

CAHIER DES CHARGES DE CESSION

INTRODUCTION:

LES PRINCIPES DE LA CHARTE DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DURABLE

Le projet de lotissement communal de LE POULIGOU émane des intentions de la Municipalité d'appliquer sur l'urbanisme de la commune le concept de DEVELOPPEMENT DURABLE.

Une démarche participative a été lancée au préalable dans le but d'impliquer les futurs habitants et les citoyens de la Commune à la réalisation de ce nouveau quartier. Une Charte d'Objectifs a été définie et validée par la Municipalité,

Cette chartre a pour objectifs généraux :

- cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- épanouissement et bien être des habitants
- lutte contre l'accélération du réchauffement climatique
- maintien des milieux naturels et protection de la biodiversité
- développement de modes de production et de consommation responsables

Les personnes qui s'inscrivent dans le projet de LE POULIGOU doivent ainsi partager les trois objectifs suivants, décrits dans la charte, à savoir:

- la minimisation de l'empreinte écologique
- la sobriété énergétique
- « bien vivre ensemble » entre habitants.

Les futurs habitants seront retenus sur la base de la charte commune.

ARTICLE 1 . OBJET DU CAHIER DES CHARGES

1. Le cahier des charges permet la définition du projet LE POULIGOU.

Il a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

Le règlement et les pièces graphiques qui lui sont adossées définissent les contraintes spécifiques liées aux constructions.

Le cahier de recommandations vient compléter l'information et guider les futurs acquéreurs dans leur démarche de construction et d'aménagement.

2. Le présent cahier des charges s'applique à la totalité des lots qui composent le lotissement. Son objet est de fixer son organisation et son fonctionnement.

3. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

4. Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé au dit acte et, comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

5. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

ARTICLE 2 • VENTE DE LOTS

1. Les terrains seront vendus viabilisés aux acquéreurs souscrivant aux termes du cahier des charges du projet dans le but de réaliser une construction à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat. La réalisation pourra être faite par le constructeur de son choix.
2. La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.
3. Tout acquéreur prendra le ou les lots dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.
4. En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés et de surfaces des lots autre que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.
5. Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et éventuellement des statuts de l'association syndicale seront nuls et de nul effet.
6. La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 3 - MESURAGE ET BORNAGE

1. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un géomètre- expert nommé par le lotisseur 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 la demande de permis de construire.
2. Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 4 - SERVITUDES GENERALES

1. Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.
2. 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.
3. Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DU SOL

1. Le sol de la voie principale du lotissement restera propriété de la commune qui en assurera la gestion et l'entretien.
2. Le sol des espaces collectifs privés du lotissement deviendra propriété de l'association syndicale qui en assurera la gestion et l'entretien.
3. Tous les propriétaires des lots ou leurs représentants auront sur ces espaces des droits de jour, vue et issue. Ils auront les mêmes droits de circulation sur les espaces collectifs privés du lotissement que leurs lots soient ou non contigus à ces espaces.

ARTICLE 6 . DECHETS

1. Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.
2. Les déchets seront déposés dans les points de collecte et de tri aménagés à cet effet, le camion benne traversant le lotissement uniquement par la voie principale NORD.
3. Il ne pourra être fait, sur la voirie, de dépôts de matériaux, excepté pendant la durée de la construction ou de travaux de réparation du gros oeuvre des logements. Les acquéreurs qui useront de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état.
Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître de sa parcelle tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.
4. Les déchets de chantier devront faire l'objet d'un tri sélectif.
La végétation devra être protégée lors des chantiers de constructions, notamment les talus et Îlots boisés et arbres à conserver.

ARTICLE 7 - VOIRIE

1. Les passages et servitudes qui desservent les parcelles doivent être entretenus par les riverains qui en ont l'usage.
2. Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, personnels ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais.
3. Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

ARTICLE 8 - LES JARDINS COLLECTIFS/ LES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

1. Des Îlots boisés, issus des boisements et sous-bois (fougères, mousses) qui se sont développés sur les parcelles du lotissement, seront maintenus dans les jardins collectifs.
Dans le but de maintenir la biodiversité locale, la végétation plantée sera d'essences et espèces régionales (cf cahier de recommandations).
2. Le talus bordant le lotissement, contigu au GR34, les talus SUD et le talus Nord le long de la voie principale Nord seront maintenus (protégés au titre de l'article L 123-1-7 du CU) et entretenus par l'association syndicale. Leur destruction est interdite, mais des coupes et abattages d'entretien sont autorisés sous réserve du maintien de la végétation:
 - coupe en cépée pour les végétaux bordant le site et interne au lotissement.
 - entretien courant sur les fruitiers existants
3. La séparation des parcelles par des clôtures n'est pas obligatoire, l'esprit de l'écolotissement étant de permettre aux habitants de bénéficier d'espaces de jardins suffisamment vastes pour permettre d'en profiter pleinement. Si des clôtures devaient être réalisées, elles devront respecter le règlement du lotissement.
4. Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.
5. Les arbres ou plantations devront être choisies de façon à assurer aux parcelles attenantes un droit au soleil.
6. Pour ne pas nuire à la biodiversité, l'utilisation des produits phytosanitaires est proscrite (fongicides, herbicides, insecticides, etc.). L'usage de pesticides naturels est autorisé, mais devra être raisonné.

ARTICLE 9 - LES CONSTRUCTIONS

1. La conception des constructions du lotissement doit permettre de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre et doit être pensée de manière à réduire leur impact sur l'environnement.

2. Les constructions seront bioclimatiques. Le plan parcellaire du site tient compte des besoins en énergie solaire en prévoyant notamment des écarts entre les constructions qui éviteront un ombrage mutuel et assureront un ensoleillement optimal.

3. Les constructions seront de haute performance énergétique, en se basant au minimum sur la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Les besoins en énergie maximum sont fixés à 55 kWh/ m² de SH/an et intègrent les consommations primaires de chauffage, eau chaude sanitaire et ventilation. Le calcul des consommations intégrera les facteurs de pondération suivants:

- biomasse (bois) : 0,5
- énergies fossiles (fioul, gaz) : 1
- électricité: 2,58

Une étude thermique réglementaire sera réalisée et annexée au dépôt du permis de construire.

5. Les constructions pourront être équipées de capteurs solaires thermiques pour l'alimentation en eau chaude sanitaire et chauffage. Un soin particulier devra être apportée à leur intégration architecturale

6. Le recours à des matériaux sains et peu consommateurs d'énergie grise est encouragé.

Les matériaux interdits sont:

- Le PVC pour les menuiseries (ou chlorure de polyvinyle) : il s'agit d'un matériau très répandu, mais en cas d'incendie, il est responsable d'émission de gaz très toxiques et n'est pas recyclable.
- Les sels CCA (chlorure, chrome, arsenic) pour le traitement des bois extérieur, qui présentent le risque d'être emportés par la pluie et polluer la ressource en eau.

Le recours à des bois exotiques devra être limité et le bois devra être labellisé (PEFC ou FSC).

Les matériaux ou ensembles non recyclables sont à éviter (cf cahier de recommandations).

7. Les toitures végétalisées sont également encouragées.

8. Chaque parcelle devra prévoir une cuve enterrée de récupération des eaux pluviales de toiture ainsi qu'un système d'infiltration souterrain.

ARTICLE 10 -ASSOCIATION SYNDICALE

1. Il sera constitué, dans les conditions où l'article R442-7 du code de l'urbanisme s'applique, une association syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait même de son acquisition, le lotisseur étant membre de l'association syndicale pour les lots constructibles ou bâtis non vendus.

2. En conséquence, font obligatoirement partie de cette association syndicale, toutes personnes physiques ou morales qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les lots constructibles ou bâtis faisant partie du lotissement.

3. Le fonctionnement de cette association est fixé par ses statuts dont un original est annexé au présent cahier des charges.

4. Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

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

6. Dans les cas du non respect des obligations citées aux articles précédents, l'association syndicale pourra en exiger le respect.