

SOMMAIRE

1	– DISPOSITIONS GENERALES	2
1.1	– Objet du cahier des charges	2
1.2	– Force obligatoire du cahier des charges	2
1.3	– Occupation	3
1.4	– Modifications et Durée de vie	3
2	– DISPOSITIONS DIVERSES	3
2.1	– Organisation de la parcelle	3
2.2	– Implantation et entretien extérieur des constructions	3
2.3	– Clôtures et plantations	4
2.4	– Stationnements et accès au lot	5
2.5	– Abris et annexes	5
2.6	– Ordures ménagères	5
2.7	– Réseaux et raccordements	5
2.8	– Récupération des eaux de pluie	6
3	– DISPOSITIONS s’appliquant AUX PARTIES COLLECTIVES	7
3.1	– Composition des équipements collectifs	7
3.2	– Création et réalisation des équipements collectifs	7
3.3	– Obligation du lotisseur à l’égard des équipements collectifs	7

1 Dispositions générales

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement « **La Nation** » sont fixées par le présent cahier des charges.

1-1 Objet du cahier des charges

La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement « **La Nation** » les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement sont régis, entre autres, par les dispositions du présent cahier des charges.

Il a donc a pour objet de fixer entre autres les règles de caractère privé qui s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement d'utilisation des lots.

Les lots ne sont délimités qu'approximativement sur le plan masse, leurs surfaces exactes ne seront calculées qu'après le bornage définitif des lots par le géomètre chargé de l'opération.

1-2 Force obligatoire du cahier des charges

1 - Les règles énoncées dans le Cahier des Charges s'imposent contractuellement dans les rapports entre lotisseur et propriétaires d'une part, et dans les rapports des propriétaires des lots entre eux d'autre part.

Le 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.

Il doit être remis intégralement à l'acquéreur avec toute promesse de vente, compromis de vente, acte de vente, tant par le lotisseur que par le notaire, à ses acquéreurs, et par ces acquéreurs lors des aliénations successives ou locations.

Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

Il doit en effet 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, de location ou de reventes successives. Les actes de vente ; location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, engageront les responsabilités de leurs auteurs.

2- Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur.

Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

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

3 - Aucune revente d'un lot ne pourra être réalisée tant que son propriétaire qui aurait commis des infractions au présent cahier des charges ou autres documents du dossier, ne les aurait pas fait disparaître, sans préjudice de toute astreinte ou action judiciaire.

1-3 Occupation

Le lotissement « **La Nation** » est à usage d'habitation. Les constructions pourront être partiellement aménagées à usage de bureau ou de local destiné à l'exercice d'une profession libérale à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité du lotissement.

Toute activité commerciale, artisanale ou industrielle est interdite dans l'une quelconque des parties du lotissement.

1-4 Modifications et durée de vie

Tant que la première vente ne sera pas intervenue, le vendeur pourra modifier les dispositions, non réglementaires, contenues dans le présent cahier des charges.

Il pourra en ajouter d'autres qu'il estimerait nécessaires, après avis des services compétents, si et seulement si ces dispositions ne portent pas atteintes au droit des acquéreurs ayant déjà réservé un lot.

Après la première vente, toute modification du présent cahier des charges sera réalisée conformément à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

Sauf volonté expresse des colotis, le présent Cahier des Charges ne sera plus applicable après un délai de 10 (dix) années à compter du jour de sa publication.

Ce Cahier des Charges ne pourra être reconduit qu'avec le règlement du lotissement

2 Dispositions diverses

2.1 Organisation de la parcelle

Avant de concevoir un projet, chaque architecte, maître d'œuvre ou constructeur devra se rendre sur site pour percevoir l'ambiance du lieu et s'imprégner des constructions déjà édifiées.

L'emprise maximale du polygone d'implantation des constructions permet de gérer les ombres portées d'un terrain sur l'autre. Le droit au soleil est alors respecté pour chacun, ainsi qu'une intimité quotidienne.

Il est rappelé qu'il est interdit d'acheter deux lots pour n'en faire qu'un et bâtir une seule maison, et qu'il est interdit d'acheter un lot pour bâtir deux maisons.

2.2 Implantations et entretien extérieur des constructions

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

Aucun approvisionnement en énergie renouvelable ou réseau énergétique local (de type réseau de chaleur) n'est présent à proximité du projet et il n'a pas été prévu d'aménagement ou de réseaux traitant cette problématique.

Les acquéreurs des lots seront cependant encouragés à rechercher une orientation du bâti la plus favorable possible vis-à-vis de l'ensoleillement de leur lot pour profiter au maximum d'apports calorifiques solaires.

Chaque acquéreur aura l'obligation d'entretenir sa propriété, qu'ils s'agissent de la construction principale ou de ses annexes (garage, carport, abri de jardin, ...), des espaces verts privatifs, des clôtures, afin de maintenir un aspect soigné du lotissement.

Cette obligation prend naissance dès la livraison des lots et le démarrage des chantiers de

construction des maisons et la mise en service de la voirie et des réseaux divers, en totalité ou en partie, et nonobstant que le transfert de propriété n'est été opéré.

Les espaces verts, arbres, arbustes, clôtures végétalisées et bandes végétalisées devront faire l'objet de tailles régulières et appropriées à l'ensemble des végétaux afin de conserver la souplesse du port naturel et de respecter des règles de mitoyenneté.

Toute plantation ou arbre qui viendrait à mourir devra immédiatement être remplacé.

Toute clôture en mauvais état ou cassée devra immédiatement être remplacée.

Les antennes de toit visibles (de type rateau) sont déconseillées. Elles devront idéalement être implantées dans les combles de la construction ou des annexes.

Les paraboles devront être implantées dans le volume de la construction, sur les façades secondaires (pignons) ou fixées au sol. En aucun cas elles ne devront être visibles de la **route d'Orléans**

Le séchage du linge, le stockage de bois sont tolérés dans les parties des jardins non directement visibles depuis les voies du lotissement.

Toute publicité ou affichage est interdit, excepté :

- les panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer.
- les panneaux de chantier
- les panneaux de commercialisation du lotissement
- les panneaux ou plaques de professions libérales à conditions que celles-ci n'excède pas 30 cm de côté

2.3 Clôtures et plantations

Les clôtures et plantations jouent un rôle essentiel dans l'environnement de l'opération.

Elles devront être réalisées dans le strict respect des règlements écrit et graphique du lotissement.

Les clôtures et les plantations sont soumises aux règles suivantes :

- lorsqu'un acquéreur aura, par suite d'un remblai, créé une différence de niveau entre son terrain et les lots voisins, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres ainsi apportées, les acquéreurs des lots voisins ne participant pas aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.

- lorsqu'un acquéreur aura, par suite d'un déblai de terre sur sol lot, créé une différence de niveau entre son terrain et les lots voisins, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres du lot voisin, les acquéreurs des lots voisins ne participant pas aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut

- sauf indication contraire dans les règlements graphique et écrit du lotissement, les limites séparatives (avec un espace public ou privé) et leurs aménagements paysagers sont à la charge des acquéreurs des lots

Chaque acquéreur est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres et haies implantés sur sa parcelle, qu'ils aient ou non été plantés par lui. Le propriétaire ne pourra se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage ou tempête.

Lors d'un abattage, il prendra les précautions nécessaires pour éviter tout dommage aux lots voisins et aura l'obligation de les réparer s'il en est la cause.

Les distances de plantations nouvelles par rapport aux voies et aux limites séparatives respecteront les dispositions du Code Civil.

2.4 Stationnements et accès au lot

La zone d'implantation de l'accès au lot est dimensionnés pour recevoir le stationnement de deux véhicules légers, soit une largeur de 5.00 mètres en façade sur 5.00 mètres de profondeur. Cet emplacement sera réservé uniquement au stationnement privé du lot considéré et strictement inconstructible. Le stationnement permanent des caravanes et camping cars y est interdit.

Des places de stationnements spécifiques sont prévues le long de la voirie interne.

Ces places devront être utilisées en priorité par les visiteurs, tandis que les propriétaires des lots stationneront autant que possible sur leur propriété.

Le stationnement prolongé des véhicules, camping-car, remorques, bateaux, caravanes, sur les parties communes du lotissement est strictement interdit.

En dehors des emplacements réservés à cet effet, le stationnement est interdit.

2.5 Abris et annexes

S'ils sont accolés au bâtiment principal, les abris et annexes devront être traités comme le bâtiment principal (nature des matériaux) de sorte qu'ils en soient le prolongement naturel. Cependant, le bardage bois est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction.

S'ils sont dissociés du bâtiment principal, ils devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires.

2.6 Ordures ménagères

Les ordures ménagères seront **collectées devant chaque entrée de lot.**

2.7 Réseaux et raccordements

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux divers branchements amorcés à cet effet et réalisés en limite de lot (adduction eau potable, assainissement des eaux usées, ...). En aucun cas ils ne pourront intervenir sur le domaine public.

Chaque acquéreur est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée.

Avant implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront sous leur responsabilité l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux. Dans le cas de l'impossibilité de raccorder sa construction par écoulement gravitaire jusqu'à la boîte de branchement eaux usées et/ou eaux pluviales, l'acquéreur mettra en place les moyens adaptés, à sa charge financière. Il pourra par exemple, installer des pompes de relèvement ou de refoulement.

De même les branchements aux réseaux d'alimentation en électricité, gaz s'il y a lieu, téléphone, devront se faire en empruntant obligatoirement les gaines, regards ou coffrets mis en place à cet effet.

Les acquéreurs feront leur affaire de tout contrat ou abonnement à souscrire auprès de la commune, des sociétés concessionnaires ou des prestataires de service.

Les acquéreurs ne pourront s'opposer aux passages de canalisations (eaux usées, eaux pluviales, ...), d'électricité, de télécommunications ou autres, qui pour des raisons techniques traverseraient

leur lot. Ces réseaux devront toutefois être implantés de façon à ne pas entamer la constructibilité du lot.

En outre, les propriétaires ne pourront s'opposer à tous travaux dans leur lot, nécessités par les réparations et l'entretien des canalisations en servitude qui s'y trouvent. Dans ce cas, les lieux devront être remis en état par la personne physique ou morale ayant réalisé les travaux d'entretien ou de réparation.

Il existe une **servitude de passage de 1.00m au sud de l'opération**, concernant les **lots 31 à 33** : celle-ci se traduit par l'obligation aux acquéreurs de clôturer leur parcelle avec un retrait imposé de 1.00m. En aucun cas cette bande de 1.00m ne pourra être végétalisée.

Eclairage public

La position et le nombre de mâts d'éclairage public n'est pas figé, ils pourront être déplacés en phase travaux. Les candélabres seront positionnés de façon à gêner le moins possible les accès aux garages et la circulation des véhicules. Leur alimentation sera réalisée en réseau souterrain.

Chaque candélabre situé dans l'emprise de la voirie disposera d'un arceau de protection.

Il sera équipé d'un mât cylindro-conique de 4m thermolaqué et d'une lanterne Leds selon la gamme prescrite par la Commune de **Châteauneuf-sur-Loire**.

Réseaux souples

Le branchement de chaque lot sera réalisé par le lotisseur jusqu'au coffret de comptage individuel situé en limite de parcelle.. Un comptage complémentaire sera mis en œuvre pour le réseau d'éclairage public.

La modification de la position des coffrets est à la charge des acquéreurs des lots.

Assainissement eaux usées

Les lots seront raccordés au réseau eaux usées par un ensemble de collecteurs, ensemble qui permettra aussi d'acheminer les effluents gravitairement au réseau communal existant **route d'Orléans**.

Chaque lot sera raccordé par un branchement individuel accessible comprenant un regard individuel en PVC fermé d'un tampon en fonte

Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux de pluie se fera obligatoirement sur la parcelle, par infiltration ou par récupération conformément à la réglementation en vigueur (usage extérieur autorisé pour arrosage, lavage, agrément, ...). Il n'est pas prévu de collecter les eaux pluviales des toitures.

Si des récupérateurs d'eau de pluie sont installés à cet effet, ils ne pourront être implantés que sur les façades dites secondaires (ou pignons) de la construction.

Les eaux de ruissellement des voies seront collectées par des avaloirs adaptés, et seront acheminées à un bassin de rétention et des noues filtrantes.

La modification de la position des tabourets de branchement des eaux usées est à la charge des acquéreurs des lots.

2.8 Récupération des eaux de pluie

La gestion des eaux de pluie se fera obligatoirement sur la parcelle, par infiltration ou par récupération conformément à la réglementation en vigueur (usage extérieur autorisé pour arrosage, lavage, agrément, ...). Si des récupérateurs d'eau de pluie sont installés à cet effet, ils ne pourront être implantés que sur les façades dites secondaires (ou pignons) de la construction.

3 Dispositions s'appliquant aux parties collectives

3.1 Composition des équipements collectifs

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 seront aménagés.

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

- les voies de dessertes et leurs stationnements, les placettes, les signalisations.
- les réseaux d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées)
- les réseaux divers d'eau potable, d'électricité, de téléphone, de gaz, d'éclairage public, etc ...
- les espaces verts ou espaces communs, plantés ou nons, les espaces de jeux, les passages piétons, les haies.

Le tout ainsi que les dits équipements internes au lotissement « **La Nation** » quant à leurs tracés, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation seront approuvés dans l'arrêté de l'ôter et sont repris dans le programme de travaux.

3.2 Création et réalisation des équipements collectifs

La création et la réalisation des équipements collectifs sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et prescriptions résultant de l'arrêté approuvant le lotissement « **La Nation** » et les arrêtés modificatifs le cas échéant.

Ces équipements seront réalisés en deux phases (provisoire et définitive) en conformité des règles d'urbanisme et des stipulations de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.

3.3 Obligation du lotisseur à l'égard des équipements collectifs

Obligation d'achèvement total

Nonobstant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, le lotisseur demeure tenu d'achever tous les travaux d'équipement internes du lotissement :

- dans le respect des conditions prévues par l'arrêté approuvant le permis d'aménager du lotissement « **la Nation** » et les arrêtés modificatifs le cas échéant.
- avec l'obligation, par le lotisseur, 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.

Possibilités d'ajustements mineurs

Le lotisseur 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.

La signature de l'acte de vente entraîne pour chaque acquéreur l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire lui a été remis.