement du quartier dans son environnement urbain, deux voies de desserte Est/Ouest le structurent par le prolongement ou la reconfiguration de voies existantes. Cependant, un axe Nord/Sud nécessite d'être créé afin de relier l'ensemble des espaces bâtis entre eux et de connecter, dans un temps futur, le nouveau quartier à la RD612 via le boulevard de l'Avenir au nord.

▶ L'axe principal nord/sud

L'axe principal du quartier du Brouillau mesure 11,90m de large. Cela permet d'inclure une chaussée de 5,50m de large, un espace planté au sud de 1,40m de large et un espace de 5m au nord qui accueille de façon alternée des stationnements longitudinaux et une succession de salons urbains fortement végétalisés. Dominés par des arbres de haut jet qui ombrageront ces espaces, les salons sont ensuite organisés autour de massifs plantés de vivaces et d'arbustes ponctués de bancs où les usagers peuvent s'installer. Les végétaux déclinent leur floraison dans un camaïeu de bleu et de blanc.

▶ Les axes Est/Ouest

Dans le prolongement de la rue Pasteur et de l'Avenue de la Prade, **les voies de desserte transversales** suivent les courbes topographiques et sont peu pentues. Elles sont également le support d'aménagements hydrauliques (noues plantées).

La rue Pasteur, d'un profil de 16,50m de large, conserve le talus existant sur une largeur de 4m au nord. Des trottoirs sont aménagés de part et d'autre d'une chaussée en double-sens de 5,50m de large. Au sud, une noue hydraulique plantée de 3m de large est aménagée.

L'avenue de La Prade, d'un profil de 8,50m de large, est aménagée avec un espace planté au nord d'une largeur de 1,50m, d'un trottoir et d'une chaussée double-sens de 5,50m de large.

► **La voie apaisée**

La voie apaisée dessert les lots privatifs en cœur d'îlot de manière intimiste. Piétons, cycles et voitures partagent le même espace. L'aménagement et le traitement de l'espace public se veulent simples et sobres. Des massifs végétalisés accompagnent les espaces et jalonnent les impasses. Les massifs accueillent des arbres de haute tige lorsque la distance aux lots privés le permet. Ces axes exploitent quant à eux les teintes de jaune/orangé/rouge.

4.5.2. Les espaces paysagers

Le ruisseau du Savignol

Le quartier du Brouillau est traversé par le **ruisseau du Savignol**. Celui-ci est un petit cours d'eau ayant habituellement un faible débit. Cependant, en cas de forte pluie, le débit peut brusquement augmenter, rendant le ruisseau très puissant. Afin de protéger des risques d'inondations, les lits mineurs et majeurs du ruisseau seront maintenus à l'état naturel. Ces espaces seront densément plantés afin de constituer rapidement une ripisylve et ainsi lutter contre la prolifération de la canne de Provence.

Les espèces seront plantées selon leur affinité à l'humidité : les espèces mésohygrophiles sont situées proches du ruisseau et des espaces humides, tandis que les espèces mésophiles sont situées en hauteur. Des arbres de haut jet sont plantés pour structurer l'espace et donner de la hauteur. Ils sont accompagnés d'arbres à plus faible développement et d'arbustes afin de compléter la stratification végétale et offrir ainsi des zones refuges permettant d'abriter la faune sauvage. Une prairie naturelle est semée de part et d'autre du ruisseau. Le sol est protégé par un filet en coco biodégradable permettant d'éviter le ravinement des terres avant l'installation de la prairie. De plus, un boudin en coco prévégétalisé d'espèces héliophytes est installé de part et d'autre du lit mineur du ruisseau. Ce boudin permet de végétaliser rapidement le milieu tout en limitant l'érosion de la partie basse de la berge. Enfin, les espèces choisies sont locales et sont adaptées au climat méditerranéen.



Figure 3 : Profil en travers et végétalisation du ruisseau du Savignol

Les bassins paysagers

Les ouvrages de rétention hydraulique sont inclus dans les espaces publics paysagers. Supports d'usages, ils créent également des continuités piétonnes entre les différentes parties du futur quartier. Leur profondeur varie en fonction des contraintes hydrauliques, mais les pentes restent relativement douces, permettant ainsi de s'affranchir de la mise en œuvre de clôtures. Certaines parties des talus seront aménagées sous forme de gradins accessibles ou d'emmarchements. La végétation des bassins se fait par strate. Des poches de végétaux ligneux (arbustes ou petits arbres en cépées) sont implantées sur les pentes des bassins, créant ainsi un rythme irrégulier. Quelques arbres sont installés en tête des talus en bosquets et également au sein même du bassin. Les espèces choisies ont pour particularité de supporter à la fois les environnements secs et les submersions temporaires.

4.5.3. La gestion du stationnement

La conception du quartier prévoit deux places de stationnements sur les parcelles de logements individuels. Au niveau des logements collectifs sociaux, le nombre de places de stationnement prévu sur la parcelle est d'une place par logement.

Des places de stationnement pour les visiteurs sont prévues à hauteur d'une place pour deux logements sur l'espace public. Elles sont situées le long de l'axe principal et sous forme d'une poche au centre du quartier, le long du Savignol.

4.6. Le traitement des espaces privatifs

Le quartier du Brouillau s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant.

Le traitement des espaces libres et des clôtures aura aussi leur importance dans la qualité du quartier d'habitat.

Pour maîtriser ces différents aspects, outre le règlement de l'opération, un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sera élaboré reprenant les éléments suivants :

4.6.1. Les accès aux parcelles

Les accès aux parcelles individuelles sont majoritairement mutualisés, deux par deux, afin de limiter l'impact sur la voirie

Ce principe s'adapte à chaque type de voirie concernée.

Chaque accès se compose de deux places ouvertes sur l'espace public. Ces deux places sont encadrées par un muret technique regroupant les coffrets FT, edf, gaz et boîte aux lettres. D'une hauteur totale 1.60m, le coffret sera habillé d'une porte métallique RAL 7016.

4.6.2. Les implantations

Le plan guide de composition des parcelles privées précise les principes d'implantations du bâti.

Le long des axes principaux, un front bâti est suggéré par un alignement des façades.

Un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport aux limites séparatives est imposé, sauf en mitoyenneté. Néanmoins il est conseillé d'augmenter ce recul à 5 mètres devant les entrées charretières pour prévoir les places de stationnement.

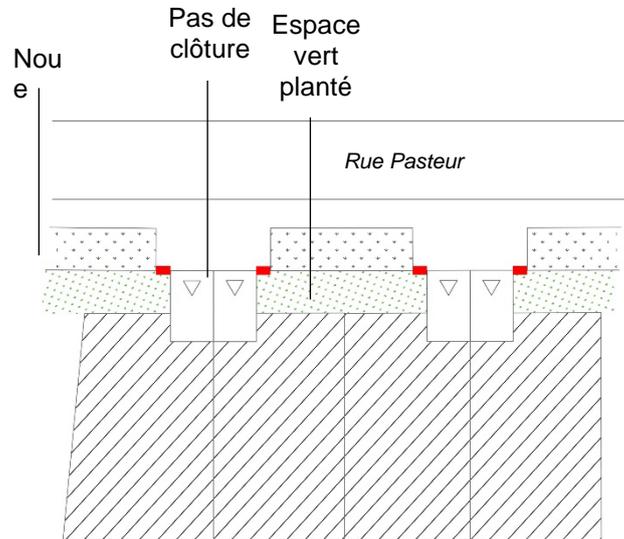
Une attention particulière est portée sur la frange urbaine avec des reculs paysagers de 5 mètres depuis les limites du périmètre d'étude.

4.6.3. Les clôtures

Les clôtures seront conformes au plan de localisation des clôtures et implantations :

▶ **En limite de la rue Pasteur**

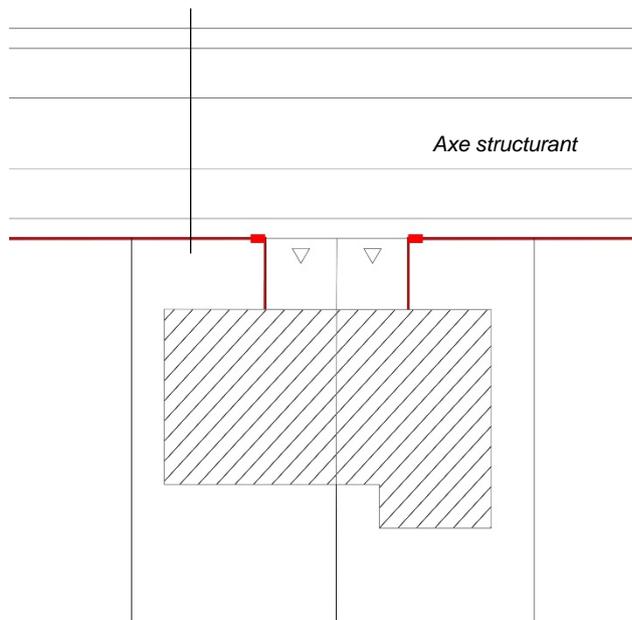
Le recul créé par la noue doit permettre l'aménagement d'un espace vert paysager sur la parcelle limitant le recours à la clôture et permettant l'intimité sur la parcelle.



▶ **En limite de l'axe structurant**

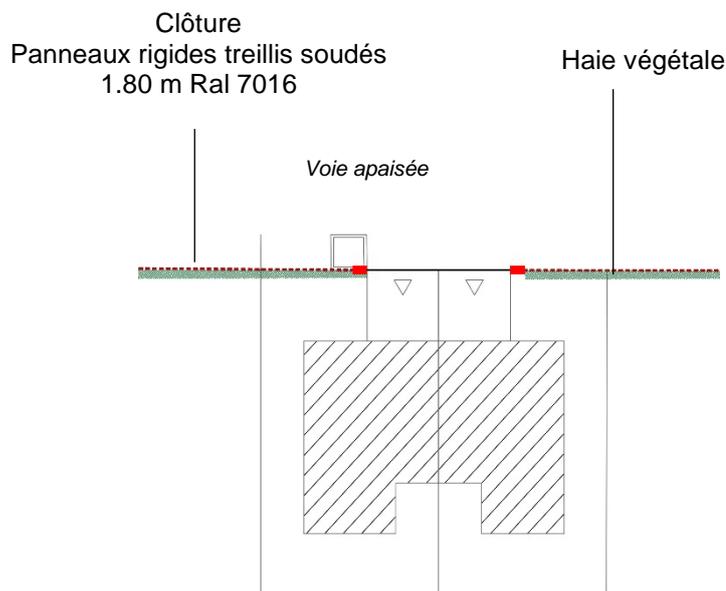
Les clôtures sur espace public seront constituées d'un mur bahut hauteur 1.00m surmonté d'un barreaudage de 0.80m RAL 7016.

Clôture
mur bahut 1.00m + barreaudage 0.80m



► **En limite d'espace public sur les voies apaisées**

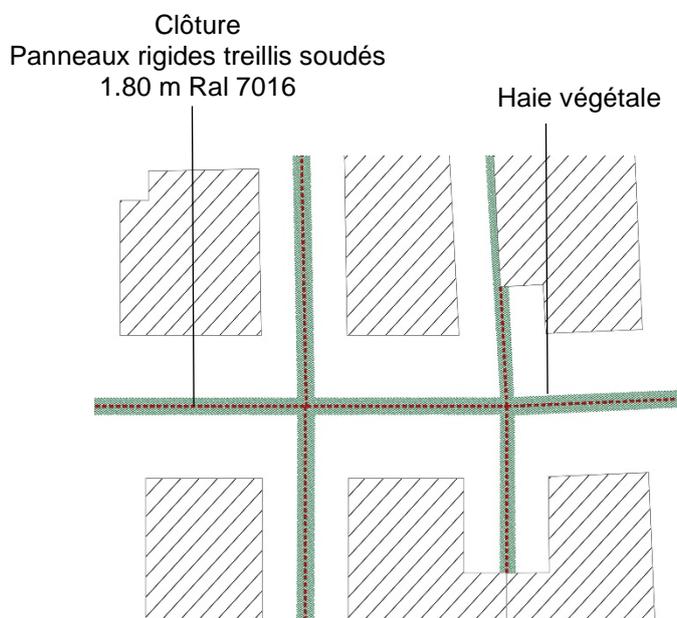
Les clôtures seront composées de panneaux rigides treillis soudés hauteur 1.80m Ral 7016 et doublées d'une haie végétale. Les haies seront composées d'essences proposées dans la palette végétale suivante.



► **En limite séparative**

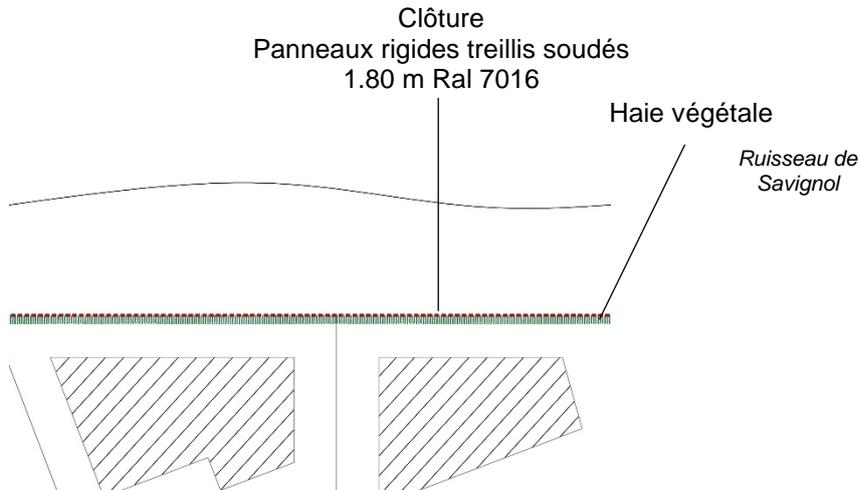
Les clôtures seront composées de panneaux rigides treillis soudés hauteur 1.80m Ral 7016 et doublées d'une haie végétale.

Un pré verdissement sera réalisé par l'aménageur pour chaque parcelle afin d'anticiper la composition des haies. Des plants seront remis aux acquéreurs afin qu'ils puissent composer les haies.



En limite des espaces paysagers (Savignol, bassins)

Les clôtures seront composées de panneaux rigides treillis soudés hauteur 1.80m Ral 7016 et doublées d'une haie végétale.



4.6.4. Aspect et volumétrie du bâti

Les bâtiments qui s'installeront sur cette zone devront créer une certaine continuité avec le tissu urbain existant. Bien qu'en contrebas, les bâtiments seront principalement vus depuis l'entrée Est de Puisserguier, ainsi que les rues débouchant du lotissement.

L'objectif est de s'inspirer, à la fois des maisons du centre-bourg (double mitoyennes avec un jardinet d'entrée et un jardin plus important à l'arrière) comme des espaces pavillonnaires plus libres volumétriquement, de manière à rythmer le quartier et proposer différentes ambiances selon les usages souhaités.

Les toitures seront :

- ▶ Soit traditionnelles, reprenant les principes de l'architecture locale,
- ▶ Soit modernes, utilisant des matériaux de qualité dans la mesure où leur aspect extérieur répond aux critères d'insertion.

L'utilisation de toitures « terrasse » devra restée très limitée.

L'intégration de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture est autorisée sous condition d'être composé dans l'architecture globale de la construction. Ils ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

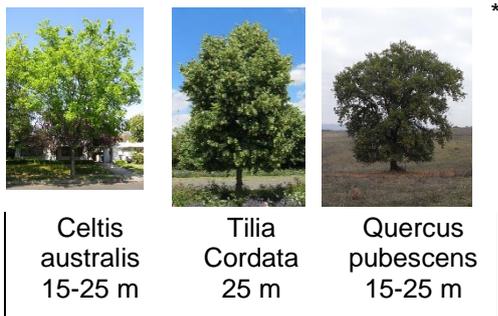
4.6.5. Palette végétale

► L'axe principal et les salons urbains

L'axe principal du quartier du Brouillau mesure 22 m de large. Cela permet d'inclure une voirie de 11m de large, de même qu'un large espace piéton de 10 qui accueillera une succession de salons urbains fortement végétalisés. Dominés par des arbres de haut jet qui ombrageront ces espaces, les salons sont ensuite organisés autour de massifs plantés de vivaces et d'arbustes ponctués de bancs où les usagers peuvent s'installer. Les végétaux déclinent leur floraison dans un camaïeu de bleu et de blanc.

Strate arborée

Trois espèces sont choisies pour arborer l'axe principal. Ces dernières ont été sélectionnées pour leur provenance locale et leurs capacités à résister à la sécheresse. Elles apportent une certaine diversité végétale tout en garantissant une harmonie visuelle d'ensemble.



Strate arbustive et herbacée

Les massifs sont plantés d'arbustes et de plantes vivaces semi-ligneuses et herbacées. La palette se compose d'une base végétale à fort pouvoir couvrant et florifère et d'une hauteur de 30 à 80cm environ. Quelques arbustes émergent de cet ensemble et apportent de la verticalité à la composition. Les végétaux sont choisis également pour leurs floraisons longues se relayant au fil des saisons.



Arbustes			Strate herbacée				
Abelia grandiflora prostrata	Vitex agnus castus	Rosmarinus officinalis 'Prostratus'	Origanum onites	Centranthus ruber 'albidus'	gaura lindheimeri 'ballerina white'	perovskia atropicifolia 'little spire'	Salvia officinalis 'Nazareth'
1-1.5 m	2-5 m	80 cm	30-40 cm	100 m	100-150 cm	25-30 cm	30 cm

► **Les voies en impasse**

Ces axes desservent les lots privatifs et constituent des voies apaisées. Des massifs végétalisés accompagnent les espaces et jalonnent les impasses. Les massifs accueillent des arbres de haute tige lorsque la distance aux lots privés le permet. Ces axes exploitent quant à eux les teintes de jaune/orangé/rouge.

Strate arborée

Trois espèces sont choisies pour accompagner les impasses. Ces dernières ont été choisies pour leur provenance locale et leurs capacités à résister à la sécheresse. Elles apportent de la biodiversité tout en garantissant une harmonie visuelle.



Celtis
australis
15-25 m

Quercus
pubescens
15-25 m

Pinus pinea
15-25 m

Strate arbustive et herbacée

Les massifs sont composés d'arbustes et de plantes ligneuses et herbacées. La palette se compose d'une base végétale à fort pouvoir couvrant et florifère et d'une hauteur de 30 à 80cm environ. Quelques arbustes émergent de cet ensemble et apportent de la verticalité à la composition. Les végétaux sont choisis également pour leurs floraisons longues et se relayant au fil des saisons.



Arbustes		Herbacées					
Colutea arborescens	Punica granatum 'nanum'	Arctotis x hybrida 'Flame'	centranthus ruber	Dicliptera suberecta	Helianthemum 'Ben Heckla'	Salvia microphylla (Grahamii Group)	Pennisetum setaceum
1-1.5 m	2-5 m	40 cm	100 cm	80 cm	20 cm	60-120 cm	100 cm

► **Les bassins paysagers**

Les ouvrages de rétention hydraulique sont inclus dans les espaces publics paysagers. Supports d'usages, ils créent également des continuités piétonnes entre les différentes parties du futur quartier. Leur profondeur varie en fonction des contraintes hydrauliques, mais les pentes restent relativement douces, permettant ainsi de s'affranchir de la mise en œuvre de clôtures. Certaines parties des talus seront aménagées sous forme de gradins accessibles ou d'emmarchements. La végétation des bassins se fait par strate. Des poches de végétaux ligneux (arbustes ou petits arbres en cépées) sont implantées sur les pentes des bassins, créant ainsi un rythme irrégulier. Quelques arbres sont installés en tête des talus en bosquets et également au sein même du bassin. Les espèces choisies ont pour particularité de supporter à la fois les environnements secs et les submersions temporaires.

Bosquets arborés



Mésophile à mésohygrophile			Mésohygrophile à hygrophile	
Fraxinus angustifolia	Populus nigra	Ulmus minor	Alnus glutinosa	Salix alba
a			a	
15-25 m	25-30 m	15-20 m	20 m	15-20 m

Massifs arbustifs



Crataegus monogyna	Frangula alnus	Ligustrum vulgare	Salix elaeagnos	Salix humilis	Viburnum opulus
6-8 m	3-5 m	5 m	1-5 m	1-3 m	3.5 m

Strate herbacée



Achillea millefolium	Arrhenatherum elatius	Brachypodium pinnatisectum	Dactylis glomerata	Festuca arundinacea	Lolium perenne
40-120 cm	50-150 cm	30-80 cm	30-602 cm	10-50 cm	20-60 cm



Lotus corniculatus	Lotus rectus	Medicago sativa	Plantago lanceolata	Poterium sanguisorba	Trifolium pratense
10-40 cm	50-100 cm	50-60 cm	50-60 cm	30-80 cm	5-50 cm

► **Le ruisseau du Savignol**

Le quartier du Brouillau est traversé par le ruisseau du Savignol. Celui-ci est un petit cours d'eau ayant habituellement un faible débit. Cependant, en cas de forte pluie, le débit peut brusquement augmenter, rendant le ruisseau très puissant. Afin de protéger des risques d'inondations, les lits mineurs et majeurs du ruisseau seront maintenus à l'état naturel. Ces espaces seront densément plantés afin de constituer rapidement une ripisylve et ainsi lutter contre la prolifération de la canne de Provence. Les espèces seront plantées selon leur affinité à l'humidité : les espèces mésohygrophiles sont situées proches du ruisseau et des espaces humides, tandis que les espèces mésophiles sont situées en hauteur. Des arbres de haut jet sont plantés pour structurer l'espace et donner de la hauteur. Ils sont accompagnés d'arbres à plus faible développement et d'arbustes afin de compléter la stratification végétale et offrir ainsi des zones refuges permettant d'abriter la faune sauvage. Une prairie naturelle est semée de part et d'autre du ruisseau. Le sol est protégé par un filet en coco biodégradable permettant d'éviter le ravinement des terres avant l'installation de la prairie. De plus, un boudin en coco prévégétalisé d'espèces héliophytes est installé de part et d'autre du lit mineur du ruisseau. Ce boudin permet de végétaliser rapidement le milieu tout en limitant l'érosion de la partie basse de la berge. Enfin, les espèces choisies sont locales et sont adaptées au climat méditerranéen.

Strate arborée/ arbres de haut jet

							
Mésoxérophile à mésophile			Mésophile à mésohygrophile			Mésohygrophile à hygrophile	
Acer campestr e	Populus alba	Quercus pubesc s	Fraxinus angustifoli a	Populus nigra	Ulmus minor	Alnus glutinosa	Salix alba
10 m	25-30 m	15-20 m	15-25 m	25-30 m	15-20 m	20 m	15-20 m

Strate arborée basse en céepe et arbustive

							
Mésophile			Mésophile à mésohygrophile				
Ligustrum vulgare	Prunus avium	Sambucus nigra	Cornus mas	Corylus avellana	Crataegus monogyn a	Eunonymus europaeus	Prunus dulcis
5 m	5-10 m	5 m	3-4 m	4-5 m	6-8 m	3-6 m	5-10 m

Strate herbacée

					
Achillea millefolium	Arrhenatherum elatius	Brachypodium phoenicoideum	Dactylis glomerata	Festuca arundinacea	Lolium perenne
40-120 cm	50-150 cm	30-80 cm	30-602 cm	10-50 cm	20-60 cm

					
Lotus corniculatus	Lotus rectus	Medicago sativa	Plantago lanceolata	Poterium sanguisorba	Trifolium pratense
10-40 cm	50-100 cm	50-60 cm	50-60 cm	30-80 cm	5-50 cm

5. Evolution du projet

Le projet a subi de nombreuses évolutions en 2 ans (2019-2021). En effet, dans une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » les impacts sur l'environnement, le projet a été revu et repensé en fonction des différents enjeux environnementaux qui ont été décelés sur site.





Décembre 2021



Figure 4 : Evolution du projet, 2019 - 2020 - 2021.

L'évolution du projet présentée ci-dessus est liée à la prise en compte des enjeux écologiques qui ont été décelés tout au long de l'étude, avec des zones d'enjeux forts dans la partie Sud, mais également la présence de zones humides au niveau des aulnaies – frênaies dans la partie Nord. Cette évolution s'est faite dans une démarche chemin faisant avec le maître d'ouvrage dans le cadre de la démarche « Eviter – Réduire – Compenser » (ERC).

6. Situation réglementaire du projet vis-à-vis de la loi sur l'eau

La réalisation du projet doit respecter les grands principes des articles L. 210-1 et L. 211-1 du code de l'environnement (articles 1 et 2 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992). Celui-ci affirme la nécessité d'une conciliation des usages économiques légitimes de l'eau et de la protection des milieux aquatiques qu'elle déclare d'intérêt général.

Article L. 210-1 : "L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général."

Afin de mettre en œuvre cette gestion équilibrée de la ressource en eau, un certain nombre de travaux, activités ou ouvrages, est soumis à autorisation ou à déclaration "suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques" (articles L.214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement).

Les rubriques, dans le tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, **concernées par ce projet** sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Régime	Volume de l'opération et consistance
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	Déclaration	Superficie du bassin versant du projet + superficie du bassin naturel intercepté : 9 ha
3.3.5.0	Travaux, définis par un arrêté du ministre chargé de l'environnement, ayant uniquement pour objet la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, y compris les ouvrages nécessaires à cet objectif <i>Cette rubrique est exclusive de l'application des autres rubriques de la présente nomenclature. Ne sont pas soumis à cette rubrique les travaux n'atteignant pas les seuils des autres rubriques de la présente nomenclature.</i>	Déclaration	La restauration éco-morphologique du Savignol permet de restaurer les fonctionnalités naturelles du cours d'eau. Les travaux concernent notamment les points 6° et 7° de l'arrêté du 30 juin 2020 : "6° Remodelage fonctionnel ou revégétalisation de berges;" "7° Reméandrage ou remodelage hydromorphologique ;"
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D)	Déclaration	Le projet entraîne le recalibrage du Savignol qui est identifié comme zone humide sur une surface de 0,11 ha

Tableau 1 : Rubriques de l'article R214-1 du code de l'environnement concernées par le projet

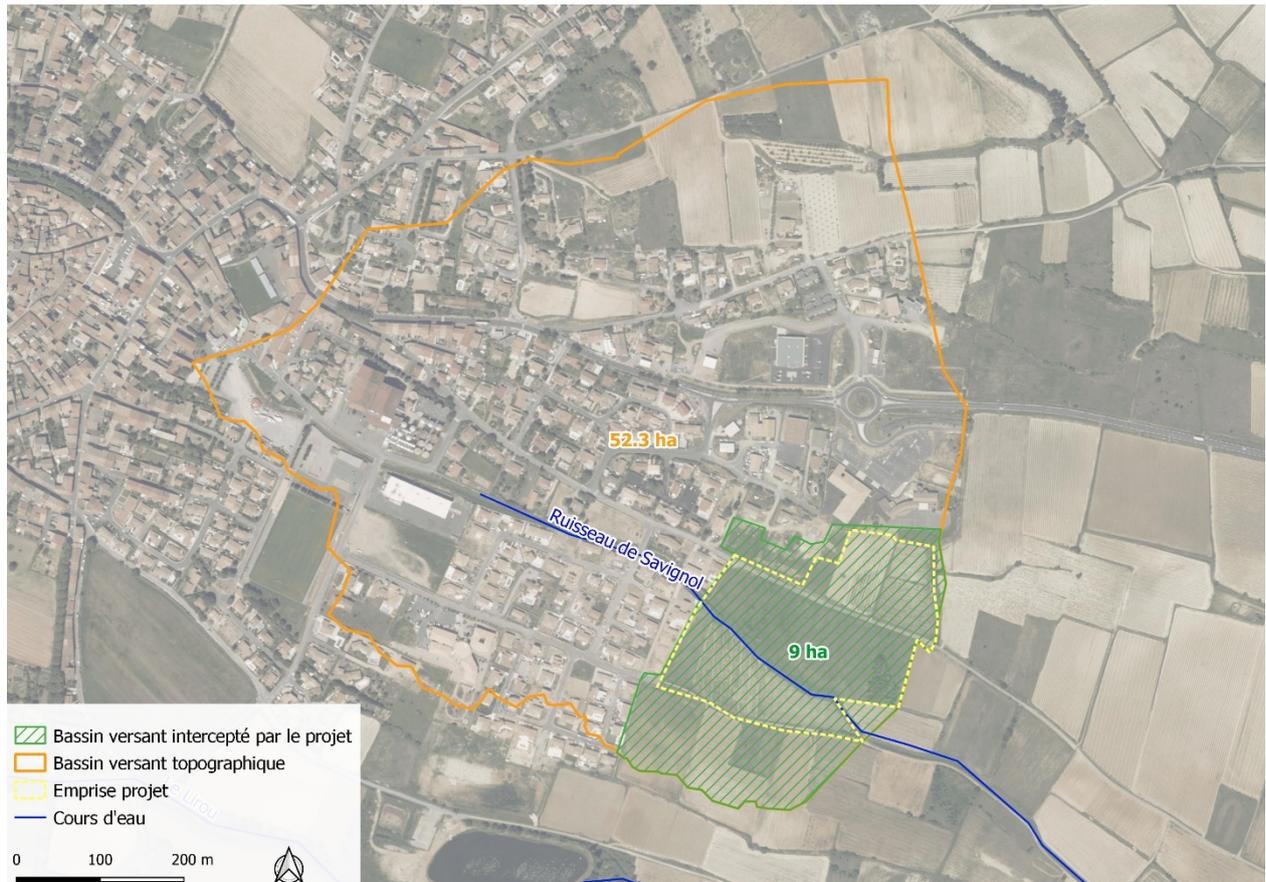


Figure 5 : Carte du bassin versant topographique et du bassin versant naturel intercepté par le projet

Le bassin versant topographique est bien plus large que le bassin versant naturel réellement intercepté par le projet qui est de 9 ha (en comprenant le périmètre de projet).

Compte tenu de ce qui précède, le projet d'aménagement est soumis à **Déclaration au titre de la loi sur l'eau.**



Résumé Non Technique

Résumé Non Technique

7. Contexte, localisation et principales caractéristiques du projet

Contexte et localisation du projet

La ville de Puisserguier souhaite aménager la zone Brouillau. Le site se trouve à l'Est de la commune de Puisserguier, entre la rue Pasteur et le chemin de Malmort.

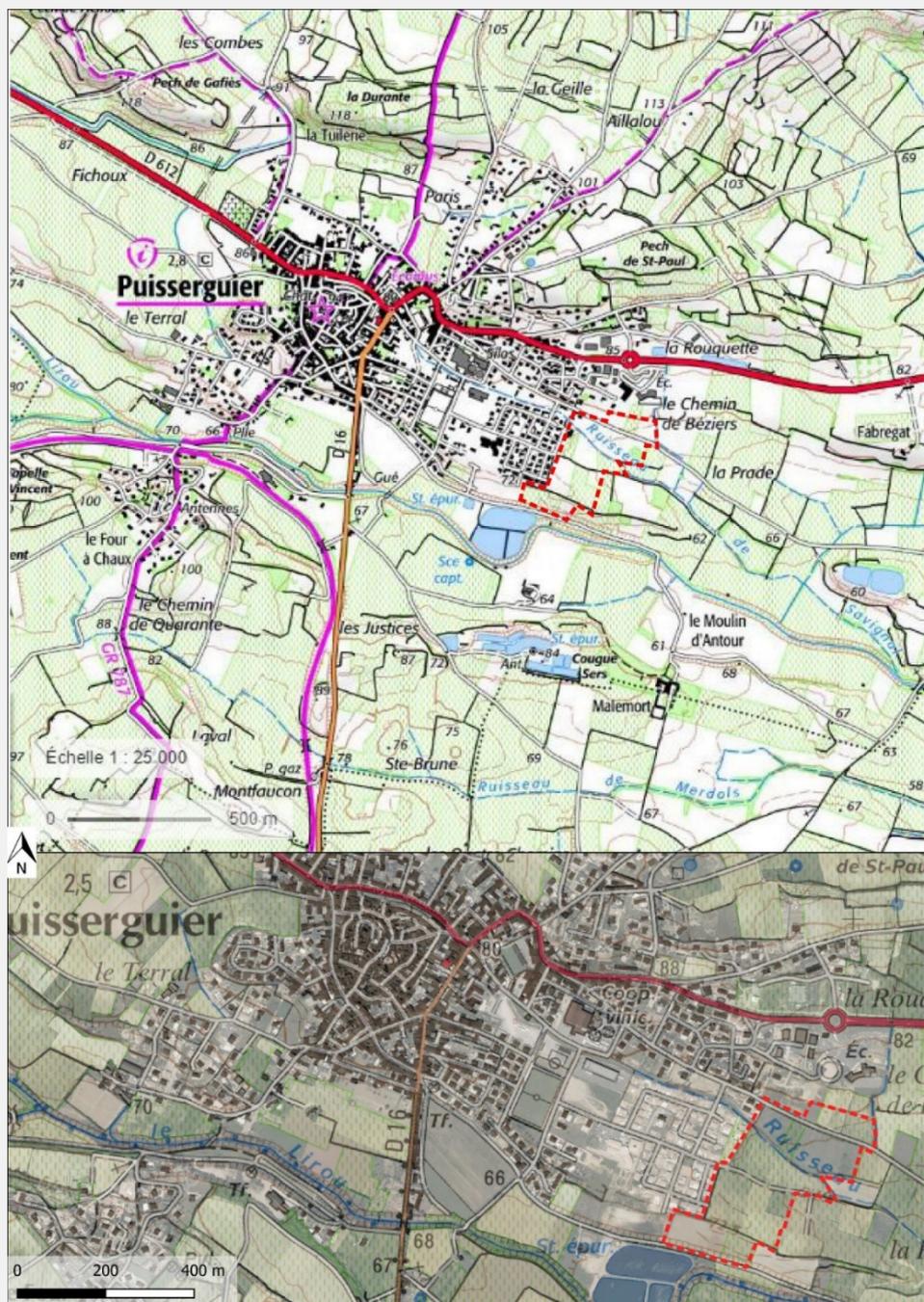


Figure 6 : Site d'étude

Caractéristiques du projet

Le projet concerne une surface d'environ 5,4 ha (2,9 ha au nord du Savignol et 2,5 ha au sud). Cf Plan de composition décembre 2021 ci-dessous.

Le projet consiste à aménager des îlots cessibles, à assurer la desserte viaire du futur quartier et des cheminements doux en lien avec les zones environnantes. Il comprend l'aménagement d'espaces publics et la création d'espaces verts en valorisant la végétation en place. Plusieurs bassins paysagers seront aménagés pour la gestion des eaux pluviales en complément de noues. Le projet a été conçu avec une vision d'ensemble. Le nouveau quartier vient se greffer en continuité du maillage existant. **Il propose la réalisation de 91 logements** qui s'articulent de part et d'autre du ruisseau du Savignol.



Situation réglementaire du projet vis-à-vis de la loi sur l'eau

La réalisation du projet doit respecter les grands principes des articles L. 210-1 et L. 211-1 du code de l'environnement (articles 1 et 2 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992). Celui-ci affirme la nécessité d'une conciliation des usages économiques légitimes de l'eau et de la protection des milieux aquatiques qu'elle déclare d'intérêt général.

Article L. 210-1 : "L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général."

Afin de mettre en œuvre cette gestion équilibrée de la ressource en eau, un certain nombre de travaux, activités ou ouvrages, est soumis à autorisation ou à déclaration "suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques" (articles L.214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement).

La rubrique, de l'article R214-1 du code de l'environnement, concernée par ce projet est la suivante :

Rubrique	Intitulé	Régime	Volume de l'opération et consistance
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	Déclaration	Superficie du bassin versant du projet + superficie du bassin naturel intercepté : 9 ha
3.3.5.0	Travaux, définis par un arrêté du ministre chargé de l'environnement, ayant uniquement pour objet la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, y compris les ouvrages nécessaires à cet objectif <i>Cette rubrique est exclusive de l'application des autres rubriques de la présente nomenclature. Ne sont pas soumis à cette rubrique les travaux n'atteignant pas les seuils des autres rubriques de la présente nomenclature.</i>	Déclaration	La restauration éco-morphologique du Savignol permet de restaurer les fonctionnalités naturelles du cours d'eau. Les travaux concernent notamment les points 6° et 7° de l'arrêté du 30 juin 2020 : "6° Remodelage fonctionnel ou revégétalisation de berges;" "7° Reméandrage ou remodelage hydromorphologique ;"
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D)	Déclaration	Le projet entraîne le recalibrage du Savignol qui est identifié comme zone humide sur une surface de 0,11 ha

Tableau 2 : Rubriques de l'article R214-1 du code de l'environnement concernées par le projet

Compte tenu de ce qui précède, le projet d'aménagement est soumis à Déclaration au titre de la loi sur l'eau.

8. Etat initial

Le site

Le site a une superficie d'environ 10 ha et il est traversé par le Ruisseau de Savignol et au Sud se trouve le Lirou. Il est bordé au Sud par le chemin de Mallemort et au Nord se trouve la rue Pasteur.



Le climat et la pluviométrie de la zone d'étude

Le secteur est soumis à un climat méditerranéen qui se caractérise par des températures élevées en été et douces en hiver. Les précipitations se concentrent à l'automne et au printemps souvent sous forme d'orages brefs et violents.

La topographie

Le projet se trouve à une altitude moyenne de 70 mNGF. La pente est faible (1 %) dans la zone d'étude.

Le contexte géologique

La zone d'étude se situe sur des colluvions peu épaisses sur molasse marine miocène (C/m2a) et sur des formations de versants et remplissage colluvial : colluvions limoneuses indifférenciées (C).

Les eaux souterraines

Le projet se situe au niveau de la masse d'eau souterraine FRDG510 : formations tertiaires et crétacées du bassin de Béziers-Pézenas.

En 2009, la masse d'eau FRDG510 a été évaluée en bon état quantitatif et chimique. L'échéance de l'objectif du bon état chimique et quantitatif était à 2015.

Le bassin versant

Le bassin versant est découpé en 32 sous bassins versants.

Bassin Versant	Superficie (ha)	Route	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	Urbanisation	Vignobles	Coefficient de ruissellement	Surface active (ha)
BV6	20.20	14.29%	0.00%	79.81%	5.91%	0.78	15.85
BV7	4.38	12.67%	0.00%	87.33%	0.00%	0.81	3.56
BV8	2.12	18.06%	0.00%	80.47%	1.47%	0.81	1.71
BV11	0.12	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.80	0.10
BV12	0.20	0.00%	0.00%	65.00%	35.00%	0.63	0.13
BV13	0.50	0.00%	0.00%	10.96%	89.04%	0.35	0.18
BV14	0.48	0.00%	0.00%	18.26%	81.74%	0.39	0.19
BV15	0.12	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.04
BV16	0.16	3.11%	0.00%	70.19%	26.71%	0.67	0.11
BV21	0.18	0.00%	0.00%	2.27%	97.73%	0.31	0.05
BV22	0.34	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.30
BV23	0.09	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.08
BV24	0.22	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.20
BV25	0.35	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.31
BV31	0.44	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.13
BV32	0.20	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.06
BV33	0.14	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.04
BV34	0.34	1.76%	0.00%	12.06%	86.18%	0.37	0.13
BV35	0.34	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.10
BV36	0.12	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.04
BV37	0.05	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.02
BV38	0.06	22.41%	0.00%	77.59%	0.00%	0.82	0.05
BV39	11.07	14.08%	0.00%	59.03%	26.89%	0.68	7.53
BV40	0.12	12.82%	0.00%	80.34%	6.84%	0.78	0.09
BV41	0.41	1.47%	0.00%	22.25%	76.28%	0.42	0.17
BV42	0.22	16.20%	0.00%	11.11%	72.69%	0.45	0.10
BV43	1.11	1.80%	0.00%	0.00%	98.20%	0.31	0.35
BV44	0.27	3.66%	0.00%	0.00%	96.34%	0.32	0.09
BV45	0.50	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.15
BV46	0.05	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.02
BV50	0.79	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.24
BV52	19.18	7.16%	0.00%	18.82%	74.01%	0.44	8.38

Le contexte hydrologique et hydraulique

Les eaux pluviales au niveau de la zone d'étude ne sont pas reprises par un réseau pluvial à proximité immédiate.

L'écoulement des eaux pluviales est diffus vers les cours d'eau.

Le milieu récepteur final (au niveau de la zone d'étude) est le Lirou, qui appartient au sous bassin de l'Orb.

Le code du sous bassin de l'Orb est CO_17_12.

La zone d'étude se trouva au niveau de la masse d'eau FRDR11359 (Ruisseau le Lirou).

L'état écologique était évalué comme moyen en 2018. L'objectif de bon état de l'état écologique est requis pour 2027. L'objectif de bon état chimique a été reporté en 2027.

Les captages

Le forage de la Mamière se situe non loin du site d'étude. Cependant il se situe en amont du projet il n'y aura donc pas d'impact sur le captage.

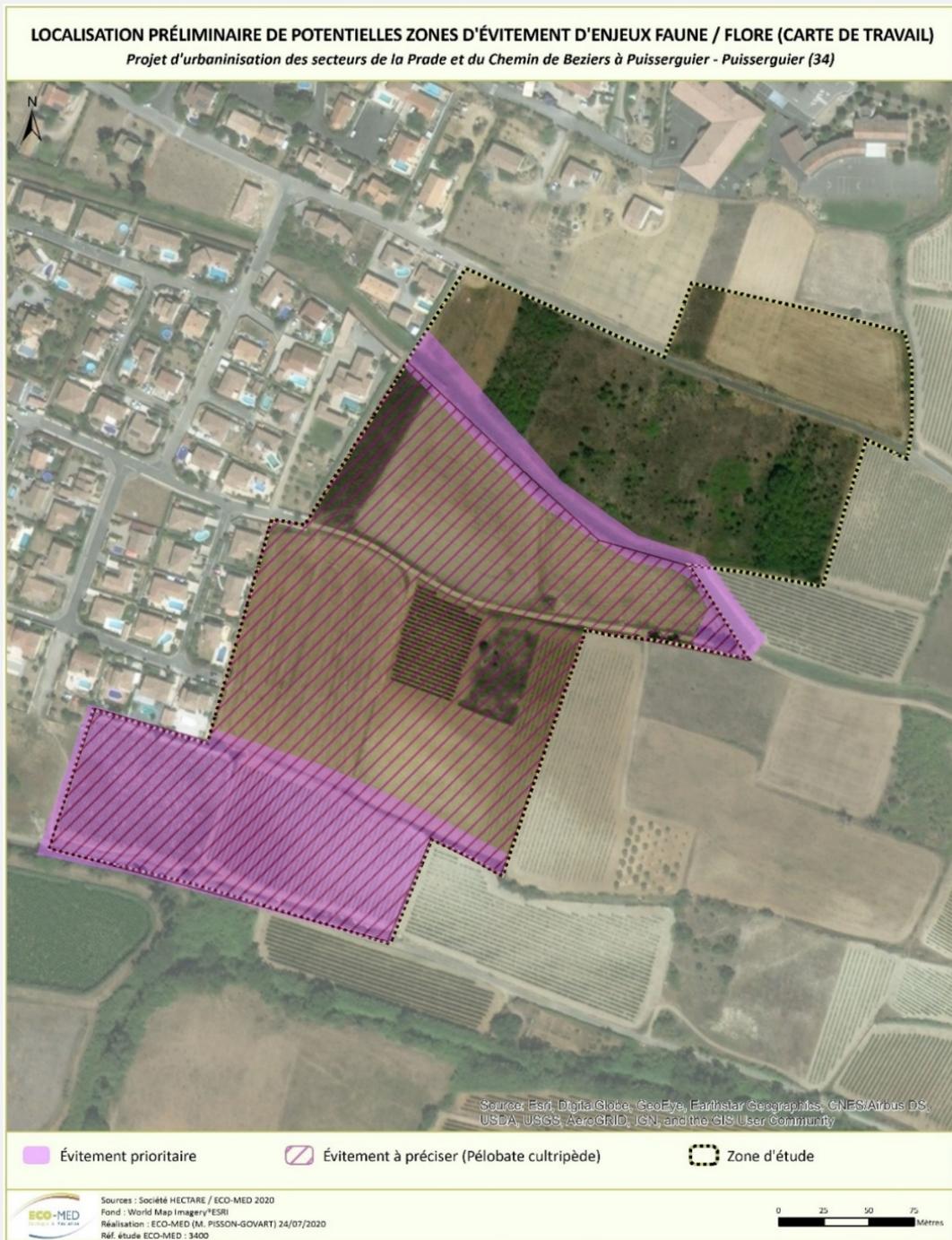
Les risques

Le projet est situé en zone B0p : risque d'inondation de niveau faible par ruissellement pluvial, risque sismique.

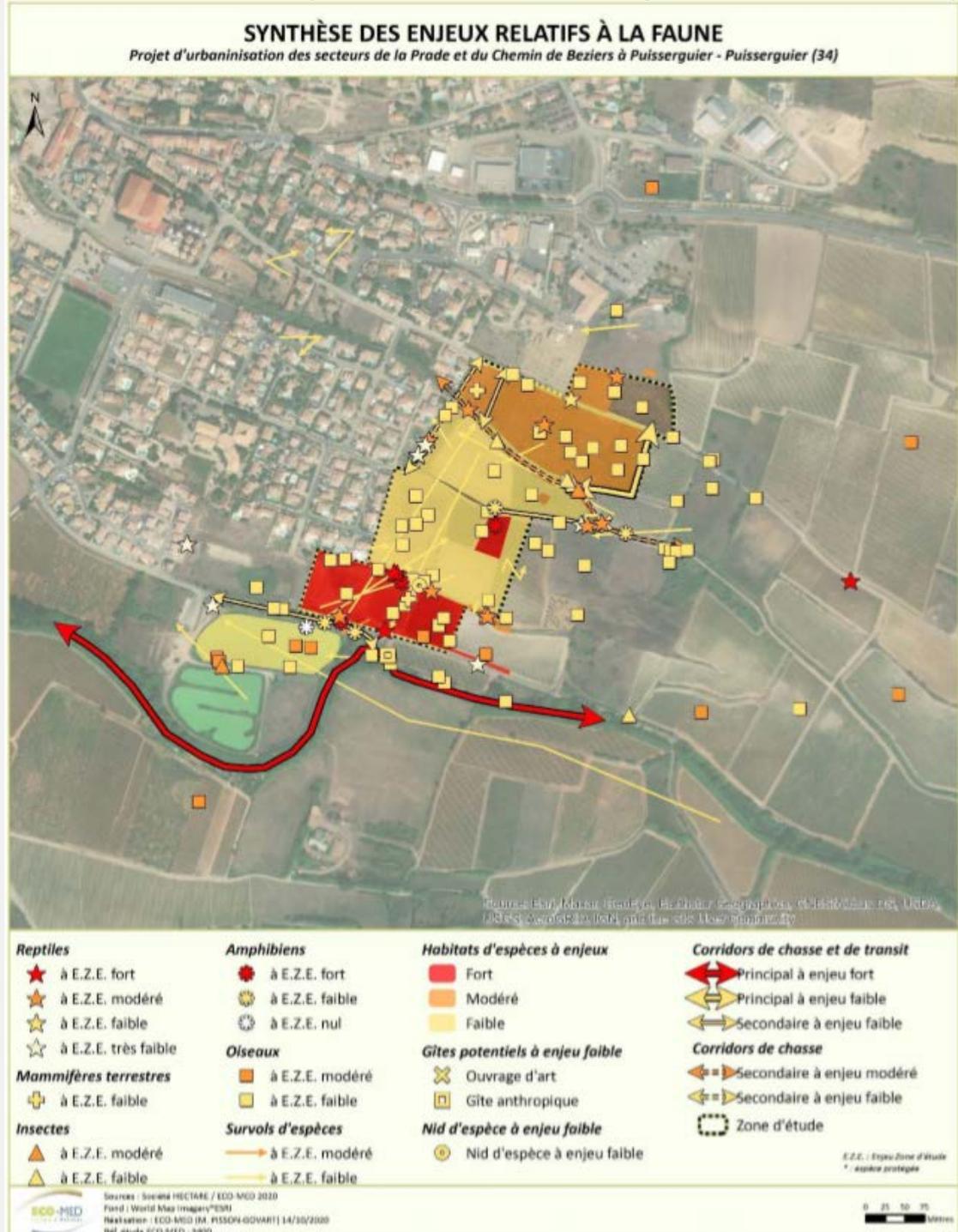
La zone de projet est située en bordure de zone rouge « R » mais n'est pas incluse. En revanche, une partie du projet est située en zone « ZpR », zone de précaution résiduelle. Le risque sismique et de retrait – gonflement des argiles est faible.

Le milieu naturel

L'état initial de la faune flore a montré des zones avec un potentiel d'enjeux fort :



Le recensement relatif à la faune permet de mettre en valeur les enjeux concernant cette thématique :



9. Incidences et mesures

Thèmes		Incidences	Mesures
Régime hydraulique	Eaux pluviales	L'imperméabilisation du site induit légère augmentation du débit ruisselé et des hauteurs d'eau en aval.	Mise en place de bassins de rétention. Bassin 1 : 1 170 m ³ Bassin 2 : 1 130 m ³ Bassin 3 : 900 m ³ Les eaux sont ensuite rejetées dans le Savignol
Qualité des eaux superficielles		Le projet prendra en compte les eaux de ruissellement de la voirie et les eaux de chaque parcelle. Une pollution accidentelle, bien que faible, peut être générée. Les eaux collectées sur les voiries se chargent en matière en suspension et en hydrocarbures, ce sont les pollutions dites chroniques. Des mesures pour traiter ces pollutions accidentelles et chroniques seront prises.	L'entrée du bassin sera équipée d'un dispositif avec grille et lame siphonide assurant la rétention des matières solides non décantables, (vise à permettre la rétention des huiles et objets flottants). Une vanne manuelle, placée en entrée de ce dispositif, permettra en cas de déversement accidentel, de stocker les produits épandus. Les flux seront stockés dans les canalisations.
Qualité des eaux souterraines		Le projet n'aura pas d'incidence notable	Traitement des pollutions chroniques et accidentelles
Zones humides		Le projet entraîne le recalibrage du Savignol qui est identifié comme zone humide sur une surface de 0,11 ha	Le recalibrage du Savignol prévoit la restauration d'au moins 0,22 ha de zones humides

Incidences sur les sites Natura 2000

Il n'est relevé aucune incidence sur les sites Natura 2000.

Surveillance et entretien

Entretien des ouvrages

Les ouvrages de traitement des eaux pluviales nécessitent un entretien régulier, afin de rester efficaces. Les opérations à mettre en œuvre concernent :

- L'enlèvement des flottants ;
- Le nettoyage des grilles et du fond des ouvrages ;
- La vérification des vannes.

Moyens d'intervention

En cas de pollution accidentelle importante, dans l'urgence et selon l'ampleur de la pollution, certaines mesures pourront être prises (blocage de la pollution par barrage, récupération avant infiltration par pompage, excavation des terres polluées, mise en place d'une barrière hydraulique,...)

L'entrepreneur devra alerter les différents services (commune, DDTM, ...)

Moyens de surveillance durant la phase chantier

Le Maître d'ouvrage et l'entreprise qui aura en charge l'exécution des travaux s'engageront à effectuer un suivi permanent durant la phase chantier : veille météorologique et veille des crues pendant la période d'intervention ;

En cas de problème sur le chantier, l'entrepreneur devra être prêt à répondre à tout moment (week-end et jours fériés) aux demandes d'intervention du maître d'œuvre ou du maître d'ouvrage.

Compatibilité du projet avec le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)

Le projet se situe au niveau de la masse d'eau souterraine FRDG510 : formations tertiaires et crétacées du bassin de Béziers-Pézenas.

En 2009, la masse d'eau FRDG510 a été évaluée en bon état quantitatif et chimique. L'échéance de l'objectif du bon état chimique et quantitatif était à 2015.

Le milieu récepteur final (au niveau de la zone d'étude) est le Lirou, qui appartient au sous bassin de l'Orb (code est CO_17_12).

La zone d'étude se trouve au niveau de la masse d'eau FRDR11359 (Ruisseau le Lirou).

L'analyse des incidences du projet présente et a balayé l'ensemble des thèmes ci-dessus, et a montré :

- La non-aggravation du risque de crues (compensation des surfaces en zone inondable)
- Les mesures (mise en place de bassin de rétention) prises pour limiter les incidences hydrauliques générées par le projet (amélioration de la situation actuelle) ;
- Les mesures (adaptation du calendrier des travaux, ouvrage avec grille et lame siphonoïde) prises pour limiter les atteintes à la qualité des eaux et des milieux.

Le projet répond donc aux différentes orientations du SDAGE telles que :

- Lutter contre les pollutions,
- Gérer les risques inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.
- **Le projet prévoit la restauration du Savignol et notamment des secteurs humides en lien avec sa ripisylve.**

Le projet est compatible avec le SDAGE.



Etat Initial de l'Environnement

Etat initial de l'environnement

L'état initial du présent document porte sur le périmètre de projet d'aout 2020, qui est celui-ci :

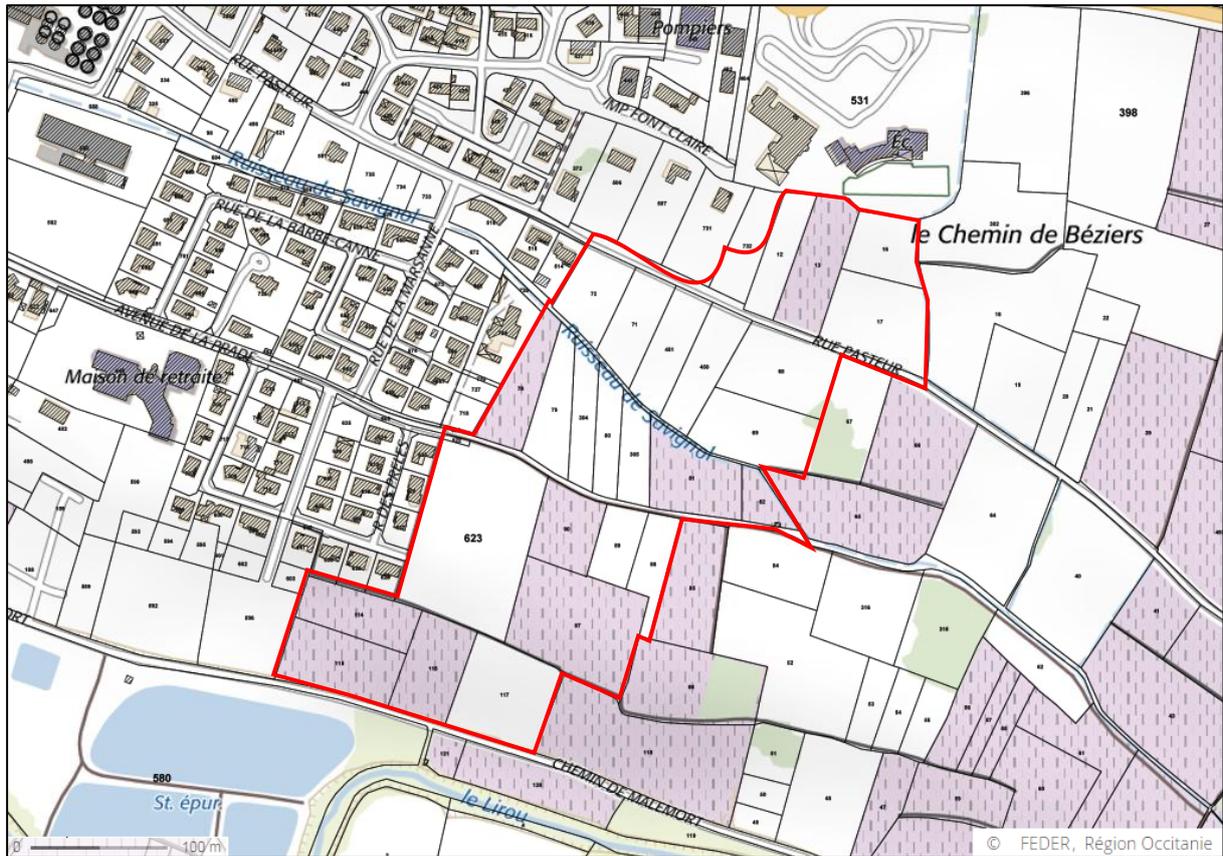


Figure 7 : Périmètre initial (2019) de projet pour l'opération de l'aménagement du quartier Brouillau (34), carte IGN (source : Géoportail)

10. Le milieu physique

10.1. Le site

Le **site du projet** est localisé au Sud-est de la commune entre la rue Pasteur et le chemin de Mallemort. Le projet est à vocation résidentielle sur un tènement de 9 ha (en 2019).

Le site d'étude s'inscrit au sein d'une zone agricole limitrophe au quartier pavillonnaire de l'Est de la ville. La zone d'étude est divisée en deux par le ruisseau de Savignol en son milieu selon l'axe Nord-Ouest / Sud-est.

Le site d'étude est limité par un quartier pavillonnaire à l'Ouest, par le chemin de Mallemort au Sud, par le centre de loisir au Nord et par des parcelles agricoles à l'Est.



Figure 8 : Périmètre d'étude initial (2019) pour l'opération de l'aménagement du quartier Brouillau (34), orthophotographie (source : Géoportail)

Les deux photos suivantes permettent de visualiser globalement la zone d'étude.

Prise de vue au droit de la rue Pasteur - Vue vers le Nord



Prise de vue au droit de la rue Pasteur - Vue vers le Sud-ouest



10.2. Le climat

Le projet se situe à environ 70 m NGF. Le secteur est soumis à un climat méditerranéen qui se caractérise par des températures élevées en été et douces en hiver. Les précipitations se concentrent à l'automne et au printemps souvent sous forme d'orages brefs et violents.

La température moyenne mensuelle varie entre 8°C en janvier et 23,9°C en juillet, avec 15,4°C de température moyenne.

La moyenne annuelle des précipitations est d'environ 560 mm, ce qui est faible en regard des précipitations moyennes annuelles en France métropolitaine (moyenne d'environ 900 mm/an).

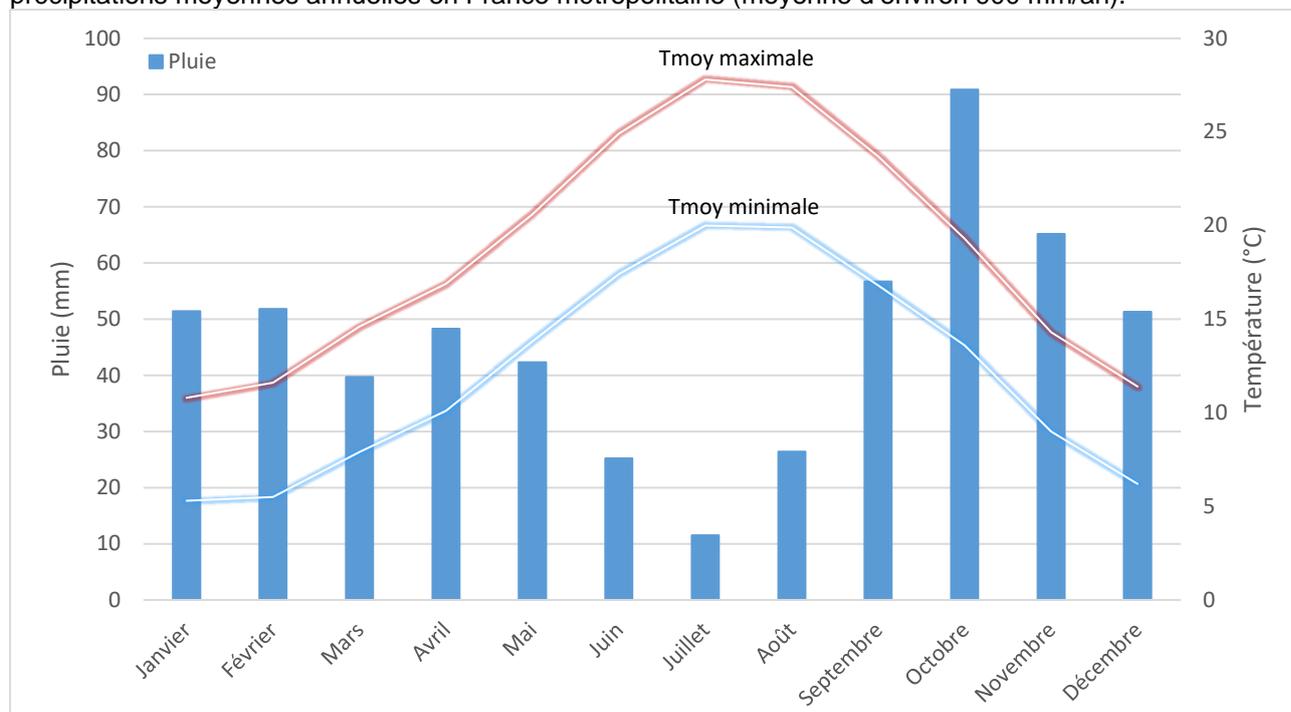


Figure 9 : Climat sur la zone d'étude

10.3. La topographie

Le projet se situe entre le Lirou et le ruisseau de Savignol.

Il se trouve à une altitude moyenne de 70 m NGF. La pente moyenne est faible (1 %) dans la zone d'étude. Mais il faut signaler que deux secteurs disposent de murs de soutènement et présentent donc des ruptures de pente importantes sur ce secteur.

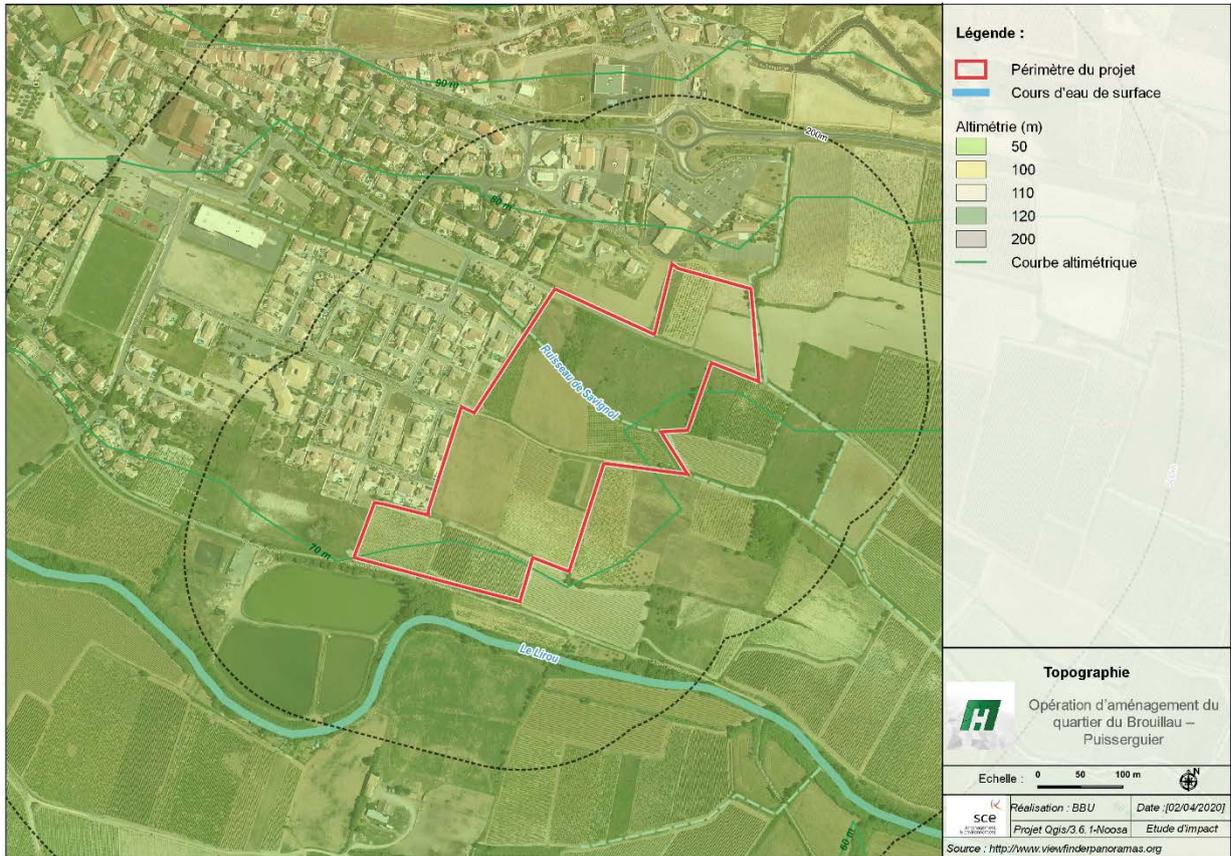


Figure 10 : Topographie sur la zone d'étude

10.4. Le contexte géologique

10.4.1. Géologie

La zone d'étude se situe sur des colluvions peu épaisses sur molasse marine miocène (C/m2a) et sur des formations de versants et remplissage colluvial : colluvions limoneuses indifférenciées (C).

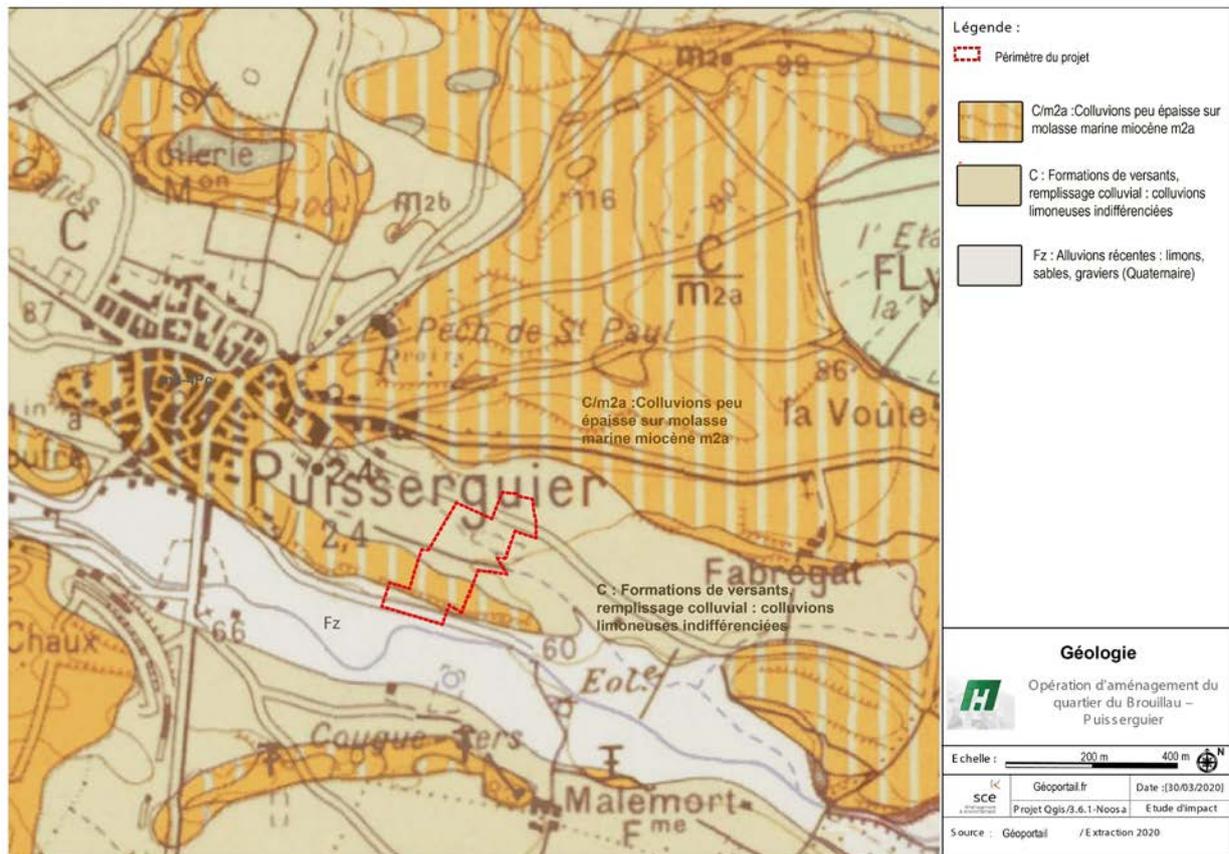


Figure 11 : Contexte géologique

10.4.2. Sismicité

Puisserguier est en zone 2 ce qui correspond à une sismicité faible.

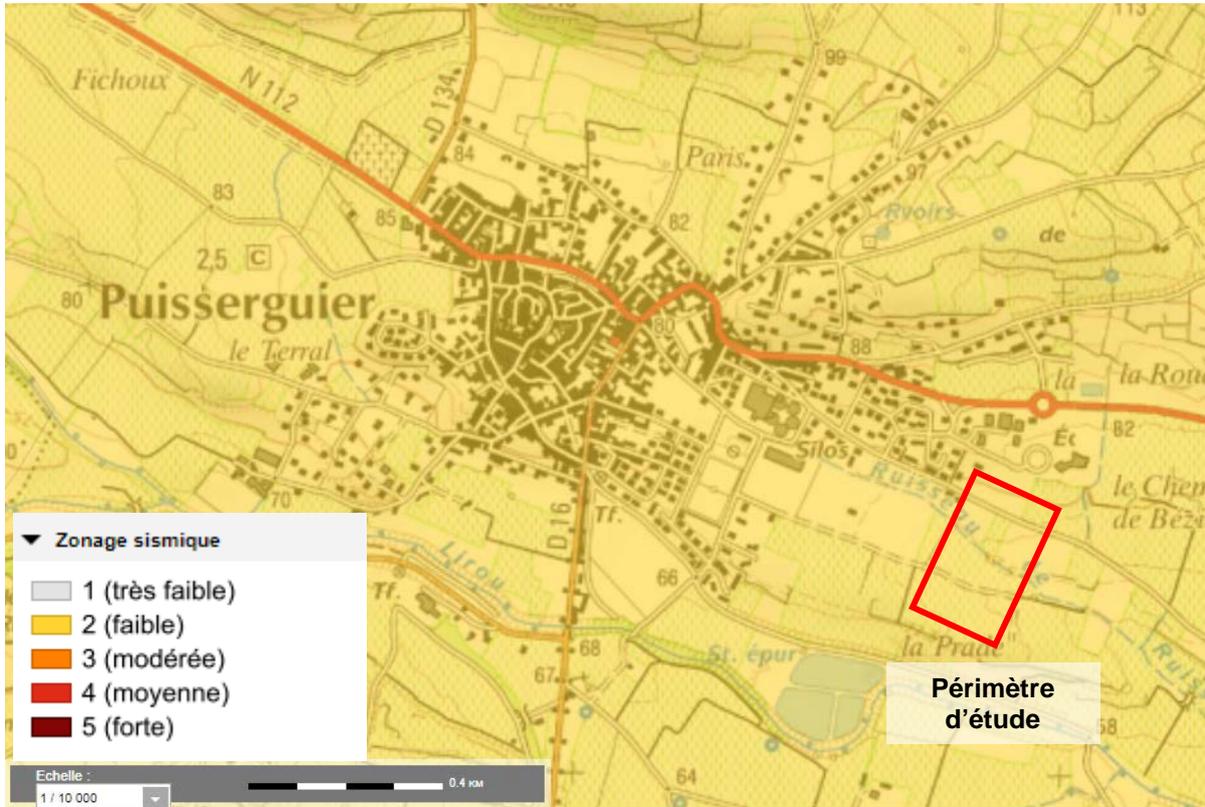


Figure 12 : Contexte sismique

10.4.3. Retrait gonflement des argiles

Le projet se situe dans une zone où l'aléa de retrait – gonflement des argiles est faible.

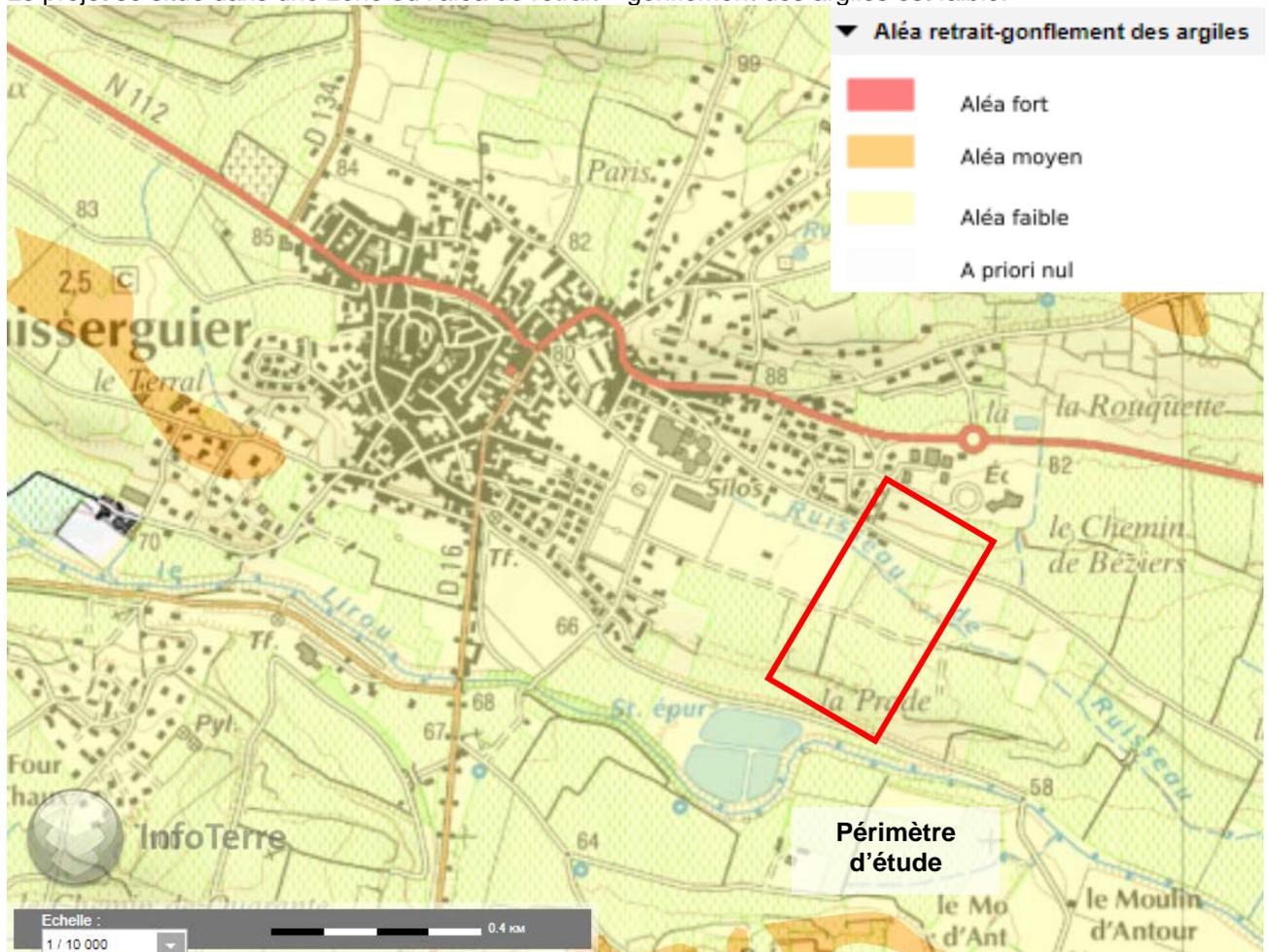


Figure 13 : Aléa retrait – gonflement des argiles

10.5. Eaux souterraines

10.5.1. Masse d'eau souterraine

Le projet se situe au niveau de la masse d'eau souterraine FRDG510 : formations tertiaires et crétacées du bassin de Béziers-Pézenas.

La superficie à l'affleurement est de **1 243 km²**.

En 2009, la masse d'eau FRDG510 a été évaluée en bon état quantitatif et chimique. L'échéance de l'objectif du bon état chimique et quantitatif était à 2015.

En 2013, la masse d'eau FRDG510 a été évaluée en bon état quantitatif et chimique.

10.5.2. Captage

Le forage de la Mamière se situe non loin du site d'étude, son périmètre d'aire d'alimentation de captage se situe sur les communes de Cazouls-lès-Béziers, Puisserguier, Cazedarnes, Creissan, Cebazan. Cependant il se situe en amont du projet il n'y aura donc pas d'impact sur le captage.

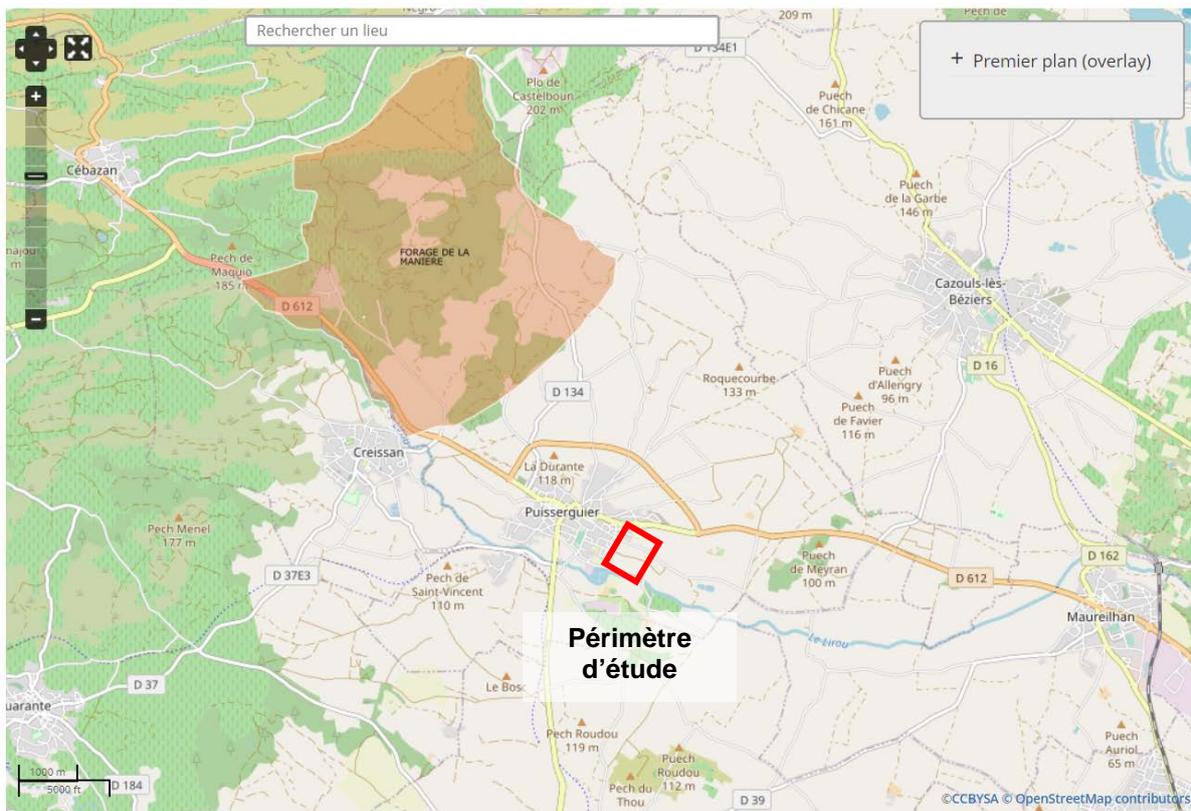


Figure 14 : Aire d'alimentation de captage en eau potable

10.6. Le réseau hydrographique

10.6.1. Hydrographie

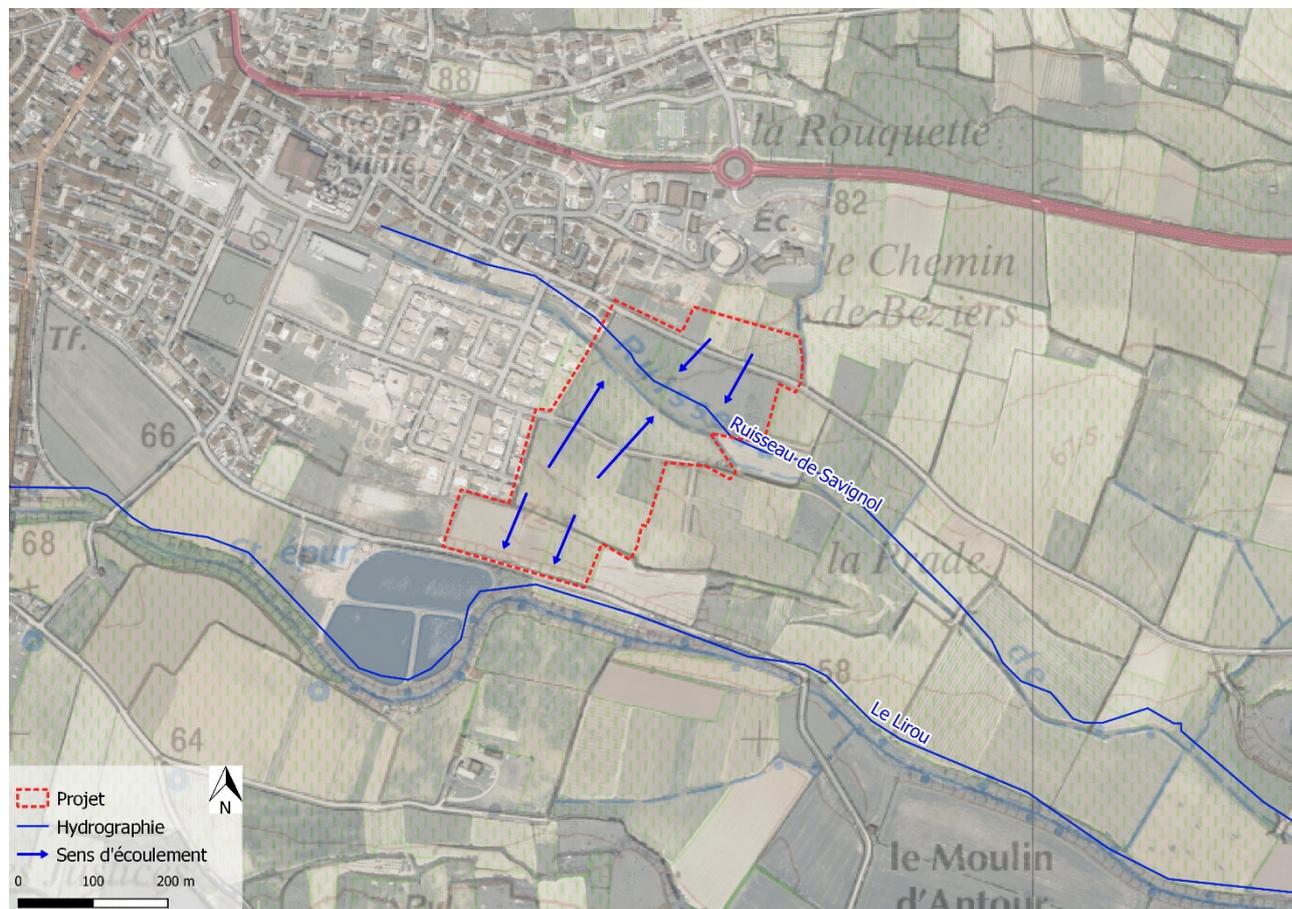


Figure 15 : Réseau hydrographique

Les eaux pluviales au niveau de la zone d'étude ne sont pas reprises par un réseau pluvial à proximité immédiate.

L'écoulement des eaux pluviales est diffus avec un sens d'écoulement vers les cours d'eau comme représenté sur la Figure 14.

Les eaux pluviales du projet seront rejetées dans les trois bassins de gestion des eaux pluviales pour ensuite rejoindre le ruisseau de Savignol.

Masse d'eau superficielle

Le milieu récepteur final (au niveau de la zone d'étude) est le Lirou, qui appartient au sous bassin de l'Orb.

Le code du sous bassin de l'Orb est CO_17_12.

La zone d'étude se trouve au niveau de la masse d'eau FRDR11359 (Ruisseau le Lirou).

Qualité de la masse d'eau superficielle

L'état écologique était évalué comme moyen en 2018. L'objectif de bon état de l'état écologique est requis pour 2027.

L'objectif de bon état chimique a été reporté en 2027.

10.6.2. Les bassins versants

La zone d'étude a été découpée en 32 sous bassins versants.

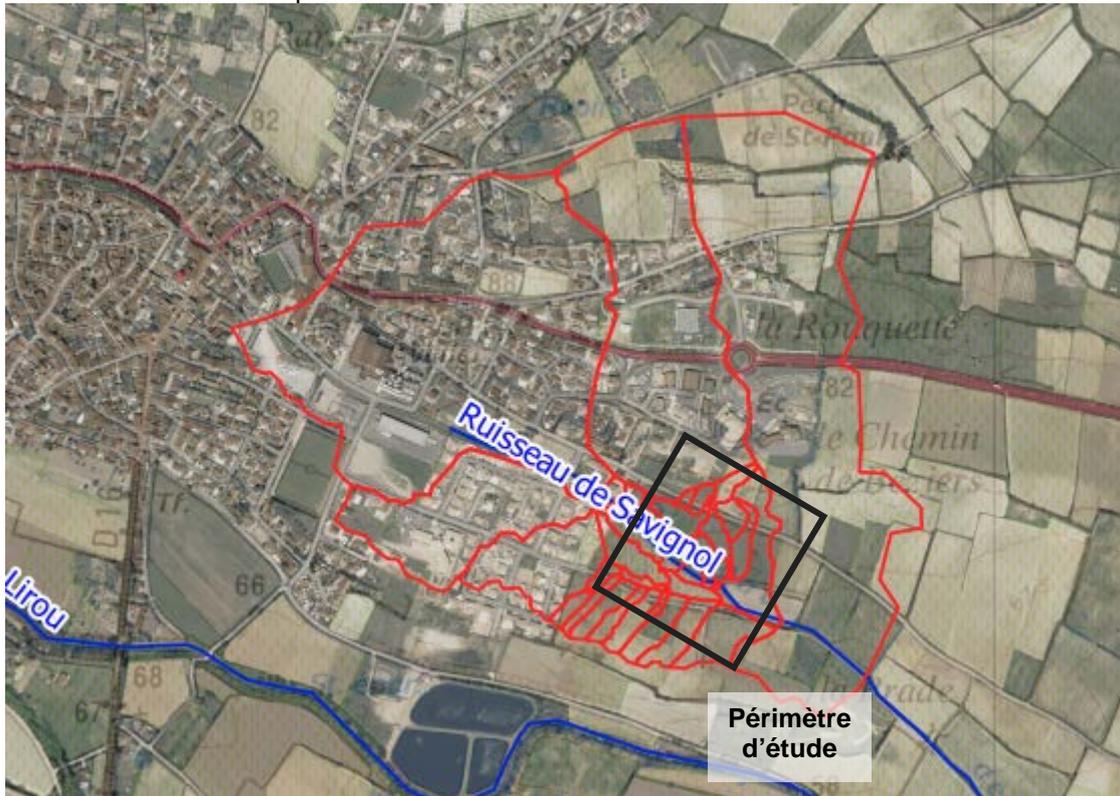


Figure 16 : Bassins versants topographiques de la zone d'étude

La surface totale du bassin versant naturel concerné par le projet est de 46,2 ha.

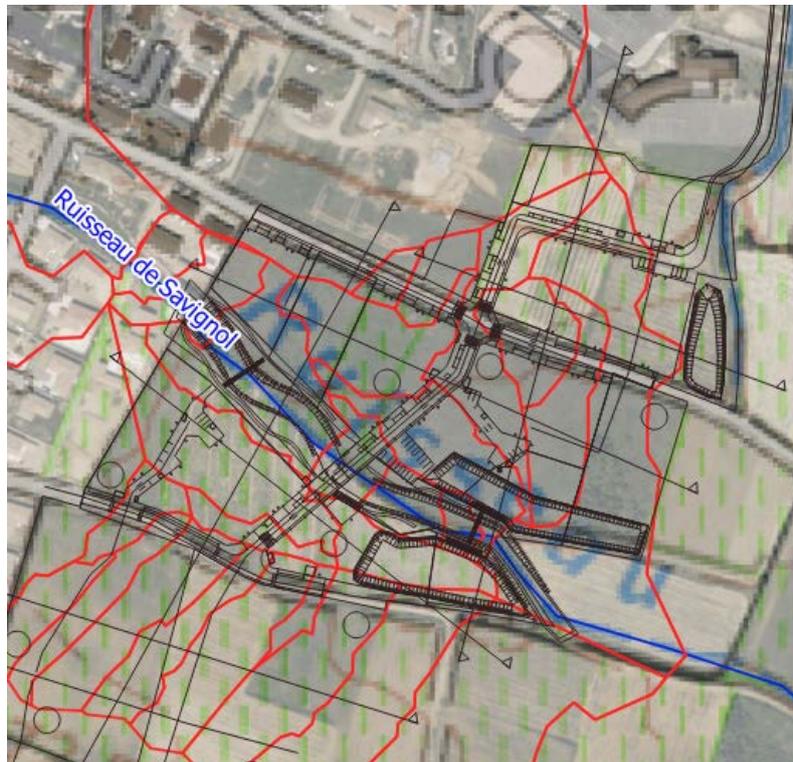


Figure 17 : Bassins versants - zoom

Les emprises et plus globalement les caractéristiques physiques des bassins versants drainés apparaissent dans le tableau ci-dessous.

Bassin Versant	Superficie (ha)	Route	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	Urbanisation	Vignobles	Coefficient de ruissellement	Surface active (ha)	Pente
BV6	20.20	14.29%	0.00%	79.81%	5.91%	0.78	15.85	0.06
BV7	4.38	12.67%	0.00%	87.33%	0.00%	0.81	3.56	0.01
BV8	2.12	18.06%	0.00%	80.47%	1.47%	0.81	1.71	0.02
BV11	0.12	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.80	0.10	0.04
BV12	0.20	0.00%	0.00%	65.00%	35.00%	0.63	0.13	0.04
BV13	0.50	0.00%	0.00%	10.96%	89.04%	0.35	0.18	0.03
BV14	0.48	0.00%	0.00%	18.26%	81.74%	0.39	0.19	0.02
BV15	0.12	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.04	0.02
BV16	0.16	3.11%	0.00%	70.19%	26.71%	0.67	0.11	0.04
BV21	0.18	0.00%	0.00%	2.27%	97.73%	0.31	0.05	0.03
BV22	0.34	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.30	0.03
BV23	0.09	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.08	0.02
BV24	0.22	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.20	0.03
BV25	0.35	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.31	0.03
BV31	0.44	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.13	0.03
BV32	0.20	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.06	0.01
BV33	0.14	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.04	0.03
BV34	0.34	1.76%	0.00%	12.06%	86.18%	0.37	0.13	0.04
BV35	0.34	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.10	0.02
BV36	0.12	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.04	0.03
BV37	0.05	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.02	0.04
BV38	0.06	22.41%	0.00%	77.59%	0.00%	0.82	0.05	0.07
BV39	11.07	14.08%	0.00%	59.03%	26.89%	0.68	7.53	0.07
BV40	0.12	12.82%	0.00%	80.34%	6.84%	0.78	0.09	0.06
BV41	0.41	1.47%	0.00%	22.25%	76.28%	0.42	0.17	0.04
BV42	0.22	16.20%	0.00%	11.11%	72.69%	0.45	0.10	0.06
BV43	1.11	1.80%	0.00%	0.00%	98.20%	0.31	0.35	0.04
BV44	0.27	3.66%	0.00%	0.00%	96.34%	0.32	0.09	0.04
BV45	0.50	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.15	0.03
BV46	0.05	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.02	0.04
BV50	0.79	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.24	0.02
BV52	19.18	7.16%	0.00%	18.82%	74.01%	0.44	8.38	0.05

Tableau 3 : Caractéristiques physiques des bassins versants drainés au niveau du projet en l'état actuel

10.7. L'analyse hydraulique

10.7.1. Données disponibles

L'étude hydraulique s'appuie sur les données topographiques du site.

Actuellement, les eaux pluviales ne sont pas reprises dans un réseau, elles s'écoulent naturellement vers le ruisseau de Savignol.

10.7.2. Pluviométrie

Les hauteurs caractéristiques des pluies retenues pour les calculs sont celles préconisées par la MISEN de l'Hérault qui se base sur les travaux de régionalisation des précipitations **en région méditerranéenne** (Dominguez et al, 2005 ; Neppel et al, 2007) qui ont conduit à revoir les références utilisées jusqu'ici (quantiles à la station de Montpellier-Bel-Air).

Pour $t = 24h$, par exemple, **la pluie centennale régionale est de 310 mm** : elle est supérieure de 19 % à la pluie centennale de Montpellier Bel Air.

Tableau 4 : Pluie régionale centennale préconisée par la MISEN de l'Hérault.

T (min)	a	b
$6 < t < 30$	93	0.634
$30 < t < 360$	88.4	0.513
$360 < t < 1440$	144.4	0.240

La hauteur H de pluie en mm est égale à $H = a t^b$, avec t en heures.

Les hauteurs caractéristiques de pluie retenues pour différentes périodes de retour et durées sont les suivantes :

Tableau 5 : Quantiles (mm) de pluie retenue par application des prescriptions de la MISEN de l'Hérault

Durées	Occurrences					
	1 an	2 ans	5 ans	10 ans	30 ans	100 ans
5 min.	8.1 mm	10.5 mm	13.0 mm	15.2 mm	18.3 mm	21.5 mm
15 min.	13.6 mm	17.4 mm	21.6 mm	25.2 mm	30.4 mm	35.7 mm
30 min.	18.8 mm	23.9 mm	34.0 mm	39.4 mm	46.2 mm	51.9 mm
60 min.	26.0 mm	32.9 mm	46.2 mm	55.1 mm	68.2 mm	81.8 mm
120 min.	36.1 mm	45.2 mm	60.0 mm	76.3 mm	106.3 mm	147.2 mm
240 min.	49.9 mm	62.2 mm	78.3 mm	100.2 mm	140.6 mm	195.4 mm
360 min.	60.4 mm	75.0 mm	82.8 mm	108.7 mm	162.3 mm	247.2 mm
720 min.	70.6 mm	87.6 mm	96.7 mm	122.7 mm	173.7 mm	249.6 mm

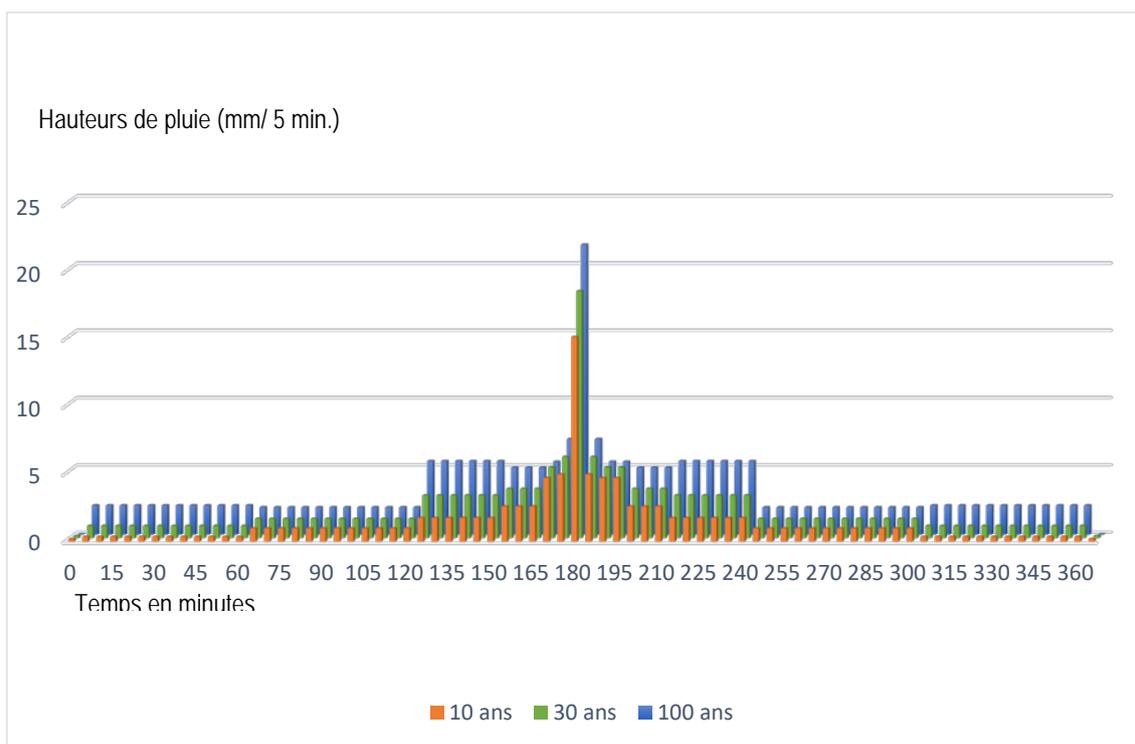


Figure 18 : Hyétogrammes à l'entrée du modèle

Principes de la modélisation hydraulique

Un modèle hydrologique a été constitué à l'aide du logiciel XP-SWMM qui offre la possibilité de réaliser plusieurs types de calculs hydrologiques. Il est possible de choisir parmi plusieurs modèles de transformation Pluie-Débit capables de décrire le processus de ruissellement de surface à partir d'approches simplifiées ou d'approches plus complètes.

Nous avons retenu la formulation du SCS pour décrire le processus de transformation pluie-débit.

10.7.3. Résultats

Les débits estimés à partir de l'analyse hydrologique ont été comparés aux valeurs de débits issues du PPRI. Il s'est ainsi avéré que les quantiles de pluies préconisées par la MISEN conduisaient à des débits supérieurs aux données utilisées dans le PPRI. Les valeurs de débits issues du PPRI correspondraient désormais à une pluie de période de retour 30 ans.

Tableau 6 : Résultats du calage hydrologique

Débits suivant la période de retour (m ³ /s)	PPRI		Pluie 10 ans MISEN	Pluie 30 ans MISEN	Pluie 100 ans MISEN
	10 ans	100 ans			
Amont Puisserguier	90	295	110	291	473
Aval Puisserguier	91	302	111	292	477

Le modèle hydraulique a permis de modéliser les écoulements des eaux pluviales au niveau de la zone d'étude.

Les résultats apparaissent sur les cartes ci-après présentant la hauteur d'eau pour des événements pluvieux d'occurrence 10 ans et 100 ans.

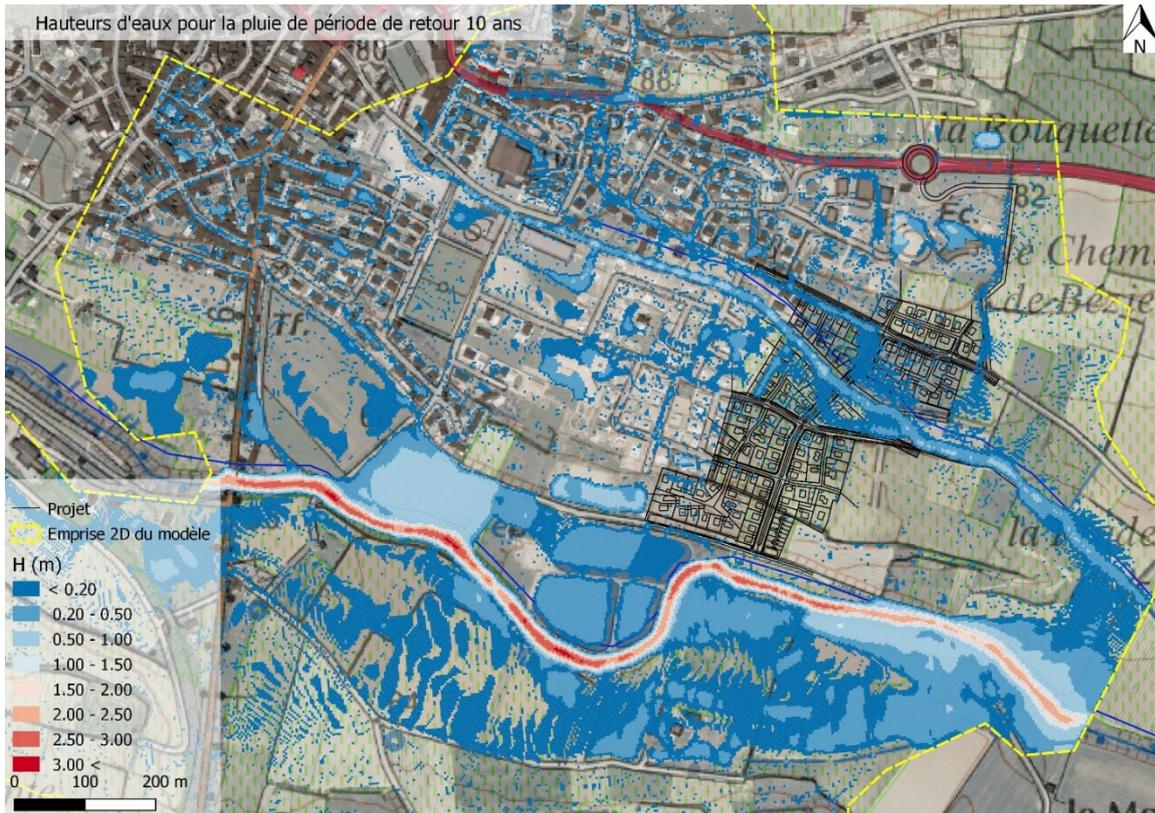


Figure 19 : Cartographie de la hauteur d'eau au niveau de la zone d'étude pour une occurrence de 10 ans

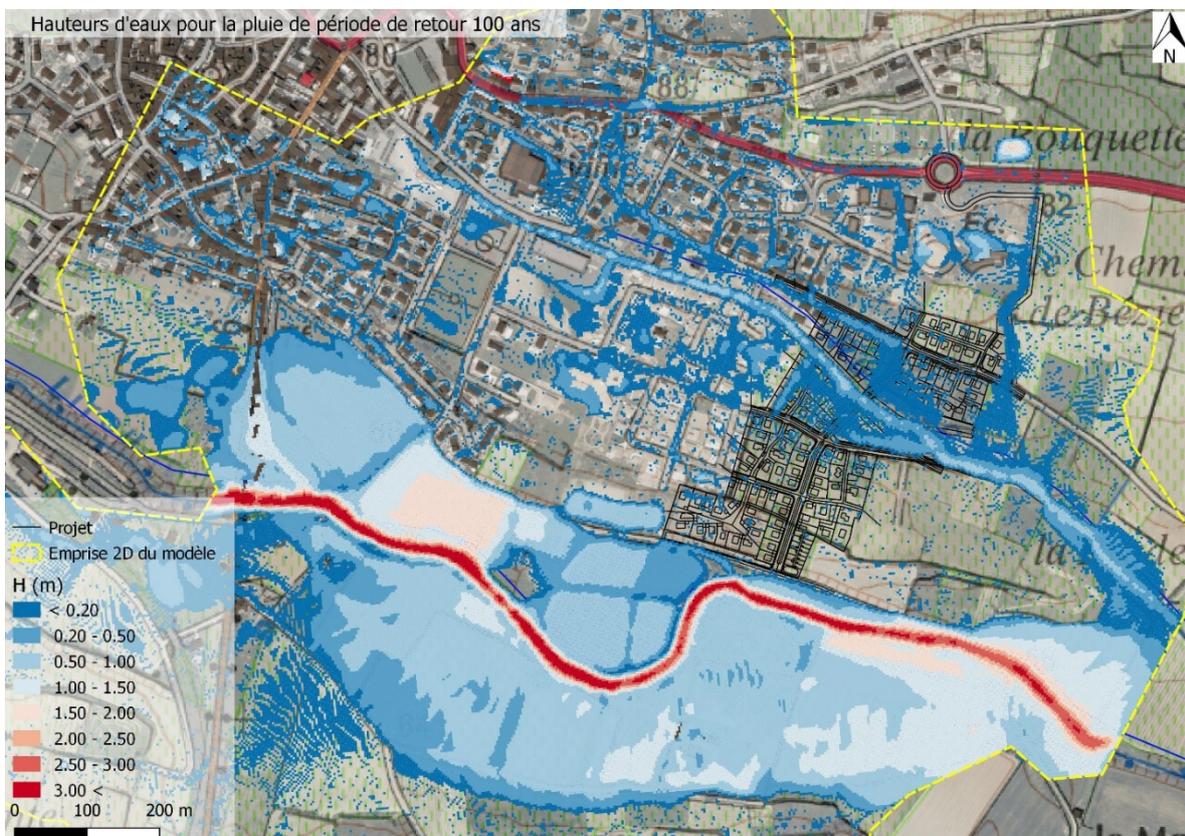


Figure 20 : Cartographie de la hauteur d'eau au niveau de la zone d'étude pour une occurrence de 100 ans

10.8. Les risques

Le PLU de la commune de Puisserguier a été approuvé en Octobre 2013. Le projet se trouve en zone 1AU du PLU ce qui signifie que c'est une zone à urbaniser à vocation d'habitat dans le cadre d'opérations d'ensemble.

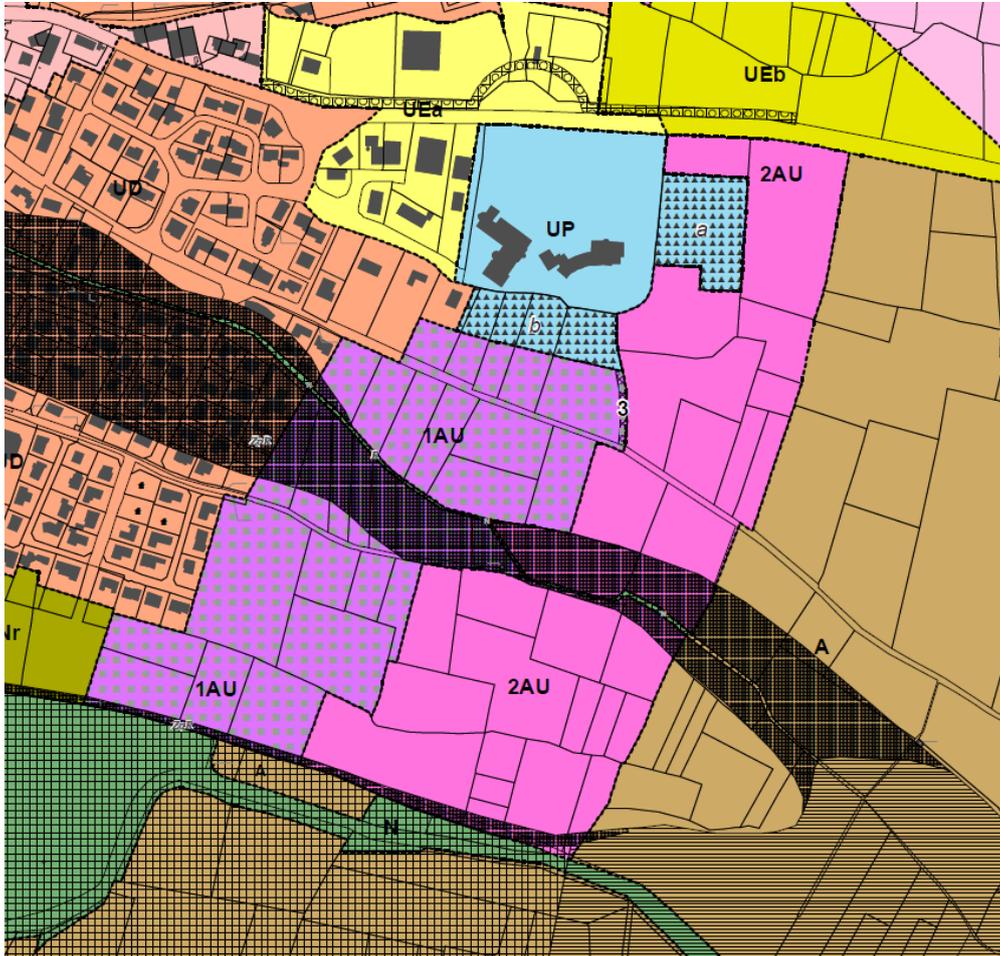


Figure 21 : Zonage du PLU

La zone de projet est située en bordure de zone rouge 'R' mais n'est pas incluse. En revanche, une partie du projet est située en zone « ZpR », **zone de précaution résiduelle**. Il n'y a pas d'interdictions d'urbanisation mis à part la construction d'établissements à caractère stratégique (casernes de pompiers, gendarmerie, ...). De plus, il est précisé que toute urbanisation devra respecter **une bande inconstructible de 3 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement du ruisseau du Savignol**.

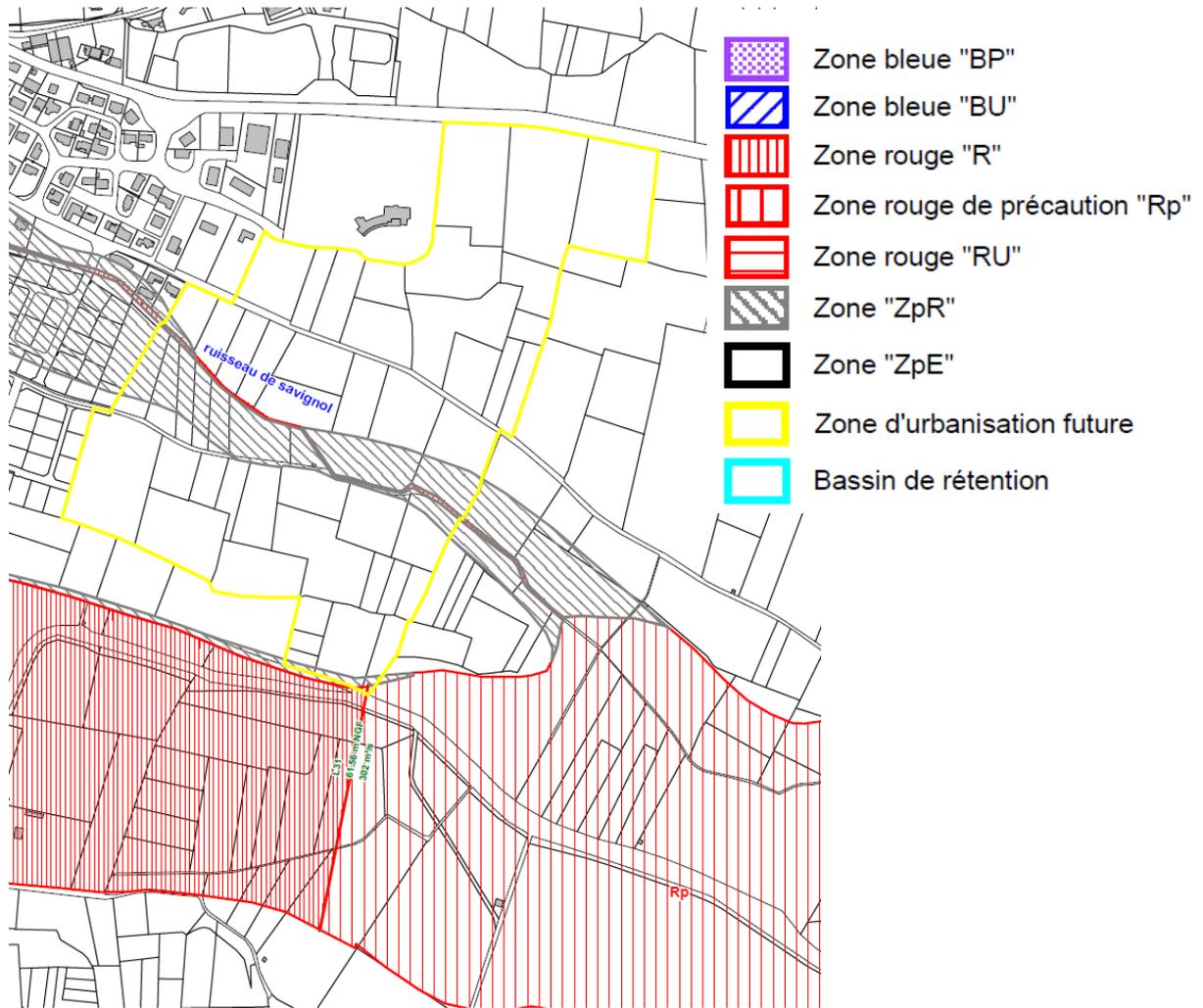


Figure 22 : Extrait du Plan de Zonage du PLU de Puisserguier

Les travaux devront se conformer aux prescriptions du PPR.

Dans chaque zone réglementaire, les règlements distinguent les mesures obligatoires (les prescriptions) des mesures conseillées (les recommandations). Il est rappelé que le non-respect des prescriptions du P.P.R. est puni par les peines prévues à l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme (article L 562-5 du Code de l'Environnement).

11. Le milieu naturel

11.1. Zonages environnementaux

Il n'y a pas de site Natura 2000 – Directive Habitats à proximité de la zone d'étude.
Une zone Natura 2000 – Directive oiseaux se situe à 1.5 km du projet.

Le tableau ci-après récapitule les périmètres d'inventaires et à portée réglementaire qui incluent l'aire d'étude ou se trouvent à proximité.

Statut du périmètre	Dénomination	Superficie (ha)	Code - Identifiant	Distance à l'aire d'étude
Natura 2000 Directive oiseaux	Minervois	24 820	FR9112003	1.5 km
ZNIEFF de type 1	Plaine de Cazedarnes	1 339.69	910030333	2.5 km
ZNIEFF de type 2	Vignes du Minervois	15920.22	910030635	2.5 km

Tableau 7 : Récapitulatif des périmètres d'inventaires et de protection qui incluent l'aire d'étude.

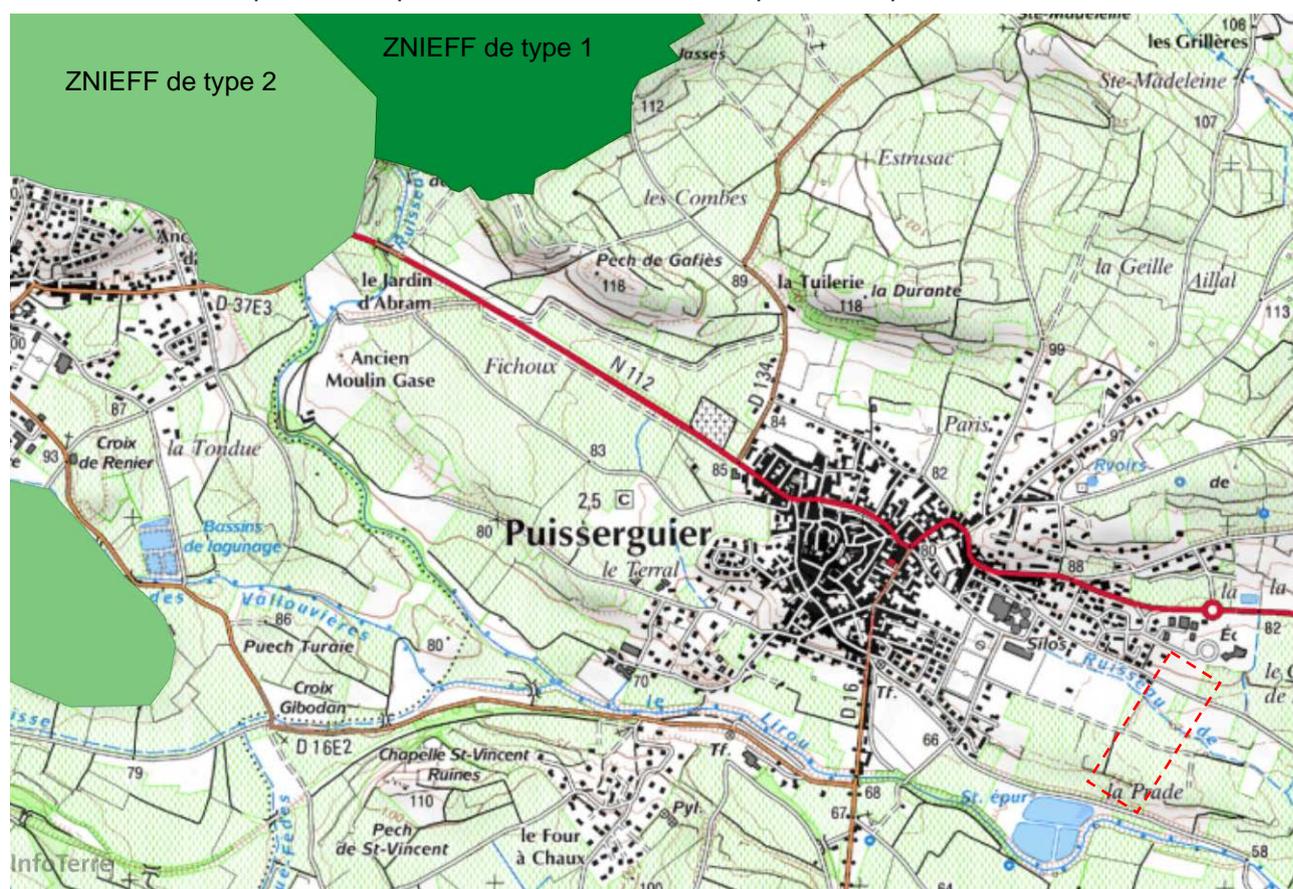


Figure 23 : Localisation des ZNIEFF

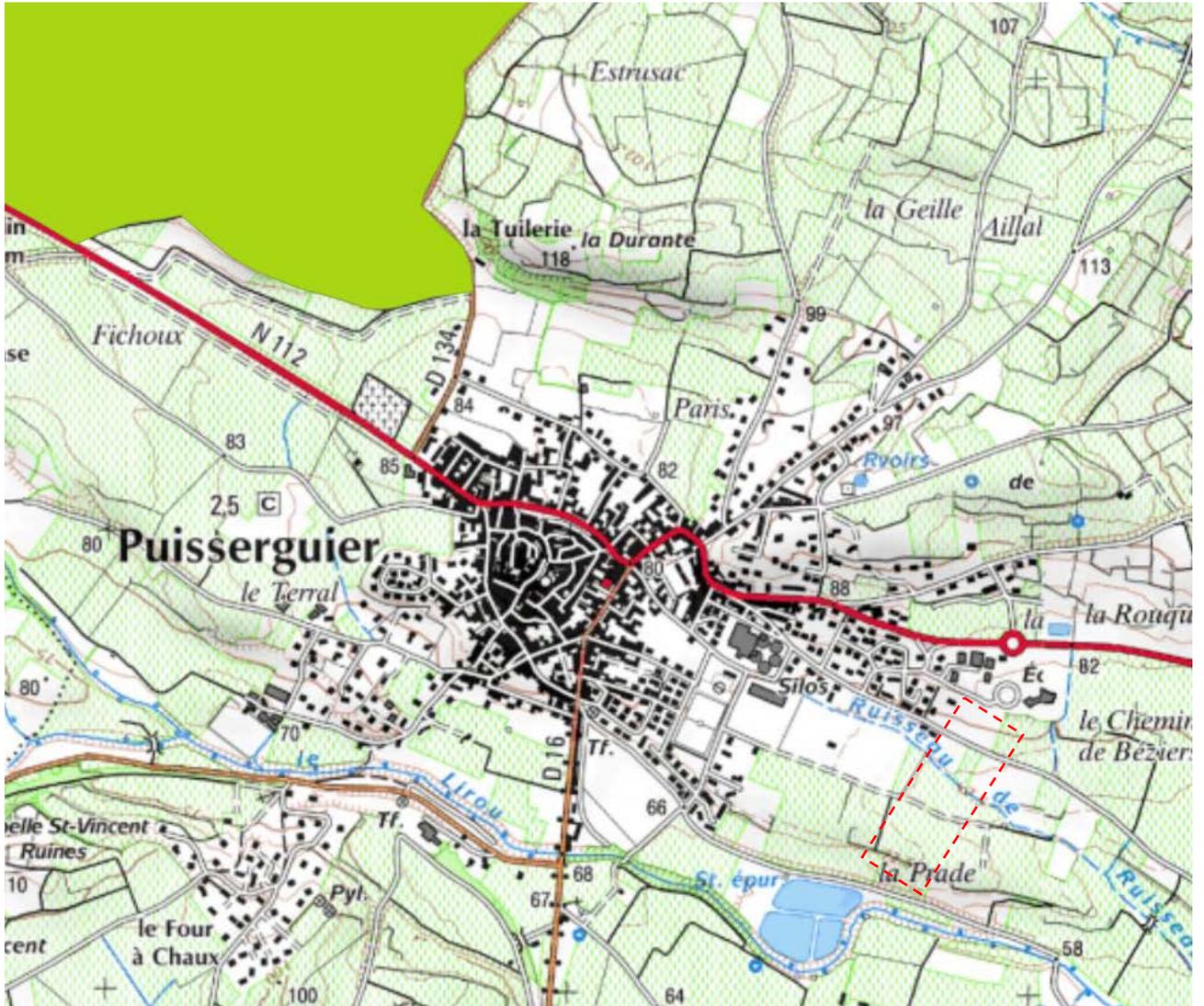
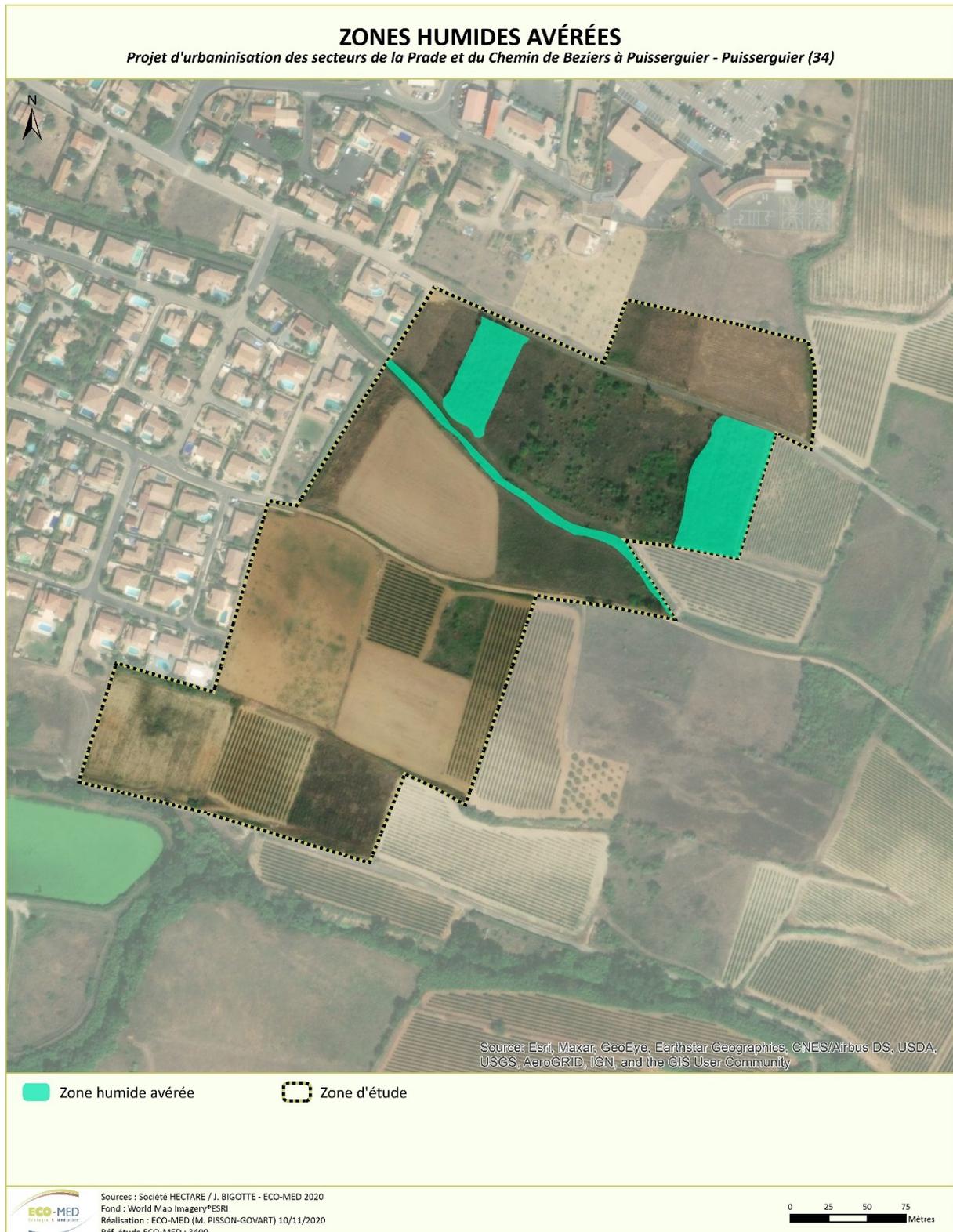


Figure 24 : Localisation des sites Natura 2000

Le projet n'aura donc pas d'impact sur les zones protégées.

11.2. Zones humides

Suite aux inventaires de terrain réalisés par Eco Med, ce sont près de 0,7 ha de zones humides avérées qui ont été identifiées, dont 0,59 ha pour les deux parcelles d'aulnaie-frênaie au nord et 0,11 ha pour la ripisylve du Savignol.





Incidences

Incidences

12. Incidences sur le ruissellement pluvial

Initialement le projet de réaménagement devait entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées (environ 80 % de la surface totale ce qui correspond à environ 7 ha) ce qui devrait entraîner une incidence non négligeable sur l'écoulement des eaux pluviales sur le site et en aval.

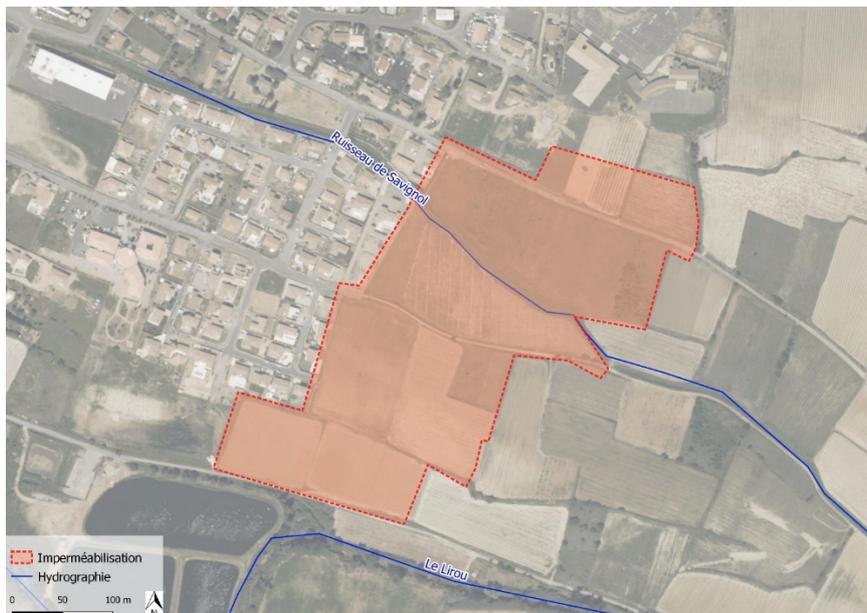


Figure 25 : Imperméabilisation initialement projetée sur le site

Désormais le projet d'aménagement prévoit l'imperméabilisation d'environ 3,8 ha de surface.

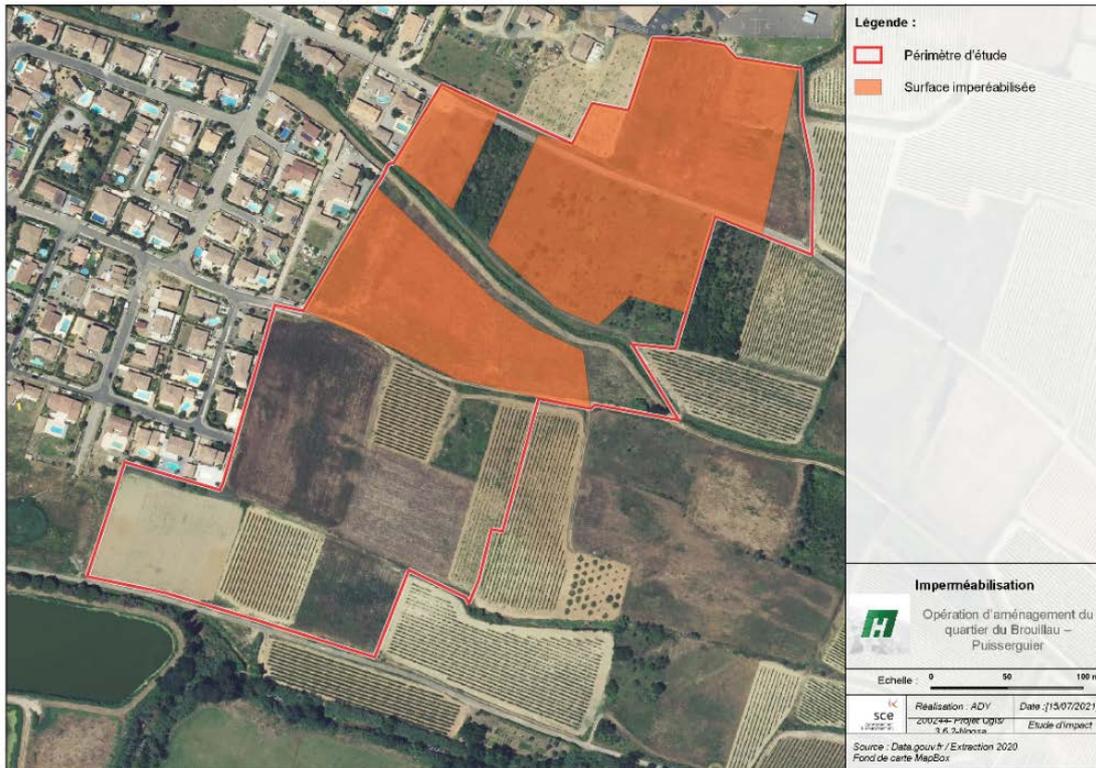


Figure 26 Imperméabilisation projetée sur le site

Les hauteurs d'eau sont plus importantes lorsque la zone d'étude est imperméabilisée. **C'est pourquoi le projet d'aménagement comprend un réseau pluvial et des bassins de rétentions.**

13. Incidences sur la qualité des eaux

13.1. Incidences sur les eaux superficielles

Incidences sur le Savignol

C'est la principale incidence du projet sur la ressource en eau. **L'ensemble du cours d'eau du Savignol au droit du projet va être recalibré. Les incidences sont positives sur le cours d'eau,** puisque le projet prévoit de restaurer les fonctionnalités naturelles du cours d'eau au droit du projet par un remodelage fonctionnel et une revégétalisation des berges.

Pollution accidentelle

Ce type de pollution correspond aux rejets directs ou indirects dans le milieu de substances toxiques (hydrocarbures, liquides de refroidissement...) en provenance d'un accident de la circulation. Des mesures seront prises au cas d'accident.

Pollution chronique

Ce type de pollution provient essentiellement des éléments polluants émis par la circulation automobile qui sont des hydrocarbures (essence, gasoil et lubrifiants), les métaux (Plomb, Zinc, Cuivre,...), le caoutchouc et les éléments liés à la dégradation des chaussées (goudron et fines particules minérales) qui se déposent sur les chaussées et qui sont lessivés par les eaux de ruissellement.

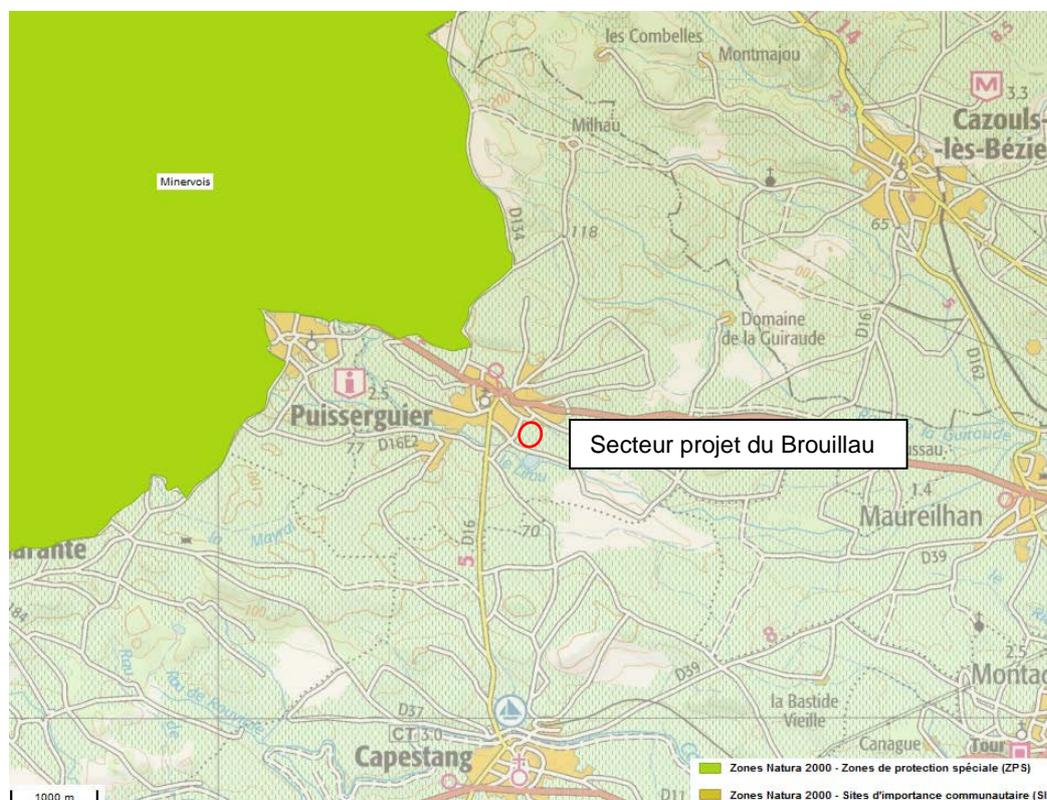
13.2. Incidence sur les eaux souterraines

Le projet n'aura pas d'incidences négatives sur les eaux souterraines. Actuellement les eaux pluviales ne sont pas traitées et repartent de façon diffuse sur les parcelles agricoles.

13.3. Incidences sur les zones humides

Le ruisseau du Savignol est identifié en zone humide, tout comme les deux aulnaies – frênaies situées au nord du Savignol. Ces deux secteurs vont être évités par le projet. Le lit du Savignol va être recalibré afin de pouvoir transiter un débit plein bord de 19 m³/s et un débit biennal de 3 m³/s. La section est trapézoïdale avec une largeur au fond d'environ 10 mètres. Ainsi, l'impact brut sur les zones humides du Savignol est de 0,11 ha.

14. Incidences sur les sites Natura 2000



Le site Natura 2000 le plus proche est celui du « Minervois » situé à 1.5 km du projet du Brouillau.

Statut du périmètre	Dénomination	Superficie (ha)	Code - Identifiant	Distance à l'aire d'étude
Natura 2000 Directive oiseaux	Minervois	24 820	FR9112003	1.5 km

Le site Natura 2000 du minervois s'étend depuis la partie orientale de la Montagne Noire jusqu'aux coteaux viticoles bordant la plaine littorale méditerranéenne. Il ne recoupe pas le site d'étude. La seule espèce identifiée sur site et qui fait également partie des espèces d'intérêt communautaire de la ZPS « Minervois » est le circaète Jean le Blanc. Il n'est pas nicheur sur site, l'incidence du projet est considérée comme très faible sur cette espèce. Les atteintes attendues sont surtout dues à des dérangements et perte d'habitat d'alimentation mineurs, en marge du projet, et concernent seulement le Circaète Jean-le-Blanc. Ces atteintes sont jugées très faibles.

Ainsi, le projet n'aura pas d'incidence direct sur les sites Natura 2000.



Mesures

Mesures

15. Démarche appliquée au projet

La doctrine Éviter Réduire Compenser (ERC) a été appliquée, afin d'intégrer les enjeux environnementaux à la conception du projet, et d'éviter les impacts du projet sur l'environnement. Cette phase est préalable à toutes les autres actions consistant à minimiser les incidences environnementales du projet, c'est-à-dire à réduire au maximum ces incidences et en dernier lieu, si besoin, à compenser les incidences résiduelles après évitement et réduction.

Cette séquence ERC s'applique de manière proportionnée aux enjeux des différents thèmes environnementaux.

Les mesures d'évitement impliquent une modification du projet initial, notamment d'un point de vue de l'occupation du sol (évitement d'un habitat patrimonial initialement inclus dans le périmètre exploitable par exemple), afin de supprimer les incidences négatives sur le milieu naturel et/ou les espèces exposées, ou encore sur d'autres thèmes environnementaux (voisinage, usages des sols...) que le projet engendrerait.

Les mesures de réduction interviennent lorsque les mesures d'évitement ne sont pas envisageables, ou bien en complément des mesures d'évitement, notamment lorsque celles-ci ne suffisent pas à obtenir une incidence résiduelle acceptable. Elles permettent de limiter les incidences autant que possible (maîtrise des rejets, travaux pendant les périodes de moindre sensibilité pour la faune...).

Les mesures de compensation interviennent lorsque les mesures d'évitement et de réduction n'ont pas permis de ramener les incidences à une valeur acceptable. Il subsiste alors des incidences résiduelles importantes qui nécessitent la mise en place des mesures de compensation. Elles doivent offrir des contreparties à des incidences jugées dans le cadre de l'étude d'impact du projet comme dommageables et non réductibles ; elles ne doivent pas être employées comme un droit à détruire. La compensation peut être incluse dans l'emprise réservée au projet ou être délocalisée (ex-situ, sur la même commune ou ailleurs selon les cas).

Les mesures d'accompagnement concernent toutes les mesures prévues par le maître d'ouvrage qui ne sont pas en relation avec l'évitement, la réduction ou la compensation d'un impact particulier du projet ; elles facilitent son acceptabilité. Ces mesures peuvent par exemple avoir pour objectif d'établir un suivi régulier de l'évolution des écosystèmes sur le site, de manière à vérifier la pertinence des mesures mises en place, et le cas échéant d'en proposer de nouvelles.

16. Mesures d'évitement

ME01 – Evitement des zones à fort enjeu écologique

L'ensemble du secteur au Sud de l'Avenue de la Prade a été évité suite aux échanges sur les principaux enjeux écologiques. Le projet a donc vu son périmètre initial être réduit de moitié, passant d'environ 8,5 ha de surfaces artificialisées à 3.8 ha. En outre, le calendrier des travaux a été adapté au niveau des enjeux écologiques.

L'état initial de l'environnement sur les milieux naturels remis en octobre 2020 a permis d'identifier les principaux enjeux relatifs à la faune et à la flore. La carte ci-dessous met en valeur les zones d'évitement prioritaires. Tout le secteur identifié en violet n'a pas été évité par le projet. Néanmoins, c'est toute la zone au sud de l'Avenue de la Prade qui a fait l'objet d'un évitement. Ce sont ainsi moins de surfaces imperméabilisées, et donc moins de surfaces qui vont engendrer une accélération des ruissellements. **Le projet d'aménagement prévoit l'évitement des zones ayant un potentiel « prioritaires » fort identifié lors de l'état initial de l'environnement.**

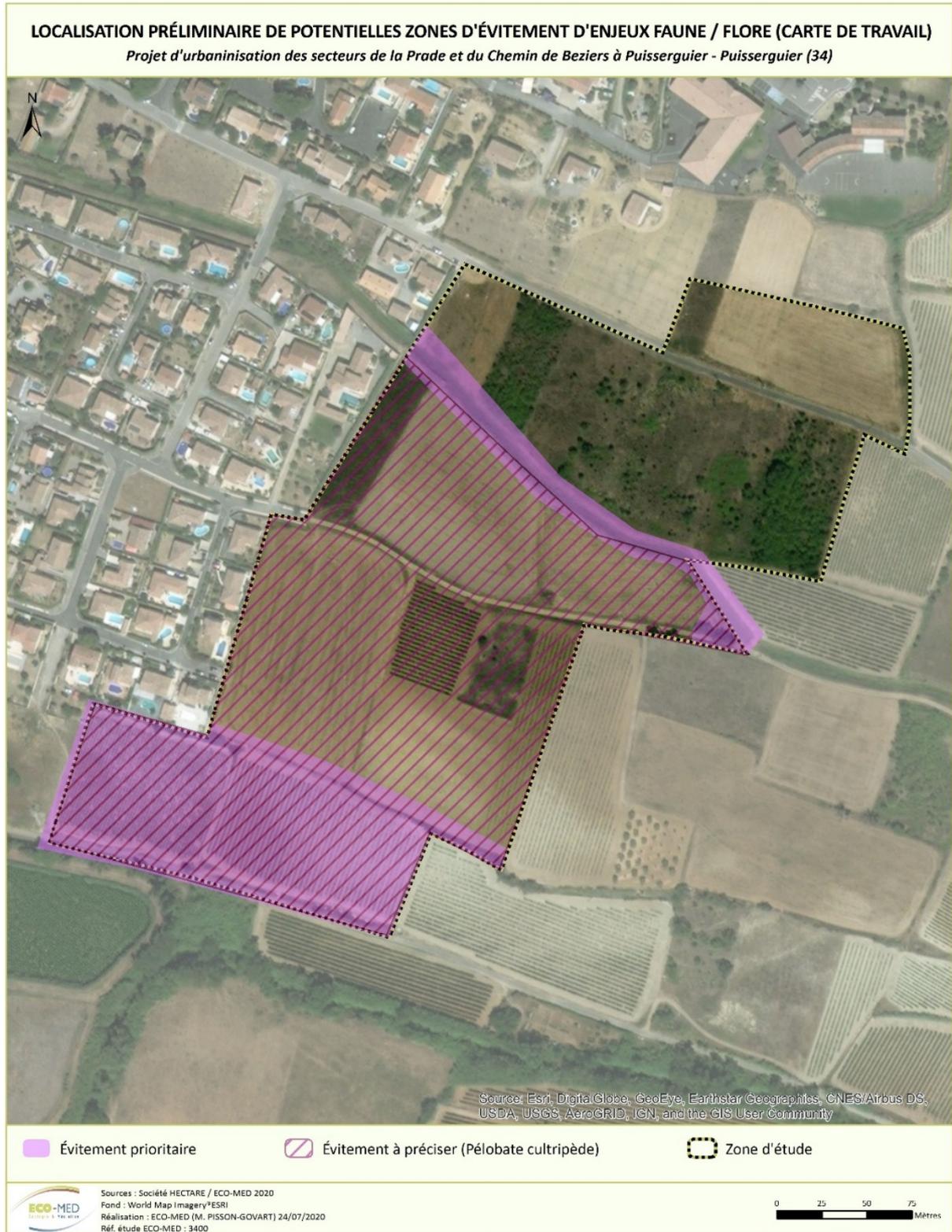


Figure 27 Potentiel de zones d'évitement pour les enjeux de faune et de flore. Source : Ecomed

► **Carte des secteurs évités (en bleu) :**

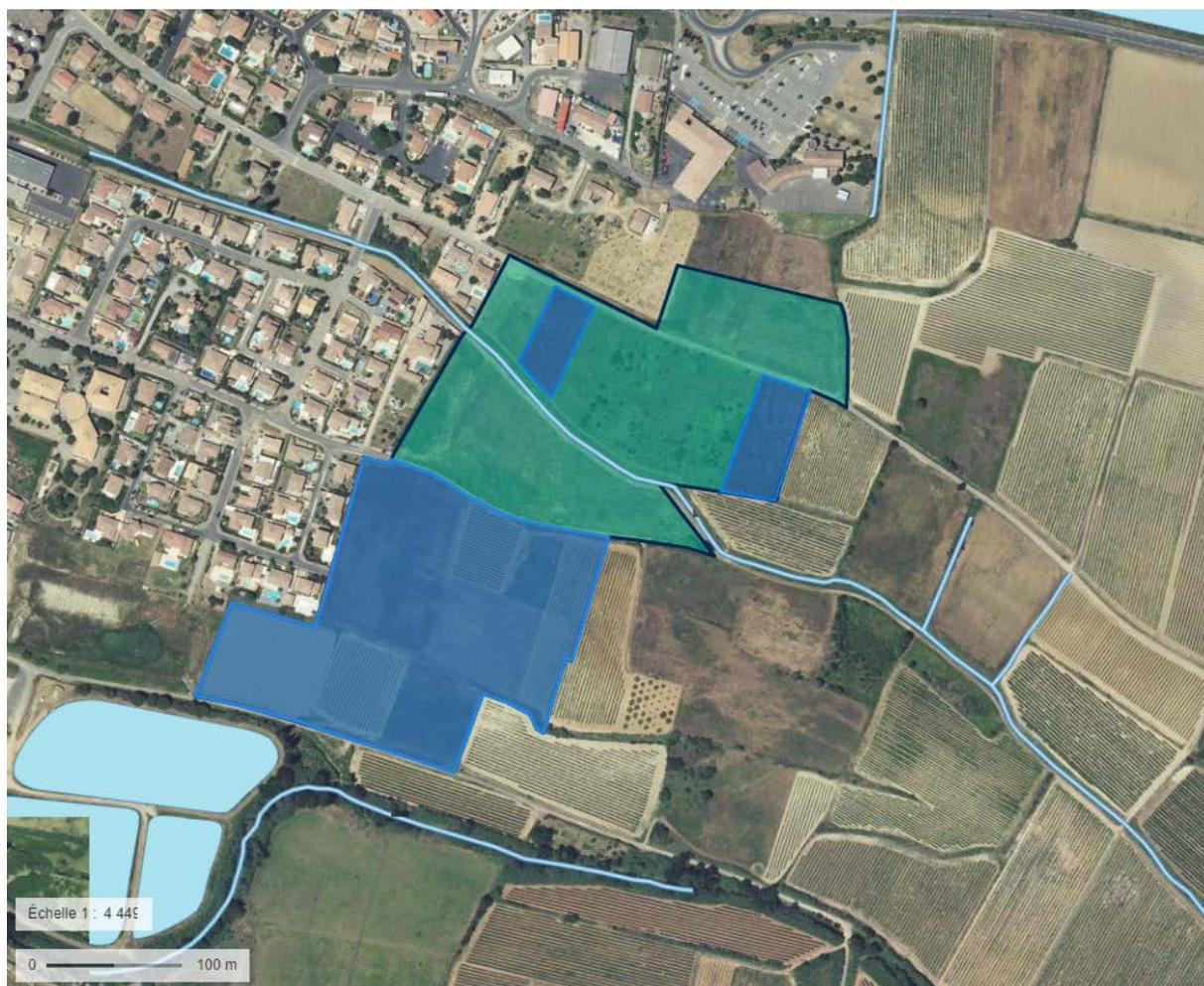


Figure 28 : Evitement géographique en lien avec les enjeux écologiques (en bleu)

Ce sont près de 4,4 ha de zones agricoles et naturelles qui ont été évitées par le projet à la suite de la démarche d'évitement des principaux impacts environnementaux. **Ainsi, près de la moitié du périmètre d'étude initial a été évité.** C'est notamment le cas des secteurs au nord du Savignol, qui ont été identifiés comme zone humide lors des inventaires de terrain (zones en bleu). Ces deux secteurs en bleu représentent près de 5 600 m², **soit environ 0,56 ha de zones humides qui ne seront pas touchées par le projet.**

ZONES HUMIDES AVÉRÉES

Projet d'urbanisation des secteurs de la Prade et du Chemin de Beziers à Puisserguier - Puisserguier (34)



 Zone humide avérée

 Zone d'étude



Sources : Société HECTARE / J. BIGOTTE - ECO-MED 2020
Fond : World Map Imagery® ESRI
Réalisation : ECO-MED (M. PISSON-GOVRT) 10/11/2020
Réf. étude ECO-MED : 3400

0 25 50 75
Mètres

17. Mesures de réduction

17.1. Gestion des eaux pluviales en phase d'exploitation

17.1.1. Gestion quantitative

MR01 – Création de trois bassins de rétention des eaux pluviales

Il est prévu de mettre en place **trois bassins de rétention** et de décantation permettant de gérer les eaux pluviales interceptées par le projet.

Un modèle hydrologique a été constitué à l'aide du logiciel XP-SWMM qui offre la possibilité de réaliser plusieurs types de calculs hydrologiques.

Le modèle hydraulique a permis de modéliser les écoulements des eaux pluviales au niveau de la zone d'étude.

Les résultats apparaissent sur les cartes ci-après présentant la hauteur d'eau pour des évènements pluvieux d'occurrence 10 ans et 100 ans.

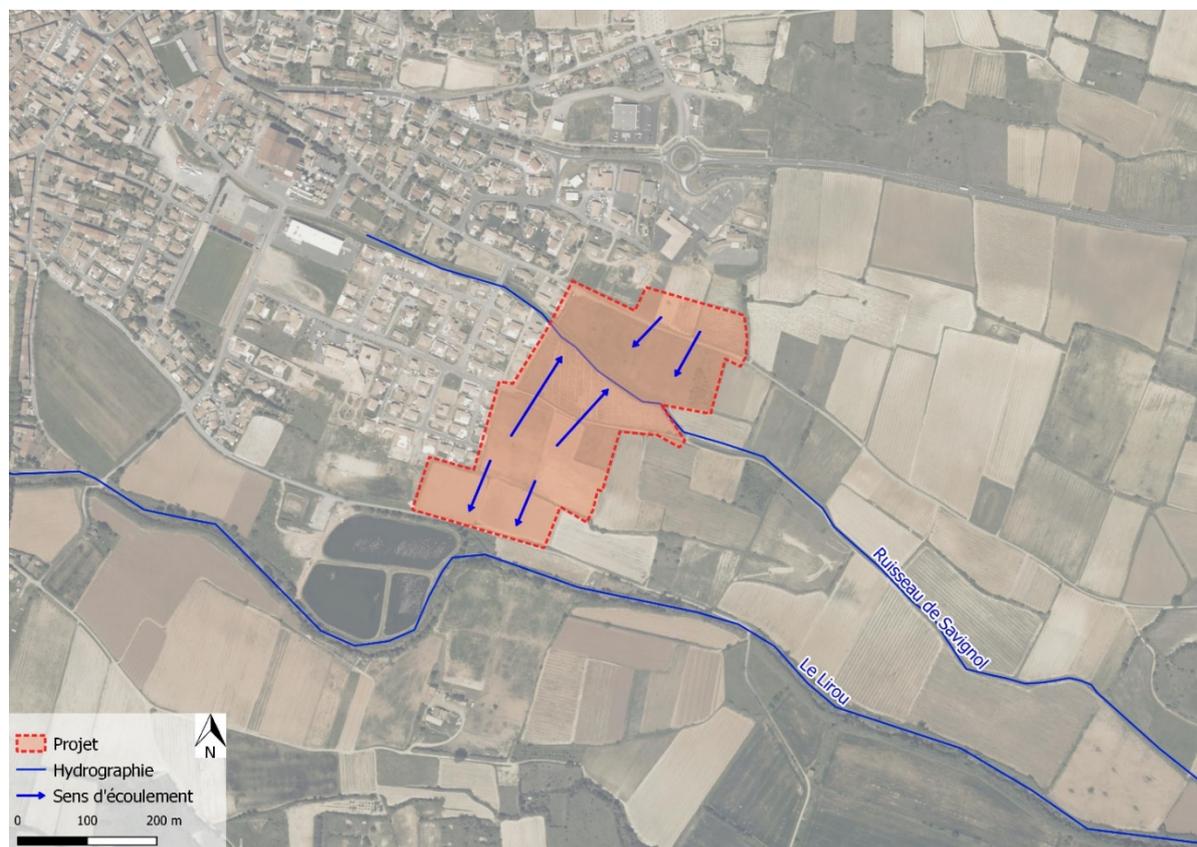


Figure 29 : Sens d'écoulement des eaux pluviales

Les eaux pluviales ont tendance à s'écouler vers le ruisseau de Savignol et vers le Lirou.

Afin de compenser l'augmentation des débits ruisselés, **il est envisagé de réaliser trois bassins de rétention**. Ces ouvrages de rétention hydraulique sont inclus dans les espaces publics paysagers. Supports d'usages, ils créent également des continuités piétonnes entre les différentes parties du futur quartier. Leur profondeur varie en fonction des contraintes hydrauliques, mais les pentes restent relativement douces, permettant ainsi de s'affranchir de la mise en œuvre de clôtures. Certaines parties des talus seront aménagées sous forme de gradins accessibles ou d'emmarchements. La végétation des bassins se fait par strate. Des poches de végétaux ligneux (arbustes ou petits arbres en cépées)

sont implantées sur les pentes des bassins, créant ainsi un rythme irrégulier. Quelques arbres sont installés en tête des talus en bosquets et également au sein même du bassin. Les espèces choisies ont pour particularité de supporter à la fois les environnements secs et les submersions temporaires.

Dans le PLU, il est dit que dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de stockage et d'évacuation (cuves, bassins) devront être aménagés conformément aux prescriptions de la MISE concernant la compensation des surfaces imperméabilisées : **bassin de rétention d'un volume de 120 l/m² imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 l/s/ha imperméabilisé**. Les dispositifs de stockage pourront utilement être aménagés pour une réutilisation des eaux pluviales permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

La création du projet Brouillau suppose que l'on soit en capacité d'assurer l'évacuation des eaux pluviales pour une pluie de référence 100 ans sans :

- Inonder les futurs bâtiments et infrastructures à enjeux,
- Augmenter le débit ruisselé évacué en aval pour ne pas impacter les enjeux présents,
- Impacter les habitations environnantes.

Pour atteindre ces objectifs, le projet d'aménagement doit s'accompagner de mesures compensatoires. Pour cela, trois bassins de rétention devront être créés.

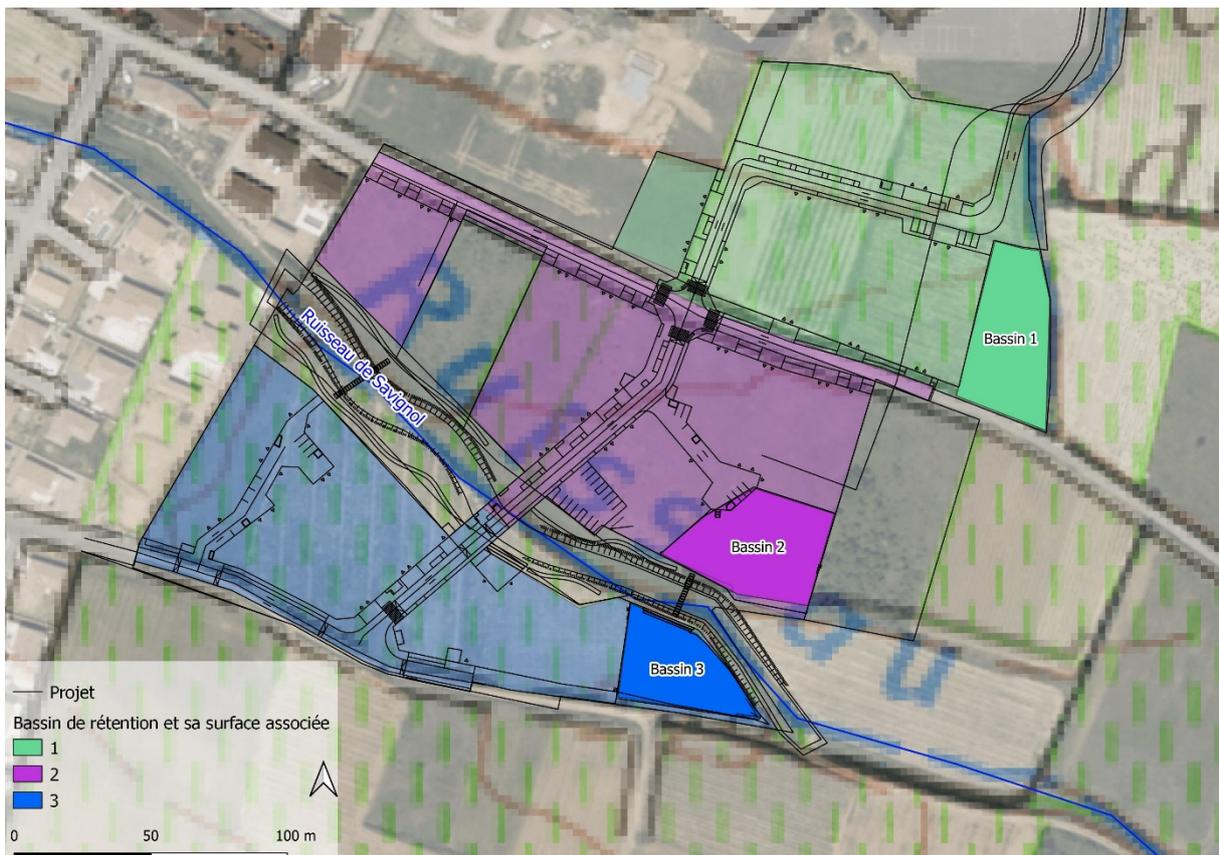


Figure 30 Localisation indicative des bassins de rétention du projet et la surface drainée associée.

Les bassins auront les volumes suivants, qui permettront de respecter les débits de fuite autorisés :

	Volume (m ³)
Bassin 1	1 170
Bassin 2	1 130
Bassin 3	900

MR02 – Recalibrage du lit du Savignol

En plus des bassins de rétention, le lit du Savignol a été recalibré afin de pouvoir transiter un débit plein bord de 19 m³/s et un débit biennal de 3 m³/s. La section est trapézoïdale avec une largeur au fond d'environ 10m.

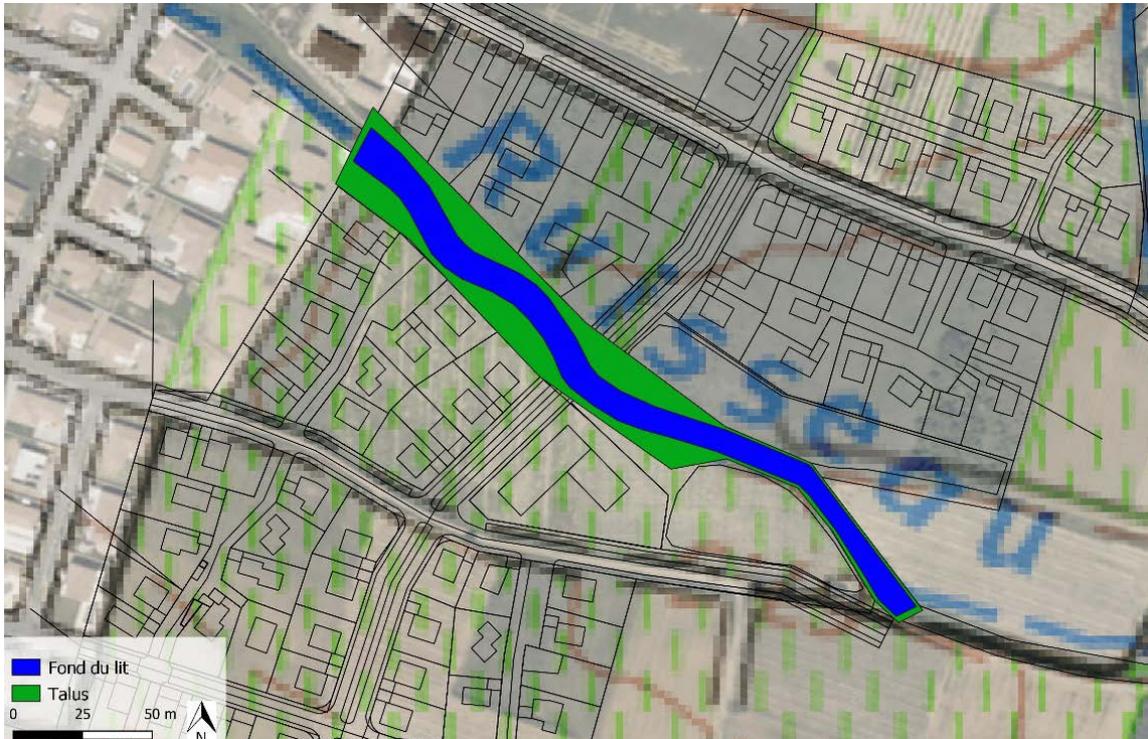
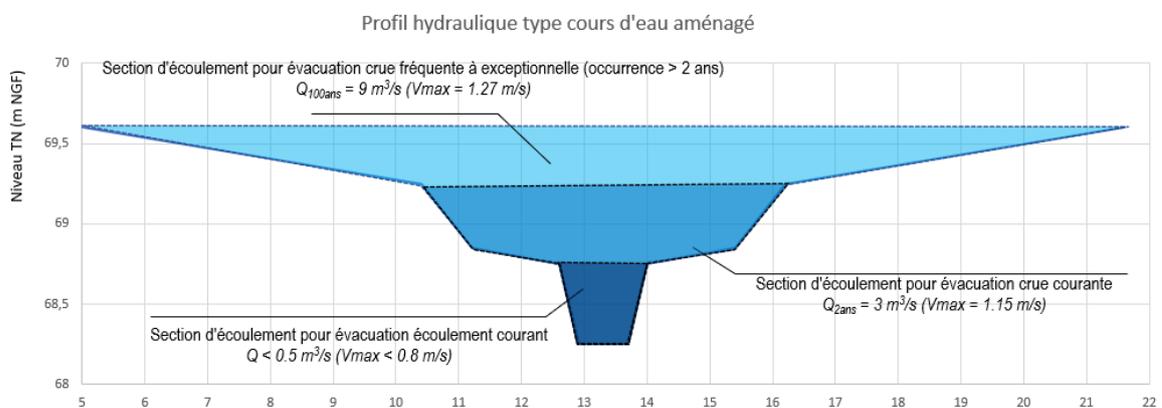


Figure 31 : Recalibrage du Savignol



Afin de protéger des risques d'inondations, les lits mineurs et majeurs du ruisseau seront maintenus à l'état naturel. Ces espaces seront densément plantés afin de constituer rapidement une ripisylve et ainsi lutter contre la prolifération de la canne de Provence.

Les espèces seront plantés selon leur affinité à l'humidité : les espèces mésohygrophiles sont situées proches du ruisseau et des espaces humides, tandis que les espèces mésophiles sont situées en hauteur. Des arbres de haut jet sont plantés pour structurer l'espace et donner de la hauteur. Ils sont accompagnés d'arbres à plus faible développement et d'arbustes afin de compléter la stratification végétale et offrir ainsi des zones refuges permettant d'abriter la faune sauvage. Une prairie naturelle est semée de part et d'autre du ruisseau. Le sol est protégé par un filet en coco biodégradable permettant d'éviter le ravinement des terres avant l'installation de la prairie. De plus, un boudin en coco prévégétalisé d'espèces héliophytes est installé de part et d'autre du lit mineur du ruisseau. Ce boudin permet de végétaliser rapidement le milieu tout en limitant l'érosion de la partie basse de la berge. Enfin, les espèces choisies sont locales et sont adaptées au climat méditerranéen.



Figure 32 : Coupe en travers du réaménagement du ruisseau du Savignol et végétalisation de sa ripisylve

Grâce aux aménagements (bassins et recalibrage), le projet d'aménagement du Brouillau est hors d'eau.



Figure 33 : Trajet du lit mineur du Savignol

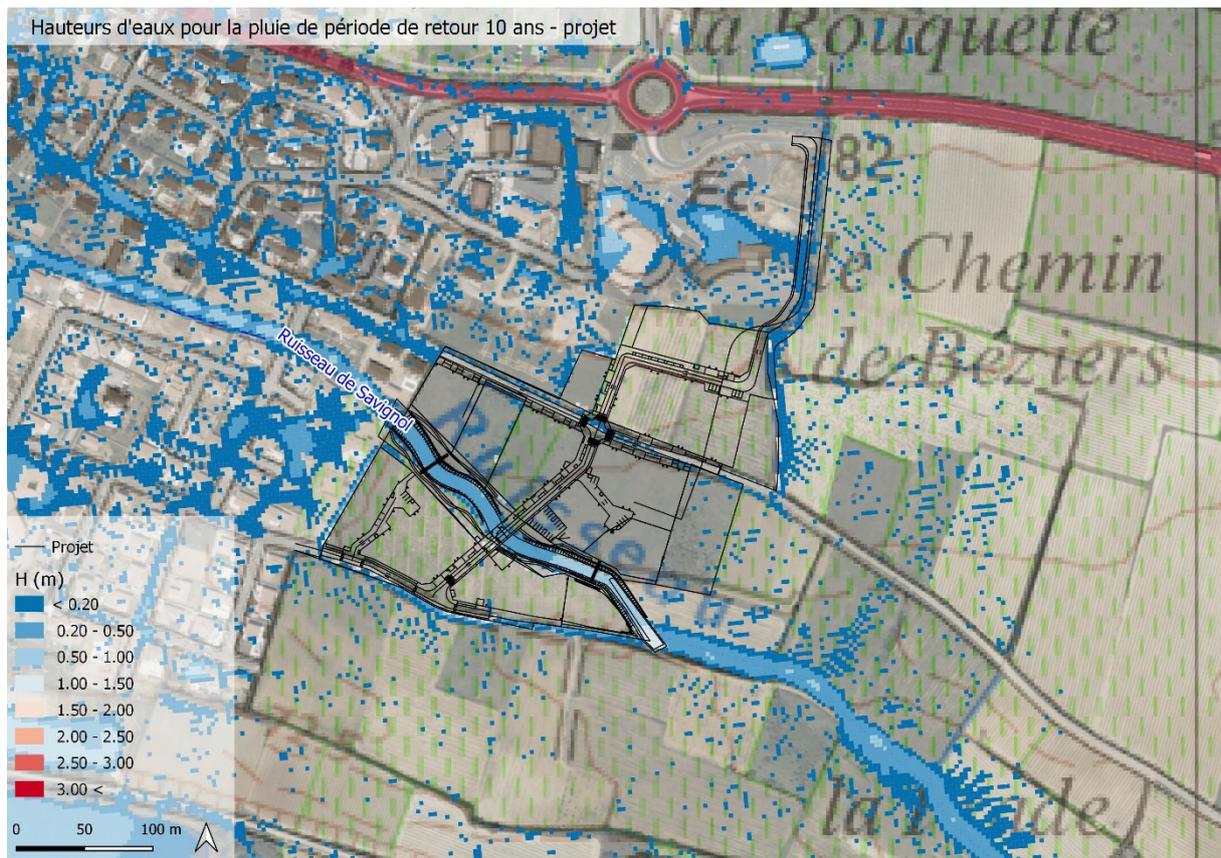


Figure 34 : Hauteurs d'eau pour la pluie de période de retour 10 ans au niveau de la zone projet

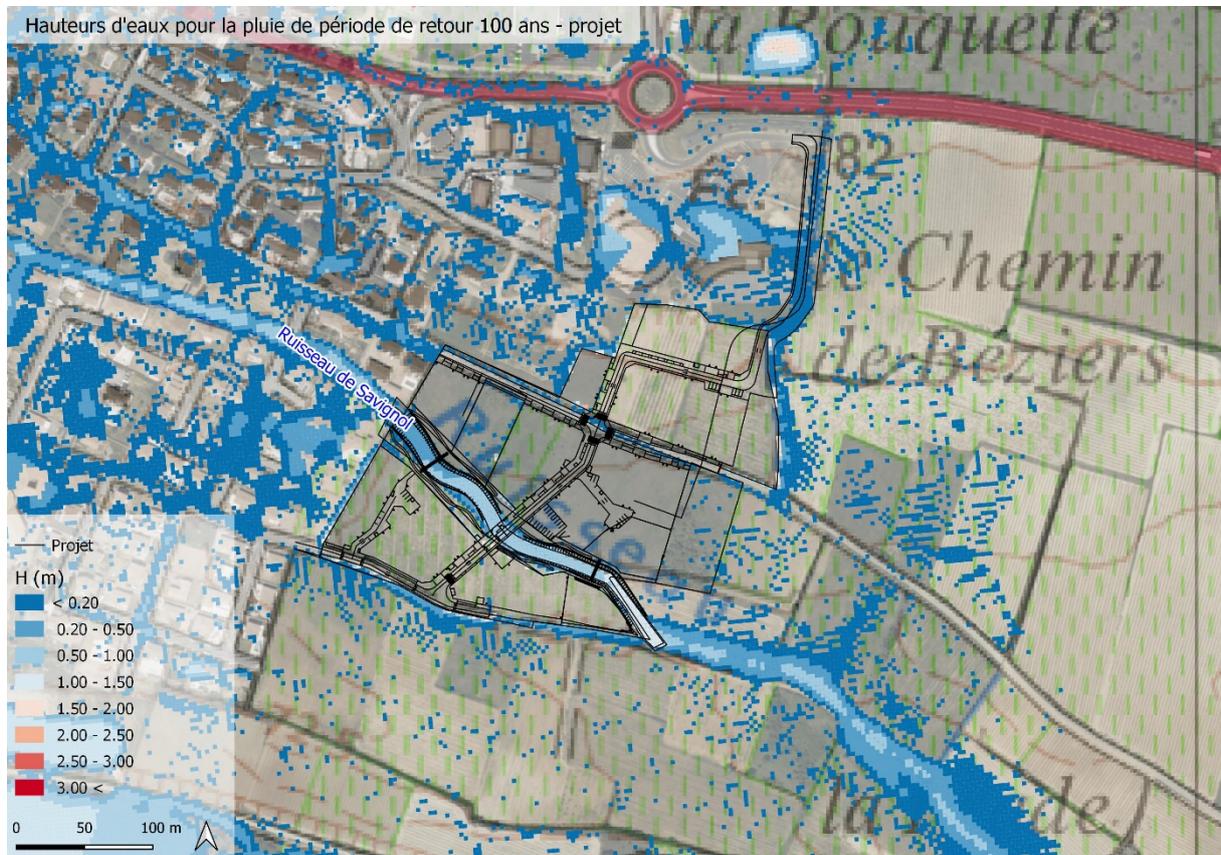


Figure 35 : Hauteurs d'eau pour la pluie de période de retour 100 ans au niveau de la zone projet

De plus, les débits à l'aval sont diminués dans le Savignol (cf. hydrogrammes sur la figure suivante).

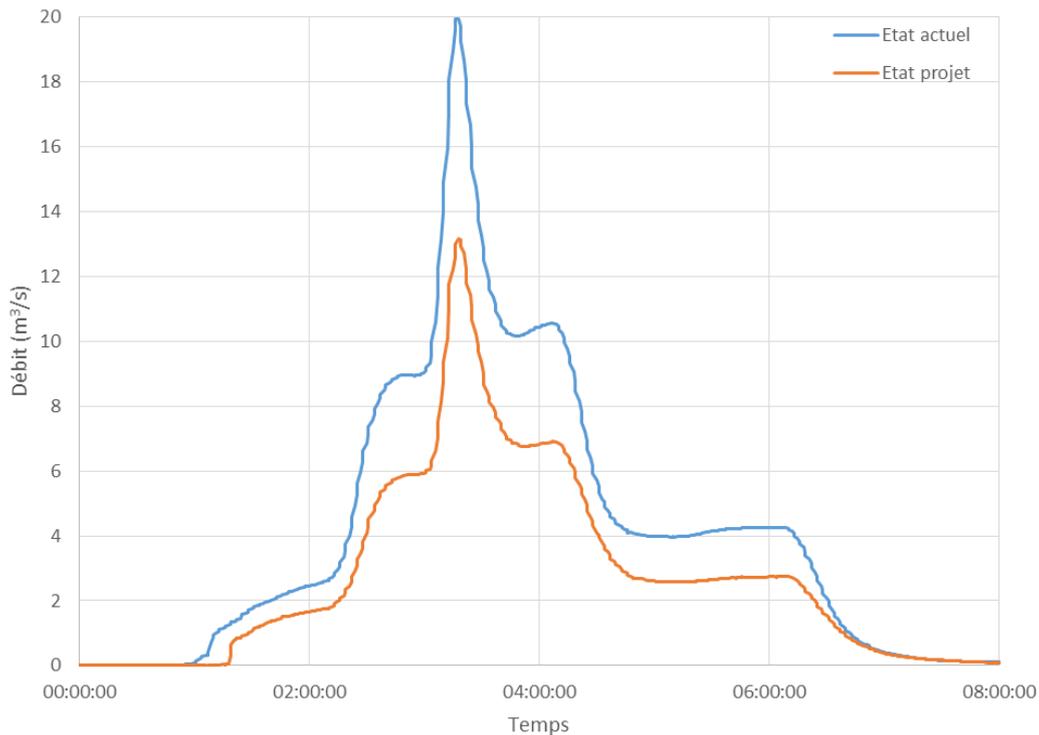


Figure 36 : Hydrogrammes du Savignol à l'aval du projet

Les eaux collectées dans les bassins de rétention seront rejetées dans le ruisseau de Savignol. Le dimensionnement du débit de sortie correspondant aux eaux pluviales des bassins versant amont ont été calculés à partir de l'état naturel (sans aucune imperméabilisation) du bassin versant amont pour une pluie d'occurrence 2 ans.

17.1.2. Gestion qualitative

MR03 – Mise en place de dispositifs de rétention des huiles et objets flottants

L'entrée du bassin sera équipée de dispositifs avec grille et lame siphonide assurant la rétention des huiles (en partie) et des objets flottants.

Cet ouvrage permettra de gérer les pollutions chroniques. Il est à noter que tous les avaloirs posséderont des grilles afin d'éviter toute obstruction de l'ouvrage de traitement.

Une vanne manuelle sera placée en entrée de ce dispositif, permettant en cas de déversement accidentel le stockage des produits épandus. Les flux seront stockés dans les canalisations.

L'accès à la vanne sera accessible à tous les services d'urgences.

Une procédure d'intervention sera diffusée avant la mise en service de cet ouvrage.

Une surverse de sécurité sera aménagée en amont du bassin afin de permettre l'évacuation des eaux résultant d'un événement pluvieux supérieur à la centennale. Les eaux seront alors dirigées directement vers le fossé d'infiltration.

Pour des mesures de sécurité, le bassin sera clôturé. Généralement les clôtures sont installées pour des pentes supérieures à 1/6 (fascicule 70 du CCTG).

Figure 37 : Dispositifs de traitement en entrée du bassin de rétention

Le bassin de rétention s'apparente à un bassin décanteur horizontal.



Schéma d'un décanteur horizontal

Figure 38 : Schéma d'un décanteur horizontal

Le principe de décantation à flux horizontal est représenté de manière simplifiée par le modèle de Hazen. Selon ce modèle, une particule de vitesse de chute V_c décantant sur une hauteur H est retenue dans un bassin de longueur L et de surface horizontale S traversé par un débit Q .

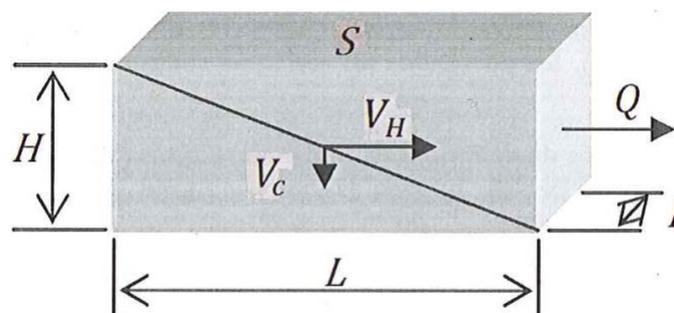


Schéma d'un décanteur horizontal (Théorie de Hazen)

Le rendement de décantation des matières en suspension (MES) dépend de la vitesse de chute choisie. Plus la vitesse de chute des particules sera lente, plus le rendement de la décantation sera important.

La relation entre vitesse de chute et rendement en % est classiquement celle apparaissant dans le tableau ci-après.

Vitesse de chute en cm/s	Vitesse de chute en m/h	Rendement en %
0,0003	0,01	100
0,001	0,04	98
0,003	0,1	95
0,014	0,5	88
0,027	1	80
0,14	5	60
0,28	10	40
1,39	50	15
2,78	100	10
13,89	500	7
27,78	1000	5

Taux d'abattement des MES selon la vitesse de chute

17.1.3. Mesures destinées à limiter les risques de pollution pendant la phase de travaux

► Mesures limitant la diffusion d'hydrocarbures

Pour éviter toute pollution accidentelle par hydrocarbures des eaux souterraines ou des eaux superficielles, aucun déversement d'huiles ou de lubrifiants ne sera effectué sur une surface perméable. Si nécessaire, elles seront collectées par un récupérateur agréé pour leur recyclage.

Les engins de chantier, qui seront en conformité avec les normes actuelles et en bon état d'entretien, seront régulièrement contrôlés.

En cas de constat de déversement accidentel sur le sol, les matériaux souillés seront immédiatement enlevés et évacués par une entreprise agréée qui en assurera le traitement ou le stockage.

► Mesures destinées à limiter les risques de diffusion de matières en suspension

Afin de limiter la propagation de terre, et donc de matières pouvant être mises en suspension dans l'eau en cas de pluies et pouvant affecter le milieu, plusieurs dispositions de chantier seront prises :

- Le chantier sera maintenu en état permanent de propreté
- Le nettoyage des chaussées aux abords du chantier sera réalisé régulièrement

17.2. Zones humides

Outre la renaturation du Savignol qui sera favorable afin d'améliorer les fonctionnalités écologiques fortement dégradées du cours d'eau, il est prévu d'acquérir et de gérer deux parcelles humides sur le périmètre projet.

MR04 – Acquisition et gestion de milieux humides

Deux parcelles sont acquises dans le cadre du projet du quartier du Brouillau et ne feront l'objet d'aucune construction. Ces boisements humides seront gérés de manière à favoriser la biodiversité.

Il s'agit de mettre en place une gestion sylvicole qui garantisse l'attrait des parcelles de gestion pour les espèces faunistiques à enjeu, là où la mise en place d'îlots de sénescence n'est pas optimale.

Il s'agit donc de favoriser :

- ▶ La présence d'arbres matures,
- ▶ L'apparition de micro-habitats,
- ▶ La présence et le maintien de bois mort sur pied et au sol,
- ▶ La diversification des essences et notamment la présence de feuillus ;
- ▶ La diversification des strates de végétation.

Méthode :

Les itinéraires techniques doivent être précisés en concertation avec un expert forestier. Certaines pratiques sont néanmoins déjà indiquées pour aider le développement de certains sujets dans un boisement :

- Le dépressage : consiste à réduire la densité des essences ciblées et favorise de fait la croissance en diamètre du tronc et le développement en houppier des individus restant. Les tiges sur lesquelles porteront les travaux de dépressage devront être au préalable repérées et visiblement marquées. Les produits de la coupe pourront être laissés sur place, plus particulièrement les produits des feuillus ;
- Le détournage : consiste à supprimer les tiges en contact avec les arbres d'avenir désignés et permettre leur croissance en limitant ainsi la concurrence avec les autres essences. Cette technique permet également de réduire les strates et ainsi permettre une meilleure pénétration de la lumière. En préalable à cette opération, un marquage des arbres à conserver sera nécessaire. Les produits de la coupe pourront être laissés sur place, plus particulièrement les produits des feuillus.

Localisation de la mesure :



17.3. Aire de stationnement des engins et du stockage du matériel lors de la phase de travaux

Ces opérations sont particulièrement destinées à limiter l'altération des eaux de surface par les installations de chantier ou les engins.

Cette aire de stationnement et de stockage sera installée sur la voirie et à ses abords immédiats.

L'entreprise sera tenue d'obtenir toutes les autorisations nécessaires auprès des propriétaires des terrains si cela s'avère nécessaire.

Ainsi :

- Le stockage du matériel se fera exclusivement sur l'aire de stationnement des engins,
- Les éventuelles opérations de nettoyage, d'entretien, de réparation et de ravitaillement des engins et du matériel se feront exclusivement sur l'emprise des installations de chantier prévues à cet effet,
- Les éventuelles cuves de stockage d'hydrocarbure seront situées sur les installations de chantier. Ces cuves répondront aux normes en vigueur avec la présence d'un bac à sable étanche sur la zone de ravitaillement des camions citernes disposées pour récupérer les éventuelles pertes,
- En fin de chantier, les dépôts et déchets de toute nature sur l'ensemble du site seront éliminés.

Par ailleurs, le chef de chantier aura la responsabilité du déroulement des travaux conforme au descriptif ci avant.

Ces instructions devront apparaître clairement dans le cahier des charges remis à l'entreprise de travaux publics chargée de la réalisation du chantier.

Une procédure d'urgence et des dispositifs d'alerte en cas de pollution compléteront les précautions d'usage.

17.4. Mesures concernant le milieu naturel

Suite à l'évaluation des sensibilités du patrimoine naturel local, plusieurs mesures vont être mises en œuvre.

► Limitation de l'emprise des travaux

La conception du projet intègre d'ores et déjà une consommation très limitée d'espaces naturels. Il conviendra toutefois de matérialiser clairement les emprises du chantier avant le démarrage pour éviter tout débordement et se limiter ainsi au strict nécessaire.

► Limiter les risques d'introduction d'espèces végétales exotiques à caractère envahissant (EVEE)

Tout chantier présente des risques d'introduction d'espèces invasives qui pourraient alors coloniser facilement les abords du projet lors des travaux puis s'étendre. De ce fait pour limiter les risques, il est préconisé de demander aux entreprises de nettoyer les engins avant leur arrivée sur le site, de s'en assurer et de prévoir le refus d'engin « non propre » lors de la consultation (DCE) pour le marché de travaux.

► **Végétalisation des bassins de rétention des eaux pluviales**

Les ouvrages de rétention hydraulique sont inclus dans les espaces publics paysagers. Supports d'usages, ils créent également des continuités piétonnes entre les différentes parties du futur quartier. Leur profondeur varie en fonction des contraintes hydrauliques, mais les pentes restent relativement douces, permettant ainsi de s'affranchir de la mise en œuvre de clôtures. Certaines parties des talus seront aménagées sous forme de gradins accessibles ou d'emmarchements. La végétation des bassins se fait par strate. Des poches de végétaux ligneux (arbustes ou petits arbres en cépées) sont implantées sur les pentes des bassins, créant ainsi un rythme irrégulier. Quelques arbres sont installés en tête des talus en bosquets et également au sein même du bassin. Les espèces choisies ont pour particularité de supporter à la fois les environnements secs et les submersions temporaires.

Bosquets arborés



Mésophile à mésohygrophile			Mésohygrophile à hygrophile	
Fraxinus angustifolia	Populus nigra	Ulmus minor	Alnus glutinosa	Salix alba
a			a	
15-25 m	25-30 m	15-20 m	20 m	15-20 m

Massifs arbustifs



Crataegus monogyna	Frangula alnus	Ligustrum vulgare	Salix elaeagnos	Salix humilis	Viburnum opulus
6-8 m	3-5 m	5 m	1-5 m	1-3 m	3.5 m

Strate herbacée



Achillea millefolium	Arrhenatherum elatius	Brachypodium pinnatisectum	Dactylis glomerata	Festuca arundinacea	Lolium perenne
40-120 cm	50-150 cm	30-80 cm	30-602 cm	10-50 cm	20-60 cm



Lotus corniculatus	Lotus rectus	Medicago sativa	Plantago lanceolata	Poterium sanguisorba	Trifolium pratense
10-40 cm	50-100 cm	50-60 cm	50-60 cm	30-80 cm	5-50 cm

► **Végétalisation du ruisseau du Savignol**

Afin de protéger des risques d'inondations, les lits mineurs et majeurs du ruisseau seront maintenus à l'état naturel. Ces espaces seront densément plantés afin de constituer rapidement une ripisylve et ainsi lutter contre la prolifération de la canne de Provence. Les espèces seront plantées selon leur affinité à l'humidité : les espèces mésohygrophiles sont situées proches du ruisseau et des espaces humides, tandis que les espèces mésophiles sont situées en hauteur. Des arbres de haut jet sont plantés pour structurer l'espace et donner de la hauteur. Ils sont accompagnés d'arbres à plus faible développement et d'arbustes afin de compléter la stratification végétale et offrir ainsi des zones refuges permettant d'abriter la faune sauvage. Une prairie naturelle est semée de part et d'autre du ruisseau. Le sol est protégé par un filet en coco biodégradable permettant d'éviter le ravinement des terres avant l'installation de la prairie. De plus, un boudin en coco prévégétalisé d'espèces héliophytes est installé de part et d'autre du lit mineur du ruisseau. Ce boudin permet de végétaliser rapidement le milieu tout en limitant l'érosion de la partie basse de la berge. Enfin, les espèces choisies sont locales et sont adaptées au climat méditerranéen.

Strate arborée/ arbres de haut jet

							
Mésoxérophile à mésophile			Mésophile à mésohygrophile			Mésohygrophile à hygrophile	
Acer campestr e	Populus alba	Quercus pubescen s	Fraxinus angustifoli a	Populus nigra	Ulmus minor	Alnus glutinosa	Salix alba
10 m	25-30 m	15-20 m	15-25 m	25-30 m	15-20 m	20 m	15-20 m

Strate arborée basse en cépée et arbustive

							
Mésophile			Mésophile à mésohygrophile				
Ligustrum vulgare	Prunus avium	Sambucu s nigra	Cornus mas	Corylus avellana	Crataegu s monogyn a	Eunonymus europaeus	Prunus dulcis
5 m	5-10 m	5 m	3-4 m	4-5 m	6-8 m	3-6 m	5-10 m

Strate herbacée

					
Achillea millefolium	Arrhenatherum elatius	Brachypodium phoenicoideum	Dactylis glomerata	Festuca arundinacea	Lolium perenne
40-120 cm	50-150 cm	30-80 cm	30-602 cm	10-50 cm	20-60 cm

					
Lotus corniculatus	Lotus rectus	Medicago sativa	Plantago lanceolata	Poterium sanguisorba	Trifolium pratense
10-40 cm	50-100 cm	50-60 cm	50-60 cm	30-80 cm	5-50 cm



Surveillance et entretien

Surveillance et entretien

18. Entretien des ouvrages et des bassins

Les ouvrages de traitement des eaux pluviales nécessitent un entretien régulier, afin de rester efficaces. Il faudra veiller également à éviter toutes nuisances visuelles (flottants) et olfactives.

L'entretien comprend :

- un entretien préventif (1 fois par an):
 - Entretien des talus,
 - Contrôle de la végétation,
 - Limiter voire interdire les arrivées de fertilisants dans le bassin pour éviter une eutrophisation rapide d'algues néfastes,
 - Vérification après chaque épisode pluvieux un peu exceptionnel des ouvrages permettant de maintenir les capacités hydrauliques

La fréquence de l'entretien va varier selon le type de bassin, selon sa capacité, et la qualité des eaux pluviales retenues.

- un entretien curatif :
 - Faucardage avec enlèvement des végétaux (1 fois par an),
 - Élimination de la vase et autres déchets par curage lorsque leur quantité induit une modification du volume utile de rétention (1 fois par an),
 - Nettoyage des dégrilleurs (2 à 4 fois par an),
 - Entretien des vannes (graissage, vérification de l'étanchéité, remplacement des pièces défectueuses) 2 fois par an. Il est également important de vérifier à cette occasion l'état des buses d'entrée et de sortie.

Remarque sur le moustique tigre : Il existe différents types de moustiques, dont le moustique tigre (nom scientifique *Aedes albopictus*), reconnaissable à sa silhouette noire et à ses rayures blanches, sur l'abdomen et les pattes. Il est généralement en activité de mai à novembre, en fonction de la température et de la luminosité.

Les femelles pondent leurs œufs (jusqu'à 250) dans des petits volumes d'eaux stagnantes.

19. Modalités de réalisation de l'opération

La commune de Puisserguier sera informée au moins 15 jours avant le début des travaux :

- De la date de début de chantier,
- Du nom de l'entreprise titulaire du marché.

Le récépissé de déclaration ainsi que le dossier de déclaration seront transmis à l'entreprise.

Toutes les dispositions nécessaires seront prises pour limiter les risques de pollution accidentelle et de destruction des milieux aquatiques. Ainsi, l'entretien des engins et le stockage des matériaux nécessaires au chantier se feront sur l'aire d'installation de chantier présentée au plan de chantier.

Les produits polluants (hydrocarbures, ...) seront conservés dans des bacs conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de pollution avérée et importante, un certain nombre de mesures détaillées ci-après sont prises pour la limiter. Le préfet et la commune seront informés de cet événement.

20. Moyens d'intervention

En cas de pollution accidentelle importante (malveillance, renversement de fûts...), dans l'urgence et selon l'ampleur de la pollution, l'entreprise et les services de la Direction des Routes et des Interventions Territoriales (Pôle Développement Durable et Territoires du Conseil Départemental), peuvent prendre certaines mesures :

- Récupérer avant infiltration tout ce qui n'est pas encore déversé, tout ce qui peut être repompé en surface, et limiter les surfaces d'infiltration du produit ;
- Excaver les terres polluées au droit de la surface d'infiltration avant que le produit ne parvienne à la nappe et les confiner : mise en œuvre de matériel banal de terrassement (pelles mécaniques), réalisation sur les berges d'aires étanchées (au moyen d'un film imperméable type polyane) sur lesquelles les terres souillées seront provisoirement déposées. Dans un second temps, les terres souillées seront évacuées vers un centre de traitement spécialisé ;
- Dans le cas d'une pollution importante, mettre en place sur la nappe une barrière hydraulique pour bloquer la propagation du flottant : exécution de puits ou de tranchées, pompage de rabattement.

L'entrepreneur alertera les services suivants :

- La commune de Puisserguier et le centre local de secours ;
- Les services techniques de la Direction des Routes et des Interventions Territoriales du Conseil Départemental ;
- Si nécessaire, la gendarmerie.

21. Moyens de surveillance durant la phase chantier

Le Maître d'Ouvrage et l'entreprise qui aura en charge l'exécution des travaux s'engageront à effectuer un suivi permanent durant la phase chantier.

Les travaux se dérouleront sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre, sous autorité de la Police de l'Eau (DDTM 34).

Les baraquements de chantier et groupe électrogène devront être implantés dans une zone non inondable.

En cas d'annonce d'un évènement pluvial important, l'Entrepreneur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger le chantier, évacuer les différents engins (camions) qui seraient stationnés dans la zone inondable. En cas de problème sur le chantier, l'Entrepreneur devra être prêt à répondre à tout moment (week-end et jours fériés compris) aux demandes d'intervention du maître d'œuvre ou du maître d'ouvrage.

La surveillance sur le chantier sera motivée par la prévention des pollutions des eaux de ruissellement par déversement accidentel d'hydrocarbures.

Tout incident devra être signalé au responsable du chantier qui mettra en œuvre tous les moyens disponibles pour limiter l'extension de la pollution ; les terrains contaminés seront immédiatement enlevés puis évacués vers un centre de traitement ou de stockage adapté ; il prévoindra, si besoin est, les services d'intervention spécialisés.

22. Compatibilité du projet avec les documents de gestion et d'orientation

22.1. La Directive Cadre européenne

La Loi N° 2004-338 du 21 avril 2004 relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau transcrivant la Directive Cadre Européenne l'Eau a, dans son article 7, renforcé la cohérence entre les politiques d'urbanisme et la politique de l'eau. Elle stipule en effet que les travaux et projets d'aménagement qui sont entrepris par une collectivité publique ou qui nécessitent une autorisation ou une décision d'approbation, ainsi que les documents d'urbanisme, doivent respecter les préoccupations d'environnement.

Ils doivent également être **compatibles avec les orientations fondamentales** d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux **définis par** les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux **SDAGE** en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux **SAGE** en application de l'article L. 212-3 du même code.

Cette loi vient ainsi renforcer les dispositions de la loi risque du 30 juillet 2003 en insistant sur la nécessité de concilier l'aménagement du territoire et la fonctionnalité des milieux aquatiques.

22.2. Compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification décentralisé instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il est élaboré sur le territoire du grand bassin hydrographique du Rhône (partie française), des autres fleuves côtiers méditerranéens et du littoral méditerranéen.

Le SDAGE bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Il définit pour une période de 6 ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin. Le 20 novembre 2015, le Comité de bassin a adopté le **SDAGE 2016-2021, qui est entré en vigueur le 21 décembre 2015.**

Pour chaque masse d'eau des objectifs environnementaux sont fixés et sont les suivants :

- L'objectif général d'atteinte du bon état des eaux (y compris, pour les eaux souterraines, l'inversion des tendances à la hausse de la concentration des polluants résultant de l'impact des activités humaines) ;
- La non-dégradation pour les eaux superficielles et souterraines, la prévention et la limitation de l'introduction de polluants dans les eaux souterraines ;
- La réduction progressive de la pollution due aux substances prioritaires, et selon les cas, la suppression progressive des émissions, rejets et pertes de substances dangereuses prioritaires dans les eaux de surface.
- Le respect des objectifs des zones protégées, espaces faisant l'objet d'engagement au titre d'autres directives (ex. zones vulnérables, zones sensibles, sites NATURA 2000)

Pour atteindre ces objectifs, 9 grandes orientations fondamentales composent le SDAGE Rhône Méditerranée :

0. S'adapter aux effets du changement climatique
1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,
2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques,
3. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement,
4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,

6. Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides,
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir,
8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le projet concerne essentiellement :

- ▶ L'OF 2 : « Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques » avec la mise en place de la séquence « éviter-réduire-compenser » notamment lors de la phase travaux.
- ▶ L'OF 5A : « Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées » avec la création de bassins de rétentions.
- ▶ L'OF 8 : « Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ».

Le projet améliore globalement la situation actuelle pour 10 et 100 ans. **Les fonctionnalités du Savignol sont restaurées au droit du projet, et les zones humides en lien avec sa ripisylve sont restaurées.**

Le projet est donc compatible avec le SDAGE.



Annexes

Annexes

23. Annexe 1 : Analyse hydraulique



RAPPORT

Projet Aménagement Brouillau Etude hydraulique préalable – Diagnostic inondabilité.

Ville de Puisserguier
Juillet 2021

CLIENT

RAISON SOCIALE	SA HECTARE
COORDONNÉES	75 Zi les Portes Domitiennes - CS 30020 VENDARGUES - 34741
INTERLOCUTEUR <i>(nom et coordonnées)</i>	M Aurelien FIEU 04.67.79.84.83 aurelien.fieu@hectare.fr

SCE

COORDONNÉES	SCE 230 avenue de Rome VALPARC – Bat B 83500 LA SEYNE SUR MER Tel : 04.98.00.27.44 E-mail : toulon@sce.fr
INTERLOCUTEUR <i>(nom et coordonnées)</i>	Monsieur VIGNOULLE Olivier

RAPPORT

TITRE	Etude hydraulique préalable – Diagnostic inondabilité
NOMBRE DE PAGES	47
NOMBRE D'ANNEXES	4
OFFRE DE REFERENCE	19003862 – octobre 2019

SIGNATAIRE

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
19003862		Édition 1		Olivier VIGNOULLE	Sébastien RAMORA

SOMMAIRE

1. Contexte et objectifs de l'étude	5
2. Collecte des données, analyse hydrologique	5
2.1. Eléments apparaissant dans le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI)	5
2.1.1. Caractéristiques du bassin versant	5
2.1.2. Données historiques	6
2.1.3. Hydrologie	6
2.1.4. Hydraulique	7
2.1.5. Cartographie de l'aléa	7
2.2. Plan local d'urbanisme (PLU)	8
2.3. Analyse hydrologique	8
3. Mise en œuvre d'un modèle d'écoulement	13
4. Exploitation du modèle hydraulique	17
4.1. Résultats pour la pluie de 10 ans	17
4.2. Résultats pour la pluie de 30 ans	18
4.3. Résultats pour la pluie de 100 ans	19
5. Prise en compte du caractère inondable du site dans le projet d'aménagement	21
6. Annexes	25

FIGURES

Figure 1 : Cartographie de l'aléa au droit de la zone d'étude	7
Figure 2 : Occupation du sol sur les bassins versants modélisés	9
Figure 3 : Bassins versants de la zone d'étude	9
Figure 4 : Bassins versants - zoom	10
Figure 4 : Hyétogrammes à l'entrée du modèle	12
Figure 5 : Emprises d'analyse hydraulique	13
Figure 6 : Présentation, étape par étape, du processus de constitution du modèle d'écoulement 2D	15
Figure 7 : Emprise de crue du PPRI	16
Figure 8 : Résultats de la modélisation	16
Figure 9 : Hauteurs d'eaux pour la pluie de période de retour 10 ans	17
Figure 10 : Vitesses pour la pluie de période de retour 10 ans	18
Figure 11 : Hauteurs d'eaux pour la pluie de période de retour 30 ans	18
Figure 12 : Vitesses pour la pluie de période de retour 30 ans	19
Figure 13 : Hauteurs d'eaux pour la pluie de période de retour 100 ans	19
Figure 14 : Vitesses pour la pluie de période de retour 100 ans	20
Figure 15 : Localisation des bassins de rétention et surface drainée associée	21
Figure 16 : Schéma de principe du bassin de rétention	22

Figure 17 : Recalibrage du Savignol	23
Figure 18 : Hauteur de déblais suite au recalibrage du Savignol	23
Figure 19 : Hauteurs d'eau pour la pluie de période de retour 100 ans au niveau de la zone projet	24
Figure 20 : Hydrogrammes du Savignol à l'aval du projet	24

TABLEAUX

Tableau 1 : Débits issus de l'étude d'HYDRETUDES.....	6
Tableau 2 : Débits du Lirou retenus à Puisserguier.....	6
Tableau 3 : Caractéristiques des bassins versants drainés au niveau du projet en l'état actuel.....	10
Tableau 4 : Pluie régionale centennale préconisée par la MISEN de l'Hérault.....	11
Tableau 5 : Quantiles (mm) de pluie retenus par application des prescriptions de la MISEN de l'Hérault.....	11
Tableau 6 : Résultats du calage hydrologique	12
Tableau 7 : Limites des modèles 1D et 2D. © SCE.....	14
Tableau 8 : Volumes des bassins de rétention.....	22

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ETUDE

Dans le cadre des études préalables permettant de définir les enjeux à prendre en compte dans le cadre de la création du projet d'aménagement Brouillau, l'équipe projet de SCE a mis en exergue un risque d'inondation.

La présente analyse a pour objectif, à partir du développement d'un modèle hydraulique 1D/2D, d'établir plus précisément les conditions d'évacuation des crues fréquentes à exceptionnelles.

Quatre phases d'analyse composent le programme d'étude :

- Phase 1 : Collecte des données, analyse hydrologique
- Phase 2 : Mise en œuvre du modèle d'écoulement,
- Phase 3 : Exploitation du modèle pour l'établissement du diagnostic hydraulique pour l'état actuel
- Phase 4 : Exploitation du modèle pour l'établissement du diagnostic hydraulique pour l'état projet

2. COLLECTE DES DONNEES, ANALYSE HYDROLOGIQUE

Le recensement et l'analyse des données existantes est le préalable indispensable au bon déroulement de la caractérisation de l'aléa inondation et de la sorte du risque sur le quartier Brouillau. L'objectif est triple :

- Exploiter les données existantes concernant la genèse des ruissellements,
- Tenir compte des estimations de débits voire des zones inondables réalisées dans les études antérieures (particulièrement PPRI),
- Connaître les règles d'urbanisation à respecter (PLU).

2.1. ELEMENTS APPARAISSANT DANS LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION (PPRI)

Un plan de prévention des inondations a été élaboré sur le bassin versant du Lirou en 2009 sur les communes de Cazedarnes, Cebazan, Colombiers, Creissan, Cruzy, Maureilhan, Montady, Puisserguier et Quarante. Dans ce rapport sont présentés les caractéristiques du bassin versant, les données sur les crues historiques, une analyse hydrogéomorphologique, hydrologique et hydraulique. Il en découle ensuite la cartographie de l'aléa inondation.

2.1.1. Caractéristiques du bassin versant

Le bassin versant est situé dans le département de l'Hérault. Il est soumis au climat méditerranéen qui se caractérise par des températures élevées en été et douces en hiver. Les précipitations se concentrent à l'automne et au printemps souvent sous forme d'orages brefs et violents.

2.1.2. Données historiques

Les données historiques sont issues de différentes sources :

- *Etude d'identification du phénomène du 28 janvier 1996 et définition de mesures de protection sur Puisserguier* – Juillet 1996 – BCEOM
- *Travaux pour l'amélioration de l'hydraulicité du Lirou à Puisserguier* – Avant-projet – Syndicat Intercommunal de Travaux pour l'Aménagement du Lirou – Octobre 2006 – HYDRETTUDES
- Rencontre avec les représentants de la commune le 10 janvier 2007.

Deux types de crues ont été identifiés sur la commune de Puisserguier : les crues dues au Lirou et les crues de type pluvial. La crue la plus importante (de mémoire d'homme) est la crue de 1992. Deux autres crues significatives sont les crues de 1996 et 2003. Durant ces événements, plusieurs habitations ont été touchées avec des hauteurs d'eau de l'ordre du mètre.

En 1996, le centre urbain a été touché et il y a eu deux décès. Il y a eu des grêlons et de la pluie ce qui a provoqué la rupture du mur des écoles et la création d'une vague. Les eaux les plus dévastatrices sont celle venant du bassin versant à l'Est et cheminant par la voie communale n°9 de Sirussac et la rue Bel Air. Des maisons ont été submergées rue des Arts, 2m d'eau ont été relevés sur le secteur des écoles. Depuis, ces événements, des études hydrauliques ont mené à des travaux de requalibrage et la création de bassins de rétention.

2.1.3. Hydrologie

Seul le Lirou a été modélisé sur la commune de Puisserguier, le ruisseau de Savignol ne fait pas partie de l'étude.

Dans l'étude effectuée par HYDRETTUDES, les débits étaient les suivants :

Tableau 1 : Débits issus de l'étude d'HYDRETTUDES

Période de retour	Amont des secteurs à enjeux de Puisserguier (m ³ /s)	Pont de Capestang (m ³ /s)
10 ans	85	105
100 ans	225	280

Dans le cadre du PPRI sur Béziers et avec la méthode SHYREG, les débits ont été estimés sur le Lirou à Puisserguier, les débits retenus sont les suivants :

Tableau 2 : Débits du Lirou retenus à Puisserguier

Période de retour	Pont de Puisserguier (m ³ /s)
10 ans	91
100 ans	302

2.1.4. Hydraulique

La modélisation hydraulique a été effectuée sur le logiciel Infoworks. Le calage du modèle a été effectué grâce aux expertises terrain qui ont permis d'estimer les coefficients de rugosité.

A l'aval du pont de la RD37, les débordements ont lieu en rive droite et en rive gauche. A l'aval de la confluence avec le ruisseau de Fichoux, les débordements se produisent en rive gauche (falaise en rive droite) et atteignent une habitation. Au-delà, le Lirou déborde mais il n'y a pas d'enjeux à proximité. J'usqu'en aval, les débordements se font en rive gauche et touchent notamment le quartier de l'ancien moulin à soufre (plusieurs habitations touchées). En amont du pont de la RD16, les débordements sont en rive droite et en rive gauche et touchent des habitations. L'ouvrage sous la RD16 est limitant ce qui provoque une surverse du Lirou sur la route. En aval, le Lirou déborde des deux côtés et des habitations sont touchées.

2.1.5. Cartographie de l'aléa

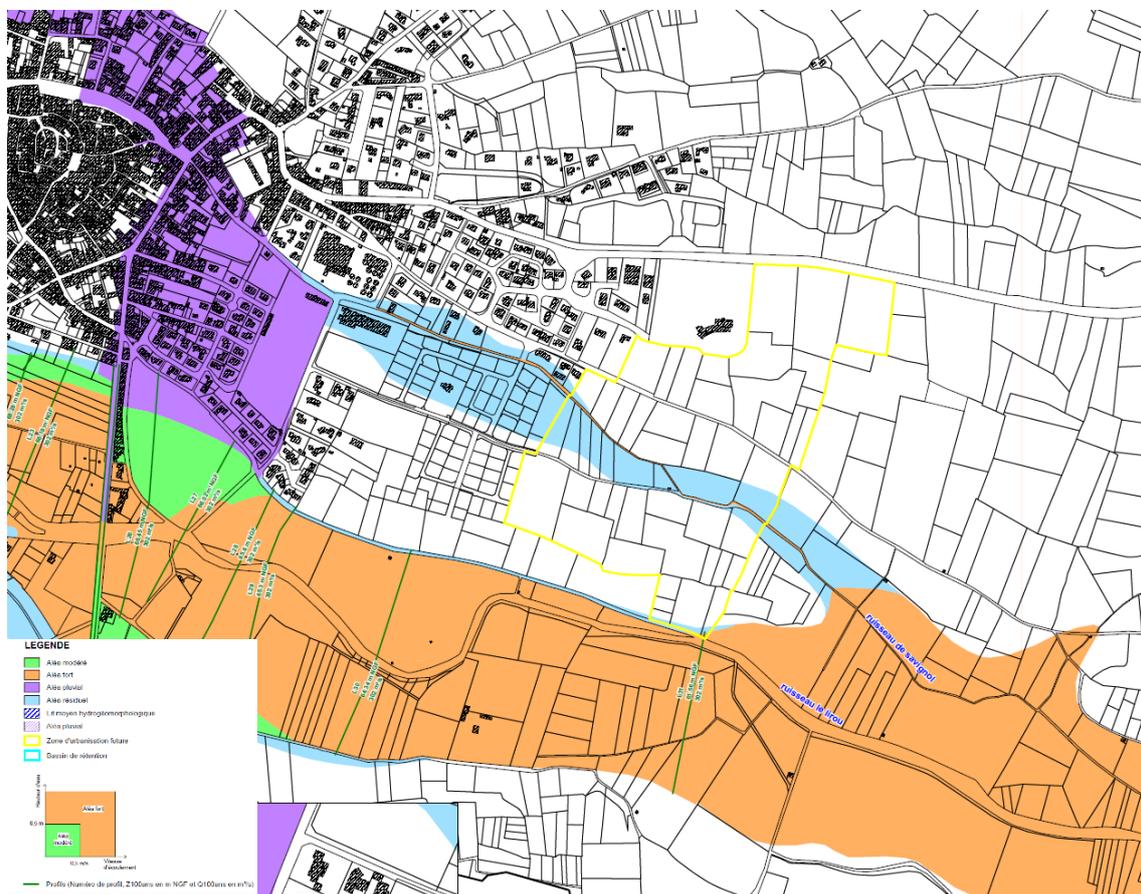


Figure 1 : Cartographie de l'aléa au droit de la zone d'étude

Les cartographies de l'aléa et du zonage sur la commune de Puisserguier sont présentées en annexe. Les préconisations d'urbanisation sont données dans le règlement du PPRI, une synthèse est également présentée en annexe.

La zone de projet est située en bordure de zone rouge 'R' mais n'est pas incluse. En revanche, une partie du projet est située en zone « ZpR », zone de précaution résiduelle. Il n'y a pas d'interdictions d'urbanisation mis à part la construction d'établissements à caractère stratégique (casernes de pompiers, gendarmerie, ...). De plus, il est précisé que toute urbanisation devra respecter une bande inconstructible de 3 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement du ruisseau du Savignol.

2.2. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Il est dit dans le PLU que tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

Les constructions enterrées devront être conçues de manière à éviter l'intrusion des eaux de pluie et être équipées de dispositifs permettant leur évacuation.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de stockage et d'évacuation (cuves, bassins) devront être aménagés conformément aux prescriptions de la MISE concernant la compensation des surfaces imperméabilisées : bassin de rétention d'un volume de 120 l/m² imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 l/s/ha imperméabilisé. Les dispositifs de stockage pourront utilement être aménagés pour une réutilisation des eaux pluviales permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

A noter que ce débit de 7 l/s/ha imperméabilisé est aujourd'hui remis en cause par le service de la MISEN de l'Hérault.

2.3. ANALYSE HYDROLOGIQUE

Il s'agit au cours de cette étape de réaliser une nouvelle analyse hydrologique permettant d'établir les débits de pointe évacués au droit du quartier Brouillau.

Pour ce faire, nous avons mis en œuvre un modèle Pluie-débit permettant, à partir de pluies de projet représentatives des occurrences de pluies fréquentes à exceptionnelles sur le territoire de Puisserguier, d'estimer les débits maxima ruisselés. Cette démarche permet de traduire convenablement la transformation des signaux de pluie en hydrogrammes de crue.

Le modèle Pluie-débit a été basé sur la formulation du SCS. Pour développer ce modèle, il a été nécessaire de caractériser les grandeurs morphologiques des bassins versants des principaux contributeurs : superficie, longueur hydraulique, dénivelé, pente, occupation des sols, temps de concentration. Les ouvrages existants pouvant avoir un rôle d'écrêtement ont été rentrés dans le modèle pour établir leur incidence sur les crues rares à exceptionnelles.

Les photos aériennes, les informations topographiques disponibles et les découpages de BV ont permis de prédéfinir les bassins hydrographiques d'étude (impluviums).

Afin de distinguer les comportements hydrologiques, chacune des unités hydrographiques d'étude (sous bassins élémentaires) sera décomposée en quatre sous catégories qui sont :

- Systèmes culturaux et parcellaires complexes,
- Tissu urbain discontinu,
- Vignobles,
- Routes.

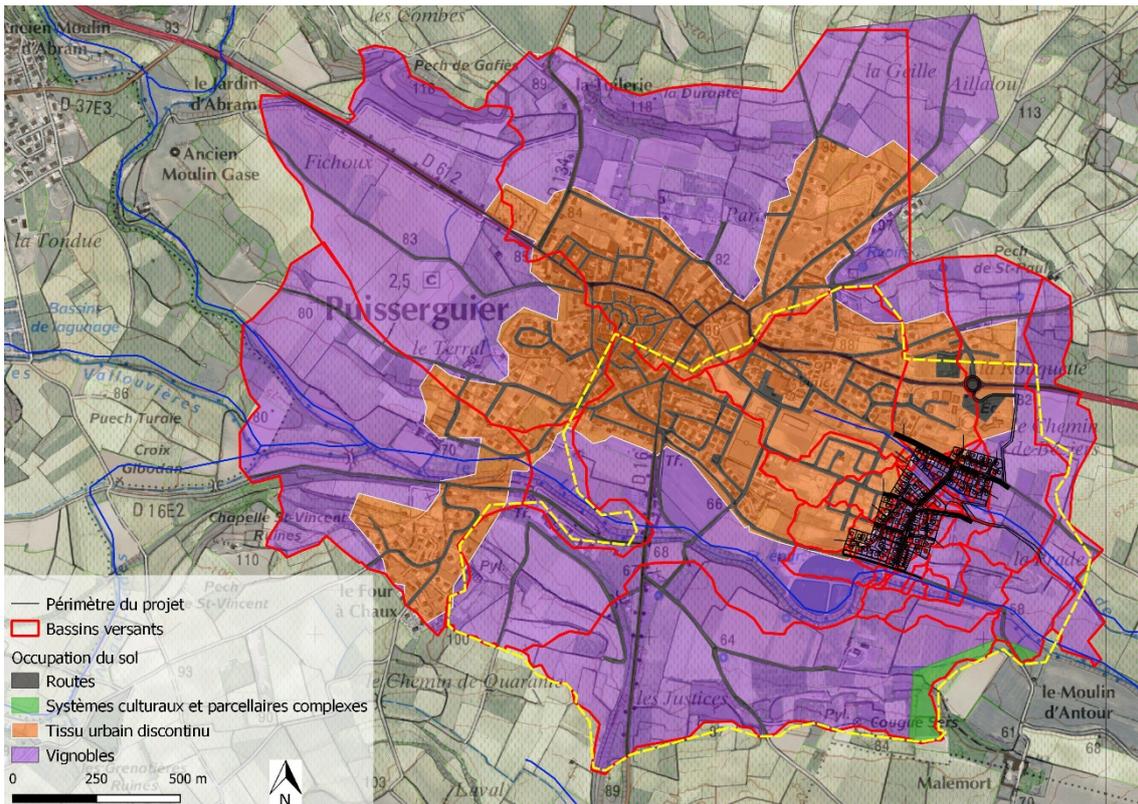


Figure 2 : Occupation du sol sur les bassins versants modélisés

Les temps de concentration/propagation ont été estimés à plusieurs niveaux du réseau hydrographique.

La zone d'étude a été découpée en 32 sous bassins versants.

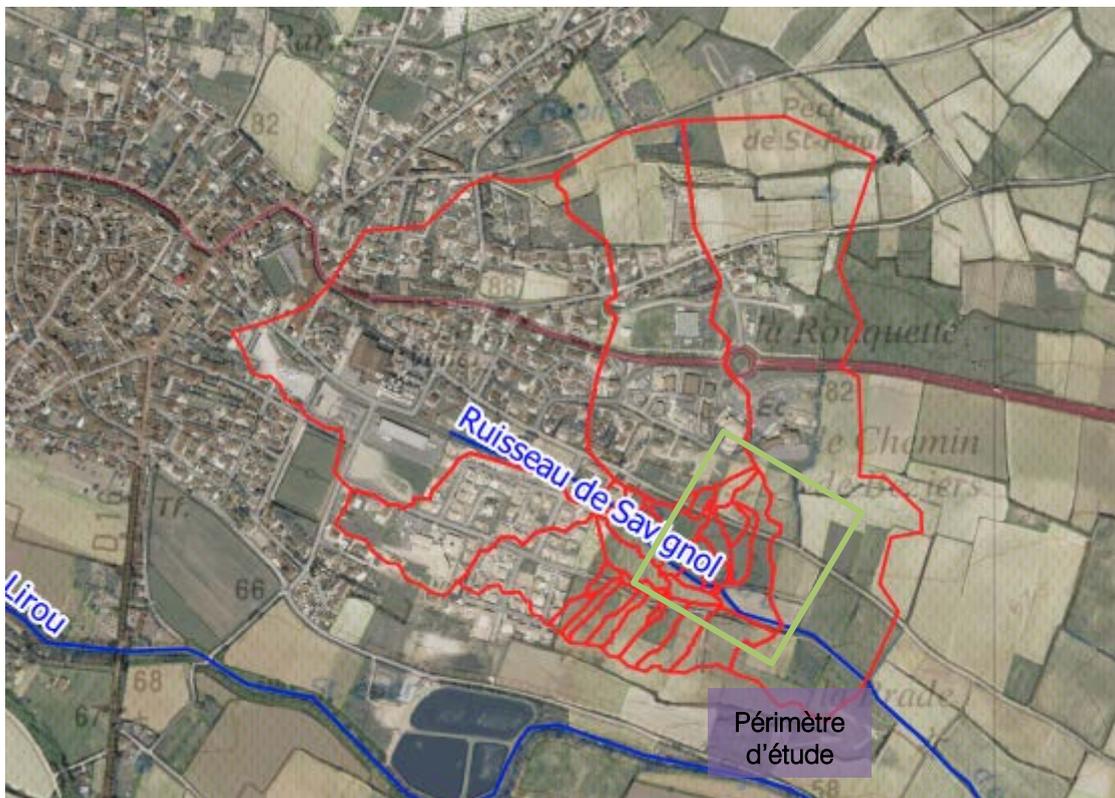


Figure 3 : Bassins versants de la zone d'étude

La surface totale du bassin versant drainé par le projet est de 46,2 ha.

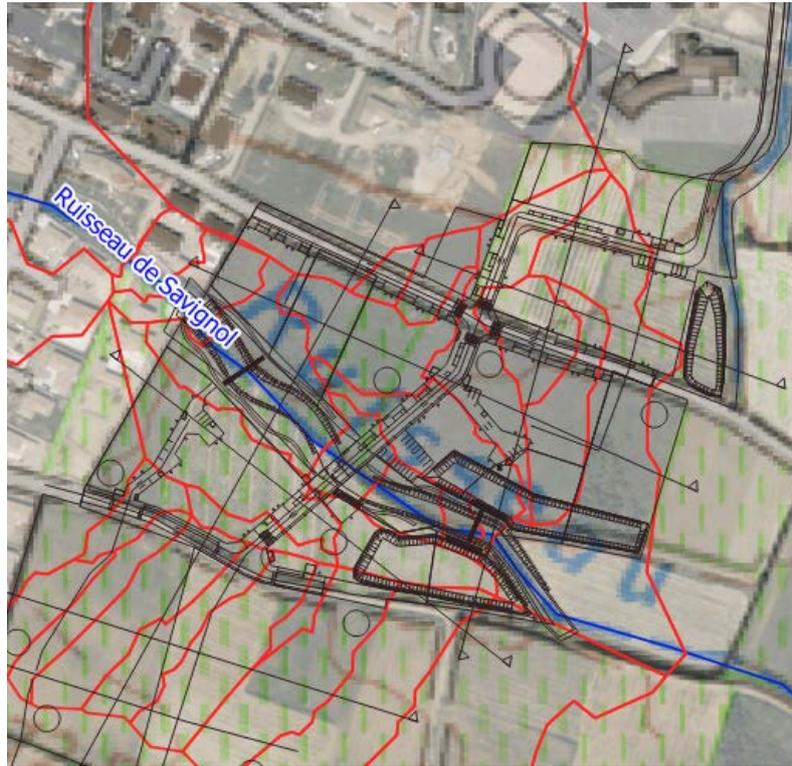


Figure 4 : Bassins versants - zoom

Les emprises et plus globalement les caractéristiques des bassins versants drainés apparaissent dans le tableau ci-après :

Tableau 3 : Caractéristiques des bassins versants drainés au niveau du projet en l'état actuel

Bassin Versant	Superficie (ha)	Route	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	Urbanisation	Vignobles	Coefficient de ruissellement	Surface active (ha)	Pente
BV6	20.20	14.29%	0.00%	79.81%	5.91%	0.78	15.85	0.06
BV7	4.38	12.67%	0.00%	87.33%	0.00%	0.81	3.56	0.01
BV8	2.12	18.06%	0.00%	80.47%	1.47%	0.81	1.71	0.02
BV11	0.12	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.80	0.10	0.04
BV12	0.20	0.00%	0.00%	65.00%	35.00%	0.63	0.13	0.04
BV13	0.50	0.00%	0.00%	10.96%	89.04%	0.35	0.18	0.03
BV14	0.48	0.00%	0.00%	18.26%	81.74%	0.39	0.19	0.02
BV15	0.12	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.04	0.02
BV16	0.16	3.11%	0.00%	70.19%	26.71%	0.67	0.11	0.04
BV21	0.18	0.00%	0.00%	2.27%	97.73%	0.31	0.05	0.03
BV22	0.34	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.30	0.03
BV23	0.09	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.08	0.02
BV24	0.22	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.20	0.03
BV25	0.35	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.90	0.31	0.03
BV31	0.44	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.13	0.03
BV32	0.20	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.06	0.01

BV33	0.14	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.04	0.03
BV34	0.34	1.76%	0.00%	12.06%	86.18%	0.37	0.13	0.04
BV35	0.34	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.10	0.02
BV36	0.12	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.04	0.03
BV37	0.05	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.02	0.04
BV38	0.06	22.41%	0.00%	77.59%	0.00%	0.82	0.05	0.07
BV39	11.07	14.08%	0.00%	59.03%	26.89%	0.68	7.53	0.07
BV40	0.12	12.82%	0.00%	80.34%	6.84%	0.78	0.09	0.06
BV41	0.41	1.47%	0.00%	22.25%	76.28%	0.42	0.17	0.04
BV42	0.22	16.20%	0.00%	11.11%	72.69%	0.45	0.10	0.06
BV43	1.11	1.80%	0.00%	0.00%	98.20%	0.31	0.35	0.04
BV44	0.27	3.66%	0.00%	0.00%	96.34%	0.32	0.09	0.04
BV45	0.50	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.15	0.03
BV46	0.05	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.02	0.04
BV50	0.79	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.30	0.24	0.02
BV52	19.18	7.16%	0.00%	18.82%	74.01%	0.44	8.38	0.05

Les hauteurs caractéristiques des pluies retenues pour les calculs sont celles préconisées par la MISEN de l'Hérault qui se base sur les travaux de régionalisation des précipitations **en région méditerranéenne** (Dominguez et al, 2005 ; Neppel et al., 2007) qui ont conduit à revoir les références utilisées jusqu'ici (quantiles à la station de Montpellier-Bel-Air).

Pour $t = 24h$, par exemple, **la pluie centennale régionale est de 310 mm** : elle est supérieure de 19 % à la pluie centennale de Montpellier Bel Air.

T (min)	a	b
6 < t < 30	93	0.634
30 < t < 360	88.4	0.513
360 < t < 1440	144.4	0.240

Tableau 4 : Pluie régionale centennale préconisée par la MISEN de l'Hérault.

La hauteur H de pluie en mm est égale à $H = a t^b$, avec t en heures.

Les hauteurs caractéristiques de pluie retenues pour différentes périodes de retour et durées sont les suivantes :

Durées	Occurrences					
	1 an	2 ans	5 ans	10 ans	30 ans	100 ans
5 min.	8.1 mm	10.5 mm	13.0 mm	15.2 mm	18.3 mm	21.5 mm
15 min.	13.6 mm	17.4 mm	21.6 mm	25.2 mm	30.4 mm	35.7 mm
30 min.	18.8 mm	23.9 mm	34.0 mm	39.4 mm	46.2 mm	51.9 mm
60 min.	26.0 mm	32.9 mm	46.2 mm	55.1 mm	68.2 mm	81.8 mm
120 min.	36.1 mm	45.2 mm	60.0 mm	76.3 mm	106.3 mm	147.2 mm
240 min.	49.9 mm	62.2 mm	78.3 mm	100.2 mm	140.6 mm	195.4 mm
360 min.	60.4 mm	75.0 mm	82.8 mm	108.7 mm	162.3 mm	247.2 mm
720 min.	70.6 mm	87.6 mm	96.7 mm	122.7 mm	173.7 mm	249.6 mm

Tableau 5 : Quantiles (mm) de pluie retenus par application des prescriptions de la MISEN de l'Hérault

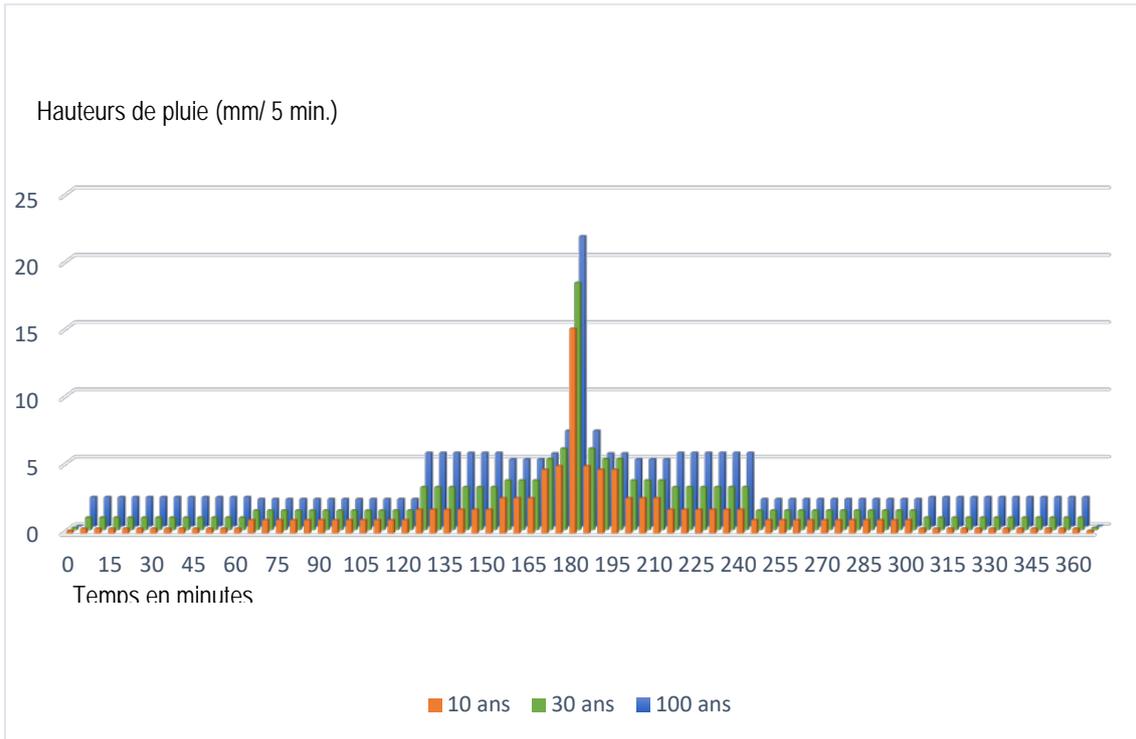


Figure 5 : Hyétoqrammes à l'entrée du modèle

Les débits estimés à partir de cette nouvelle analyse hydrologique ont été comparés aux valeurs de débits issues du PPRI. Il s'est ainsi avéré que les quantiles de pluies préconisées par la MISEN conduisaient à des débits supérieurs aux données utilisées dans le PPRI. Les valeurs de débits issues du PPRI correspondraient désormais à une pluie de période de retour 30 ans.

Tableau 6 : Résultats du calage hydrologique

Débits suivant la période de retour (m³/s)	PPRI		Pluie 10 ans MISEN	Pluie 100 ans MISEN	Pluie 30 ans MISEN
	10 ans	100 ans			
Amont Puisserguier	90	295	110	473	291
Aval Puisserguier	91	302	111	477	292

3. MISE EN ŒUVRE D'UN MODELE D'ÉCOULEMENT

La nécessité de traduire finement le processus de ruissellement nous a conduits à retenir une emprise d'analyse suffisante afin de traduire le plus pertinemment possible le processus de ruissellement notamment le ruissellement diffus.

Eu égard aux spécificités du site, il nous est apparu opportun de développer un modèle 2D sur l'emprise ci-après et une représentation 1D/2D des réseaux pluviaux pour la phase projet :

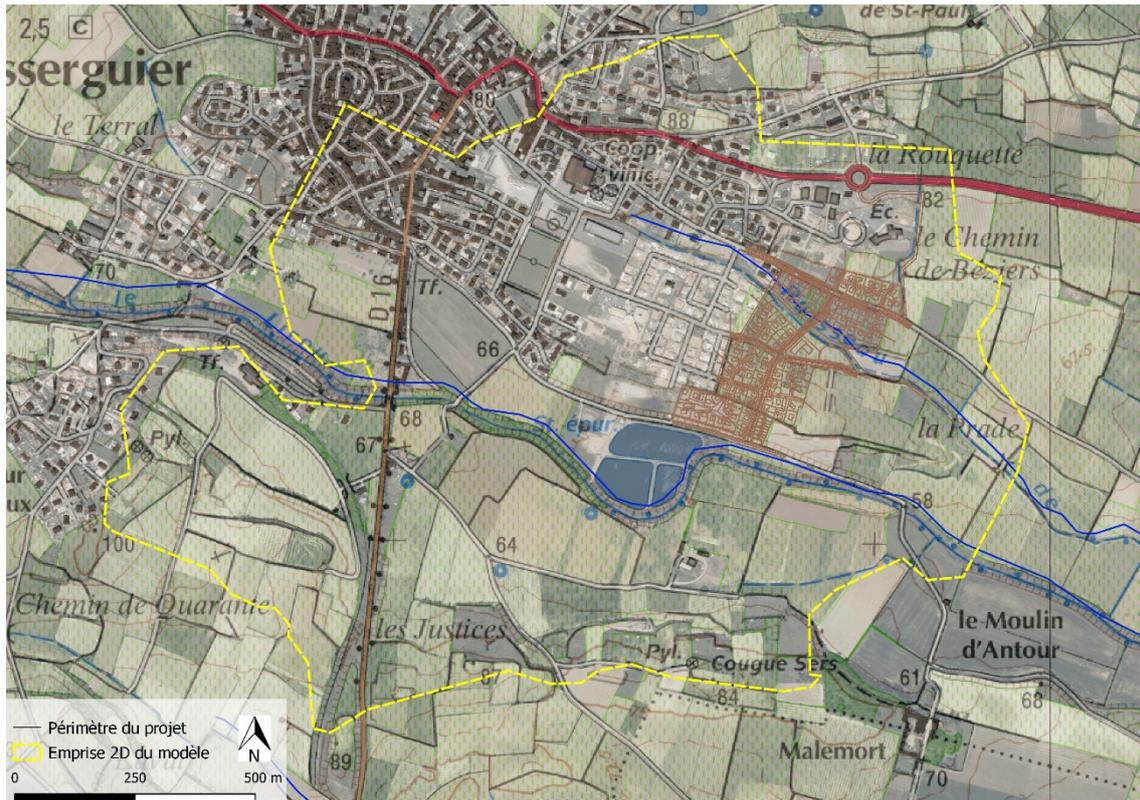


Figure 6 : Emprises d'analyse hydraulique

Il s'agit d'une simulation mathématique à l'aide du progiciel XPSWMM supposant que le fond de la rivière n'évolue pas durant la crue (à fond fixe).

En général, les modèles couplés 1D/2D sont préférés car ils permettent de transcrire simultanément (grâce au progiciel XP/TUFLOW) :

- Les conditions d'écoulement dans les réseaux hydrographiques primaires (fossés, collecteurs pluviaux...) pour lesquels il convient de pouvoir décrire finement les dimensions,
- Les conditions d'écoulement au sein des champs d'expansion de crue et des zones inondables de façon objective sans prédéterminer les sens d'écoulement.

Notre expérience en modélisation hydraulique a permis d'établir les limites des deux alternatives de modélisation 1D et 2D. Elles apparaissent dans le tableau ci-après.

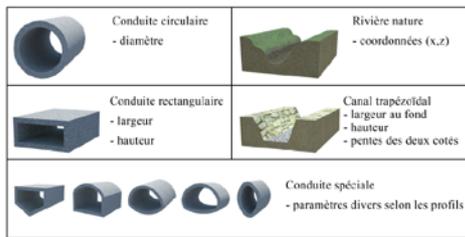
Modèle 1D	Modèle 2D
<ul style="list-style-type: none"> • Nécessite de prédéfinir les sens d'écoulement à modéliser, • Difficulté pour simuler les déversements latéraux 	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessite d'avoir des données topographiques denses et relativement précises,

- Difficulté pour décrire les écoulements au sein des réseaux complexes (ex : embouchures, confluence...)
- Transcription par coefficient de Strickler de pertes de charges singulières (ex : coefficient d'entonnement pour franchissement d'ouvrages, méandres) et linéaires (facies du cours d'eau et encombrement de la végétation)
- Difficulté pour simuler les conséquences de la rupture d'ouvrages.
- Transcription difficile de l'ensemble des singularités du réseau hydrographiques (évolution rapide de la largeur des lits vifs d'écoulement, nombreux ouvrages de franchissement...)
- Nécessite de générer des maillages et grilles de calcul pouvant nécessiter de long temps de calcul,
- Nécessite de disposer de tailles de mailles homogènes adaptées à la transcription des phénomènes.

Tableau 7 : Limites des modèles 1D et 2D. © SCE

Communément, le couplage des deux permet de s'affranchir d'un grand nombre des limites inhérentes à chacune des deux approches. Conformément à la circulaire du 16 juillet 2012 ¹ :

- Sur des tronçons courts de cours d'eau sans grandes zones d'expansion des crues ou encore des zones de ruissellement relativement pentues, il est communément admis qu'une représentation filaire est suffisante.
- Sur des tronçons présentant des zones d'expansion et/ou de débordement conséquents avec notamment une topographie relativement plane, la modélisation 1D/2D sera préférée.



Sections type pour modèle 1D

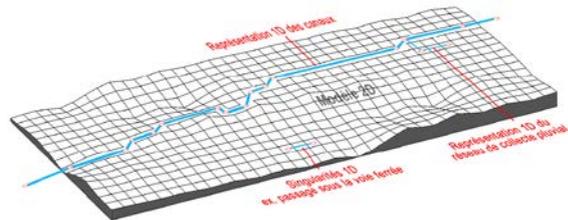


Illustration du principe du couplage 1D/2D

Pour la présente analyse, il nous a semblé opportun de retenir :

- La transcription en 1D des conditions d'écoulement au sein des principaux collecteurs pluviaux existants et projets.
- Une analyse 2D des conditions d'écoulement au sein des zones inondables, du Lirou et du ruisseau de Savignol en s'appuyant sur les relevés du RGE-Alti de l'IGN, intégrant les bâtiments, les remblais et digues en tant qu'obstacles à l'écoulement.

Il a été possible de ne représenter les cours d'eau qu'en 2D car leur géométrie est assez large et les données topographiques assez denses.

Le modèle hydraulique développé a permis ainsi :

- De traduire les conditions de propagation des hydrogrammes ruisselés (modèle Pluie-débit) de manière diffuse sur les bassins versants,
- D'apprécier les lignes d'eau de crue et les vitesses d'écoulement au sein des différentes branches du réseau pluvial,
- De caractériser les hauteurs de submersion et les vitesses d'écoulement à l'aide d'un modèle 2D sur l'ensemble des emprises d'analyse.

Classiquement, le processus de développement du modèle hydraulique 1D/2D peut être résumé par les six étapes suivantes :

¹ Relative à la mise en œuvre de la phase « cartographie » de la Directive européenne relative à l'évaluation et la gestion des risques inondations.

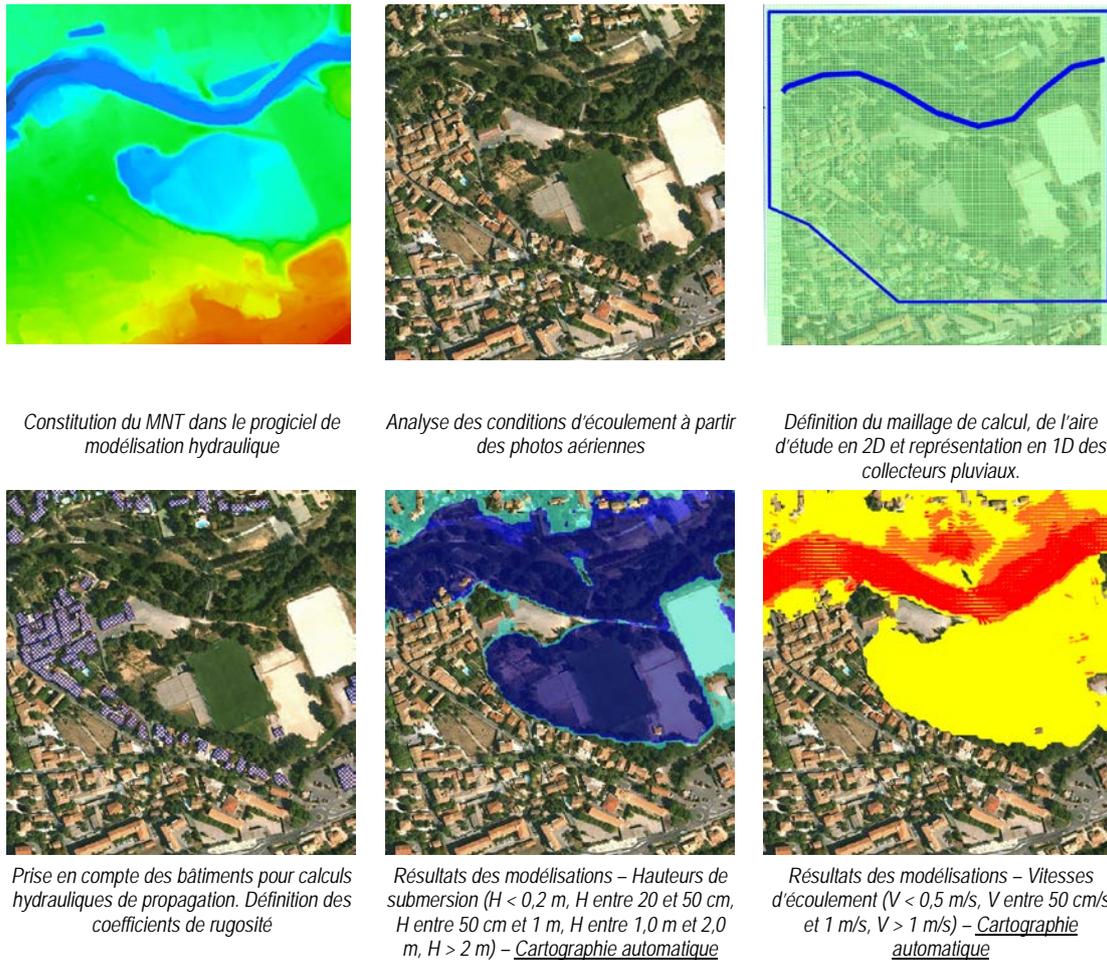


Figure 7 : Présentation, étape par étape, du processus de constitution du modèle d'écoulement 2D

Les points importants dans la construction du modèle hydraulique ont été :

- La reproduction des singularités telles que coudes serrés, entonnements, présence de dépôts, obstacles à l'écoulement (prise en compte implicitement par les données topographiques du RGE),
- La prise en compte de l'influence des ouvrages au sein des périmètres d'étude mais également ceux situés en aval.

Les **conditions aux limites amont** ont été les hydrogrammes calculés par le modèle hydrologique injectés de façon ponctuelle aux limites du modèle 2D et de façon diffuse au sein du modèle 2D.

Les **conditions aux limites aval** ont été calculées en supposant un régime uniforme, la limite a été repoussée bien en aval pour ne pas influencer les résultats sur l'emprise d'étude.

Le modèle a été calé par application de coefficients de rugosité et de pertes de charges singulières adaptés au territoire d'étude.

Le débit retenu pour la période de retour 100 ans pour l'élaboration du PPRi est de 292 m³/s à l'aval de Puisserguier. La modélisation d'un tel débit en entrée de notre modèle (période de retour 30 ans en retenant les hypothèses pluviométriques de la MISEN) amène à une emprise inondable comparable à celle apparaissant dans le zonage PPRi.

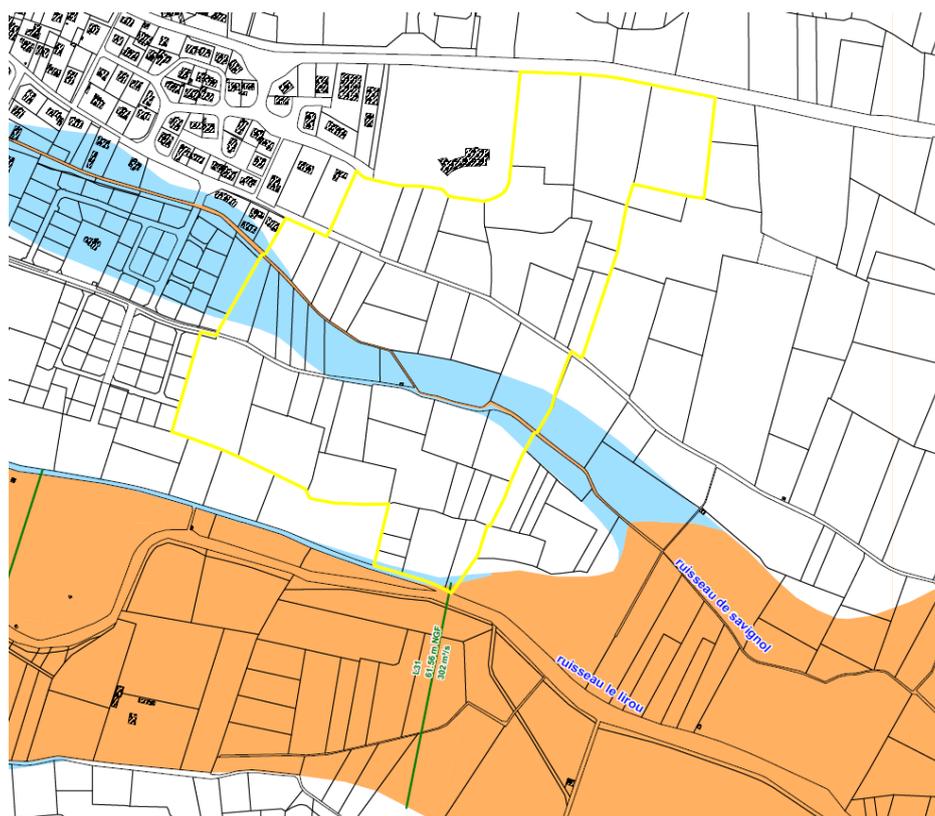


Figure 8 : Emprise de crue du PPRI

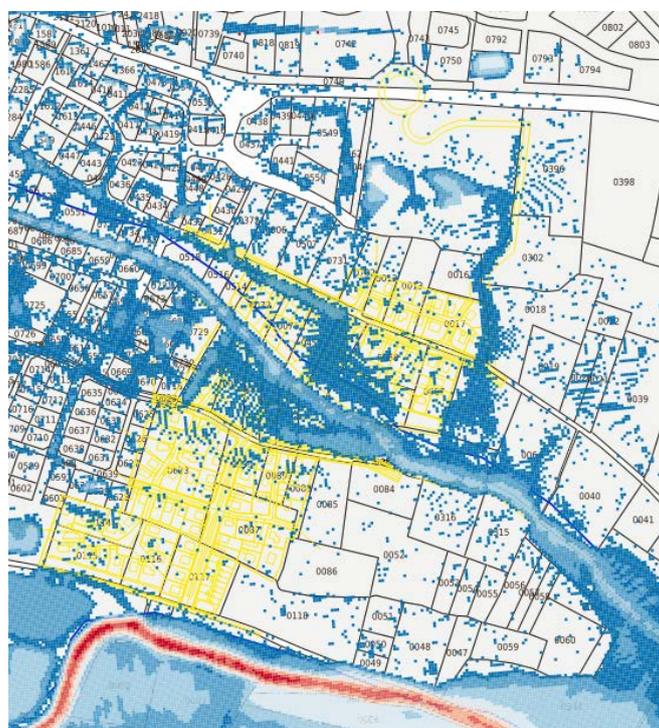


Figure 9 : Résultats de la modélisation

4. EXPLOITATION DU MODELE HYDRAULIQUE

La modélisation des écoulements en l'état actuel a permis d'établir les conditions d'évacuation des ruissellements au sein du territoire d'étude pour trois (3) occurrences d'analyse :

- T = 10 ans,
- T = 30 ans,
- T = 100 ans,

4.1. RESULTATS POUR LA PLUIE DE 10 ANS

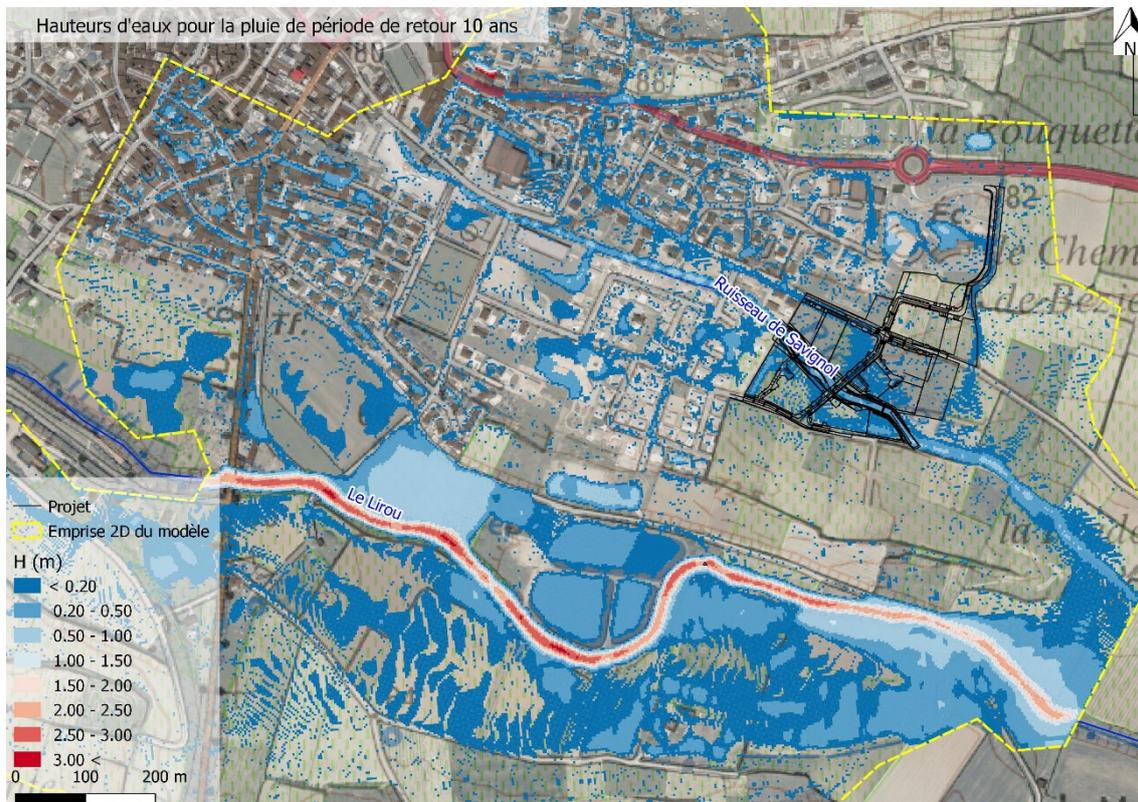


Figure 10 : Hauteurs d'eaux pour la pluie de période de retour 10 ans

Pour l'occurrence 10 ans, les débordements du Lirou n'ont pas d'impact sur la zone projet. Du fait du ruissellement (injection diffuse de la pluie), il y a quelques centimètres d'eau (< 0.2 m) sur la zone projet en bordure du Savignol.

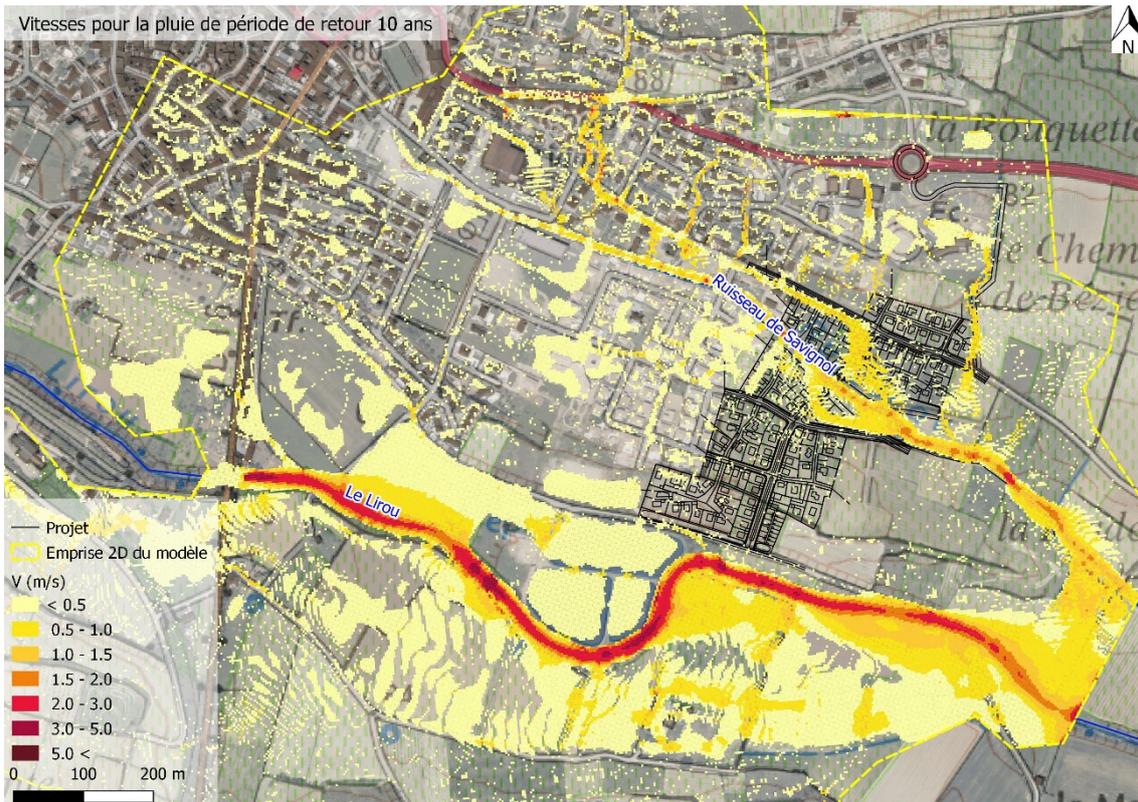


Figure 11 : Vitesses pour la pluie de période de retour 10 ans

4.2. RESULTATS POUR LA PLUIE DE 30 ANS

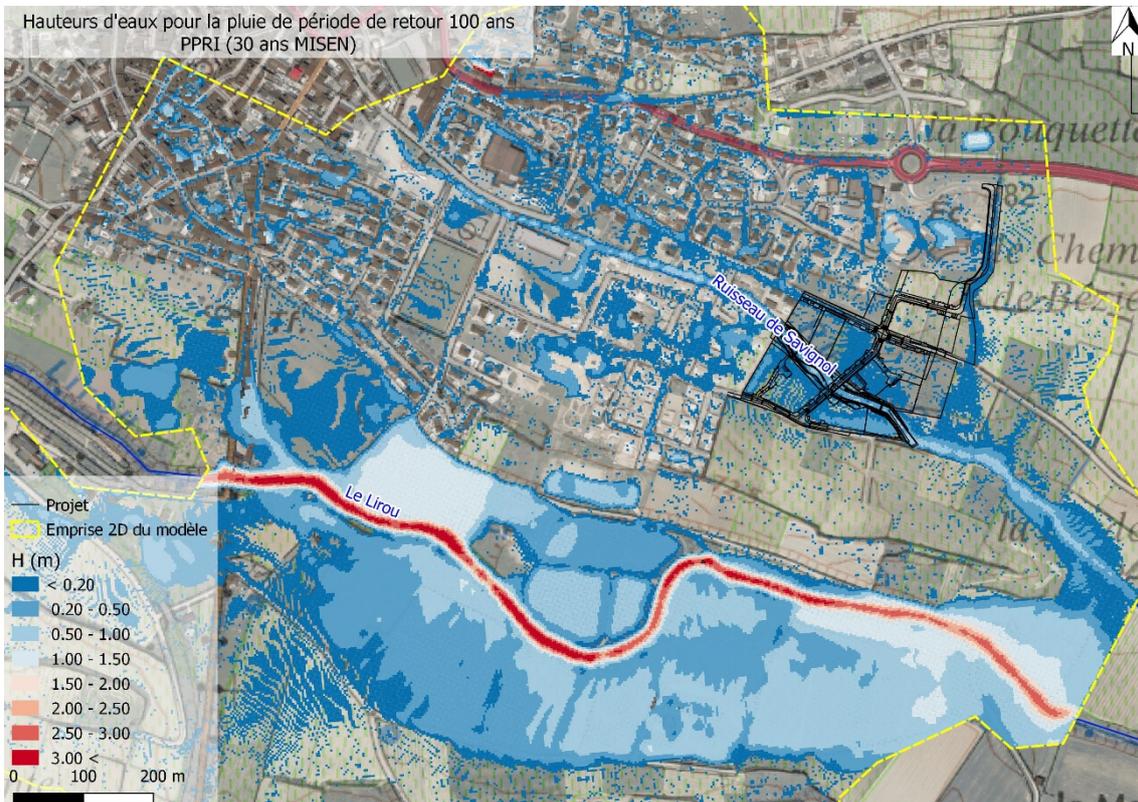


Figure 12 : Hauteurs d'eaux pour la pluie de période de retour 30 ans

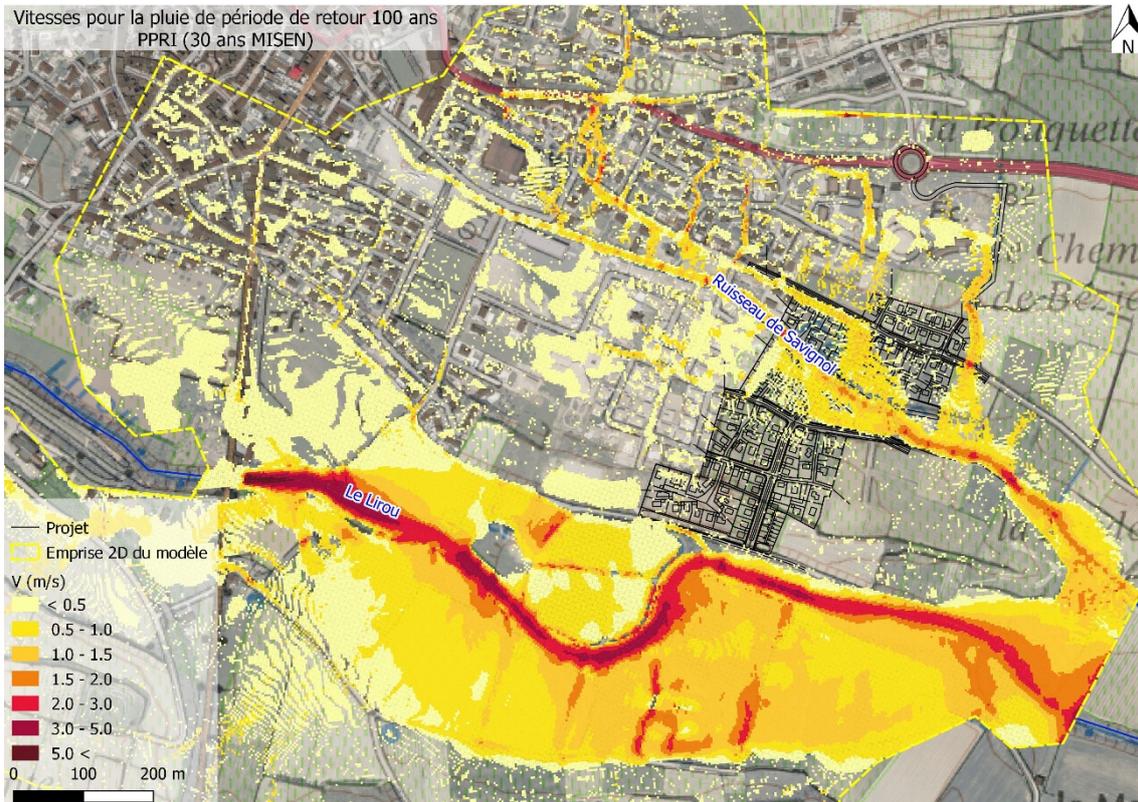


Figure 13 : Vitesses pour la pluie de période de retour 30 ans

4.3. RESULTATS POUR LA PLUIE DE 100 ANS

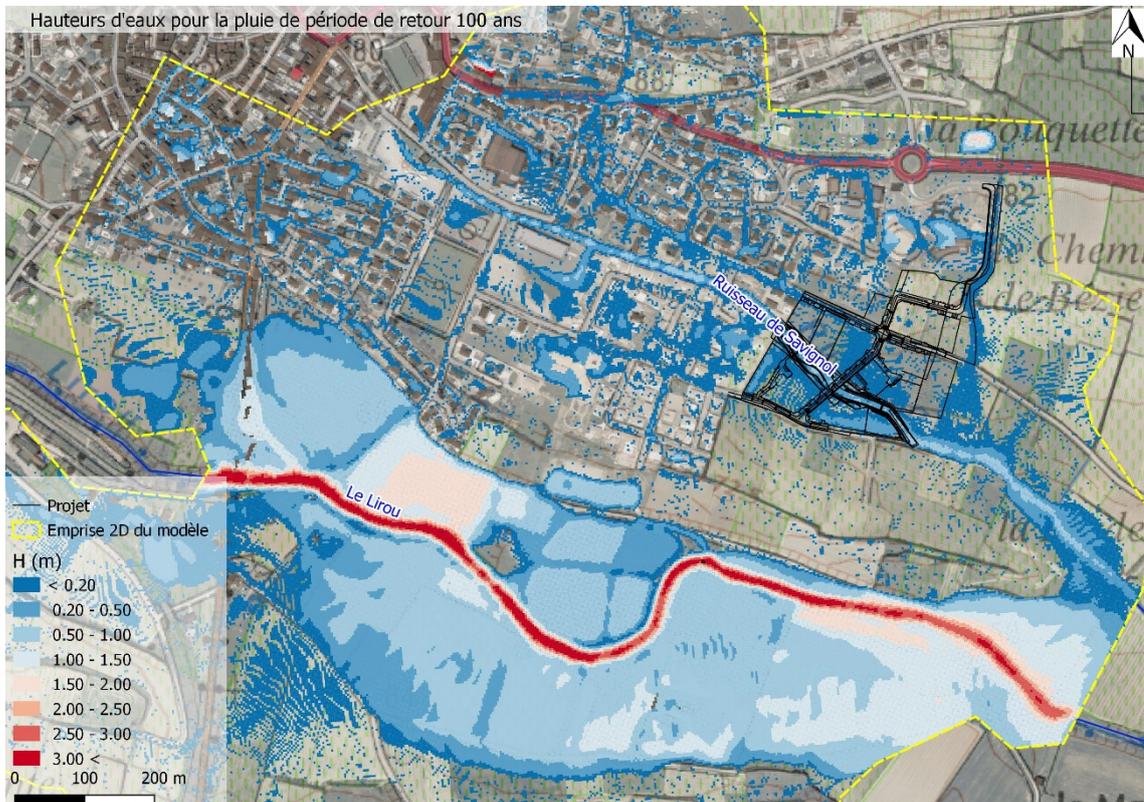


Figure 14 : Hauteurs d'eaux pour la pluie de période de retour 100 ans

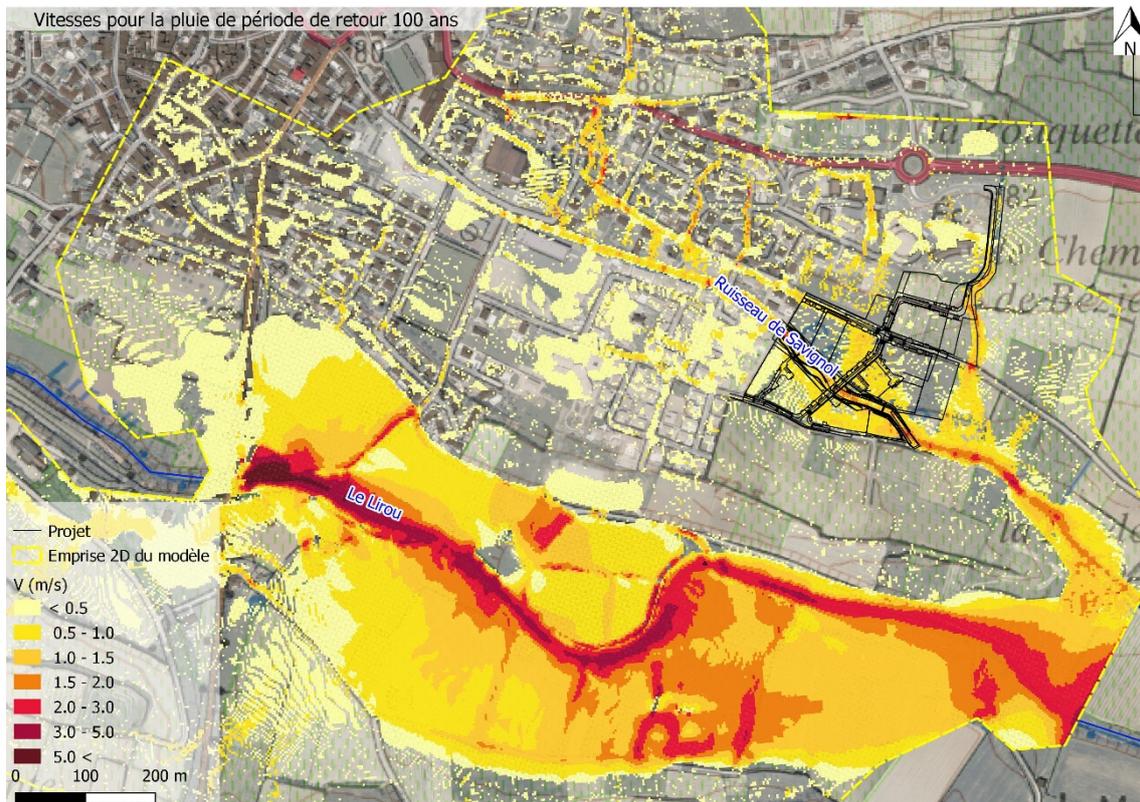


Figure 15 : Vitesses pour la pluie de période de retour 100 ans

5. PRISE EN COMPTE DU CARACTERE INONDABLE DU SITE DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT

La création du projet Brouillau suppose que l'on soit en capacité d'assurer l'évacuation des eaux pluviales pour une pluie de référence 100 ans sans :

- Inonder les futurs bâtiments et infrastructures à enjeux,
- Augmenter le débit ruisselé évacué en aval pour ne pas impacter les enjeux présents,
- Impacter les habitations environnantes.

Pour atteindre ces objectifs, le projet d'aménagement doit s'accompagner de mesures compensatoires. Pour cela, trois bassins de rétention devront être créés.

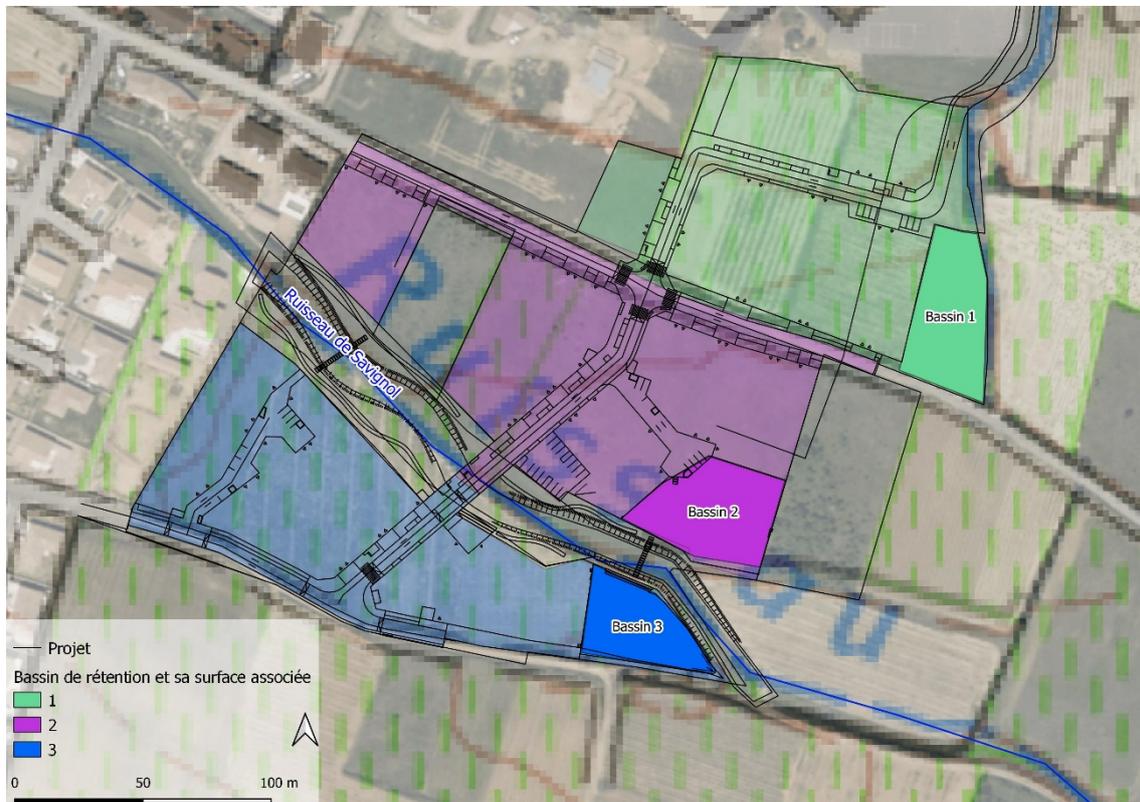


Figure 16 : Localisation des bassins de rétention et surface drainée associée

Le volume des bassins est calculé selon deux méthodes. Le volume retenu sera le plus important obtenu par ces deux méthodes.

- Dans la première méthode, le calcul du volume de rétention est obtenu en respectant les prescriptions du PLU sur la base de 120 L/m² imperméabilisé. Cela signifie que pour 1m² imperméabilisé, le volume de rétention devra être de 120L.
- Dans la seconde, le volume du bassin de rétention est calculé de la façon suivante : le bassin doit être capable de retenir une pluie centennale avec un débit de fuite égal au débit issu d'une pluie d'occurrence deux ans à l'état initial. On a ainsi :

$$V_{retenu} = \frac{S_{impermeabilisée} * P_{100}}{Durée\ de\ la\ pluie} - \frac{S_{totale\ du\ projet} * P_2}{Durée\ de\ la\ pluie}$$

Avec S la surface (m²), P₁₀₀ la pluie centennale (mm/h), P₂ la pluie d'occurrence deux ans (mm/h) et V le volume de rétention (m³).

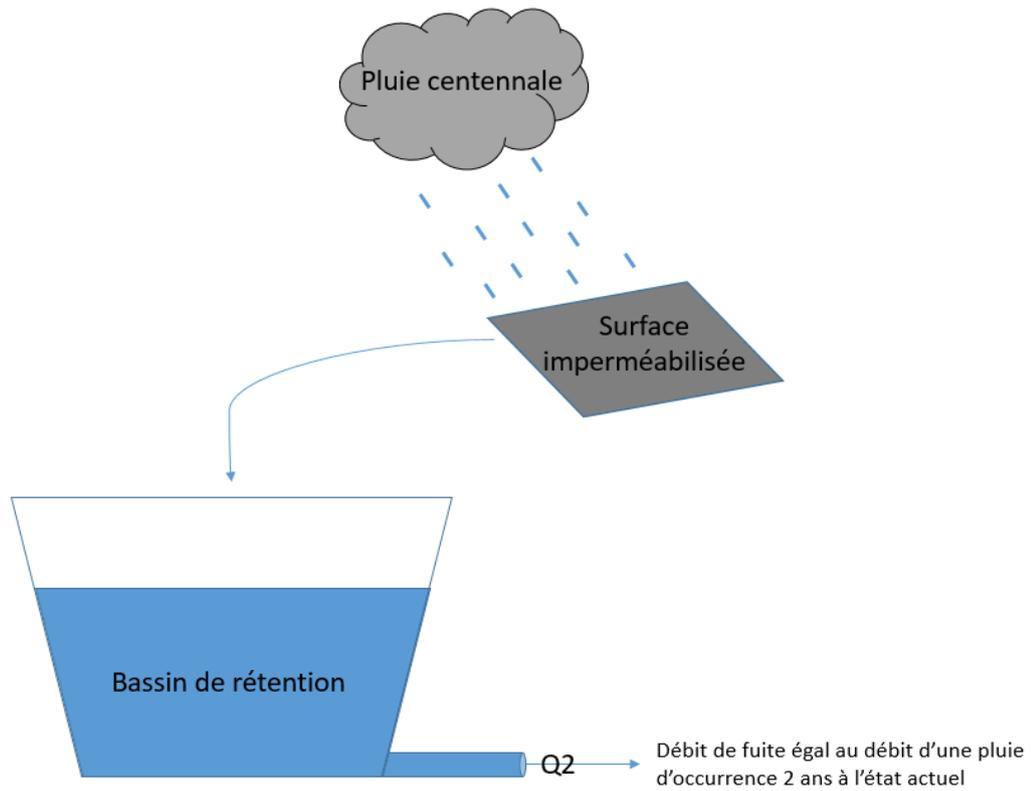


Figure 17 : Schéma de principe du bassin de rétention

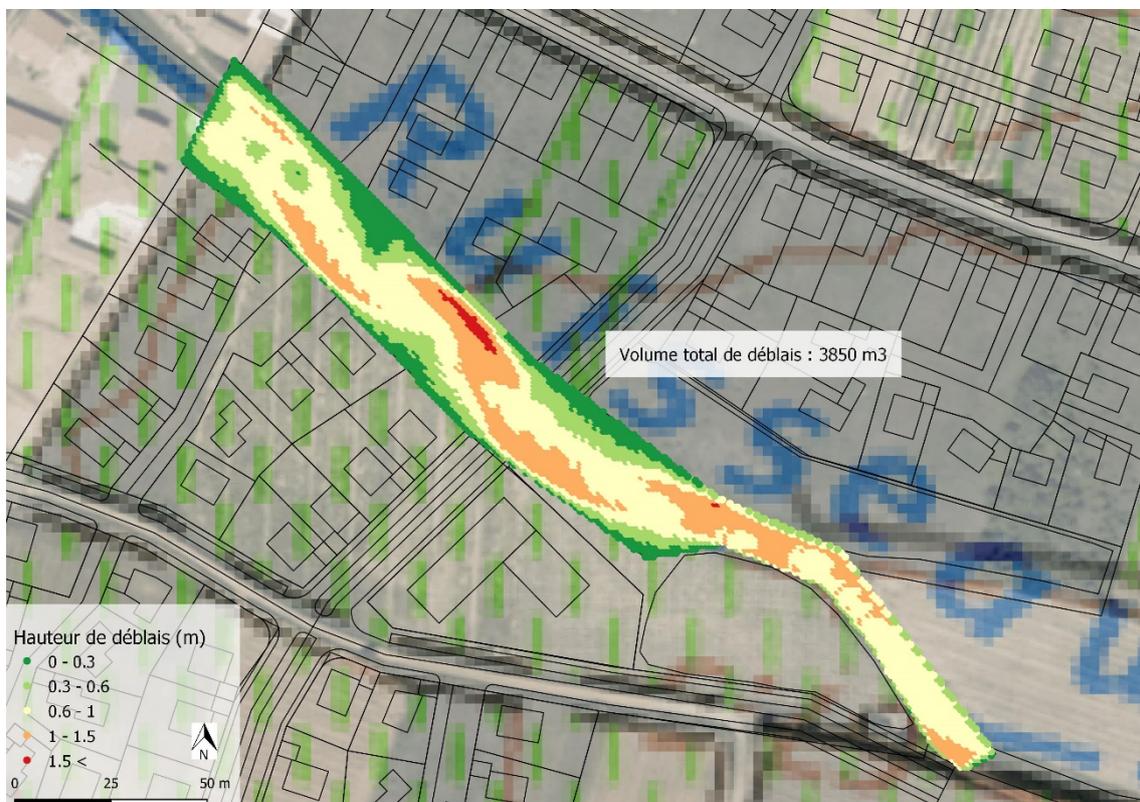
Tableau 8 : Volumes des bassins de rétention

	V (m ³) selon les 120L/m ²	V (m ³) modélisé pour évacuer P100 avec Q2	V retenu en m ³
Bassin 1	1 300	1540	1540
Bassin 2	1 425	1 340	1 425
Bassin 3	1 175	840	1 175

En plus des bassins de rétention, le lit du Savignol a été recalibré afin de pouvoir transiter un débit de 19 m³/s. La section est trapézoïdale avec une largeur au fond d'environ 10m.



Pour le recalibrage du Savignol, une opération de déblais doit avoir lieu. Le volume total est de 3850 m³.



Grâce aux aménagements (bassins et recalibrage), le projet d'aménagement Brouillau est hors d'eau.

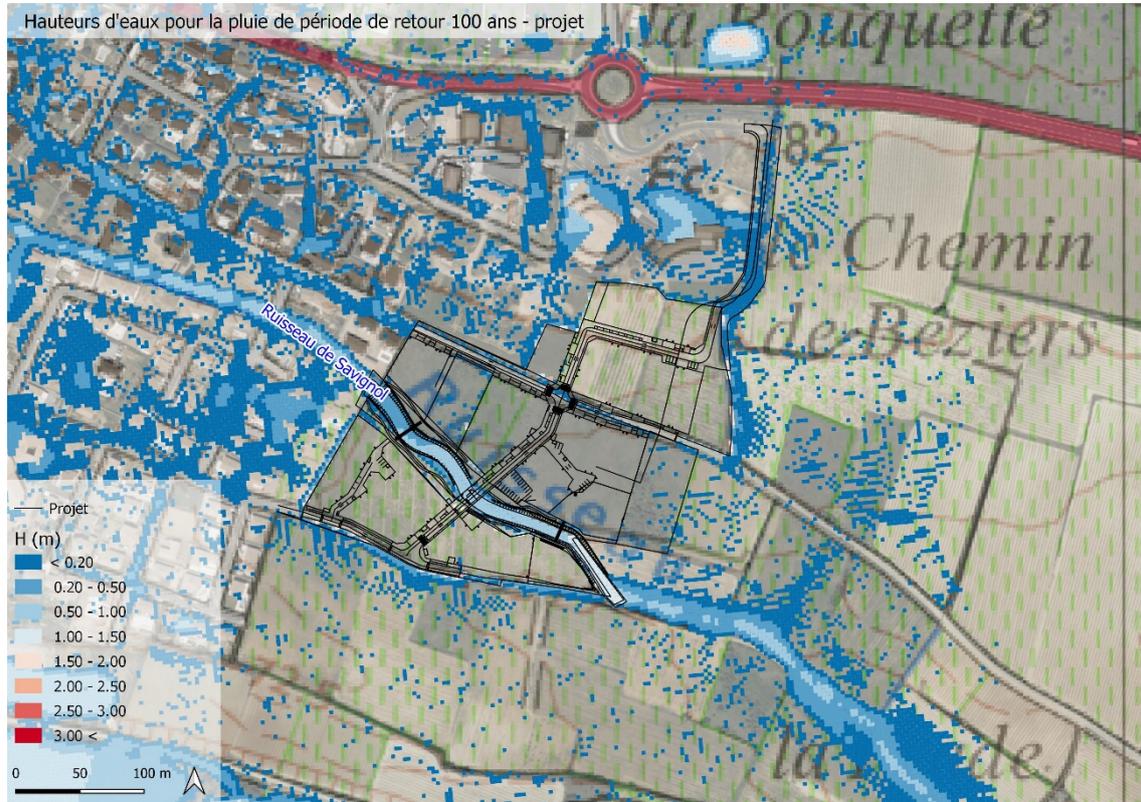


Figure 20 : Hauteurs d'eau pour la pluie de période de retour 100 ans au niveau de la zone projet

De plus, les débits à l'aval sont diminués dans le Savignol et inchangés dans le Lirou (cf hydrogrammes Figure 20).

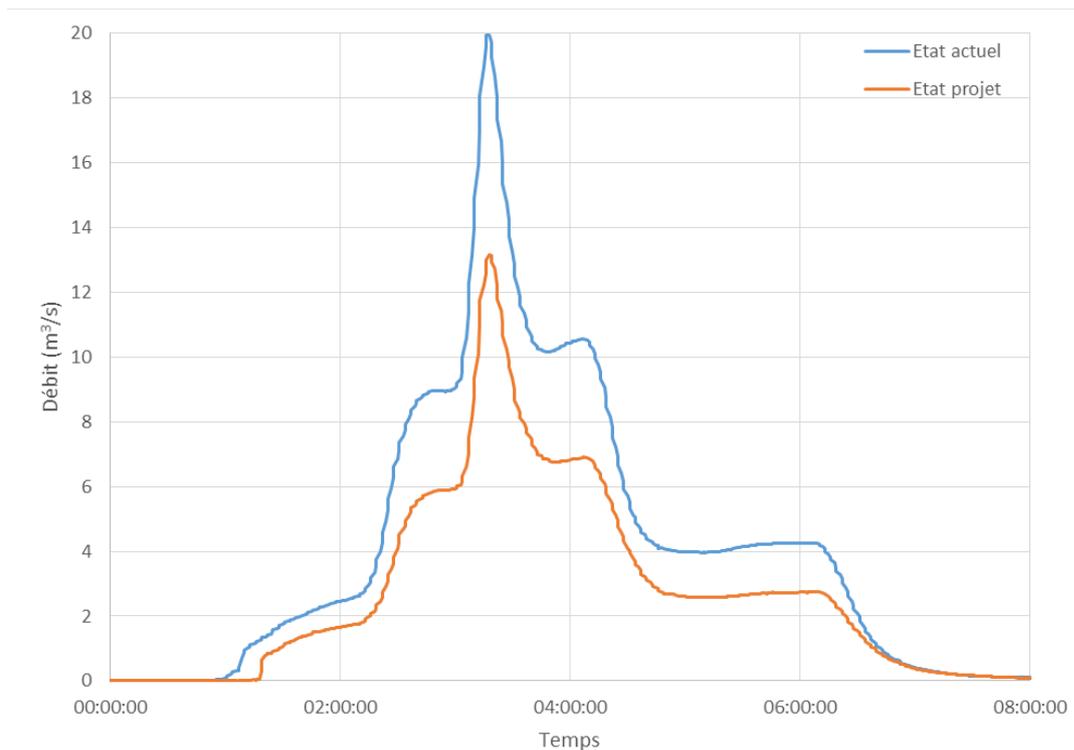
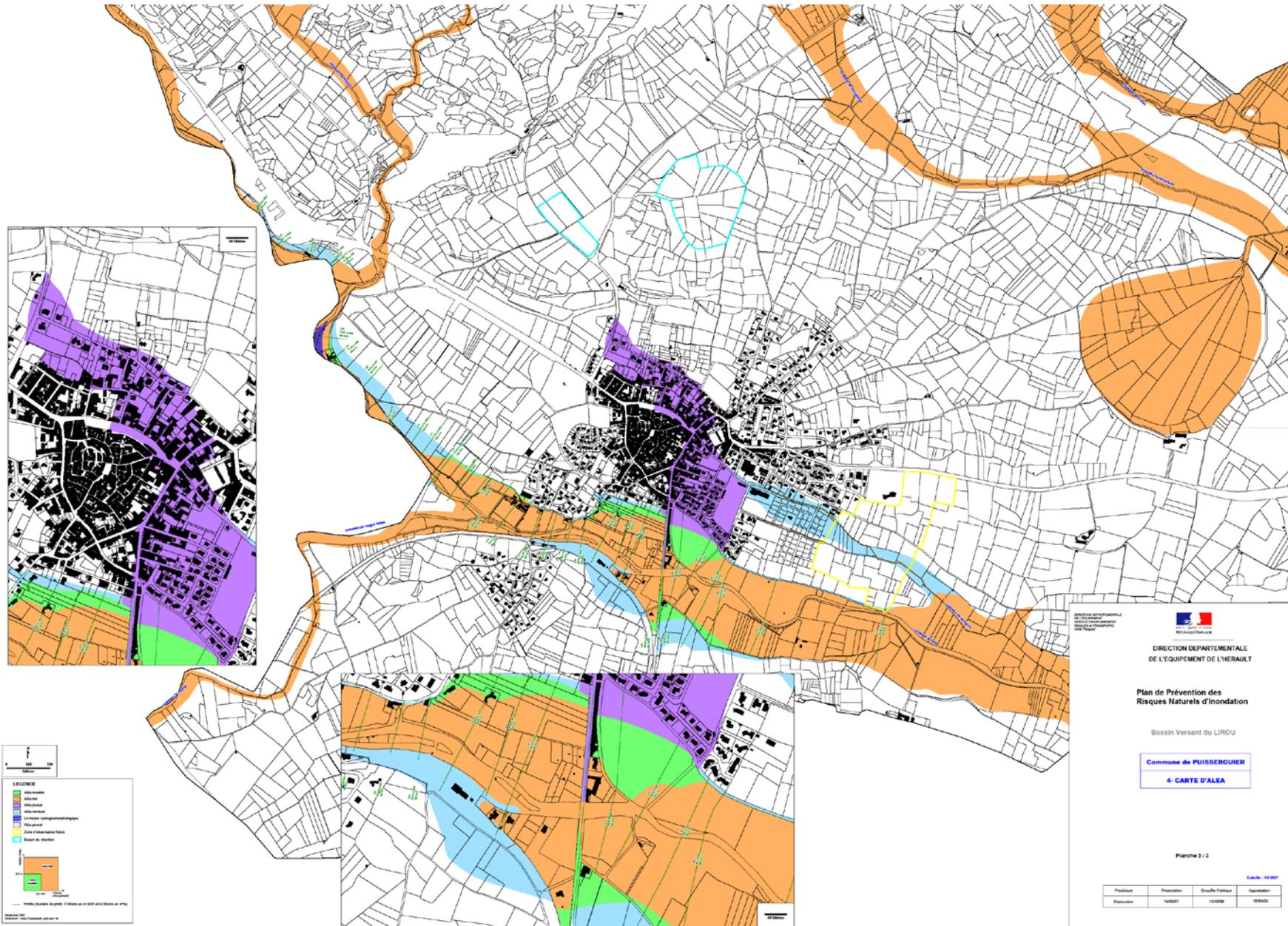


Figure 21 : Hydrogrammes du Savignol à l'aval du projet



Annexe 3 : Synthèse du règlement du PPRI

Implantations humaines	Zone PPRI	R	RU	RP	BU	BP	ZPR	ZPE
Sont interdits								
Tous les travaux et projets nouveaux		X	X	(sauf ceux admis)				
Tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient, dans une bande de 50 m comptés à partir du pied des digues et susceptibles d'aggraver le risque					X	X		
Tous projets de construction d'établissements à caractère stratégique (casernes de pompiers, gendarmerie, etc.).							X	X
Sont admis limitativement et sous condition								
Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.)		X	X	X	X	X		
Les créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE		X	X	X	X	X		
Les créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux		X	X	X	X	X		
Reconstruction de bâtiments sinistrés	Sinistres non liés à une inondation	X	X	X				
	Reconstructions autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprise et volume initiaux, pour la même destination	X	X	X				
	construction pas située à moins de 50 m du pied d'une digue	X	X	X				
	construction réalisée sur vide sanitaire	X	X	X				
	surface du 1 ^{er} plancher aménagé calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm Garage = PHE Si pas de PHE = TN + 50 cm	X	X	X				
Modification de constructions	ne pas créer de logements supplémentaires	X	X	X				
	en cas de changement de destination, ce changement n'augmente pas la vulnérabilité et améliore la sécurité des personnes	X	X	X				

	surface du premier plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de la PHE + 30 cm Si pas de PHE : TN + 50 cm	X	X	X				
	Sur vide sanitaire				X	X		
	Plancher = PHE + 30cm Garage = PHE Si pas de PHE = TN + 50 cm					X		
	Modification du RDC au niveau du sol si : o RDC ne soit pas destiné à du logement, o hauteur sous plafond, si le plancher est remonté à la cote PHE + 30 cm, inférieure à 2 m o mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc.) o biens peuvent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.) o personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc.)	X		X	X	X		
Extensions au sol	surface du 1 ^{er} plancher aménagé calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm Garage : PHE Si pas de PHE : TN + 50 cm	X	X	X				
	Mesures compensatoires à l'extension (batardeaux sur chaque ouvrant...)	X	X	X				
	Sur vide sanitaire				X	X		
	Plancher = PHE + 30cm Garage = PHE Si pas de PHE = TN + 50 cm					X		

	Bâtiment avec étage	autorisée au niveau du rez-de-chaussée, dans la limite de 20m ² d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.)	X	X	X	X	X		
Extension à l'étage		sans création de logement ou d'activité supplémentaire et sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).	X	X	X				
Piscines		Au niveau du TN à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours	X	X	X	X	X		
Equipements d'intérêt général		Implantation techniquement irréalisable hors du champ d'inondation ou protection contre les inondations, sous réserve qu'ils soient construits à plus de 50 m du pied d'une digue : Etude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval, déterminer l'impact sur l'écoulement des crues, mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Conséquences d'une crue exceptionnelle (1,5 fois le débit centennal).	X	X	X	X	X		
Voiries secondaires		peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues	X	X	X	X	X		

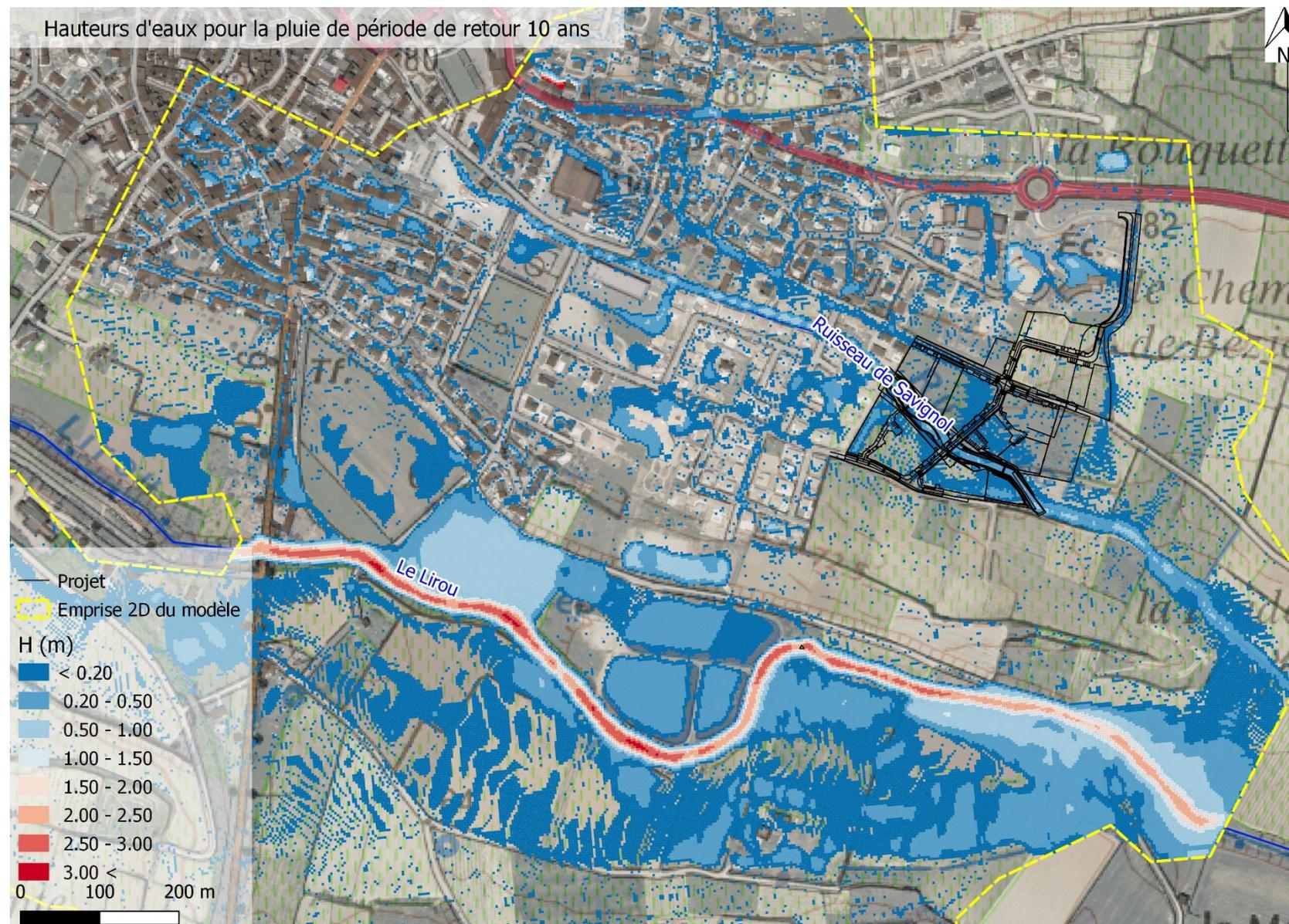
<p>Equipements publics</p>	<p>Pas d'hébergement et : - à plus de 50 m du pied d'une digue - Bâtiments résistants à la poussée d'une vague de crue en provenance de la rupture par débordement de la digue, aucune ouverture sous la cote PHE coté digue - Plan d'évacuation établi, prévoyant la fermeture de l'équipement dès que le niveau d'alerte laisse présager un risque d'inondation sur le secteur - Hauteur du premier plancher \geq TN + 50 cm - Etude hydraulique devant définir conséquences amont et aval + déterminer impact sur l'écoulement des crues + mesures compensatoires pour annuler effets et les conditions de leur mise en sécurité. + conséquences crue exceptionnelle</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>				
<p>Aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisir</p>	<p>Plein air sans création de remblais, pas d'obstacle à l'écoulement des crues et situés à plus de 50 m du pied d'une digue. Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées (sanitaires, vestiaires, locaux à matériels) lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation Plancher = PHE + 30 cm Si pas PHE = TN + 50cm Conséquences sur écoulements négligeables</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>		
<p>Parcs publics de stationnement de véhicules</p>	<p>Signalés comme étant inondables Evacuation organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS Sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>		
<p>Clotures et murs</p>	<p>Création ou modification de clôtures et de murs si ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum)</p>	<p>X</p>		<p>X</p>				

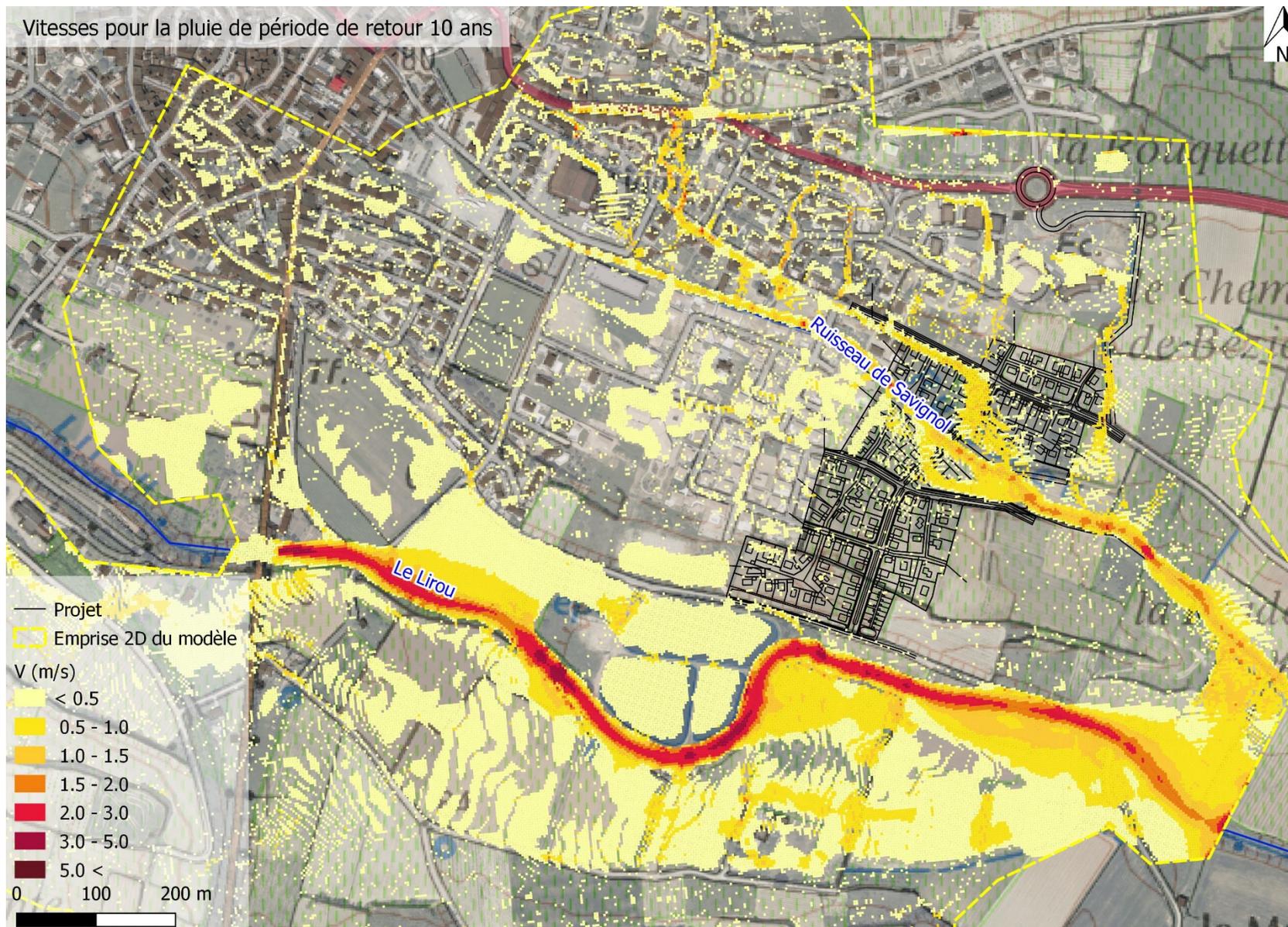
	Création ou modification de clôtures et de murs supérieurs à 20 cm de haut si pas obstacle majeur à l'écoulement des eaux. -> au moins 30 % de la surface du mur situés entre le sol et la cote de la PHE transparents aux écoulements (barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc)		X		X	X		
Réseaux	Réalisation de réseaux secs enterrés nouveaux si pas vulnérables aux crues + avec clapets anti-retour	X	X	X	X	X		
	Réseau pluvial dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement						X	X
	Réalisation de réseaux humides (assainissement et eau potable) nouveaux : étanches + clapets anti-retour. Les bouches d'égout verrouillées	X	X	X	X	X		
Serres	Demandeur = exploitant à titre principal (affiliation AMEXA + relevé parcellaire) Ecoulement des eaux pris en compte - transparence totale par dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres - ou règles d'implantation : la largeur <= 20 m, plus grande dimension dans le sens d'écoulement principal, espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur et de 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant).			X				

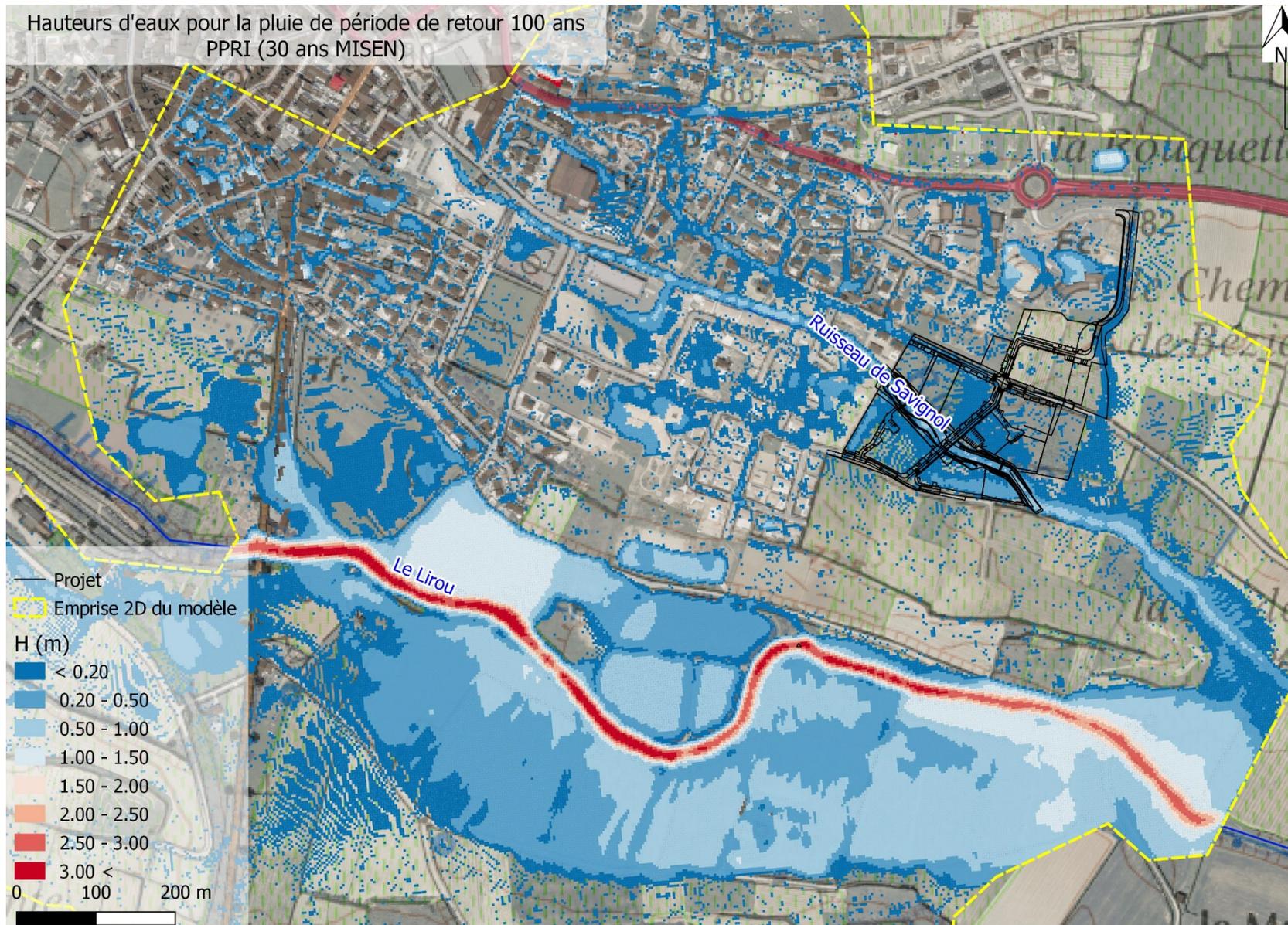
L'implantation de fermes ou panneaux photovoltaïques	<p>Etude hydraulique basée sur la crue de référence du présent PPRi précise, sur le site d'implantation, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement Projet à plus de 50 m comptés à partir du pied des digues et dans une zone où la vitesse d'écoulement calculée dans l'étude hydraulique soit inférieure à 0,50 m/s ; Sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE indiquée dans l'étude hydraulique et au présent PPRi ; Notice de sécurité spécifique (solidité de l'ancrage des poteaux (avis d'expert) pour résister au débit et à la vitesse d'une crue centennale étudiés dans l'étude hydraulique, prise en compte de l'arrivée d'éventuels embâcles (pièges par pieux...))</p>			X				
Constructions nouvelles	Sur vide sanitaire				X	X		
	Mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m2 imperméabilisé				X	X	Réflexion d'ensemble, DLE ou non, soit à la parcelle	
	Plancher = PHE + 30cm Garage = PHE Si pas de PHE = TN + 50 cm					X		
Planchers aménagés des constructions : TN + 30 cm							X	
Cas particulier du Savignol								

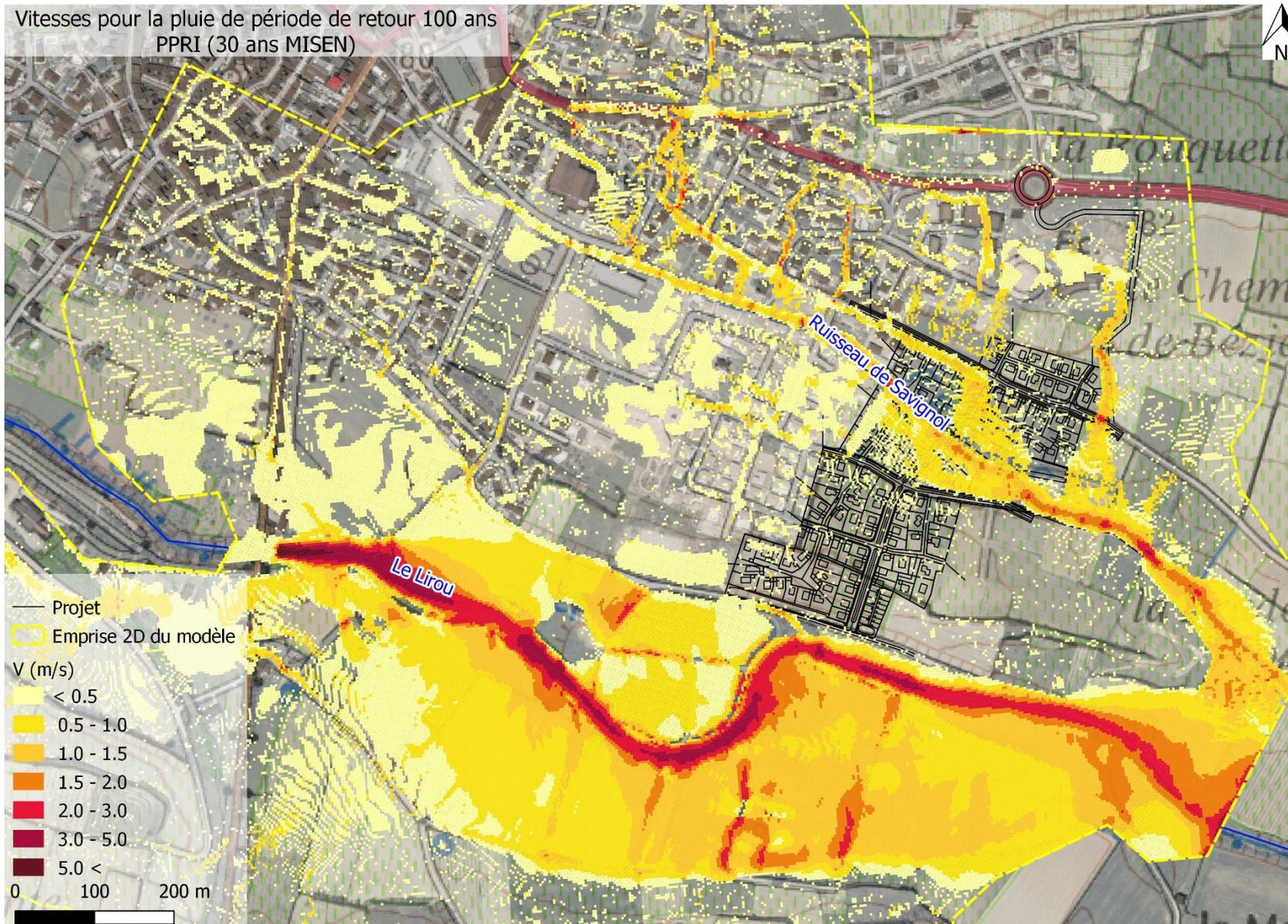
Toute urbanisation veillera impérativement à respecter une **bande inconstructible de 3 mètres** de part et d'autre de l'axe d'écoulement du ruisseau du Savignol

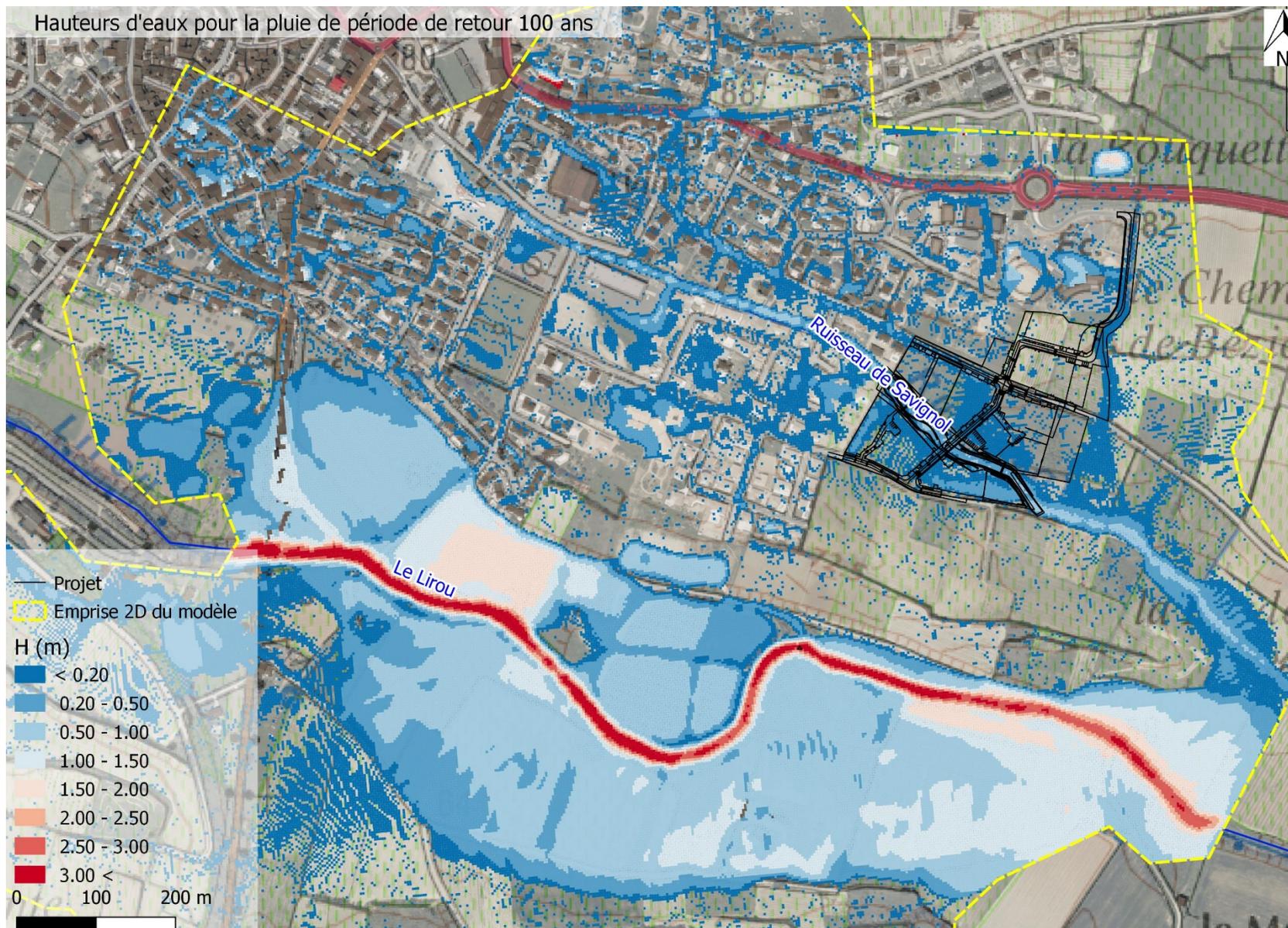
Annexe 3 : Résultats des modélisations de l'état actuel

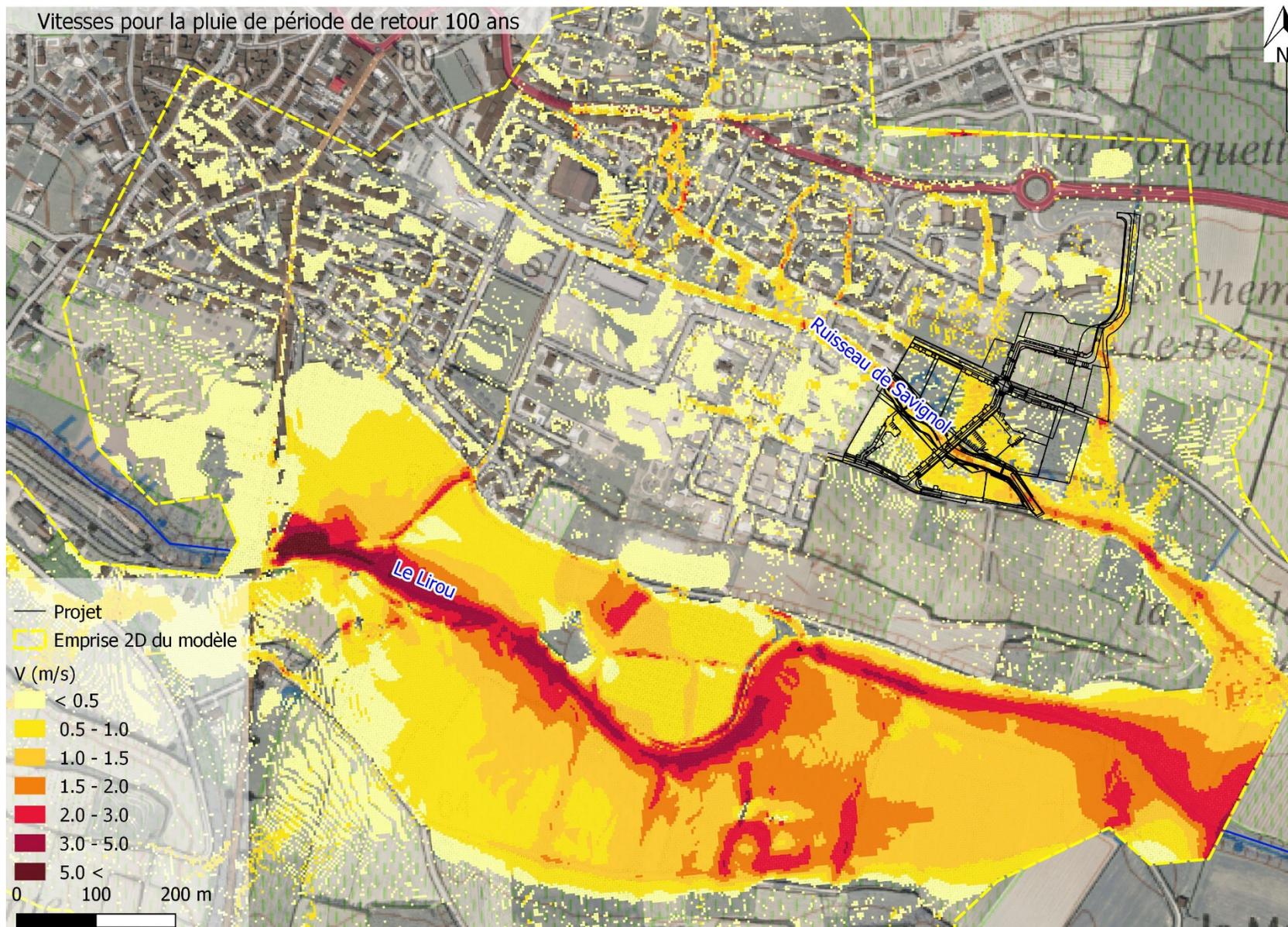




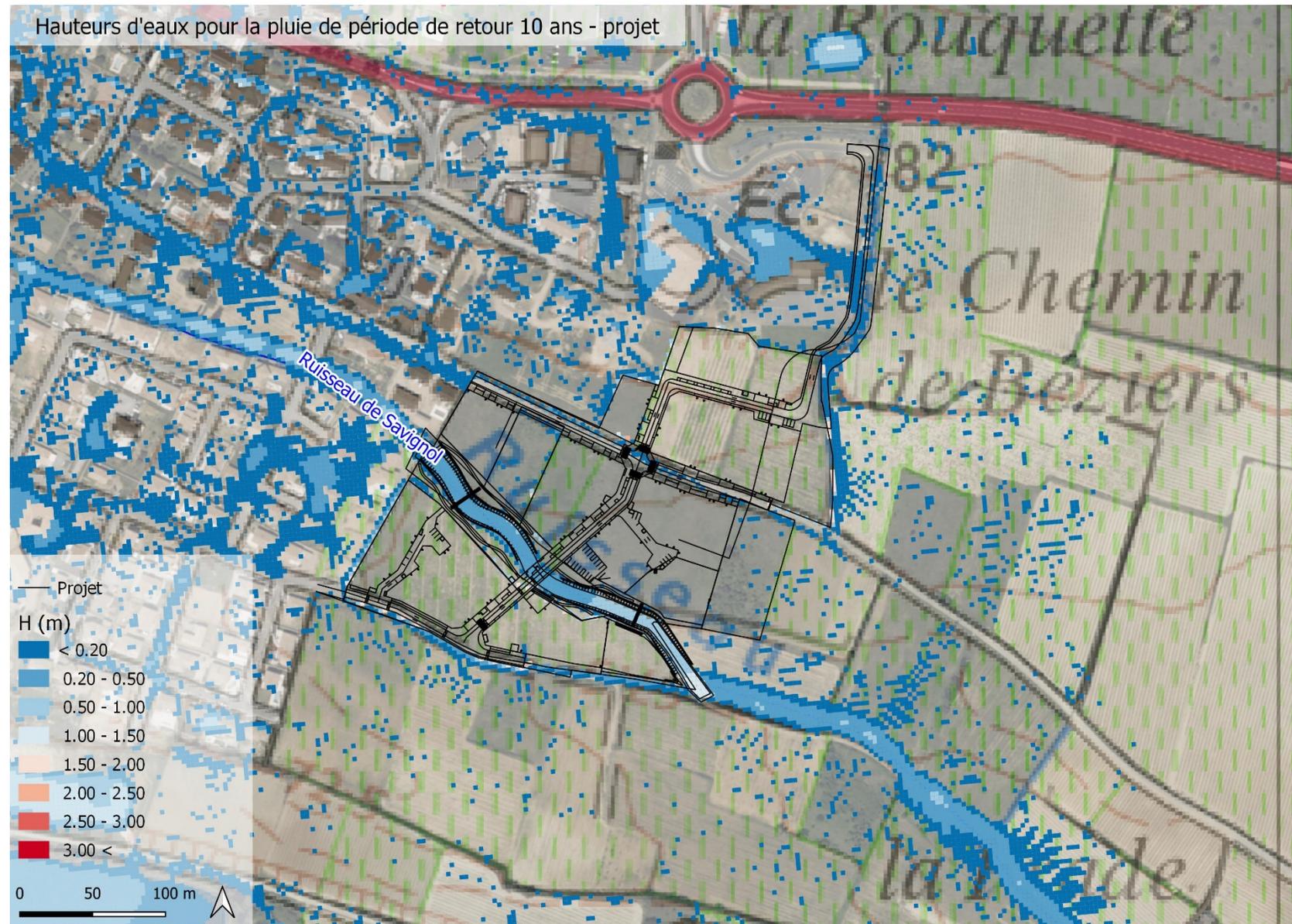


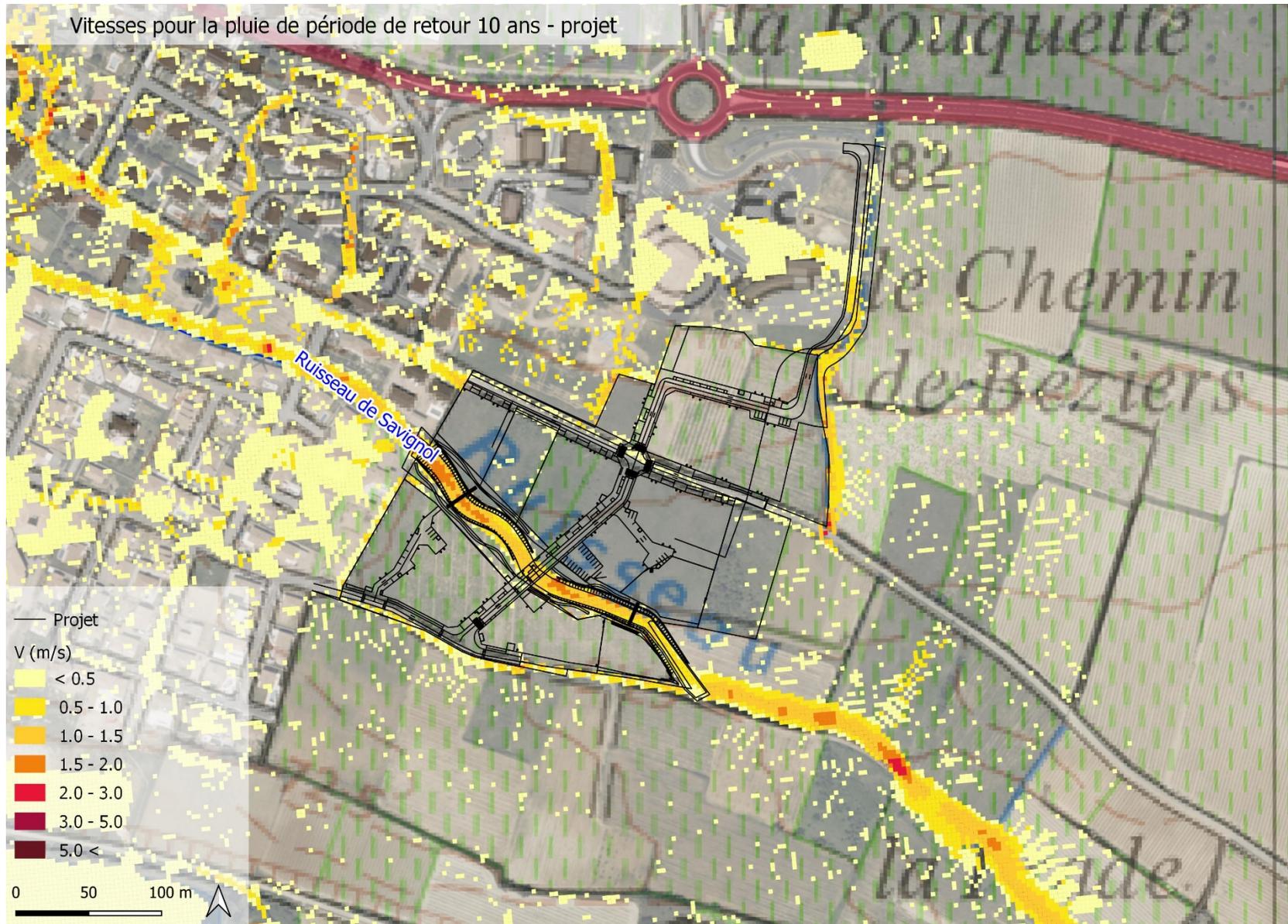


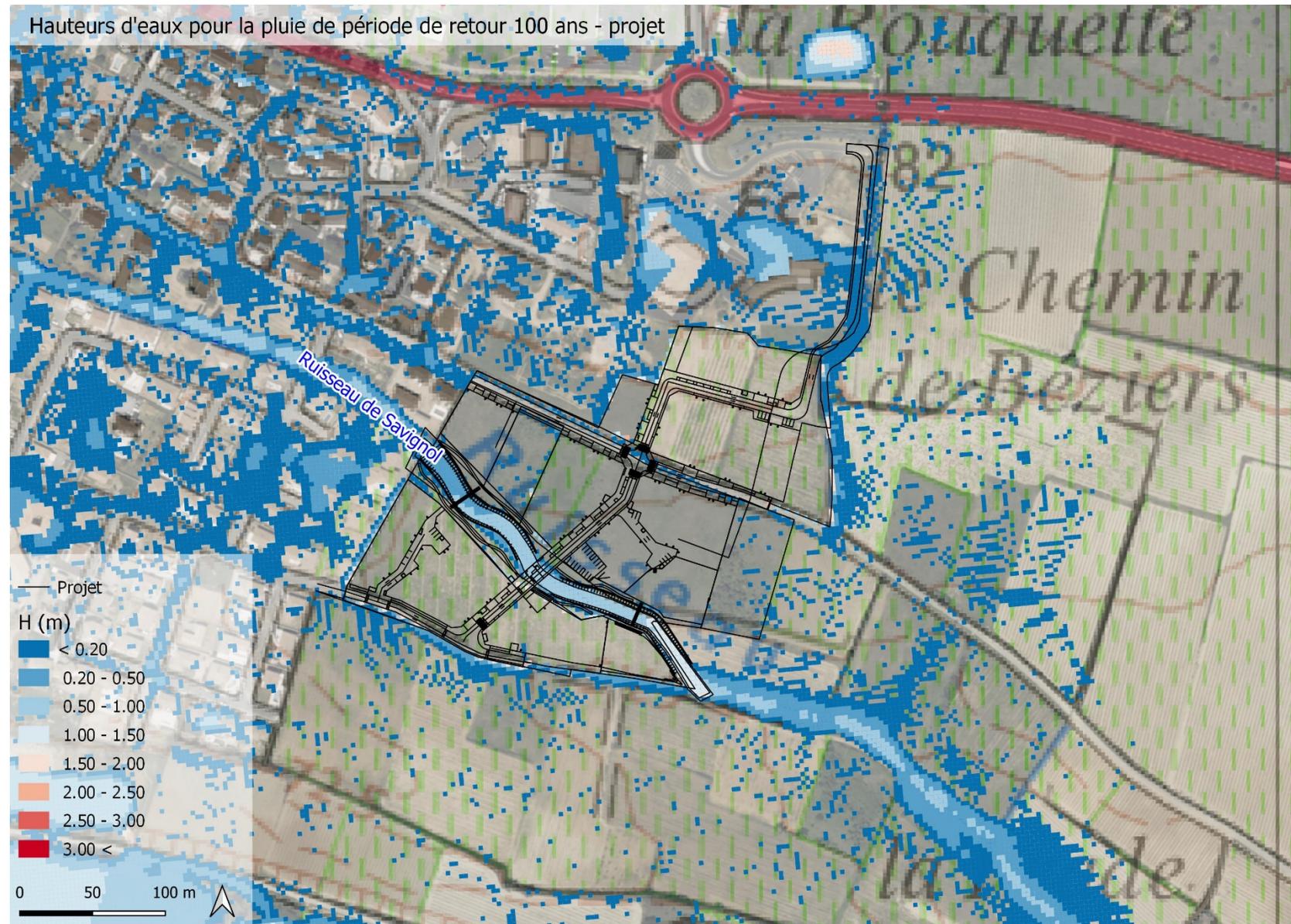




Annexe 4 : Résultats des modélisations pour l'état projet











sce

Aménagement
& environnement

www.sce.fr

GROUPE KERAN

24. Annexe 2 : Justificatifs de maîtrise foncière

COMPROMIS DE VENTE
VILASALO / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

Monsieur VILASALO GEORGES
11, boulevard Victor Hugo
34620 PUISSERGUIER
Tel : 06 80 81 40 77

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur FIEU Aurélien, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entre les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

0 ✓

AF

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de PUISSEGUIER (34490) :

- La parcelle cadastrée section C numéro 72 de 2445 m²

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 90.000,00€ (QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS).

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

2° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans

AF

0.5

- taux maximum de : 3%

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.

- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

AF

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître MARC, notaire à CAPESTANG.

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 18 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

9 - SIGNATURES DES ACTES DE REVENTES DES LOTS

Les actes de reventes des lots du programme à réaliser par l'ACQUEREUR sur le bien immobilier objet des présentes seront signés en l'étude du notaire ci-dessus désigné.

10 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente. L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

AF

GV

11 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

12 - NEGOCIATION

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée « Occitanie Terrains ». Par conséquent, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique. La Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par le notaire chargé de la vente, devra mentionner ces honoraires à la charge de l'ACQUEREUR.

13 - ELECTION DE DOMICILE

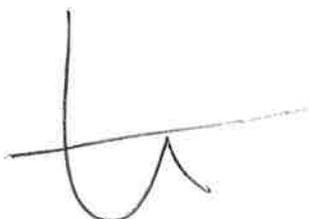
Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en trois exemplaires

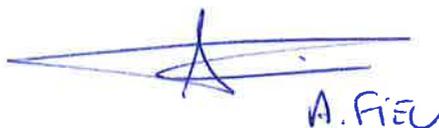
Fait à Puisseguier

Le 29/06/18

LE VENDEUR



L'ACQUEREUR



A. FIEU

1

COMPROMIS DE VENTE
EVARD / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

Madame EVARD JOSETTE
57, Grande Rue
78770 MARCQ
Tel : 01 34 87 51 68

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur Florian BLONDEL, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entre les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

TB - VE

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de PUISSEGUIER (34490) :

- La parcelle cadastrée section C numéro 81 de 3425 m²
 - La parcelle cadastrée section C numéro 82 de 1065 m²
- Soit un total de 4490 m²

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 158.000,00€ (CENT CINQUANTE HUIT MILLE EUROS).

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° Que l'ACQUEREUR puisse acquérir l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre de la zone « AU » du PLUi en cours d'élaboration sur la Commune de Puisserguier.

Etant ici précisé que le périmètre ci-dessus indiqué comprend notamment les parcelles cadastrées, Section C numéros 732 – 12 – 13 – 16 – 17 – 67 - 66 – 68 – 69 – 450 – 451 – 71 – 72 – 78 – 79 – 304 – 80 – 305 – 81 – 82 – 83.

Etant observé que l'acquisition desdites parcelles forme un tout indivisible.

T.B.
J.E.

En conséquence de quoi si l'ACQUEREUR ne pouvait acquérir, pour quelque cause que ce soit, l'une des parcelles comprises dans le périmètre indiqué ci-dessus, il pourrait se prévaloir de la caducité des présents accords, sans indemnité de part ni d'autre.

2° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

3° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

FB
ME

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître MARC, notaire à CAPESTANG (34).

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 18 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

9 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente. L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

FB -
JE

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

10 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en deux exemplaires

Fait à *MARQ*

Le *28/09/2021*

LE VENDEUR

H. Emond

L'ACQUEREUR

[Signature]

COMPROMIS DE VENTE
GUIOT / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

Monsieur GUIOT MICHEL
Résidence Le Surcouf
1, rue du Levant
34280 LA GRANDE MOTTE
Tel : 06 76 81 01 00

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur Florian BLONDEL, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entre les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

MG
FB

1 - DESIGNATION**Sur la Commune de PUISSEGUIER (34490) :**

- La parcelle cadastrée section C numéro 67 de 3590 m²

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 70.000,00€ (SOIXANTE DIX MILLE EUROS)

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

TB.
116

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES**A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN**

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° Que l'ACQUEREUR puisse acquérir l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre de la zone « AU » du PLUi en cours d'élaboration sur la Commune de Puisserguier.

Etant ici précisé que le périmètre ci-dessus indiqué comprend notamment les parcelles cadastrées, Section C numéros 732 – 12 – 13 – 16 – 17 – 67 - 66 – 68 – 69 – 450 – 451 – 71 – 72 – 78 – 79 – 304 – 80 – 305 – 81 – 82 – 83.

Etant observé que l'acquisition desdites parcelles forme un tout indivisible.

Dans l'hypothèse d'un changement de destination de la parcelle ci-dessus dans le cadre du projet d'urbanisation dit du Beauillan, les parties s'engagent à se réunir pour fixer ensemble un nouveau prix.

TB.
46

En conséquence de quoi si l'ACQUEREUR ne pouvait acquérir, pour quelque cause que ce soit, l'une des parcelles comprises dans le périmètre indiqué ci-dessus, il pourrait se prévaloir de la caducité des présents accords, sans indemnité de part ni d'autre.

2° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

3° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

AG
FB

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître PETAVY, notaire à GABIAN.

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 18 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

9 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente. L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

AG
FB

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

10 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

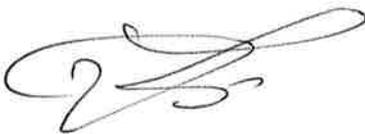
Fait en trois exemplaires

Fait à

Le

La Grande Motte
22/09/2021

LE VENDEUR



L'ACQUEREUR



COMPROMIS DE VENTE
CONSORTS MONBRU / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

Monsieur MONBRU JEAN CLAUDE et Madame MONBRU MICHELLE

12, impasse du Rocher

34620 PUISSERGUIER

Tel : 04 67 93 70 48

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur FIEU Aurélien, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entre les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

J S M

M M

AF

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de PUISSEGUIER (34490) :

- La parcelle cadastrée section C numéro 623 de 10677 m²

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 380.000,00€ (TROIX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS).

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

2° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

je m

m m

AF

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

JOM

MM

AF

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître FIARC, notaire à CAPES TANG

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 18 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

9 - SIGNATURES DES ACTES DE REVENTES DES LOTS

Les actes de reventes des lots du programme à réaliser par l'ACQUEREUR sur le bien immobilier objet des présentes seront signés en l'étude du notaire ci-dessus désigné.

10 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente. L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

J e n g

M M

AG

11 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

12 - NEGOCIATION

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée « Terrains Sud de France ». Par conséquent, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique. La Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par le notaire chargé de la vente, devra mentionner ces honoraires à la charge de l'ACQUEREUR.

14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en trois exemplaires

Fait à Puisseguier
Le 30/04/18

LE VENDEUR

W. J. B. V.

[Signature]

L'ACQUEREUR

[Signature]

A. FIEU.

COMPROMIS DE VENTE
CONSORTS RIBA / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

Madame RIBA GINETTE née PONS

27, avenue de la Gare

34620 PUISSEGUIER

Tel : 04 67 93 81 46

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur FIEU Aurélien, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entre les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de PUISSEGUIER (34490) :

- La parcelle cadastrée section C numéro 451 de 2595 m²

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 92.000,00€ (QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS).

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

2° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

Ad g AF

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

AG AP

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître Marc, notaire à Capestang.

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 18 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

9 - SIGNATURES DES ACTES DE REVENTES DES LOTS

Les actes de reventes des lots du programme à réaliser par l'ACQUEREUR sur le bien immobilier objet des présentes seront signés en l'étude du notaire ci-dessus désigné.

10 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente. L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

AG AF

11 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

12 - NEGOCIATION

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée « Terrains Sud de France ». Par conséquent, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique. La Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par le notaire chargé de la vente, devra mentionner ces honoraires à la charge de l'ACQUEREUR.

14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en trois exemplaires

Fait à *Puissaguer*

Le *18/05/18*

LE VENDEUR

Darba Ginette

L'ACQUEREUR

A. FIEU

COMPROMIS DE VENTE
CONSORTS SALVADOR / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

Monsieur SALVADOR DIDIER
5149 Holly Hock LN
Keller TX 76244
ETATS UNIS

Monsieur SALVADOR FRANCIS
62, rue Mal Lattre de Tassigny
68260 KINGERSHEIM
Tel : 06 74 86 15 25

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur FIEU Aurélien, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

AF DS
FS

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entre les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de PUISSEGUIER (34490) :

- La parcelle cadastrée section C numéro 89 de 1725 m²

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de **61.000,00€ (SOIXANTE UN MILLE EUROS)**.

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

AF DS
FS

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

2° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

AF DS
FS

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître ~~MARC~~, notaire à ~~Capestang (34)~~. *Naubome (11)*. *Boursicot*

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 18 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

9 - SIGNATURES DES ACTES DE REVENTES DES LOTS

Les actes de reventes des lots du programme à réaliser par l'ACQUEREUR sur le bien immobilier objet des présentes seront signés en l'étude du notaire ci-dessus désigné.

AF *DS*
FS

10 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente. L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

11 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

12 - NEGOCIATION

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée « Terrains Sud de France ». Par conséquent, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique. La Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par le notaire chargé de la vente, devra mentionner ces honoraires à la charge de l'ACQUEREUR.

13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en ⁴trois exemplaires

Fait à Narbonne

Le ~~06/18~~ Le 06/06/18

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR


D. Salvador


F. Salvador


A. FIEU.

COMPROMIS DE VENTE
CONSORTS ROUGE / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

Monsieur ROUGE JEAN CLAUDE
3, rue des Jardins
34620 PUISSERGUIER

Monsieur ROUGE FRANCIS
30, imp Mike Plant
34500 BEZIERS

Monsieur ROUGE ALAIN
26, rue d'Arsonval
34500 BEZIERS

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur FIEU Aurélien, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entres les parties :

RF AR R-J-C AF

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de PUISSEGUIER (34490)

- La parcelle cadastrée section C numéro 79 de 2470 m²
 - La parcelle cadastrée section C numéro 304 de 1820 m²
- Soit au total : 4290 m²

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 150.000,00€ (CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD

Rf

AK

R-J-C

AF

du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

2° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

RF AR R-J-C AF

- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître FIARRE, notaire à CAPESTANG

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 18 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

9 - SIGNATURES DES ACTES DE REVENTES DES LOTS

Les actes de reventes des lots du programme à réaliser par l'ACQUEREUR sur le bien immobilier objet des présentes seront signés en l'étude du notaire ci-dessus désigné.

10 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente. L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

AR RF R-J-C AF

11 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

12 - CONDITION DETERMINANTE DES PRESENTES – PACTE DE PREFERENCE

De convention expresse entre les parties, il est convenu que l'ACQUEREUR bénéficiera à l'expiration du présent compromis de vente et pour une période de 10 ans d'un pacte de préférence sur la totalité des parcelles relatées dans l'article 1-« DESIGNATION ».

En conséquence, le VENDEUR s'engage envers l'ACQUEREUR, dans le cas où il se déciderait à se dessaisir de tout ou partie desdites parcelles, à notifier à la SAS HECTARE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le prix, les modalités de paiement et les conditions auxquelles il envisage l'aliénation.

A ces prix, modalités de paiement et conditions, le VENDEUR s'engage expressément à donner la préférence sur tout autre acquéreur qui se présenterait, à la SAS HECTARE qui en conséquence aurait le droit d'exiger que tout ou partie des parcelles dont il s'agit lui soit vendues pour ces mêmes prix et conditions.

13 - NEGOCIATION

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée « Terrains Sud de France ». Par conséquent, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique. La Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par le notaire chargé de la vente, devra mentionner ces honoraires à la charge de l'ACQUEREUR.

RF AR R-J-C-AF

14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en ^{cinq} trois exemplaires

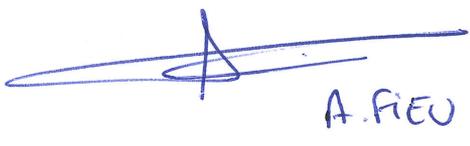
Fait à Puisseguier

Le 16/04/18

LE VENDEUR

The seller's section contains three handwritten signatures in blue ink. The top signature is a large, stylized cursive mark. Below it is a smaller, more compact signature. At the bottom is another large, sweeping signature.

L'ACQUEREUR

The buyer's section contains one handwritten signature in blue ink, which is a long horizontal stroke with a vertical line through the middle. Below the signature, the name "A. FIEU" is printed in a simple, sans-serif font.

COMPROMIS DE VENTE
ROUGE JEAN CLAUDE / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

Monsieur ROUGE JEAN CLAUDE
3, rue des Jardins
34620 PUISSEGUIER

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur FIEU Aurélien, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entre les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

R-J-C AF

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de PUISSEGUIER (34490) :

- La parcelle cadastrée section C numéro 80 de 1650 m²
- La parcelle cadastrée section C numéro 305 de 1650 m²
- La parcelle cadastrée section C numéro 90 de 2620 m²
- La parcelle cadastrée section C numéro 87 de 6780 m²
- La parcelle cadastrée section C numéro 88 de 1750 m²
- Une parcelle de 422m² à détacher d'un plus grand ensemble cadastré sur section C numéro 86 de 5140 m², conformément au plan ci-annexé et visé par les parties. Le VENDEUR conservant 4718m².
Soit un total de 14872m²

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 520.520,00€ (CINQ CENT VINGT MILLE CING CENT VINGT EUROS).

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD

R-D-C AF

du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

2° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.

R-J-C AF

- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître MARC, notaire à CAPESTANG.

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 18 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

9 - SIGNATURES DES ACTES DE REVENTES DES LOTS

Les actes de reventes des lots du programme à réaliser par l'ACQUEREUR sur le bien immobilier objet des présentes seront signés en l'étude du notaire ci-dessus désigné.

R-J-C AF

10 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente. L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

11 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

12 - CONDITION DETERMINANTE DES PRESENTES – PACTE DE PREFERENCE

De convention expresse entre les parties, il est convenu que l'ACQUEREUR bénéficiera à l'expiration du présent compromis de vente et pour une période de 10 ans d'un pacte de préférence sur la totalité des parcelles relatées dans l'article 1-« DESIGNATION ».

En conséquence, le VENDEUR s'engage envers l'ACQUEREUR, dans le cas où il se déciderait à se dessaisir de tout ou partie desdites parcelles, à notifier à la SAS HECTARE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le prix, les modalités de paiement et les conditions auxquelles il envisage l'aliénation.

A ces prix, modalités de paiement et conditions, le VENDEUR s'engage expressément à donner la préférence sur tout autre acquéreur qui se présenterait, à la SAS HECTARE qui en conséquence aurait le droit d'exiger que tout ou partie des parcelles dont il s'agit lui soit vendues pour ces mêmes prix et conditions.

13 - NEGOCIATION

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée « Terrains Sud de France ». Par conséquent, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique. La Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par le notaire chargé de la vente, devra mentionner ces honoraires à la charge de l'ACQUEREUR.

R-J-C AF

14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en trois exemplaires

Fait à *Ruisseguier*

Le *18/04/18*

LE VENDEUR



L'ACQUEREUR



A. FIEU

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



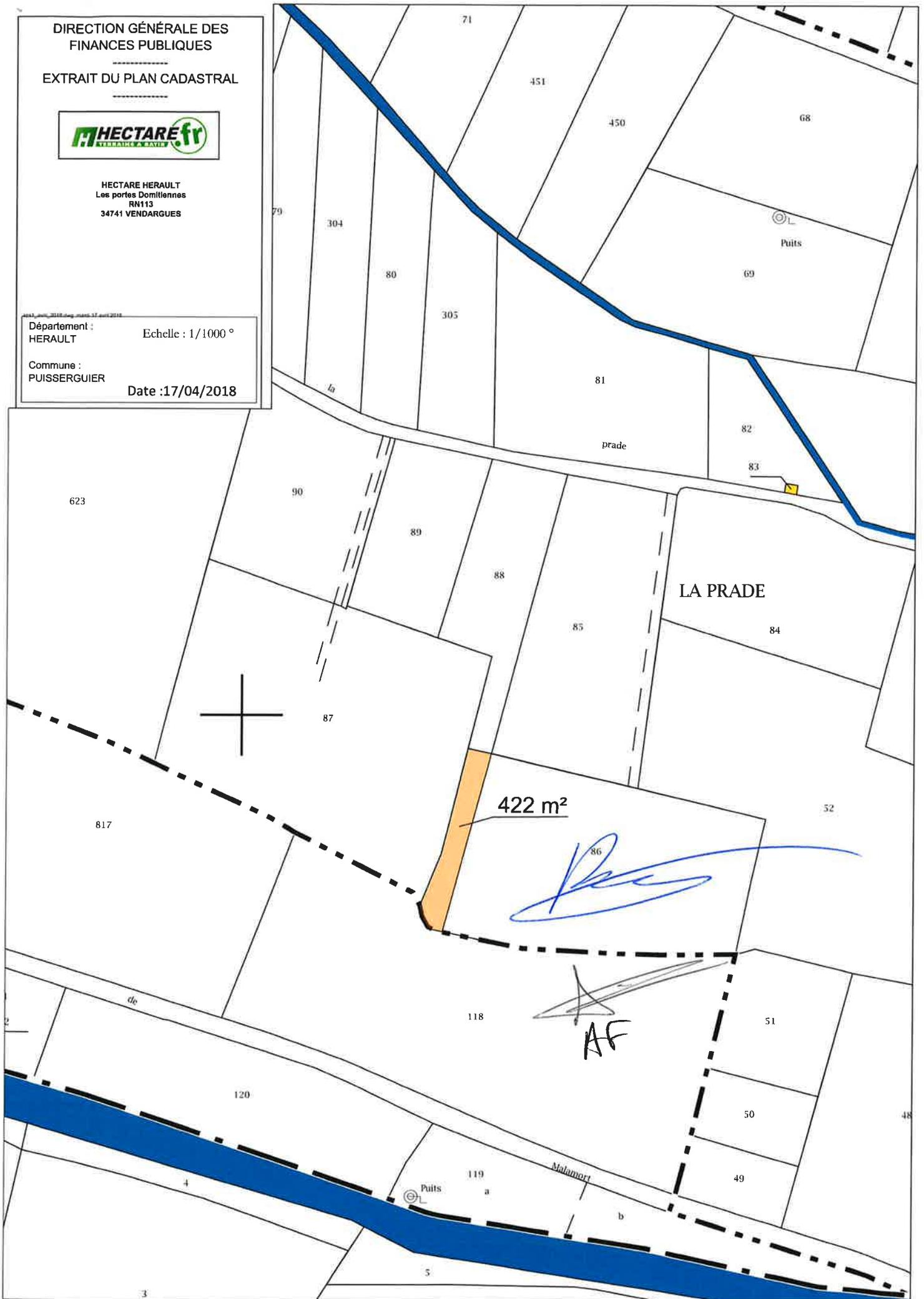
HECTARE HERAULT
Les portes Domitiennes
RN113
34741 VENDARGUES

Département :
HERAULT

Echelle : 1/1000 °

Commune :
PUISSERGUIER

Date : 17/04/2018



COMPROMIS DE VENTE
CONSORTS PONS / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

MARIÉE

Madame PONS GEORGETTE née CALVET
10, rue du Lirou
34620 PUISSEGUIER
Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur FIEU Aurélien, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entre les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

gc

AF

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de PUISSEGUIER (34490) :

- La parcelle cadastrée section C numéro 450 de 2645 m²

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 95.000,00€ (QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS).

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

2° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

AF

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.

- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

g.l.

AF

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître Marc, notaire à Capestang.

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 18 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

9 - SIGNATURES DES ACTES DE REVENTES DES LOTS

Les actes de reventes des lots du programme à réaliser par l'ACQUEREUR sur le bien immobilier objet des présentes seront signés en l'étude du notaire ci-dessus désigné.

10 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente. L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

AF

11 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

12 - NEGOCIATION

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée « Terrains Sud de France ». Par conséquent, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique. La Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par le notaire chargé de la vente, devra mentionner ces honoraires à la charge de l'ACQUEREUR.

14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en trois exemplaires

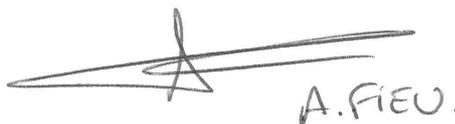
Fait à Puisseguier

Le 14/05/18

LE VENDEUR



L'ACQUEREUR


A.FIEU.

COMPROMIS DE VENTE
CONSORTS SOULAGNE / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

Monsieur SOULAGNE ANDRE et Madame SOULAGNE LISE MARIE
21, rue Pasteur
34620 PUISSEGUIER
06 84 23 54 59

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur Florian BLONDEL, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entres les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

AS

FB

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de PUISSEGUIER (34490) :

- La parcelle cadastrée section C numéro 13 de 3375 m²

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de **120.000€ (CENT VINGT MILLE EUROS)**.

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° Que l'ACQUEREUR puisse acquérir l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre de la zone « AU » du PLUi en cours d'élaboration sur la Commune de Puisserguier.

Etant ici précisé que le périmètre ci-dessus indiqué comprend notamment les parcelles cadastrées, Section C numéros 732 – 12 – 13 – 16 – 17 – 67 - 66 – 68 – 69 – 450 – 451 – 71 – 72 – 78 – 79 – 304 – 80 – 305 – 81 – 82 – 83.

Etant observé que l'acquisition desdites parcelles forme un tout indivisible.

AS FB

En conséquence de quoi si l'ACQUEREUR ne pouvait acquérir, pour quelque cause que ce soit, l'une des parcelles comprises dans le périmètre indiqué ci-dessus, il pourrait se prévaloir de la caducité des présents accords, sans indemnité de part ni d'autre.

2° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

3° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

FS

FB

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître SEGUY, notaire à GINESTAS.

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 18 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

9 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente. L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

AS

FB →

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

10 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

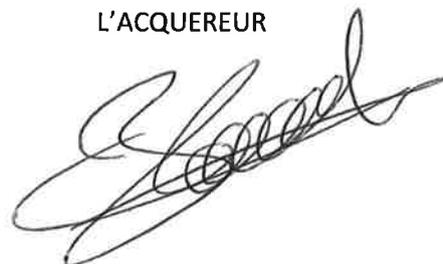
Fait en deux exemplaires

Fait à *Puissergues*
Le *30/09/2021*

LE VENDEUR



L'ACQUEREUR



COMPROMIS DE VENTE
THOMIN / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

Monsieur THOMIN JEAN-MARIE et Madame THOMIN PAULETTE
10, rue René Puigpinos
34620 PUISSERGUIER
Tel : 04 67 93 56 53

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur Florian BLONDEL, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entres les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de PUISSEGUIER (34490) :

- La parcelle cadastrée section C numéro 68 de 4010 m²
 - La parcelle cadastrée section C numéro 69 de 3860 m²
- Soit un total de 7870m² environ.

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de **280.000,00€ (DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS)**.

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° Que l'ACQUEREUR puisse acquérir l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre de la zone « AU » du PLUi en cours d'élaboration sur la Commune de Puisserguier.

Etant ici précisé que le périmètre ci-dessus indiqué comprend notamment les parcelles cadastrées, Section C numéros 732 – 12 – 13 – 16 – 17 – 67 - 66 – 68 – 69 – 450 – 451 – 71 – 72 – 78 – 79 – 304 – 80 – 305 – 81 – 82 – 83.

Etant observé que l'acquisition desdites parcelles forme un tout indivisible.

En conséquence de quoi si l'ACQUEREUR ne pouvait acquérir, pour quelque cause que ce soit, l'une des parcelles comprises dans le périmètre indiqué ci-dessus, il pourrait se prévaloir de la caducité des présents accords, sans indemnité de part ni d'autre.

2° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

3° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

PT

AB

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître MARC, notaire à CAPESTANG.

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 18 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

9 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente. L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

10 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en trois exemplaires

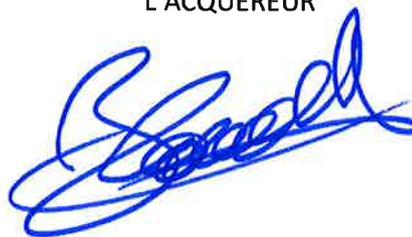
Fait à **PUISSERGUIER**

Le **22/09/2021**

LE VENDEUR


froum

L'ACQUEREUR



COMPROMIS DE VENTE
ESCANDE / SAS HECTARE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

VENDEUR(S)

Madame ECANDE MICHELINE née Raucoules
3, chemin de la garenne
34620 PUISSERGUIER
Tel : 06 45 34 01V46

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

ACQUEREUR

La société dénommée « **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.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur FIEU AURELIEN, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour conséquence la modification des conditions du présent contrat.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entre les parties :

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

EM AF

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de PUISSEGUIER (34620)

La parcelle cadastrée section C numéro 17 de 4390 m².

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de CENT CINQUANTE QUATRE MILLE EUROS (154.000,00 EUROS).

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

-Que le **VENDEUR** justifie de la propriété régulière et trentenaire du **BIEN** objet des présentes ainsi que du paiement de la taxe foncière pour les quatre dernières années, par suite il s'engage à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

-Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** déclare lui donner.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

-Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.

-Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixées aux présentes, vendeur et acquéreur reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit en discutant le prix ou les conditions de la vente, en application des textes ou conventions les régissant, le présent acte deviendra caduque et les parties seront déliées, sans indemnité de part ni d'autre, de leurs engagements réciproques, Dans ce cas, le vendeur aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente, soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'acquéreur puisse discuter la décision prise par le vendeur, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation.

Etant ici précisé que la présente condition suspensive ne pourra être réputée réalisée sans l'obtention par l'acquéreur de la garantie financière d'achèvement garantissant la réalisation des ouvrages VRD du lotissement et ce en conformité avec le programme des travaux joint à l'autorisation du présent permis d'aménager.

2° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

EM AF

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

7°- Afin d'assurer la commercialisation du projet envisagé, le VENDEUR autorise expressément l'ACQUEREUR à procéder dès l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, directement ou par l'intermédiaire de toute personne mandatée par lui, à toutes les démarches qu'il jugera utiles et nécessaires à la commercialisation du bien et ce compris la faculté pour lui d'organiser et de procéder à des visites du bien objet des présentes, chaque jour ouvrable de la semaine et ce pendant toute la durée du présent compromis.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître MARC, notaire à CAPESTANG.

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 12 mois à compter de la date de signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

- Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

- Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter

par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

10 - FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente.

L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

9 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

10 - NEGOCIATION

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée «Occitanie Terrains». Par conséquent, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique.

La Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par le notaire chargé de la vente, devra mentionner ces honoraires à la charge de l'ACQUEREUR.

EW AF

11 – INFORMATION- TRAITEMENT 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.

12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en trois exemplaires

Fait à *Puisseguier*

Le *19/11/19*

LE VENDEUR



L'ACQUEREUR



A. FIEU.



sce

Aménagement
& environnement

www.sce.fr

GRUPE KERAN