ROUMARE -76-

« Résidence Le Clos des Frênes »

Route du Petit Melmont

Chemin de la Cliquette

R. J. P.

PROJET

CAHIER DES CHARGES
Projet modificatif
voir le texte surligné en jaune

Juillet 2022

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Articles 4, 17.2, 19.3, 26, ajout annexe 3	06/07/2022
2	Articles 17.4, 17.4.4, 24	28/07/2022

GE360
GÉOMÈTRES EXPERTS
ROUEN - PARIS
Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Aurélien FOUCHER
ZAC Plaine de la Ronce
1042 rue Augustin Fresnel 76230 Bois Guillaume
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45
geometres@ge360.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE -I- GENERALITES

Article 1er Objet
Article 2ème - Force obligatoire du cahier des charges
Article 3ème - Désignation du terrain
Article 4ème - Composition du terrain constituant l'assiette du lotissement
Article 5ème - Bornage des parcelles
Article 6ème - Destination du lotissement

CHAPITRE -II- ENVIRONNEMENT

Article 7ème - Clôtures
Article 8ème - Etat du sol et plantations
Article 9ème - Tenue du lotissement
Article 10ème - Prescriptions concernant la tranquillité, l'hygiène, la sécurité, l'affichage

CHAPITRE -III- DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES - LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

Article 11ème - Composition
Article 12ème - Création des équipements
Article 13ème - Propriété des parties communes et des équipements
Article 14ème - Droits des acquéreurs
Article 15ème - Obligation générale de conservation et d'entretien
Article 16ème - Obligation de souffrir les travaux
Article 17ème - Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements et espaces verts
Article 18ème - Classement de la voirie ou des réseaux
Article 19ème - Servitudes
Article 20ème - Branchements particuliers

CHAPITRE -IV- DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

Article 21ème - Réalisation des travaux de construction
Article 22ème - Sujétion relatives aux travaux de construction
Article 23ème - Entretien extérieur des constructions

CHAPITRE -V- DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24ème - Ecoulement des eaux
Article 25ème - Obligation de contracter assurances

CHAPITRE -VI- GESTION ET ADMINISTRATION

Article 26ème - Association Syndicale

CHAPITRE -VII- PUBLICATION

Article 27ème - Publication

CHAPITRE I- GENERALITES

Article 1er - Objet

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé et les servitudes imposées dans le lotissement « Résidence Le Clos des Frênes », Route du Petit Melmont et Chemin de la Cliquette, sis à ROUMARE (76).

Il s'ajoute aux dispositions d'urbanisme en vigueur, mais n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

Article 2ème - Force obligatoire du cahier des charges

- Les règles visées en l'article 1er s'imposent :
  - Dans les rapports du propriétaire vendeur et des propriétaires des lots ;
  - Dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée.

  Le présent Cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit même à titre d'héritier, donataire ou bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

  Les règles de droit privé mentionnées dans le présent Cahier des charges et ayant trait aux rapports du lotisseur et des propriétaires de lots ne pourront, en aucun cas, faire l'objet d'une modification sans l'accord préalable et exprès du lotisseur ou de ses ayants droits.

  A cet effet, le Cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou revente ou locations successives.

- Le respect des règles du présent Cahier des charges est assuré par tout propriétaire du Lotissement ou par l'Association syndicale des propriétaires du lotissement.

  Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

  En cas de transgression et de différend, le tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages intérêts.

- Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

  Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que jamais, et sous aucun prétexte le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

  Une copie authentique du cahier des charges sera publiée au Service de la publicité foncière en même temps que la première vente du lot du lotissement.

Article 3ème - Désignation du terrain

Le lotissement est réalisé sur un terrain sis à ROUMARE (76) d'une contenance de 37 286 m². Les parcelles concernées par ce projet sont cadastrées section ZD n° 12 pour partie, 104, 107, 108, 157, 142, 162 et 163 (NB : la parcelle ZD 162 restera la propriété de l'ASL de la Résidence des Noisetiers). Le détail des lots figure dans le tableau en annexe 1.

Il s'ajoute aux dispositions d'urbanisme en vigueur, mais n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

Article 4ème - Composition du terrain constituant l'assiette du lotissement

La division du terrain constituant l'assiette du lotissement doit donner naissance à 43 (QUARANTE TROIS) lots, dont les destinations seront les suivantes :

Les lots numéros UN (1) à TRENTE SEPT (37) sont destinés à être vendus en l'état de terrain à bâtir pouvant recevoir des habitations.

Les lots numéros TRENTE HUIT (38) à QUARANTE TROIS (43) constituent la voirie, les espaces verts ainsi que les équipements techniques.

Comme conséquence de cette division, seuls les lots 1 à 37 inclus sont destinés à être la propriété de personnes privées, morales ou physiques.

Les lots numéros 38 à 43 seront destinés à être la propriété de l'Association syndicale dont il sera fait état ci-après, et/ou de toutes Collectivités (NB : les portions des lots 39 et 41 situées sur la parcelle ZD 162 resteront la propriété de l'ASL de la Résidence des Noisetiers).

La numérotation, l'emplacement de chacun des lots de la résidence figurent au plan annexé, établis par la SARL GE360, Géomètres Experts, ZAC Plaine de la Ronce, 1042 rue Augustin Fresnel, 76230 BOIS GUILLAUME.

Un tableau récapitulatif des lots figurera ci-après en tant que « ANNEXE 1 ».

Article 5ème - Bornage des parcelles

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance, telles qu'elles figurent au plan qui est annexé aux présentes (en tant qu'ANNEXE 2) et en constitue partie intégrante.

Les contenances exprimées au dit plan sont indicatives et aucune réclamation ne pourra être élevée aux différences de contenances qui apparaîtraient lors du bornage définitif, excéderaient-elles le vingtième. Le bornage sera exécuté par le Cabinet Géomètre Expert de l'opération.

Les lots seront délimités par ce dernier et les limites matérialisées par des bornes.

Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation des repères de bornage jusqu'à la construction des clôtures. Toute reconstitution du piquetage par suite de la disparition des repères sera effectuée par le même Géomètre, aux frais de l'acquéreur.

Tout acquéreur recevra, au moment des actes, un plan de situation et un plan masse de la parcelle acquise par lui.

Article 6ème - Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons individuelles à usage de résidences principales, secondaires ou locatives.

Sont en conséquence interdites, sauf dérogation de l'Aménageur :

1) Toute activité commerciale ou artisanale, qu'il s'agisse de fabrication ou de vente

2) Toute activité professionnelle

Toutefois, l'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires.

CHAPITRE II - ENVIRONNEMENT

Article 7ème - Clôtures

Dans le mois suivant l'acquisition d'un lot, son propriétaire devra réaliser un balisage de sa parcelle.
Pendant la réalisation de sa construction, le propriétaire d'un lot ne devra autoriser l'accès à son lot qu'en un seul point sur une largeur maximum de 4 mètres.

Tout lot peut être clos par son propriétaire dès achèvement de la construction. Les clôtures, les portails et plantations de végétaux qui seraient ainsi réalisés doivent obligatoirement respecter les préconisations du Règlement de Lotissement indice 3.2 pages 4 et 5 :

Les grillages et poteaux de clôture seront de couleur sombre.
Les haies de clôture seront choisies parmi les essences locales.
Les portails seront réalisés en bois ou en métal de couleur sombre.
Il est préconisé de réaliser des clôtures perméables.

En limite de voirie interne :

- la clôture sera composée d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m ; de 1,50 m de hauteur maximum
- doublée ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80 m de la limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximum

En limite des autres espaces publics (des cheminements piétonniers et du bassin) :

- la clôture sera composée d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximum positionné en limite de propriété
- doublée ou non d'une haie d'une hauteur de 1,50 m de hauteur maximum, plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m.

En limite séparative de parcelles seul sont autorisés :

- les grillages doublés ou non de haies arbustives
- la hauteur maximale autorisée est de 1,50 m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales (frênes et hêtres communs, châtaigner, merisiers, poiriers et pommiers sauvages, …)

Les thuyas et les lauriers sont interdits.

Article 8ème - Etat du sol et plantations

Le propriétaire vendeur remet à ses acquéreurs les parcelles vendues dans leur état présent. Il n'est tenu à aucun abattage d'arbres pour quelque cause que ce soit, notamment de vétusté ou maladie, ni à aucun aménagement du niveau ou de l'état du sol.

Article 9ème - Tenue du lotissement

Tous les lots vendus devront être tenus en état de propreté et les jardins convenablement entretenus. Les marges de recul séparant la construction de la voie publique seront traitées en jardin d'agrément.

Le stationnement des caravanes et/ou véhicules de plein air n'est pas autorisé hors garage ou auvent.

Article 10ème - Prescriptions concernant la tranquillité, l'hygiène, la sécurité, l'affichage

10.1. - Tranquillité

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de la résidence ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, leurs invités ou des gens à leur service.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit de nature à nuire à la solidité des immeubles ou à gêner leurs voisins par le bruit, odeur, trépidations, parasites électriques.

Tout bruit, tapage, diurne ou nocturne de quelque nature que ce soit alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des logements, troublant la tranquillité des occupants sont formellement interdits.

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.

L'utilisation des tondeuses à moteur est autorisée selon la réglementation municipale ou préfectorale en vigueur.

10.2. - L'hygiène

Il est expressément stipulé que ce lotissement sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire départemental qui se réfère aux instructions du Ministère de la Santé et au Règlement Sanitaire Départemental.

10.3. - Sécurité

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

La divagation des chiens est interdite.

10.4. - Esthétique

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres ou dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès, ainsi que sur les voies de desserte intérieure. Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret.

10.5. - Antennes

Les antennes ou paraboles individuelles seront disposées de la manière la plus discrète possible.

10.6. - Haies

Dans le respect des règles énoncées à l'article 7ème du présent Cahier des charges concernant les hauteurs des haies, s'ajoutent les prescriptions suivantes :

Les haies devront être taillées, élaguées et émondées régulièrement aux époques d'usage. Les bois morts seront enlevés. Le ramassage et l'évacuation des produits de la taille seront également assurés. Il ne sera rien fait qui puisse nuire aux arbres et arbustes, tout arbre ou arbuste mort sera remplacé par un sujet de la même essence au même endroit. Cela impose que préalablement à la nouvelle plantation, s'il s'agit du remplacement d'une essence de haut jet, le terrain aura été dessouché. Aucune clôture ne peut être apposée sur les arbres. Les plantes, telles que ronces, orties, chardons et les plantes envahissantes en règle générale, seront détruites ou arrachées.
Si la parcelle est grevée d'une servitude de merlon, celui-ci ne devra pas être diminué ou augmenté ni dans sa hauteur, ni dans sa largeur (cf. annexe 1).

10.7. - Canalisations

Il est interdit de jeter dans les canalisations et WC quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations. Il est de même interdit de déverser dans les canalisations des matières inflammables corrosives décapantes ou dangereuses.

10.8. - Ordures ménagères

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie, espaces verts et espaces communs aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

10.9. - Affichage

Toute publicité ou affichage sont interdits sous réserve des exceptions suivantes :

- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre ;
- Pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées si celles-ci sont autorisées ;
- Pour les panneaux dits de chantier ;
- Le lotisseur, ainsi que toute société qu'il chargerait de la commercialisation des logements de l'ensemble, aura le droit, jusqu'à la vente du dernier lot, d'installer tout dispositif en vue de parvenir à la commercialisation totale de l'ensemble pavillonnaire et notamment logement témoin, bureau de vente, panneaux jusqu'à la dimension de 3 m x 4 m, fléchage, etc...

  L'exercice de ce droit ne donnera lieu à aucune redevance.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES - LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

Article 11ème - Composition

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage commun comprennent notamment, s'ils existent :

- Voies de desserte avec annexes ;
- Réseaux divers : d'eau, d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de génie civil télécom ;
- Emprise foncière pour un poste de transformation électrique ;
- Réseaux d'assainissement et ouvrages annexes (tels que station et conduites de refoulement) ;
- Bassins et ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Réserve incendie ;
- Espaces verts, aires de jeux ;
- Point de collecte des ordures ménagères ;
- Parkings collectifs.

Le tout, ainsi que lesdits équipements, figurent sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé, conformément à la loi.

Article 12ème - Création des équipements

Obligations du lotisseur

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements et l'Association Syndicale, lorsqu'elle existe, est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locateurs d'ouvrage.

Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et, le cas échéant, de ses locateurs d'ouvrages sont exercées exclusivement, lorsqu'elle existe, par l'Association Syndicale, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements.

Article 13ème - Propriété des parties communes et des équipements

13.1. - Transfert de propriété :

Le transfert de propriété des parties communes et équipements à l'Association syndicale sera constaté par acte notarié une fois :

- L'Association syndicale publiée au Journal Officiel ;
- La vente du premier lot du lotissement réitérée par acte authentique.

Obligation est faite aux propriétaires d'accepter le transfert de propriété des équipements au profit de l'Association syndicale et la prise en charge par ladite association des contrats d'entretien en cours relatifs aux dits équipements.

Lorsque la collectivité est prête à accepter la propriété de certains équipements et/ou de certains espaces communs, obligation est faite aux propriétaires, lotisseurs ou acquéreurs, d'accepter la cession (sans expression directe de prix).

Article 14ème - Droits des acquéreurs

Le sol de la voirie demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique. Les acquéreurs des lots ou représentants auront les mêmes droits de circulation sans distinction que leur lot ait ou non accès direct sur cette voie.

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir d'autres voies que celles qui sont prévues au plan du lotissement sans l'autorisation spéciale et expresse de l'Assemblée générale, après autorisation administrative.

Article 15ème - Obligation générale de conservation et d'entretien

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement seront conservés et maintenus en bon état d'entretien aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal ou tout EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

Dès la création de l'Association syndicale, celle-ci précisera, si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'Association syndicale déciderait la création.

Article 16ème - Obligation de souffrir les travaux

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures, sur les constructions ou dans les jardins, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie et du numérotage ainsi que tous supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques ou autres.

L'exécution de tout revêtement de trottoirs de nature à nuire à l'harmonie de l'ensemble pavillonnaire est interdite. En cas de neige, l'acquéreur devra faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir au droit de sa propriété, un passage facile pour piétons.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité et à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement à ses frais.

L'acquéreur s'engage à remettre en état les équipements, trottoirs, bordures, caniveaux, chaussées, bouches d'égout, avaloirs, chambres de visite, coffrets de comptage existant au droit de son lot, dont la dégradation serait constatée à la terminaison de la construction de sa maison et de ses clôtures et dont il serait responsable.
L'acquéreur ne devra faire sur la voie aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

Article 17ème - Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements et espaces verts

17.1. - La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs et espaces verts ainsi que les dépenses accessoires, notamment les impôts, les primes d'assurance et les frais de gestion, incombent aux propriétaires à partir de la première Assemblée générale de l'Association syndicale ayant pour objet la désignation du Syndic.

17.2. - L'Association assume cette charge et la répartition entre les propriétaires :

- Entre tous les propriétaires, en ce non compris le lotisseur,
- Au prorata du nombre de lots possédés,
- Sans qu'il y ait lieu de prendre en considération :
  1. Les différences de volume construit ou d'usage de la construction,
  2. Le fait que les parcelles ne soient pas encore construites,
  3. Ou que les voies de desserte intérieures ne soient utilisées que par certains propriétaires.

Les charges générées par l'aire de jeux enherbée et le bassin de gestion des eaux pluviales remanié (cf plan en annexe 3 - sous teinte jaune et rouge) seront partagées avec l'ASL du Clos des Frênes au prorata du nombre de lots dans chacune des opérations (48 lots pour la Résidence des Noisetiers et 37 lots à bâtir dans l'opération Le Clos des Frênes). Il est entendu que c'est l'ASL de la Résidence des Noisetiers (qui reste l'unique propriétaire de cet espace) qui sera maître du choix des entreprises (pour tous les travaux nécessaires) et également des modalités d'intervention (fréquences de tonte, entretien…).

Les charges générées par les tronçons d'assainissement eaux usées communs entre la zone 2 de la Résidence des Noisetiers et le lotissement Le Clos des Frênes seront partagées au prorata du nombre de lots desservis (22 lots pour la zone 2 de la Résidence des Noisetiers 1 et 37 lots à bâtir dans l'opération Le Clos des Frênes). Il est entendu que c'est l'ASL de la Résidence des Noisetiers (qui reste l'unique propriétaire de cet espace) qui sera maître du choix des entreprises (pour tous les travaux nécessaires) et également des modalités d'intervention. Cf annexe 3 : plan de la Résidence des Noisetiers avec le tracé du réseau d'eaux usées commun en vert.

NB : Si le nombre de lots de l'opération Le Clos des Frênes devait augmenter (dans la limite des 40 lots maximums autorisés par le permis d'aménager) alors l'ASL du Clos des Frênes devra informer l'ASL de la Résidence des Noisetiers pour qu'elle puisse prendre en compte la modification de la base de calculs.

17.3. - Aggravation des charges

Toute aggravation des charges du fait de l'un des propriétaires a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charge correspondant.

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

Chaque propriétaire devra veiller à ce que les marchés de travaux conclus avec son constructeur comportent une clause engageant la responsabilité des entrepreneurs pour les dommages qui seraient occasionnés par leur fait ou celui de leur personnel.

17.4. - Gestion des dépôts de garantie

L'exécution des travaux de réalisation des constructions entraîne la dégradation de certains ouvrages de voirie et réseaux divers.

Il est souvent difficile de déterminer l'établissement des responsabilités en vue d'obtenir réparation ; aussi, il est demandé à chaque acquéreur le versement d'un dépôt de garantie de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750,00 €) au moment de la signature de l'acte notarié d'acquisition de son lot.

Cette somme est consignée sur un compte en l'Etude de Maître CHOMBART, Notaire à DUCLAIR (Seine-Maritime) jusqu'à l'achèvement de la dernière construction.

La somme globale est gérée par l'aménageur, la SARL RJP, qui bénéficie à cet effet d'un **mandat d'intérêt commun** pour faire procéder au nom des colotis aux réparations qui s'avéreraient nécessaires.

17.4.1. - Utilisation

Ce dépôt couvrira les dépenses de réparation des dégradations non imputables (l'auteur n'ayant pas pu être identifié).
Il couvrira aussi les dépenses de réparations des dégradations non indemnisées (le propriétaire ne pouvant faire valoir ses droits vis-à-vis du responsable des dites dégradations).

17.4.2. - Gestion des dépenses

La SARL RJP fera exécuter les réparations dans les règles de l'art et garantissant les meilleures conditions technico-financières.

17.4.3. – Solde

Lorsque toutes les constructions seront terminées, la SARL RJP établira en lien avec le notaire un décompte définitif des sommes dépensées.
Si le solde des sommes versées dépasse le montant des sommes à régler, l'excédent sera reversé à chacun des colotis à part égale.

17.4.4. - Si le montant des travaux dépasse le budget

S'il apparaît, durant les travaux de construction que le budget de réparations s'avère insuffisant, le Notaire procédera à un appel de fonds auprès de l'ensemble des propriétaires.

Article 18ème - Classement de la voirie ou des réseaux

Si les voiries intérieures, les réseaux, les équipements ou toutes parties de ceux-ci sont incorporés dans la voirie communale, ils se trouveront alors soumis aux dispositions légales.

Article 19ème - Servitudes

19.1. - Servitudes générales

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots vendus, pour les avoir visités.
Les acquéreurs souffriront, sans indemnité, les éventuelles servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
Ils jouiront de même et sans soulte de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

19.2. - Servitudes d'urbanisme

Le vendeur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

19.3. - Servitudes particulières

cf annexe 1

Lots n° 9 à 17 et 19 à 25	:	Servitude de maintien et d'entretien d'un merlon planté d'une haie.
Lots n° 29 à 33	:	Servitude de passage d'un réseau pluvial venant de la résidence des Noisetiers 2.

Aire de Jeux et bassin de gestion des eaux pluviales situés sur la parcelle ZD162, restant propriété de l'ASL de la Résidence des Noisetiers : Le Clos des Frênes conservera la faculté de jouir des aménagements et ouvrages présents sur la parcelle cadastrée section ZD n° 162. Il pourra y déverser ses eaux pluviales par tout moyen (fossés, canalisations, ruissellements de surface). En contrepartie, l'ASL Le Clos des Frênes contribuera aux charges de ces espaces conformément à l'article 17.2.

Les parcelles ZD 161 et 162 seront grevées d'une servitude de passage piétonnier et de passage de réseaux d'eaux usées, d'eau potable, de télécom et de basse tension au profit de l'ASL Le Clos des Frênes.

Article 20ème - Branchements particuliers

Toutes les constructions sont et resteront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place.

Les acquéreurs ne devront se raccorder à ces réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, des frais de fourniture, pose et location de compteurs.

L'infiltration des eaux pluviales devra être gérée à la parcelle à la charge des acquéreurs.

La fermeture du dispositif d'infiltration des eaux pluviales ne pourra être faite qu'après constat par une personne mandatée par la mairie de la bonne exécution de l'ouvrage.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

Article 21ème - Réalisation des travaux de construction

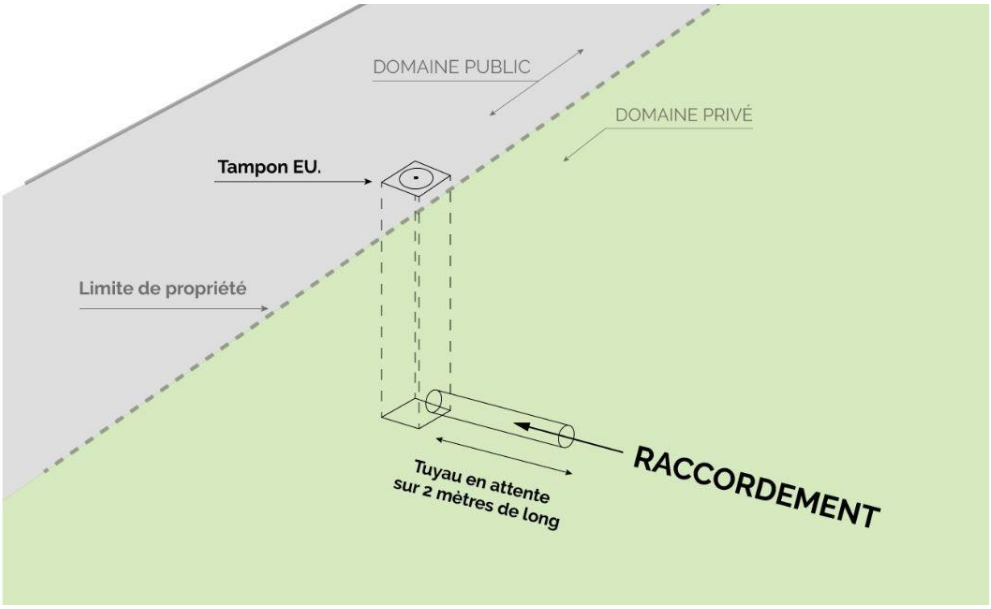
Chaque propriétaire construit dans le respect, les dispositions des lois et règlement en vigueur, notamment en ce qui concerne les fondations et adaptation au sol qui feront l'objet d'études préalables sous sa responsabilité, du règlement de lotissement et après avoir obtenu un permis de construire.

Toutefois afin de garder une homogénéité d'ensemble, l'acquéreur s'engage à ne construire qu'en respectant les clauses du règlement de lotissement et en accord avec la municipalité, sans pouvoir avoir de recours contre le lotisseur pour quelque cause que ce soit.

Article 22ème - Sujétions relatives aux travaux de construction

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée, en imposant à son constructeur les prescriptions suivantes, visant à assurer le maintien en état et la protection des ouvrages communs :

- Pose au droit de l'entrée prévue sur le terrain, sur une largeur de 4 mètres maximum, d'un géotextile sur lequel sera mise en place une couche de tout-venant de calibre 0/31,5 maximum de 0,10 m d'épaisseur, si cette protection n'est pas réalisée par l'aménageur ;
- Pour le raccordement sur les boites de branchement EU, afin de ne pas déstabiliser le bord de voirie, il est impératif de se raccorder sur l'amorce de tuyau lancée à l'intérieur de votre parcelle comme indiqué sur le schéma de principe ci-dessous :



- Réalisation d'un balisage et obligation d'utiliser le passage ainsi créé à l'exclusion de tout autre ;
- Obligation d'enlever la protection visée au 1er paragraphe et le balisage après achèvement des travaux de construction et de réparer les éventuels dégâts occasionnés à la voirie, aux trottoirs et en particulier aux bordures, et de façon générale à tous les ouvrages communs en accord avec l'aménageur, y compris dans le cas où elle a été réalisée par l'aménageur ;
- Interdiction d'utiliser des engins à chenilles sur les trottoirs et sur la chaussée ;
- Interdiction d'entreposer des matériaux sur la chaussée et le trottoir et d'y préparer : béton, mortier, enduit ou tout autre liant ;
- Interdiction d'entreposer et de déverser sur les espaces communs et les espaces verts : terre, pierre, branchages et les déchets de chantier (plaques de plâtre, isolants, blocs de béton ou de terre cuite, briques, tuiles, ardoises, bois, etc…).

D'autre part, le propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires (et de l'Association Syndicale) de réparer tout désordre aux voies et clôtures.

Les acquéreurs du présent lotissement reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments indiqués dans le présent cahier des charges, en faire leur affaire personnelle et s'engagent à communiquer le présent cahier des charges à leur constructeur.

Article 23ème - Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les huisseries et plus généralement les éléments extérieurs, les enduits ou peintures des murs de façade doivent être entretenus régulièrement, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24ème - Ecoulement des eaux

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Les matériaux perméables devront être privilégiés pour la réalisation des chemins d'accès et aires de circulation en zone privative.
Si certains de ces espaces sont imperméabilisés, des dispositifs d'infiltration spécifiques devront être prévus, conformément aux rapports de l'hydrogéologue GINGER.

Article 25ème - Obligations de contracter une assurance

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leurs parcelles.

CHAPITRE VI - GESTION ET ADMINISTRATION

Article 26ème - Association Syndicale

Il est constitué entre tous les propriétaires des terrains du lotissement, une Association Syndicale Libre dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait même de son acquisition.

En conséquence, font obligatoirement partie de cette association, toutes les personnes physiques ou morales qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les biens faisant partie du lotissement.

Cette Association est chargée de la gestion et de l'administration du lotissement et en particulier a pour mission de veiller au respect des dispositions du présent cahier des charges.

L'Association Syndicale aura également la charge des travaux d'entretien, de réparation et de réfection des voies et places, parties communes, canalisations, des plantations et généralement de tous les frais quelconques relatifs à la gestion et à l'administration du lotissement.

Afin de simplifier la gestion des espaces partagés entre la Résidence des Noisetiers et La Résidence Le Clos des Frênes, les deux ASL pourront avoir recours à un organe de gestion unique.

Les règles de fonctionnement de l'Association Syndicale sont fixées par des statuts dont un original est annexé au présent Cahier des charges.

CHAPITRE VII - PUBLICATION

Article 27ème - Publication

Une copie authentique du présent Cahier des charges sera publiée au Service de la publicité foncière, en même temps que la première vente du lotissement.

- ANNEXE 1- (extrait du règlement)

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

Surface de l'opération : 37 286 m²

Surface de plancher retenue : 9 250 m²

Les surfaces des parcelles indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

N° lot	Destination	Surfaces parcelles (m²)	Observation
1	Lot à bâtir	625	
2	Lot à bâtir	617	
3	Lot à bâtir	769	
4	Lot à bâtir	696	
5	Lot à bâtir	540	
6	Lot à bâtir	545	
7	Lot à bâtir	632	
8	Lot à bâtir	1 273	
9	Lot à bâtir	504	1
10	Lot à bâtir	505	1
11	Lot à bâtir	505	1
12	Lot à bâtir	505	1
13	Lot à bâtir	505	1
14	Lot à bâtir	600	1
15	Lot à bâtir	624	1
16	Lot à bâtir	779	1
17	Lot à bâtir	682	1
18	Lot à bâtir	510	
19	Lot à bâtir	500	1
20	Lot à bâtir	500	1
21	Lot à bâtir	501	1
22	Lot à bâtir	500	1
23	Lot à bâtir	500	1
24	Lot à bâtir	500	1
25	Lot à bâtir	603	1
26	Lot à bâtir	649	
27	Lot à bâtir	697	
28	Lot à bâtir	760	
29	Lot à bâtir	566	2
30	Lot à bâtir	566	2
31	Lot à bâtir	566	2
32	Lot à bâtir	566	2
33	Lot à bâtir	633	2
34	Lot à bâtir	830	
35	Lot à bâtir	844	
36	Lot à bâtir	836	
37	Lot à bâtir	919	
38	VEC	2 934	
39	VEC	5 294	
40	VEC	1 102	
41	VEC	1 585	
42	VEC	2 733	
43	VEC	186	
		37 286	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

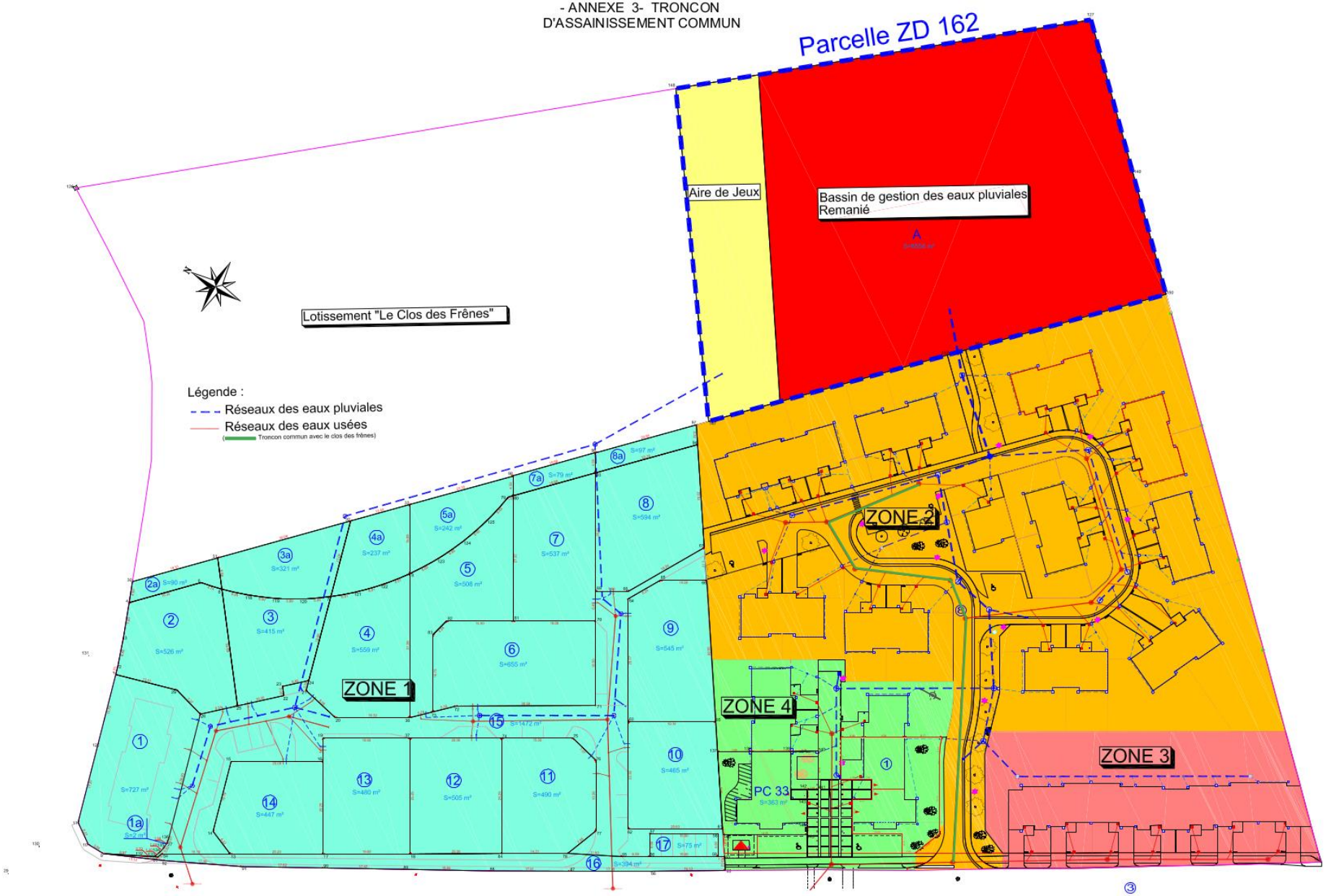
1 : servitude de maintien et d'entretien d'une merlon planté d'une haie

2 : servitude de passage d'un réseau pluvial

NB : En cas de dépôt d'un permis de construire sur plusieurs lots, les droits à construire définis ci-dessus seront mutualisés.

- ANNEXE 2-

Nord
Limite de zone 1AU
Zone de bassin 1
40 S=1102 m²
Réaménagement du bassin existant
39 S=5294 m²
Zone de bassin2
Aire de jeux
41 S=1585 m²
Banc
Poubelle
42 S=2733 m²
38 S=2934m²
43 S=186 m²
Barrière sélective
Barrière sélective + clôture
Chemin de la Cliquette
RDC mini
25 S=603 m²
24 S=500 m²
23 S=500 m²
22 S=500 m²
21 S=501 m²
20 S=500 m²
19 S=500 m²
9 S=504 m²
10 S=505 m²
11 S=505 m²
12 S=505 m²
13 S=505 m²
14 S=600 m²
15 S=624 m²
16 S=779 m²
17 S=682 m²
18 S=510 m²
26 S=649 m²
27 S=697 m²
28 S=760 m²
29 S=566 m²
30 S=566 m²
31 S=566 m²
32 S=566 m²
33 S=633 m²
34 S=830 m²
35 S=844 m²
36 S=836 m²
37 S=919 m²
1 S=625 m²
2 S=617 m²
3 S=769 m²
4 S=696 m²
5 S=540 m²
6 S=545 m²
7 S=632 m²
8 S=1273 m²
LEGENDE
Position de l'entrée charretière obligatoire à charge acquéreurs
Position de l'entrée charretière indicative à charge acquéreurs
Arbre/Arbuste à planter (position indicative)
Merlon planté d'une haie d'essences locales à créer (à charge aménageur) avec servitude de maintien et d'entretien
Zone non aedificandi
Limite de zone constructible des lots à bâtir
Distance minimale d'implantation par rapport à la limite
Chaussée/Accès
Espaces verts
Liaison piétonne
Accès interdit
Candélabres
Servitude de passage d'un réseau pluvial EP (canalisation + regard)
Servitude de passage et de réseaux (assainissement EU et réseaux divers) sur la parcelle cadastrale ZD n°106 au profit de la parcelle cadastrale ZD n°107
Application de la zone Aléa faible du PPRI sur les lots à bâtir

- ANNEXE 3-

- ANNEXE 3- TRONCON D'ASSAINISSEMENT COMMUN