

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

COMMUNE DE VEZINS

LOTISSEMENT DE LA GAGNERIE 2

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

OBJET

Le présent Cahier des Charges a pour objet de définir les droits et obligations des acquéreurs. La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent Cahier, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de parcelle.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être reproduit "in extenso" dans tout acte translatif ou locatif de parcelle.

Il ne se substitue pas au règlement de lotissement, dont il est un complément.

ARTICLE 1 - VOIRIE

1.1 - Les voies et trottoirs, les réseaux, les espaces libres prévus aux plans annexés, sont destinés à être incorporés aussitôt que la Conseil Municipal en décidera, au Domaine Public Communal.

1.2. - Tout acquéreur sera tenu de remettre en état, à ses frais, la voirie ou les trottoirs qui auraient été endommagés par lui-même, ses ayants droit, employés, ouvriers ou ses entrepreneurs. Il ne pourra déposer sur les voies, trottoirs ou terrains non encore vendus, aucun matériau, déchet ou bien personnel.

1.3. - Le stationnement prolongé des véhicules utilitaires, des caravanes, des bateaux sur remorques, des remorques et des véhicules hors d'état de circuler, est interdit sur les voies au-delà de 3 jours consécutifs. Le stationnement privatif devra être organisé dans un espace non clos sur chaque lot.

ARTICLE 2 - TERRAIN

2.1. - Mesurage et bornage

Le mesurage et le bornage des parcelles sont effectués par le géomètre de l'opération. Après la vente, l'acquéreur est réputé avoir pris sa parcelle en bon état de bornage et sera responsable de la conservation des bornes. Il est recommandé aux acquéreurs d'inclure dans leur contrat de construction une clause précisant la responsabilité des entrepreneurs en cas de disparition des bornes ou des repères suite à leurs travaux. Les frais éventuel de réimplantation seront à la charge de l'acquéreur.

A compter du jour de la signature de l'acte de vente, chaque acquéreur sera responsable de la préservation des coffrets et regards situés sur sa parcelle. Tous dégâts occasionnés seront à la charge du propriétaire.

2.2 - Connaissance des lieux

Les acquéreurs établiront leurs projets d'aménagement en parfaite connaissance des lieux et ne pourront en aucune manière se prévaloir d'indemnité auprès du vendeur pour plus-value, sur les travaux de construction de leur logement, dues à la rencontre ou une mauvaise qualité du sous-sol.

2.3 - Niveaux d'implantation

a) - Construction

L'altitude du seuil le plus bas de la construction devra être déterminée pour permettre l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et usées vers les regards de branchement.

b) - Clôtures

L'altitude des seuils des portails et portillons en limite des chaussées et trottoirs sera déterminée en prenant en compte le niveau de finition futur des dits trottoirs et chaussées en concertation avec le lotisseur.

2.4 - Caves

Le lotisseur et les techniciens ayant participé à l'élaboration du lotissement ne pourront être tenus responsables des infiltrations consécutives à l'édification d'une construction avec cave en sous-sol.

2.5 – Particularités liées aux constructions - Servitudes

2.5.1. Tour d'échelle

Toute construction située en limite séparative bénéficiera d'une servitude de tour d'échelle. Les parties définiront ensemble l'instant et la durée où celle-ci pourra s'exercer. Si des dommages venaient à être causés lors de l'exercice de la servitude, les réparations seraient supportées par la partie responsable.

2.5.2. Terrassements

D'une manière générale, l'acquéreur qui entreprend des travaux de terrassements sur sa parcelle est responsable des dommages qu'il pourrait occasionner sur une parcelle joignante.

A ce titre, il devra prendre toute mesure pour réaliser ces travaux de terrassements sans que ceux-ci aient une quelconque incidence (technique et financière) sur le projet de la parcelle voisine.

- **Construction d'une rampe d'accès à un sous-sol en limite de propriété antérieurement à la réalisation d'un projet voisin.**

Le bénéficiaire des travaux prendra toute mesure pour ne pas limiter la possibilité de construire (rez-de-chaussée ou sous-sol) d'un projet voisin situé en limite séparative de sa propriété. En aucun cas, le projet voisin ne pourra être rendu plus onéreux par la construction de murs ou de fondations liés aux travaux de terrassements entrepris pour la rampe d'accès.

- **Construction d'une rampe d'accès à un sous-sol en limite de propriété postérieurement à la réalisation d'un projet voisin.**

Le bénéficiaire des travaux prendra toute mesure pour ne pas mettre en péril la stabilité de la construction existante, sachant qu'une construction est considérée comme « existante » à la date du dépôt en Mairie de la demande de permis de construire.

- **Construction accolées**

Dans le cas de construction en mitoyenneté, chaque propriétaire devra construire son propre mur en limite de propriété. Le mur aura une épaisseur de 0,20 m minimum et sera construit sur une fondation exécutée de manière à être totalement désolidarisée de la construction voisine.

Le propriétaire construisant en second lieu sera tenu de désolidariser son mur de la même façon. Il devra également les couvre-joints nécessaires à l'étanchéité.

2.6 – Regroupement de lots

Le regroupement de plusieurs parcelles pour construire un seul logement est autorisé. Le permis d'aménager du lotissement devra éventuellement être modifié si l'administration l'exige pour prendre en compte la création d'un nouveau lot en substitution des deux lots réunis.

ARTICLE 3 - BRANCHEMENTS AUX RESEAUX

Les demandes d'abonnement et de branchements auprès des différents services concessionnaires (électricité, eau, téléphone) sont à la charge du pétitionnaire.

3.1 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions et drainages seront évacuées gravitairement au réseau prévu à cet effet.

Les acquéreurs se brancheront à leurs frais à la canalisation EP diamètre 150 mm du regard de branchement installé par le lotisseur.

3.2 - Eaux usées

Les eaux usées seront évacuées gravitairement au fil d'eau des canalisations du réseau d'assainissement.

Les acquéreurs se brancheront à leurs frais à la canalisation EU diamètre 125 mm du regard de branchement double usage installé par le lotisseur.

3.3 - Eau potable

Les acquéreurs se raccorderont à leur frais au branchement eau potable en attente.

3.4. - Electricité

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au coffret installé par le lotisseur, par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

3.5 - Téléphone

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au regard de branchement installé par le lotisseur, par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

3.6 - Contraintes particulières

Les raccordements à tous ces réseaux seront effectués conformément aux règles d'hygiène et de sécurité, ainsi qu'aux règles spécifiques des différents concessionnaires.

A l'intérieur des parcelles les tampons des regards assainissement ainsi que les trappes des regards téléphone sont livrés réglés à l'altitude du trottoir ou de la chaussée finie proche. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle des mises à niveau éventuelles liées à l'aménagement privé de leur parcelle sans que le lotisseur n'ait à intervenir.

Les trappes de visite des ouvrages enterrés devront toujours rester accessibles aux agents des différents services concessionnaires.

ARTICLE 4 - TENUE DES PARCELLES

4.1. – Propreté - plantations

Les acquéreurs devront tenir leur terrain en bon état de propreté : aucun dépôt, même provisoire ou de peu d'importance, d'objets quelconques (planches, matériaux, gravats, ferrailles, objets mobiliers, voitures hors d'usage, etc....) ne pourra être fait.

4.2. - Publicité

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

Ne sont pas concernés par cette règle :

- Les panneaux de chantier
- les plaques de professions libérales
- les panneaux installés par le lotisseur et destinés à favoriser la vente des parcelles.
- les panneaux indiquant les ventes ou les locations de maisons

4.3. – Linge

Il est conseillé de sécher le linge à l'intérieur des constructions. Le séchage extérieur est interdit aux fenêtres et balcons, ainsi que sur toutes les parties communes. L'étendage dans les jardins ne doit pas dépasser la hauteur maximale admise pour les haies.

ARTICLE 5 - SERVITUDES PARTICULIERES

5.1 - Ordures ménagères

D'une façon générale, les ordures ménagères seront ramassées par les services de collecte des ordures ménagères. Les poubelles sont déposées au jour fixé devant chaque parcelle ou endroits indiqués par la Mairie.

Les acquéreurs devront veiller à limiter au maximum dans le temps le dépôt de tous les réceptacles d'ordures ménagères, ceci pour conserver une bonne tenue générale du lotissement.

Fait à Veziins,
le 15/11/2011
Le Maire,
Cécile VAN VOOREN

