

**LOTISSEMENT**  
**- LES TOURNESOLS -**

MAITRISE D'OUVRAGE

**CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER**

5 rue de Berne  
67300 SCHILTIGHEIM

**Crédit Mutuel**  
Aménagement Foncier

Cahier des Charges

Terrains à bâtir

Indice	Date	Réalisé par	Objet de la modification		
			<b>Echelle</b>	<b>Date</b>	<b>N° Plan</b>
				28/08/2020	

**Article 1 - EXPOSE**

1.1 La Société CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER va réaliser une opération d'aménagement qui prévoit la réalisation de 5 logements environ sur un terrain de 41 ares environ sur le ban communal de HEIDOLSHEIM.

La procédure opérationnelle retenue pour la division et la cession de ce terrain est celle du lotissement.

1.2 Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les conditions générales de vente des lots. Il comporte trois parties :

1.3

- le titre I définit les conditions de cession des lots,
- le titre II fixe notamment les prescriptions techniques et les servitudes imposées à l'acquéreur,
- le titre III fixe les règles d'intérêt général.

Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre le lotisseur et chaque acquéreur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront en conséquence ni être opposées aux autres acquéreurs ou à tous tiers, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains et / ou volumes ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers, ayants cause et / ou ayants droit à quelque titre que ce soit, donataire ou bénéficiaire d'apports en Société et ce sans limitation de durée. Chacun des assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis. En conséquence, le respect des règles du titre III du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement qui 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 régler directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, l'aménageur puisse être mis en cause.

1.4 Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains et / ou volumes ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.5 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" ou « acquéreur » tout assujetti au présent cahier des charges, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, cessionnaire d'usage, etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession", tout acte transférant la propriété d'un droit de volume, de superficie, ou terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., ou par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

**Article 2 - Vente des lots**

- 2.1 La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.
- 2.2 Tout acquéreur prendra le ou les lot(s) vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit ni pour aucun autre motif.
- 2.3 En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou des modifications apportées à la voirie, aux espaces verts, aux équipements et à la viabilité en accord avec les autorités qualifiées.
- 2.4 En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement du lotissement et la réglementation en vigueur.
- 2.5 La contenance des lots est garantie à chaque acquéreur au moment de la signature de l'acte de vente qui, en signant l'acte d'acquisition sera présumé irréfragablement l'avoir reconnue exacte. Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront celles passives de toutes natures, s'il en existe, à leurs risques et périls.
- 2.6 Les acquéreurs auront à remettre à la commune ou à l'Etat les trouvailles éventuelles d'un caractère archéologique ou artistique faites dans le sous-sol lors des travaux d'excavation.
- 2.7 Ils acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance les contributions, les charges et frais de viabilité de toute nature auxquels les terrains qui leur seront vendus peuvent être et pourront être assujettis.
- 2.8 Les acquéreurs devront s'engager, sauf autorisation expresse consentie par le lotisseur à l'acte de vente, à construire dans un délai de 2 ans, à compter de la date de signature de l'acte de vente.

En cas de non construction dans le délai précité (hormis en cas de dérogation consentie par l'aménageur), le lotisseur se réserve, conformément à la loi, le droit de demander la résolution de la vente, le prix du terrain étant remboursé à l'acquéreur sans intérêt ni revalorisation et après déduction des frais de la résolution qui seront à la charge des acquéreurs.

Toutefois, dans le cas d'un empêchement dont la charge de la preuve incombera aux acquéreurs et dont le bien-fondé dépendra de la seule appréciation de l'aménageur, le délai ci-dessus fixé de 2 ans pourra être prolongé d'une nouvelle durée.

- 2.9 Les lots vendus ne pourront pas être revendus en état de terrains nus sauf dérogation accordée par l'aménageur. En cas de dérogation, le nouvel acquéreur sera substitué au précédent acquéreur et sera tenu à son tour, à bâtir dans les mêmes délais.
- 2.10 L'aménageur et les acquéreurs demeurent soumis pour tous les effets des ventes faites en conséquence du présent cahier des charges à la juridiction des tribunaux compétents, et à défaut, d'élection de domicile par les acquéreurs, elle sera de plein droit en l'Etude du Notaire commis à l'opération, devant lequel seront passés les actes.
- 2.11 Propriété - Jouissance :
- Les acquéreurs seront propriétaires de leur lot à compter du jour de la vente notariée et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.
- 2.12 La présente vente pourra être résolue de plein droit par décision du lotisseur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des

obligations du présent cahier des charges de cession de terrain et/ou volumes, de l'acte de cession ou de leurs annexes. En cas de résolution de la vente, le lotisseur restituera à l'Acquéreur le prix de vente du bien cédé, minoré d'une indemnité forfaitaire égale à 10% du prix TTC. Tous les frais liés à la résolution de la vente seront à la charge de l'acquéreur. Par ailleurs, les impôts fonciers acquittés par l'acquéreur resteront définitivement à sa charge.

### **Article 3 - Mesurage et bornage**

- 3.1 Un plan régulier de chaque lot dressé par le cabinet SCHALLER - ROTH - SIMLER, Géomètres Expert - à SELESTAT sera obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.
- 3.2 Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.
- 3.3 L'acquéreur devra vérifier et surveiller la présence des bornes durant la construction de son habitation et en tenir informé ses entreprises, L'AMENAGEUR N'ETANT PLUS RESPONSABLE DU BORNAGE DES L'ACTE D'ACHAT SIGNE, toute reprise de bornage par l'aménageur, à la demande de l'acquéreur, sera facturée à prix courant sur devis préalablement accepté et payé par l'acquéreur.

### **Article 4 - Servitudes générales**

- 4.1 Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour les avoir visités sur place.
- 4.2 Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 4.3 Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

### **Article 5 - Servitudes d'urbanisme**

L'aménageur, les acquéreurs, et éventuellement les locataires des lots, seront tenus de se conformer au PLU, aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et d'obligations du permis de construire ou de la déclaration de construction.

### **Article 6 - Servitudes particulières**

- 6.1 Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, du gaz, du réseau téléphonique ou de la télédistribution devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot ou être installés sur terrain privé le long d'une limite et, aux servitudes qui en résulteront.
- 6.2 Aucun acquéreur ne pourra s'opposer aux servitudes techniques créées ou à créer dans le lotissement, notamment celles liées à la gestion des eaux de ruissellement.
- 6.3 Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement pour la desserte de la propriété restant lui appartenir jusqu'à l'achèvement des travaux des voiries définitives et leur rétrocession à l'Association syndicale ou à la personne publique compétente.

**Article 7 - Equipements communs à réaliser par l'aménageur**

- 7.1 Le lotisseur exécutera tous les travaux de viabilité conformément aux prescriptions du permis d'aménager et de ses modificatifs, et du dossier de lotissement. Ces travaux porteront, selon la spécificité propre à chaque lotissement, sur :
- les voies de desserte, carrefours aménagés, les plantations sur espace public et les plantations sur espace privatif indiquées sur le plan annexe au règlement de lotissement.
  - le réseau d'assainissement séparatif (eaux usées et eaux pluviales, éventuellement sous forme de noues)
  - le réseau d'adduction d'eau potable
  - les réseaux d'alimentation gaz, basse tension et réseaux d'éclairage public
  - les équipements génie civil pour les réseaux de téléphone et de télédistribution (fibre).

Ces réseaux seront amenés jusqu'en limite de chaque parcelle, où seront installées des coffrets ou des regards de branchement pour les eaux usées et les équipements adéquats pour le téléphone, la télédistribution et l'électricité.

Tous ces réseaux seront réalisés en souterrain sur le domaine public et dans les parcelles privées. Le tout ainsi que lesdits équipements communs au lotissement sont prévus au dossier technique annexé au permis d'aménager approuvé et selon l'annexe intitulée « Limite de prestations ».

**Il est précisé que les compteurs d'eau pourront être mis en place à la demande et au nom du lotisseur pour chaque parcelle, dans l'attente de la rétrocession du réseau au concessionnaire. Dans ce cas, l'acquéreur remboursera au lotisseur à première demande de ce dernier (le cas échéant lors de la signature de l'acte de vente), le montant demandé à ce titre par le prestataire/concessionnaire. En outre, il acquittera régulièrement les factures liées à la consommation d'eau relevé par ledit compteur ainsi que, au prorata du nombre de lots, la différence qui pourrait être constatée entre la consommation d'eau globale du lotissement et celle obtenue par l'addition de la consommation individuelle relevée sur chaque compteur.**

- 7.2 La réalisation des équipements communs ci-dessus incombe à l'aménageur ou aux services concessionnaires, ou à la commune, selon le cas.
- 7.3 L'aménageur se réserve le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques, commerciaux ou autres. L'aménageur pourra, s'il le souhaite et sans l'accord des co-lotis, procéder aux ajustements des limites parcellaires non encore cédées. Il pourra également rassembler plusieurs parcelles entre elles ou au contraire diviser les lots restant à vendre sous réserve de respecter le nombre de lots maximum indiqué au permis d'aménager.
- 7.4 Les parcelles et équipements à usage commun ont vocation à être transférés à l'Association Syndicale Libre ou à la commune.
- 7.5 Jusqu'à la vente du dernier lot, l'aménageur se réserve le droit avec l'accord de l'administration de modifier les plans du lotissement.
- 7.6 Les acquéreurs ne pourront pas s'opposer à la réalisation d'un projet de lotissement prévu sur la propriété restant au lotisseur et faisant l'objet du plan de composition du dossier, même si ledit plan est modifié.
- 7.7 Il en va de même pour toute extension au présent lotissement que l'aménageur pourrait réaliser en une ou plusieurs fois, par tranche ou globalement le tout s'il l'entend.
- 7.8 De même les acquéreurs ne pourront pas contraindre l'aménageur à réaliser ledit projet.

**Article 8 - Travaux à la charge de l'acquéreur**

- 8.1 L'acquéreur prend en charge l'ensemble des travaux à réaliser sur sa parcelle, conformément aux

dispositions des plans joints à l'acte, de la Carte Communale et du présent cahier des charges. Il doit notamment se brancher à ses frais sur les canalisations et coffrets tels que l'eau potable, assainissement, électricité, téléphone, et gaz en conformité aux :

- lois et règlements qui leur sont applicables et qu'il est réputé connaître
- et selon les stipulations des "limites de prestation" (document fourni par le vendeur)

- 8.2 L'acquéreur fera son affaire de tous les contrats, demande de branchements et abonnements à passer avec les services publics, du versement des taxes et indemnités de branchements susceptibles de lui être réclamés par la commune ou les services publics concernés.  
Après remise des ouvrages pour exploitation, ceux-ci seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.
- 8.3 L'acquéreur devra procéder aux études, examens, sondages qui s'avèreraient utiles pour la définition de son projet et des éventuelles précautions à prendre. Si l'écoulement gravitaire des eaux usées et pluviales n'est pas possible, à charge à l'acquéreur de mettre en place les dispositifs adaptés (poste de relèvement par exemple).
- 8.4 L'acquéreur devra supporter les frais de remblaiement ou de déblaiement nécessaire pour l'implantation du rez-de-chaussée de sa construction au niveau de l'accès sur sa parcelle.
- 8.5 Lorsque le terrain est susceptible d'être inondé par des remontées d'eaux souterraines, le constructeur prendra toutes les dispositions nécessaires afin d'empêcher l'introduction de ces eaux souterraines dans le réseau d'assainissement. De plus, lors de la réalisation d'un sous-sol, il y a nécessité de prévoir des dispositions constructives particulières, un cuvelage du sous-sol par exemple.

#### **Article 9 - Sujétions relatives aux travaux de construction**

- 9.1 Le propriétaire est tenu lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.
- 9.2 Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, clôtures, réseaux ou autres équipements communs.
- 9.3 Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les autres terrains et sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est en particulier, interdit de gâcher du mortier sur les voies intérieures et hors lotissement.
- 9.4 Concernant les projets de clôture, l'aménageur pourra imposer certaines modifications en fonction des clôtures des parcelles voisines afin d'harmoniser l'aspect sur rue et l'intégration au paysage.
- 9.5 Une charte de coloration des façades est imposée par l'aménageur afin d'harmoniser le rendu global architectural du quartier en accord avec les services compétents de la ville, l'architecte coordinateur ou l'architecte des bâtiments de France s'il y a lieu.
- 9.6 Lors de son projet de construction, l'acquéreur d'un lot assurera par ses propres moyens l'alimentation en eau, électricité et assainissement de son chantier, locaux sociaux ou base vie. L'acquéreur formulera les demandes de compteurs provisoires directement auprès des concessionnaires concernés et à ses frais. Si les compteurs sont mis en place aux frais de l'aménageur, il en remboursera le coût directement à ce dernier et paiera les consommations directement au concessionnaire ou à l'aménageur en fonction de la solution mise en œuvre par le concessionnaire.
- 9.7 Lors de la réalisation de son projet de construction, l'acquéreur de lot assurera la clôture de son chantier durant toute la période des travaux jusqu'à la livraison. Il assurera la propreté des lieux et garantira le nettoyage des voies d'accès à son lot.
- 9.8 Coordination architecturale

L'acquéreur reconnaît avoir été informé avant la signature du contrat de vente que, dans le souci de créer un environnement de qualité, l'aménageur assure préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, par le biais de l'architecte retenu, une coordination architecturale entre les différentes constructions situées dans ce lotissement.

Le lotisseur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments est conforme au projet retenu.

Le constructeur devra réaliser ses bâtiments, conformément aux prescriptions du document d'urbanisme applicable, dans le respect de l'esprit du projet d'ensemble retenu tel que défini dans les documents d'urbanisme et le dossier du permis d'aménager, éventuellement complété par le cahier des prescriptions urbanistiques architecturales et environnementales et du permis de construire qui aura reçu l'agrément du lotisseur

Il est précisé que l'intention du lotisseur n'est pas d'arriver à une uniformité architecturale, mais à une parfaite intégration des différents projets dans le paysage à créer. A cet effet, le traitement de certains éléments, et en particulier les clôtures, les remblais... pourra être imposé pour l'ensemble du lotissement.

Le volume et l'aspect général des constructions devront quant à eux être traités dans le même esprit, tout en laissant la possibilité de réaliser des architectures différentes et de susciter une certaine créativité.

L'acquéreur reconnaît expressément que le respect de toutes les prescriptions visant tant la coordination architecturale que la qualité environnementale est une condition essentielle de la vente, sans laquelle elle n'aurait pas été consentie.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 2.12 du présent cahier des charges, la société venderesse est fondée à procéder à la résolution de la vente en cas de non-respect de l'une des conditions de la vente (le présent cahier des charges et le cahier des prescriptions architecturales et environnementales s'il en est établi un étant, entre autres, partie intégrante de la vente).

Le déroulement pratique de la coordination architecturale, qui sera effectuée par le lotisseur, assisté du maître d'œuvre est prévu de la manière suivante :

- dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la promesse de vente et avant tout dépôt du permis de construire, le constructeur devra procéder à la mise au point définitive de l'avant-projet sommaire de son projet, en accord avec le lotisseur qui organisera avec l'architecte de coordination, la mise en harmonie des éléments urbanistiques, architecturaux et environnementaux. Le constructeur communiquera à l'aménageur les projets concernant ses réseaux, ses voiries de desserte et ses espaces libres, afin que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge et que le projet s'intègre de façon satisfaisante dans l'environnement. En cas de difficulté pour obtenir l'adhésion d'un futur constructeur sur certaines dispositions qu'il serait souhaitable d'observer en vue de bien intégrer son projet au contexte architectural général adopté dans son secteur, la société venderesse pourra, le cas échéant, faire jouer la clause résolutoire.

- dans un délai de 3 mois à compter de la prise d'effet de la promesse de vente, respectivement de l'acte authentique de vente pour autant que celui-ci ne serait pas précédé d'un compromis de vente, l'acquéreur sera tenu de présenter au lotisseur, pour accord, sa demande de permis de construire format papier ou numérique, tant la demande initiale que toute demande ultérieure, modificative ou non, ainsi que toute déclaration de construction ou de travaux, ou encore toute demande d'autorisation d'installation ou de travaux divers, établie conformément au projet qui aura reçu l'agrément du lotisseur à la suite des observations qu'il aura formulées au stade de l'avant-projet sommaire. Les dossiers finalisés seront remis ensuite aux services instructeurs par le constructeur pour suite à donner, munis de la lettre d'accord du lotisseur.

#### **Article 10 - Utilisation des voies, réseaux divers et espaces libres publics**

- 10.1. Jusqu'à la remise à la collectivité et / ou à l'association syndicale dont il est question ci-après, le lotisseur pourra interdire au public, et notamment aux acquéreurs, la circulation ou le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le maire, conformément à la loi. Les acquéreurs ne devront faire sur des terrains et / ou volumes ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire.

En tout état de cause, il est interdit à l'acquéreur de réaliser sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par l'aménageur, sans autorisation spéciale et expresse de celui-ci, de la Collectivité ou de l'établissement public compétent, lorsque les rues auront été remises.

## 10.2 Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, aux services concessionnaires et / ou à l'association syndicale dont il est question ci-après, chaque acquéreur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et, le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc. ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférents.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée et / ou aux services concessionnaires ou à l'association syndicale, celle-ci (ou ceux-ci) en assurera (ont) l'entretien.

## Article 11 - Cotisation à un fonds de garantie

### 11.1 Objet :

Dans une logique de responsabilisation des acquéreurs, quant à la bonne conduite de leur chantier, au nettoyage des accès et voiries alentours ainsi qu'à la pérennité et la préservation des ouvrages existants, l'acquéreur s'engage à verser, en sus du prix de vente, un dépôt de garantie ayant pour objet de permettre au vendeur de se substituer à l'acquéreur du (des) lot(s) défaillant(s) pour le nettoyage et/ou la remise en état des voiries, réseaux, équipements ou bornages éventuellement dégradés. La cotisation au fonds de garantie aura ainsi pour objet le financement de l'entretien des voiries et réseaux ainsi que la réparation des dommages éventuels causés aux équipements publics alentours (voirie, réseaux, candélabres, bornes, coffrets, etc.) par des tiers non identifiés, pendant la durée des travaux de construction. L'ensemble des acquéreurs ayant cotisé resteront solidairement tenus desdits travaux d'entretien et de réparation éventuels.

### 11.2 Montant :

Chaque acquéreur versera au moment de l'achat du terrain, au notaire en charge de l'ensemble des actes et formalités du projet d'aménagement du lotissement :

- 1500.00 € par lot de terrain à bâtir pour les lots individuels.

Le nettoyage et/ou les travaux de remise en état relèvera(ont) de la seule initiative du vendeur.

Il est en outre précisé que ce montant est un montant prévisionnel, le lotisseur ou l'association syndicale après la cession des équipements communs se réservant la faculté de poursuivre le recouvrement de tout montant supplémentaire qui s'avèrerait nécessaire pour le nettoyage et/ou la remise en état des voiries, réseaux, équipements ou bornage éventuellement dégradés, et plus généralement pour la mise en œuvre du présent cahier des charges de cession des terrains.

### 11.3 Fonctionnement :

Le notaire désigné ci-avant sera séquestre de ce dépôt de garantie jusqu'à la fin des travaux de la dernière construction.

Lors de la survenance d'éventuels travaux d'entretien ou de réparation décrits plus hauts, le notaire décaissera du compte séquestre les sommes correspondantes sur simple production par l'aménageur des factures des prestataires.

Le notaire procédera à la clôture du compte séquestre et à la répartition égale des sommes restantes entre l'ensemble des acquéreurs ayant cotisé.

TITRE 3 - REGLES D'INTERET GENERAL

Les règles suivantes sont à respecter :

### **Article 12 - Entretien et aspect extérieur des constructions**

- 12.1 Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.
- 12.2 Les façades :
- La couleur des bâtiments devra être choisie dans la charte de coloration jointe en annexe.
- Les éléments (piliers, balustrades...) de style antique (grec, romain...) ou rococo sont interdits. Les façades en bardage d'aspect plastique ou similaire sont interdites. Les autres types de bardage (bois, cuivre, métal...) devront être posés verticalement ou horizontalement et devront s'intégrer à l'environnement existant. Cette disposition exclut notamment tout matériau présentant un aspect brillant, les briques apparentes autres que celles du parement, les parpaings en béton apparent... Les constructions en rondins de bois apparents sont interdites.
- 12.3 Les portes, volets, persiennes et plus généralement, les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.
- 12.4 Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits.
- 12.5 **Les eaux pluviales de toiture sont infiltrées sur chaque parcelle du lotissement. Les dispositifs d'infiltration devront être maintenus et correctement entretenus pour que l'infiltration des eaux de pluie de toiture reste effective (voir notice explicative jointe).**
- 12.6 Les toitures :
- Les volumes principaux des toitures doivent être à deux pans, avec une pente comprise entre 30 et 45° par rapport à l'horizontale. Les toits plats seront aussi admis. La hauteur maximum de la construction sera alors de 6,5 mètres. Les volumes munis d'un toit plat peuvent être couverts par une toiture végétalisée.
- Les toitures pyramidales ou toitures à pentes inégales sont interdites.
- Les pentes des toitures correspondant à des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction, tels que extensions, lucarnes, garages, vérandas, loggias, ... et d'une emprise au sol inférieure à 35m<sup>2</sup>, ne sont pas réglementées.

### **Article 13 - Arbres et plantations**

- 13.1 L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains et / ou volumes voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits. Dans la limite du possible, les plantations à créer, seront maintenues et protégées quelles que soient leurs distances aux limites séparatives.
- 13.2 Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre et tempête.
- 13.3 Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est la cause.
- 13.4 Les nouvelles plantations devront respecter les stipulations du Code Civil.

Toutefois, afin de conserver le caractère naturel du site en général, il est recommandé aux colotis de planter des arbres de hautes tiges et des arbustes variés (massifs ou alignements de haie mixte naturelle présentant plusieurs espèces et variétés de végétaux en mélange) sur leurs terrains, en choisissant des espèces locales ou apparentées à feuillage caduc et/ou persistant et encore des résineux de nos régions (cf. pépiniériste, entreprise et jardinerie spécialisées). Ces essences présentent l'avantage d'un entretien plus facile et d'une meilleure maîtrise du développement.

Les haies mono spécifiques, en alignement ou en massif, composées de berbérís, de troènes ou encore de lauriers sont interdites en limites de propriété et sur rue. Le thuya, ainsi que toute autre essence toxique est formellement interdit. Les espèces invasives sont interdites.

Néanmoins, des plantations de haies arbustives pourront être réalisées sur limites séparatives. Elles devront être entretenues, leur taille ne pourra être inférieure à 1,00 m de hauteur.

L'entretien des haies arbustives agro forestières et des arbres fruitiers plantés par l'aménageur sur un lot est à la charge de l'acquéreur.

Les espaces non plantés devront être engazonnés ou semés de jachère fleurie mellifère.

Les terrains non encore aménagés devront être correctement entretenus afin de ne pas nuire aux propriétés voisines déjà arborées et engazonnées.

#### **Article 14 - Séchage du linge**

- 14.1 Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.
- 14.2 Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies (cf. Code Civil).

#### **Article 15 - Affichage**

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- pour les panneaux dits de chantiers
- pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées
- pour les panneaux et fléchage de maisons témoins ;

#### **Article 16 - Bruits**

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 heures, cet usage est interdit hors des constructions.

#### **Article 17 - Antennes**

Dans le cas d'utilisation d'antennes individuelles ou de paraboles, il est recommandé de les dissimuler au maximum pour préserver l'aspect visuel.

#### **Article 18 - Stationnement - Dépôts**

- 18.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le domaine privé.
- 18.2 L'acquéreur devra réaliser sur sa parcelle une place de stationnement contigüe à l'accès garage d'une largeur minimum de 5,00m x 5,00m de profondeur. Ces places de stationnement devront être ouvertes et libres d'accès depuis la voie d'accès au lot. Ces places seront à réaliser en revêtement de couleur gris clair de préférence en pavés drainants permettant l'infiltration des eaux pluviales, l'enrobé est proscrit. Il est admis que le gabarit 5m\*5m n'est pas adapté au lot 5, 2 places de stationnement ouvertes

devront tout de même être réalisées à l'entrée de la voie d'accès du lot.

L'aménageur pourra imposer certaines modifications en vue d'harmoniser l'aspect sur rue et l'intégration paysagère des espaces de stationnement aériens.

- 18.3 Le stationnement des caravanes, des remorques, des bateaux et les dépôts divers sont interdits sur l'ensemble de la zone lotie, à l'extérieur des bâtiments.
- 18.4 Les aires de stationnement rendues nécessaires par l'implantation de bureaux, ou de professions libérales, doivent être créées à l'intérieur des parcelles privatives. Le nombre de places de stationnement sera justifié et précisé sur le plan lors du dépôt du permis de construire.

#### **Article 19 - Activités diverses**

D'une manière générale, toutes les activités qui ne seront pas compatibles avec la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier neuf sont interdites.

Le lotissement ayant une vocation résidentielle, toute activité ou occupation du sol pouvant s'apparenter à une activité agricole ou d'élevage est interdite (poulaillers, pigeonniers, clapiers, chenils...).

#### **Article 20 - Clôtures**

##### **20.1 Sur domaine public :**

Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé, hors parking et accès piéton, seront constituées:

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et doublé ou non à l'arrière d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- soit d'un grillage torsadé ou rigide d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, de couleur vert foncé ou gris. Toute clôture grillagée doit être doublée d'une haie végétale d'une hauteur comprise entre 1m et 1,50 mètre ou être végétalisée par des plantes grimpantes.

##### **20.2 Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures de la propriété sur les limites séparatives seront réalisées avec un grillage de couleur vert foncé ou gris ou acier galvanisé d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Toute clôture grillagée doit être doublée d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,80 mètres ou être végétalisée par des plantes grimpantes.

Il est précisé qu'en aucun cas le lotisseur, ni la commune ne pourront être tenus de participer financièrement à l'édification desdites clôtures, notamment pour le cas où l'un des lots mitoyens n'aurait pas encore été cédé à un tiers. Le projet de clôture, s'il en est édifié une devra, au préalable, être présenté au lotisseur et obtenir son accord.

Les murs de soutènement sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas le niveau du terrain fini.

L'aménageur pourra imposer certaines modifications en fonction des clôtures des parcelles voisines afin d'harmoniser l'aspect sur rue et l'intégration au paysage.

#### **Article 21 – Association syndicale**

21-1 Une Association Syndicale libre concernant la présente opération pourra être créée, sans préjudice des associations syndicales spécifiques qui pourraient être créées dans le cadre des ensembles immobiliers réalisés par les constructeurs

Par le seul fait de son acquisition, chaque propriétaire ou constructeur (à l'exception des administrations ou collectivités ou groupement de collectivités pour leurs ouvrages à caractère administratif) adhère dès à présent, définitivement et de plein droit, à ladite association syndicale dont les statuts sont remis au constructeur.

Au cas où le propriétaire céderait ses droits à un locataire au sens de l'article 1.4. ci-avant, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association aux lieux et place de son bailleur.

L'association syndicale aura notamment mais obligatoirement pour objet : la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts des réseaux de toute nature à l'exception des ouvrages et espaces définis comme "espaces privatifs" dans l'acte notarié de cession, et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun appartenant aux syndicataires ou à l'association syndicale elle-même.

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par le lotisseur et que ce dernier n'aurait pas, soit cédés aux syndicataires, soit remis aux collectivités (ou groupement de collectivités) ou à leurs concessionnaires. Dans ce cas, l'association syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la Commune ou à l'EPCI compétent.

La répartition des voix et des charges sera obligatoirement proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à chaque parcelle cédée.

21-2 Des associations syndicales spéciales pourront être créées en ce qui concerne certains réseaux divers, auxquelles le constructeur s'engage à adhérer définitivement par le seul fait de la vente ou du bail, notamment du fait de la création de réseaux de chauffage ou de chaleur privés communs à plusieurs lots

Dans ce cas, la ou les associations syndicales, serait(ent) automatiquement constituée(s) par la vente ou la location du premier lot, de la zone ou du périmètre syndical.