GUEUX

LOTISSEMENT
LE MOULIN À VENT

Cahier des charges
Secteurs Nord et Sud

Version 6 du 21/02/2025

TABLE DES MATIERES

I. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CESSION DES LOTS ET A L'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 DE CONSTRUCTION 3

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 5

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

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 DE CONSTRUCTION

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 réfections 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 travaux. Son coût de 129,20 € sera déduit des 5000€ mentionnés dans le paragraphe ci-dessus. Il sera réalisé par Maître Bosserelle, Commissaire de Justice à Fismes (ou tout autre Commissaire de Justice en cas d'empêchement) avec qui l'acquéreur devra prendre contact : tel 03 26 48 10 29. L'acquéreur devra donner son autorisation au Commissaire de Justice pour qu'il puisse pénétrer sur sa parcelle afin de vérifier la présence des bornes de géomètre. Le Commissaire de Justice devra 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 (trottoirs et voirie) et tout autre point qui lui semblerait nécessaire. Le permis de construire sera définitivement validé par le Maire une fois cet état des lieux effectué.

Une fois le permis de construire validé, l'acquéreur devra **protéger les pavés de 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.

Livraisons de matériaux :
Des essais de girations ont été effectués sur la voirie publique avec un camion 6x4. Il a été constaté que le camion accède à toutes les rues du lotissement. Les constructeurs devront prévoir les livraisons avec des **véhicules ne dépassant pas ce gabarit**.

En phase terrassement :
Les engins de terrassement (pelles mécaniques) arrivent sur des portes engins. Les portes engins ne pourront pas et ne devront pas accéder sur les parcelles du lotissement. Par conséquent, les **engins de terrassement** devront être déchargés depuis la Rue du Moutier. Les portes engins ne pourront pas stationner rue du Moutier pendant la phase terrassement. Ils devront retourner à leur base et revenir lorsque le terrassement sera terminé.
Les engins à chenilles sont proscrits afin de ne pas détériorer les enrobés, pavés, bétons désactivés. Il est nécessaire de prévoir des chenilles caoutchouc ou pelles à pneus et de protéger les zones circulées.
Les **terres issues des terrassements** sont à évacuer en dehors du lotissement dès la fin des travaux de terrassement.

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, les entreprises des travaux ou le maître 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 suivi des déchets jusqu'à ce qu'ils soient valorisés ou éliminés.

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 entrainer 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.

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 au programme de travaux annexé au dossier de lotissement.

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 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 d'huissier, 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, et dans les conditions exprimées à l'alinéa ci-dessus, 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.

Le constructeur sera également tenu de respecter toute réglementation générale d'urbanisme ou particulière du PLU applicable à la commune.

Le constructeur doit prendre connaissance 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 géotechniquede 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.

Il est interdit 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, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc., établis 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, 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.

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 suivantes, conformément au code civil :
Ainsi, l'acquéreur peut 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**, vous devez 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 de la commune pourraêtre poursuivie à la diligence, tant des propriétaires que du lotisseur, du Maire de la commune ou du préfet du Département.