



Commune de BEAUPREAU

Département de Maine et Loire

CAHIER DES CHARGES

Lotissement de la DUBE N° 1

(modifié – D.C.M. du 6 novembre 2012)



Ce présent cahier des charges a pour objet de préciser les modalités de cession des terrains du lotissement dénommé « la DUBE » à BEAUPREAU.

Les dispositions du présent cahier des charges seront insérées dans tous les actes translatifs ou locatifs des parcelles, soit par la reproduction littérale de ces dispositions dans lesdits actes, soit en annexant à ces actes une copie « in-extenso » du présent cahier des charges.

Article 1 – OBJET DU LOTISSEMENT – AFFECTATION DES LOTS

Le présent lotissement a pour objet la création de 48 lots destinés à l'habitation et aux services (bureaux, professions libérales) à raison d'un seul logement par lot, 4 îlots destinés aux opérateurs ou bailleurs sociaux et 1 îlot pour la mise en valeur du patrimoine bâti ou l'aménagement d'un espace public.

Article 2 – GROUPEMENT DE LOTS

Le groupement des lots est interdit.

Article 3 – CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA VENTE

Chaque lot est vendu comme terrain à bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

La contenance de chaque lot sera définie après bornage et arpentage : le plan parcellaire définitif du lot ainsi qu'un extrait du « Document Graphique » seront remis respectivement en un exemplaire à chaque acquéreur.

Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

La vente de chaque lot est soumise à l'approbation de la COMMUNE de BEAUPREAU qui pourra exiger le versement d'un dépôt de garantie.

Etude de sol

La Commune a réalisé une étude de sol. Il est précisé que cette étude géotechnique repose sur une reconnaissance du sol dont la maille ne permet pas de lever la totalité des aléas toujours possibles en milieu naturel. En effet, des hétérogénéités, naturelles ou du fait de l'homme, des discontinuités et des aléas d'exécution peuvent apparaître compte tenu du rapport entre le volume échantillonné ou testé et le volume sollicité par l'ouvrage, et ce d'autant plus que ces singularités éventuelles peuvent être limitées en extension.

Il est recommandé à l'acquéreur de faire réaliser une étude géotechnique d'avant projet relative aux ouvrages à bâtir permettant d'adapter à la parcelle les fondations et niveaux bas des futures constructions.

Contribution et charges

Les ventes des lots seront régularisées par acte notarié chez le notaire désigné par la COMMUNE, les frais d'acquisition seront à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la signature de l'acte de vente ; ils en auront la jouissance à compter de ce même jour.

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus donneront lieu ou pourront donner lieu, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

Les acquéreurs devront **dans un délai maximum de 8 JOURS** à compter de la signature de l'acte d'acquisition, faire la reconnaissance de leur lot et constater l'existence de bornes de limite posées par le géomètre ; l'entretien et la conservation des bornes seront ensuite sous leur responsabilité ; les bornes qui viendraient à disparaître au cours des travaux, et qu'il faudra réimplanter, le seront à leur charge, par le géomètre du lotissement agréé par la COMMUNE.

Article 4 – PERMIS DE CONSTRUIRE et DECLARATION PREALABLE

Il est rappelé que préalablement à leur édification, toutes constructions de quelque nature et de quelque importance que ce soit (maison, garage, abri de jardin...), devront faire l'objet d'une demande de permis de construire ou déclaration préalable, suivant les modalités en vigueur.

Article 5 – SERVITUDES

5.1 – Outre les servitudes générales énoncées dans le titre de propriété, il n'existe que les servitudes ci-après.

5.2 – Dans le cas de l'édification d'une construction en limite d'une propriété riveraine, cette dernière sera grevée d'une servitude dite de « tour d'échelle ». Cette servitude ne pourra pas s'exercer à n'importe quel moment. Elle devra être située dans le temps après accord des parties, et les dommages occasionnés, le cas échéant, par des travaux, devront être réparés par le bénéficiaire de la servitude au propriétaire de la parcelle.

5.3 – Dans le cas où l'un des acquéreurs viendrait à réaliser des terrassements sur son lot pour l'accès à sa construction (rampes.....) ceux-ci ne devront en aucun cas constituer une servitude limitant le droit à construire de la propriété voisine, soit en empêchant par l'instabilité du sol ainsi créée une construction en limite séparative ou non, soit en rendant cette construction plus onéreuse par l'édification de murs ou de fondations plus importants nécessités par les dits travaux de terrassements.

5.4 – Inversement, si une construction est déjà réalisée sur la propriété voisine, l'acquéreur d'un lot ne peut entreprendre de terrassements qui pourraient mettre en péril la stabilité de la construction existante. (une construction sera considérée comme « existante » à la date du dépôt en mairie de la demande de permis de construire).

NOTA : Dans les deux cas précédents, celui qui entreprend des travaux de terrassement est responsable des dommages ou limitation du droit à construire qu'il pourrait provoquer sur la propriété voisine ; en conséquence, il devra donc prendre à sa charge toutes les mesures et précautions et éventuellement dommages qu'imposent en ce sens les travaux de terrassement qu'il réalise.

5.5 – Servitude de surplomb des arbres : le fait d'acquérir un lot vaudra pour l'acquéreur l'engagement de supporter le surplomb éventuel sur sa propriété des arbres plantés par le lotisseur dans le cadre de l'aménagement du lotissement (en bordure de voie ou bordure de propriété riveraine), ainsi que les arbres existants situés soit sur domaine privé riverains ou sur les espaces communs (voies, espaces verts)

Article 6 – VOIRIE

Chaque voie pourra être prolongée pour assurer les liaisons avec les autres tranches du lotissement.

Chaque propriétaire colotis devra accepter que les voies du lotissement puissent être empruntées et utilisées pour assurer les liaisons nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble de la zone avant qu'elles soient incorporées au domaine public communal. (Cf « document graphique »)

AIRES DE STATIONNEMENT – ACCES

Sur chaque lot, pour l'habitation, l'acquéreur du lot doit prévoir sur son terrain, en plus du garage au minimum deux places de stationnement (comme défini sur le document graphique du permis d'aménager)

Article 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1° - eau potable

Le raccordement de chaque lot au réseau public d'adduction d'eau potable est obligatoire ; à cet effet, la COMMUNE réalise le branchement en attente placé en limite de propriété. La pose du compteur sera à la charge de l'acquéreur du lot.

Prescription de la Direction Départementale des affaires sanitaires et sociales de Maine et Loire :

« en cas de récupération de l'eau de pluie collectée en aval des toitures, l'utilisation de cette eau n'est acceptable que pour des usages extérieurs à l'habitation, non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, et seulement via un système de collecte situé à l'extérieur des habitations. La création d'un double réseau à l'intérieur des habitations n'est pas acceptable. Pour tous les usages alimentaires (boisson, préparation des aliments, lavage de la vaisselle) et tous les usages d'hygiène corporelle (lavabo, douche, bain, lavage du linge) l'utilisation d'une eau potable est obligatoire, conformément aux article R.1321-1 et suivants du code de la santé publique.»

2° - eaux usées

Chaque lot devra obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement. La COMMUNE réalise le branchement en attente placé en limite de propriété. En aucun cas, ce branchement ne recevra les eaux pluviales de toiture ou de ruissellement.

3° eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures seront évacuées de la parcelle par une canalisation prévue à cet effet. La COMMUNE réalise le branchement en attente placé en limite de propriété.

Pour tous les lots, où les sous-sols ou caves ne sont pas assainissables gravitairement, l'acquéreur devra installer obligatoirement une pompe de relevage avec clapet anti-refoulement.

En tout état de cause pour tous les lots, les constructions en sous-sols sont réalisées aux risques et périls du constructeur et la Commune décline dès à présent toute responsabilité pour les inondations qui pourraient avoir lieu dans les caves.

Dans tous les cas, il est interdit de rejeter les eaux usées dans les installations prévues pour l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement devront être obligatoirement dirigées vers le branchement eaux pluviales placé en limite de la propriété.

Citerne eaux pluviales

L'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales est obligatoire pour les lots n° 1 à 48 avec branchement au réseau communal eaux pluviales pour évacuer le trop plein.

Sauf pour le lot n° 47 dont la prise en charge est assurée par le propriétaire, cette citerne sera fournie par le lotisseur à l'acquéreur du lot. Son installation sera entièrement à la charge de l'acquéreur. Il en deviendra propriétaire à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

L'installation de citernes externes non enterrée pour récupérer les eaux pluviales est interdite.

4° Electricité

Le réseau sera réalisé en souterrain.

Chaque acquéreur devra raccorder sa construction au réseau public de distribution à partir du coffret de branchement réalisé par la Commune à la limite de chaque parcelle.

Chaque acquéreur fera son affaire personnelle de sa demande et frais de branchement, ainsi que la pose du compteur pour la desserte de son lot

L'installation de capteurs photovoltaïques et solaires est autorisée à condition que les capteurs soient intégrés dans la toiture ou posés sur le sol.

5° Téléphone

Le réseau sera réalisé en souterrain. La Commune n'assurera pas les avances au concessionnaire du téléphone pour la réservation des lignes.

Le raccordement sera réalisé à la demande et aux frais de chaque acquéreur auprès du concessionnaire du réseau téléphonique, les fourreaux en attente en limite de chaque parcelle étant réalisés par la Commune et à ses frais ;

6° Implantation des coffrets de branchement

Un plan d'implantation des coffrets de branchement aux réseaux électricité et téléphone sera annexé au plan de vente individuel de chaque lot, ainsi que l'implantation des lampadaires.

En aucun cas ces équipements ne pourront être déplacés, chaque projet de construction devra tenir compte de leur implantation

Dans le cas d'une modification parcellaire nécessitant le déplacement ou l'installation d'un branchement, tous les travaux et les frais seront à la charge du pétitionnaire

Article 8 – ESPACES VERTS – PLANTATIONS – CLOTURES

1° Espaces verts communs – Plantations

Les plantations des espaces verts du lotissement et du bassin tampon seront réalisées et entretenues par la Commune.

2° - Plantations

Le fait d'acquérir un lot vaudra pour l'acquéreur l'engagement de supporter le surplomb sur sa propriété des arbres existants ou plantés par le lotisseur dans le cadre de l'aménagement du lotissement.

Espèces végétales autorisées :

Arbustes : aubépine, cerisier de sainte lucie, chèvrefeuille des bois, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, bourdaine, églantier, fusain d'Europe, néflier, noisetier, nerprun purgatif, prunellier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane.

Arbres à hautes tiges : bouleau, charme, chêne sesille, cormier, érable champêtre, érable plane, merisier, noyer, tilleul, arbres fruitiers.

Espèces végétales préconisées :

Pour les arbres isolés : essences locales fruitières ou feuillues

Pour les haies mono-spécifiques : charmes, hêtres, buis, troènes

Pour les haies champêtres et variées : aubépines, spirées, rosiers, noisetiers, lilas, saules, sureaux, amélanchiers...

Espèces végétales interdites :

Sont interdites en haies continues les essences suivantes : cyprès, thuyas, laurier, conifère et toute espèce végétale étrangère au contexte naturel

3° Clôtures

L'édification d'une clôture devra faire l'objet d'un dépôt en Mairie d'une déclaration préalable. D'un commun accord entre deux propriétaires, la clôture pourra être réalisée en mitoyenneté

En limite de voie, chaque acquéreur devra réaliser **dans les six mois suivant l'acquisition de son lot, une semelle de fondation béton** surmontée d'un muret de soubassement limité à 15 cm de hauteur par rapport à la voirie définitive ou d'une bordure ciment en limite de propriété et sur toute la façade côté voirie.

En limite de voie et espaces publics

La clôture végétale est obligatoire en façade sur rue tout comme en limite avec l'ensemble des espaces publics (routins). Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,40 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte. La hauteur du muret de soubassement éventuel est limité à 15 cm

Les haies vives doivent être constituées de charmes sur la limite avec la voie principale, et de haies champêtres sur les limites avec les cheminements doux.

Sur les limites séparatives

La clôture sera également végétale, composée d'une haie à base d'essences locales fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant à l'article 11. Un grillage pour être implanté en mitoyenneté dont la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,40 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte. La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 15 cm.

Types de clôtures interdites : les clôtures de type fibrociment, béton moulé ou plastiques sont interdites.

Grillages : tous les grillages autorisés seront plastifiés, de couleur verte, et montés sur des poteaux métalliques de même teinte. (les poteaux en ciment sont interdits). Ils devront se conformer aux hauteurs indiquées ci-dessus.

Article 9 – PROTECTION DE LA VOIRIE DEFINITIVE ET DES BORDURES DE TROTTOIRS (précautions impératives à prendre lors de la construction)

1° - Dépôt et stockage de matériaux

Le stockage des matériaux destinés à la construction, sur palette ou en vrac, se fera IMPERATIVEMENT sur le lot acquis. Il est strictement interdit de stocker les dits matériaux ou d'implanter une bétonnière sur les trottoirs, voiries ou espaces communs du lotissement.

La préparation du béton devra être effectuée sur le terrain exclusivement. Les coulées de laitance seront OBLIGATOIREMENT dirigées sur une fosse de décantation à réaliser sur le lot acquis et non aux caniveaux ou aux regards existants.

2° Passage des engins et protection des trottoirs.

Les véhicules et engins nécessaires à la réalisation de la construction ne devront en aucune façon rouler sur les trottoirs.

Pour accéder au terrain à partir de la voirie, ils devront IMPERATIVEMENT emprunter le passage de 4 mètres minimum qui devra être préalablement réalisé pour la protection du trottoir.

De part et d'autre de ce passage protégé, le propriétaire du lot devra réaliser une clôture provisoire interdisant le passage des engins en dehors de l'accès prévu et protégé.

Les stabilisateurs du matériel de levage ne devront en aucun cas prendre appui sur la chaussée, les trottoirs et les bordures.

Si l'appui est indispensable, des pièces de bois de dimensions suffisantes seront placées sous la stabilisation afin d'éviter la détérioration de l'enrobé

3° Constat d'état des trottoirs

Pour l'application de ces prescriptions, un état des trottoirs sera constaté entre le constructeur et le lotisseur, préalablement au commencement de la construction

Ces prescriptions IMPERATIVES que l'acquéreur s'engage à respecter et à faire respecter par son constructeur, ont pour but d'éviter la détérioration des parties communes du lotissement dont la remise en état sera à la charge exclusive du maître d'ouvrage de la construction, quitte à se retourner contre les entrepreneurs fautifs.

Article 11 - TENUE DES PARCELLES – PUBLICITE – ETALAGE

Les constructions et les terrains, quelle que soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété 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, devront assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles.

Il est interdit de louer ou de sous-louer pour leur publicité ou affichage ou d'utiliser soi-même à cet effet tout ou partie du terrain et des constructions. Seules les enseignes se rapportant à l'activité de l'occupant sont autorisées sans pouvoir excéder un mètre carré.

L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Des séchoirs pourront être établis en fond de lot, sous réserve qu'ils soient dissimulés par des écrans de verdure.

A BEAUPREAU le

Le Maire,

L'acquéreur du lot n°

M.....

M.....