



PA

PERMIS D'AMENAGER

18 / 11 / 2020

PA - 19-05 - FAB



OPÉRATION /
AD /

LOTISSEMENT "LA JOLIETTE"
SECTEUR DU COTEAU DE L'AUBANCE
49320 BRISSAC LOIRE AUBANCE

MAITRISE D'OUVRAGE /
AD /
TEL /

FONCIER AMENAGEMENT
51 A CHEMIN DE LA BROSSE - 49300 LES PONTS DE CE
02 41 44 91 47



MAITRISE D'OEUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

RDB ARCHITECTES - ARCHITECTURE / URBANISME
189 RUE VOLNEY - 49000 ANGERS
02 53 91 46 53
RDB.ARCHITECTES@GMAIL.COM



MAITRISE D'OEUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

INITIO CONSEIL
GEOMETRES EXPERTS FONCIERS ASSOCIES
12 ALLEE JOSEPH TOUCHAIS - BP 75 - 49 700 DOUE LA FONTAINE
02 41 59 10 33
DOUE@INITIO-CONSEIL.FR



PLAN N° INDICE

ÉCHELLE

CAHIER DES CHARGES

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	6
3.1	– Composition des équipements collectifs	6
3.2	– Création et réalisation des équipements collectifs	7
3.3	–Obligation du lotisseur à l’égard des équipements collectifs	7
4	– SUIVI DU PROJET ET DES CONSTRUCTIONS	7
4.1	– Le rôle de l’architecte conseil	8
4.2	– La procédure de VISA	8

1 Dispositions générales

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement « **La Joliette** » 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 Joliette** », 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 Joliette** » 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.

Au regard de la zone d'alea retrait gonflement, les acquéreurs devront faire réaliser une étude de sol

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 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, et clôtures 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 râteau) sont fortement 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.

Le séchage du linge, le stockage de bois sont tolérés dans les parties des jardins non directement visibles depuis la voie interne 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 permettra=

1 - soit un stationnement extérieur type parking du midi accessible depuis le domaine public. Cette zone sera dimensionné pour le stationnement de deux véhicules légers, soit une largeur de 5.00 mètres en façade sur 5.00 mètres de profondeur.

2 – Soit des stationnements clos et couvert en limite de propriété

Ces emplacements seront réservés uniquement au stationnement privé du lot considéré. 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

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 et suivant les réglementations urbaines à appliquer.

2.6 Ordures ménagères

Les ordures ménagères seront collectées en limite du périmètre Sud/Est de l'opération, à l'entrée du lotissement et au droit de l'espace dédié.

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 moral ayant réalisé les travaux d'entretien ou de réparation.

S'il existe une servitude, celle-ci sera accompagnée d'une interdiction de plantation à moins de 5.00 mètres des réseaux.

Eclairage public

La position et le nombre de mâts d'éclairage public n'est pas figé, ils pourront être déplacés en phase travaux.

Réseaux souples

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

Assainissement eaux usées et eaux pluviales

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

2.8 Récupération des eaux de pluie

La gestion des eaux de pluie se fera autant que possible 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 non, les espaces de jeux, les passages piétons, les haies.

Le tout ainsi que les dits équipements internes au lotissement « **La Joliette** » quant à leurs tracés, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation seront

approuvés dans l'arrêté de lotir 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 Joliette** » 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 Joliette** » 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.

4 Suivi du projet et des constructions

Chaque projet « se construit » avec l'ensemble de l'équipe, l'aménageur, **Foncier Aménagement**, la maîtrise d'œuvre de l'opération et l'architecte conseil du lotissement.

Concernant le lotissement « **La Joliette** », l'agence **rdb architectes** a une mission de conseil et de coordination des demandes de permis de construire.

Aussi, préalablement au dépôt du permis de construire, l'architecte du lotissement, **M. Roisnard Stéphane**, établira un **VISA de conformité des dossiers**, au regard des prescriptions architecturales et environnementales du permis d'aménager.

Cette mission de coordination architecturale des permis de construire de l'opération d'aménagement se limite strictement à la conformité du dossier au règlement du permis d'aménager.

Elle est rémunérée par les acquéreurs de la manière suivante:

- le montant des honoraires est fixé à **400 € HT** (quatre cents euros hors taxe), avec application du taux normal de TVA fixé à 20 % (art. 278 du code général des impôts), **soit 480 € TTC** (Quatre cent quatre vingt euros toute taxe comprise).

Les honoraires de l'architecte lui seront réglés par chaque acquéreur le jour de la signature de l'acte définitif chez le notaire.

De plus, une copie du récépissé de dépôt de permis de construire sera à transmettre à l'architecte du lotissement au plus tard 7 (sept) jours après la date de dépôt en mairie.

4.1 Le rôle de l'architecte conseil

L'architecte est chargé d'une mission de conseil et de renseignement auprès de l'acquéreur, du concepteur ou des constructeurs intervenants pour la construction sur les parcelles de l'opération. Sur présentation par l'acquéreur, il examine le projet avant le dépôt de la demande de permis de construire et délivre son **VISA** avec ou sans réserve(s).

Ce visa est à joindre à la demande de permis de construire qui sera déposé en mairie par l'acquéreur.

Le VISA favorable de l'architecte conseil n'entraîne pas systématiquement une obtention du permis de construire. Seul le représentant de l'état est habilité pour délivrer le permis de construire sur avis des services instructeurs.

L'architecte contrôle également la relation des constructions avec l'environnement et en particulier les traitements en transition entre le domaine public et les espaces privés, et les mitoyennetés.

Il vérifie la cohérence des aménagements paysagers privés avec l'ambiance souhaité du quartier.

Cette mission comprend la rédaction d'un mode opératoire entre les acquéreurs et l'architecte qui sera joint, par l'aménageur, à l'acte de vente des terrains, pour une meilleure efficacité de la prestation confiée à l'architecte.

Ce document comprend également une liste de points de contrôle pour aider les acquéreurs à constituer leur demande de permis de construire.

Les critères analysés :

Implantation du bâti : sur la parcelle par rapport aux limites parcellaires, par rapport à la topographie, au climat, à la course du soleil

Emprise du bâti : respect des limites de constructibilité et des périmètres d'implantation du plan de masse

Hauteur : respect des hauteurs concernant les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Aspect extérieur: traitements des toitures, élévations, menuiseries extérieures de la construction à usage d'habitation et de ses annexes (garage, abri de jardin, carport, ...)

Traitement des limites parcellaire: clôtures, portail, portillon

Traitements végétalisés sur la parcelle: composition des haies au droit des clôtures, aménagement paysager au droit des aires de stationnements privatifs et sur les espaces privatifs à planter

Stationnement : organisation et traitement des surfaces liées au stationnement des véhicules et à leurs déplacements sur la parcelle

L'acquéreur d'un lot ne pourra déposer son permis de construire que si l'avis de l'architecte du lotissement est favorable.

4.2 La procédure de VISA

Déroulement de la procédure de VISA

1 - L'acquéreur adresse à l'architecte du lotissement un exemplaire papier du dossier pour VISA, comprenant l'ensemble des pièces constitutives du permis de construire.

2- L'architecte du lotissement délivre alors un VISA suivant deux cas de figure :

a - Avis favorable sur le projet sans réserve.

Un avis favorable sera délivré par l'architecte du lotissement pour autant que l'acquéreur ait scrupuleusement respecté les règles et prescriptions édictées concernant les constructions, dans l'établissement de son projet architectural.

L'architecte conseil transmet alors à l'acquéreur un **VISA Favorable**. Ce dernier est à joindre au permis de construire qui sera à déposer en mairie.

b - Avis défavorable sur le projet avec réserves.

L'acquéreur prend en compte la liste des réserves et réalise les modifications demandées.

Il renvoie un exemplaire papier du dossier de permis de construire, dans sa totalité, **et ce jusqu'à ce que l'avis émis soit favorable.**

En cas de deux avis défavorables, tout VISA supplémentaire fera l'objet d'une majoration de 150€ HT (cent cinquante euros hors taxe), avec application du taux normal de TVA fixé à 20 % (art. 278 du code général des impôts), **soit 180 € TTC** (Cent quatre-vingts euros toute taxe comprise).

L'architecte conseil transmet alors à l'acquéreur un **VISA Favorable**. Ce dernier est à joindre au permis de construire qui sera à déposer en mairie.

L'architecte conseil du lotissement tiendra compte de l'ordre de présentation des projets et tiendra à jour sur le plan masse de l'ensemble du lotissement un recollement des projets indiquant la chronologie afin d'évaluer la cohérence des projets entre eux.

Coordonnées de l'architecte conseil du lotissement :

agence /	rdb architectes
représentée par /	M. Roisnard Stéphane, architecte dplg
adresse /	189 rue Volney 49000 Angers
téléphone /	02 53 91 46 53
mail /	rdb.architectes@gmail.com

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.