

Sarthe Habitat

158, avenue Bollée 72079
Le MANS cedex 9



Lotissement du Chemin Vert - Z.A.C de Gastines



PERMIS D'AMENAGER

Cahier des Charges

Aff : 07.05.02
17 Juillet 2011

ARCHITriad:

6 Rue de la comédie
61400 Mortagne au Perche
Tel:02-33-85-26-30 Fax:02-33-85-26-31
bplush.mortagne@wanadoo.fr

B+H
AMENAGEMENTS

2, rue Xavier Bichat
72000 Le Mans
Tel:02-43-77-01-02 Fax:02-43-77-05-04
bh.amenagements@wanadoo.fr

CAHIER DES CHARGES

RELATIF A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

La réalisation du lotissement est faite en une ou deux tranches et chacune en une ou deux phases : tous les travaux sont faits dès l'origine de façon que le nouveau quartier prenne son image définitive tout de suite, que tout de suite la vie de chacun trouve sa place, que les relations de bon voisinage s'établissent....

Cela implique un respect très strict des ouvrages réalisés par le lotisseur, la collectivité et les autres intervenants sur le site (vos voisins...) y compris ceux réalisés sur chaque parcelle et qui doivent être protégés, maintenus en état, remplacés à l'identique si nécessaire (clôtures, plantations.....).

Outre les règles stipulées au plan d'occupation des sols et au règlement du lotissement, chaque nouvel habitant et ses constructeurs (Architecte, Maître d'œuvre, entreprises, constructeurs et fournisseurs divers) devront respecter les règles du présent cahier des charges pour la réalisation de ses ouvrages et le cahier des charges général également joint au dossier.

1 – Avant de commencer les travaux

- Un état des lieux contradictoire sera fait avec le représentant du Maître de l'ouvrage pour apprécier l'état des abords du terrain, des accès et des différents ouvrages déjà réalisés.
 - Description des ouvrages et des éventuels problèmes de désordres existants, par tous moyens.
- Le « nouvel habitant » fera état des dispositions qu'il compte prendre ou faire prendre pour protéger les existants :
 - Clôtures et plantations (protections, pas de dépôt au pied ni contre...)
 - Accès : suivant les matériaux, mettre en place des protections efficaces pour éviter les dégradations par les engins de chantier (polyane et sable.....).

2 – En cours de travaux

Le nouvel habitant devra s'assurer que les dispositions prises sont suffisantes et respectées par ses constructeurs.

Il devra également vérifier à ce que les engins de chantier ne soient pas endommagés et devra assurer le nettoyage quotidien pour maintenir le lotissement dans un parfait état de propreté.

Il devra d'une manière générale veiller à ce que son chantier et les ouvrages existants soient maintenus dans un bon état d'usage et de propreté.

3 – En fin de chantier

Le nouvel habitant repliera ses protections, procédera aux évacuations des déchets et ouvrages de protection et de chantier. Il procédera au nettoyage des abords.

Un nouvel état des lieux sera fait avec le représentant du Maître d'ouvrage.

Dans tous les cas, le nouvel habitant sera tenu pour responsable des désordres constatés et prendra à sa charge les remises en état à l'identique.

Ces reprises devront être soumises au Maître d'ouvrage du lotissement pour validation de la levée des réserves.

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

En complément des éléments contenus dans le cahier des charges relatif à la construction de logements, le nouvel habitant devra se conformer aux règles suivantes :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I/1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- les règles de caractère contractuel régissant le nouveau quartier des Gastines au cadastre de laquelle il est actuellement repris, section ZI, parcelle BP 225 pour partie pour une superficie totale de 19 601 m² environ.
- Les conditions générales des ventes, cession et locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Conformément aux dispositions de l'article 315.9 du Code de l'Urbanisme, dans la rédaction résultant du décret 77.860 du 26 Juillet 1977, ce présent cahier des charges est joint pour information au dossier présenté à l'appui de la demande d'autorisation de lotir sans être soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

ARTICLE I/2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles et conditions visées à l'article I s'imposent contractuellement, sans limitation de durée, dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots, ainsi que dans les rapports des propriétaires entre eux.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement en cause. A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

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

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

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

ARTICLE 1/3 – DESTINATION DES LOTS

Les lots sont réservés à l'usage principal d'habitation. Toutefois l'exercice d'une profession libérale ou assimilée sera autorisée à condition qu'elle ne nuise pas à la tranquillité du lotissement.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS **ET LES DEPENSES Y AFFERENT**

ARTICLE II/1 - REALISATION DES EQUIPEMENTS A USAGE COMMUN

La création et la réalisation des équipements à usage commun sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant des prescriptions de l'autorisation de lotir.

ARTICLE II/2 - CARACTERISTIQUES DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements à usage commun sont ceux définis aux plans et programme approuvés par l'autorité administrative et comprennent les voies intérieures à usage public, les espaces verts plantés, les installations d'éclairage public et les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, d'évacuation des eaux d'assainissement et des eaux pluviales.

Le tracé, l'implantation et les caractéristiques de ces équipements sont ceux prévus et décrits dans les documents, plans et programme annexés à la demande d'autorisation de lotir et approuvés.

Les équipements à usage commun (voirie, réseaux, espaces verts) seront transférés dans le domaine communal après l'exécution complète des travaux et leur réception par le Maître de l'Ouvrage.

ARTICLE II/3 - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR A L'EGARD DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement du lotissement tels qu'ils sont prévus à l'arrêté autorisant le lotissement et au dossier annexé sous réserve d'ajustements mineurs rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques.

Avant comme après complet achèvement, les équipements à usage commun internes au lotissement bénéficient de la part du lotisseur, pris en sa qualité de vendeur, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues par le Code Civil sous réserve de ses propres droits à l'encontre des locateurs de l'ouvrage.

ARTICLE II/4 - RISQUES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS

Les risques de toute nature concernant ces parcelles et équipements sont assumés par le lotisseur. Toutefois, les acquéreurs sont pécuniairement responsables des dégradations résultant de leur fait et de celui de leurs préposés ou des personnes et entreprises travaillant pour leur compte. Dans ce cas, les frais de remise en état leur incombent après mise en demeure émanant, selon l'époque, soit du lotisseur, soit de la Mairie.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCELLES ET CONSTRUCTIONS

ARTICLE III/1 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS

Chaque propriétaire construit quand il l'entend, à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement approuvé par l'arrêté d'autorisation et après avoir obtenu le permis de construire.

Chaque propriétaire recourt aux constructeurs et homme de l'art de son choix en vue de l'édification des constructions en veillant au respect d'une composition d'ensemble de bonne qualité et en tenant compte des contraintes techniques diverses (sols, eau, etc...) dont il doit s'assurer.

Les constructions et leurs accès devront être réalisés en plus de toutes dispositions réglementaires, en tenant compte des ouvrages existants communs et privés, et notamment de l'emplacement des différents branchements et coffrets nécessaires à la desserte de la parcelle par les différents réseaux.

ARTICLE III/2 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

Chaque propriétaire est tenu, pour lui-même et pour ses entrepreneurs, de veiller à ce que les travaux de construction n'entraînent pas de gêne excessive et anormale aux autres propriétaires et de prendre tous précautions nécessaires à cet effet.

Les matériaux et gravois exigés par la construction pourront être déposés sur le terrain des lots concernés, mais uniquement pendant la période nécessaire à la construction. Tout dépôt sur d'autres lots ou sur les voies internes ou externes, ainsi que toute utilisation de tels lieux pour l'exécution des travaux, sont interdits.

Chaque propriétaire est tenu, à l'égard des autres propriétaires et de la Municipalité, de réparer tous désordres créés par les travaux, soit aux autres lots, soit aux équipements d'usage commun.

ARTICLE III/3 - SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT

Les acquéreurs et propriétaires souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les immeubles vendus à leurs risques et périls. A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'a pas connaissance d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du règlement et du cahier des charges du lotissement.

SERVITUDES DE PASSAGE DE CANALISATIONS ET RESEAUX SUR LES LOTS

Chaque lot devra supporter le passage éventuel de canalisations et réseaux (eau, électricité, téléphone, égout...) qui pourraient être utiles à l'un ou l'autre fond à condition que ceux-ci soient situés en dehors du périmètre d'implantation des constructions définies dans les plans approuvés par l'arrêté d'autorisation de lotir.

Accès

Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules et piétons aux lots, qu'aux endroits où ils sont définis au plan de composition, et des servitudes et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres et candélabres en domaine public.

Pour certains lots, un accès véhicules secondaire pourra être autorisé : dans ce cas l'acquéreur pourra le faire sans avoir à recueillir l'avis des colotis mais avec l'accord de la Municipalité et du Lotisseur, à ses frais et sous son entière responsabilité.

Les seuils des accès véhicules et piétons devront tenir compte des cotes définitives des chaussées et trottoirs.

La largeur des barrières véhicules sera de 3,50 m pour tenir compte de la largeur de la voie du lotissement et de l'accès au lot.

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, chaque acquéreur devra prévoir l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement sur sa propriété dont le garage.

Néanmoins, il est prévu onze places de stationnement réparties suivant parkings communs. Aucun stationnement en dehors des parkings communs n'est autorisé.

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée à l'article 1/3, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité sans excéder 5 places.

Servitude de passage public

Les espaces libres ou espaces communs (voirie, espace piétons, espaces verts) sont grevés d'une servitude de passage public.

Servitude de passage de réseaux

Suivant plan des réseaux joint au dossier de lotir, si nécessaire.

Servitude - Réserves sur équipements du lotissement

Le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux créés pour la desserte, sur les terrains voisins, lui appartenant ou dont il deviendrait acquéreur, de toute opération future de lotissement ou construction. Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

Circulation automobile

La circulation automobile est formellement interdite sur les espaces piétonniers.

ARTICLE III/4 - ARBRES ET PLANTATIONS

Les prescriptions résultant en la matière du règlement du lotissement approuvé par l'arrêté d'autorisation doivent être appliquées.

Chaque propriétaire demeure responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot selon les règles du code civil, qu'ils aient été ou non plantés par lui. Il ne peut se prévaloir en cas de dommages d'aucune cause d'exonération de vétusté, orage, foudre, ou tempête. Toutefois, ces dernières, et en particulier les articles 670 alinéa 2, 671, 672 et 673, ne sont pas applicables aux arbres et aux plantations édifiés à titre de clôture, en application du règlement approuvé du lotissement.

ARTICLE III/5 - ANTENNES ET PARABOLES

La pose d'une antenne pour besoins professionnels éventuels est subordonnée à l'accord préalable de la municipalité, qui prendra en compte les conséquences sur la composition d'ensemble du lotissement.

Ces ouvrages devront être implantés de façon à être le plus discret possible dans l'environnement. Les antennes et paraboles de télévision : pose au sol et invisible depuis tout point du domaine public.

ARTICLE III/6 - INSTALLATIONS ET OCCUPATIONS ACCESSOIRES

Toute installation annexe ou accessoire devra être réalisée ou mise en place dans le respect des prescriptions du règlement approuvé par l'arrêté d'autorisation de lotir.

Les lots, les constructions, les espaces libres, les espaces communs, les voies, les parkings et les parties communes doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré. En particulier les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs doivent être entretenus régulièrement, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits des murs de façades, éventuellement des annexes et des murs de clôtures, doivent être périodiquement refaits.

- Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne pourront effectuer sur les voies, les trottoirs ou les parties communes aucuns dépôts de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

SARTHE HABITAT
Création d'un nouveau quartier – ZAC des Gastines à Sablé-sur-Sarthe
DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER – CAHIER DES CHARGES - 19/07/2011

- Les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumiers, etc...) sont également strictement interdits sur toute l'étendue des lots.
- Les matériaux de construction en cours d'utilisation peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, sur les parties communes du lotissement ni dans l'emprise des voies, sauf accord du lotisseur.

Plus spécialement, sont interdits :

- toutes installations de quelque nature que ce soit, en dehors de la zone constructible (ex : séchage du linge, cabanes de jardin). Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voies 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.
- tout affichage ou publicité, sauf l'apposition de panneaux dits de chantiers, de plaques professionnelles et de panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer, ainsi que les panneaux publicitaires des lotisseurs.
- aux propriétaires, d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan du lotissement, en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.
- la modification de l'écoulement des eaux de ruissellement et l'obstruction, même partielle ou temporaire des caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit.
- l'ouverture de carrières ou de fouilles dans les lots en vue de l'extraction de matériaux si ce n'est pour la construction elle-même.

BRUITS

Tout appareil muni d'un moteur à explosion non équipé de silencieux très efficaces est interdit.

L'usage des tondeuses à gazon, motoculteurs, tronçonneuses etc... et généralement des outils munis d'un moteur à explosion est formellement interdit le matin avant 10 heures, le soir après 19 heures, ainsi que les dimanches et jours fériés.

TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT

Le lotissement devra être tenu en parfait état d'entretien.

Le stationnement même pour une courte durée, de véhicules désaffectés, de roulottes, de tentes de camping, y est formellement interdit.

ARTICLE III/7 - ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement du ruissellement des eaux et, en particulier, d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

ARTICLE III/8 - OBLIGATION D'ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance contres les risques incendie et recours des voisins pour les bâtiments édifiés sur leur parcelle.

ARTICLE III/9 - BRANCHEMENT CANALISATIONS - OBLIGATIONS DIVERSES

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats, abonnements ou frais de raccordement à souscrire auprès de la commune, l'électricité de France ou des sociétés concessionnaires.

Les taxes de raccordement eaux usées et eau potable seront prises en charge par l'acquéreur du lot.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES AUX VENTES

ARTICLE IV/1 - DELIVRANCE

Le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot à compter du jour d'acte authentique de vente et l'entrée en jouissance de l'acquéreur se fera par prise de possession réelle.

ARTICLE IV/2 - GARANTIE

L'acquéreur sera tenu de prendre le lot vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges. Les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie, soit de l'état du sol, soit de l'existence de vice apparents ou cachés de communauté ou de mitoyenneté.

A cet égard, le lotisseur dégage sa responsabilité pour tous les dommages pouvant résulter de la réalisation de construction en sous-sol du fait des sujétions liées aux caractéristiques physiques, hydrologiques... des terrains ; l'acquéreur devra tenir compte de ces sujétions et mettre en oeuvre les modalités techniques nécessaires qu'il appartiendra à l'homme de l'art qu'il aura choisi de déterminer sous sa seule responsabilité.

ARTICLE IV/3 - MESURAGE ET BORNAGE

Préalablement à la vente d'un lot, le lotisseur fera procéder à son mesurage et son bornage par le géomètre de son choix.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit géomètre et annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive, et devra être pris en compte pour l'établissement du plan masse annexé à la demande de permis de construire.

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

Aucune réclamation n'étant admise postérieurement à la signature de l'acte de vente.

L'acquéreur d'un lot ne pourra élever aucune réclamation ou contestation en cas de modification des tracés et des surfaces des lots autres que le sien.

SARTHE HABITAT
Création d'un nouveau quartier – ZAC des Gastines à Sablé-sur-Sarthe
DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER – CAHIER DES CHARGES - 19/07/2011

Par ailleurs, toute demande de rebornage des parcelles formulée par les acquéreurs après l'entrée en jouissance s'effectuera à leurs frais.

De plus, s'il est à constater une absence de bornes du fait de la responsabilité d'un acquéreur de lot ou de ses ayant-droits (entreprises, etc...), le lotisseur fera reborder aux frais de cet acquéreur les limites nécessaires à la vente des parcelles riveraines.