

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Commune de SAINTE FOY

Lieu-dit : La Brunière

Lotissement à usage principal d'habitation
"Les Rives de la Vertonne 3"

CAHIER DES CHARGES

MAITRE D'OUVRAGE

**SARL LOTI-OUEST
ATLANTIQUE**

28, rue de la Coutancière
44240 - La Chapelle-sur-Erdre
☎ : 02.40.72.54.16 - 📠 : 02.40.72.55.90

CONCEPTION



Cabinet Christophe SUSSET
Géomètres Experts Associés
26 rue Jacques-Yves Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE S/ YON cedex
Tél : 02.51.37.27.30 - Fax : 02.51.46.05.43
E-mail : accueil@cabinet-susset.fr
Site internet : <http://www.susset.fr>

DOSSIER	SL09.896/92563
DATE	Mars 2011

Article 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges de cession de terrain a pour objet de fixer les règles de droit privé régissant l'organisation et le fonctionnement du lotissement "Les Rives de la Vertonne 3" situé sur la commune de SAINTE FOY, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques de dossier de demande d'autorisation.

Il s'ajoute au règlement de lotissement qui est un document à caractère réglementaire susceptible de modifications par l'autorité publique compétente.

Il est opposable et s'impose à tous les propriétaires ou utilisateurs de terrains ou constructions, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement. Les acquéreurs ou occupants seront ainsi tenus de respecter intégralement les stipulations du présent cahier des charges, de même que les dispositions stipulées au "cahier des limites des prestations générales et des prescriptions techniques particulières" figurant en annexe.

Article 2 – OBJET DES CESSIONS

Les cessions sont consenties en vue de la construction de bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Leur édification devra être conforme aux dispositions des règles d'urbanisme en vigueur ainsi qu'à celles stipulées au terme du présent cahier des charges de cession de terrains.

La vente des parcelles constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur prendra la parcelle vendue dans l'état où elle se trouvera le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif. L'aménageur sera tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés.

En particulier, il ne pourra élever de réclamation en cas de modifications de tracés ou de surfaces des parcelles, autres que la sienne ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités compétentes.

Toute location ou tout partage qui serait conclu par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, ou du règlement du lotissement serait nul et de nul effet.

Article 3 – SERVITUDES

Les acquéreurs devront supporter les plantations existantes ou projetées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'implantation de tous supports éventuels extérieurs le long de la voie qui pourrait être nécessaire pour des installations d'intérêt public ou autres.

En particulier, certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret ELEC fausse-coupure, GAZ ou d'une boîte PTT. Ces coffrets ou bornes seront posés en privé sur la limite de propriété à l'angle des parkings privatifs. Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation ELEC, GAZ et PTT et mention de cette servitude sera faite sur les plans individuels de lot.

- ♦ Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tous cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction.

Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre les vendeurs.

Les constructeurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront.

L'aménageur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies du lotissement.

Si dans le cas d'un raccordement complémentaire aux différents réseaux établis, un acquéreur devait passer en servitude sur un lot voisin, il ne pourrait le faire que suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour ce lot.

Au moment des travaux de finition du lotissement, les acquéreurs des lots, devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur, d'une bordure. Les acquéreurs des lots devront supporter également la pose, par l'aménageur, d'une haie sur leur propriété, conformément au document PA4.

Article 4 – PROPRIETE ET JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires incommutables des lots par eux acquis, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

Ils en auront la jouissance après déclaration par l'aménageur des travaux leur incombant en fonction de l'autorisation qui leur aura été délivrée et en application des articles R442-13 et R442-18 du code de l'urbanisme.

Article 5 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs seront tenus d'acquitter à compter de la signature de l'acte authentique, les contributions et autres charges de toutes natures auxquelles les lots, à eux vendus, donneront lieu ou pourront donner lieu.

Article 6 – TRANSCRIPTION ET PURGE

Les acquéreurs seront tenus de faire transmettre une expédition de leur contrat d'acquisition au Bureau des Hypothèques.

Ils rempliront, en outre, si bon leur semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales non inscrites, le tout à leur frais.

Si par la suite de l'accomplissement de l'une ou de l'autre des formalités : il y a, ou surviennent, des transcriptions grevant leur lot, les vendeurs supporteront les main-levés et certificats de radiation dans le mois de renonciation qui leur aura été faite.

Pendant ce délai, l'acquéreur non libéré ne pourra faire, ni offre, ni consignation aux créanciers inscrits, à moins qu'il n'y soit contraint par voie légale.

Article 7 – FRAIS ET HONORAIRES

Les acquéreurs s'engagent à payer au Notaire désigné par l'aménageur, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus du prix de vente, les honoraires ainsi que tous les frais annexes à la vente, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Article 8 – ACTES DE VENTE

L'aménageur s'engage à insérer, dans tous les actes de vente (afin qu'ils ne fassent qu'un avec cet acte de vente et constituent la loi des parties) :

- le permis d'aménager et ses pièces annexes
- le règlement du lotissement
- le présent cahier des charges

Article 9 – DEPOTS DE MATERIAUX, DETORINATION CAUSEES A LA VOIRIE ET AUX RESEAUX

a) Les acquéreurs tiendront en état de propreté la chaussée au droit de leur façade.

Chaque acquéreur sera responsable des dégradations qu'il aura faites ou de celles faites par ses entrepreneurs ou ouvriers. Il devra faire son affaire personnelle de tous les recours qu'il estimera utiles contre les auteurs des dégradations.

La remise en état au droit de sa propriété sera faite à ses frais exclusifs par les soins de l'aménageur et par l'entreprise choisie par ce dernier, et sans que l'acquéreur puisse intervenir en aucune manière dans le choix de celle-ci.

Le montant des travaux sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'acquéreur et celui-ci aura un délai de huit jours pour en régler le montant.

Passé ce délai, tous les frais de recouvrement en plus du montant des travaux resteront à la charge de l'acquéreur.

- b) Les propriétaires de chaque lot seront responsables des détériorations causées sur les lots riverains immédiats ou espaces collectifs pendant la construction de leur bâtiment.
- c) Les bordures seront posées en 2^{ème} phase des travaux. Dans la phase provisoire, chaque acquéreur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter que les eaux de ruissellement des voiries, du fait des travaux qu'il aura entrepris, ne pénètrent dans sa propriété. A cet effet, il devra créer en temps utiles ses clôtures ainsi que des seuils à l'alignement conformément au présent cahier des charges.
- d) Le gâchage du mortier, béton, etc... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privées sur les espaces communs sont interdits.

- e) Afin de responsabiliser les constructeurs et intervenants pour leurs constructions, chaque acquéreur versera lors de la signature de l'acte notarié, par devant le notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de 400,00 € à titre de prévision pour réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie et ouvrages réalisés par l'Aménageur, lors de la construction de ses bâtiments. Cette somme restera consignée chez le notaire de l'opération.

Pour permettre à l'Aménageur d'exécuter son obligation d'achever les ouvrages, le constructeur lui donne mandat d'intérêt commun à titre irrévocable pour faire procéder aux réparations qui s'avèreraient nécessaires dans la limite des sommes disponibles sur compte séquestre, sommes qui lui seront versées par le notaire sur simple appel de fonds.

A la délivrance du certificat de conformité, l'aménageur fera restituer, par le Notaire, les provisions non utilisées au prorata des mètres carrés de la parcelle.

L'acquéreur s'oblige formellement à communiquer au Maître d'œuvre, le Cabinet de Géomètres SUSSET à OLONNE SUR MER, assurant la direction et la surveillance des travaux de cette opération, les nom et adresse des entreprises intervenant pour la réalisation de ses constructions pour les corps d'états suivants : gros œuvre, charpente, couverture, cloisons et menuiseries intérieures et extérieures de façon à ce que puissent lui être adressées par le mandataire, les indications ou observations éventuelles afférant aux espaces verts et voiries communes.

Article 10 – TENUE DES LOTS / ASPECT GENERAL / HYGIENE

Les lots, les constructions seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées.

- Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être bien entretenu et traité en jardinet d'agrément comportant massifs floraux, arbustes, gazon, etc... Il sera interdit d'y mettre le linge à sécher.
- Les bacs et containers d'ordures ménagères devront être placés en bordure de voie uniquement le jour de ramassage. Ils ne devront pas être visibles de l'espace public en dehors de cette période.
- Les déchets verts provenant de la taille d'arbres et arbustes ou tonte de pelouse ne devront jamais être déposés sur les lots voisins ou en des points non vendus du lotissement. A défaut d'être détruit sur place, ils seront emmenés en déchetterie.
- La mise en place de composteurs individuels est nécessaire sur chaque parcelle. Ceux-ci seront placés avec soin sur une aire bien délimitée située le plus possible en arrière des bâtiments et masquée par une plantation à feuillage permanent. Tout point de cette aire devra être à 1,00 m minimum des limites séparatives.
- Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes du lotissement.
Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.
- Les clapiers, poulaillers et autres bâtiments d'élevage d'animaux susceptibles d'être sources de nuisances du voisinage sont INTERDITS.

- Il est également interdit de construire des annexes inesthétiques.
- Tous les jardins devront être convenablement entretenus. Les acquéreurs devront assurer, dès l'acquisition, l'entretien de leur lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur la chaussée et espace commun du lotissement.
- Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative, auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée. Une liste de végétaux est donnée en annexe 2 du présent document (liste indicative non limitative).
- Les acquéreurs des lots devront conserver la haie réalisée par l'aménageur en limite de leurs lots, en façade sur rue.

Article 11 – RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES

Tout acquéreur aura, comme l'aménageur, le droit d'exiger directement de chaque acquéreur l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aura contrevenu.

Article 12 – OBLIGATIONS DE CONSTRUIRE – SEUILS – ETUDES DE SOL

OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Sur chacun des lots vendus, l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction qui devra être terminée dans un délai de trois ans à partir de la déclaration d'ouverture de chantier.

SEUILS

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement (clôtures ou bordures) à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit de son lot.

ETUDE DU SOL

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou son constructeur devront faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre (drainage/purges/fondations spéciales, etc...).

Le surcout éventuel de ces dispositifs sera à la charge des acquéreurs.

Article 13 – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS

Tout morcellement de lot sera soumis à la réglementation en vigueur.

Article 14 – CLOTURES A L'ALIGNEMENT DES VOIES ET SUR LES LIMITES SEPARATIVES

Ces clôtures devront être établies conformément à la réglementation en vigueur et devront être terminées dans le même délai que la construction.

La haie à l'alignement de la voie pour les lots concernés sera réalisée, par l'aménageur du lotissement, en toute propriété. Tout débordement sur les espaces communs sera interdit. Cette haie sera obligatoirement conservée et entretenue par les acquéreurs de lot.

Les acquéreurs devront supporter tous les autres frais de clôture qu'ils établiront sans pouvoir y faire contribuer l'aménageur.

Il pourra être posé à l'alignement de la rue, une petite plaque avec le nom et le numéro de l'immeuble.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront établies soit en toute propriété, soit "à cheval" sur la limite séparative (l'axe de la clôture correspondant à la limite) avec l'accord du riverain.

Dans ce cas, chaque acquéreur devra participer pour moitié dans l'établissement de la clôture ou en rembourser la moitié du coût à l'époque de l'accord.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'aménageur ne pourra en aucun cas réclamer à celui-ci a moitié du coût d'établissement de la clôture.

Les coffrets de branchements ELEC et autres coffrets communs d'alimentation seront obligatoirement posés à l'alignement de la voie, à l'angle des parkings non clos.

Article 15 – BRANCHEMENTS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, EAUX USEES, EAUX PLUVIALES, TELEPHONE, ELECTRICITE BT ET AUTRES RESEAUX

Ces branchements seront construits par les soins de l'aménageur, dans les conditions prévues au programme des travaux annexés au dossier de demande de permis d'aménager.

L'extension de ces branchements à l'intérieur des lots sera exécutée par les acquéreurs à leur frais.

L'acquéreur restera responsable de ces différents raccordements jusqu'à leur jonction aux dispositifs réalisés par les aménageurs.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

a) Eau potable

La pose du compteur ou l'ouverture du branchement reste à la charge de l'acquéreur.

Toutes jonctions du réseau public d'eau potable à un réseau d'adduction d'origine différente sont interdites.

b) Assainissement

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux branchements eaux usées / eaux pluviales réalisés.

Eaux pluviales

Lors de la construction et de l'aménagement de sa parcelle, chaque acquéreur de lot devra au maximum suivre les recommandations stipulées à l'annexe 3 (article - Gestion de l'eau).

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif (sauf dispositif prévu à cet effet). Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront autorisés sous réserve qu'aucune jonction avec le réseau public d'eau potable ne soit établie.

Dans ce contexte, l'aménageur incitera les acquéreurs de lot à l'installation d'une cuve de stockage enterrée par le biais de prix attractifs pour l'achat et la livraison d'un tel dispositif.

c) Electricité

Le raccordement du coffret de branchement basse tension installé en limite de voirie au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Le relevé des compteurs électriques ELEC étant susceptible d'être effectué suivant le principe de téléreport, les acquéreurs seront tenus de mettre un câble complémentaire entre le coffret posé par l'aménageur et le compteur à installer dans l'habitation.

d) Téléphone

Des fourreaux aiguillés et des chambres de tirage étant installés en limite de voirie par l'aménageur.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

e) Télévision

Les antennes et paraboles de télévision devront être, dans la mesure du possible, dissimulées de la vue du domaine public.

Il en sera de même de toutes autres antennes émettrices, étant précisé que l'émission ou la réception d'ondes radio à titre privé (radio amateur par exemple) seront interdites.

NB : Tout déplacement de citerneaux, coffrets de branchements, lampadaires, etc... sera à la charge des acquéreurs de lots, et ce, après avis de l'aménageur et services concernés.
Les prestations de l'aménageur et les obligations de l'acquéreur sont définies en annexe 1 du présent document.

Article 16 – VOIRIE – ESPACES COMMUNS – EQUIPEMENTS COLLECTIFS

L'aménageur ou toute autre personne pouvant s'y substituer, se réserve la possibilité d'utiliser les voies créées et l'ensemble des réseaux posés pour le raccordement et la desserte d'équipements des propriétés riveraines sans que les acquéreurs du lotissement ne puissent s'y opposer et demander une quelconque indemnité.

Article 17 – MESURAGE ET BORNAGE

Afin d'éviter toutes difficultés préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé aux frais du lotisseur, au bornage et à la délimitation des lots par :

Le Cabinet Christophe SUSSET
Géomètres Experts
270, Avenue François Mitterrand
85340 – OLONNE-SUR-MER

La superficie de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui en sera fait par le Géomètre Expert sus- nommé et le plan délivré qui sera annexé à chaque vente et revente éventuelle.

Les acquéreurs auront un mois à partir du jour de leur contrat pour faire vérifier, si bon leur semble, la superficie des lots à eux vendus. Passé ce délai, ils seront déchu de tous droits de réclamation.

Si des réclamations se produisent dans le dit délai et qu'elles soient reconnues fondées par le géomètre désigné, le prix de vente primitivement établi sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante en se basant sur le prix du mètre carré superficiel résultant de l'acte de vente.

Si cette opération de vérification est effectuée elle le sera aux frais exclusifs des acquéreurs.

Toute remise en place de bornes ou limites après acquisition, sera à la charge de l'acquéreur.

Article 18 – PUBLICITE ET AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les plaques professionnelles,
- pour les panneaux indiquant qu'un logement est à louer ou à vendre,
- pour les panneaux dits de chantier ou administratifs.

Il est interdit de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

Article 19 – CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Les acquéreurs devront s'assurer que la construction du ou des bâtiments qu'ils envisagent ne porte pas atteinte aux droits des autres propriétaires.

Toutefois, ces derniers ne pourront imposer des conditions dérogatoires ou opposées aux prescriptions du règlement d'utilisation des lots du lotissement qui auraient pour effet d'interdire la construction.

Les certificats de conformité ne seront délivrés qu'après achèvement des travaux de construction des habitations aux réseaux de viabilité, et de l'édification des clôtures.

Article 20 – INFORMATION RELATIVE A LA RESPONSABILITE ET A L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

Il est rappelé qu'une loi n° 78.12 du 4 Janvier 1978 a institué une protection des usagers dans le domaine de la construction. Cette loi a réformé la responsabilité du constructeur et a institué une assurance obligatoire de responsabilité et dommages.

En conséquence, cette loi est applicable à toutes les opérations de construction qui seront réalisées par chaque acquéreur d'un lot dans le présent lotissement.

Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurances en responsabilité décennale et de dommages qu'il aura à demander à ses constructeur, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre et en général à toutes personnes visées à l'article 792-2 du Code Civil ayant travaillé sur ou pour le chantier, ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants, visés à l'article 1792-4 du Code Civil qui auront livré des marchandises pour la construction.

Article 21 – TAXES

Tout projet de construction sera soumis aux taxes d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir :

- la taxe locale d'équipement (TLE)
- la taxe du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)
- la taxe départementale d'espaces naturels sensibles (TDENS)
- la taxe de raccordement au réseau d'eaux usées (PRE).

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création des taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

Article 22 – MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Des modifications au présent document ne pourront être accordées qu'après avoir obtenu la majorité telle qu'elle est définie à l'article L442-10 du Code de l'urbanisme et éventuellement l'obtention d'un arrêté modificatif du permis d'aménager.

Tableaux de répartition des prestations aménageur / acquéreur

Les dispositions suivantes ont pour but :

- de définir les obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains,
- de définir également la limite des prestations dues par les aménageurs au titre de l'aménagement du lotissement d'habitation « Les Rives de la Vertonne 3 ».

Voirie

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
Chaussée : voir programme des travaux	A l'intérieur de son lot, l'acquéreur traitera les différences de niveau avec la voirie par la mise en forme de déblais, remblais (plantations, engazonnement...).
Bordures : voir programme des travaux	Conservation en état des bordures et éventuels arases en parpaings ou bordure, pendant la construction.
Accès des lots : voir programme des travaux.	A partir de l'alignement jusqu'au garage (y compris aire de stationnement privative non close), traitement de la surface en : - stabilisé sablé ou enrobé ou bicouche ou pavage ou béton ou dalles alvéolées et engazonnées, dans les mêmes tonalités qu'au droit des accès
Figuration de la limite de propriété : bornage, plan de bornage	Conservation en état du bornage Toute remise en place de bornes après l'acquisition sera à la charge de l'acquéreur

Assainissement

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
Assainissement de type séparatif ➔ Réseau E.U. : - branchement à l'intérieur de chaque lot avec pose d'un regard tabouret	➔ Réalisation du réseau interne séparant eaux usées et pluviales ➔ Mise à niveau définitive des regards individuels et renforcement tampon si nécessaire. ➔ Raccordement du regard à la construction
➔ Réseau E.P. : - branchement à l'intérieur de chaque lot avec pose d'un regard tabouret	Idem

Eau Potable

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
- Pour tous les lots, amenée d'un branchement jusqu'à un citerneau	- Mise à niveau éventuelle du regard - Pose du compteur - Raccordement du compteur au réseau intérieur. - Renforcement du regard situé dans le passage des véhicules

Réseau Téléphone

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"> - Amenée de fourreaux jusqu'à un regard individuel PTT posé en limite de propriété et au niveau du terrain naturel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à niveau éventuelle du regard - Pose d'un fourreau, aiguillé à partir de la construction jusqu'au citerneau en attente - A la demande de l'acquereur, les services des télécommunications réaliseront le raccordement de l'abonné au secteur.

Eclairage Public

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"> - Pose de candélabres dans l'emprise du projet. - Mise en conformité du réseau et des installations de commande 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en bon état - Déplacement éventuel

Electricité Basse Tension

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"> - Pose du coffret de comptage équipé d'un téléreport en limite de lot et amenée d'un câble jusqu'au coffret 	<ul style="list-style-type: none"> - Raccordement électrique depuis le coffret jusqu'à la construction - Demande de pose du compteur à EDF - Conservation en bon état des coffrets et intégration - Déplacement éventuel du coffret.

Gaz

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"> - Pose du coffret 	<ul style="list-style-type: none"> - Raccordement Gaz depuis le coffret jusqu'à la construction - Demande de pose du compteur à Gaz de France - Conservation en bon état des coffrets et intégration

Espaces Verts

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'une haie (hauteur 1m50) en façade des lots n° 1 à 9, 14 partie, 15 partie, 19 partie, 20, 21 partie et 27 sur propriété privée. - Plantation d'arbres tiges et engazonnement des espaces verts, plantations couvre-sols. 	<ul style="list-style-type: none"> - A conserver et à entretenir - Plantation et aménagement de l'espace privatif suivant les indications du règlement lotissement.

Frais Divers

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
	<ul style="list-style-type: none">- Frais du notaire- Taxes locales (TDENS, TLE, PRE)- Pose d'une boîte à lettre suivant les normes des Postes et Télécommunications

Le gâchage du mortier, béton, etc... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, plantations et tout équipement des espaces communs du lotissement ; dans ce cas, la remise en état correspondante sera à leur frais.

PLANTATIONS

Dans le respect des prescriptions portées au règlement du lotissement et plan d'occupation des sols approuvé (hauteur des clôtures), les variétés courantes pouvant composer ces haies sont les suivantes : (liste non limitative)

VEGETAUX PERSISTANTS VEGETAUX CADUCS

Berberis (berberis X sténophylla)
Ceanothe (Ceanothe x Burwoodii)
Cotoneaster (franchetii ou lacteus)
Chalef (Eleagnus Ebbeingei)
Fusain doré (Eunonymus japonicus
'aureamarginatus)
Laurier (laurus nobilis)
Laurier tin (Viburnum sinensis)
Photinia
Fusain (Euonymus japonicus')
Troène doré (Ligustrum vulgare)
Houx (Ilex aquifolium)

Abélia (Abelia X Grandiflora)
Rosiers arbustes (Rosa rugosa)
Seringat (philadelphus coronarius spirées)
Spirées
Lilas (seringa vulgaris)
Symphorines (symphoricarpos)
Weigelia (Weigelia)
Baguenaudier (Cplutea arborescen)
Physocaropus
Viornes
Cornouillers
Viorne obier (Virburnum opulus)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Noisetier (corylus avellana)
Cerisier à grappes (Prunus padus)

Les arbres devront s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences adaptées aux conditions locales de climat et de sol devront être privilégiées.

Pour toute plantation, il devra être tenu compte de la dimension normale des arbres à terme et éviter les espèces à racines traçantes pouvant porter préjudice aux constructions voisines.

Une maladie des plantes : le feu bactérien, occasionnant le dépérissement de certains végétaux, la plantation des variétés désignées ci-après est à proscrire : (*annexe à l'arrêté du 12 Août 1994 du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche*)

- Pommier à couteau (Malus domestica - Malus pumila)
Variétés : Abbobondanza - James Grieve
- Pommier à cidre (Malus domestica - Malus pumila)
Variétés : argile rouge - Doux Normandie - Blanc Sûr - Peau de Chien - Tardive de La Sarthe
- Poirier (Pyrus communis)
Variétés : Bronstar - Laxton's Superb - Durondeau - Madame Ballet - Passe Crassane
- Bashi (Pyrus serotina - Pyrus pyrifolia)
Variétés : Kumoi - Nijisseiki
- Cotoneaster
Espèces, sous espèces ou clones : Salicifolius floccosus, Salicifolius x "Hersfeuer"

- Pyracantha ou Buisson ardent
Espèces ou cultivars : Atalantioïdes "Gibsiï"
- Pommier d'ornement (ou pollinisateur)
Espèces ou cultivars : Crittenden
- Cataegus
Semis de Crataegus
Plants de Crataegus issus de semis à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

RECOMMANDATIONS AU REGARD DE LA DEMARCHE HQE (Haute qualité environnementale)

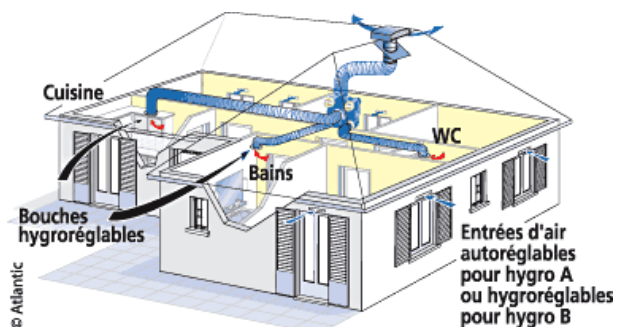
Il est conseillé aux acquéreurs, lors de la construction de leur habitation de :

➔ MODES CONSTRUCTIFS

- Veillez au choix des matériaux pour les terrasses orientées plein Sud afin d'éviter la réverbération sur les baies vitrées ;
- Prévoir une protection solaire intégrée au bâti pour les baies vitrées de la façade Sud ;
- Libérer le plus possible d'espace privatif en positionnant judicieusement la maison sur la parcelle ;
- Optimiser l'utilisation de la lumière du jour par des fenêtres ou puits de lumière judicieusement placés ;
- Privilégier les matériaux renouvelables
- Insérer la construction dans la pente

➔ CHOIX ENERGETIQUES

- Utiliser un système de ventilation performant :
 - Ventilation hygroréglable : économie d'énergie par ajustement des débits d'air au besoin
 - Ventilation double flux : économie d'énergie par échange de chaleur entre l'air extrait et l'air entrant.



- Positionner la production d'eau chaude sanitaire à proximité de la cuisine et de la salle de bains afin de limiter les pertes en ligne ;
- Mettre en place une émission de chaleur par plancher chauffant à eau, solution à la fois efficace et confortable offrant un meilleur choix des sources d'énergie et un changement possible de ceux-ci ;
- Installer un système de régulation et de programmation ;
- Concernant l'éclairage et autres équipements ménagers : s'équiper de lampe basse consommation et d'appareils électroménagers de classe A voir A+.
- L'installation de systèmes de production d'énergie à base de ressources renouvelables est recommandée: solaire, bois énergie et géothermie.



→ GESTION DE L'EAU

Réduire les consommations d'eau potable par des équipements économes :

- économiseur d'eau (aérateur s'adaptant sur les robinets et permettant de réduire la consommation d'eau) ;
- mitigeurs à températures pré-réglées ;
- système "stop-eau" sur les pommes de douche ;
- sanitaires à double débit.

Limiter l'imperméabilisation du sol par l'utilisation de revêtements perméables type gazon, graviers, allées sablées, pavage non jointifs, stationnement "éco-green", dallages bois ajouré, permettant un coefficient d'imperméabilité de la parcelle de 43%.



Prévoir le recyclage des eaux pluviales par la mise en œuvre d'un système de récupération associé éventuellement à une citerne enterrée (arrosage, nettoyage voiture).

→ PISCINE

Pour un projet de création de piscine individuelle, il existe des solutions permettant de réduire l'impact sur l'environnement.

Le choix d'une piscine hors-sol, de contenance volumique généralement plus faible que pour une piscine enterrée permet de diminuer la consommation d'eau nécessaire à son remplissage.

Les piscines naturelles sont filtrées par un système écologique de plantations afin d'éviter l'emploi de produits chimiques de traitement des eaux.



DECHETS - vers une gestion durable des déchets ménagers et verts

- Mettre en œuvre des dispositifs particuliers de collecte et de traitement des déchets ménagers et verts :
 - réserver un emplacement pour entreposer les bacs nécessaires au tri et favoriser ainsi leur emploi ;
 - gérer les déchets organiques localement par compostage des déchets de table (épluchures, légumes et fruits abîmés,...) ou par un paillage aux pieds de haies et d'arbres.



Exemple de composteur individuel.

Ceux-ci seront placés sur une aire bien délimitée située le plus possible en arrière des bâtiments.

Tout point de cette aire devra être à 1,00 m minimum des limites séparatives.



Paillage au pied d'un arbre

Les déchets verts que sont les résidus de tonte et les feuilles mortes, peuvent être recyclés sur la parcelle pour le "paillage" des haies et des arbres isolés, ce qui évite l'emploi des désherbants chimiques. Ils peuvent également être compostés à l'air libre ou dans des composteurs fermés.



- Eviter la tonte de pelouse trop rase favorisant le développement des indésirables (plantin, pissenlits,...), de plus, cette pratique minimise le dessèchement en été donc la consommation d'eau par arrosage :
 - limiter tout apport de produit de traitement du sol qui tue les lombrics ;
 - privilégier la plantation de couvre sol à l'utilisation de films plastiques et autre toiles couvrantes non recyclables ;
 - maîtriser les nuisances olfactives qui peuvent toutefois générer le stockage de certains types de déchets.