

Commune d'Angliers
Lotissement "Le Chemin Vert"

NOTE DE PRESENTATION

PREAMBULE

La présente note a pour objet la présentation d'un dossier de demande d'un permis d'aménager sur la Commune d'Angliers. Le maître d'ouvrage est la Commune d'Angliers.

L'auteur du projet, maître d'œuvre est la société SIT&A CONSEIL 4, rue de la Palenne - 17139 Dompierre sur Mer, représentée par M. PACAUD Philippe, Géomètre-Expert et Madame Pascale UCHAN, Architecte DPLG— 7 rue François Lorioux – 79000 BESSINES.

I PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL ET DE SES ABORDS

Etat des lieux

Le projet se situe au sud-est du centre-bourg de la Commune, au nord-est du lotissement « Les Hauts de St Gilles » dont les travaux de seconde phase ont été réceptionnés pour partie, et au sud-est du lotissement « Les Hauts de St Gilles II » dont les travaux de première phase ont été réceptionnés début 2019.

Le site longe, sur sa partie Est, le chemin Vert. Le terrain d'assiette du futur lotissement comprend les parcelles cadastrées section ZD n°65p et 143p.



Le terrain est situé en zone AU et Ub du Plan Local d'Urbanisme d'Angliers.

Environnement et Paysage

La commune d'Angliers se situe sur une plaine agricole à l'est de La Rochelle. Cette commune connaît différentes ambiances :

- La partie ouest et sud de la commune qui s'étend depuis la RN 11 au Nord jusqu'à la commune voisine de Vérines.
- Une partie au Nord et l'Est qui joint le marais et le Curé.

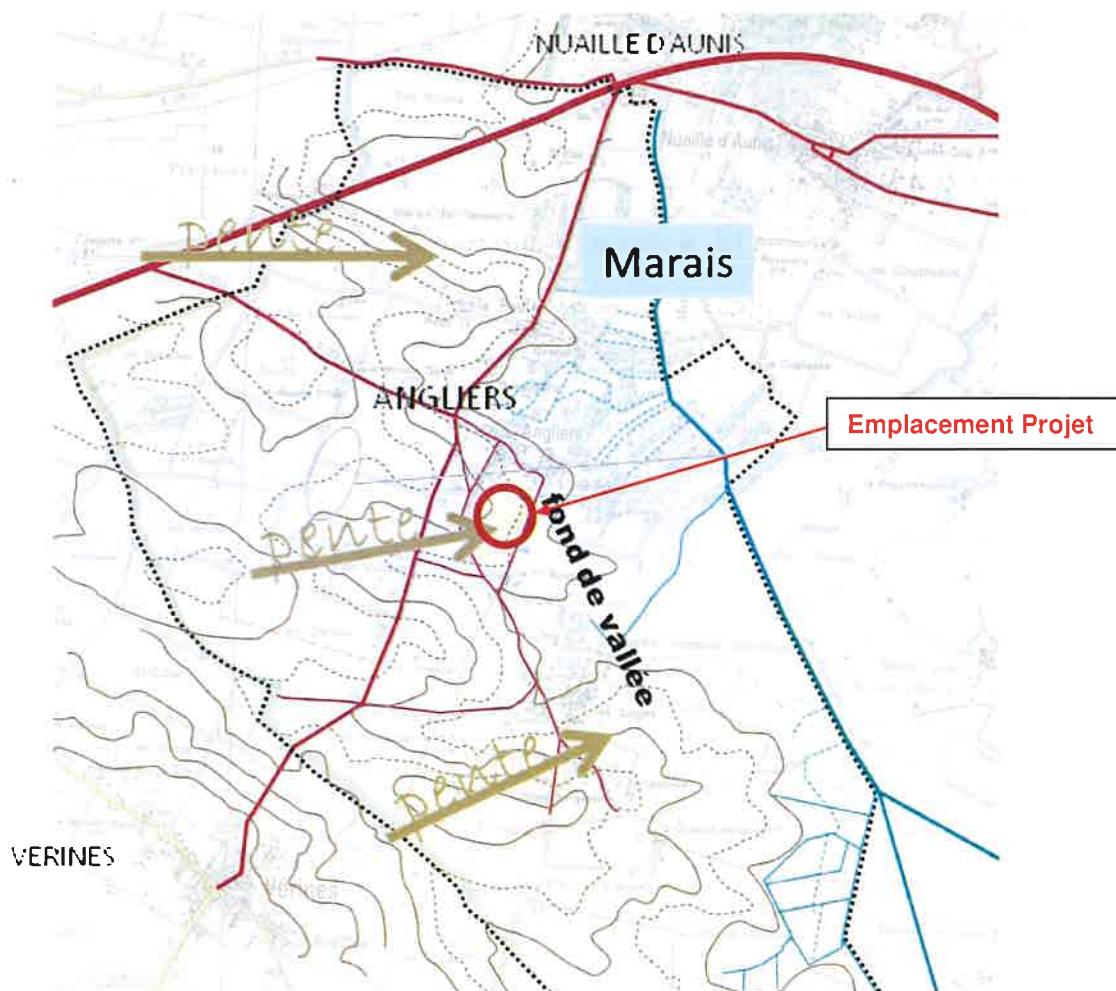
Ainsi, la commune d'Angliers se situe à l'interface de la plaine agricole que représente la région de l'Aunis et une zone plus basse plus humide, en lisière du Marais Poitevin.

Ces deux entités se lisent également à travers la topographie : à l'Ouest, la zone la plus haute de la commune qui culmine à 19m, puis une pente qui descend doucement vers les marais.

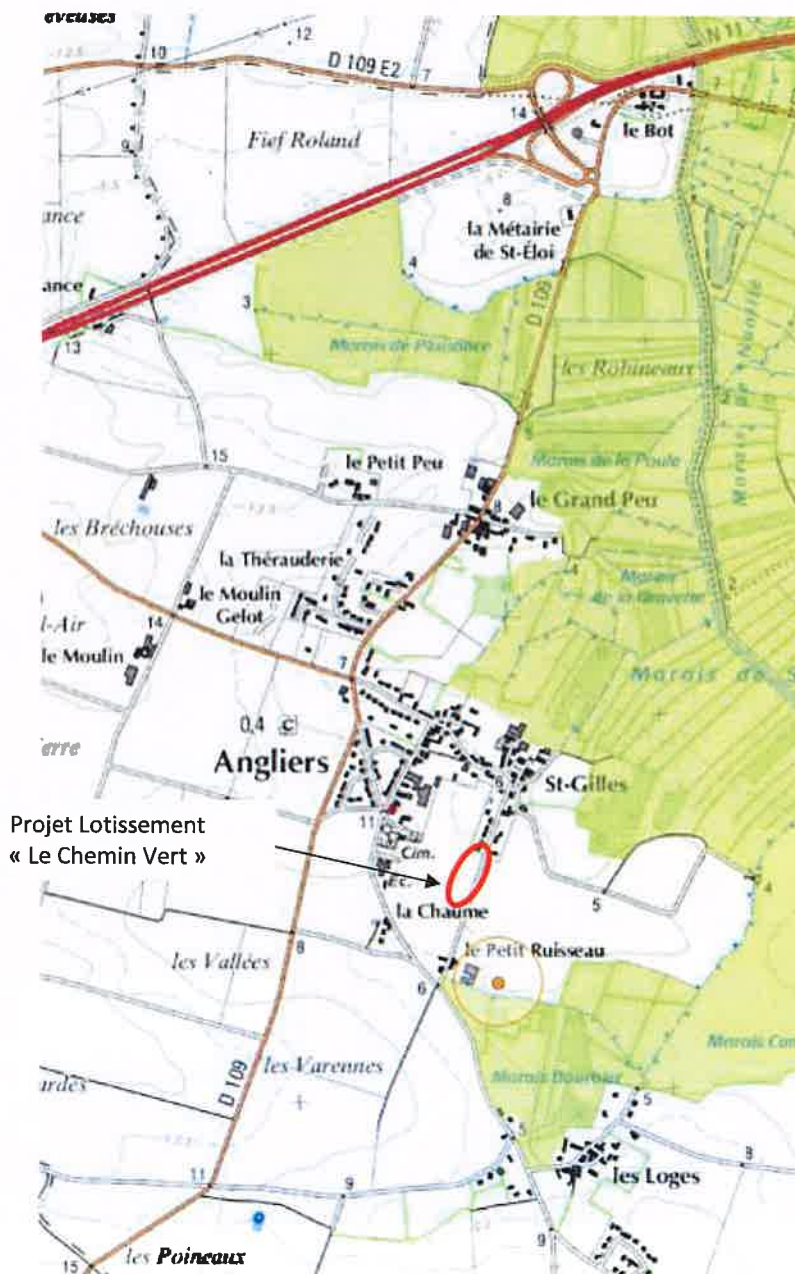
La zone basse est structurée par le Curé, principal cours d'eau qui sépare les communes d'Angliers et Nuaille d'Aunis et qui offre une zone fraîche dans toute la partie est de la commune.

Plus précisément, le secteur d'étude a une topographie homogène dont les points hauts se situent au Nord-ouest et au Sud Est, aux alentours de 7 m NGF. Le point le plus bas se situe à l'Est (6,4 m NGF).

Le dénivelé le plus important est ainsi de 3 m, ce qui correspond à une pente moyenne de 1,7 %.



La carte suivante permet de localiser la zone de marais qui se situe à l'est de l'opération :



L'urbanisation s'est égrainée du Nord au Sud de Nuailé à Vérines le long de la RD 109.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone et de cet aménagement est de finaliser l'urbanisation sur ce secteur, qui apparaît comme une dent creuse suite à la réalisation des 2 lotissements sur la partie Ouest, et permettre ainsi la création d'un centre plus regroupé autour de l'école, la mairie et la salle des fêtes.

**Vue aérienne avec la
localisation du projet.**



Les photos présentées sur les pages suivantes ont été localisées sur la vue aérienne ci-dessous :





Photo n°1 : Vue depuis l'impasse du lotissement « Les Hauts de St Gilles », en direction du projet

La voie de ce lotissement « Les Hauts de St Gilles » se termine aujourd'hui en impasse. L'objectif de l'aménagement du lotissement « Le Chemin Vert » est de boucler cette voie avec le Chemin Vert.



Photo n°2 : Vue depuis l'espace vert du lotissement « Les Hauts de St Gilles II », en direction du projet

Le lotissement projeté se situe entre les espaces verts du lotissement « Les Hauts de St Gilles II » et le Chemin Vert.

Opération
« Les Hauts de St Gilles » II

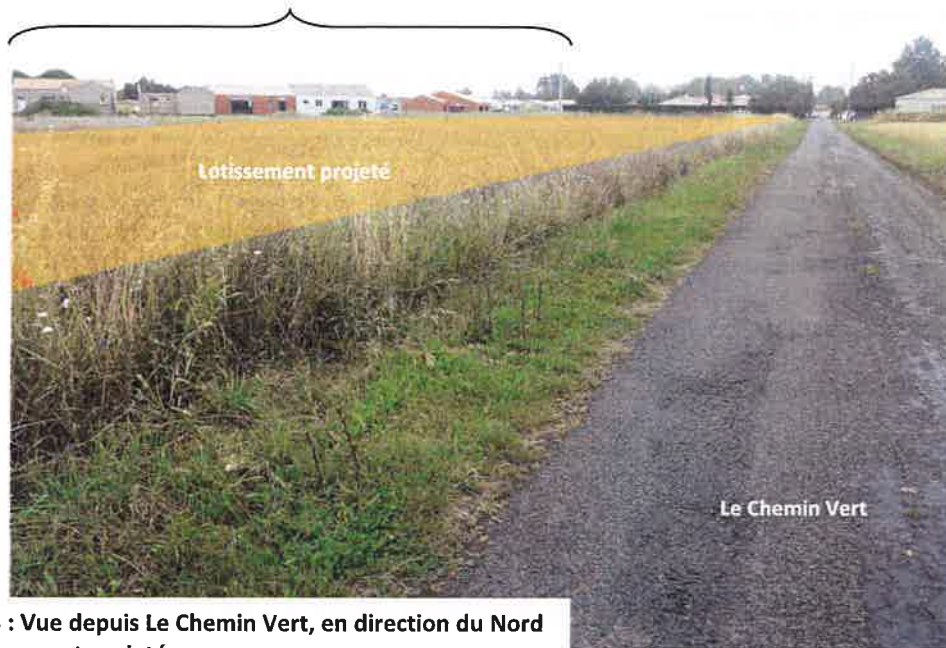


Photo n°3 : Vue depuis Le Chemin Vert, en direction du Nord et du lotissement projeté

Le projet se situe à l'Ouest du Chemin Vert, et à l'Est du lotissement existant « Les Hauts de St Gilles II »

Opération
« Les Hauts de St Gilles » II



Photo n°3 : Vue depuis Le Chemin Vert, en direction du Nord et du lotissement projeté

Le projet se situe à l'Ouest du Chemin Vert, et à l'Est du lotissement existant « Les Hauts de St Gilles II »

II PRESENTATION DU PROJET

1) L'aménagement prévu

Le projet consiste en la réalisation d'un lotissement de 12 terrains à bâtir voués à l'habitat.

Le plan PA4 reprend le zonage du PLU et le projet dans son contexte grâce à une vue aérienne.

Le plan PA9 fait figurer des hypothèses d'implantations de bâti en cohérence avec la trame dessinée et les règles d'urbanisme édictées.

L'implantation des constructions sur l'espace public est un enjeu important de ce quartier. Les règles d'urbanisme mentionnées sur le plan de composition PA 4 sont complétées par un plan des clôtures détaillé.

L'aspect extérieur des constructions sera contrôlé par les dispositions de l'article B.11 du règlement du lotissement.

2) Traitement des équipements à usage collectif

Le principe d'aménagement retenu pour cette bande en dent creuse située le long du Chemin Vert a été de réaliser 3 quéreux successifs, venant desservir à chaque fois 4 terrains à bâtir. L'objectif est ici d'éviter des sorties directes depuis les espaces privées, sur le Chemin Vert.

Ainsi, pour chaque quéreux, une voirie de 3,50 m de large sera créée, avec 4 places de stationnement en épi. Cette voirie se terminera par une placette de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour si besoin.

Les places de stationnement seront réalisées en pavés engazonnés et l'espace autour sera enherbé, avec un alignement d'arbres (2 rangées de 3 arbres ornementaux). Des tranchées drainantes affleurantes permettront de collecter les eaux de ruissellement.

A l'entrée de chacun de ces quéreux, un muret en gabion sera réalisé. Ces murets viendront marquer l'entrée du quéreux, et permettront l'intégration des boîtes aux lettres. Des assises seront installées de temps à autres sur ces gabions, permettant ainsi aux promeneurs de s'asseoir.

L'aménagement permettra également de créer, le long du Chemin Vert, un cheminement piéton accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), doublé d'une noue enherbée avec un alignement d'arbres de haute-tige, qui viendra structurer cette voie.

A l'entrée de chaque quéreux, une aire de présentation des ordures ménagères permettra la mise en place des conteneurs, aux jours et heures de collecte, le long du Chemin Vert.

L'aménagement comprend également la réalisation d'une voie, au Sud, afin de permettre le bouclage entre une rue du lotissement « Les Hauts de St Gilles » et le Chemin Vert.

La configuration de la voie sera la même que celle déjà existante sur sa partie Ouest.

Le PLU mentionne, dans son article 13 : « *Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espaces commun d'agrément (espace vert, emplacements pour jeux d'enfants, placette,...) et planté d'arbres de hautes tiges d'essences locales.* »

Le projet proposé prévoit la création de 14,6 % d'espaces verts et d'agrément. De plus, de nombreux arbres seront plantés dans le cadre de ce projet.

4) Desserte par les réseaux :

Tous les réseaux sont raccordables sur les réseaux existants rue Salvador Dali à l'est du projet ainsi que sur l'allée du Mail au nord-ouest du projet.

5) Traitement des constructions et des clôtures :

L'implantation des nouvelles constructions se fera conformément au PLU et aux règles énoncées dans le règlement de ce lotissement. De plus, afin d'avoir une cohérence en termes de clôtures, un plan de clôtures est annexé au règlement de cette opération.

6) Adaptation des équipements aux personnes à mobilité réduite :

Le projet répond aux normes permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Commune d'Angliers
Lotissement "Le Chemin Vert"

REGLEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée d'une partie des parcelles cadastrées section ZD n°65p et 142p, lieu-dit « Le Bourg » de la Commune d'ANGLIERS, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

A – Champ d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'Angliers, à savoir, le Plan Local d'Urbanisme. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Le terrain d'assiette est situé en zone AU et Ub du PLU.

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

B – Division du terrain :

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte un maximum de 12 lots, parcelles individuelles destinées à l'habitation.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL :

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites :

L'ensemble des occupations et utilisations des sols non autorisées à l'article 2 suivant.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et locaux annexes (garages, local à vélos, abris de jardin, piscines,...).
- Les stationnements,
- Les clôtures,
- Les équipements d'intérêts collectifs (transformateurs...) à condition que leur intégration paysagère soit soignée dans le site.

Il ne sera réalisé qu'un logement par lot.

Le regroupement de deux parcelles n'est pas autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 : Accès et voirie

Les accès véhicules aux parcelles doivent se faire à l'emplacement des deux places de stationnement non closes mentionnées sur le plan de composition PA 4.

Aucun accès véhicules ne se fera sur les espaces verts à réaliser.

Article 4 : Desserte par les réseaux

➤ **Eau potable**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ **Assainissement**

Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées et valorisées sur le terrain d'assiette du projet. Le dispositif d'infiltration sera réalisé par le pétitionnaire en respectant les caractéristiques du sol en place et sa capacité d'infiltration.

➤ **Electricité – téléphone - télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

Article 5 : Caractéristique des terrains

Ils seront conformes au plan PA 4. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées conformément aux règles définies sur le plan de composition PA 4.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

7.1 – Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).

7.2 – Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 10 : Hauteur des constructions

10.1 – La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

Article 11 : Aspect extérieur

➤ **Objectifs**

Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, groupe d'habitations, Zone d'Aménagement Concertée...) devront favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie d'un paysage rural.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe « agrandissements et constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent dans le paysage naturel et bâti environnant.

Les implantations à l'alignement ou proche de l'alignement seront à favoriser, sans clôture de devant (la maison étant construite de limite séparative à limite séparative ou prolongée dans l'alignement de sa façade par un mur.

➤ **Projet architectural**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ **Constructions neuves**

Les principes de composition simple des volumes et façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

11.1 – Les constructions neuves, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition (respect du bâti environnement dans l'alignement ou l'orientation) et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 – Les *toitures* des constructions auront une pente comprise entre 28 et 34 %, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés. Dans le cadre d'un projet architectural cohérent, des toitures terrasses peuvent être admises.

11.3 – Concernant les *maçonneries*, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ». Le noir, les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre... pourra être admise.

11.4 – Concernant les *ouvertures*, les baies, sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

➤ **Bâtiments annexes**

11.5 – Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle. Les matériaux de récupération sont formellement interdits. Les matériaux destinés à être enduit, le seront dans la même teinte que l'habitation principale.

➤ **Clôtures**

11.6 – Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Le plan des clôtures ci-annexé devra être respecté.

➤ **Éléments divers**

11.9 – **Cas général** : Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Dérogations :

- Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égale à 0,50 mètre, le rez-de-chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus de la cote du terrain naturel.
- Si la construction est implantée à l'alignement de la voie sans retrait, le niveau du sol fini de la voie pourra être calé à + 2 centimètres au dessus du trottoir riverain pour répondre aux exigences d'accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

Article 12 : Stationnement des véhicules

12.1 – Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

12.2 – Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux emplacements ouverts sur la parcelle. L'emplacement de ces deux places est indiqué sur le PA4 et devra être respecté.

Article 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 200 m² de terrain non bâti. Les haies bocagères, les alignements d'arbres créés dans le cadre du lotissement seront maintenus et entretenus.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les surfaces de planchers maximales autorisées par lot devront respecter le tableau ci-dessous :

Numéro du lot	Surfaces de planchers maximales autorisées (m ²)
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	300
8	300
9	300
10	300
11	300
12	300
Total	3 600 m ²

La surface de plancher maximale autorisée sur le lotissement est de 3 600 m².

original - Sept. 2019

Commune d'Angliers
LOTISSEMENT « Le Chemin Vert »

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1er - GENERALITES

Article 1 - OBJET

Le cahier des Charges a pour objet :

- a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement « Le Chemin Vert », commune d'Angliers, ces règles s'ajoutant éventuellement aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.
- b) de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Article 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

- a) Les règles ci-dessus visées s'imposeront 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.

A cet effet, 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 de reventes.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance 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 du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux, sans que, jamais ou sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

Article 3 - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements à usage commun du lotissement tels qu'ils figurent dans les pièces écrites ou graphiques faisant partie du dossier de lotissement sont les suivantes :

- Voies de desserte et espaces verts
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales
- Réseau d'eau potable
- Réseau d'Electricité et Télécommunication
- Réseau d'Assainissement des eaux usées
- Eclairage

Article 4 - CREATION DES EQUIPEMENTS

4.1 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

a) La création des équipements communs est à la charge du lotisseur. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'Arrêté Municipal approuvant le lotissement.

b) Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux, ainsi qu'avec les règles de l'art.

c) Le lotisseur se réserve, néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques.

4.2 OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Chaque acquéreur de lot est tenu de supporter sur sa parcelle les talus en remblais ou déblais résultant des travaux d'aménagement des voies du lotissement. Le lotisseur pourra remplacer ces talus par tout ouvrage de soutènement pouvant être construit dans sa parcelle à l'alignement de la voie aménagée.

Article 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs seront directement classés dans le domaine public communal.

Article 6 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN - AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs (Cf Article 22).

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 7 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire devra construire dans le respect des dispositions réglementaires.

7.1 ETUDE DU SOL

Chaque acquéreur dispose de la faculté de faire procéder, à son initiative et/ou celle de son constructeur et à ses frais exclusifs, à toute étude préalable du sol selon les dispositions mentionnées au présent cahier des charges.

7.2 CLOTURES

7.2.1 Les clôtures séparatives établies entre les parcelles sont mitoyennes.

La clôture est éditée par le premier occupant conformément aux dispositions du règlement du lotissement (durant sa validité), du Plan Local d'Urbanisme et du cahier des charges. Son voisin est tenu, dès son installation, d'en rembourser la moitié du prix sur simple demande du premier occupant.

En tout état de cause, toutes les clôtures (mitoyennes - en fond de parcelles - en bordure de la voie publique) doivent être éditées conformément aux dispositions du règlement du lotissement (durant sa validité) et du Plan Local d'Urbanisme et achevées dans un délai de deux ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

7.2.2 Lorsque les chaussées et les trottoirs du lotissement bordent directement les lots en limite de propriété, il est expressément stipulé que toutes les semelles de fondation des clôtures privatives devront être réalisées avant toute construction des chaussées et des trottoirs afin d'éviter leur dégradation par une exécution postérieure des dites semelles de fondation.

Dans le cas d'une réalisation différée des travaux de finitions et d'une acquisition par un acte authentique antérieure à l'exécution des dites finitions (chaussées et trottoirs) chaque acquéreur s'oblige irrévocablement à exécuter les dites semelles de fondation des clôtures dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique et en tout état de cause dans le délai qui lui sera imparti par le lotisseur en fonction de la date d'exécution des travaux de finitions.

Faute d'avoir satisfait à ladite obligation dans le délai imparti, le lotisseur fera exécuter les dites semelles aux lieux et place de l'acquéreur défaillant qui sera tenu au remboursement des frais avancés par le lotisseur après épuisement de la provision prévue à cet égard à l'article 6.

Pour ce qui concerne les lots n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition par acte authentique au jour de la réalisation des finitions (chaussées et trottoirs) il est précisé que le lotisseur procédera à l'exécution des semelles de fondation des clôtures privatives en faisant l'avance des frais engagés qui lui seront remboursés par chaque acquéreur concerné lors de la signature de l'acte authentique.

7.3 BRANCHEMENTS PARTICULIERS EAU POTABLE

Il appartient à chaque acquéreur de demander pour son propre compte, la mise en place du compteur avec niche et accessoires au syndicat de distribution d'eau potable compétent.

7.4 ADAPTATION AU SOL DE LA CONSTRUCTION

Par définition, il appartient au propriétaire et/ou à son constructeur de prévoir une adaptation au sol du bâtiment projeté en fonction de la configuration de la parcelle et de sa déclivité.

Toute modification de la voirie destinée à corriger un défaut d'implantation et/ou d'une adaptation au sol est rigoureusement interdite.

Lorsque la réalisation du lotissement comporte un différé des travaux de finitions, il importe que le propriétaire et/ou son constructeur demande, en tant que de besoin, au lotisseur le niveau de la chaussée finie par rapport à l'empiérement provisoire.

Si, malgré la diffusion des documents techniques de l'opération, le propriétaire et/ou son constructeur ne disposait pas de toutes les indications nécessaires pour évaluer et déterminer certaines composantes du projet de construction, notamment l'adaptation au sol, susceptibles de constituer des éléments indispensables à l'appréciation du projet, il lui est vivement recommandé de demander au lotisseur la communication des éléments qui lui font défaut.

7.5 DEPLACEMENT DES BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Chaque acquéreur s'oblige à prévoir l'accès de son garage ou de l'habitation compatible avec le positionnement des branchements particuliers qui seront ou sont mis en place par le lotisseur.

Toute modification en tout ou partie de l'emplacement desdits branchements est portée d'office et de plein-droit à la charge du demandeur et ce, à plus forte raison après leur mise en place ou à la réception de la première phase des travaux permettant la vente des lots.

Toutefois, il est expressément stipulé que le lotisseur se réserve le droit de modifier en tout ou partie l'emplacement desdits branchements pour des nécessités d'exécution des travaux.

Article 8 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures. Un constat d'état des lieux sera réalisé au moment de la signature du compromis ou au plus tard à la passation de l'acte translatif de propriété. A compter de cette date, le nouveau propriétaire est responsable vis à vis du lotisseur de la sauvegarde des équipements situés à proximité immédiate de sa parcelle à savoir :

- coffret basse tension et gaz (si existant)
- bouche à clef permettant la desserte de la parcelle en eau potable
- regard individuel d'eaux usées (si existant)
- alimentation d'éclairage public

Il prend l'engagement d'inclure cette obligation dans les contrats qu'il passera avec ses entrepreneurs. A défaut de respect de ces équipements il en supportera seul le coût de remise en état.

Par ailleurs, il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Article 9 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 10 - MODE D'OCCUPATION

Le lotissement est destiné à recevoir des logements sous forme de maisons d'habitation ou d'immeubles.

Article 11 - ECOULEMENT DES EAUX

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

Article 12 - JOUISSANCE DES LIEUX

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans le règlement du lotissement (durant sa validité).

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots qui peuvent en user librement suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Tout usage abusif de ces biens entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager.

Article 13 - DELAI DE CONSTRUCTION

Chaque acquéreur prend l'engagement de construire dans le délai de un an à compter de l'acte authentique, éventuellement prorogé d'un an.

Article 14 - ARBRES - PLANTATIONS ET TERRE VEGETALE

14.1 Les plantations existantes seront maintenues et protégées.

14.2 Les nouvelles plantations seront réalisées conformément aux dispositions de l'article 671 du Code Civil prescrivant un recul de 2 mètres pour les plantations dépassant 2 mètres de haut et 0,50 mètre pour celles de moins de 2 mètres.

14.3 Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est la cause.

14.4 Les plantations existantes ou créées éventuellement dans le cadre du programme d'aménagement du lotissement sur chaque lot privatif seront maintenues et protégées.

En cas de dépérissement, elles devront être remplacées par des plantations identiques.

Cette obligation d'entretien et de remplacement à la charge du propriétaire s'étend aux plantations exécutées, soit par le lotisseur conformément au programme des travaux visé sous le timbre de l'Arrêté d'autorisation d'Aménager, soit par chaque propriétaire en application des obligations de plantations édictées par le règlement (durant sa validité) et le cahier des charges.

Il est recommandé à chaque acquéreur de prendre conseil auprès de paysagistes pour l'implantation et la nature des végétaux.

14.5 En règle générale, seule l'emprise de la voirie fait l'objet d'un décapage de la terre végétale.

Par conséquent, ladite terre végétale stockée sur l'emprise du lotissement appartient exclusivement au lotisseur.

Il est donc strictement interdit à tout propriétaire d'un lot du lotissement de prélever de la terre végétale à des fins personnelles, étant entendu que le lotisseur conserve le droit d'en disposer à sa guise.

Article 15 - SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

Article 16 - AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre.
- b) Pour les panneaux dits de chantiers.
- c) Pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées si celles-ci sont autorisées.

Article 17 - ASSURANCES

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Article 18 - MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par Sit&A Conseil, Société de Géomètre-Expert à Dompierre sur Mer, auteur du projet de lotissement.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.

Les frais de mesurage et de bornage des lots ainsi que les frais d'établissement des plans de vente seront avancés par le lotisseur et lui seront remboursés par les acquéreurs lors de la signature des actes ou des promesses de vente (cf Article 22).

Article 19 - SERVITUDES

19.1 Les acquéreurs souffriront des servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'existe à sa connaissance pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions prescrites dans l'Arrêté d'autorisation d'aménager et les documents annexés, tels qu'ils seront relatés dans les actes de vente.

19.2 D'une manière générale, aucun acquéreur d'un ou de plusieurs lots ne pourra s'opposer, le cas échéant, au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement son (ou ses) lot (s) et sera tenu de souffrir les servitudes qui en résulteront.

Chaque acquéreur devra accepter l'existence de regards techniques ou autres installations.

19.3 Dans le cas où il existe les lignes électriques E.D.F. (haute - moyenne ou basse tension) implantées à proximité du lotissement ou passant en surplomb, le lotisseur décline toute responsabilité quant aux perturbations susceptibles d'être subies lors des réceptions des émissions de radio et de télévision.

Article 20 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

Article 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Article 22 - FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix :

- les frais, droits et honoraires de son acte de vente et le coût du plan qui sera annexé (220 euros HT),
- sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges,
- une provision de 500 € pour reprise de dégradations éventuelles sur les espaces communs, ou la ré-implantation de bornes déplacées ou arrachées,
- une provision de 500 € qui sera restituée à l'acquéreur par le lotisseur si l'acquéreur réalise avant les travaux de finitions, les fondations de ses clôtures, les seuils de portail en rive des espaces communs conformément aux dispositions de l'article 6 du présent cahier des charges et du règlement du lotissement.

Le notaire en charge des ventes sera Maître Paul ARCOUET, situé à Marans.

Article 23 - SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreur d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilités existeront entre les acquéreurs et tous communs qu'ils se seraient substitués.

Article 24 - REMISE DES TITRES

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits de vendeurs, pour ce faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

Article 25 - STATIONNEMENT

Le stationnement de longue durée (supérieur à 15 jours), est interdit sur le lotissement pour les caravanes et camping-cars.

Par ailleurs le stationnement de véhicules de plus de 3,5 tonnes ou de matériel agricole ou de tracteur de semi-remorque est interdit dans l'emprise du lotissement.

Il est interdit d'encombrer le domaine public par le stationnement de véhicules hors d'usage, en réparation.

Il est précisé que les places de stationnement prévues dans les espaces publics sont destinées à recevoir du public et ne sont pas attribuées à l'un ou l'autre des co-lotis.

Le stationnement des co-lotis est prévu en priorité sur leurs places de stationnement privées, qui devront être conservées en l'état (conformément au plan de composition autorisé).

Article 26 – ANTENNES ET EOLIENNES

L'installation de mât d'antenne indépendant de la construction, dont la hauteur totale est supérieure (y compris l'antenne, type radio amateur) à 6 mètres est prohibé. Les antennes fixées sur le toit ou mur, permettant la réception de la télévision sont autorisées. De même toute éolienne générant des nuisances sonores est interdite.

Article 27 – ANIMAUX

Les animaux domestiques sont autorisés : ils devront être tenus obligatoirement en laisse sur le domaine public et pourront rester en liberté sur le domaine privé. Les nuisances liées à ces animaux domestiques devront être minimales.

L'élevage ou la détention d'animaux destinés à la vente ou à la consommation est interdit.

Article 28 – CITERNES

Les citernes de gaz, de mazout ou de récupération des eaux pluviales ne devront pas être visibles de la voie publique et leurs implantations devront respecter la réglementation en vigueur.

Article 30 - GARANTIES

Comme il est stipulé dans l'acte authentique de vente, la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Les acquéreurs sont tenus de prendre le lot à eux vendu dans l'état naturel où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance de sol, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales ou des travaux de drainage ou de minage.

Les acquéreurs ont toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder, à leur initiative et/ou à celle de leur constructeur, sur le lot qu'ils ont réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de leur projet de construction. Les frais entraînés par ladite étude du sol restent à l'entière charge des acquéreurs qui s'y obligent.

La présente faculté relative à l'étude préalable du sol est expressément consentie sous la condition formelle d'une remise en état du terrain après exécution de ladite étude, dans le cas où les acquéreurs ne donneraient par suite à l'acquisition de la parcelle qu'ils ont réservée.

De convention expresse et en vertu de la faculté consentie aux acquéreurs de pouvoir réaliser, à leur initiative et/ou à celle de leur constructeur, toute étude du sol préalablement à la signature de l'acte authentique, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à l'entière charge des acquéreurs et ne pourra donner lieu à aucune diminution du prix du lot.

Article 31 - PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Bureau de la Publicité Foncière compétent au plus tard en même temps que la première vente qui sera réalisée.

Le Lotisseur – Mairie d'Angliers, représentée par M. Le Maire.



