

LOTISSEMENT LE MOULIN À VENT

Cahier des charges
Secteur Nord et Sud

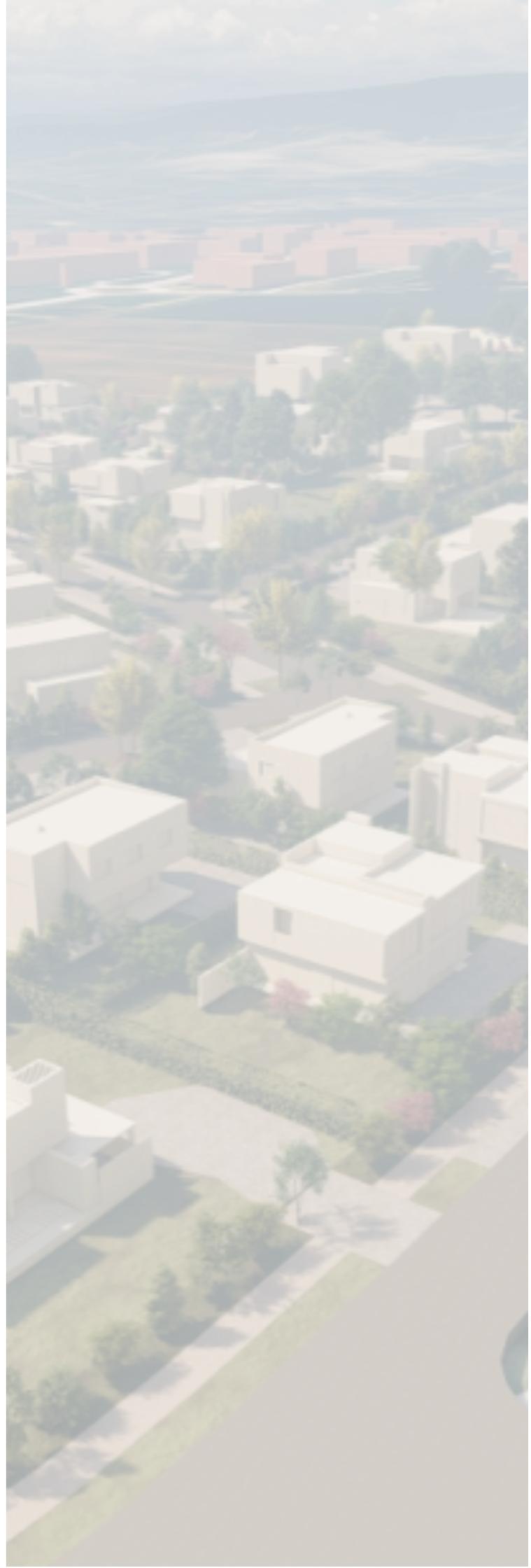


TABLE DES MATIERES

I. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CESSION DES LOTS ET AL'ORGANISATION GENERALE DU LOTISSEMENT	2
ARTICLE 1 – DESIGNATION DE LA PROPRIETE	2
ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOTS	2
ARTICLE 3 – CESSION DE PROPRIETE	2
ARTICLE 4 – TRAVAUX ET ENTRETIEN	3
ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	4
ARTICLE 6 – NATURE DES CONSTRUCTIONS ET DELAIS	5
ARTICLE 7 – REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT	5
II. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUCTION ETL'UTILISATION DES LOTS	6
ARTICLE 8 – REGLEMENTATION ET SERVITUDES – RECOURS.....	6
ARTICLE 9 – BRANCHEMENT SUR LES RESEAUX (à compléter)	6
ARTICLE 10 – PLANTATIONS	7
ARTICLE 11 – SANCTIONS.....	7

Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement LE MOULIN A VENT situé sur le territoire de la commune de GUEUX.

Le lotissement Le Moulin à Vent est scindé en deux secteurs séparés par la rue du Moutier : un secteur Nord et un secteur Sud. Le lotisseur est la commune de GUEUX.

I. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CESSION DES LOTS ET A L'ORGANISATION GENERALE DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 – DESIGNATION DE LA PROPRIETE

S'agissant du secteur Nord, la propriété à lotir est constituée par des parcelles désignées au cadastre section ZN n°308 et 380.

S'agissant du secteur Sud, la propriété à lotir est constituée par des parcelles désignées au cadastre section ZM n° 135, 139, 149, ZN n°369, 371, 373, 375.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOTS

Le secteur Nord comprend 14 lots et le secteur Sud comprend 44 lots destinés à la maison individuelle et cédés en propriété privée.

Tout acquéreur d'une parcelle accepte sa forme et sa contenance telle qu'elle figure au plan de division.

ARTICLE 3 – CESSION DE PROPRIETE

Les ventes seront exécutées par l'Office Notarial de GUEUX.

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot. Un acquéreur ne peut se rendre propriétaire que d'un seul lot au sein du lotissement.

Le Cahier des Charges est imposable, non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit. Il doit en être fait mention dans tout acte constatant une transmission (vente, donation.....).

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente. Ils devront acquitter les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels ces lots sont ou pourront être assujettis à compter du jour de leur entrée en jouissance.

ARTICLE 4 – TRAVAUX ET ENTRETIEN

Les acquéreurs ne pourront s'opposer à l'exécution de travaux rendus nécessaires pour la bonne tenue de l'ensemble.

Respect du domaine public

Chaque acquéreur est personnellement responsable des dégradations commises sur les espaces publics par lui-même, les siens ou ses entrepreneurs. L'acquéreur et les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par le lotisseur.

En cas de détérioration sur le domaine public, seule la commune est habilitée à réaliser les travaux de réfection par l'intermédiaire des entreprises habilitées par elle, au frais de l'acquéreur.

Il est rappelé ici qu'une somme de 5000€ versée par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente servira de provision pour réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie et aux ouvrages communs lors de la construction du logement.

Afin d'établir avec précision l'état de la parcelle, un état des lieux d'entrée, au frais de l'acquéreur, sera effectué avant la signature de l'acte d'achat. Le montant de la prestation (environ 130 € TTC) sera réglé au lotisseur le jour de la signature de l'acte d'achat après remise du procès-verbal de constat.

Il sera réalisé par Maître BOSSERELLE, Commissaire de Justice à Fismes (ou tout autre Commissaire de Justice en cas d'empêchement).

Le Commissaire de Justice devra contrôler la présence des bornes de géomètre mais également vérifier l'état de l'entrée charretière, la présence des réseaux secs et humides et des boîtiers de branchement, les abords de la parcelle (plantations, noues, trottoirs et voirie) et tout autre point qui lui semblerait nécessaire.

Avant le démarrage des travaux de construction, l'acquéreur devra protéger l'entrée charretière située sur le domaine public au moyen d'un géotextile recouvert d'une grave non traitée.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sera validée par la commune une fois qu'elle aura comparée l'état de la parcelle après travaux avec l'état des lieux d'entrée. C'est la commune qui effectuera ce constat et non le Commissaire de Justice. Cet état des lieux de fin de travaux sera effectué une fois la protection de l'entrée charretière retirée.

Les dépôts et les déchets, de quelque nature qu'ils soient, sont strictement interdits sur les parties communes et/ou publiques, même pendant la durée de la construction, compris les abris et WC de chantier.

Chantier propre

Les chantiers de construction génèrent d'importantes quantités de déchets, ce qui peut avoir des effets néfastes sur l'environnement. Il est primordial de mettre en place des systèmes de gestion des déchets efficaces, de favoriser le recyclage et de réduire la quantité de déchets envoyés en décharge conformément au code de l'environnement.

La **responsabilité** concernant la **gestion des déchets de chantier** est partagée entre le constructeur, considéré comme le **producteur** des déchets, et l'entreprise des travaux ou le **maitre d'œuvre**, considérés comme les **détenteurs** des déchets.

En effet, selon le **Code de l'Environnement**, toute personne qui produit ou détient des déchets est **responsable de leur gestion**. Une fois les déchets transmis à une **entreprise gestionnaire** ou à une plateforme de recyclage, le constructeur est notamment responsable de vérifier les **modalités de transport** et de gestion des déchets jusqu'à ce qu'ils soient **valorisés ou éliminés**. C'est pour cette raison que le **suivi des déchets** est essentiel.

Il est important de noter que tout **brûlage** et **enfouissement** sur le chantier est **interdit** et qu'il en va de même pour toute **mise en dépôt sauvage**. Ces actions peuvent entraîner des sanctions administratives allant jusqu'à **150 000€ d'amende**, ainsi que des sanctions pénales allant jusqu'à **75 000€ d'amende** et **2 ans d'emprisonnement**. Il est également interdit d'abandonner ou de déposer sur la voie publique tous papiers, cartonnages, emballages divers et généralement tous objets ou matières susceptibles de salir ou d'obstruer tout ou partie de la voie publique.

Enfin, en l'absence de précautions particulières, divers produits peuvent pénétrer le sol et polluer la nappe phréatique, ou être rejetés dans les réseaux publics de collecte entraînant des pollutions importantes. Toutes les dispositions pour éviter l'infiltration des ruissellements pollués dans le sol, le sous-sol et les nappes phréatiques seront mises en œuvre. Tout rejet dans le milieu naturel de produit polluant est formellement interdit. Tout rejet d'effluents liquides non traités est strictement prohibé.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les travaux d'équipements de réseaux, d'aménagement, de voiries et d'espaces communs et de plantations, seront exécutés par le lotisseur conformément aux travaux définis par les permis d'aménager.

Les canalisations d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et tous autres équipements d'intérêt collectif, peuvent être installés sous ou sur les voies et espaces communs, sans qu'aucun acquéreur ne puisse s'y opposer, ni demander une indemnité pour les travaux d'établissement ou de réparation. Si des branchements autres que ceux prévus s'avèreraient nécessaires, les acquéreurs devraient les établir à leurs frais.

ARTICLE 6 – NATURE DES CONSTRUCTIONS ET DELAIS

Chaque lot à l'exception des macro-lots sera vendu en vue de la construction d'une maison à usage d'habitation et de ses éventuelles dépendances.

L'acquéreur est tenu de demander un permis de construire dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte de vente, ainsi que de terminer les travaux et de présenter une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de trois ans à compter de la date de la vente. De plus, les travaux devront être commencés dans les 6 mois à compter de la date d'obtention du permis de construire.

Si l'acquéreur n'a pas respecté ces délais, le lotisseur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 2 mois.

Si l'acquéreur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 1 mois.

~~Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la commune pourra résoudre la vente.~~

~~La cession pourra être résolue par décision du lotisseur, notifiée par acte de commissaire de justice, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ci dessus. Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution égale au prix de cession.~~

En aucun cas, les acquéreurs ne pourront revendre le terrain nu à une autre personne qu'à la commune sauf accord de la commune pour que le terrain soit vendu à autrui.

ARTICLE 7 – REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Il est interdit de stationner son véhicule à moteur sur la voie publique en dehors des places prévues à cet effet (stationnement longitudinal ou en bataille sur la voirie publique). Il est notamment interdit de stationner sur les trottoirs et sur les accès publics situés au droit de chaque lot.

II. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUCTION ET L'UTILISATION DES LOTS

ARTICLE 8 – REGLEMENTATION ET SERVITUDES – RECOURS

Le constructeur doit prendre connaissance :

- du règlement du lotissement et s'y conformer. Il sera également tenu de respecter toute réglementation générale d'urbanisme ou particulière du PLU applicable à la commune ainsi que les prescriptions définies par l'arrêté du permis de construire (voir annexe 1).
- de l'étude géotechnique préalable réalisée par le lotisseur à destination de l'acquéreur. Cette étude a été réalisée en zone d'exposition moyenne au risque de retrait et gonflement des argiles (RGA) située pour partie dans le secteur Sud (conformément aux dispositions définies par l'article 68 de la loi ELAN) et jointe au cahier des charges. Le maître d'ouvrage de la maison individuelle ou son constructeur peut réaliser à ses frais une étude géotechnique de conception liée au projet de construction.

Il est interdit :

- d'utiliser des produits phytopharmaceutiques dans les propriétés privées à usage d'habitation, y compris leurs espaces extérieurs et leurs espaces d'agrément. Le lotissement est situé en particulier dans l'aire d'alimentation du captage d'eau au lieu-dit « la Garenne de Gueux » situé sur la commune de Gueux.
- de laisser sur le terrain les terres provenant des terrassements, qui doivent être évacuées rapidement.

ARTICLE 9 – BRANCHEMENT SUR LES RESEAUX

Jusqu'à la remise des ouvrages par le lotisseur à la communauté urbaine du Grand Reims et aux sociétés concessionnaires, l'acquéreur devra se conformer aux dispositions du plan de vente pour se raccorder **à ses frais** sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc., aux ouvrages réalisés par le lotisseur.

Après remise des ouvrages publics par le lotisseur à la communauté urbaine du Grand Reims ou aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le lotisseur a réalisé les infrastructures de télécommunication, d'électricité et d'eau potable et des eaux vannes, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété. L'acquéreur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Les eaux-vannes seront évacuées vers le réseau d'égout, depuis le regard de branchement réalisé par le lotisseur et implanté en limite de propriété.

Les eaux pluviales seront évacuées sur la parcelle, et ce, conformément à la législation en vigueur et aux frais de l'acquéreur.

La demande de raccordement au réseau d'énergie d'ENEDIS est à la charge de l'acquéreur ainsi que pour la fibre optique selon l'opérateur de télécommunication choisi par l'acquéreur.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés à savoir :

- Energie : Enedis pour le raccordement et la demande d'installation du compteur,
- Eau potable : Veolia pour le raccordement et l'installation du compteur,
- Réseau de télécommunications : selon l'opérateur choisi.

ARTICLE 10 – PLANTATIONS

Le lotisseur s'engage à réaliser les plantations prévues sur le domaine public conformément au règlement. Il devra, ensuite, maintenir cette végétation en renouvelant, dès que nécessaire, les plantations défectueuses.

Chaque acquéreur devra entretenir ses haies et ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver la parcelle dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres et arbustes morts ou détruits.

La hauteur des haies devra respecter les règles du code civil.

Quelques rappels :

Il est possible de planter un **arbre de plus de 2 mètres** à condition de respecter une **distance minimale de 2 mètres jusqu'à la limite séparative de la propriété voisine**. Il n'existe pas de limitation de hauteur pour les arbres qui sont plantés à plus de 2 mètres de la limite séparative de la propriété voisine.

En revanche, si l'**arbre a une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres**, son positionnement doit respecter une **distance minimale de 0,5 mètre jusqu'à la limite séparative de la propriété voisine**.

La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre et la distance depuis le milieu du tronc de l'arbre

ARTICLE 11 – SANCTIONS

Toute infraction sur les lotissements et aux dispositions du présent Cahier des Charges et au PLU pourra être poursuivie à la diligence, tant des propriétaires que du lotisseur, du Maire de la commune ou du préfet du Département.

ANNEXE 1 :

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

VOIES ET DELAIS DE RECOURS :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

DUREE DE VALIDITE DE L'AUTORISATION :

Conformément aux articles R. 424-17 et R. 424-18 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est périmée (ou caduque) si les travaux (ou les opérations) ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre l'autorisation, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R. 424-21 et R. 424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX :

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier -uniquement pour les permis de construire et d'aménager- (le modèle de déclaration CERFA n° 13.407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).
- installé sur le terrain, pour toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme, est disponible à la Mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

RECOURS DES TIERS ET RETRAIT :

Attention – L'autorisation n'est définitive qu'en absence de recours ou de retrait.

Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours sera tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Dans le délai de trois mois après la date d'autorisation, le Maire peut également la retirer s'il estime qu'elle est illégale. Il sera tenu de vous en informer préalablement afin de vous permettre de faire part de vos observations.

DROIT DES TIERS :

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

OBLIGATIONS DU (OU DES) BENEFICIAIRE DE L'AUTORISATION :

Si votre projet porte sur des constructions, nous vous rappelons que vous devez obligatoirement souscrire l'assurance dommage-ouvrages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.