

## **LOTISSEMENT ARTISANAL**

### **« FIEF DE BAUSSAIS » 2<sup>e</sup> tranche**

## **COMMUNE DE FRANCOIS**

# **CAHIER DES CHARGES**

### **- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent cahier des charges régit les conditions de vente et les obligations réciproques du Lotisseur et des Acquéreurs. Il devra être reproduit dans tous les actes de vente des lots.

### **- ARTICLE 2 - BORNAGE & PLANS DE VENTE**

A chaque acte de vente devra être annexé un plan dressé et signé par un Géomètre-Expert, garantissant sous la responsabilité de ce dernier, la superficie et les limites du lot cédé.

### **- ARTICLE 3 - PIQUETAGE DES CONSTRUCTIONS**

Afin de garantir l'Acquéreur contre un refus du certificat de conformité pour implantation non conforme au permis de construire, celle-ci devra être réalisée sur le terrain avant travaux de bâtiment par un Géomètre-Expert, qui sera responsable du piquetage qu'il aura effectué.

Le certificat délivré par le Géomètre-Expert sera joint à la déclaration d'ouverture de chantier.

### **- ARTICLE 4 - PRIX DE VENTE**

Le prix de vente des lots devra comprendre la totalité des frais mis à la charge du Lotisseur, qui ne pourra ensuite demander aucune participation supplémentaire à l'acquéreur.

Toutefois, le lotisseur qui aurait fait l'avance des ouvrages de branchement et de la Taxe Locale d'Equipement, pourra en sus du prix de vente, en demander le remboursement à l'acquéreur le jour de la signature de la vente.

La promesse de vente devra préciser l'option choisie

**- ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR**

Les frais à la charge du Lotisseur comprennent (honoraires inclus) :

- Plans, études et dossiers nécessaires à l'obtention de l'autorisation de lotir
- Tous les bornages nécessaires
- Etudes, passation des marchés et travaux d'équipement

**- ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

Les frais à la charge de l'acquéreur comprennent :

- Les frais d'acte (enregistrement, hypothèque, notaire, négociation)
- Le piquetage de la construction (Art.3)
- Les ouvrages de branchement et taxes de raccordement correspondantes (Art. 4)
- Le déplacement, pour sa convenance, de tout ouvrage antérieurement construit, après avis du Maître d'Oeuvre des travaux d'équipement.

**- ARTICLE 7 - CLOTURES ET ENTRETIEN**

Principe général :

Pour permettre un raccordement harmonieux des terrains aménagés, des voiries et des parcelles entre elles, il est prévu d'utiliser des clôtures végétales qui s'organiseront sur des talus et avec des fossés. L'ensemble de ces principes devra donc répondre à trois critères principaux :

- 1 - Sécurité des personnes et des biens.
- 2 - Aménagements paysagés et écoulements pluviaux.
- 3 - Limitation des coûts de mise en œuvre et d'entretien.

Mise en œuvre des clôtures :

Le terme "clôture" recouvre à la fois le creusement des fossés, la réalisation des talus, les plantations et un dispositif de séparation des lots situé sur la limite de propriété et en tête de talus.

Les haies seront composées d'essences mélangées.

Les frais de fourniture et de mise en œuvre de cet ensemble normé "clôture" seront partagés par moitié entre les acquéreurs des lots.

Les plantations en limite de propriété, situées dans la "clôture", ainsi que les arbres et haies plantées par le lotisseur dérogeront aux règles édictées par le code civil, ou les us et coutumes. En effet, même si les arbres sont implantés à une distance variant de zéro à deux mètres des limites de propriété, la hauteur de ces arbres pourra excéder deux mètres.

L'entretien de ces "clôtures" sera effectué de la façon suivante :

Les fossés (ou noues) seront entretenus par le propriétaire du lot sur lequel ils sont implantés.

Les haies nouvelles entre lots seront entretenues par les propriétaires riverains, chacun de leur côté.

L'entretien des arbres et des haies plantées sur le domaine public sera effectué de la façon suivante :

- Côté domaine public : par la collectivité responsable du domaine public
- Côté domaine privé : par les acquéreurs des parcelles.

**- ARTICLE 8 - CONSERVATION DU BORNAGE**

Les lots seront vendus bornés.

En cas d'absence ou de déplacement accidentel de borne constaté le jour de la signature de la vente, le Lotisseur aura quinze jours pour faire rétablir le bornage par un Géomètre Expert.

L'acquéreur, s'il n'a rien signalé dans ce délai, demeure ensuite responsable de la conservation des bornes.

**- ARTICLE 9 - RESPONSABILITE DES DEGATS**

L'Acquéreur d'un lot est tenu d'exiger de son Promoteur ou de ses Entrepreneurs toutes précautions pour qu'aucun dommage ne soit causé aux ouvrages ou terrains publics ou privés.

S'il en survenait, l'acquéreur responsable devra sans délai faire effectuer les réparations nécessaires.

Les dégâts anonymes seront pris en charge, à parts égales, par les Acquéreurs dont les constructions étaient alors en cours.

**- ARTICLE 10 - VICES DU SOL**

Le lotisseur ne sera pas tenu responsable de vices du sol ou du sous-sol d'un lot dont la construction serait de ce fait rendue plus onéreuse ou entraînerait des inconvénients tels que l'inondation d'un sous-sol de bâtiment.

L'Acquéreur devra adapter sa construction au terrain et faire exécuter auparavant toutes études géophysiques nécessaires.

### **- ARTICLE 11 - ELECTRICITE**

Chaque acquéreur devra supporter sur le sol de son lot, tout support ou coffret nécessaire à son alimentation en électricité ou à l'alimentation électrique générale du lotissement. Il devra laisser pénétrer sur sa propriété les agents du concessionnaire venant pour entretien ou réparation de ces ouvrages. Il devra veiller à ce que les plantations effectuées par lui se trouvent aux distances réglementaires de ces ouvrages.

### **- ARTICLE 12 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES PARTICULIERES**

- L'acquéreur devra les envoyer dans son lot suivant un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol.

#### **INTERDICTION D'Y ENVOYER LES EAUX USEES**

- L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction.

- Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au-dessus du niveau fini du trottoir .

- l'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent inonder les constructions ou celle du lot voisin . Les propriétaires de planchers en partie enterrés devront prendre toutes dispositions pour assurer l'évacuation des eaux de ruissellement ou d'infiltration en provenance du sous-sol du terrain.

Une surverse devra obligatoirement être réalisée sur le domaine public soit vers le fossé existant soit vers caniveau de la chaussée.

- L'acquéreur étant informé des dispositions à prendre, ne pourra par la suite tenter un recours quelconque envers la Commune pour nuisances provoquées par les écoulements d'eaux pluviales.

### **- ARTICLE 13 - EVACUATION DES EAUX USEES**

Chaque terrain sera équipé par son acquéreur d'un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sous-sol et conforme au schéma directeur d'assainissement de la Commune. Ce dispositif devra permettre de recueillir les effluents des W.C. et des eaux ménagères.

Le système d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis en circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé

Pour cet usage, les acquéreurs des lots devront demander un exemplaire de ce règlement d'assainissement à la Commune .

**Voir annexe 1 du règlement : Assainissement individuel eaux usées.**

**NOTE IMPORTANTE :**

**CONTROLE OBLIGATOIRE PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION , DE LA CONFORMITE DES INSTALLATIONS DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL AVANT FERMETURE DES TRANCHEES.**

Il pourra être exigé pour les eaux issues de l'activité professionnelle (aire de lavage etc...) un dispositif séparateur (débourbeur, déshuileur...), avant évacuation vers le dispositif de traitement des eaux usées ou des eaux pluviales.

**- ARTICLE 14 - EN EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Chaque acquéreur devra supporter sur le sol de son lot, le coffret ou borne de comptage nécessaire à son alimentation en eau.

Le raccordement depuis le comptage jusqu'à la construction à la charge de l'acquéreur devra être effectué suivant les normes édictées par le Service des Eaux.

Il devra laisser pénétrer sur sa propriété les agents du concessionnaire venant pour l'entretien ou effectuer les réparations de ces ouvrages.

Il devra veiller à ce que les plantations effectuées par lui se trouvent aux distances réglementaires de ces ouvrages.

**- ARTICLE 15 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION SUR LES PARCELLES**

Chaque 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.

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé .

En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures ou les voies hors du lotissement ainsi que sur les lots voisins. En cas de non respect de ces dispositions, la Commune serait amenée à faire procéder à une remise en état aux frais de l'acquéreur. Il doit, en outre procéder dans les meilleurs délais

à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Enfin, il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres créés par ses travaux soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs accès , fossés, espaces verts, et autres équipements communs.

Les acquéreurs de lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement, et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

### **- ARTICLE 16 - TENUE DES PARCELLES-PUBLICITE-ETALAGES**

Les constructions quelle qu'en soit la destination, et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés .

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs (ou les locataires le cas échéant) doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leur parcelle.

Les stockages de matériaux à l'extérieur des bâtiments devront être entourés de haies suffisamment hautes pour les cacher aux regards. Les essences des haies seront mélangées. Il sera obligatoire de choisir des essences locales adaptées au pays.

Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soit même à cet effet, toute ou partie du terrain ou des constructions. Seules les enseignes se rapportant au commerce ou à la profession de l'occupant sont autorisées.

La publicité et les enseignes publicitaires implantées sur les terrains et les bâtiments, seront soumis à l'agrément de Monsieur Le Maire.

### **- ARTICLE 17 - ESPACES VERTS PRIVATIFS**

L'aménagement des espaces verts ainsi que les plantations devront faire l'objet d'un plan détaillé qui sera soumis à l'agrément de Monsieur Le Maire.

Les plantations réalisées par le Lotisseur à l'intérieur des lots, seront conservées et entretenues par les acquéreurs. Tout arrachage d'arbre devra faire l'objet d'une autorisation préalable de Monsieur Le Maire.

### **- ARTICLE 18 - FUMEES, BRUITS, TRAITEMENT DES DECHETS ET EFFLUENTS.**

Est interdite la production de fumées épaisses, suies, poussières, odeurs, gaz toxiques ou corrosifs et d'une manière générale, toutes émanation risquant de nuire à la santé, à la tranquillité du voisinage ou de polluer l'environnement.

Les caractéristiques des effluents épurés devront satisfaire aux normes imposées par la réglementation en vigueur.

En cas de rejets chimiques, une station de traitement sera imposée au pétitionnaire. Le traitement sera défini en accord avec les services compétents.

#### **- ARTICLE 19 - RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES**

Il sera réalisé conformément aux prescriptions des services techniques municipaux. L'emplacement des containers sera déterminé avec leur accord pour faciliter la tâche de ramassage notamment pour les lots en retrait des voies accessibles aux véhicules de ramassage. Pour les lots desservis par des voies n'autorisant pas la possibilité d'effectuer un demi-tour au véhicule de ramassage, il sera demandé à chaque propriétaire concerné de déposer son container au lieu, jour et avant l'heure prescrite de ramassage. En outre les containers individuels s'il en existe ne devront jamais être laissés plus de 24 heures sur la voie publique.

#### **- ARTICLE 20 - ALTITUDES DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation de tout bâtiment devra être étudiée de telle sorte que l'eau n'y pénètre pas. Il est conseillé aux candidats constructeurs de prévoir l'altitude de leurs bâtiments à une cote supérieure aux cotes de seuils des entrées des parcelles.

Dans l'hypothèse contraire, le candidat constructeur aura obligation de prévoir le dispositif permettant d'évacuer les eaux de ruissellement en provenance du sous-sol ou de surface .

**Le lotisseur,**