

Département de l'Aveyron
Commune de BROMMAT

Lotissement du COUDERC

Projet Octobre 2009

CAHIER des CHARGES

SCP BONNET – BURGUIERE – Géomètres-Experts Foncier
Les Corniches de Bourran –Rue de Vienne – 12000 RODEZ
Tél. 05.65.68.95.88 – Fax. 05.65.68.95.90
e-mail : bonnetburguiere@wanadoo.fr

Réf. : 09/024

Département de l'Aveyron

Commune de BROMMAT

Lotissement du COUDERC

Projet Octobre 2009

CAHIER DES CHARGES

Article 1 - PORTEE du CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges ne peut en aucun cas faire opposition au Code de l'Urbanisme et au règlement du lotissement.

Les règles qui y sont mentionnées s'imposent :

- dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots,
- dans les rapports entre les propriétaires, et ce sans limitation de durée.

Le cahier des charges est opposable à, et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Article 2 - ENGAGEMENT des ACQUEREURS

Avant tout engagement de vente ou de location, le lotisseur devra faire consulter aux candidats acquéreurs de lots :

- les textes de l'arrêté municipal autorisant le lotissement, le règlement, le programme des travaux, le cahier des charges,
- les divers plans : plan de composition d'ensemble et plan des travaux d'équipement.

Au moment de la vente ou de la location, les candidats acquéreurs doivent déclarer avoir pris connaissance de ces documents et s'engager à les respecter intégralement.

Article 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS - CERTIFICATS ADMINISTRATIFS

La remise au lotisseur des certificats administratifs prévus à l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme est subordonnée à l'exécution des conditions et obligations définies par le programme des travaux d'équipement du lotissement et l'arrêté municipal d'approbation.

Article 4 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES LOTS INVENDUS

Le lotisseur est tenu de débroussailler régulièrement les lots invendus de façon à ce qu'ils soient toujours en état de propreté. Les acquéreurs ne doivent en aucun cas utiliser ces lots comme lieu de décharge.

De même, les propriétaires des lots sont tenus d'entretenir les lots dont ils sont propriétaires, même si aucune construction n'a encore été édifiée.

Article 5 - JOUISSANCE des LIEUX - SERVITUDES PARTICULIERES

Toute activité susceptible de nuire au repos et à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est interdite. Ainsi, toute forme d'élevage pouvant entraîner des nuisances pour le voisinage est interdite. Le dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges est interdit sur les voies et espaces verts du lotissement.

Les acquéreurs devront souffrir l'apposition, dans l'intérêt général, sur leur clôture, de plaques ou panneaux de signalisation. Ils ne peuvent s'opposer à l'installation de candélabres ou tous autres ouvrages (coffrets F.T, E.D.F, etc...) d'intérêt général le long de leur clôture ou devant leur parcelle.

Les acquéreurs devront faire leur affaire des talus de déblais ou de remblais établis sur leurs lots en bordure du domaine public. S'ils les remplacent par des murs de clôture, ceux-ci seront édifiés à leurs frais, et devront avoir l'épaisseur et le fruit nécessaire à supporter les efforts et foisonnements qui leurs seront demandés. L'entretien leur en incombera.

Article 6 - PUBLICITE - AFFICHAGE - ENSEIGNES

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 des constructions.

Article 7 - ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS

Sans objet.

Article 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS

Le sol des voies et espaces libres du lotissement ainsi que les réseaux sont propriété privée de la Commune jusqu'à leur incorporation éventuelle dans le domaine public communal. Cette incorporation totale ou partielle ne sera effective que sur décision expresse du Conseil Municipal.

En attendant le classement dans le domaine public communal, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation du lotissement sans que quiconque puisse s'y opposer.

Le lotisseur ne pourra refuser de remettre immédiatement en état les ouvrages d'intérêt collectif, et notamment les V.R.D, si une défectuosité de mise en oeuvre de ces ouvrages se manifestait.

Mis à part ces éventuelles défectuosités, chaque acquéreur a l'obligation de respecter et de faire respecter les V.R.D. Il sera personnellement responsable de toute dégradation commise par lui, ses ayants droits ou entrepreneurs et devra en rendre compte à la Commune.

Lors de l'aménagement de terrains voisins, les propriétaires des lots du présent lotissement ne pourront s'opposer à ce qu'il soit fait usage de leur voie, de même qu'ils ne pourront s'opposer au raccordement, à leurs réseaux, sauf contre indication d'ordre technique.

Article 9 - PERMIS de CONSTRUIRE

Les esquisses du projet seront obligatoirement présentées à l'Architecte des Bâtiments de France, préalablement au dépôt de permis de construire.

Les constructions devront être conçues en fonction du niveau des voies, conformément aux prescriptions du règlement du lotissement.

L'évacuation des eaux usées et pluviales devra être réalisée en tenant compte du niveau des amorces construites à la réalisation des travaux de V.R.D.

L'accès devra tenir compte de la position des coffrets EDF, FT et des lampadaires.

Chaque acquéreur de lot devra déposer une demande de permis de construire, celle-ci comprendra le dessin des clôtures sur voie publique.

Conformément à la réglementation, il sera fourni deux coupes de la parcelle faisant apparaître l'implantation de la construction, le niveau du terrain naturel et ses modifications éventuelles. Toute demande de permis pourra être jugée irrecevable si elle ne comporte pas les éléments permettant d'apprécier la qualité des aménagements envisagés sur l'espace non construit de la parcelle.

Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local.

Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

Les annexes telles que garages, remises, celliers ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les constructions de type traditionnel devront respecter les conditions suivantes :

9.1 – **Toitures**

Le faîtage principal de la toiture doit avoir obligatoirement la direction indiquée au plan de composition d'ensemble (pièce PA4)

Les bâtiments annexes devront avoir la même direction de faîtage que le bâtiment d'habitation.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera égale au minimum à 45° et comportera plus d'un versant.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles. Elles doivent faire l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du bâtiment.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sera de la lauze ou de l'ardoise naturelle de tonalité grise, ou similaire à condition qu'il en respecte la forme, l'aspect et la couleur.

Pour l'habitat, les ouvertures en toiture sont autorisées sous la forme de châssis situés dans le plan de la toiture, d'une surface inférieure à 1,00 m², ainsi que de lucarnes traditionnelles à fronton et à capucine.

Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc ..., leur intégration à la toiture devrait faire l'objet d'un soin tout particulier.

9.2 – **Façades**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits seront de teinte type WEBER et BROUTIN :

- 202 : cendre beige foncé
- 215 : ocre rompu
- 212 : terre beige
- 221 : greige soutenu
- 276 : gris vert

ainsi que du type PAREX :

- T60 : terre feutrée
- G40 : gris fumé
- G50 : gris cendre
- T30 : terre d'argile
- T10 : greige
- T80 : beige
- T70 : terre beige

ou similaire

Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc ... leur intégration à l'architecture devrait faire l'objet d'un soin tout particulier.

Les menuiseries et ferronneries extérieures devront être peintes avec des couleurs de teinte type RAL 3005 – 3007 – 3009 – 3011 – 5007 – 5009 – 5014 – 5023 – 5024 – 6011 – 6013 - 6019 – 6021 – 7000 – 7001 et 7035, ou similaire pour les volets, portes, portes de garages et de type 9001 – 9002 – 9003 – 9010 et 9018 ou similaire pour les fenêtres.

9.3 - Matériaux

Est interdit, l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtre, ...

Sont interdites, toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

9.4 – Détails d'architecture

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, ne devra être déposée qu'après réalisation de la totalité des travaux prévus, la Mairie ayant trois (3) mois pour contester ou valider cette déclaration, et délivrer, sur demande expresse du déclarant, passé ce délai de trois mois, un certificat de non opposition à cette déclaration.

Après réalisation des branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales, les acquéreurs devront demander à la Mairie, la vérification de la bonne exécution de ces travaux.

Article 10 - EXECUTION DU PLAN DE MORCELLEMENT - BORNAGE

A l'appui de toute demande de certificat administratif, le lotisseur joindra le procès verbal de bornage dressé par le Géomètre-Expert, membre de l'ordre, ayant procédé au piquetage et au bornage, ce procès verbal de bornage garantissant l'exécution fidèle du morcellement défini par les plans approuvés.

Au cas où des bornes disparaîtraient du fait de l'acquéreur ou des entreprises travaillant pour lui, le remplacement de celles disparues, serait effectué par un Géomètre-Expert, à la charge de l'acquéreur.

Article 11 - REVISION DU LOTISSEMENT

Toutes modifications seront soumises aux dispositions des articles L442-10 ou L442-11 du Code de l'Urbanisme.

Article 12 – DELAIS

Tout acquéreur de lot du présent lotissement doit :

- déposer dans un délai maximum de 24 mois, à compter de la signature de l'acte, une demande de permis de construire à la Mairie de BROMMAT.

Il est précisé que, dans le cas de réalisation d'un programme par tranches demandé dans le permis de construire, la première tranche devra présenter une surface bâtie au sol équivalente à 50 % au moins de la surface totale à bâtir, et la deuxième tranche être réalisée dans un délai très court.

Si dans un délai de 24 mois, à compter de la signature de l'acte, aucun permis n'a été demandé ou aucun début de construction n'est intervenu sur un lot, la commune de BROMMAT pourra le racheter à son propriétaire qui ne pourra s'y opposer, au prix de la vente initiale.

Le conseil municipal de BROMMAT se réserve le droit d'examiner le cas particulier, ou le cas de force majeure, ayant entraîné le non respect des délais ci-dessus et d'en apprécier le bien fondé.

Article 13 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT

Sans objet.

Article 14 - CLOTURES

Les propriétaires de lots seront tenus de réaliser sinon leur clôture sur rue, du moins les fondations de ce mur et les seuils des portails et portillons dans un délai de trois (3) mois, à partir de la demande du lotisseur, lorsque celui-ci aura l'intention de terminer la confection des chaussées, avant même que la totalité des constructions ait été réalisée par les propriétaires.

Les clôtures donnant sur rue devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un crépi de teinte correspondante à la palette de couleurs liées à la pierre de pays.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra pas dépasser 60cm, ils pourront être surmontés d'un grillage galvanisé simple torsion.

En limite séparative, les murs pourront également être du type mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 m surmonté d'un grillage galvanisé simple torsion noyé dans une haie vive. Les clôtures pourront aussi être de type grillage seul avec une haie vive.

Les ouvertures (porte et portail) seront encadrées par des piliers en pierre de taille ou en maçonnerie recouvert d'un enduit. Elles seront de préférence en bois ou en fer de modèle simple.

Les haies devront être composées d'essences locales de type : sorbiers, cornouiller sanguin, églantier, fusain d'Europe, groseiller des Alpes, nerprun purgatif, prunellier et troène commun.

croquis des clôtures sur rue :



Article 15 - DEGATS EVENTUELS

Toute dégradation causée aux chaussées et aux réseaux par les propriétaires des lots, ou les entrepreneurs intervenant pour leur compte, sera réparée par eux-même ou à défaut, par le lotisseur qui fera intervenir une entreprise de son choix, aux frais du propriétaire du lot concerné.

Article 16 - SERVITUDES

* **Le lot n° 6**, est grevé le long de sa limite Ouest, d'une servitude de passage d'un collecteur d'eaux pluviales Ø 300mm PVC et d'une gaine d'éclairage public.

Il est aussi grevé d'une servitude de passage des branchements EU Ø 125mm et EP Ø160mm du lot n° 7 ; il présente une zone non aedificandi le long de sa limite Ouest et le long de sa limite Sud-Est.

* **Le lot n° 11**, est grevé côté Est, d'une servitude de passage de conduites AEP Ø 100mm fonte et Ø 40mm PVC.

Art. 17 – STATIONNEMENT des VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de deux (2) places par logement à usage d'habitation. Chaque lot devra donc comporter deux places minimum de parking privatif non clos aux emplacements désignés sur le plan de composition d'ensemble (PA4)

Ces places devront, si possible, se situer dans le prolongement du garage compris dans la construction.

Pour les constructions à usage de professions libérales, une place par 30 m² de SHON sera exigée, avec un minimum de deux places.

Dans tous les cas, la demande de permis de construire précisera le nombre et l'emplacement des parkings privatifs non clos.

=O=O=O=O=O=