



6, rue le Corbusier – Z.I. Les Plesses
85180 LE CHATEAU D'OLONNE
B.P. 11850
85118 LES SABLES D'OLONNE CEDEX

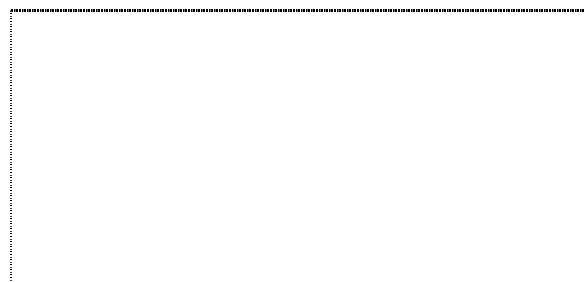
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE D'OLONNE-SUR-MER

Impasse de la Gabare
Rue des Alizés

Lotissement
"LES PRIMULAS"

CAHIER DES CHARGES

A Olonne-sur-Mer,
Le 09 mai 2016
L'Aménageur



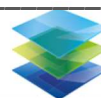
www.geouest.fr

270, Av. François Mitterrand
85340 OLONNE SUR MER
Tél. 02 51 23 85 52 - olonesumer@geouest.fr



SOMMAIRE

CHAPITRE 1	4
NATURE DU CAHIER DES CHARGES	4
ARTICLE 1.1 – OBJET DU REGLEMENT	4
ARTICLE 1.2 – FORCE OBLIGATION DU CAHIER DES	4
ARTICLE 1.3 – MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES	4
CHAPITRE 2	5
REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES PRIVATIVES	5
ARTICLE 2.1 – DELIVRANCE DU LOT PRIVATIF	5
ARTICLE 2.2 – GARANTIES	5
ARTICLE 2.3 – DESIGNATION DES LOTS	6
ARTICLE 2.4 – REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	6
ARTICLE 2.5 – MESURES DE PROTECTION DES EQUIPEMENT PENDANT LA CONSTRUCTION	6
ARTICLE 2.6 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 2.7 – OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE	7
ARTICLE 2.8 – BRANCHEMENT AUX RESEAUX	7
ARTICLE 2.9 – SUBDIVISION DE LOTS	7
ARTICLE 2.10 – TAXES	7
ARTICLE 2.11 – TENUE GENERALE	8
ARTICLE 2.12 – SECHAGE DU LINGE	8
ARTICLE 2.13 – AFFICHAGE	8
ARTICLE 2.14 – ORDURES MENAGERES	8
ARTICLE 2.15 – ECOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT	9
ARTICLE 2.16 – ARBRES ET PLANTATIONS	9
ARTICLE 2.17 – PASSAGE DES CANALISATIONS	9
ARTICLE 2.18 – AUTRES SERVITUDES	9
ARTICLE 2.19 – ACCES AUX COFFRETS ELECTRIQUES	10
ARTICLE 2.20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES	11



ARTICLE 2.21 – FRAIS ET HONORAIRES DU NOTAIRE	11
CHAPITRE 3	11
REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES COLLECTIVES	11
ARTICLE 3.1 – COMPOSITION	11
ARTICLE 3.2 – CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS	12



CHAPITRE 1

NATURE DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1.1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles du caractère contractuel du lotissement dénommé "LES PRIMULAS" sur la Commune d'Olonne-sur-Mer, ayant pour assiette foncière le terrain ci-après identifié : section BC n° 11 à 22, 26 à 36, 219, 220 partie et partie du Domaine Public (dont partie à déclasser).

Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par l'aménageur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.

ARTICLE 1.2 – FORCE OBLIGATION DU CAHIER DES

a) Caractère contractuel

Les règles s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires du lot ;
- 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 de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

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

b) Rôle de chaque propriétaire

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, l'aménageur puisse être mis en cause.

ARTICLE 1.3 – MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées selon le respect du code de l'urbanisme.



CHAPITRE 2

REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

Sous-titre 1 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

ARTICLE 2.1 – DELIVRANCE DU LOT PRIVATIF

L'aménageur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise en possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

L'aménageur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits de l'aménageur pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot vendu.

ARTICLE 2.2 – GARANTIES

a) Garantie de l'état du lot privatif

L'acquéreur sera tenu de prendre le lot de terrain à lui vendu dans l'état où il se trouve au jour fixé pour la délivrance.

b) Garantie des vices cachés

Sans préjudice des dispositions particulières stipulées en l'article 3-2-3 du présent cahier des charges pour les équipements internes au lotissement, l'aménageur est tenu, dans les conditions prévues par le Code Civil, à la garantie des vices cachés du sol et du sous-sol pouvant affecter leur constructibilité, telle qu'elle est déterminée par le règlement de lotissement.

c) Garantie d'éviction

L'aménageur sera tenu à la garantie d'éviction conformément à la loi. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

d) Garantie de contenance

Préalablement à la vente par acte notarié de chaque lot privatif, l'aménageur fera procéder, à ses frais, à son mesurage et à son bornage par un expert-géomètre de son choix.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit expert-géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier son plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.

e) Possibilité d'arrêté modificatif

Toutefois, l'acquéreur d'un lot privatif ne pourra élever aucune réclamation, ni diminution de prix en cas de modification des tracés et surfaces des lots privatifs autres que le sien.

A cet effet, l'aménageur pourra déposer tout arrêté modificatif dudit lotissement, pour ce qui concerne les lots non vendus.



Sous-titre 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATIF**A - RELATIFS AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION****ARTICLE 2.3 – DESIGNATION DES LOTS**

Chacun des lots 1 à 42 est destiné à recevoir un seul logement. Seuls les ilots A et B sont destinés à recevoir plusieurs logements. La réunion de deux lots contigus pour la construction d'un seul logement est autorisée (dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparative entre les deux lots).

Le lot 43 est destiné à l'usage de bureaux, de commerces, de services publics ou d'intérêts collectifs.

La subdivision des lots 1 à 42 est interdite, la subdivision des lots 43, ilot A et ilot B est autorisée.

ARTICLE 2.4 – REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire sera tenu de faire édifier, à ses risques et périls, une construction qui devra être réalisée dans un délai de 3 ans à partir du jour de la signature de l'acte authentique de vente, dans le respect du règlement du lotissement après avoir obtenu un permis de construire.

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

ARTICLE 2.5 – MESURES DE PROTECTION DES EQUIPEMENT PENDANT LA CONSTRUCTION

Pendant toute la durée du chantier, l'acquéreur devra :

- interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, stationnements, trottoirs ou espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la voirie et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement,
- faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds :
- faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les zones de stationnement, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit ;
- interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

La réparation des dommages qui seront constatés lors de l'édification des constructions, soit en raison d'un manque de précaution, ou d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement incombera au propriétaire du lot en façade duquel les dégradations seront constatées, ou à défaut à l'aménageur qui pourra pour ce faire utiliser le dépôt de garantie ci-dessous sans l'autorisation préalable du propriétaire du lot.



ARTICLE 2.6 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, afin d'assurer un bon état général.

ARTICLE 2.7 – OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Le propriétaire de chaque lot privatif sera tenu de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur sa parcelle.

ARTICLE 2.8 – BRANCHEMENT AUX RESEAUX

a) **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des habitations et des terrains devront respecter le règlement du présent lotissement.

b) **Eau potable** : les acquéreurs se brancheront à leurs frais sur les canalisations en attente.

c) **Electricité** : les acquéreurs se brancheront à leurs frais au coffret installé par l'aménageur par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

d) **Eaux Usées** : les eaux usées seront évacuées dans les canalisations des réseaux d'assainissement.

e) **Téléphone** : les acquéreurs se brancheront à leur frais au citerneau installé par l'aménageur par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

Le déplacement éventuel de ces ouvrages après réalisation sera à la charge exclusive des acquéreurs.

ARTICLE 2.9 – SUBDIVISION DE LOTS

Toute subdivision de lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les co-indivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

Cet article ne s'applique pas pour les îlots A et B ainsi que le lot 43.

ARTICLE 2.10 – TAXES

Tout projet de construction sera soumis aux taxes d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal.



B - RELATIFS A LA TENUE DES LOTS PRIVATIFS

ARTICLE 2.11 – TENUE GENERALE

Les lots, les constructions seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées.

- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont prescrites sur les lots, les voies les espaces collectifs et les terrains vides.
- La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrière du terrain. Tout élevage est interdit sur l'ensemble du lotissement.

ARTICLE 2.12 – SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons, ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

ARTICLE 2.13 – AFFICHAGE

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

- pour les plaques professionnelles ;
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre ;
- pour les panneaux dits de chantier ou administratifs.

ARTICLE 2.14 – ORDURES MENAGERES

L'ensemble des propriétaires ou locataires devra respecter la politique communale en matière de ramassage des ordures.

Le principe de collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), appliqué au lotissement, sera le suivant :

- Pour les l'ensemble des lots, exceptés ceux indiqués en infra, par présentation en façade de lots en bordure de chaussée ;
- Pour le lot 6, par présentation à l'angle Nord-Est du lot 7 (dans le pan coupé) ;
- Pour les lots 32 et 33 par présentation à l'angle Sud-Ouest du lot 34 (dans le pan coupé) ;
- Pour les lots 40 et 41 par présentation à l'angle Ouest du lot 39.

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots.



C - RELATIFS AUX SERVITUES PASSIVES EVENTUELLES

ARTICLE 2.15 – ÉCOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT

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.

ARTICLE 2.16 – ARBRES ET PLANTATIONS

a) Responsabilité du propriétaire : chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot privatif, qu'ils aient été ou non plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

b) Interdiction d'abattage : il est interdit au propriétaire de procéder à l'abattage des arbres existants sur son lot privatif. Si après accord de l'aménageur, un de ces arbres venait à disparaître, obligation est faite au propriétaire de le remplacer par un nouvel arbre de même essence.

c) Arbres mitoyens : si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 alinéa 1^{er} du Code Civil quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant. Le 2^{ème} alinéa du dit article 670 n'est pas applicable.

d) Distances légales des arbres : nonobstant les dispositions des articles 671, 672 et 673 du Code Civil, le propriétaire d'un lot privatif ne peut demander ni l'abattage, ni l'élagage d'un arbre existant ou planté sur un emplacement collectif, même si celui-ci n'est pas à la distance légale, sauf décision contraire de la commune.

ARTICLE 2.17 – PASSAGE DES CANALISATIONS

En ce qui concerne les canalisations et réseaux nécessaires au lotissement, chaque lot devra accepter le passage de ceux-ci (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc.) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb, passent en dehors du périmètre de la construction et soient exécutés avant la signature de l'acte notarié de vente du lot privatif concerné.

ARTICLE 2.18 – AUTRES SERVITUDES

L'aménageur déclare qu'à sa connaissance, les lots privatifs du lotissement ne sont grevés d'aucune servitude passive de droit privé, apparente ou occulte, continue ou discontinue, publiée ou non à la conservation des hypothèques compétentes, en dehors de celles énoncées au règlement du lotissement ou indiquées graphiquement sur le plan de vente du terrain ou sur le plan de composition.

Les lots 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 et 40 supporteront une servitude de passage de réseau pluvial sur l'emprise telle qu'indiquée au plan PA4.

Enfin les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.



Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

ARTICLE 2.19 – ACCES AUX COFFRETS ELECTRIQUES

L'acquéreur devra laisser le libre accès au coffret électrique placé en limite de sa propriété, ou en retrait, suivant le plan de composition des lots. Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation (CGV-Coffret Grand Volume, étoilement, téléphone, éclairage). Ce coffret sera juxtaposé dans la mesure du possible au coffret de branchement ELEC privé et resté accessible.



D - RELATIFS AUX CONTRIBUTIONS ET FRAIS

ARTICLE 2.20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Chaque propriétaire acquittera les impôts, contributions et charges auxquels chaque lot privatif est assujéti à compter de son entrée en jouissance.

Chaque acquéreur paiera à l'aménageur la quote-part de l'impôt foncier sur les parties privatives lui incombant pour l'année en cours, à compter du jour de la signature des actes.

ARTICLE 2.21 – FRAIS ET HONORAIRES DU NOTAIRE

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus de son prix, les frais notariés de son contrat d'acquisition.

CHAPITRE 3 REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES COLLECTIVES

Sous-titre 1 : CREATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

ARTICLE 3.1 – COMPOSITION

Les parties à 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 collectif sont des équipements d'infrastructure et comprennent notamment, s'ils existent :

- voies de desserte avec annexes et stationnements ;
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales ;
- réseaux d'évacuation des eaux usées ;
- réseaux divers d'eau, d'électricité, de téléphone, de gaz (si desserte) ;
- espaces verts ;
- éclairage public ;
- signalisation ;
- bassin de rétention des eaux pluviales.

Le tout ainsi que lesdits équipements internes audit lotissement sont prévus, quant à leurs tracés de raccordement, leurs caractéristiques, leurs modalités, de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.



ARTICLE 3.2 – CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

1°) Obligation d'achèvement total : l'aménageur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipements internes du lotissement:

- dans le respect des conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement, et le cas échéant, des arrêtés modificatifs,
- avec l'obligation pour l'aménageur de mettre ces travaux, si besoin est, en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

2°) Possibilité d'ajustements mineurs : l'aménageur se réserve néanmoins le droit de procéder, dans l'exécution desdits travaux, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.

3°) Garantie des vices cachés : avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part de l'aménageur, pris en sa qualité de VENDEUR, et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des exécutants des travaux, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

Sous-titre 2 : TRANSFERT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS LE PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Sans objet.

Sous-titre 3 : TRANSFERT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Il ne sera pas constitué d'association syndicale puisque les espaces communs de ce lotissement, à savoir les V1 à V4 et EV1 à EV4 seront transférés dans le Domaine Public de la Commune.

Sous-titre 4 : SERVITUDES

L'aménageur, ou toute autre personne pouvant s'y substituer, se réserve la possibilité d'utiliser la future voie à créer et l'ensemble des réseaux pour une extension éventuelle de l'opération sur les propriétés contiguës sans que les propriétaires du lotissement ne puissent s'y opposer.

De plus, les acquéreurs de ces lots ne pourront s'opposer ni au passage des engins nécessaires à l'entretien et à la réfection des réseaux, ni au passage des autobus ou engins de répurgation sur les voiries du lotissement.



ANNEXE 1

Tableaux de répartition des prestations

Voirie

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
Chaussée: Voir programme des travaux	A l'intérieur de son lot, l'acquéreur traitera les différences de niveau avec la voirie par la mise en forme de déblais, remblais (plantations, engazonnement...)
Bordures : voir programme des travaux	Conservation en état des bordures et éventuels arases en parpaings ou bordures pendant la construction y compris dallage béton
Accès des lots: voir programme des travaux	A partir de l'alignement jusqu'au garage (y compris aire de stationnement privative non close), traitement de la surface en stabilisé sablé ou enrobé ou bicouche ou pavage ou béton, dans les mêmes tonalités qu'au droit des accès. Afin de privilégier l'infiltration des eaux pluviales, il est fortement conseillé d'employer des revêtements perméables pour tout ou partie des accès aux lots
Figuration de la limite de propriété : bornage, plan de bornage	Mise en place des éventuelles clôtures. Conservation en état du bornage

Assainissement

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
Assainissement de type séparatif avec comme matériaux pour les eaux usées du PVC.	Réalisation du réseau interne séparant eaux usées et eaux pluviales.
Pour tous les lots: (voir programme travaux) : - un branchement EU - un branchement EP	- pour les eaux usées : raccordement de la construction au branchement posé en attente et mise à niveau du tabouret. - pour les eaux pluviales : raccordement de la construction au branchement en attente et mise à niveau du tabouret. Il est toutefois recommandé de favoriser la récupération et le traitement des eaux pluviales, à <u>la parcelle</u> , par des dispositifs adaptés (citerne...)



Eau potable

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
Pour tous les lots : - amenée d'un branchement, y compris fourniture et pose du citerneau de comptage	- Pose du compteur et mise à niveau du citerneau. - Raccordement du compteur au réseau intérieur

Réseau téléphone

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
Amenée de fourreaux jusqu'à un citerneau individuel télécom	- Mise à niveau éventuelle du regard - Demande de raccordement à l'opérateur - Pose d'un fourreau, aiguillé à partir de la construction jusqu'au citerneau en attente

Eclairage public

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
- Pose de candélabres en bordure de voies - Mise en conformité du réseau et des installations de commande	- Conservation en bon état

Electricité basse tension

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
- Pose du coffret de comptage équipé d'un téléreport en limite de lot et amenée d'un câble jusqu'au coffret	- Raccordement électrique depuis le coffret jusqu'à la construction - Demande de pose du compteur électrique - Conservation en bon état des coffrets et intégration - Institution à d'intégrer le coffret électrique et la boîte aux lettres dans un muret technique



Espaces Verts

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
Réalisation des aménagements paysagers dans l'emprise des espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en bon état - Plantation et aménagement de l'espace privatif suivant les indications du lotissement - Choix des végétaux en fonction des préconisations de la charte du plan vert communal du "marais ouvert" - Respect de la répartition de surface en pleine terre

Frais Divers

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
	<ul style="list-style-type: none"> - Frais du notaire - Provisions pour dégradations (500 €)



ANNEXE 2

PLANTATIONS

Les essences des plantations devront être choisies parmi celles figurant en annexe au tableau ci-après de la charte du marais ouvert du plan vert communal.

Pour toute plantation, il devra être tenu compte de la dimension normale des arbres à terme et éviter les espèces à racines traçantes pouvant porter préjudice aux constructions voisines.

Les haies et arbres doivent être entretenus, ainsi que les haies plantées en limite parcellaire.

Les haies de thuya, cupressus, laurier palme sont interdites.

Les haies seront implantées avec un retrait suffisant par rapport aux limites séparatives et entretenues pour ne pas nuire au voisinage :

- un recul de 0.50m pour les haies de moins de 2m de hauteur ;
- un recul de 2m pour les haies de plus de 2m de hauteur (ce recul minimum est également valable pour les arbres isolés)

Leur hauteur devra être suffisante pour dissimuler les clôtures grillagées éventuelles.



ESSENCES VEGETALES		LOCALISATION D'USAGE RECOMMANDEE																				
NOM COMMUN	NOM LATIN	Actes isolés	Arbre d'alignement	Bosquet / Talus sec / Haie sèche	Bosquet / Talus humide / Haie humide	Haie et Massif ND* ou B*	CS* / Gram. / Viv.*	Marsis doux	Marsis aromatisés	Milieu "rural"	Milieu "semi urbain"	Abords des rues, avenues	Lotissements / Habitat groupé sur D. Public	Place publique	Zones de stationnement	Abords des équipements publics	Zones vertes / Parcs urbains	Zones vertes / Espaces naturels	Altes de jeux	Secteur protégé	Secteur non protégé	SENSIBILITE AUX EMBRULMS
Saule blanc	Salix alba	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Peuplier euraméricain Robusta	Populus euramericana "Robusta"	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Saule marsault	Salix caprea			X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Saule cendré	Salix cinerea			X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Saule pourpre	Salix purpurea			X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Saule à feuilles de romarin	Salix rosmarinifolia			X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cyprès de Lambert	Cupressus macrocarpa	X						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tamaris de printemps	Tamarix parviflora		X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tamaris d'été	Tamarix ramosissima			X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aroche de mer	Atriplex halimus			X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Roseaux de Chine	Miscanthus sinensis						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ruban de Bergère	Phalaris						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Deschampsia	Deschampsia						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Panic	Panicum						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Phragmite	Phragmites australis						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Laiches variées non horticoles	Carex variés non horticoles						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Definition des abreviations *: SF = Sous Futaie / MD = Moyen Développement / B = Basse / CS = Courte Sol / Gram. = Graminées / Viv. = Vivaces / D. Privé = Domaine Privé / D. Public = Domaine Public
 Milieu rural* = Carrefours, Délaissés de voirie, Aire de repos ou de pique nique en milieu rural / Milieu semi urbain* = Carrefours, Entrées d'agglomération, Franges urbaines



ANNEXE 3

RECOMMANDATIONS AU REGARD DE LA DEMARCHE HQE (Haute qualité environnementale)

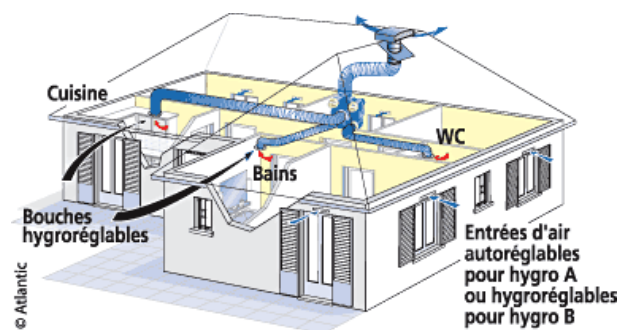
Il est conseillé aux acquéreurs, lors de la construction de leur habitation de :

MODES CONSTRUCTIFS

- Veillez au choix des matériaux pour les terrasses orientées plein Sud afin d'éviter la réverbération sur les baies vitrées ;
- Prévoir une protection solaire intégrée au bâti pour les baies vitrées de la façade Sud ;
- Libérer le plus possible d'espace privatif en positionnant judicieusement la maison sur la parcelle ;
- Optimiser l'utilisation de la lumière du jour par des fenêtres ou puits de lumière judicieusement placés ;
- Privilégier les matériaux renouvelables
- Insérer la construction dans la pente

CHOIX ENERGETIQUES

- Utiliser un système de ventilation performant :
 - Ventilation hygro-réglable : économie d'énergie par ajustement des débits d'air au besoin
 - Ventilation double flux : économie d'énergie par échange de chaleur entre l'air extrait et l'air entrant.



- Positionner la production d'eau chaude sanitaire à proximité de la cuisine et de la salle de bains afin de limiter les pertes en ligne ;
- Mettre en place une émission de chaleur par plancher chauffant à eau, solution à la fois efficace et confortable offrant un meilleur choix des sources d'énergie et un changement possible de ceux-ci ;
- Installer un système de régulation et de programmation ;
- Concernant l'éclairage et autres équipements ménagers : s'équiper de lampe basse consommation et d'appareils électroménagers de classe A voir A+.
- L'installation de systèmes de production d'énergie à base de ressources renouvelables est recommandée: solaire, bois énergie et géothermie.

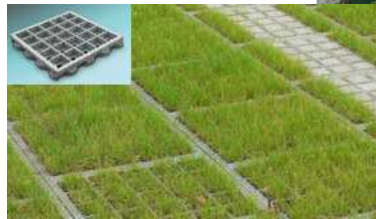


GESTION DE L'EAU

Réduire les consommations d'eau potable par des équipements économes :

- économiseur d'eau (aérateur s'adaptant sur les robinets et permettant de réduire la consommation d'eau) ;
- mitigeurs à températures pré réglées ;
- système "stop-eau" sur les pommes de douche ;
- sanitaires à double débit.

Limiter l'imperméabilisation du sol par l'utilisation de revêtements perméables type gazon, graviers, allées sablées, pavage non jointifs, stationnement "éco-green", dallages bois ajouré, permettant un coefficient d'imperméabilité de la parcelle de 43%.



Prévoir le recyclage des eaux pluviales par la mise en œuvre d'un système de récupération associé éventuellement à une citerne enterrée (arrosage, nettoyage voiture).

PISCINE

Pour un projet de création de piscine individuelle, il existe des solutions permettant de réduire l'impact sur l'environnement.

Le choix d'une piscine hors-sol, de contenance volumique généralement plus faible que pour une piscine enterrée permet de diminuer la consommation d'eau nécessaire à son remplissage.

Les piscines naturelles sont filtrées par un système écologique de plantations afin d'éviter l'emploi de produits chimiques de traitement des eaux.



DECHETS - vers une gestion durable des déchets ménagers et verts

- Mettre en œuvre des dispositifs particuliers de collecte et de traitement des déchets ménagers et verts :
 - réserver un emplacement pour entreposer les bacs nécessaires au tri et favoriser ainsi leur emploi ;
 - gérer les déchets organiques localement par compostage des déchets de table (épluchures, légumes et fruits abîmés,...) ou par un paillage aux pieds de haies et d'arbres.



Exemple de composteur individuel.

Ceux-ci seront placés sur une aire bien délimitée située le plus possible en arrière des bâtiments.

Tout point de cette aire devra être à 1,00 m minimum des limites séparatives.



Paillage au pied d'un arbre

Les déchets verts que sont les résidus de tonte et les feuilles mortes, peuvent être recyclés sur la parcelle pour le "paillage" des haies et des arbres isolés, ce qui évite l'emploi des désherbants chimiques. Ils peuvent également être compostés à l'air libre ou dans des composteurs fermés.



- Eviter la tonte de pelouse trop rase favorisant le développement des indésirables (plantin, pissenlits,...), de plus, cette pratique minimise le dessèchement en été donc la consommation d'eau par arrosage :
 - limiter tout apport de produit de traitement du sol qui tue les lombrics ;
 - privilégier la plantation de couvre sol à l'utilisation de films plastiques et autre toiles couvrantes non recyclables ;
 - maîtriser les nuisances olfactives qui peuvent toutefois générer le stockage de certains types de déchets.



ANNEXE 4

RAPPELS DU REGLEMENT

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les lots 1 à 42 sont destinés à l'usage d'habitat ; ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

Le lot 43 est destiné à l'usage de bureaux, de commerces, de services publics ou d'intérêts collectifs.

L'ilot A est destiné à l'habitat social pour 13 logements collectifs et 3 logements types PSLA maximum.

L'ilot B est destiné à l'habitat pour 6 logements maximum.

Voirie

La desserte automobile des lots 1 à 42 et de l'ilot B s'effectuera par une voirie intérieure (V1, V2, V3 et V4) réalisée dans le cadre de l'opération. L'ilot A et le lot 43 seront desservis par l'impasse de la Gabare.

L'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos aux lots 1 à 7, 9, 10, 12 à 18, 21 à 24, 26 à 33, 40 à 41, indiqué au plan PA4, est imposé et devra être strictement respecté. Aucun accès automobile autre que le parking non clos ne sera autorisé.

Pour le reste des lots, l'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos n'a qu'un caractère préférentiel. Malgré tout, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, regards, mâts d'éclairages ou aires de stationnement sur trottoir publiques réalisés en bordure du lot.

La largeur de l'accès aux lots 1 à 42 devra être de 5m minimum.

Les lots devront respecter les accès automobiles et/ou piétons interdits, conformément aux indications mentionnées au plan PA4.

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils des constructions sera de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée fini.

Desserte par les réseaux

Assainissement

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

Eaux pluviales

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.



Electricité – Téléphone – Télédistribution

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (AEP, EU, EP, ELEC, GAZ –si desserte-, TEL, ECLAIRAGE PUBLIC) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

1. qu'après accord de l'aménageur ;
2. que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
3. qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur ou déplacement de branchement seront à la charge exclusive des demandeurs.

Déchets

Le principe de collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), appliqué au lotissement, sera le suivant :

- Pour les l'ensemble des lots, exceptés ceux indiqués en infra, par présentation en façade de lots en bordure de chaussée ;
- Pour le lot 6, par présentation à l'angle Nord-Est du lot 7 (dans le pan coupé) ;
- Pour les lots 32 et 33 par présentation à l'angle Sud-Ouest du lot 34 (dans le pan coupé) ;
- Pour les lots 40 et 41 par présentation à l'angle Ouest du lot 39.

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots.

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Etant entendu que dans tous les cas, les garages devront se situer à 5,00 m minimum par rapport à l'alignement pour permettre la réalisation du parking privatif non clos (voir article 2.12).

Les constructions pour les lots 6, 7, 8, 9, 10, 25, 29, 30, 43, ilot A et ilot B pourront s'implanter à l'alignement des espaces verts EV3 et EV4.

Les acquéreurs de lot devront adapter leur construction aux équipements desservant leur lot. Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements d'infrastructure ou communs.

Les acquéreurs devront respecter les branchements d'assainissement et de réseaux posés par l'aménageur et adapter leurs constructions en fonction de la position planimétrique et altimétrique de ces branchements.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Hauteur des constructions

Les constructions devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

L'ensemble des constructions devra respecter la préconisation d'implantation des seuils à une cote minimale correspondant à la cote de voirie finie au droit de l'accès au lot augmentée de 5cm, sans être inférieure à la cote 3.70m NGF.

Stationnement

Pour les lots 1 à 42, deux places de stationnement seront obligatoirement prévues au minimum pour chaque logement.

Les acquéreurs de ces lots devront réaliser un parking privé non clos, dont les dimensions minimales de 5m de profondeur par 5m de largeur devront être respectées, donnant sur la voie publique offrant deux places de stationnement.

L'implantation du parking non clos devra respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Les acquéreurs auront, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2.3 du présent règlement, sauf pour les lots 1 à 7, 9, 10, 12 à 18, 21 à 24, 26 à 33, 40 à 41 qui devront respecter impérativement l'emplacement défini au plan PA4.

Espaces Libres et plantations

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

La partie de terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue devra, en outre, être plantée de gazon et de fleurs ou sablée. Les cultures potagères étant exclues de cette zone.

Les acquéreurs des lots auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres de haute tige ornementaux.

Les essences choisies seront celles provenant du plan vert communal du secteur, à savoir le marais ouvert.

En ce qui concerne les plantations sur les lots (constitution des haies vives, plantations d'arbres...), la plantation de végétaux, hôte du « feu bactérien » est interdite et en particulier ceux précisés dans l'annexe à l'Arrêté du 12 Août 1994 du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.



En particulier, pour l'habitat :

Répartition des espaces verts en plein terre pour les opérations d'habitat		
Logts individuels purs (lots libres et divisions parcellaires)	au plus 5 lgts	> 5 lgts
A la parcelle	30 %	30 %
Logts collectifs, intermédiaires et groupés		
A l'opération	10 %	15 %

Servitudes

Les acquéreurs devront éventuellement supporter les servitudes de passage de toutes canalisations, réseaux ou fossés à créer, tant pour les réseaux d'eau potable, pluviale ou usée que pour la distribution générale de l'électricité, le téléphone, le gaz (si desserte) ou l'éclairage public et les branchements des abonnés. Il en sera de même pour la construction éventuelle de postes publics de transformation électrique.

Dans le cas où une canalisation serait établie dans un lot situé en aval d'un lot à assainir (raccordement à l'égout ou assainissement pluvial), la servitude d'aqueduc serait accordée gratuitement, la canalisation étant posée dans une marge de 3,00 m par rapport à la limite séparative de propriété.

Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre le vendeur.

Les constructeurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation (CGV-Coffret Grand Volume, étoilement, téléphone, éclairage). Ce coffret sera juxtaposé dans la mesure du possible au coffret de branchement ELEC privé et resté accessible.

Ils ne pourront empêcher les agents des concessionnaires des différents réseaux ou ceux des entreprises accréditées par eux, de pénétrer sur les parcelles du lotissement pour la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation de ces différents réseaux et branchements.

L'aménageur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies du lotissement.

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits devront souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.



Toute modification des équipements mis en place par l'aménageur sera aux frais exclusifs de l'acquéreur, après accord du maître d'ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur les terrains ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tous cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Les acquéreurs devront supporter les plantations projetées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Les acquéreurs de lots situés en bordure de végétation ou de haies bocagères existantes extérieures composées d'arbres de haut jet plantés pour partie à moins de 2,00 m de la limite de propriété devront supporter la présence du surplomb végétal et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable de la Commune ou du propriétaire riverain.

Les lots 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 et 40 supporteront une servitude de passage de réseau pluvial sur l'emprise telle qu'indiquée au plan PA4.

Enfin les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

Taxes

L'acquéreur sera assujetti aux règlements des taxes en vigueur à la date d'obtention du permis de construire.

