

Permis d'aménager «La Métairie d'Avaud» - Septembre 2014

Pour la création en lotissement de 49 lots libres pour des constructions individuelles à usage d'habitation et de 1 lot à usage collectifs d'habitations autorisés avec activité possible sur ce lot.

Aménageur : Loti Ouest - 14 rue Le Guyader - 44244 La Chapelle sur Erdre
Mr Samson - 18 La Grande Richardière - 85430 Les Clouzeaux

Cahier des charges du lotissement - PA10 b

Préambule

Ce document est joint au dossier d'autorisation du permis d'aménager **pour information**.

A - Dispositions générales

Article 1 - Objet du cahier des charges

1.01 - Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement.

Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement au sens des Articles R 315-5 et R 315-9 du Code de l'Urbanisme.

1.011 - Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

1.012 - Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges, qui sera annexé au dit acte et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

1.013 - Les acquéreurs et les occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Article 2 - Portée complémentaire du Cahier des Charges

Il s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

Article 3 - Recommandations relatives au dépôt de Permis de Construire

Les termes du présent chapitre s'inscrivent résolument dans la perspective d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme afin de faciliter la prise en compte de l'environnement dans les projets d'aménagements de la commune, le développement des espaces urbains et ruraux économes en ressources, en déplacements, en gestion.

En matière de construction dans cette zone, tout projet devra s'inscrire dans le cadre de la réglementation thermique en vigueur.

Afin de tout mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs, il est souhaité que chaque projet apporte la validation de ce calcul, établi par un bureau d'études thermiques.

B - Conditions générales de vente

Article 1 - Vente des lots

1.01 - La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

1.02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour quelque raison que ce soit.

1.03 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des lots autres que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

Les taxes et participations : taxe d'aménagement, la Participation à l'Assainissement Collectif (P.A.C) et toute autre taxe globale et forfaitaire que la commune appliquerait, seront à la charge de l'acquéreur des lots.

1.04 - Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges du règlement du lotissement et éventuellement des statuts de l'Association Syndicale seront nuls et de nul effet.

Article 2 - Mesurage et bornage

2.01 - Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Géomètre Expert - SCP SIAUDEAU-BOURGOIN Géomètres Experts Associés à LUCON, nommé par le lotisseur et aux frais de l'acquéreur, et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, l'implantation des bornes, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de Permis de

Construire. Ce plan devra comporter les altitudes NGF de la voirie définitive et des différents réseaux (haut et bas) ainsi que quelques points du terrain naturel.

2.02 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot.

2.03 - Afin d'éviter les inconvénients graves pouvant résulter d'une erreur commise dans l'emplacement des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement faire exécuter l'implantation du bâtiment par le Géomètre Expert de l'opération, SCP SIAUDEAU-BOURGOIN Géomètres Experts Associés à LUCON. Cette implantation comprendra la mise en place de quatre points définissant un rectangle dans lequel sera édifiée la construction.

Implantation

A cet effet le pétitionnaire fournira au Géomètre Expert 15 jours au minimum avant le début des travaux, les plans validés de son permis de construire. A l'occasion de cette mission, le Géomètre Expert vérifiera le bornage du lot et remettra en place les bornes manquantes. A partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. Les frais de remise en place de toute borne manquante seront à la charge de l'acquéreur. Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme de **300 € TTC**, qui sera versée au Géomètre Expert sur présentation de sa facture après intervention.

Principe d'occupation sur la parcelle

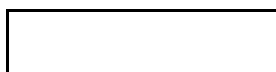
Chaque acquéreur se verra remettre un plan de la parcelle retenue, où la bande constructible sera représentée, cette bande constructible est directement issue du règlement du PLU. L'implantation pourra donc se faire dans cet espace à la convenance de chaque acquéreur, suivant l'orientation et l'accès de son terrain, sous réserve du respect du règlement du PLU sur les limites de fond et latérales.

Article 3 - Frais de constitution de l'ASL

Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte de l'Association Syndicale (entre les mains du notaire rédacteur de l'acte), une somme de **100 € TTC** par lot acquis, à titre de fonds de roulement. Cette somme sera versée au compte bancaire de l'Association Syndicale dès que le compte aura été ouvert par le représentant légal de l'Association et sur sa demande.

Article 4 - Provision en cas de dégâts ou dommages éventuels

Chaque acquéreur de lot versera également, lors de la signature de l'acte notarié par-devant le notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de **500 € TTC** par lot acquis à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie lors des constructions de logements. La dite somme sera versée au Lotisseur qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom de



l'Association Syndicale aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles. A la fin des travaux d'aménagement et des travaux de construction des maisons, le lotisseur versera les provisions non utilisées à l'Association Syndicale, et cette dernière restituera au prorata du nombre d'acquéreurs les sommes en totalité ou restantes si des réparations avaient été occasionnées.

C - Servitudes

Article 1 - Servitudes générales

1.01 - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qu'il acquière, pour l'avoir examiné sur place.

1.02 - Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

1.03 - Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

Article 2 - Servitudes particulières - Y compris parkings non clos

2.01 - Les acquéreurs des lots ne pourront pas 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.

2.02 - Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement.

2.03 - Les deux places de stationnement (5,5x5m) en façade sur rue ne pourront être closes en limite de propriété afin de laisser libre l'accès depuis la voie.

D - Dispositions diverses

Article 1 - Extension du lotissement - Réserves sur les équipements communs

1.01 - Réserves sur les équipements communs (droit de suite)

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui, le droit d'utiliser les voies, réseaux et équipements communs du lotissement pour assurer la desserte des terrains voisins restant lui appartenir, et/ou ceux qu'il pourrait acquérir en vue de réaliser, à son initiative, toute opération contiguë ou d'extension des lots.

Ni l'acquéreur, ni l'Association Syndicale ne pourra s'opposer à la dite faculté susmentionnée, expressément consentie au lotisseur ou toute personne physique ou morale à lui substituée.

Si l'utilisation des ouvrages existants nécessite une augmentation de leurs dimensions ou capacités, le coût consécutif à ces modifications sera supporté exclusivement par le Maître de l'Ouvrage de l'opération contiguë qui s'y raccorde.

Ces dispositions seront rapportées intégralement dans les actes de vente des lots.

1.02 - Publicité - pavillons témoins et bureaux de vente

Le lotisseur est autorisé à implanter dans le périmètre du lotissement tous les moyens publicitaires (bureau de vente, panneaux publicitaires...) nécessaire à sa commercialisation.

Après validation de l'Architecte Urbaniste, les constructeurs pourront sans qu'aucun acquéreur puisse y faire opposition, réaliser leurs pavillons témoins ou implanter les bureaux de vente destinés à la commercialisation de leurs modèles. De même, ils pourront être autorisés par l'Architecte Urbaniste, à implanter sur leur lot la publicité nécessaire à l'exercice de leur activité.

Article 2 - Mesure à visée économique et écologique

Chaque propriétaire pourra intégrer dans sa demande de permis de construire, un réservoir d'eau de pluie. Cette eau étant destinée à un usage d'arrosage, et domestique conforme au règlement sanitaire en vigueur.

E - Viabilité

Article 1 - Décharges et dépôts

1.01 - Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

2.02 - Il ne pourra être fait de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions, accès, etc... réalisés par les occupants de logements, pendant plus d'une semaine. Toutefois, pendant la durée de la construction ou de réparation de gros-oeuvre des logements, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés au droit du terrain sur un emplacement des trottoirs éloigné de toute bouche d'égout.

Les acquéreurs qui useront de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état. Toute dégradation sera à la charge de l'acquéreur.

F - Utilisation et entretien

Article 1 - Voirie

1.01 - Dans l'intérêt général, les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade, ils devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage et les neiges.

1.02 - De même, les passages et servitudes que desservent les logements doivent être entretenus par les riverains au prorata de la longueur linéaire de chaque parcelle.

1.03 - Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, agents de services ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais.

1.04 - Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

Article 2 - La parcelle

2.01 - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qu'il acquière, pour les avoir examinés sur place.

2.02 - Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

2.03 - Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

2.04 - Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

2.05 - Toute clôture en mauvais état, ou cassée devra être remplacée. Tout arbre ou arbuste, mort ou abattu devra être remplacé. La pelouse devra être tondu régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

2.06 - Il sera interdit d'étendre du linge de façon apparente.

2.07- Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de constructions divers.

2.08 - Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tous dépôts de matériaux divers.

2.09 - Élagage - Débroussaillage.

Chaque propriétaire devra entretenir son lot, et veiller à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

2.10 - Plantations

Dans un délai maximum d'un an après l'achèvement de la construction, chaque acquéreur de lot sera tenu de planter un arbre feuillu par terrain.

G - Gestion et administration

Article 1 - Litiges et acquéreurs

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

Article 2 - Charges

2.01 - Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquelles les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

2.02 - Syndicat des acquéreurs

La création d'une Association Syndicale est prévue, suivant l'engagement du lotisseur et des statuts de l'association, du dossier de lotissement, pour l'entretien et la gestion des parties et ouvrages communs dont la propriété lui sera transférée gratuitement.

2.03 - Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis et signé par chaque acquéreur.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation ni indemnité la possibilité pour une zone voisine ou une extension de la présente zone, d'utiliser les voies de celle-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

Dès à présent, tout acquéreur de lot, donne son accord pour la cession gratuite éventuelle de la totalité des communs (voies, places, bordures de trottoirs, caniveaux, trottoirs, chemins piétons, parkings, fossés, espaces plantés, haies, et tous les réseaux non déjà cédés par le lotisseur à la Ville (eaux usées) au moment de la délivrance du certificat de vente) ou partie de ceux-ci, seulement à la ville ou à toute société concessionnaire des réseaux.

La Ville recevra gratuitement la propriété et prendra en charge dès réception des travaux (après inspection télévisée, essai d'étanchéité et plan de recollement fournis à la ville), effectués par le lotisseur, les réseaux d'assainissement eaux usées.

Article 3 - Adhésion au présent cahier des charges

3.01 - La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis et signé avec chaque acquéreur de lot.

Article 4 - Approbation administrative

4.01 - Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

4.02 - Les conditions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

Article 5 - Rôle du promoteur, du constructeur de maisons individuelles ou de l'architecte

5.01 - Le constructeur s'engage à fournir :

Une note de calculs thermiques détaillée démontrant l'obtention de la réglementation thermique en vigueur.

5.02 - Travail du groupe technique

Chaque projet est soumis à l'avis de l'Urbaniste en préalable au dépôt de demande de permis de construire. A cet effet, le travail avec le groupe technique s'organise sur plusieurs modes de travail.

5.03 - Séance de travail - niveau «esquisse»

sous forme d'échange de croquis, a pour objectif :

- d'arrêter l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet, les branchements
- de définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés...)

5.04 - Séance de travail - niveau «avant projet»

permet de définir précisément :

- la nature et les caractéristiques des matériaux
- les détails du traitement des façades et éventuellement des clôtures
- la nature des aménagements extérieurs

5.05 - Visa

Un dossier complet de demande de permis de construire sera communiqué préalablement au dépôt, à l'Architecte Urbaniste : sarl Dubois - Garot - Lecoq - architectes - à Saint Herblain, pour avis.

L'Architecte Urbaniste donnera alors un avis écrit en précisant les remarques et/ou les réserves éventuelles.

Ces avis sont repris dans une fiche de synthèse à la charge de l'Architecte Urbaniste.

Ce visa est à la charge du demandeur du Permis de Construire, et fixé à **440 € TTC**.

5.06 - Permis de construire modificatif

L'Architecte ou le Constructeur informent l'Architecte Urbaniste de toute évolution du projet postérieure à l'obtention du permis de construire.

Ils déposent, si nécessaire, le permis de construire modificatif qui fait l'objet d'un avis de l'Architecte Urbaniste dans les mêmes conditions que la demande initiale.

Article 6 - Documents à joindre au dossier de permis de construire

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, il est demandé que le dossier de demande de permis de construire soit accompagné de plusieurs pièces complémentaires.

Ainsi, le dossier fourni comportera obligatoirement les documents et les indications suivantes :

- plan masse (de toitures et d'aménagement des espaces extérieurs) détaillé faisant clairement apparaître :
 - les indications réglementaires du PLU (limites des emprises constructibles)
 - les aménagements sur le domaine public au droit du terrain avec les côtes NGF
 - l'assiette foncière du projet
 - les indications des niveaux - toitures, dalles, jardins en pleine terre...-NGF,
 - les aménagements extérieurs, et en particulier :
 - . la nature des revêtements de sols
 - . la nature et les essences des haies
 - . les clôtures, lorsqu'elles sont prévues (implantation, couleur RAL, hauteur)
 - . les principes de branchement, cuve EP, etc...
 - les façades avec les indications précises quant à la nature et la qualité des matériaux mis en œuvre et les couleurs (RAL et références de produits)
 - une modélisation volumétrique 3D sur l'assiette foncière
 - les plans intérieurs
 - une note de calculs thermiques et éventuellement une fiche d'engagement.

le : 12.08.2014

Le Lotisseur

l'Acquéreur

L'acquéreur

