

CAHIER DES CHARGES

INTRODUCTION

L'habitat tient une part importante dans les émissions de gaz à effet de serre. Comme dans tous les autres domaines, il faut agir sur nos comportements quotidiens, mais il apparaît aussi qu'une conception adaptée lors des constructions et la mise en oeuvre d'équipements performants lors des rénovations permet de réduire les factures énergétiques et ainsi de réduire nos émissions de gaz à effet de serre. Nous devons créer de l'habitat en s'assurant que le geste de construire aura la plus faible incidence possible sur notre environnement naturel. C'est dans cet esprit que le projet de lotissement écologique a été élaboré.

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

1. Le cahier des charges permet la définition du projet de lotissement écologique. Toutes les constructions réalisées sur le site seront pensées de manière à réduire leur impact sur l'environnement. **Les constructions seront de haute performance énergétique, utilisant des matériaux écologiques pour leur construction et des énergies renouvelables pour leur consommations énergétiques.**

Le cahier des charges et les plans parcellaires définissent des contraintes spécifiques liées à ses aspects, ainsi qu'à la préservation d'une qualité de vie et la préservation de liens sociaux entre les occupants. L'ambition du projet est de créer un lotissement écologique, dans une démarche de développement durable, qui puisse servir de référence et être reproductible à l'avenir sur d'autres projets.

2. Le présent cahier des charges s'applique à la totalité des lots qui composent le lotissement. Son objet est de fixer son organisation et son fonctionnement au sens des Articles R 315-5 et R 315-9 du code de l'urbanisme.

3. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

4. Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé audit acte et, comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

5. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

ARTICLE 2 - PORTEE COMPLEMENTAIRE DU CAHIER DES CHARGES

1. Il s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

CONDITIONS GENERALES DE VENTES

ARTICLE 1 - VENTE DE LOTS

1. Les terrains seront vendus viabilisés aux acquéreurs souscrivant à la portée écologique du projet dans le but de réaliser une construction de maison d'habitation. La réalisation pourra être faite par le constructeur de son choix.
2. La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.
3. Tout acquéreur prendra le ou les lots dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.
4. En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés et de surfaces des lots autre que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.
5. Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et éventuellement des statuts de l'Association Syndicale seront nuls et de nul effet.

ARTICLE 2 - MESURAGE ET BORNAGE

1. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un Géomètre-Expert nommé par le lotisseur et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.
Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de Permis de Construire.
2. Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

SERVITUDES

ARTICLE 1 - SERVITUDES GENERALES

1. Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.
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.
3. Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

VIABILITE

ARTICLE 1 - PROPRIETE DU SOL

1. Le sol des voies du lotissement sera la propriété de l'association syndicale qui en assurera la gestion et l'entretien.
2. Tous les propriétaires des lots ou leurs représentants auront, sur ces rues, des droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sur les voies du lotissement que leurs lots soient ou non contigus à ces voies.

ARTICLE 2 - DECHARGE ET DEPOTS

1. Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.
2. Toutefois, les ordures ménagères seront déposées aux endroits prévus à cet effet, si de tels emplacements ont été prévus en plan de masse.
3. Il ne pourra être fait, sur la voirie, de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions annexes, accès, etc... réalisés par les occupants de logements pendant plus d'une semaine. Toutefois, pendant la durée de la construction ou de réparation du gros-oeuvre des logements les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés au droit du terrain sur un emplacement des trottoirs éloigné de toute bouche d'égout. Les acquéreurs qui useront de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état.
4. Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître de sa parcelle tous les entassements et dépôts de matériaux de constructions divers.
5. Les habitants effectueront le tri de leurs déchets.
Les déchets seront déposés dans les conteneurs prévus à cet effet par la commune.
Les déchets verts devront être compostés et valorisés comme fertilisant naturel.

ARTICLE 3 – GESTION DES EAUX

1. Les eaux polluées seront récupérées et traitées par la station d'épuration de Chaumont-sur-Loire. Toutes les parcelles sont prévues pour être raccordées au réseau d'assainissement de la ville et bénéficieront de ce service.
2. Toutes les parcelles devront être équipées d'une citerne de 5000L minimum, qui permettra la rétention et le stockage des eaux de pluie. Elles pourront être valorisées pour les usages extérieurs et pour tous les usages intérieurs non-potables.

UTILISATION ET ENTRETIEN

ARTICLE 1 - VOIRIE

1. Les eaux de surface s'infiltreront directement et naturellement dans le sol au travers des revêtements de voirie perméables. Cette mesure permet de ne pas engorger les canalisations communales lors des orages violents. Elle limite fortement la quantité d'eau évacuée vers les

équipements communaux.

2.La voirie sera réalisée avec du calcaire 0/150 en fond de forme et du calcaire 0/20 en finition.

3.De même, les passages et servitudes qui desservent les parcelles doivent être entretenus par les riverains qui en ont l'usage.

4.Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, domestiques ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais.

5.Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

ARTICLE 2 - LA PARCELLE

1.Droit au soleil.

Les constructions seront bioclimatiques. Le plan d'aménagement du site tient compte des besoins en énergie solaire en prévoyant notamment des écarts entre les maisons qui éviteront un ombrage mutuel et assureront un ensoleillement optimal. Les zones constructibles tiennent compte de l'ombrage porté par les constructions proches, de manière à ce que cette ombre ne porte préjudice au fonctionnement des constructions attenantes. Les arbres ou plantations devront être choisis de façon à assurer aux parcelles attenantes un droit au soleil.

2.La végétalisation du lotissement aura pour objectif d'optimiser le confort thermique et visuel des habitants. Une haie brise-vent d'une hauteur comprise entre 10 et 15 mètres est prévue au nord-ouest afin de protéger les habitations des vents dominants. Elle sera réalisée avec des essences locales. La végétalisation inclura également des zones végétalisées qui apporteront un confort visuel et esthétique.

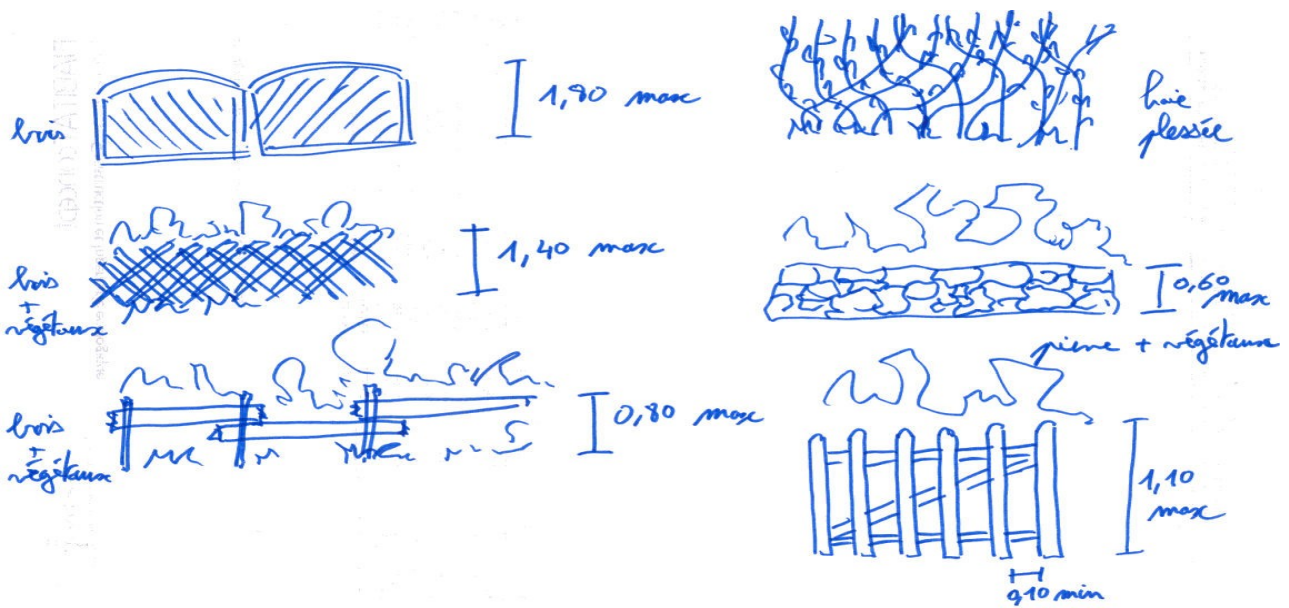
3.Dans le but de maintenir la biodiversité locale, la végétalisation des parcelles sera effectuée avec des essences et espèces régionales. La plantation d'espèces exotiques ou exogènes au climat est interdite.

La séparation des parcelles par des clôtures n'est pas obligatoire, mais si des clôtures sont réalisées, elles devront être choisies parmi les modèles proposés suivants. Toute autre forme de clôture que celles proposées sont interdites.

4.Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement chaque parcelle devra être soigneusement entretenue. Si des clôtures sont réalisées, elles devront être maintenues en bon état.

5.Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

6.Pour ne pas nuire à la biodiversité, l'usage de pesticides de synthèse (fongicides, herbicides, insecticides etc.) est interdit sur les parcelles privées, collectives, et dans les habitations. L'usage de pesticides naturels est autorisé, mais devra être raisonné.



ARTICLE 3 - LES CONSTRUCTIONS

1. La conception des maisons du lotissement doit permettre de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. L'objectif des constructions est de diviser par 4 les émissions globales de GES pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage.

2. Toutes les constructions seront de haute qualité environnementale et énergétique. Les besoins en énergie maximum sont fixés à 50 kWh/m² SHON/an et intègrent les consommations primaires de chauffage, eau chaude sanitaire et ventilation. Le calcul des consommations intégrera les facteurs de pondération suivants:

- Biomasse (bois): 0,5
- Energies fossiles (fioul, gaz): 1
- Electricité: 2,58

3. Une étude thermique sera réalisée et annexée au dépôt du permis de construire. Elle sera également liée à l'acte de vente de la parcelle.

4. 70% des vitrages de la maison devront se trouver entre le sud-est et le sud-ouest. L'implantation de la maison sur la parcelle devra se faire en fonction de l'orientation et de la course du soleil, des vents dominants, de l'ombre portée sur les maisons environnantes.

5. Les constructions pourront être équipées de capteurs solaires thermiques pour l'alimentation en eau chaude sanitaire et chauffage, quelque soit leur intégration architecturale ou leur aspect.

6. Les acquéreurs pourront faire réaliser une étude de sol pour dimensionner les fondations de leur construction.

7. Les huisseries et menuiseries extérieures pourront être peintes, lazurées, ou laissées naturelles, mais elles devront être en bois. Les menuiseries en PVC et en aluminium (sauf si c'est un mixte bois/alu) sont interdites. Les façades pourront être recouvertes avec un enduit traditionnel, à la chaux ou terre, ou en bardage (peint, lazuré ou naturel). Les bardages en PVC sont interdits.

8. Matériaux d'élévation:

L'utilisation d'un matériau structurel doublé par l'intérieur, comme le parpaing de ciment ou la brique de terre cuite de 20 cm sera interdit. Toute technique en isolation répartie: monomur de terre cuite, béton cellulaire, ossature bois et isolation par l'extérieur sera autorisée.

9. Les matériaux de couverture autorisés sont les suivants:

- ardoise naturelle;
- tuiles de pays, couleur terre ou ardoisée;

Les toitures pourront être végétalisées sur la base d'un projet contemporain.

ARTICLE 4 - SANCTION COMMUNE AUX ARTICLES 1-2-3 DU PRESENT TITRE

1. Dans les cas du non respect des obligations citées aux articles 1-2-3, l'Association Syndicale pourra en exiger le respect.

ENVIRONNEMENT SONORE

1. Les habitants devront respecter le décret n°95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, en adoptant un comportement qui ne porte atteinte à la tranquillité de leurs voisins.

GESTION ET ADMINISTRATION

ARTICLE 1 - ASSOCIATION SYNDICALE

1. Il sera constitué, dans les conditions où l'article R 315-6 du Code de l'Urbanisme s'applique entre tous les propriétaires des lots constructibles du lotissement, une association syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait même de son acquisition, le lotisseur étant membre de l'Association Syndicale pour les lots constructibles ou bâtis non vendus.

2. En conséquence, font obligatoirement partie de cette Association Syndicale, toutes personnes physiques ou morales qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les lots constructibles ou bâtis faisant partie du lotissement.

3. Le fonctionnement de cette Association est fixé par ses statuts dont un original est annexé au présent cahier des charges.

ARTICLE 2 - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

1. Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

ARTICLE 3 - CHARGES

1. Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

ARTICLE 4 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

1.La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 5 - APPROBATION ADMINISTRATIVE

1.Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

2.Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

Avis de Monsieur Le Maire