



COMMUNE DE LECCI

LOTISSEMENT COMMUNAL "A MURIDICCIA"

PERMIS D'AMENAGER

03 novembre 2020

PA-10

REGLEMENT CAHIER DES CHARGES

Gilles TERRAZZONI, architecte DPLG
4 lotissement de Carpalone, route de Marina di Fiori
20137 PORTO-VECCHIO
tél : 04.95.70.26.40

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 La Commune de LECCI a décidé d'aménager un lotissement communal dénommé LOTISSEMENT COMMUNAL "A MURIDICCIA".

Le lotissement a pour assiette foncière le terrain ci-après identifié selon le cadastre :
Section A, parcelles 1154, 1156 et une partie de la parcelle 178;

Les 3 parcelles ont pour surfaces respectives :

- parcelle 1154 = 14 473 m²
- parcelle 1156 = 6 664 m²
- une partie de la parcelle 178 = 8 058 m² (d'une surface total de 20 945 m²)

Soit une surface totale de 29 195 m²

Le lotisseur a pour mission :

- de réaliser les travaux d'infrastructure (voirie et réseau divers) et équipements publics
- de céder les terrains ainsi équipés aux acquéreurs qui s'engageront à édifier des logements individuels, dans le respect du Plan Local d'Urbanisme approuvé et du Cahier des Charges de Cession des Terrains, et conformément aux permis de construire délivrés.

Le projet de lotissement est réservé en priorité à l'acquisition des actifs primo accédant.

1.2 Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) Les règles du caractère contractuel du lotissement dénommé ci-dessus
- b) Les conditions générales de ventes qui seront consenties par le LOTISSEUR, de même que les conditions de reventes successives qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.

1.3 Le présent cahier des charges sera annexé aux actes authentiques de cession passés entre "Le Lotisseurs et les "Acquéreurs" Il est précisé que sous le vocable :

- " lotisseur", est désigné La Commune
- "acquéreur", est désigné toute personne physique ou morale, assujettie sous quelque forme que ce soit, au présent cahier des charges.

1.4 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- *Le TITRE I*: comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la Cession, les conditions générales dans lesquelles la

cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Il comporte notamment les clauses types approuvées par décret N° 55-216 du 3 février 1955.

- *Le TITRE II* : définit les droits et obligations du lotisseur et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

- *Le TITRE III* : fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, et ce sans limitation de durée. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.5 Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre le lotisseur et chaque acquéreur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres acquéreurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil. Le titre III s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant causé à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, le lotisseur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.6 Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété des terrains ou de constructions, qu'il s'agisse soit d'une première session, soit de cessions successives.

1.7 Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par le lotisseur et déposé au rang des minutes de **l'OFFICE NOTARIAL SCP GRIMALDI MICHELI**, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

1.8 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "**acquéreur**" tout assujettis au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "**acte de cession**" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

1.9 Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession du terrain est fixé par le lotisseur. Ce prix figurera dans l'acte de cession.

1.10 Modification du présent cahier des charges :

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées par l'Assemblée Générale des co-lotis statuant dans les conditions de majorité fixées au code de l'urbanisme. Cependant les éventuelles modifications n'auront jamais d'impact sur les articles suivants :

- Article 6 définissant les conditions de vente, location et morcellement des terrains
- Article 7 définissant les conditions d'occupation des locaux
- Article 25 définissant les servitudes à respecter

TITRE I - PRESCRIPTIONS D'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la construction d'une maison individuelle à usage de résidence principale dans le quartier du centre du village, commune de Lecci. Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions de la zone U1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé et à celles du titre II ci-après.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

Comme conditions essentielles, fixées par la commune venderesse, sans lesquelles la présente vente n'aurait pas eu lieu, savoir :

1-L'acquéreur s'engage dans les six mois à compter de son acquisition à déposer une demande de permis de construire une maison individuelle d'habitation conforme aux règles fixées dans les pièces du lotissement et l'urbanisme.

2-L'acquéreur s'engage à terminer les travaux de construction dans son parfait achèvement (y compris les clôtures) dans un délai de trois ans à compter de la délivrance du permis de construire. Ces deux conditions sont considérées comme résolutoires et la commune venderesse pourra demander, conformément à l'article 1.184 du Code Civil la résolution de la vente.

3-Pendant un délai de douze ans à compter des présentes, L'ACQUEREUR :

-S'interdit de revendre le lot bâti ou non bâti (cette condition ne remet pas en cause l'application de construire fixé au paragraphe 2 ci-dessus)

Toutes dérogations aux conditions ci-dessus devront faire l'objet d'une demande motivée auprès de Monsieur le Maire qui sollicitera le conseil municipal et ce dernier donnera sa décision et les conditions éventuelles.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

En cas de vente du lot bâti ou non, soit avec autorisation comme indiquée ci-dessus, soit postérieurement au délai de douze ans, la commune se réserve un pacte de préférence dans les conditions ci-après : *« Le vendeur qui entend céder à titre onéreux est tenu de notifier à la commune le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les noms, prénoms, domicile, et profession de la personne qui se propose d'acquérir; La commune peut dans le délai de deux mois qui suit cette notification faire connaître au cédant qu'elle exerce un droit de préemption au prix et conditions qui lui ont été notifiées ; la notification de l'offre de vente ne pourra plus être rétractée si la commune se porte acquéreur*

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou intempéries, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 5 - SANCTIONS à L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges, le lotisseur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et son choix, obtenir des dommages et intérêts ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

1 - dommages et intérêts

a) Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3, le lotisseur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais. Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le lotisseur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1.000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10%). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, le lotisseur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2 - résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision du lotisseur notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 3 ci-dessus. L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par le lotisseur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession.

b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme ne puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés. La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du lotisseur étant l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties. Tous les frais relatifs à la résolution et aux expertises seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article 143 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

ARTICLE 6 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

L'acquéreur s'engage à ne pas revendre le lot bâti ou non bâti pour une durée de **douze ans** à compter de la date de signature du compromis, sauf cas de force majeure.

La preuve de la force majeure est à la charge de l'acquéreur. En cas de revente du terrain par l'acquéreur avant la fin des 12 ans, l'acquéreur devra informer le lotisseur au moins trois mois à l'avance et le lotisseur pourra exiger, jusqu'à expiration du délai fixé ci-dessus (3 mois), soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui (ou elle).

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le lotisseur, celui-ci (ou celle ci) pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

En cas de revente postérieurement au délai de douze ans, la commune se réserve un pacte de préférence dans les conditions suivantes : « Le vendeur qui entend céder à titre onéreux est tenu de notifier à la commune le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les noms, prénoms, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir. La commune peut dans le délai de deux mois qui suit cette notification faire connaître au cédant qu'elle exerce un droit de préemption au prix et conditions qui lui ont été notifiées ; la notification de l'offre de vente ne pourra plus être rétractée si la commune se porte acquéreur. »

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après réalisation des travaux prévus. Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet en application de l'article 143 du code de l'urbanisme et de l'habitation. En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Chaque Acquéreur s'engage à adhérer à L'association Libre Syndicale.

L'utilisation des résidences principales en tant que loueur non professionnel sera autorisée, sur la période juillet et août. A la condition, que les différentes taxes soient acquittées.

ARTICLE 7- CONSTRUCTION A USAGE UNIQUEMENT D'HABITATION

Les Acquéreurs s'engagent à construire un bâtiment à usage uniquement d'habitation.

TITRE II – DROIT ET OBLIGATIONS DU LOTISSEUR ET DE L'ACQUEREUR

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES VERTS PUBLICS

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

1 - Obligation d'achèvement total : le LOTISSEUR demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipements internes du lotissement sans que les acquéreurs ne s'y opposent.

- dans le respect des conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement, et le cas échéant, des arrêtés modificatifs,
- avec l'obligation pour le LOTISSEUR de mettre ces travaux, si besoin est, en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

2 - Possibilité d'ajustements mineurs : le LOTISSEUR se réserve néanmoins le droit de procéder, dans l'exécution desdits travaux, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques, des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation ou des choix d'aménagement à ceux prévus, qu'il jugerait plus opportuns.

ARTICLE 9 - PROPRIETE DU SOL ET DES OUVRAGES

Les voies et espaces libres à créer conformément au plan général du lotissement, sont destinés à être incorporés, après réalisation complète et acceptation de la collectivité, à la voirie publique. De même, après exécution, les divers réseaux (assainissement, eau potable, eau pluviale, éclairage public, électricité, réseau téléphonique, gaz) seront remis aussitôt que possible aux collectivités publiques ou aux concessionnaires habilités à les recevoir sans que l'acquéreur n'ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 10 - COMPOSITION

Toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées sont intégrées aux équipements publics. Ces équipements publics comprendront notamment,

- voies de desserte avec annexes,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales y compris le bassin de rétention enterré,
- réseaux d'évacuation des eaux usées,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, de téléphone.
- espaces verts,
- parkings collectifs,
- éclairage,

- signalisation,
- boites aux lettres

Le tout ainsi que lesdits équipements internes audit lotissement sont prévus, quant à leurs tracés de raccordement, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

Le tracé et la nature des réseaux figurés aux plans du dossier pourront être modifiés en cours d'exécution en fonction d'impératifs techniques ou à la demande des services concessionnaires de ces réseaux. Les travaux relatifs à l'ensemble de ces ouvrages sont à la charge du lotisseur jusqu'en limite de propriété des lots privatifs.

Tout acquéreur accepte l'équipement général tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux d'intérêts collectifs. Les différents réseaux réalisés seront implantés sous la voirie et espaces publics, mais certains tronçons pourront éventuellement être implantés sous assiette privée, sous les conditions de servitude à constituer.

Dans cette dernière hypothèse, l'acquéreur n'aura pas la faculté de s'opposer à ces constitutions de servitude.

ARTICLE 11 - VIABILITE

Le lotisseur exécutera tous les ouvrages de voirie, d'aménagements paysagers et de réseaux destinés à être incorporés à la voirie publique, ou domaine de la collectivité compétente ou à être remis aux concessionnaires dans la limite du domaine public.

Le lotisseur se réserve toutefois la possibilité d'apporter, au stade de l'exécution, les modifications nécessaires à la bonne réalisation des ouvrages suivant les règles de l'art.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans des annexes, le lotisseur s'engage :

- à exécuter dans les deux mois de la cession définitive de chaque lot, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès aux chantiers de construction prévus sur ce lot ainsi qu'un point d'alimentation provisoire chantier,
- à exécuter dans les deux mois de la cession définitive de chaque lot, tous les travaux de réseaux de manière à assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution,
- à exécuter les travaux d'aménagement divers et de voirie définitive au plus tard lorsque les terrains seront intégralement commercialisés et sur bâtis. Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 12 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

12.1 - Utilisation

1°) Jusqu'à leur incorporation à la voirie publique, les voies et espaces libres communs demeureront affectés à la circulation publique. L'acquéreur aura sur les voies les droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès.

2°) Dès l'ouverture au public des voiries, la police sera assurée par le Maire de la Commune concernée, conformément à la loi (cf. art. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales).

3°) Le lotisseur aura le droit de placer à tels endroits qu'il jugera à propos, tous candélabres, bornes fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc. en respectant les distances légales.

4°) Le lotisseur prévoit deux réserves foncières sur l'unité foncière du projet. A savoir, une première, le long de la route communal menant à CAPO DI LECCI, destinée à un projet de construction de logements de type R+1. Puis une seconde emprise, partielle, à cheval sur le terrain communal de la crèche, pour la réalisation future d'un parc enfants avec aires de jeux. (voir plan de composition général du lotissement **PA 8-0 annexe 02**).

12.2 - Entretien

L'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et espaces verts est assuré par la collectivité publique intéressée.

REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

L'acquéreur s'engage

- à accepter sans réserve la forme et la configuration du terrain cédé
- à prendre possession de la parcelle qui lui est cédée dans l'état où elle se trouve au jour de l'entrée en jouissance et sans garantie ni réserve concernant l'état du sol et du sous-sol
- à réaliser une clôture provisoire de chantier
- à respecter l'ensemble des règles de construction, de sécurité, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les règles du Travail.

ARTICLE 13 - DELIVRANCE DU LOT PRIVATIF

Le LOTISSEUR transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance se fera par la prise en possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation. Le LOTISSEUR ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du LOTISSEUR pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

ARTICLE 14 - GARANTIES

a) Garantie de l'état du lot privatif

L'acquéreur sera tenu de prendre le lot de terrain à lui, vendu dans l'état où il se trouve au jour fixé pour la délivrance.

b) Garantie d'éviction

Le LOTISSEUR sera tenu à la garantie d'éviction conformément à la loi. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

c) Garantie de bornage et de contenance

Préalablement à la vente par acte notarié de chaque lot privatif, le LOTISSEUR fera procéder, à ses frais, à son mesurage et à son bornage par le Géomètre-Expert de son choix.

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, les références cadastrales, les zones d'implantation obligatoires des constructions principales et devra être utilisé pour établir le plan 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 son plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise 1 mois après signature de l'acte de vente.

d) Possibilité d'arrêté modificatif

Toutefois, l'acquéreur d'un lot privatif ne pourra élever aucune réclamation, ni diminution de prix en cas de modification des tracés et surfaces des lots privatifs autres que le sien. A cet effet, le LOTISSEUR pourra déposer tout arrêté modificatif dudit lotissement, pour ce qui concerne les lots non vendus.

ARTICLE 15 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

La réalisation de l'ensemble des constructions, aménagements et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et leurs branchements aux réseaux extérieurs incombent aux acquéreurs. Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

Il construit à ses frais et risques et ce sans préjudice de ce qui est prescrit par le règlement du lotissement. Le constructeur et le lotisseur s'engagent à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportés à ceux-ci par l'administration. En aucun cas, la responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date. Préalablement au dépôt de toutes demandes de permis de construire, les projets de construction seront obligatoirement présentés au lotisseur. Afin d'assurer une harmonie

d'ensemble, l'acquéreur devra obligatoirement respecter les prescriptions architecturales rédigées dans l'annexe 1 ci-jointe.

ARTICLE 16 - CLOTURES et PORTAILS

Les clôtures séparatives des lots et les 19 portails d'accès aux lots seront réalisées par le Lotisseur, conformément aux prescriptions détaillées ci-dessous.

Les clôtures le long de la voie principale, sur l'espace commun et entre lots seront traitées avec des ganivelles en châtaigner ou équivalent, elles seront de 4 types différents, voir **PA 8-1 espaces verts et clôtures - annexe 03.**

- **Type 01** (pour les limites de lots entre les voiries et espaces verts communs)
Piquets en châtaigner, section 8/10 cm, espacées tous les 1.60 m, ganivelles sur une hauteur de 1.50 m, écart 8 cm
- **Type 02** (toutes les limites séparatives entre lots)
Piquets en fer galvanisés en T, espacées tous les 1.60 m, ganivelles sur une hauteur de 1.50 m, écart 2 cm
- **Type 03** (Respectivement les lots en lien avec les 3 voies secondaires (profil "placette" P1, P2 et P3)
Soubassement en granit gris (piliers granit 0.50 x 0.50 x 1.50 Ht pour support portail entraxe 4m)
Piquets en fer galvanisés en T fixés sur muret en granit, espacés tous les 0.80 m, ganivelles sur une hauteur de 1.00 m, écart 2 cm
- **Type 04** (Respectivement les lots en lien avec les espaces communs)
Piquets en châtaigner, section 8/10 cm, espacées tous les 1.60 m, ganivelles sur une hauteur de 1.50 m, écart 2 cm

Les portails seront traités comme les clôtures, en ganivelles de châtaigner ou équivalent sur une hauteur de 1,50 m. Portail ouvrant à la française, 2 ouvrants (2x 2 m).

La motorisation sera à la charge de l'Acquéreur.

L'ensemble des dispositifs de clôtures et portails, réalisés par le lotisseur, ne pourront en aucun cas être modifiés et seront impérativement maintenus, préservés et entretenus, sans limite de durée.

ARTICLE 17 - BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres seront placées sur la route menant au hameau de Capo di Lecci, voir emplacement dans le plan de composition général du lotissement **PA 8-0 annexe 02.**

ARTICLE 18 - STATIONNEMENTS

Le stationnement privatif :

- Il est demandé aux acquéreurs des lots, d'aménager sur leur terrain, une aire extérieure non close permettant le stationnement de 2 véhicules en complément d'un garage éventuel. La position de cette aire de stationnement non close sera indiquée dans le dossier de permis de construire.

Le stationnement public :

- Le stationnement « visiteurs » est assuré sur les espaces communs du lotissement à raison de 37 emplacements dont deux stationnement pour les PMR (personnes à mobilité réduite). Ils seront réalisés en enrobés noirs.

Le stationnement sur les 3 voies secondaires (profil "placette" P1, P2 et P3) :

- Le stationnement sera strictement interdit.

ARTICLE 19 - MESURES DE PROTECTION DES EQUIPEMENTS PENDANT LA CONSTRUCTION

Les entrepreneurs de l'acquéreur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par le lotisseur. L'acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par le lotisseur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti de la façon suivante :

- à charge de l'acquéreur du lot en façade duquel les dégradations seront constatées si les travaux de construction de ce lot ont débutés ;

- Si les dégâts sont constatés en façade de lots dont les travaux ne sont pas en cours ou sur des parties publics non situées en façade de lot, entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata du nombre de m2 de plancher de chaque acquéreur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Pendant toute la durée du chantier, l'Acquéreur devra entre autre :

- interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs, espaces verts ou lots voisins, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement,

- faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds,

- faire prendre toutes précautions pour protéger 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 précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

ARTICLE 20 - PRECRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

Les acquéreurs s'engagent à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de ses annexes dans son ensemble. En outre, tous les acquéreurs seront tenus de respecter les dispositions du cahier d'intention architecturale joint en **annexe 1**.

ARTICLE 21 - BRANCHEMENT AUX RESEAUX

Le constructeur devra, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher, à ses frais, sur les divers réseaux (eau, électricité, égouts, antenne communautaire ou télédistribution dans le cas où il serait décidé d'en installer, sous-répartiteur téléphonique,...) établis par le lotisseur.

Les différents branchements devront impérativement être effectués au droit des regards ou coffrets en attente réalisés par le lotisseur. Les raccordements à l'intérieur des parcelles seront réalisés en sous-terrain. Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître. Il fera son affaire personnelle de toutes les demandes de raccordements, de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics. Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par le service public.

a) **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des constructions seront évacuées, au frais des acquéreurs, dans les caniveaux ou les canalisations prévues à cet effet lorsqu'ils existent. Pour chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales et les eaux usées.

Les acquéreurs devront diriger les eaux de pluie reçues en toitures vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol. Les dispositifs pourront être constitués, soit d'une citerne pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison ou le jardin, soit d'un puisard d'infiltration.

b) **Eau potable** : les acquéreurs se brancheront à leurs frais sur les canalisations en attente.

c) **Electricité** : les acquéreurs se brancheront à leurs frais au coffret installé par le lotisseur par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

d) **Eaux Usées** : les eaux usées seront évacuées dans les canalisations des réseaux d'assainissement à la charge du preneur qui devra payer tous les frais et taxes de raccordement. Le déplacement éventuel de ces ouvrages après réalisation sera à la charge exclusive des acquéreurs. La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

e) **Télécom** : les acquéreurs se brancheront à leurs frais au coffret installé par le lotisseur par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 22 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs abords doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné. Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits. Les terrains doivent être nettoyés, les haies et arbres taillés régulièrement.

ARTICLE 23 - TENUE GENERALE

Les lots, les constructions seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées.

- En attendant l'exécution des travaux de construction, les acquéreurs devront assurer l'entretien et le débroussaillage de leur parcelle, des clôtures provisoires ainsi que l'entretien des branchements divers.
- Les fouilles et remblais sont interdits, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux,...) sont interdites sur les lots, les voies les espaces collectifs et les terrains vides.
- Le stockage des matériaux, même temporaire, sur les voies de communication, les espaces libres, les parkings et les terrains voisins est interdit.
- La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Tout élevage est interdit sur l'ensemble du lotissement.
- Le stationnement de caravanes et de mobil home est interdit dans tous le périmètre du lotissement, autant dans les parties privatives que dans les parties communes. Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifieraient l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

ARTICLE 24 - AFFICHAGE

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les plaques professionnelles,
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer,
- pour les panneaux dits de chantier.

ARTICLE 25 - ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères et les conteneurs de tris sélectifs sont existant et sont situés à proximité du lotissement sur l'espace public (emplacement existant à proximité du giratoire de LA CROIX). voir **PA 3 relevé topographique du terrain existant.**

ARTICLE 26 - OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Le propriétaire de chaque lot privatif sera tenu de contracter une assurance incendie et responsabilité civile pour les bâtiments construits sur sa parcelle.

ARTICLE 27 - SERVITUDES PASSIVES EVENTUELLES

SERVITUDES RESERVEES PAR LE LOTISSEUR :

Le lotisseur se réserve :

- a) La libre circulation piétons et véhicules de toutes sortes sur les voies créées par lui.
- b) Le droit de raccordement à tous les réseaux créés et installés par lui.
- c) Le droit de passer tous nouveaux réseaux non prévus initialement dans les parties communes pour toute cause que ce soit.

Toutes ces servitudes sont accordées sans indemnités par les acquéreurs. Elles sont réservées pour lui-même, ses successeurs et toute personne physique ou morale, à qui leur semblera bon de les concéder. Le lotisseur est d'ores et déjà investi de tous pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges, vente de mitoyenneté, de vues, de droits de passages, de cessions de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions et ventes quel qu'en soit l'objet ou la forme qui seront utiles et nécessaires, soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de toute voie publique, et en outre, pour constituer toutes servitudes de passage et de pose de canalisations tant aériennes que souterraines au profit des parcelles contiguës au lotissement.

Le lotisseur conservera tous pouvoirs pour effectuer toutes modifications du lotissement et particulièrement pour déposer toutes demandes modificatives du lotissement auprès de l'administration compétente, établir tous règlements et cahiers des charges modificatifs du lotissement. Le lotisseur pourra entre autres apporter des modifications aux plantations et tous équipements divers en accord et sous le contrôle des services techniques de la Mairie ou des services concessionnaires, en vue de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. En conséquence de ce qui précède, par chaque vente, l'acquéreur confèrera au lotisseur tous pouvoirs nécessaires et irrévocables à la réalisation du lotissement, et à la régularisation de tous les actes d'administration et de disposition nécessaires à la réalisation des actes ci-dessus visés. De plus, les acquéreurs de ces lots ne pourront s'opposer ni au passage des engins nécessaires à l'entretien et à la réfection des réseaux.

ECOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT

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

PASSAGE DES CANALISATIONS

En ce qui concerne les canalisations et réseaux nécessaires au lotissement, chaque lot devra accepter le passage de ceux-ci (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc.) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb, passent en dehors du périmètre de la construction et soient exécutés avant la signature de l'acte notarié de vente du lot privatif concerné.

AUTRES SERVITUDES

Le lotisseur déclare qu'à sa connaissance, les lots privatifs du lotissement ne sont grevés d'aucune servitude passive de droit privé, apparente ou occulte, continue ou discontinue, publiée ou non à la conservation des hypothèques compétentes, en dehors de celles énoncées au règlement du lotissement et reprises ci-dessous :

Servitudes créées pour les besoins du lotissement :

- Servitude de pose de coffret de distribution électrique (REMBT) ou de coffrets réseau de distribution télécom (B.V.) sur des lots au profit des lots voisins. ACCES AUX COFFRETS EDF-GDF-AEP-EU.

ANNEXE 01: PRESCRIPTIONS

ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées dans les zones aedificandi définies sur le plan de composition général du lotissement **PA 8-0 annexe 02**, ainsi que sur les plans individuels (zones hachurées sur les plans). Ces zones aedificandi seront immuables.

Le plan de zone aedificandi sera côté. Par ailleurs, la distance horizontale minimale aux limites ne pourra jamais être inférieure à 4 m.

L'implantation des terrasses, des pergolas, des piscines et de leurs locaux technique sera autorisée en dehors de la zone aedificandi avec une distance minimale de 4 m par rapport aux limites du lot.

Les annexes

Toutes autres constructions, tels que abri de jardin, bûchers, cabane..., dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 5 m² (aucune autorisation administrative requise, article R.421-2 du code de l'Urbanisme) pourront se faire à 2 m des limites séparatives, sous conditions suivantes :

- la mise en œuvre d'une haie vive sera plantée d'une hauteur au moins égale à la hauteur de la constructions et une longueur 1 m supérieure de part et d'autre de la construction.

Par exemple, pour un abri de jardin de 3 m de long et de 2 m de haut, une haie vive de 2 m de haut et d'une longueur de 5 m devra être plantée.

En l'absence de haies suffisantes, les constructions annexes seront alors impérativement installées à 4 m des limites séparatives de lots.

OCCUPATION DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le terrain est situé en zone U1. Le règlement du P.L.U appliqué est celui de la zone U1. Les dispositions de la loi ALUR s'appliqueront. Les règles du C.O.S (coefficient d'occupation du sol) ne seront donc plus applicables.

TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS

Le type de construction, Rez-de-chaussée et R+1, est définie au plan de composition général du lotissement **PA 8-0 annexe 02**. La réalisation de sous-sol est interdite.

Ainsi les lots 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 et 14 seront en Rez-de-chaussée et en R+1 pour les lots 15, 16, 17, 18 et 19.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F Normal (ou I.G.N.69), indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire, quelle que soit sa nature (terre battue, béton...) et quelle que soit l'affectation ou la destination des locaux.

Selon les cas précisés ci-dessous, la cote de hauteur, de toutes constructions, sera mesurée de l'égout ou de l'acrotère à l'aplomb du terrain naturel.

- Pour les lots en Rez-de-chaussée (soit les lots 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 et 14), **la hauteur maximale à l'égout du toit sera de 3.50 m** pour les toitures inclinées. Pour les toits terrasses, **la hauteur maximale à l'acrotère sera de 4 m**.

- Pour les lots en R+1, (soit les lots 15, 16, 17, 18 et 19) **la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse, sera de 6.00 m**.

ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions et le paysage avoisinants et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Dispositions particulières

- Volumétrie

Les constructions seront constituées de préférence d'une volumétrie simple, sans décrochés excessifs.

- Toiture

Les toitures inclinées à 2 pans seront à privilégier. Les toitures provençales à 4 pans et plus sont également autorisées.

En outre, sont interdits les pignons sur les constructions à toitures inclinées de plus de 2 pans. Par exemple, sur un volume rectangulaire la mise en œuvre d'une toiture à 3 pans sera interdite.

Les toitures inclinées, dont la pente sera comprise entre 25% et 30%, seront couvertes de tuiles canal vieillies en terre cuite ou de tuiles bois.

Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 30% de la surface de toitures construites. Elles ne pourront pas être accessibles sauf pour les lots en R+1 (15, 16, 17, 18 et 19). Ces toits terrasses seront de préférence plantés et seront à minima recouverts de galets roulés de teinte ocre ou grise.

Les souches de cheminées seront obligatoirement situées en partie haute de la toiture. Elles pourront être de deux types : en brique ou maçonnerie enduite (même teinte que les façades) ou en métal (type Poujoulat).

Pour la récupération des eaux de pluie la mise en place de gouttières est autorisée. Si des panneaux photovoltaïques et/ou des capteurs thermiques, sont implantés, ils devront être intégrés dans la toiture.

- Façade - revêtement

Les enduits extérieurs des maisons, garages et toutes autres constructions seront exécutés avec une finition « frotassé fin » ou « taloché ». Les enduits rustique sont interdits. Le blanc pur et les couleurs vives ou franches (exemple: bleu, rouge, orange...) sont interdits. Les teintes d'enduit seront définies dans le dossier de demande de permis de construire. Les teintes à privilégier seront neutre de type gris, beige.

Liste des enduits autorisés (nuancier Weber et Broutin ou équivalent)

202 cendre beige foncé, 203 cendre beige clair, 009 beige, 207 beige clair, 370 blanc calcaire, 091 gris perle, 207 beige clair, 279 pierre grisée, 495 beige schiste

Les revêtements de façade de type pierre et bois sont autorisés.

Toute imitation de matériaux ou les matériaux de construction laissés brut (agglomération, brique...) sont interdits.

Les pastiches et modénatures d'architecture néo-régionale autres que locales sont interdits.

- Menuiseries

Pour l'ensemble des constructions :

- Les menuiseries seront de type PVC, aluminium ou bois (les imitations bois sont interdites).

- L'emploi du PVC blanc est autorisé, à condition qu'il ne crée pas de contraste visuel trop important avec les façades.

- Les volets pourront être de type battants, persiennés ou coulissants. Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit non visible de l'extérieur.

- Les portes des garages seront constituées de portes métalliques basculantes, sectionnelles ou volet roulant. La couleur des portes de garage et des menuiseries devra être en accord avec les teintes de façades et les avoisinants. Cette couleur sera définie dans le dossier de demande de permis de construire.

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR AU RESPECT DES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

DATE :

SIGNATURE : (précédée de la mention manuscrite) Lu et approuvé

PLANTATIONS A PROSCRIRE

Espèces invasives - interdiction totale: aussi bien en limites séparatives que sur la totalité du lot, de part leur nature très difficilement maîtrisable.

- Le **bambou** appartenant à la famille des **Poaceae** (graminées) est à proscrire car leurs rhizomes sont très envahissants et peuvent rapidement provoquer d'importants dégâts.



- Le **mimosa** (*Acacia dealbata*) a un système racinaire en rejets envahissants et il peut provoquer également de nombreux dégâts.



Espèce toxique - interdiction en limite de propriété, plantation malgré tout possible à l'intérieur de la parcelle en respectant un retrait minimum de 2m des limites du lot.

- Le **Laurier** (*Nerium oleander*) est une plante à fleurs dont toutes les parties sont très toxiques ; le risque pour les enfants en bas âge, en cas d'ingestion, est important.



PALETTE VEGETALE PRECONISEE

Pour les espaces verts communs

Le choix des essences végétales est une donnée importante dans la conception des aménagements qui marquent l'identité d'un quartier.

Il est conseillé aux Acquéreurs de se servir de cette palette végétale pour la plantation de leurs haies en limite séparatives.

Les 3 espèces interdites (Laurier, Mimosa et bambou) seront également proscrites pour la plantation des espaces verts communs.

Arbres de hautes tiges - hauteur de 5 à 10m

- Le **Tilleul argenté (*Tilia tomentosa*)**: A l'instar des accotements de la T10, sur le premier tronçon de la voie principale, seront plantés des tilleuls argentés sur 100 m environ, espacés d'environ 12,5 mètres. De plus, 6 tilleuls argentés seront plantés sur chacune des "placettes" avec un complément de végétation basse.



Plantes de Haies vives - hauteur de 2 à 2,5m



Photinia red robin



Eleagnus



Myoporum



Viburnum

Plantes de 1er plan - hauteur de 1 à 1,5m



Myrte



Lentisque



Arbousier



Abélia



Teucrium



Phillyrea

Plantes rases et graminées - hauteur de 0,2 à 0,7m



Romarin



Immortelle



Lantana



Gaura



Perovskia



Stipa



Pennisetum