

MON ACQUISITION
Mode d'emploi

LA **FONT** DE
MAUGUIO

Coeur de vie



Guide acquéreur

Terrain à bâtir
Mon acquisition par étapes

L'OR
AMENAGEMENT
développeur de projets




MAUGUIO
CARNON



LES ÉTAPES ESSENTIELLES

1. MON DOSSIER DE CANDIDATURE

CONSULTER LE DOSSIER DE COMMERCIALISATION SUR LE SITE INTERNET DE L'OR AMÉNAGEMENT

- Le Plan de Composition.
- Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).
- Le Cahier des Limites de Prestations Technique (CLPT).
- Le Cahier des Charge de cession des terrains (CCCT).
- Le dossier de commercialisation.
- La fiche de candidature.

Télécharger son dossier ou l'obtenir directement en ligne (rubrique Nos terrains) sur loramenagement.fr.

DÉPOSER SON DOSSIER À L'OR AMÉNAGEMENT

- Le formulaire complété, avec les justificatifs demandés.
- Un chèque de réservation de 500 euros (non encaissé).
- Une simulation de financement à demander à votre établissement bancaire.

La réponse à votre candidature vous sera faite par courrier par L'Or Aménagement.

2. A L'ATTRIBUTION DU LOT

ETAPE 1



M+1

1 mois

COMPROMIS DE VENTE

- L'étude Notariale LEXNOT, vous contactera pour prendre un rendez-vous pour la signature du compromis de vente.
- A la signature, vous devrez verser un acompte de 5% du montant de l'achat, chèque qui sera encaissé par L'Or Aménagement.

ETAPE 2



M+2

+ 5 mois

PERMIS DE CONSTRUIRE

Avis de l'Architecte Coordinateur de la ZAC

- Vous devez élaborer votre projet avec votre Architecte, ou votre Constructeur.
- Vous établissez un 1er plan de votre projet à envoyer, par e-mail, à l'Architecte Coordinateur, pour validation.
- L'Architecte Coordinateur répond à vos questions et vous guide dans vos choix, il est garant du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales, vous devrez lui soumettre au préalable votre Permis de Construire pour approbation et VISA et adresser une copie à L'Or Aménagement.
- A prévoir, à cette étape, un règlement de 1 250 € TTC à l'Architecte Coordinateur
- Vous serez alors en mesure de déposer officiellement votre demande de Permis de Construire en Mairie.

Instruction de votre permis de construire (Agglomération du Pays de l'Or)

- Lorsque votre permis vous est accordé : vous devez l'afficher sur les lieux, pour une durée minimale de 2 mois avant le démarrage des travaux et pendant toute la durée du chantier.
- L'affichage doit être constaté par huissier de justice.
- 3 mois après sa délivrance, le permis est purgé de tous recours (tiers et administratif)



M+7

+ 2 mois

ETAPE 3



M+9

1 mois

ACTE AUTHENTIQUE

- Vous serez contacté par le notaire pour la signature de l'acte de vente. Vous procéderez au versement du solde du terrain soit 95% du montant.
- Vous verserez une caution de 3 000 € TTC, pour la garantie de conformité et de non-dégradation des équipements publics.

ETAPE 4



M+10

+ 12 mois

CONSTRUCTION

- Transmission à la mairie de votre Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC). La DOC doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier : démarrage des travaux.
- A noter que : Les demandes de raccordement sont à vos frais et à votre charge.
- Achèvement des travaux : Vous devez demander à L'Or Aménagement un rendez-vous pour établir une visite de conformité.
- Vous devez transmettre la Déclaration attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT) au service Urbanisme de la Ville, accompagnée du procès-verbal de L'Or Aménagement constatant la conformité de vos travaux.

ETAPE 5



M+22

+ 3 mois

ACHEVEMENT DES TRAVAUX

- 3 mois après la DAACT, vous devez demander à la mairie une attestation de non-opposition à la conformité des travaux, puis la transmettre à L'Or Aménagement accompagné de votre RIB.
- Si les travaux sont conformes et qu'aucune dégradation n'est constatée, la caution de 3 000 € TTC vous sera remboursée par L'Or Aménagement sous un délai de 30 jours.



M+25

CONTACTS UTILES

Aménageur
L'OR AMÉNAGEMENT
04 67 99 19 05
lore.marques@loramenagement.fr

Architecte coordinateur
Atelier AJA
09 81 86 79 42
contact@atelier-aja.fr

Notaire
LEXNOT
04 67 66 03 76
nina.messemene.34008@notaires.fr



MA CHECK-LIST

VERIFICATION DES ETAPES A NE PAS OUBLIER (liste non exhaustive)

MON DOSSIER DE CANDIDATURE A ETE ACCEPTE, JE NE SUIS PAS ENCORE PROPRIETAIRE.

■ Signature de mon compromis de vente

■ **Obtention de l'avis favorable de l'architecte coordinateur**
3 mois après la signature de mon compromis.

■ Dépôt de mon permis de construire au service urbanisme de la Ville

3 mois après la signature de mon compromis (dans la foulée de l'avis favorable).

J'envoie le récépissé de dépôt à L'Or Aménagement

■ Obtention de mon arrêté de permis de construire (PC)

8 mois après la signature de mon compromis (3 mois sont nécessaires à l'instruction de votre dossier).

J'envoie l'arrêté d'obtention du PC + PC validé à L'Or Aménagement.

■ Démarche et obtention de mon prêt bancaire

5 mois après la signature de mon compromis.

... Je tiens informé l'aménageur de l'avancement de mon dossier bancaire et j'envoie à L'Or Aménagement mon offre de prêt validée.

■ Demande d'accès à votre terrain (étude de sol, affichage PC, etc.)

6 mois après la signature de mon compromis (dans la continuité de l'obtention de votre arrêté de PC).

... Je transmets mes 3 constats d'affichage de PC à L'Or Aménagement.

... Je suis en droit de renoncer au délais de purge.

■ J'entame mes procédures d'ouverture de compteurs provisoires.

... ENEDIS : L'Or Aménagement me transmet mon N° de PRM (ancien PDL). Ce numéro est nécessaire à l'ouverture de mon compteur provisoire de chantier auprès d'ENEDIS. J'effectue mes démarches en ligne sur le site d'ENEDIS.

... SAUR : j'effectue mes démarches en ligne sur le site de SAUR.

Les démarches auprès de votre opérateur de téléphonie sont à réaliser en fin de chantier.

■ Je prends contact avec le notaire pour signer mon acte de vente.

10 mois après la signature de mon compromis.

... Je transmets au notaire: mon arrêté de PC, mon offre de prêt validée et de mon 1^{er} constat d'affichage de PC.

MON ACTE DE VENTE EST CONTRE-SIGNE, JE SUIS PROPRIETAIRE.

■ Avant le démarrage de mes travaux de construction (par E-mail)

... J'envoie une attestation de stockage et d'évacuation des déblais (fournie par mon constructeur) et la *Charte chantier propre* signée par les propriétaires de la parcelle et le constructeur.

... Je transmets une date prévisionnelle de démarrage de mes travaux à L'Or Aménagement.

■ Mes travaux démarrent

... Je dépose ma Déclaration d'ouverture de Chantier (DOC) auprès du service Urbanisme de la Ville.

... Je transmets une copie de ma DOC à L'Or Aménagement.

■ Mon géomètre

... Mon géomètre vérifie les côtes altimétriques de mon terrain et l'implantation de ma construction: mes fondations doivent être conformes à mon PC avant le coulage du plancher et l'élévation des murs.

... Mes côtes altimétriques sont conformes: je peux poursuivre mon projet.

Nota: les côtes altimétriques non respectées entraînent la reprise et la mise en conformité des seuils et branchements; cela engendrera un surcoût ainsi qu'un 2nd passage du géomètre pour vérification.

■ Passages de l'architecte coordinateur et/ ou de l'aménageur

Durant mon chantier, l'architecte coordinateur passera sur site afin de vérifier que ma construction est bien conforme à mon PC et la réglementation en vigueur sur la ZAC. Il pourra également réaliser des prises de vue.

■ Ma construction est Hors d'eau/ Hors d'Air

... J'envoie mon attestation *Hors d'Eau/ Hors d'Air* à L'Or Aménagement.

■ Ma construction et mes aménagements extérieurs (y compris plantations) sont achevés.

... Je contacte L'Or Aménagement pour prendre rendez-vous pour la visite de conformité de l'aménageur (en présence de l'architecte) pour vérification (CPAUPE, CLPT, CCTP, PC, PCM).

■ La conformité de l'aménageur

... A la suite de la visite de conformité de l'aménageur, L'Or Aménagement me transmet un procès-verbal de conformité.

... Mes travaux sont conformes: je peux déposer ma Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) auprès du service Urbanisme de la Ville.

... Mes travaux ne sont pas conformes: je me mets en conformité puis informe l'aménageur à la fin des travaux de reprises. Une 2nde visite sur site est organisée pour constat et édition d'une attestation de levée de réserves.

■ Ma Déclaration d'achèvement de travaux

3 mois d'instruction

... Je dépose ma DAACT au service Urbanisme de la Ville (avec en annexe la conformité de l'aménageur).

... Le service instructeur (agglomération du Pays de l'Or) vient vérifier la conformité de ma construction (SCoT, PLU, PC, PCM).

... Ma construction est conforme : le service Urbanisme de la Ville me transmet une Attestation de non-contestation de la conformité.

... Ma construction n'est pas conforme: le service Urbanisme de la Ville me transmet un refus de conformité.

... Je transmets à L'Or Aménagement le courrier de décision de la Ville (par Email).

■ Ma caution

Ma construction, mes aménagements extérieurs sont conformes et j'ai transmis tous les documents l'attestant à L'Or Aménagement: l'aménageur procède à la libération de ma caution.





L'OR AMÉNAGEMENT, Société Publique Locale (SPL)

Aménageur du quartier La Font de Mauguio, elle assure plusieurs missions dont les principales sont de concerter avec les citoyens, acquérir les terrains, gérer le financement du projet, réaliser la programmation, réaliser les travaux de voiries et d'espaces publics, viabiliser les terrains et piloter leur commercialisation auprès des particuliers et des professionnels.

L'Or Aménagement intervient en tant que concessionnaire maître d'ouvrage ou assistant à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de projets de développement urbain.

Au service des communes de l'Agglomération du Pays de l'Or, de la Communauté de Communes du Pays de Lunel, de la Ville de Pérols, L'Or Aménagement prend en compte l'intérêt général dans tous ses objectifs d'aménagement et de construction.

- Date de création : 1990
- Président Directeur Général : **Yvon Bourrel**,
Maire de Mauguio-Carnon,
1^{er} Vice-président à la Communauté
d'Agglomération du Pays de l'Or
- Directrice Générale Déléguée :
Frédérique Saury
- Capital : 320 143 €
- Effectif : 15 salariés