



LOTISSEMENT COMMUNAL

CLOS DU VERGER

NOTE D'INFORMATIONS

Version actualisée le 31 octobre 2025

SOMMAIRE

Contexte du site	1
Réglementation applicable	2
Accès	2
Surface des parcelles et prix de Vente.....	2
Contraintes des parcelles.....	2
Modalités de pose d'une option sur un terrain.....	3
Clauses et conditions particulières	3
Dossier de lotissement.....	4
Frais annexes à charge de l'acquéreur.....	4
Formalités à accomplir démarrage/fin des travaux.....	4
Formalité à accomplir en cours de travaux	5
Formalités à accomplir à l'achèvement des travaux.....	5

1.CONTEXTE DU SITE

Les terrains se situent sur le territoire de la commune de Saint-Abraham (56140).

Fiche d'identité de la commune

Région : Bretagne

Département : Morbihan

Arrondissement : Vannes

Canton : Moréac

Intercommunalité : Communauté de Communes De l'Oust à Brocéliande Communauté

Population municipale : 560 (2024)

Densité : 79 hab./km²

Altitude : 60m (min : 15m, max : 87m)

Superficie : 6,72 km²

La commune est limitrophe :

A l'ouest et au Nord de la commune de Val d'Oust

A l'est de la commune de Caro

Au sud des communes de Saint-Marcel, Malestroit et Missiriac

En termes de distances kilométrique, elle est proche des centres-villes de :

Ploërmel : 9,1 km

Malestroit : 7,4 km

Josselin : 18,5 km

Vannes : 40,7 km

Site internet : <https://www.saint-abraham.fr>

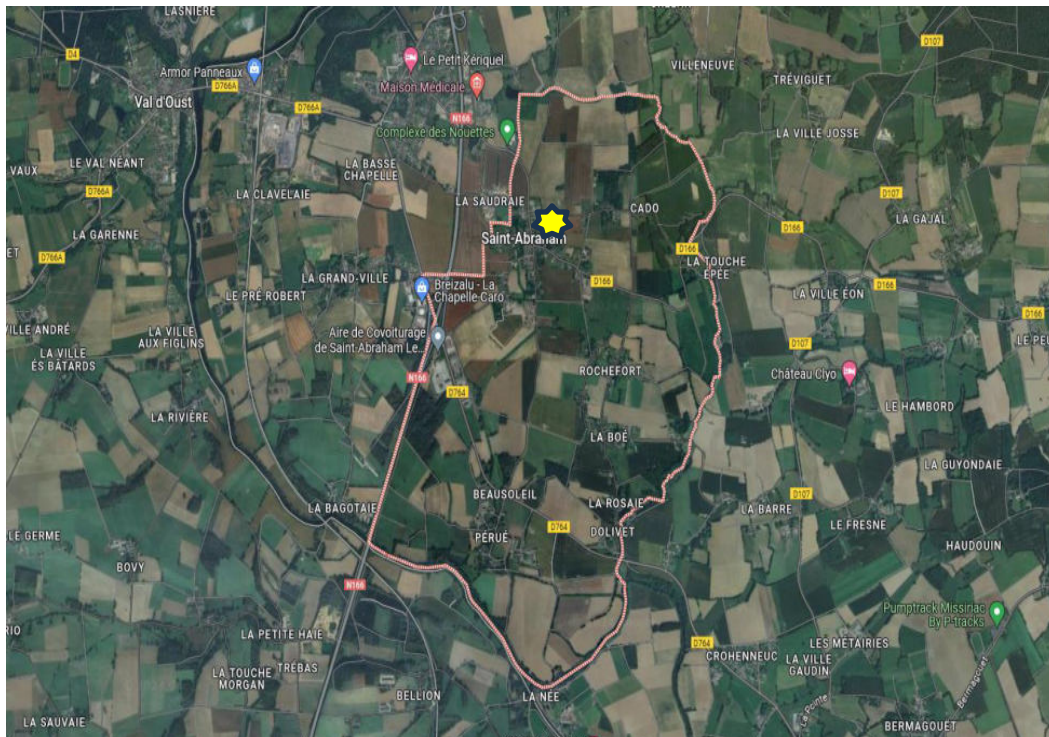
Coordonnées mairie : mairie de Saint-Abraham – 4 rue de la mairie – 56140 SAINT-ABRAHAM

Tél. : 02 97 74 91 55

Courriel : secretariat@saint-abraham.fr



Emplacement du lotissement clos du Verger



2. Réglementation applicable

- Règlement national d'urbanisme (RNU) – carte communale approuvée en 2023
- Règlement du lotissement

3. Accès

L'accès au lotissement aux véhicules s'effectue par l'ouest, rue de l'église.

4. SURFACE DES PARCELLES ET PRIX DE VENTE

N° lot	Surface en m2 (avant bornage)	Prix par m2 en € TTC
1	345	26 910 €
2	345	26 910 €
3	431	33 618 €
4	508	39 624 €
5	454	35 412 €
6	342	26 676 €
7	422	32 916 €
8	689	53 742 €
9	592	46 176 €
10	448	34 944 €
11	464	36 192 €
12	470	36 660 €
13	349	27 222 €
14	313	24 414 €
15	440	34 320 €

5. Contraintes des parcelles

Lors du dépôt de la demande de permis de construire, le projet est soumis à consultation de l'architecte des bâtiments de France (ABF), qui émet un avis sur celui-ci, les parcelles n'étant pas en covisibilité avec le monument historique protégé (croix du XVI^e siècle près de l'église), la réponse de l'ABF est consultative, les recommandations seront reprises, ou non, dans l'arrêté délivré par le maire.

Les terrains sont libres de constructeur, l'acquéreur dispose donc de la liberté de choisir son constructeur.

6.Modalités de pose d'une option sur un terrain

Il est autorisé la pose d'une option sur un terrain pendant un délai de 30 jours sans contrepartie, l'option permet de réfléchir sur les possibilités de construction qu'offre une parcelle, d'estimer le coût du projet et de confirmer ou non le souhait de réserver un terrain. La démarche à effectuer pour poser une option sur un terrain est la suivante : compléter, signer et transmettre la fiche de mise en option d'un lot à la mairie par tout moyen (courriel, remise en main propre en mairie ou par voie postale), à l'issue du délai de réflexion, qui court, à compter de la date de signature de la fiche, faire connaître votre décision à la mairie, en l'absence d'informations de votre part, l'option sera considérée comme nulle et non avenue, pour confirmer la réservation d'un lot, compléter, signer et renvoyer à la mairie la fiche de réservation, l'administration transmettra à l'office notarial la fiche de réservation afin de lancer la procédure de vente.

7.Clauses et conditions particulières

- Clause suspensive liée à l'obtention du permis de construire dans les promesses de vente ;
- Mise en place d'une caution de 1 000 €, placée sous séquestre à l'office notarial de la commune LE BIHAN-LAVIGNAC de Sérent, elle sera restituée au déposant à l'issue des travaux de construction, après inventaire sur les espaces communs du lotissement, si aucune dégradation des espaces communs n'est constatée.
- L'acquéreur doit faire implanter la construction par le géomètre expert de l'opération, afin d'éviter toute erreur génératrice de litige et de garantir le respect des zones non constructibles, le montant forfaitaire de l'implantation correspond à l'implantation de 4 piquets matérialisant les coins principaux de la maison principale, le contrôle du bornage, la ré-implantation des bornes manquantes éventuelles et la délivrance du plan d'implantation, ce montant est à charge de l'acquéreur, cette somme sera consignée chez le notaire rédacteur de l'acte notarié au moment de l'acte de vente du lot. Dans le cadre d'un projet de construction, il est vivement conseillé à l'acquéreur de sensibiliser les entreprises agissant pour son compte afin qu'elles veillent à la protection des bornes et des coffrets, il est fréquemment observé des arrachages de bornes lors de travaux de construction, en un pareil cas, la ré-implantation des bornes est payante et à charge de l'acquéreur (ou de l'entreprise intervenant pour le compte de l'acquéreur si ce principe est discuté en amont). La mise en œuvre du contrôle d'implantation est la suivante : à l'obtention ou pendant l'instruction du permis de construire, l'acquéreur prend attache du géomètre COGEO (02 97 79 29 23) pour demander un devis, fournir nom, adresse domicile, téléphone et courriel et l'arrêté d'autorisation de permis de construire (si détenu au moment de la demande, ou à fournir ultérieurement si ce n'est pas le cas), le géomètre contacte ensuite le constructeur ou le maître d'œuvre du projet qui valident conjointement l'épure d'implantation, une fois l'implantation réalisée, le géomètre fournit un procès-verbal d'implantation remis uniquement contre paiement direct par l'acquéreur, pour demander la libération de la caution, l'acquéreur transmet le procès-verbal d'implantation à la mairie qui fait le nécessaire directement auprès de l'office notarial.
- Avant la signature de l'acte authentique, l'acquéreur doit contacter la mairie afin qu'un rendez-vous soit fixé pour le contrôle des bornes existantes et des coffrets.
- Les travaux de voirie définitive et de plantation des espaces verts à l'intérieur du lotissement seront réalisés à l'issue de la construction des 15 maisons.

8. Dossier de lotissement

Le dossier de lotissement, remis à tout demandeur, est composé des pièces suivantes :

- Permis d'aménager n° PA 056 202 23 K 0001 et les modificatifs, le cas échéant ;
- Règlement du lotissement ;
- Cahier des charges du lotissement ;
- Fiche de réservation ;
- Note d'informations ;
- Plan des lots avec indication sur la superficie ;
- Plan de bornage du lot.

9. Frais annexes à charge de l'acquéreur

- Le prix de vente comprend :

Le bornage de la parcelle ;

Les branchements suivants, en limite de propriété : eau potable, eaux usées, électricité, télécom.

- Le prix de vente ne comprend pas :

Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison ;

Les abonnements (eau, électricité, assainissement collectif dit « tout à l'égout », télécom) ;

Les frais d'actes notariés ;

La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) de 3 000 € ;

La taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive (le montant varie en fonction du projet) – un simulateur de taxes d'urbanisme est accessible sur le site [impots.gouv](https://www.impots.gouv.fr), rubrique « simuler mes impôts » « simulateur des taxes d'urbanisme » ou via le lien suivant : <https://www.impots.gouv.fr/simulateur-des-taxes-urbanisme> ;

Les frais liés à l'implantation des piquets matérialisant les coins principaux de la maison principale, le contrôle de bornage, la ré-implantation des bornes manquantes éventuelles et la délivrance d'un plan d'implantation. (coût d'environ 576 € ttc)

10. Formalités à accomplir au démarrage et à la fin des travaux

Tout titulaire d'une autorisation de permis de construire doit déposer en mairie, en un exemplaire :

- la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) en début de travaux ;
- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) lorsque les travaux sont achevés accompagnée de l'attestation de prise en compte de la réglementation environnementale en vigueur.

Les formulaires de DOC et DAACT sont remis au titulaire de l'autorisation d'urbanisme par l'administration avec l'original de l'arrêté d'accord, l'oubli de dépôt de ces déclarations oblige le service administratif à effectuer des relances pour régulariser le dossier.

11. Formalité à accomplir en cours de travaux

En cours de travaux, dès lors que l'immeuble est raccordé au réseau public d'assainissement collectif, le propriétaire doit contacter la mairie pour demander un contrôle de la conformité du raccordement, effectué par un technicien de la SAUR qui prend rendez-vous auprès du demandeur, une personne doit être présente avec le technicien, ce contrôle s'effectue sur tranchée ouverte et peut être demandé par le propriétaire, le constructeur ou, dans le cas le plus courant, le terrassier.

En cas d'oubli, le contrôle peut être effectué sur tranchée fermée, la méthode utilisée diffère par rapport à un contrôle sur tranchée ouverte : des tests à la fumée sont réalisés, cette méthode n'est pas celle à privilégier.

12. Formalités à accomplir à l'achèvement des travaux

A l'achèvement des travaux, le propriétaire doit :

- Retirer une plaque de numérotation, cette plaque est obligatoirement à apposer sur la façade de la maison ou sur le mur de clôture si existant, à défaut sur la boîte aux lettres, elle permet de faciliter le service postal, la desserte par les livreurs à domicile ainsi que les interventions des secours, la première plaque est gratuite.
- Compléter, signer et déposer en mairie la demande de raccordement d'une maison au réseau de distribution du courrier, le formulaire est disponible sur demande, la mairie transmet la demande au gestionnaire de distribution La Poste, le formulaire doit être déposé lorsque l'immeuble est équipé d'une boîte aux lettres normalisée.

Lotissement CLOS DU VERGER

15 lots de 313 à 690 m²

Entrée

Rue de l'Eglise

Cimetière

Zone d'extension
du cimetière
S=508m²

Parking mutualisé
cimetière/lotissement
12pl. dont 1 PMR

78€ TTC/m²

Infos et réservations

Mairie 02 97 74 91 55

Commune située
en bordure de la RN 166
à 25 min de Vannes
à 45 min de Rennes

Votre terrain à partir de 24 414€





LOTISSEMENT COMMUNAL CLOS DU VERGER DE LA COMMUNE DE SAINT-ABRAHAM

FICHE DE MISE EN OPTION D'UN LOT

Pour vous contacter
adresse mail :
Numéro de téléphone :

Identité

NOM et PRENOM :
Domicile :

Projet

- ☐ Résidence principale
- ☐ Résidence secondaire
- ☐ Locatif saisonnier
- ☐ Locatif à l'année

Identification du lot optionné

Numéro :
Superficie (avant bornage définitif) :

☐ *j'atteste avoir pris connaissance des pièces du dossier (permis d'aménager, règlement du lotissement, cahier des charges, fiche d'informations, plan de composition)*

☐ *j'atteste avoir pris connaissance du délai de réflexion dont je dispose pour confirmer la réservation, à savoir 30 jours et accepter qu'en l'absence d'information de ma part à l'issue du délai qui démarre à compter de la date de signature de la présente fiche, l'administration considérera la réservation comme nulle et non avenue*

Fait à

Le

Signature du / des demandeurs



LOTISSEMENT COMMUNAL CLOS DU VERGER DE LA COMMUNE DE SAINT-ABRAHAM

FICHE DE RÉSERVATION

Pour vous contacter
adresse mail :
Numéro de téléphone :

Identité

NOM et PRENOM :
Domicile :

Projet

- ☐ Résidence principale
- ☐ Résidence secondaire
- ☐ Locatif saisonnier
- ☐ Locatif à l'année

Identification du lot réservé

Numéro :
Superficie (avant bornage définitif) :

☐ *j'atteste avoir pris connaissance des pièces du dossier (permis d'aménager, règlement du lotissement, cahier des charges, fiche d'informations, plan de composition)*

☐ *j'autorise l'administration à transmettre la présente fiche de réservation à l'office notarial afin de lancer la procédure de vente*

Fait à

.....

Le

Signature du / des demandeurs

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 05 mars 2025

Nombre de membres		
En exercice	Présents	Qui ont pris part au vote
13	8	11

Vote
Pour : 11 Contre : 0 Abstention : 0

L'an 2025, le 5 mars à 19H00, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-ABRAHAM s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Gaëlle STRICOT BERTHEVAS, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 19 février 2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 19 février 2025.

Présents : Mesdames BAYON Typhaine, STRICOT BERTHEVAS Gaëlle, BRULÉ Clarisse, FÈVRE Béatrice, LE NINAN Alexandra,
Messieurs BEY Jean-Marie, COUEDIC Jérôme, DUPÉ Laurent

Absents : Madame TASTARD-OUTIN Christelle, Monsieur BOSCHET David,

Absents ayant donné procuration : Madame VILLET Emilie (procuration à Madame FEVRE Béatrice), Messieurs PUISSANT Gérard (procuration à Madame BRULE Clarisse), MILOUX François (procuration à Monsieur BEY Jean-Marie)

Secrétaire de séance : Monsieur COUEDIC Jérôme

Invité : Monsieur David BIORET, conseiller aux décideurs locaux

05MARS25_07 – Lotissement Clos du Verger : fixation du prix de vente des lots

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant le projet de lotissement Clos du Verger

Considérant qu'il est nécessaire de fixer le prix de vente des lots

Considérant qu'il est nécessaire de donner autorisation au maire pour signer les actes de vente

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 11 voix pour :

- DÉCIDE de fixer le prix de vente des lots du lotissement Clos du Verger à 78 € TTC le m2 ;

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures
Pour copie conforme :
En mairie, le 05 mars 2025
Le Maire, Gaëlle STRICOT BERTHEVAS



Le secrétaire de séance



Maitrise d'ouvrage :



4, rue de la Mairie – 56 140 SAINT ABRAHAM
02.97.74.91.55

Opération :

Aménagement du lotissement communal « Clos du Verger » à Saint Abraham

Dossier de Permis d'Aménager

(Art. R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme)

PA 10

Règlement du lotissement



Ar'TOPIA

PAYSAGE URBANISME INGENIERIE
168 av Maréchal Juin 56000 VANNES
17 rue du Canal 56120 JOSSELIN
Tél. 02 97 48 26 61 ateliers@ar-topia.fr

PA

Indice	Date	Objet	Validation
Version B	18/12/2023	Dépôt PA	

TABLE DES MATIERES

Présentation du lotissement - Dispositions Générales	2
Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	2
ARTICLE 1. Occupation ou utilisation du sol interdites	2
ARTICLE 2. Occupation ou utilisation des sols soumises à conditions particulières	2
Conditions d'occupation des sols	2
ARTICLE 3. Voiries et accès	2
Voies	2
Accès.....	3
ARTICLE 4. La desserte par les réseaux	3
Eaux usées :.....	3
Eaux pluviales :	3
Eau potable :	4
Télécommunication :	4
Électricité :	4
ARTICLE 5. Superficie minimale des terrains constructibles	4
ARTICLE 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
ARTICLE 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
ARTICLE 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
ARTICLE 9. Emprise au sol.....	5
ARTICLE 10. Hauteur maximale des constructions	5
ARTICLE 11. Aspect extérieur	5
ARTICLE 12. Réalisation des espaces libres et espaces à planter	7
ARTICLE 13. Le stationnement.....	8
ARTICLE 14. Surface de plancher maximale.....	9
ANNEXE AU REGLEMENT : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	10

PRESENTATION DU LOTISSEMENT - DISPOSITIONS GENERALES

ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement « Clos du Verger » situé au Nord-Ouest du bourg de la commune de Saint Abraham.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante : section ZA numéros 244 et 284 ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage. La surface du lotissement est d'environ 9 441 m².

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires, d'une part, à chacun des lots, d'autre part, aux voies et espaces libres.

OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignées ci-dessus, en complément de celles précisées par le document d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Le présent règlement est complété par les indications figurant au plan de composition PA04.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1. OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

En complément des règles édictées aux documents d'urbanisme en vigueur,

- Les sous-sols et caves enterrées sont interdits.
- La réunion de plusieurs lots contigus est interdite.
- La division de lot est interdite.

ARTICLE 2. OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3. VOIRIES ET ACCES

Voies

Les lots seront desservis par la voie intérieure du lotissement, dans le cadre d'un projet d'ensemble, permettant toutes liaisons automobiles, cyclables et piétonnes entre les différents quartiers existants ou à venir.

Les acquéreurs de lot ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies en cas d'extension du quartier.

Accès

Chaque acquéreur devra respecter les conditions d'accès au lot telles qu'elles sont définies au plan de composition du lotissement (PA04).

Le choix de l'accès au lot devra également tenir compte des différents équipements communs existants ou mis en place par l'aménageur : coffrets, regards et boîtes de branchement, candélabres, bordures ou aménagements de voirie interdisant l'accès...

Les frais de déplacement éventuel de ces équipements seront à la charge de l'acquéreur, sous réserve des possibilités techniques et après en avoir informé l'aménageur ainsi que les services concessionnaires de réseaux.

ARTICLE 4. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur. Tous les dispositifs de raccordement aux réseaux seront conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents. D'une manière générale, les acquéreurs de lot feront leur affaire :

- De l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot.
- Du déplacement éventuel des branchements et coffrets après en avoir informé les services concessionnaires de réseaux.
- De l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci après l'acquisition du lot.

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par l'aménageur, à savoir :

Eaux usées :

Raccordement obligatoire à la boîte de branchement du réseau d'eaux usées implantée par l'aménageur en limite de lot.

L'ensemble des eaux usées (eaux Vannes et ménagères) devra être évacuées

vers ce regard de branchement individuel. Le rejet de ces eaux au terrain naturel ou au réseau d'eaux pluviales est formellement interdit.

L'acquéreur de lot devra fixer le niveau altimétrique du rez-de-chaussée de sa construction, en tenant compte de l'obligation de raccordement gravitaire au regard de branchement individuel.

Eaux pluviales :

L'acquéreur de lot devra mettre en place des ouvrages d'infiltration EI de stockage des eaux pluviales sur son lot.

a) Ouvrage d'infiltration des eaux pluviales

Afin de préserver les nappes phréatiques, de maintenir le débit des cours d'eau et de lutter contre la détresse hydrique, le projet de construction doit inclure dès sa conception la mise en œuvre d'au moins une solution technique permettant **l'infiltration des eaux pluviales dans le sol**. Le choix du type d'ouvrage d'infiltration de ses eaux pluviales est laissé à chaque porteur de projet :

- puits perdu,
- puisard,
- massif d'infiltration,
- tranchée drainante,
- jardin d'eau,
- etc.

Mais il est obligatoire de créer un volume utile d'au moins 1 m³ de rétention avant infiltration et de le décrire dans la demande de Permis de Construire.

Cet ouvrage devra être équipé :

- Soit d'une surverse aérienne en direction d'un exutoire naturel public comme un fossé ou une noue.
- Soit d'un trop-plein raccordé en souterrain à la boîte de branchement du réseau d'eaux pluviales implantée par l'aménageur en limite de lot.

b) Ouvrage de stockage ou de récupération

Afin de préserver la ressource en eau potable, l'acquéreur de lot devra installer sur son lot et à sa charge une cuve étanche de récupération des eaux de toiture. **Cette citerne ou cuve de stockage servira aux besoins privés** d'arrosage, de lavage de voiture et tout autre usage en accord avec les règlements en vigueur.

Elle pourra être :

- Soit enterrée, avec un système de pompage et un trop-plein raccordé en souterrain à la boîte de branchement du réseau d'eaux pluviales implantée par l'aménageur en limite de lot.
- Soit aérienne. Dans ce cas, l'acquéreur du lot sera tenu d'assurer l'insertion paysagère de la cuve (haies, plantations, panneaux de bois...) ou de la placer sur le lot de sorte qu'elle soit masquée par la construction principale depuis la voie publique.

Le porteur de projet devra présenter ce dispositif dans la demande de Permis de Construire.

Eau potable :

Coffret de branchement AEP en limite de lot. La fourniture et la pose du compteur, par le Service Concessionnaire, sera à la charge de l'acquéreur.

Télécommunication :

Citerneau de branchement dans le lot. Le raccordement à l'opérateur de son choix sera à la charge de l'acquéreur.

Électricité :

Coffret de branchement en limite de lot. La fourniture et la pose du compteur, par le fournisseur d'énergies de son choix, sera à la charge de l'acquéreur.

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements aux réseaux seront conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les superficies des terrains sont définies au plan de composition du lotissement (PA4).

Les contenances exprimées au plan de composition sont susceptibles de modifications lors de l'exécution des travaux de bornage des lots. Les changements de contenances en résultant ne seront, en aucun cas, considérées comme des modifications.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En complément du document d'urbanisme en vigueur, les constructions principales, garages, hangars et annexes devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones d'implantation des constructions mentionnées au plan de composition du lotissement (PA04).

Sont autorisé en dehors des zones d'implantation des constructions et dans le respect des règles mentionnées au document d'urbanisme en vigueur :

- l'implantation des terrasses couvertes non closes.
- les piscines.
- les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales (puisard, etc).
- les ouvrages de stockage des eaux de toitures (cuve, etc).

- les abris de jardin d'une superficie maximale de 15m² et à raison d'un seul abri par lot.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En complément du document d'urbanisme en vigueur, les constructions principales, garages, hangars et annexes devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones d'implantation des constructions mentionnées au plan de composition du lotissement (PA04).

Pour éviter toute erreur dans l'implantation spatiale des constructions, l'implantation sur le terrain avant l'intervention des entreprises de construction sera réalisée obligatoirement par le Géomètre-Expert désigné par la mairie pour cette opération. Cette prestation sera à la charge de l'acquéreur de lot. Son montant sera consigné chez le notaire au moment de la signature de l'acte notarié.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respecteront les hauteurs maximales suivantes :

- Hauteur maximale du volume principal : Acrotère et égout de toiture : 6m00 - Faîtage : 10m00
- Hauteur maximale de l'annexe détachée : Acrotère et égout de toiture : 2m00 - Faîtage : 2m50

Ces hauteurs sont calculées à partir du niveau de Rez-De-Chaussée (RDC), niveau de sol fini. Le niveau de sol fini du Rez-de-Chaussée ne pourra dépasser 0,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR

Construction principale :

Pas de règle complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

L'acquéreur de lot pourra se référer aux recommandations architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Façades, toitures et pignons :

Pas de règle complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

L'acquéreur de lot pourra se référer aux recommandations architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Dans le cas d'une installation de panneaux solaires, ils devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la construction, placés de façon harmonieuse en toiture.

Construction de garages et caves en sous-sol :

Les caves et sous-sols sont interdits.

Clôtures :

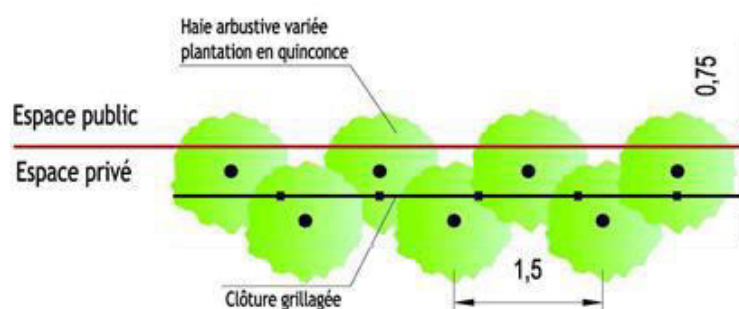
Les clôtures nouvelles ne sont pas obligatoires mais leur édification est nécessairement soumise à une déclaration préalable ou décrite à la demande de Permis de Construire.

Sur toutes les limites, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non,
- Les murs de parpaings apparents,
- Les clôtures en tôle,
- Les clôtures grillagées sans accompagnement végétal,
- Les toiles, films plastiques, bâches coupe-vent et lames PVC sur grillage,
- Les haies végétales monospécifiques c'est-à-dire constituée d'une seule essence (laurier palme, thuya, cyprès...) sont également interdites.

En limite de voirie et d'emprise publique, une haie libre composée d'arbustes sera réalisée par l'aménageur (hors accès et murets techniques). Cette haie devra toujours être conservée et entretenue par l'acquéreur de lot.

L'acquéreur de lot pourra, sur son lot et à sa charge, doubler cette haie d'un grillage implanté avec un recul de 0.80m par rapport à l'alignement, derrière ou au milieu de la haie (cf. schéma ci-contre). La hauteur totale, grillage et poteaux, ne dépassera pas 1m50 de haut.



Principe d'intégration du grillage dans les haies

L'acquéreur de lot est également autorisé à construire un muret maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 1m50 au-dessus du sol naturel. Il sera obligatoirement implanté en continuité du bâti principal et sur une longueur maximale de 8m00.

Sur toutes limites de voirie et d'emprises publiques, les claustras bois sont interdits.

En limite séparative, l'acquéreur de lot pourra planter un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, dont la hauteur maximale sera de 1m80.

Afin de garantir l'intimité, une portion de la clôture peut être réalisée par des panneaux claustras (bois, aluminium ou composite), limités à 2m00 de hauteur et 4m00 de profondeur, obligatoirement implantés dans le prolongement de la construction.

Différence de niveaux et soutènement en limite séparative ou avec l'espace public

En cas de différence de niveau entre le jardin et la limite séparatives ou en limite avec l'espace public, le dénivelé pourra être compensé de la façon suivante :

– Talutage à pente 3 pour 1 obligatoirement planté

La différence de niveau entre le jardin et la limite séparative ou en limite avec l'espace public pourra être rattrapée par un léger talutage de pente maximale 3 mètres en longueur pour 1 mètre en

hauteur. Ce talutage pourra être éventuellement traité par petits plans successifs maintenus par des fascines et obligatoirement planté. La clôture sera implantée obligatoirement dans la pente.

- Soutènement par enrochement

En cas de différence de niveau en limite séparative ou en en limite avec l'espace public, un soutènement par enrochement pourra être établi en limite de lot. Il sera surmonté d'une plantation d'arbustes au port retombant.

Le soutènement devra être composé d'enrochements de pierre locale de largeur ou diamètre d'approximativement 1m.

La hauteur du mur de soutènement ainsi réalisé ne devra pas dépasser 1,80 mètre en hauteur par rapport au point bas.

La clôture sera implantée obligatoirement en haut de talus, si celle-ci s'avère nécessaire.

- Muret maçonné

Il sera possible d'édifier ponctuellement un muret en limite séparative, d'une hauteur maximale de 0.8m, qui pourra être complété par un grillage implanté obligatoirement au-dessus de ce même muret et ne pouvant dépasser les hauteurs indiquées dans les documents d'urbanisme en vigueur. Ce grillage sera obligatoirement complété par l'implantation de végétaux grimpants ou une haie composée de diverses variétés.

En limite avec l'espace public, il pourra être constitué de pierres sèches, de moellons de pays ou de parpaings habillés de moellons de pays, avec joints de terre ou maçonnés, selon. Il ne sera pas toléré de pastiche de maçonnerie ni de joints de couleur ou peints.

Abris de jardin :

L'abri de jardin sera limité au nombre de 1. Il sera réalisé en bois ou d'aspect similaire à la construction principale et d'une superficie maximale de 15m².

Insertion des équipements privés :

Les antennes TV et paraboles devront être intégrées ou positionnées judicieusement autant que possible sur la construction de façon à être la moins visible possible du domaine public.

ARTICLE 12. REALISATION DES ESPACES LIBRES ET ESPACES A PLANTER

Il est demandé aux acquéreurs de lot de limiter les surfaces imperméables (préférer une terrasse en bois sur plots plutôt qu'une terrasse en béton par exemple).

Les espaces libres de construction seront végétalisés (plantés et semés, pas de gazon synthétique) sur 60% minimum de leur surface de lot (emprise des constructions déduite).

Les reculs entre les constructions et l'alignement des espaces publics devront être traités en espaces verts.

Les haies et les bosquets mono-spécifiques, en particulier les haies de conifères en alignement (thuya, cupressus), sont proscrits car elles forment de véritables « murs » appauvrissant l'espace public et la biodiversité. De même, les espèces invasives ou envahissantes sont interdites (cf. liste ci-dessous)

Il est demandé de prévoir des essences rustiques, bien adaptées au climat et au sol. Les haies de strates intermédiaire (fourrés, haies basses) devront être composées de plusieurs essences de tailles différentes et seront associées à des couvre-sols. Des conseils pour le choix des végétaux sont mentionnés en annexe.

Essences végétales interdites car invasives (INPN) :

Acacia dealbata (Mimosa argenté, des fleuristes, de Bormes), Acacia mearnsii (Mimosa argenté, vert), Acacia saina (Mimosa à feuille de saule), Acer negundo (Erable negundo), Ailanthus altissima (Faux vernis du Japon, Ailanthé), Ambrosia artemisiifolia (Ambroisie élevée),

Amorpha fruticosa (Indigo du Bush, Amorphe buissonnante), Artemisia verlotiorum (Armoise de Chine), Azolla filiculoides (Fougère d'eau), Baccharis halimifolia (Sénéçon en arbre), Bidens frondosa (Bident feuillé), Bromus catharticus (Brome faux Uniola), Buddlejia Davidii (Arbre à papillon), Cortaderia selloana (Herbe de la Pampa), Dysphania ambrosioides (Chénopode fausse Ambroisie), Egeria densa (Elodée dense), Elodea callitrichoides (Elodée feuilles allongées), Elodea canadensis (Elodée du Canada), Elodea nuttallii (Elodée à feuilles étroites), Heracleum mantegazzianum (Berce du Caucase), Impatiens glandulifera (Balsamine de l'Himalaya), Impatiens parviflora (Balsamine à petites fleurs), Lagarosiphon major (Grand lagarosiphon), Ludwigia grandifolia (Ludwigie à grandes fleurs), Ludwigia peploides (Jussie rampantes), Reynoutria japonica (Renouée du Japon), Rhododendron ponticum (Rhododendron des parcs), Robinia Pseudoacacia (Robinier faux acacia), Senecio inaequidens (Sénéçon sud-africain), Solidago canadensis (Solidage du Canada), Solidago gigantea (Solidage géant), Spartina alterniflora (Spartine à feuille alternes), Sporobolus indicus (Sporobole fertile).

ARTICLE 13. LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle sur lot libre de constructeur, l'acquéreur devra aménager, sur son lot et à sa charge, au moins 2 places de stationnement. L'implantation de ces places respectera les indications portées au plan de composition (PA04).

Le portail des places de stationnement privatives ne pourra pas être implanté en limite de voie et espaces publics ; il sera en recul.

Le revêtement des places de stationnement sera choisi de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales : Simple bandes de roulement et engazonnement, gravillons roulés, pavés à joints engazonnés, bétons drainants, enrobés drainants, etc. Le traitement de ces places de stationnement devra figurer au dossier de permis de construire.

ARTICLE 14. SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

La surface de plancher constructible est répartie comme suit :

Numéro du lot	Surface du terrain	Surface de plancher maximale
1	345 m ²	200 m ²
2	345 m ²	200 m ²
3	431 m ²	200 m ²
4	508 m ²	200 m ²
5	450 m ²	200 m ²
6	341 m ²	200 m ²
7	422 m ²	200 m ²
8	690 m ²	200 m ²
9	592 m ²	200 m ²
10	448 m ²	200 m ²
11	464 m ²	200 m ²
12	469 m ²	200 m ²
13	349 m ²	200 m ²
14	313 m ²	200 m ²
15	440 m ²	200 m ²
TOTAL	6 607 m²	3 000 m²

ANNEXE AU REGLEMENT : RECOMMANDATIONS

ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le caractère recherché pour le lotissement est celui d'une architecture contemporaine, qui s'intègre dans l'environnement bocager du site. Un soin particulier sera apporté à l'architecture du bâti et à l'aménagement de ses abords, une cohérence au sein des lots et entre lots voisins est fortement conseillée.

MATERIAUX DE CONSTRUCTION

- Les menuiseries et occultations, ainsi que les revêtements de sol et les plinthes en PVC sont déconseillées à cause du dégagement de ce matériau en COV (composés organiques volatils) durant tout son cycle de vie et des fumées extrêmement toxiques dégagées en cas d'incendie.
 - Les blocs bétons type "parpaing" hors fondations, murets et espaces non chauffés sont déconseillés du fait de leur faible résistance thermique qui nécessite la mise en œuvre d'une épaisseur d'isolant plus importante pour atteindre le niveau de performance demandé par la réglementation thermique.
 - L'acier en structure principale est déconseillé en raison de besoins importants en énergie et de l'emploi de ressources en voie d'appauvrissement pour sa fabrication.
 - Les isolants thermiques en polystyrène et polyuréthane sont déconseillés pour l'isolation des murs et toitures en raison de leur énergie grise, ainsi que les isolants thermiques avec hydro chlorofluorocarbures (ex : certaine mousse expansive) car ils contribuent à la destruction de la couche d'ozone.
 - Les isolants d'origine naturelle (chanvre, lin, cellulose, laine de bois ou de coton...) sont conseillés. En effet, ils présentent des performances environnementales optimales et des performances d'isolation équivalentes en hiver est meilleure en été que les laines minérales.
- L'usage du bois est encouragé. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, et avantageux quant à sa mise en œuvre. Il nécessite aussi peu d'énergie lors de ses opérations de transformation.
- La matérialité des façades visera une durabilité et une facilité de l'entretien, en utilisant des matériaux intemporels (par exemple ; bardages métalliques, bardages bois d'essences locales, bétons bruts ou peints, ...)

PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les objectifs généraux en termes d'économie d'énergie sont :

- le confort des occupants, en hiver comme en été,
- la maîtrise des coûts de fonctionnement et d'exploitation.
- la réduction de l'impact environnemental des bâtiments, pendant leur construction (énergie grise) et pendant leur durée de vie (consommation énergétique),
- l'utilisation des énergies renouvelables,

> Études thermiques

Rappel : toute construction doit respecter la Réglementation Thermique (RT) en vigueur, et pour cela, la réalisation d'une étude thermique conforme à la RT est exigée pour chaque demande de permis de construire en logement. L'étude doit être jointe au dépôt de la demande de permis de construire.

Cette étude menée en amont permet d'évaluer les performances thermiques de la future construction et donc d'apporter les améliorations nécessaires dès la phase de conception.

Pour satisfaire à cette obligation, les constructions devront viser les principes de l'architecture bioclimatique :

- orientation du bâti pour récupérer les apports solaires,
- organisation des pièces en fonction de l'ensoleillement,
- formes compactes pour réduire les déperditions,
- bonne isolation, création d'espaces tampons, réduction de ponts thermiques, confort thermique d'été (débords de toit, pare-soleil) ...

> Performance thermique de l'enveloppe des constructions principales

La réduction de la consommation d'énergie doit d'abord passer par une bonne isolation des constructions. Il est donc conseillé d'atteindre les niveaux de performance thermique à la RT.

Pour contrôler la bonne réalisation du projet et de garantir les performances thermiques visées, la réalisation de tests d'étanchéité à l'air en phase chantier et à la livraison est aussi fortement recommandée.

> Équipements de chauffage et refroidissement

En chauffage, sont recommandés :

- le chauffage au bois (poêle, chaudière, insert, ...).
- le chauffage solaire par eau chaude (apport minimal de 30%).
- les chauffages électriques à inertie du fait de leur consommation électrique réduite en comparaison aux convecteurs et radiants.

En cas de recours à une pompe à chaleur, il est fortement recommandé :

- d'opter pour un matériel à bon rendement : classe A+ minimum
- de veiller à minimiser les nuisances acoustiques :
 - . Choisir un matériel limitant les nuisances acoustique (maxi. 50/60dB(A)).
 - . Réduire la transmission des vibrations par le support (ex : socle en béton).
 - . Choisir une bonne localisation : éviter les angles, la maintenir accolée à la construction, ne pas la diriger vers les parcelles voisines, la garder à bonne distance de la propriété riveraine, ne pas l'installer sous les fenêtres.
 - . Atténuer les bruits : matériau acoustique absorbant derrière la pompe, écran acoustique, encoffrement.

L'optimisation de l'isolation thermique du réseau de distribution de chauffage est fortement conseillée.

> Ventilation (VMC)

Le circuit de ventilation sera réalisé, de préférence, avec des gaines rigides ou semi-rigides, présentant une surface intérieure lisse. Cela permet de réduire la consommation d'énergie et de faciliter l'entretien du circuit afin de garantir une bonne qualité de l'air intérieur.

Une ventilation double flux optimisée avec récupération de chaleur est fortement conseillée.

> Suivi, entretien et maintenance

La mise en service des équipements techniques, la remise aux futurs habitants d'un dossier pour l'utilisation et la maintenance des équipements et leur formation sur site sont fortement recommandées.

La mise en place d'un dispositif permettant la mesure des consommations d'énergie par usage (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, réseau de prises...) est recommandée.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

> Les clôtures

En limite séparative de lot, il est possible d'intégrer différents types de clôtures, à savoir :

- . Muret en parpaings ou béton banché et obligatoirement enduit
- . Muret en pierres de pays
- . Muret en parpaings ou béton banché et obligatoirement enduit
- . Clôture grillagée soudée doublée d'une haie libre.
- . Le soubassement en plaque de béton d'une clôture grillagée est autorisé à condition que cette plaque ne dépasse du sol de plus de 20 cm.
- . Haie libre.



Qu'est-ce qu'une haie libre ?

La haie libre se compose de plusieurs variétés d'arbustes, présentant généralement des formes et des coloris différents. Elle est également composée d'un-tiers de végétaux persistants contre deux-tiers de végétaux caducs afin de donner un rendu harmonieux tout au long de l'année.

L'objectif de la haie libre est d'utiliser et de planter des végétaux adaptés à l'espace disponible qui présenteront à terme une hauteur de 2 mètres afin de réduire les travaux de taille qui seront quasi-inexistants.

De manière générale, les haies monos spécifiques, c'est-à-dire n'utilisant qu'une seule espèce de végétaux, sont interdites.

Clôture grillagée soudée doublée d'une haie



Haie libre

Cf. en Annexe la liste des arbustes possibles suivant la hauteur de haie désirée.

> Portail et portillon

Cherchez à intégrer le portail et le portillon en harmonie avec le reste des clôtures de la parcelle. Ce portail pourra être en aluminium, acier thermolaqué, bois etc.



Portail métallique



Portail bois

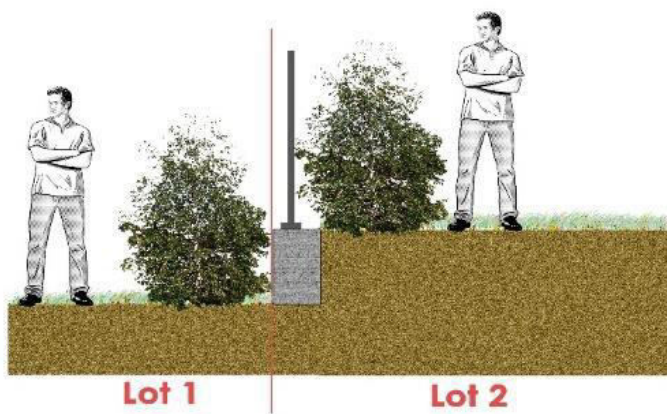
> Soutènement des terrains entre lots

Soutènement par enrochement

En cas de différence de niveau, un soutènement par enrochement pourra être établi en limite de lot. Il sera surmonté d'une plantation d'arbustes au port retombant.

Le soutènement devra être composé d'enrochements de pierre locale de largeur ou diamètre d'environ 1m00 grossièrement.

La clôture sera implantée obligatoirement en haut de talus, si celle-ci s'avère nécessaire.



Soutènement par construction

En cas de différence de niveau, une construction de soutènement du type soubassement à condition qu'elle soit traitée selon les exemples ci-dessous :

- . Mur parpaing enduit et surmonté d'une plantation d'arbustes (Cf. en Annexe la liste des arbustes possibles suivant la hauteur de haie désirée).
- . Bataing bois
- . Éléments béton traités avec soins



Les listes ci-dessous sont présentées à titre indicatives et sont non exhaustives.

> Essences végétales interdites

Espèces envahissantes : Bambous (sauf aménagements spécifiques bien délimités accompagnés de mesures anti-rhizomes).

Espèces invasives (INPN) : *Acacia dealbata* (Mimosa argenté, des fleuristes, de Bormes), *Acacia mearnsii* (Mimosa argenté, vert), *Acacia saligna* (Mimosa à feuille de saule), *Acer negundo* (Erable negundo), *Ailanthus altissima* (Faux vernis du Japon, Ailanthé), *Ambrosia artemisiifolia* (Ambroisie élevée), *Amorpha fruticosa* (Indigo du Bush, Amorphe buissonnante), *Artemisia verlotiorum* (Armoise de Chine), *Azolla filiculoides* (Fougère d'eau), *Baccharis halimifolia* (Sénéçon en arbre), *Bidens frondosa* (Bident feuillé), *Bromus catharticus* (Brome faux Uniola), *Buddleja Davidii* (Arbre à papillon), *Cortaderia selloana* (Herbe de la Pampa), *Dysphania ambrosioides* (Chénopode fausse Ambroisie), *Egeria densa* (Elodée dense), *Elodea callitrichoides* (Elodée feuilles allongées), *Elodea canadensis* (Elodée du Canada), *Elodea nuttallii* (Elodée à feuilles étroites), *Heracleum mantegazzianum* (Berce du Caucase), *Impatiens glandulifera* (Balsamine de l'Himalaya), *Impatiens parviflora* (Balsamine à petites fleurs), *Lagarosiphon major* (Grand lagarosiphon), *Ludwigia grandifolia* (Ludwigie à grandes fleurs), *Ludwigia peploides* (Jussie rampantes), *Reynoutria japonica* (Renouée du Japon), *Rhododendron ponticum* (Rhododendron des parcs), *Robinia pseudoacacia* (Robinier faux acacia), *Senecio inaequidens* (Sénéçon sud-africain), *Solidago canadensis* (Solidage du Canada), *Solidago gigantea* (Solidage géant), *Spartina alterniflora* (Spartine à feuille alternes), *Sporobolus indicus* (Sporobole fertile).

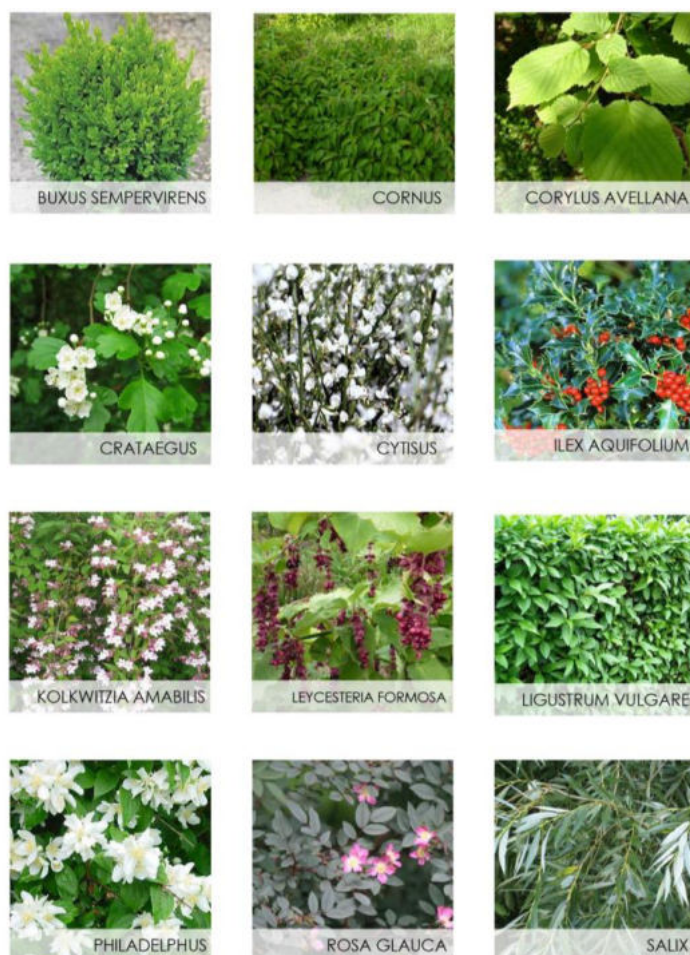
Espèces persistantes pour les haies : *Chamaecyparis* (Faux cyprès), *Thuja*, *Cupressocyparis* (Cyprès de Leyland), *Juniperus* (Genévrier), *Prunus laurocerasus* (Laurier palme).

Les végétaux à fort développement sont déconseillés : *Eleagnus*, *Photinia*, *Cupressus*, Conifères...

> Exemples de haies diverses

■ Listing arbustes

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Ligustrum (troène) | - Leycesteria (arbre aux faisans) |
| - Cornus (cornouiller) | - Philadelphus (seringat) |
| - Corylus (noisetier) | - Rosa glauca (rosier à feuilles rouges) |
| - Crataegus (aubépine) | - Salix (saule) |
| - Cytisus (cytise) | - Sambucus (sureau) |
| - Ilex (houx) | - Syringa (lilas) |
| - Kolkwitzia (buisson de beauté) | |



■ Listing arbustes fruitiers

- Rubus fruticosus (mûre)
- Rubus idaeus (framboisier)
- Ribes rubrum (groseillier)
- Ribes nigrum (cassissier)



■ **Listing arbustes pour confection d'une haie libre d'une hauteur maximale de 1.50 mètres**

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Berberis (berberis) | - Lonicera (chèvrefeuille) |
| - Chaenomeles (cognassier du Japon) | - Mahonia (faux houx) |
| - Cistus (ciste) | - Phlomis (phlomis) |
| - Cytisus (cytise) | - Potentilla (potentille) |
| - Daphne (daphnée) | - Ribes (cassifleur, groseillier, cassissier, ...) |
| - Escallonia (escallonia) | - Rosa (rosier divers) |
| - Hydrangea (hortensias) | - Symphoricarpos (symphorine) |
| - Hypericum (millepertuis) | |

■ **Listing arbustes pour confection d'une haie libre d'une hauteur maximale de 2 mètres**

- | | |
|--|--|
| - Abelia grandiflora (abélia) | - Osmanthus burkwoodii (osmanthe) |
| - Berberis julianae (épine vinette) | - Philadelphus (seringat) |
| - Ceanothus impressus (céanothe) | - Pittosporum (pittosporum) |
| - Chaenomeles speciosa (cognassier du Japon) | - Ribes sanguineum (cassifleur) |
| - Choisya ternata (oranger du Mexique) | - Rosier glauca (rosier à feuilles rouges) |
| - Cotoneaster franchetii (cotonéaster) | - Rubus thibetanus (ronce tibétaine) |
| - Deutzia hybrida (deutzia) | - Salix rosmarinifolia (saule) |
| - Erica lusitanica (bruyère du Portugal) | - Spiraea x van houttei (spirée) |
| - Escallonia Donard (escallonia) | - Symphoricarpos doorenbosii (symphorine) |
| - Euonymus alatus (fusain ailé) | - Syringa superba (lilas) |
| - Hydrangea macrophylla et paniculata (hortensias) | - Viburnum tinus (laurier tin) |
| | - Weigelia (wegélia) |



ABELIA X GRANDIFLORA



BERBERIS



CEANOTHUS



CHAENOMELES



CHOISYA TERNATA



CORNUS ALBA



COTONEASTER



DEUTZIA



ERICA LUSITANICA



ESCALLONIA



EUONYMUS ALATUS



HYDRANGEA



OSMANTHUS



PHILADELPHUS CORONARIUS



PITTOSPORUM



RIBES SANGUINEUM



ROSA GLAUCA



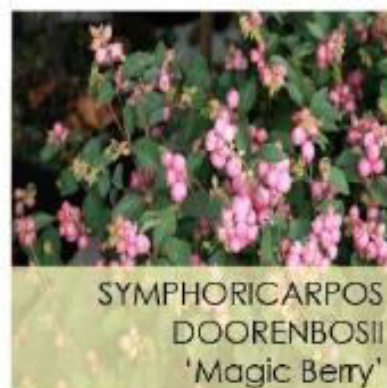
RUBUS



SALIX ROSMARINIFOLIA



SPIRAEA



SYMPHORICARPOS
DOORENBOSII
'Magic Berry'



SYRINGA VULGARIS



VIBURNUM TINUS



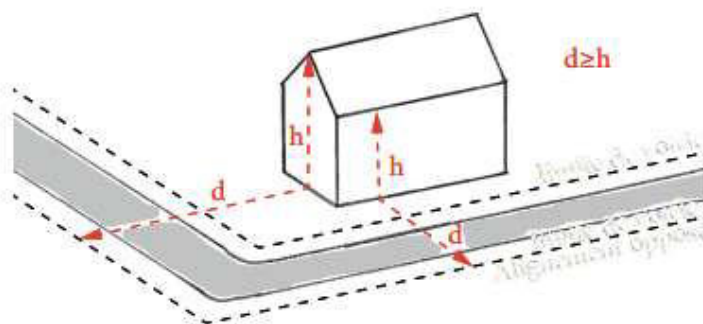
WEIGELA

REGLES D'IMPLANTATION APPLICABLES EN CARTE COMMUNALE

Distance par rapport à la voie publique et hauteur de construction : R111-16

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble (d sur le schéma) au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude (h sur le schéma) entre ces deux points.

- / Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée
- / **Alignement** : il correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Une construction est implantée à « l'alignement » lorsque sa façade donne directement sur le domaine public.
- / Certaines voies routières, classées à grandes circulation, imposent une distance de recul par rapport à l'axe de la voie de 75 m et de 100 m dans le cas d'une autoroute.

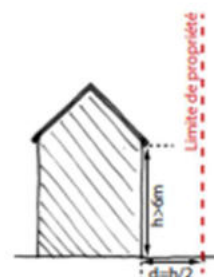
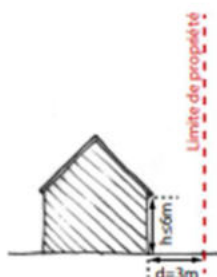


Distance par rapport aux limites séparatives : R111-17

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour des constructions dont la hauteur est supérieure à 6 m, cette distance minimale passe alors à la moitié de la hauteur de la construction.

Vous pouvez construire en limite séparative à condition que la façade mitoyenne soit sans ouverture.



- / Dans le cas d'une construction en retrait, vous devez respecter une distance minimale de 3 m par rapport à la limite séparative

- / Pour des constructions dont la hauteur est supérieure à 6 m, cette distance minimale passe alors à la moitié de la hauteur de la construction

Maitre d'ouvrage :



Commune de SAINT-ABRAHAM

4 Rue de la mairie 56140 SAINT-ABRAHAM
Tel. 02 97 74 91 55

Opération :

Aménagement du lotissement communal « Clos du Verger »

Dossier de Permis d'Aménager

Cahier des charges du lotissement

DATE DE LA DELIBERATION
D'APPROBATION

09 avril 2025.

TABLE DES MATIERES

Chapitre I - GÉNÉRALITÉS.....	2
ARTICLE 1- OBJET.....	2
ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES.....	2
ARTICLE 3 – DESTINATION.....	2
CHAPITRE II – ÉQUIPEMENTS.....	3
ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS.....	3
ARTICLE 5 - CRÉATION DES EQUIPEMENTS.....	3
ARTICLE 6 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS.....	3
ARTICLE 7 - REGLEMENT DE VOIRIE.....	3
CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....	4
ARTICLE 8 - MESURAGE ET BORNAGE.....	4
ARTICLE 9 - CLOTURE DU TERRAIN.....	4
ARTICLE 10 - BONNE TENUE GENERALE.....	4
ARTICLE 11 - SECHOIRS A LINGE.....	4
ARTICLE 12 - ANTENNES TV ET PARABOLES.....	4
ARTICLE 13 - STATIONNEMENT.....	4
ARTICLE 14 - REMBLAIEMENT DES TERRAINS.....	4
ARTICLE 15 - MISE A NIVEAU DES CITERNEAUX DE BRANCHEMENT.....	5
ARTICLE 16 - ECOULEMENT SUPERFICIEL DES EAUX.....	5
ARTICLE 17 - SERVITUDES GENERALES.....	5
ARTICLE 18 - SERVITUDES PUBLIQUES.....	5
ARTICLE 19 - PUBLICITE.....	6
ARTICLE 20 – ESSENCES DES HAIES VEGETALES.....	6
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS.....	6
ARTICLE 21 - PROTECTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT PENDANT LA CONSTRUCTION.....	6
ARTICLE 22 - DEPOT DE GARANTIE.....	7
ARTICLE 23 - BRANCHEMENT AUX RESEAUX.....	7
ARTICLE 24 - ALTITUDE DES SEUILS DE CONSTRUCTION.....	8
ARTICLE 25 - CONSTRUCTION EN SOUS-SOL.....	8
ARTICLE 26 - CLOTURE EN PHASE DE CONSTRUCTION.....	8
ARTICLE 27 - ACCÈS AUX LOTS ET BRANCHEMENTS.....	8
ARTICLE 28 - ASSURANCES.....	8
CHAPITRE V - CONDITIONS GENERALES DES VENTES.....	9
ARTICLE 29 - VENTE DES LOTS.....	9
ARTICLE 30 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CONTROLE DE BORNAGE.....	9
ARTICLE 31 - DÉLAI D'EXÉCUTION DE LA CONSTRUCTION.....	9
ARTICLE 32 - CONTRIBUTIONS, CHARGES ET TAXES.....	9
ARTICLE 33 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES.....	10
ARTICLE 34 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.....	10

ARTICLE 1- OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les règles d'intérêt privé du lotissement ; ces règles s'ajoutant aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.
- Les conditions générales des ventes qui seront consenties par la Commune, de même que les conditions de reventes successives ou de locations qui pourront être consenties par les acquéreurs.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles visées s'imposent :

- dans les rapports entre la Commune et les propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires entre eux, 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, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou revente.

a) Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement, qui peut en demander directement l'application.

En cas de transgression, et de différent, le Tribunal judiciaire est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages - intérêts.

b) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de la Commune, il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenues.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre - eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, la Commune en tant que telle puisse être mise en cause.

ARTICLE 3 – DESTINATION

3-1 Champ d'application territorial

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement communal, dénommé « **le Clos du Verger** » et situé sur la **Commune de Saint-Abraham**.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZA numéros 244 et 284 ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage. La surface du lotissement est d'environ 9 441 m².

3-2 Mode d'occupation des lots

Le lotissement est destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

CHAPITRE II – ÉQUIPEMENTS

ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- les voies dessertes,
- le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales
- le réseau d'eau potable et la défense contre les incendies,
- le réseau génie-civil téléphone,
- le réseau d'électrification et d'éclairage public,
- les espaces verts,
- etc.

ARTICLE 5 - CRÉATION DES EQUIPEMENTS

La création des équipements désignés ci-dessus et décrits dans le programme des travaux est à la charge de la **Commune de Saint-Abraham**.

ARTICLE 6 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Propriété des équipements communs :

Les équipements communs seront propriété de la Commune. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus au permis d'aménager.

Charge de conservation et d'entretien des équipements communs :

La charge d'entretenir, de réparer et de renouveler les équipements communs incombe à la Commune y compris les espaces verts. La commune peut préciser les modalités de cet entretien de même que l'entretien de tous les équipements qu'elle déciderait de créer.

Aggravation des charges :

Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer, de ses deniers, l'excédent de charge correspondant. Cette disposition s'applique notamment aux dégradations de voies consécutives à l'exécution des travaux de construction par chacun des acquéreurs et aux transports que cette exécution rend nécessaire.

ARTICLE 7 - REGLEMENT DE VOIRIE

7-1 Voie carrossable

Les voies du lotissement seront ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, desservant les différents lots du lotissement prévu ainsi que ceux réalisés ultérieurement.

7-2 Dépôt et décharges

Les acquéreurs ne pourront déposer sur les voies, les trottoirs ou les terrains non encore vendus, aucun matériau, déchet ou bien personnel.

7-3 Stationnement

Le stationnement de véhicules utilitaires, de caravanes, de bateaux sur remorques, de remorques, de véhicules hors d'état de circuler est interdit sur les voies, placettes et parkings, sauf pour manutention.

7-4 Entretien du trottoir et des accotements

Les acquéreurs sont tenus d'assurer le bon état de propreté du trottoir situé devant leur lot, lorsque celui-ci existe.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

ARTICLE 8 - MESURAGE ET BORNAGE

Le mesurage et le bornage des lots seront effectués par le Géomètre-Expert désigné par la Mairie sur cette opération.

Après la vente, l'acquéreur sera réputé avoir pris son lot en bon état de bornage et sera donc responsable de la conservation de ses bornes. A cet effet, il est vivement recommandé aux acquéreurs d'inclure dans leur contrat de construction une clause précisant la responsabilité des entrepreneurs en cas de disparition des bornes ou repères à la suite de leurs travaux.

En aucun cas, ni la Commune, ni le Géomètre ne pourront être tenus responsables de la disparition des bornes ou repères pour quelque cause que ce soit. En conséquence, les frais éventuels de réimplantation seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 9 - CLOTURE DU TERRAIN

Aucune clôture n'est obligatoire. Si l'acquéreur désire réaliser une clôture, elle sera conforme au règlement du lotissement et à ses annexes.

Toute clôture commencée, face à la voie publique, devra être terminée dans un délai de 12 mois. Elle sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 10 - BONNE TENUE GENERALE

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté. La totalité du terrain situé entre les voies et la construction devra toujours être bien entretenu et aménagé en jardin d'agrément. Chaque acquéreur devra détruire sur son terrain ses propres déchets et ne pourra jamais les déposer sur les lots voisins ou sur les parties non vendues du lotissement.

ARTICLE 11 - SECHOIRS A LINGE

Le séchage du linge est interdit dans toutes les parties communes du lotissement.

ARTICLE 12 - ANTENNES TV ET PARABOLES

Les antennes TV et paraboles devront être dissimulées dans les combles de chaque construction.

ARTICLE 13 - STATIONNEMENT

Chaque lot devra comporter **deux places de stationnement** à l'intérieur du lot, en plus du garage.

ARTICLE 14 - REMBLAIEMENT DES TERRAINS

Le remblaiement des terrains le long des limites (publiques et mitoyennes) devra être exécuté avec soin, dans le respect des constructions riveraines, conformément au règlement du lotissement et à ses annexes.

ARTICLE 15 - MISE A NIVEAU DES CITERNEAUX DE BRANCHEMENT

Les citerneaux de branchement en eau potable, eaux usées, eaux pluviales et téléphone, lorsqu'ils sont situés sur les terrains privés, devront être mis à niveau par les acquéreurs à leurs frais suivant l'aménagement prévu sur leur lot par ces derniers.

ARTICLE 16 - ECOULEMENT SUPERFICIEL DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

ARTICLE 17 - SERVITUDES GENERALES

17-1 - Connaissance du lot

Tout acquéreur déclare bien connaître le lot lui étant vendu, pour l'avoir visité y compris d'avoir pris connaissance des différents branchements à sa disposition.

17-2 - Servitudes actives et passives

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. Ils jouiront, de même, de toutes servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

17-3 - Servitude d'implantation des constructions voisines en limite

Lorsque la construction peut être implantée en limite séparative, le propriétaire du lot voisin concerné, ne peut s'opposer aux travaux et aux passages du personnel et des matériaux nécessaires à l'édification et à l'entretien de la construction.

17-4 - Servitude attachée aux coffrets de branchement et de comptage.

Pour le branchement électrique des constructions, des coffrets de comptage et de branchement, seront implantés aux emplacements prévus sur le plan d'électricité.

Lorsque le coffret de comptage est supporté par un socle ouvrant, l'acquéreur devra s'assurer que les services Enedis pourront avoir accès aux bornes électriques implantées dans ce socle et il ne pourra s'opposer à tous travaux et branchements nécessaires au bon fonctionnement du réseau.

ARTICLE 18 - SERVITUDES PUBLIQUES

18-1 – Servitude de dépôt des ordures ménagères

Les acquéreurs des lots sont tenus de déposer leurs sacs poubelles pour le tri dans la ou les aires à ordures sélectives (conteneurs semi-enterrés, local à conteneurs...) qui sont mis à disposition par la Mairie.

18-2 - Servitude imposée pour certains équipements communs

L'aménageur (la Commune) se réserve la possibilité d'utiliser les réseaux, ouvrages et espaces communs pour des usagers autres que les propriétaires du lotissement, dans la limite de leur capacité. Il se réserve le droit d'accorder une autorisation de branchement aux différents réseaux du lotissement et de raccordement de voirie.

Les propriétaires des lots ne peuvent interdire la libre circulation des piétons à travers les espaces communs, en direction des propriétés voisines et des voies publiques.

Les propriétaires des lots ne peuvent s'opposer à l'utilisation des voies et équipements communs pour une extension de la présente résidence ou une urbanisation voisine.

ARTICLE 19 - PUBLICITE

Il est interdit de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie des terrains, de clôtures ou des constructions. Cette interdiction admet les exceptions suivantes :

- pour les panneaux installés par la Commune et destinés à favoriser la vente des lots,
- pour les panneaux dits de chantier,
- pour les plaques de professions.

ARTICLE 20 – ESSENCES DES HAIES VEGETALES

De manière générale, les haies monospécifiques (c'est-à-dire n'utilisant qu'une seule espèce de végétaux) sont interdites. Elles devront être conformes au règlement du lotissement et ses annexes.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE 21 - PROTECTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT PENDANT LA CONSTRUCTION

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des mesures à prendre pendant la période de construction afin de sauvegarder les équipements du lotissement et s'engage à s'y conformer, à savoir :

- Avant tout commencement de travaux de construction, l'acquéreur ou mandataire devra effectuer un repérage des bornes limitant le lot acquis et vérifier, au moindre doute, si leur emplacement correspond aux cotes figurant sur le plan remis à l'acquéreur.
- Procéder en temps opportun au repérage des différents réseaux (eau potable, égouts, électricité, téléphone, sans omettre de vérifier la profondeur du réseau d'assainissement).
- Interdire aux différents entrepreneurs, le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac et des gravats provenant des travaux de construction sur l'emprise des chaussées, trottoirs, espaces verts et les lots voisins, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée.
- Protéger par tous les moyens (bastings, plaques de tôles, etc ...) les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous véhicules lourds.
- Prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs, ou le trottoir proprement dit.
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans prendre de précautions, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.
- Réparation des dommages constatés pendant ou après l'édification des constructions, soit en raison d'un manque de précautions, soit en raison d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement, sera faite aux frais exclusifs de l'acquéreur responsable desdits dommages et par les soins de l'aménageur (la Commune) qui choisira l'entreprise sans que l'acquéreur ne puisse intervenir dans le choix de celle-ci. Le montant des travaux sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'acquéreur et celui-ci aura un délai de quinze jours pour régler le montant. Passé ce délai, tous les frais de recouvrement en plus du montant des travaux seront à la charge de l'acquéreur.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque et à proximité de la zone où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net des programmes alloués à chaque acquéreur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

ARTICLE 22 – DEPOT DE GARANTIE

Afin de garantir le respect des obligations énoncées à l'article 21, une somme de 1 000 € à titre de caution sera versée par chaque acquéreur lors de la signature de l'acte de vente chez le Notaire.

Il appartiendra au Notaire et à la demande de la commune de restituer tout ou partie de cette somme selon l'état de la voirie et des trottoirs après construction des bâtiments.

ARTICLE 23 - BRANCHEMENT AUX RESEAUX

23-1 Généralités

Les acquéreurs des lots ne devront se brancher aux divers réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements posés en attente par l'aménageur à cet effet et **à leur frais**.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune, des fournisseurs d'énergies électrique, gaz, télécommunication ou des Sociétés concessionnaires de réseaux de distribution publique, ainsi que toutes taxes à payer.

Les acquéreurs devront prendre toutes précautions, afin d'éviter que l'eau pouvant arriver dans les divers citerneaux de branchements, soit par effet de drainage, soit par écoulement dans ou le long des fourreaux, ne puisse pas se diriger vers la construction projetée.

23-2 Eaux pluviales

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de la réalisation et de l'entretien du massif d'infiltration des eaux pluviales provenant de leur habitation et terrain, dimensionné pour une pluie de période de retour décennale. Ils assureront aussi la surverse du massif d'infiltration en direction de l'exutoire naturel ou de la boîte de branchement installée par la Commune en limite de lot.

23-3 Eaux usées

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle du raccordement des eaux usées provenant de leur habitation jusqu'à la boîte de branchement installée par la Commune en limite lot.

NOTA : Lors du raccordement de la construction aux réseaux d'eaux usées, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier avant la fermeture de la tranchée, la conformité des branchements (siphons, raccordements aux regards, pentes, etc...) par le concessionnaire qui délivrera une attestation de bonne exécution.

D'autre part, l'acquéreur de chaque lot devra se conformer à l'article 44 (protection contre le reflux des eaux d'égout) du règlement sanitaire Départemental, ainsi qu'à l'article 32 (étanchéité des installations et protection contre le reflux des eaux) de la Circulaire n°86-140 du 19 mars 1986 à savoir :

« en vue d'éviter le reflux des eaux usées et pluviales d'égouts publics dans les caves, sous-sols et cours, lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints, sont établis de manière à résister à la pression correspondant au niveau fixé ci-dessus. De même, tous les orifices sur ces canalisations ou sur les appareils reliés à ces canalisations, situés à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression.

Enfin, tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve l'égout public doit être muni d'un dispositif anti-refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales.

Les frais d'installation, d'entretien et les réparations sont à la charge du propriétaire. »

23-4 Eau potable

Le branchement de la construction sera réalisé à partir du coffret posé dans chaque lot par l'intermédiaire d'une canalisation souterraine.

23-5 Electricité

Le branchement de la construction sera réalisé à partir du coffret posé dans chaque lot par l'intermédiaire d'un câble souterrain.

23-6 Télécommunication

Le branchement de la construction sera réalisé à partir du citerneau posé dans chaque lot par l'intermédiaire d'un câble souterrain.

ARTICLE 24 - ALTITUDE DES SEUILS DE CONSTRUCTION

24-1 Etudes des altitudes de la voirie et des réseaux

Les acquéreurs sont tenus d'étudier l'ensemble des plans techniques mis à leur disposition, avant de réaliser leur avant-projet de construction, afin que celui-ci soit étudié en fonction des contraintes du terrain, de la voirie définitive et des réseaux réalisés ou projetés.

24-2 Seuil de la construction

L'altitude du seuil de la construction devra permettre le bon écoulement des eaux pluviales et des eaux usées. Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux pluviales et eaux usées ne sont pas conçus pour desservir nécessairement les caves et sous-sols de façon gravitaire.

24-3 Seuil du portail ou portillon

La cote du seuil du portail ou portillon situé à l'alignement sera à 10 cm au moins au-dessus de l'axe de la chaussée définitive.

24-4 Constructions situées en contre-bas du niveau de la voirie

L'acquéreur aura à sa charge les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales apportées par les escaliers et les rampes d'accès aux niveaux situés en dessous de celui de la voirie.

Cette clause s'applique notamment aux résurgences de sources, aux eaux de pluies et en règle générale aux infiltrations de toutes natures.

ARTICLE 25 - CONSTRUCTION EN SOUS-SOL

La Commune, le bureau d'études et le maître d'œuvre VRD ayant participé à l'élaboration des projets ne pourront être tenus responsables de toutes infiltrations ou désagréments consécutifs à une édification de la construction trop enterrée.

ARTICLE 26 - CLOTURE EN PHASE DE CONSTRUCTION

L'acquéreur sera tenu de clore sommairement son lot (ruban de chantier, grillage provisoire...) pendant la phase de construction de l'habitation principale.

ARTICLE 27 - ACCÈS AUX LOTS ET BRANCHEMENTS

Le choix de l'accès par les acquéreurs, si cela est possible, devra tenir compte des différents équipements mis en place (coffret, regard et boîte de branchement, candélabre, etc...).

Les frais de déplacement éventuel de ces équipements seront supportés par l'acquéreur en accord avec les services concessionnaires.

ARTICLE 28 - ASSURANCES

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle, et ce, dès le début des travaux.

CHAPITRE V - CONDITIONS GENERALES DES VENTES

ARTICLE 29 - VENTE DES LOTS

a) la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires.

b) l'acquéreur prendra le lot dont il s'est porté acquéreur dans l'état où il se trouvera à la fin des travaux d'aménagement du lotissement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison de l'état du lot.

c) L'entrée en jouissance des acquéreurs sera fixée au préalable. A défaut de stipulation sur ce point, l'entrée en jouissance aura lieu à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 30 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CONTROLE DE BORNAGE

Afin d'éviter toute erreur génératrice de litige et de garantir le respect des zones non constructibles, l'acquéreur devra faire implanter sa construction par le géomètre expert de l'opération.

Le montant forfaitaire de l'implantation correspond à l'implantation de 4 piquets matérialisant les coins principaux de la maison principale, le contrôle du bornage, la ré-implantation des bornes manquantes éventuelles et la délivrance d'un plan d'implantation.

Ce montant est à la charge de l'acquéreur du lot. Cette somme sera consignée chez le notaire rédacteur de l'acte notarié au moment de l'acte de vente du lot.

L'acquéreur de lot est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué, ni porter réclamation auprès de la Commune.

ARTICLE 31 - DÉLAI D'EXÉCUTION DE LA CONSTRUCTION

La Commune entend que les lots reçoivent des constructions dans un délai raisonnablement rapide. En conséquence, chaque acquéreur de lot s'engage à **commencer la construction de son habitation dans un délai maximum de 24 mois après la date d'acquisition du lot**. A cet effet, il devra justifier par une attestation de son maître d'œuvre ou architecte que ses travaux de construction sont rendus au stade hors d'eau hors d'air c'est-à-dire terrassement effectué, fondations coulées, gros œuvre réalisé, toiture achevée, menuiseries extérieures posées.

La commune stipulera dans les actes notariés, une clause de rétrocession à son profit et au même prix que le prix de vente initial dans le cas où l'acquéreur serait dans l'impossibilité de construire dans les délais déterminés ci-dessus. Les frais de rétrocession seront pris en charge par l'acquéreur du terrain.

La présente clause d'engagement de construire ne concerne que la Commune et l'acquéreur de lot pris individuellement. Ils auront le droit d'y déroger ensemble par convention ; cela signifie que la Commune aura le choix soit :

- D'exercer le droit qu'elle détient, en vertu de la clause de rétrocession stipulée à son profit.
- D'accepter que le terrain soit rétrocédé à un nouvel acquéreur, à des conditions agréées par elle.
- De convenir de toute autre solution avec le propriétaire du lot concerné.

ARTICLE 32 - CONTRIBUTIONS, CHARGES ET TAXES

Chaque propriétaire acquittera les impôts, contributions, charges et la taxe d'aménagement auxquels chaque lot privatif est assujéti à compter de son entrée en jouissance.

La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 33 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 34 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges, à l'exception toutefois des conditions générales de vente, peuvent être modifiées par les co-lotis statuant dans les majorités fixées au Code l'Urbanisme.