

MONTJEAN SUR LOIRE

LOTISSEMENT « L'ORTHIONNERIE »



**DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
Modificatif n°1**

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....	3
ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 3 – OCCUPATION	3
ARTICLE 4 - DUREE DE VIE.....	3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS DIVERSES	4
ARTICLE 5 - ORGANISATION DE LA PARCELLE	4
ARTICLE 6 - IMPLANTATION ET ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 7 - CLOTURES ET PLANTATIONS.....	4
ARTICLE 8 - MURS EN PIERRE FORMANT LIMITE	9
ARTICLE 9 - STATIONNEMENT ET ACCES AU LOT	9
ARTICLE 10 - ABRIS ET ANNEXES	11
ARTICLE 11- ORDURES MENAGERES.....	11
ARTICLE 12 – RESEAUX ET RACCORDEMENT.....	11
ARTICLE 13 - RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE.	11
ARTICLE 14 - SUIVI DU PROJET ET DES CONSTRUCTIONS	11

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement sont fixées par le présent Cahier des Charges.

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, 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.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

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

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. Il doit être remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location, et doit leur avoir été communiqué préalablement. Les actes mentionnent que ces formalités ont été effectuées.

Il doit 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.

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.

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.

ARTICLE 3 – OCCUPATION

Le lotissement est à usage d'habitation.

Les pavillons pourront être partiellement aménagés 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.

ARTICLE 4 - DUREE DE VIE

Sauf volonté expresse des colotis, le présent cahier des charges ne sera plus applicable après un délai de dix années à compter du jour de sa publication. Ce cahier des charges ne pourra être reconduit qu'avec le règlement du lotissement.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 5 - ORGANISATION DE LA PARCELLE

Avant de concevoir un projet, chaque architecte, maître d'oeuvre 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 interdit d'acheter un lot pour bâtir deux maisons.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION ET ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions d'habitation devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale définie au règlement graphique.

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

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

L'implantation des constructions devra rechercher l'orientation la plus favorable possible en termes d'ensoleillement.

Construction en sous-sol ou en contre-bas du niveau de la chaussée :

Le Maître d'ouvrage, les Bureaux d'Etudes Concepteurs et intervenants n'interdisent pas la réalisation de sous-sol, à charge pour les acquéreurs de se raccorder en séparatif pour les différentes évacuations au moyen, le cas échéant, d'une pompe de relevage. La viabilisation de l'opération n'a pas intégré la réalisation de sous-sol éventuel.

ARTICLE 7 - CLOTURES ET PLANTATIONS

Les clôtures figurent obligatoirement dans le permis de construire, elles doivent être réalisées au plus tard dans les six mois suivant l'achèvement de la construction de la maison. En cas d'omission, l'acquéreur devra obligatoirement remplir un document intitulé « déclaration préalable constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non les démolitions » et le remettre en Mairie pour accord, après validation par l'architecte du lotissement.

Les clôtures et plantations jouent un rôle essentiel dans l'environnement de l'opération. Elles devront être réalisées dans le strict respect du règlement du PLU et des du règlement du présent lotissement.

Les aménagements des parcelles, y compris les clôtures, sont à la charge des acquéreurs de lots.

La clôture est soumise aux règles suivantes :

- a) Les clôtures devront respecter l'article en vigueur du P.L.U. Toute clôture en mauvais état ou cassée devra être remplacée.
- b) Les haies mono-spécifiques sont interdites.
- c) 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 aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.
- d) Lorsqu'un acquéreur aura, par suite de déblai de terre sur son lot, créé une différence de niveau entre son lot et les voisins, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres du lot voisin. L'acquéreur de ce dernier lot ne participant aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.
- e) Principe des clôtures et des haies :

Les aménagements des fonds de parcelles sont à la charge des acquéreurs de lots.

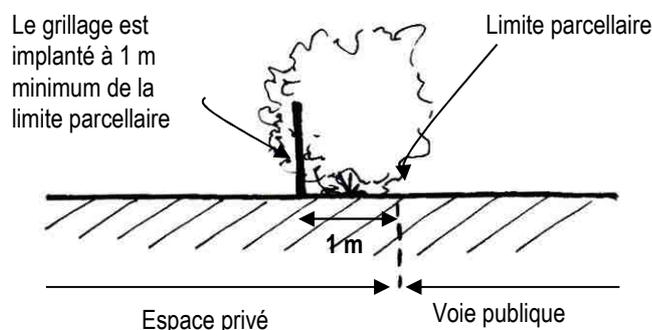
Clôture en limite de voirie :

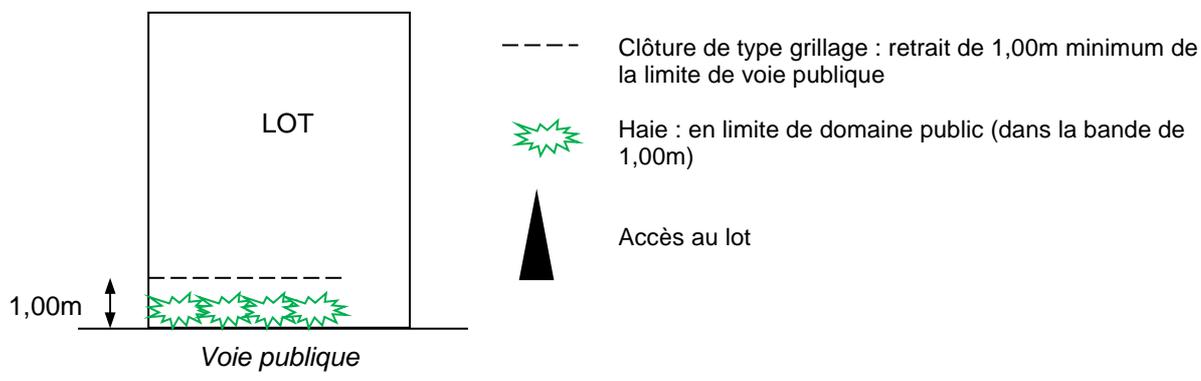
Les clôtures réalisées en limite de voirie seront exclusivement composées de haies arbustives d'une hauteur maximale de 1.20 mètre.

Tout type de clôture différent d'une haie (grillages, muret...) est interdit en limite de voie publique.

Cette haie devra obligatoirement être plantée et entretenue, à la charge des acquéreurs des lots. Elle devra être composée d'essences locales diversifiées et mélangées, à caractère champêtre ou floral.

Les haies réalisées le long des voies pourront être doublées ou non d'un grillage de hauteur 1,20m maximum du côté du lot privatif **avec un retrait minimum de 1,00m de l'alignement** de la voie publique.





Exemples de haie en limite d'espace public.

Haies en limite avec l'espace public :

Les acquéreurs de ces lots auront l'obligation de planter et d'entretenir ces arbustes et/ou arbres. En cas de suppression de l'un d'eux, ils devront le remplacer par une plantation équivalente.

Liste des principales essences locales et rustiques préconisées :

Cette liste, donnée pour information, ne revêt pas un caractère limitatif. Il est simplement demandé que les haies privatives en périphérie des lots soient prioritairement et majoritairement composées avec les essences citées, sans pour autant exclure les autres plantes et arbustes décoratifs que l'on réservera plutôt pour l'intérieur du jardin.

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX – Essences communes :

Ajonc d'Europe, **Amélan**chier, Aronia, Argousier, Arroche, Bourdaine, Bruyères, Buls, **Charme**, Cognassier, **Cornouiller**, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, Laureau, Laurier sauce, **Laurier-tin** ; **Lilas commun**, **Noisetier commun**, **Olivier de Bohème**, **Poiriers**, **Pommiers**, **Pruniers**, Prunellier, **Saule roux**, **Saule cendré**, **Saule à oreillettes**, Saule rampant, **Seringa**, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, **Troène commun**, **Vierne Obier**.

ARBRES – Essences communes :

Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, **Chêne vert**, Cormier, **Erable champêtre**, **Frêne élevé**, **Merisier**, Orme champêtre, Peuplier tremble, Robinier, Saule blanc.

ARBRES – Autres essences :

Alisier torminal, Arbousier, Chêne Tauzon, Chêne Sessile, Figuier, **Frêne à feuilles étroites**, **Hêtre**, Marronnier, Néflier, Noyer commun, **Sorbier des oiseaux**, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles.

LIANES :

Bryone dioïque, Lierre, **Chèvrefeuille**, **Clématite**, Houblon, Vigne, Vigne vierge.

Utiliser de préférence les végétaux indiqués en gras.

ESSENCES A PROSCRIRE !!!

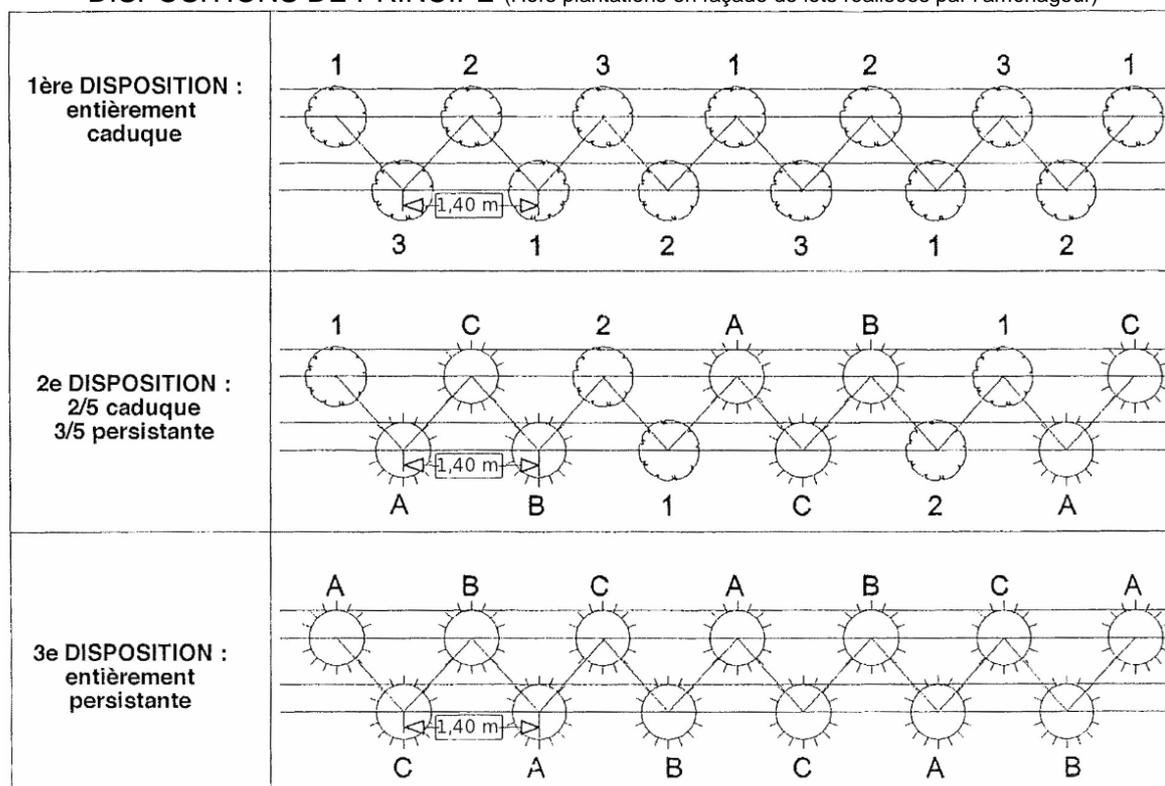
Les Laurier-palme, Thuya, ou bien encore Cyprès (et autres hybrides), sont proscrits pour diverses raisons :

- ces essences assèchent les sols situés à leur pied, et rendent impossible toute autre culture,
- elles sont sensibles aux maladies et aux parasites, et alors, c'est toute la haie qui est condamnée,
- elles nécessitent des tailles constantes (3 fois par an) pour maintenir une hauteur acceptable,
- elles ne sont pas favorables à la faune et ne donnent jamais de fleur,
- ce type de haie produit un paysage monotone et identique en toute saison, sans lien avec les variations des paysages de la région.

Plan de plantation :

PRINCIPES DE HAIES VIVES

DISPOSITIONS DE PRINCIPE (Hors plantations en façade de lots réalisées par l'aménageur)



Clôtures sur les autres limites :

Elles devront être conformes au PLU

D'une manière générale, les haies et arbres existants doivent être préservés et entretenus par les acquéreurs des lots, ainsi que les haies plantées en limite parcellaire.

Les haies seront implantées avec un retrait suffisant par rapport aux limites séparatives et entretenues pour ne pas nuire au voisinage :

- Avec un recul d'au moins 0.50m pour les haies de moins de 2m de hauteur ;
- Avec un recul de 2m pour les haies de plus de 2m de hauteur (ce recul minimum est également valable pour les arbres isolés)

f) Entretien et responsabilité des acquéreurs :

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres et haies existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui. Ces haies devront être entretenues et taillées, arrosées et engraisées au besoin. Tout plant qui viendrait à mourir devra immédiatement être remplacé.

Il ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orages, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prendra les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et 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.

Toutefois, les plantations existantes, même si elles se trouvent en deçà de la distance légale par rapport aux nouvelles limites des lots seront maintenues.

ARTICLE 8 - MURS EN PIERRE FORMANT LIMITE

1- Murs en pierre formant limite avec la voirie :

L'aménageur a à sa charge la reprise de ces murs.

Au regard de la différence de hauteur entre l'espace public et la partie privative, les acquéreurs pourront doubler ces murs de haies végétales (hauteur maximum : 1,20m) plantées en retrait de 1m et doublées (ou pas) d'un grillage (1,20m au maximum) en retrait de 2m.

2- Murs en pierre formant limite séparative entre les parcelles :

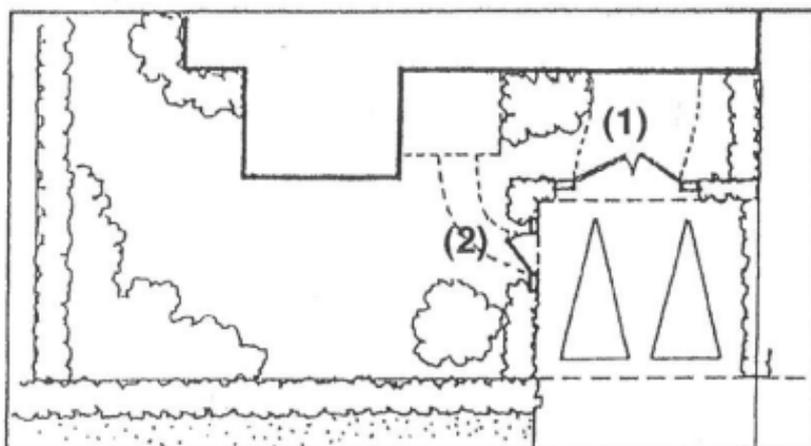
Ceux-là seront conservés impérativement et réhabilités par les acquéreurs avec tête de mur penchée vers la parcelle du propriétaire. Ils seront conservés, à « pierres vues ».

ARTICLE 9 - STATIONNEMENT ET ACCES AU LOT

La zone d'implantation de l'accès au lot permettra du stationnement extérieur type parking du midi et doit être accessible du domaine public et non clôturée. Elle sera dimensionnée pour le stationnement de deux véhicules, soit une largeur de 6,00 mètres en façade sur 5,00 mètres de profondeur.

ACCES PARCELLES TYPES DE PORTAILS ET PORTILLONS

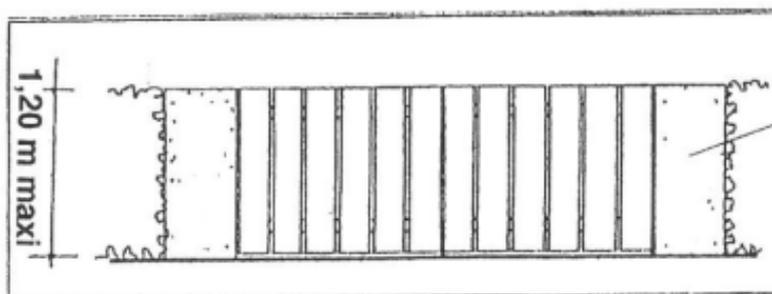
ACCES PARCELLES



Caniveau grille éventuel

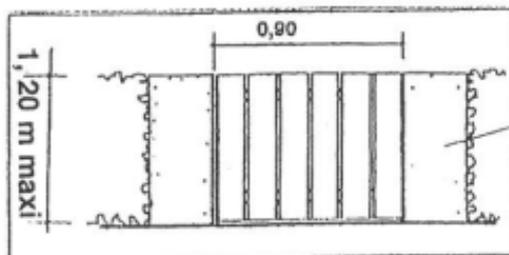
Accès parcelle obligatoire (largeur 6mx5m)
Si portail : implantation en retrait de 5m

PORTAILS (1)



Possibilité piliers

PORTILLONS (2)



Possibilité piliers

Le stationnement permanent des caravanes et camping-cars est interdit sur l'aire de stationnement d'entrée du lot.

Des places de stationnement spécifiques sont prévues le long de la voirie. Ces places devront être utilisées en priorité par les visiteurs, tandis que les propriétaires des lots stationneront autant que possible sur leur propriété.

ARTICLE 10 - ABRIS ET ANNEXES

Les abris et annexes devront être traités autant que possible dans la continuité de la construction principale de sorte qu'ils en soient le prolongement naturel.

ARTICLE 11- ORDURES MENAGERES

Les ordures devront être déposées uniquement les jours de collecte.

ARTICLE 12 – RESEAUX ET RACCORDEMENT

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux divers branchements réalisés en limite de lot. En aucun cas, ils ne pourront intervenir sur le domaine public. 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.

a) Eclairage public :

La position et le nombre de mâts d'éclairage n'étant pas figés, ils peuvent être déplacés en phase travaux.

b) Réseaux souples :

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

c) Assainissement eaux usées et eaux pluviales :

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

ARTICLE 13 - RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE.

La gestion des eaux de pluies se fera autant que possible sur la parcelle par infiltration ou par récupération conformément à la réglementation en vigueur (seul l'usage extérieur sera autorisé : arrosage, lavage, agrément...).

ARTICLE 14 - SUIVI DU PROJET ET DES CONSTRUCTIONS

a) LA PROCEDURE DE VISA PREALABLE au dépôt du permis de construire : comment ? Pourquoi ? Modalités de suivi

Chaque projet « se construit » en concertation avec l'ensemble de l'équipe :

- l'Aménageur FONCIER AMENAGEMENT
- la Maîtrise d'œuvre de l'opération,
- l'Architecte Conseil du lotissement,

Préalablement au dépôt du permis de construire, chaque projet fera **l'objet d'un visa établi par l'Architecte du lotissement**.

Cette prestation fera l'objet d'une facture réglable à l'acquisition du lot chez le notaire.

b) ROLE 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 réserves. Ce visa est joint à la demande de permis de construire déposée par l'acquéreur.

Il 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 la mitoyenneté. Il vérifie la cohérence des aménagements paysagers privés avec l'ambiance souhaitée 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 suivants seront analysés :

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

Emprise bâtie : respect du PLU et respect des limites de constructibilité du plan de masse.

Hauteur : respect du PLU concernant les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Aspect extérieur : toiture, façades et colorimétrie, souches de cheminées, menuiseries, volets, portes, portes de garage, vérandas, jardins d'hiver, dépendances, annexes.

Traitement des limites parcellaires : clôtures, portails et portillons.

Stationnement : organisation et traitement des surfaces liées au stationnement et aux déplacements sur la parcelle.

Aménagements paysagers : conservation des arbres existants, compositions végétales des haies en limite de parcelle.

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

c) – LA PROCEDURE DE VISA : Quand déposer ? Quels documents ? A qui les adresser ?

La procédure de visa se déroule de la manière suivante :

1- L'acquéreur adresse à l'architecte du lotissement un exemplaire papier du dossier pour visa comprenant:

- soit l'ensemble des pièces constitutives du dossier de permis de construire.

2- L'architecte conseil du lotissement délivre un visa :

Deux cas de figure :

a. Avis favorable sur le projet sans remarques :

Transmission par l'architecte conseil de la zone d'un visa favorable. Ce dernier est à joindre au permis de construire.

b. Avis réservé ou défavorable sur le projet :

L'acquéreur prend en compte la liste de remarques et réalise les modifications.

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

Même démarche à l'issue de l'obtention d'un avis favorable.

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

Coordonnées de l'architecte conseil du lotissement :

RETHORE & Associés

M Jean-François RETHORE

8 square de la Ceriseraie – 49070 BEAUCOUZE

Tél. 02.41.22.96.60 – contact@rethoreassocies.com