



Commune de QUEVEN

Aménagement de l'îlot B2 de la ZAC de Croizamus

Maître de l'ouvrage : Commune de QUEVEN

- CAHIER DES CHARGES -

CHAPITRE I – GENERALITES

ARTICLE 1 – Objet

Le cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé de:

« **Ilot B2 de la ZAC de Croizamus** » à **QUEVEN**, composé de 9 lots libres.

Les lots libres sont destinés à la construction de maisons individuelles, à usage d'habitation.

Ces règles s'ajoutant aux dispositions contenues dans le règlement 1AUz du PLU de Quéven.

b) de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par la commune de Quéven, Maître d'Ouvrage de l'opération.

ARTICLE 2 – Force obligatoire du cahier des charges

a) Les règles définies ci-dessous s'imposeront :

- dans les rapports entre le Maître d'Ouvrage 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 de locataire, d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie d'une habitation.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, qu'il s'agisse d'une première vente ou d'une revente.

b) Le respect des règles du cahier des charges est de la responsabilité du Maître d'ouvrage et de tout propriétaire, qui peut en demander directement l'application, sans avoir à justifier de l'inaction du Maître d'Ouvrage.

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.

c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du Maître d'Ouvrage, il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'intermédiaire du Maître d'Ouvrage, de l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, le groupement de lots en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 3 – Mode d’occupation

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

ARTICLE 4 – Branchement aux réseaux

Toute construction doit être raccordée aux réseaux établis par le Maître d’Ouvrage.

Les attentes pour les réseaux souples et réseaux humides seront regroupées dans un muret technique réalisé par le Maître d’Ouvrage.

Dans le but d’harmoniser les travaux de viabilité, les branchements particuliers sont établis en même temps que les équipements communs, à savoir :

Eau potable :

Coffret de branchement (à l’exclusion du compteur) dans le muret technique.

Electricité :

Branchement dans un coffret S20 dans le muret technique.

Gaz :

Branchement dans un coffret dans le muret technique. Le branchement sera pris en charge par le maître d’ouvrage sur demande des acquéreurs.

Téléphone :

Citerneau muni d’un fourreau aiguillé derrière le muret technique.

Eaux usées :

Conduite en attente dans les lots avec regard de branchement EU en limite de lot.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement de toitures devront transiter obligatoirement par une citerne de récupération enterrée, d’une capacité minimale de 3 m³ reliée à un puisard non étanche d’une contenance minimale de 2 m³, le tout réalisé par l’acquéreur du lot et à ses frais. Une surverse pourra être autorisée directement sur voirie en limite de lot.

A partir de la prise de possession du lot, chaque propriétaire prendra en charge l’entretien de ces ouvrages et en particulier de la mise à niveau des éléments de regard situés dans son lot, et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les différents concessionnaires.

En particulier, il lui appartient de prendre toutes dispositions techniques nécessaires pour se prémunir d'éventuels refoulements des eaux à l'intérieur de sa propriété.

ARTICLE 5 – Formes des terrains

L'acquéreur s'engage à ne pas modifier les profils naturels des sols autres que ceux indispensables à l'implantation des constructions et des stationnements.

La topographie du site peut poser une problématique en termes d'implantation. Toutefois, si une manœuvre de déblais-remblais était à mettre en œuvre, il s'agira d'intégrer le bâti au sens de la pente. On privilégiera des « ruptures de pentes » plutôt que suivre les lignes de pente.

Un escalier et un cheminement PMR seront réalisés entre les lots 3 et 4. Une attention particulière sera portée sur l'altimétrie et l'implantation des constructions sur ces lots afin d'éviter la réalisation d'éventuels murs de soutènement.

ARTICLE 6 – Travaux de plantations

Toutes les plantations incluses au projet du permis de construire devront être réalisées selon les règles de l'art, pendant la saison qui suit immédiatement le chantier des bâtiments.

Sous les plantations, il est vivement conseillé d'utiliser un paillage biodégradable afin d'éviter le désherbage. L'entretien de ces espaces verts est obligatoire. Un recépage des plantations les deux premières années est à prévoir. Une coupe périodique tous les 5 ans pour les haies et végétaux libres devra être organisée. Afin de limiter les petites surfaces engazonnées qui ne pourraient être entretenues, il est conseillé d'utiliser des plantes couvre sol.

Les acquéreurs devront impérativement prévoir des fosses de terre végétale suffisantes pour garantir une bonne reprise des végétaux à savoir :

- Fosses de plantation pour arbres : minimum 2 m³
- Profondeur pour haies arbustives : 0.50 minimum
- Pelouse : 0.30m de profondeur minimum

ARTICLE 7 – Affichage

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

- a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à vendre (Dimensions format 80cm x 120cm maximum).
- b) Pour les panneaux dits de chantier et de permis de construire.
- c) Activité : panneau indiquant le nom et la vocation d'activité (Dimensions format 50cm x 50cm maximum).

ARTICLE 8 – Servitudes imposées à chaque lot

Le passage sur lot voisin sera autorisé pour l'édification et l'entretien des constructions implantées en limite séparative.

ARTICLE 9 – Servitudes imposées pour certains équipements communs

9a) Assurances

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle et en responsabilité civile dès le début de la construction.

9b) Servitude

Le Maître d'Ouvrage se réserve, tant pour lui-même que pour tout tiers qui se substituerait à lui, le droit d'utiliser la voirie, les réseaux et les ouvrages pour les usagers autres que les propriétaires des lots.

ARTICLE 10 – Participation de raccordement

Chaque constructeur sera soumis à la participation pour le raccordement et le branchement aux différentes attentes mises en place.

ARTICLE 11 – Dépôt des ordures ménagères

Les poubelles devront être impérativement déposées dans le point de collecte présent sur la placette située à l'extrémité de la rue de Houat au nord de l'opération.

ARTICLE 12 – Entretien des lots

Les propriétaires des lots bâtis et non bâtis, devront entretenir leurs biens dans le respect des réglementations en vigueur, notamment la destruction des chardons.

CHAPITRE III – REGLES DE CONSTRUCTION

Règles particulières liées à l'ILOT B2 de la ZAC de Croizamus, en complément du règlement du PLU de Quéven, zone 1AUz.

ARTICLE 13 - Permis de construire

Avant d'être déposé pour instruction auprès de la ville de Quéven, la demande de permis de construire devra porter mention du visa architectural, en phase avant-projet. Le dossier devra être déposé auprès des services instructeurs de Lorient Agglomération (instruction réglementaire et visa d'un architecte urbaniste).

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lots avoisinants, au paysage et à l'aménagement général de la ZAC de Croizamus.

Il est notamment demandé, pour toutes les façades visibles de l'espace public en particulier, un traitement architectural approprié et un nombre suffisant de percements.

ARTICLE 14 - Prescriptions architecturales

1. Matériaux

Une attention particulière sera apportée à la qualité des revêtements extérieurs et des bardages. Les extensions futures seront également construites en harmonie avec les matériaux utilisés sur le bâtiment initial.

Les matériaux tels que le parpaing de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts, ne peuvent être employés à nu. Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur longueur. Les dépendances et annexes seront édifiées avec le même type de matériau que le bâtiment principal. Les extensions futures seront également construites dans les mêmes matériaux que ceux utilisés sur le bâtiment initial.

Les matériaux utilisés devront être sélectionnés avant tout pour leur caractère pérenne, leur durabilité afin de conserver dans le temps un aspect satisfaisant.

Les toitures pentues :

Les matériaux autorisés pour les toitures pentues donc visibles, sans acrotère, sont :

- l'ardoise naturelle
- le zinc, le cuivre...

L'ardoise de synthèse est proscrite.

Les toitures terrasses et à faible pente :

Les toitures à faible pente de type bac acier (inférieure ou égale à 10%) et les toits terrasse seront dissimulés par un acrotère. Les faibles pentes pourront être visibles (non dissimulées par acrotère) si elles sont réalisées en zinc.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de préférences en zinc, Le PVC est proscrit. La pose de panneaux solaires est autorisée en couverture ou en façade sous réserve qu'elle soit en harmonie avec l'architecture de la construction et de l'environnement.

Les éléments techniques, de type groupe de ventilation, pompe à chaleur seront obligatoirement intégrés dans le traitement du projet – habillés ou masqués, et invisibles depuis l'espace public. Le traitement des dépendances et annexes sera en harmonie avec le volume principal et avec les bâtiments mitoyens.

2. Couleurs

Les teintes des façades répondent au projet architectural, elles doivent souligner les assemblages de volumes distinguant par exemple le volume principal et ses annexes, ou dans un registre plus traditionnel, révéler la composition de la maison (sous bassement, fond de façade, modénatures et encadrements de baies, ...)

Les teintes seront choisies dans un souci d'harmonie avec les matériaux mis en œuvre en toiture et la teinte des menuiseries. Trois teintes maximum par projet, avec une teinte «forte» maximum.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.

3. Aspect général

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement construit du quartier.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes, y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

Les parties de bâtiments (y compris les pignons) implantées en limite d'espaces communs ou dans la bande des 3.00 mètres devront être traitées comme des façades à part entière. Notamment, des ouvertures significatives devront être prévues en rez-de-chaussée, avec un minimum de 1.5 m² de surfaces vitrées quel que soit le nombre d'ouvertures créées.

les pignons du volume principal et donnant sur les espaces communs ne devront pas dépasser 7 mètres de large maximum.

4. hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est limitée à 11 mètres au faitage pour les toitures à deux pentes symétriques à 40° minimum et 4 mètres au sommet pour les autres toitures (toitures monopentes, terrasses, éléments de liaison).

ARTICLE 15 - Réalisation d'aires de stationnement

Deux places de stationnement dont au moins une place de parking non close, devront être aménagées sur chaque lot.

La réalisation de stationnement en sous-sol est autorisée.

Pour les autres modalités, se conforter au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 16 - Accès et Voirie

La desserte des lots est assurée par la rue de Houat, à l'ouest de l'opération.

Les accès aux lots obligatoires sont indiqués au plan de division. Ils devront se faire en dehors des zones d'attente de réseaux et uniquement sur la rue de Houat. Ils devront être non clos et auront une largeur de 3.00 mètres minimum.

ARTICLE 17 - Superficie minimale des terrains

Les surfaces et formes de terrains sont celles indiquées au plan de division.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet", qui sont susceptibles d'être réajustées au moment du bornage définitif.

ARTICLE 18 - Implantation des constructions par rapport aux limites d'emprise des voies publiques

Pas de règle complémentaire à celle du document d'urbanisme en vigueur.

Les garages et les carports doivent être implantés à au moins 5.00 mètres de la limite d'emprise des voies et des emprises publiques.

ARTICLE 19- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de règle complémentaire à celle du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 20- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de règle complémentaire à celle du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 21 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la superficie du terrain.

ARTICLE 22 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

1. Clôtures

Les clôtures en limite de voies devront être de type :

- Muret en pierre ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, pouvant être doublé d'une haie d'une hauteur de 1.50 mètre.
- Haie végétale d'une hauteur de 1.50 mètre, doublée ou non d'un grillage situé derrière celle-ci par rapport à la rue, de façon non visible du domaine public, et dont la hauteur n'excédera pas 1.20 mètre.

Les clôtures en limites séparatives devront être de type :

- Muret d'une hauteur de 1.80 mètre maximum.
- Haie végétale d'une hauteur de 1.80 mètre maximum
- Grillage d'une hauteur de 1.80 mètre maximum

Les dispositifs de clôture suivant sont interdits en limite de voies :

- Le grillage seul
- Les murets non enduit ou peints
- Les toiles, films plastiques et brandes
- Les palplanches et plaques béton
- Les claustras bois

CHAPITRE IV – VENTE DES LOTS

ARTICLE 23 – Garantie

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son article 4, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés.

ARTICLE 24 – Mesurage et bornage

Le Maître d'Ouvrage devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre-Expert.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à l'acte de vente.

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

ARTICLE 25 – Implantation

Afin d'éviter toutes erreurs par rapport aux dispositions réglementaires (notamment pour le respect des prospects et des altitudes), l'implantation des constructions sera obligatoirement réalisée par un Géomètre-Expert du choix de l'acquéreur ou par le géomètre expert du lotissement soit, QUARTA, géomètre expert à Plescop (Atlanparc Bat.N.- 1, rue camille Claudel _ CS 60031 - 56891 PLESCOP Cedex, Tel : 02 97 47 55 66)

Le Géomètre Expert devra :

- Procéder à l'implantation du projet établi par l'acquéreur par 4 piquets déterminants concomitamment à la vérification du bornage du lot.
- A cet effet, l'acquéreur constructeur fournira une copie du permis de construire accordé, à savoir : une copie de l'arrêté, une copie du plan de masse et une copie du plan de rez-de-chaussée.
- Fournir un plan d'implantation sur lequel figure les piquets et le repère d'altitude nécessaire.

Les frais correspondants à cette intervention sont forfaitairement arrêtés à la somme de 420 euros HT + TVA 20.00%, soit 504 euros TTC, à la charge du titulaire du permis de construire, si l'acquéreur souhaite implanter les constructions avec le géomètre de l'opération. Ce montant sera ferme pendant un an à compter de la date d'arrêt de lotir, puis révisable en fonction de l'indice IGE (référence IGE "novembre 2014").

L'acquéreur devra fournir le plan d'implantation à la commune.

Tout manquement à l'exécution de cet article donnera lieu à une vérification systématique entraînant les mêmes effets.

ARTICLE 26 – Propriété - 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 27– 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, par la prise de possession réelle.

ARTICLE 28– Frais et honoraires

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droit et honoraires de son acte de vente.

ARTICLE 29– Vente des terrains cédés – Revente et location des bâtiments - Partage

29-1 ventes des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente le terrain qui lui aurait été cédé, avant l'achèvement de la totalité des travaux de construction, sans en avoir préalablement avisé la Ville de Quéven, ou toute autre personne morale qui s'y substituerait, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Il est cependant autorisé à revendre le terrain à un organisme de crédit-bail à condition que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'« acquéreur » lui-même, et pour l'usage ou l'activité défini conformément à l'article 3 du présent cahier des charges.

A défaut d'accord, tant sur l'activité du nouvel acquéreur que sur le prix de vente consenti à ce nouvel acquéreur, la Ville de Quéven, ou toute autre personne morale qui s'y substituerait, pourra exiger :

- Soit que le terrain lui soit rétrocédé selon les modalités de rétrocession ci-dessous exposées :

Si la rétrocession intervient avant le commencement des travaux, le prix de rachat sera égal au prix de cession hors taxes ; les frais étant supportés par l'Acquéreur défaillant.

Si la rétrocession intervient après le commencement des travaux, le prix de rachat sera égal au prix de cession hors taxes, augmenté d'une somme équivalente au montant de la plus-value apportée aux terrains du fait des travaux réalisés par l'Acquéreur défaillant. Cette plus-value sera déterminée par voie d'expertise contradictoire, sans qu'elle puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre utilisés. L'expert de la Ville de Quéven ou de la personne morale qui s'y substituerait est l'Administration des Domaines ; celui de l'acquéreur défaillant pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné par le tribunal de Grande Instance de Lorient. En cas de désaccord entre les experts ainsi nommés, ceux-ci auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour le départager. Tous les frais relatifs à la rétrocession seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

- Soit que le terrain soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

La Ville de Quéven, ou toute autre personne morale qui s'y substituerait dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du courrier l'informant de la mise en vente du terrain, pour notifier sa décision à l'acquéreur défaillant.

29-2 reventes et location des bâtiments

La revente ou la location des bâtiments édifiés sur le terrain cédé à l'« acquéreur » doit impérativement être consentie pour une activité conforme à la destination des lots prévus par l'article 3 du présent cahier des charges.

29-3 Partage

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, du terrain cédé est interdit, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Ville de Quéven ou toute autre personne morale qui s'y substituerait.

Les clauses relatives à la vente des terrains, la revente ou la location des bâtiments, et au partage, devront être reproduites dans tout acte concernant l'immeuble objet des présentes.

ARTICLE 30– Nullité

Les actes de vente ou location qui seraient passés par les bénéficiaires en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou du règlement du PLU de la commune seront nuls et sans effet.

CHAPITRE V – RELATIONS PARTICULIERES ENTRE LE MAITRE D’OUVRAGE ET LES ACQUEREURS

ARTICLE 31– Protection des équipements du lotissement pendant la construction

L’acquéreur s’oblige à respecter les dispositions suivantes pendant la période de construction afin de sauvegarder les équipements du lotissement :

- Avant tout commencement des travaux de construction, l’acquéreur ou son mandataire devra effectuer un repérage des bornes limitant le lot acquis et vérifier si leur emplacement correspond aux cotes figurant sur le plan qui leur aura été remis par le vendeur.
- Procéder en temps opportun aux repérages des différents réseaux (eau potable, électricité, téléphone, assainissement).
- Interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l’emprise des chaussées, trottoirs, espaces verts et la manipulation du béton sur l’emprise de la chaussée.
- Protéger par tous les moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds.
- Prendre toutes précautions pour renforcer l’emplacement des stabilisateurs d’engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou les trottoirs.
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler et de franchir les trottoirs sans prendre de précautions, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

La vérification de l’état des lieux sera effectuée par le professionnel chargé de la surveillance des travaux du lotissement après réception par la Mairie de la déclaration d’achèvement de travaux de construction.

L'état des lieux sera notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception.
L'acquéreur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette lettre pour faire effectuer à ses frais les réparations signalées. A défaut, le vendeur fera procéder aux réparations aux frais exclusifs de l'acquéreur.

Le stockage des matériaux nécessaires aux travaux de construction ainsi que des gravats et divers détritiques devra impérativement être effectué sur le lot acquis et non sur les lots contigus ou les parties communes.

L'acquéreur devra imposer cette règle aux différents intervenants dans l'opération de construction.

En cas de non-respect de cette règle, l'acquéreur sera seul responsable vis-à-vis du vendeur du nettoyage des lots voisins et des parties communes.

A défaut d'exécution de cette obligation par l'acquéreur dans le mois suivant la réception de la mise en demeure qui lui sera faite par le vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le vendeur fera procéder au nettoyage par une entreprise spécialisée, aux frais exclusifs de l'acquéreur.

ARTICLE 32– Modification du présent cahier des charges

Les modifications éventuelles au présent cahier des charges relèveront d'une décision prise par la commune :

- Après consultation des 9 propriétaires de lots, si la demande émane du Maître d'Ouvrage.
- Après vote obtenu à la majorité des deux tiers des 9 propriétaires de lots si la demande est présentée par eux.