


Département de l'Eure

Commune de CIERREY

"La Mare aux Chênes 1 et 2"

Cahier des charges

<p>URBAPAC <i>Développement</i> <i>Aménageur Concepteur</i> 13, rue des Carrières BP50 - 78520 Limay Tel: 01.30.92.93.00</p>	<p>Echelle :</p> <p>Date : 2 8 0 2 1 1</p>	<p><i>ABC Alignements</i> <i>Bureau d'études VRD</i> 28 rue des Gains 78930 AUFFREVILLE Tel: 06.22.65.18.97</p>
<p>Modifications :</p>	<p> URBAPAC DEVELOPPEMENT Tél. 01.30.92.93.00 13, Rue des Carrières 78520 LIMAY</p>	<p>Numéro d'opération :</p> <p>2027</p>

CAHIER DES CHARGES

OBJET : Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé applicables au lotissement, ainsi que les conditions générales de vente qui seront consenties par la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** de même que les conditions de revente successives qui pourront intervenir.

Il est opposable à toute personne, propriétaire ou occupant d'un ou plusieurs lots, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire dans tout acte de vente ou de location, même en cas de revente.

Le respect des règles qui vont suivre sera assuré par tout propriétaire d'un lot, subrogé aux droits de la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT**, qui pourra exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées, auxquelles cet autre propriétaire aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires devra être résolu directement entre eux, sans que la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** puisse être mise en cause à ce sujet.

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 et intérêts.

I - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Article 1 - Désignation de la propriété

1.1 Le terrain vendu est issu d'une propriété située dans la Commune de **CIERREY** anciennement cadastrés **section ZB n°25p, ZE n° 32, 35, 280, 281, 287p, 288, AD n°13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25** d'une superficie totale d'environ **77 000 m²**. Les lotissements « La Mare aux Chênes 1 & 2 » forment un ensemble de **50 lots** et ont été approuvés par différents arrêtés de Monsieur le Maire de **CIERREY** à savoir :

- « La Mare aux Chênes 1 » :
- PA n° 027 158 09 F 0001 du 14 septembre 2009, autorisant la création de 38 lots à bâtir au profit de la Société URBAPAC.
- PA n° 027 158 09 F 0001-01 du 21 janvier 2010, transférant l'autorisation au profit de la SARL URBAPAC DEVELOPPEMENT.
- PA n°027 158 09 F 0001-02 du 11 mai 2010, autorisant la création de 3 lots supplémentaires.
- « La Mare aux Chênes 2 » :
- PA n° 027 158 08 F 0003 du 26 juin 2008, autorisant la création de 9 lots à bâtir au profit de la Société URBAPAC.
- PA n°027 158 08 F 0003-01 du 21 janvier 2010, transférant l'autorisation au profit de la Société URBAPAC DEVELOPPEMENT.

1.2 Toutes subdivisions sont interdites, les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lieux. La réunion de deux parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation à condition de respecter les règles d'implantation propres à chacun des lots.

Article 2 - Conditions Générales

Les ventes ont lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment :

- Les biens sont vendus en leur état et au jour de l'entrée en jouissance sans garantie de sol ni de sous-sol, ni de contenance.
- L'acquéreur souffrira les servitudes passives de toute nature et profitera des servitudes actives qui pourraient grever l'immeuble.
- L'acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les biens vendus peuvent et pourront être assujettis. Les frais de dépôts de pièces seront dus par chaque acquéreur à concurrence de 1/50^e. Ils seront réglés directement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte de vente.
- Sont formellement prohibés : les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés aménagés ou non, tentes, même s'il s'agit d'installations temporaires. Le stationnement des caravanes n'est autorisé que sous abri fermé.
- Ne seront tolérées que les installations de chantier pendant la période de construction de l'habitation et en tout état de cause, pendant un délai ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.

Modification du lotissement :

Le lotisseur et les acquéreurs reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions d'urbanisme en vigueur dans la Commune, et qu'en aucun cas, l'application du cahier des charges ne pourra faire obstacle au règlement du lotissement.

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées à condition que la modification réunisse l'accord des 2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la superficie des lots ou des 3/4 des propriétaires représentant les 2/3 de la superficie des lots.

Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord de l'administration, de modifier les plans du lotissement sans que l'un quelconque des acquéreurs, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation.

Article 3 - Bornage

La Société procédera au bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé, à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération.

Article 4 - Equipements communs

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

- voies de desserte et piétonnes,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, gaz, de téléphone, d'assainissement « eaux pluviales » sur partie commune, d'éclairage public.
- espaces verts, bassins.

Ces réseaux et équipements serviront dans un intérêt commun à l'ensemble des deux opérations ; chacune d'entre elle devra supporter les réseaux et équipements nécessaires à la desserte de l'autre opération.

La création de ces équipements est à la charge de la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** qui se réserve le droit de s'y raccorder ou de les utiliser dans le cadre d'une extension future du programme, et sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Article 5 - Dispositions relatives aux espaces communs

5.1 Les sols des voies et des espaces libres du lotissement ainsi que les réseaux sont propriétés commune et indivise des lotis, jusqu'à leur incorporation dans le domaine public communal. Toutefois, en attendant ce classement, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation publique sans que quiconque puisse s'y opposer.

L'Association Syndicale Libre existe entre les propriétaires dépendant du lotissement «La Mare aux Chênes 1 & 2».- L'Association est régie par le décret pris pour son application, n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, l'article R 442-7 du code de l'urbanisme, les Statuts de l'ASL et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

L'Association Syndicale aura la charge et la responsabilité du bon entretien de la voirie et des espaces libres publics ainsi que tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état des réseaux.

- Les charges afférentes à ces équipements communs, soit le coût de leur réparation, entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire sera assujéti, les primes d'assurances et les frais de leur gestion, seront assumées par l'Association Syndicale des Propriétaires, « La Mare aux Chênes 1 & 2 » y compris la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** dès le moment où la première vente sera réalisée.

Elles seront réparties entre les propriétaires à raison d'une part par lot selon les modalités prévues à l'article 23 des Statuts de l'Association Syndicale.

Il sera perçu lors de l'acquisition une somme de **CENT SOIXANTE EUROS** au profit d'un compte ouvert au nom de l'association syndicale afin de constituer un fonds de roulement pour couvrir les premiers frais.

- Les charges afférentes à la constitution de l'Association (frais de publicité), Acte constatant transfert de propriété des voies et espaces communs ainsi que des réseaux du lotissement au profit de l'Association seront assurées par l'Association Syndicale.

En attendant le classement dans le domaine public, l'Association procédera aux appels de fonds votés lors de la première assemblée constitutive auprès de tous les propriétaires.

Le classement dans le domaine public communal interviendra à l'initiative de la Municipalité dès qu'elle le désirera et sans que l'Association Syndicale puisse s'y opposer.

5.2 La cession de la voirie, espaces communs et l'ensemble des réseaux seront cédés à l'Association Syndicale Libre conformément aux Statuts à l'article 7 intitulé « Transfert de propriété » des la première vente avec le premier acquéreur devenu président provisoire dès que les formalités de publicité auront été accomplies.

5.3 Les frais de quote-part d'impôt foncier sur propriété non bâtie seront dus par les acquéreurs le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Article 6 - Ecoulement des eaux

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

Les eaux pluviales de chaque parcelle à usage d'habitation individuelle doivent être collectées et dirigées vers un dispositif d'infiltration, selon les dispositions de l'article 8.2.

Article 7 – Réseaux divers

7.1 Tous les lots sont tenus de se raccorder aux réseaux en utilisant les branchements prévus à cet effet. Eau potable, électricité téléphone, gaz, exécutés au titre des aménagements généraux du lotissement.

7.2 Convention avec GAZ RESEAU DISTRIBUTION France.

Suivant convention en date du 19 mars 2010 entre d'une part **GrDF** et d'autre part la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT**, il a été convenu :

« Le lotisseur-Aménageur s'engage dans une démarche active et globale de promotion de l'énergie gaz naturel auprès de chaque acquéreur de lots afin que le nombre de lots alimentés en gaz naturel pour l'ensemble de l'opération soit le plus élevé possible ».

« Le lotisseur-Aménageur s'engage également à :

- Informer les acquéreurs de lots de la présence du gaz naturel sur le LOTISSEMENT.*

- Communiquer les coordonnées des acquéreurs de lots (clients particuliers), après les avoir préalablement informés, dans le respect des dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relatives à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, au mandataire ACTICALL accrédité par le distributeur : ACTICALL, PARC DU ZENITH, 370 Av des Canadiens, 76650 PETIT COURONNE – Email : acquereurs@acticall.com – Tél : 01 49 37 80 29 – Fax : 02 35 65 98 01.*

Les coordonnées des acquéreurs de lots (y compris le n° de téléphone) seront fournies par le représentant du lotisseur-aménageur.

Article 8 – Assainissements

8.1 Eaux usées.

Chaque parcelle fera son affaire personnelle des « eaux usées » par l'intermédiaire de fosses sceptiques avec un système d'épandage conformément à l'étude réalisée par la Société VSCAN ENVIRONNEMENT.

8.2 Eaux pluviales.

Chaque parcelle fera son affaire personnelle des eaux pluviales de toiture par l'intermédiaire de tranchée d'infiltration, conformément au dossier loi sur l'eau réalisé par la Société V-SCAN ENVIRONNEMENT.

Il est ici littéralement rappelé un courrier de la Communauté d'Agglomération d'Evreux en date du 28 juillet 2008,

« Que depuis le 1^{er} janvier 2006, le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC) existe sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Evreux. Le SPANC a notamment pour mission le contrôle des installations neuves d'assainissement non collectif.

Dans un premier temps, cela consiste en la vérification de la conception et de l'implantation du système épuratoire. Pour cela, le pétitionnaire devra déposer auprès du SPANC un dossier décrivant la filière de traitement à réaliser avant la demande de permis de construire.

Dans un second temps, un contrôle de la bonne exécution de la filière de traitement sera réalisé avant remblaiement des ouvrages.

Ces contrôles obligatoires sont imposés par la réglementation en vigueur et seront facturés aux pétitionnaires 150€ ».

L'avis du SPANC de la Communauté d'Agglomération est annexé au présent cahier des charges. (Annexe 1)

Le contrôle de faisabilité est assuré par la Communauté d'Agglomération d'Evreux, Service Eau et Assainissement. Contacts : Monsieur Fabien COUILLET : tél 02.32.31.99.06 ou Monsieur Charles LEFAUX : tél 02.32.31.99.10.

8.3 Convention d'entretien des ouvrages en matière de gestion des eaux pluviales.

La présente convention est annexée au cahier des charges. (Annexe 2)

Article 9 - Servitudes imposées à chaque lot

9.1 En ce qui concerne les canalisations souterraines, chaque lot devra supporter le passage de celles qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds.

9.2 - Emprises pour création de Servitude de passage de canalisations Eaux usées

Cas des lots n° 9, 10, 16 et 17, ces lots dits « fonds servants » devront laissés libres de toutes plantations ou constructions une bande d'une emprise d'un minimum de 2 mètres située en fonds de parcelle dans la perspective de l'implantation de canalisations du futur réseau d'assainissement EU.

Ces emplacements sont repérés par une trame quadrillée au document graphique PA 8.3 – RESEAUX / ASSAINISSEMENT

Ces servitudes de passage de canalisations sont constituées au profit des « fonds dominants » formés par les lots 8, 11, 15 et 18.

Article 10 – Présence d'une cavité souterraine.

Il est expressément rappelé l'existence d'une cavité souterraine sur le site même de l'opération « La Mare aux Chênes 1 ».

Cette cavité a fait l'objet d'un diagnostic établi par la Société « **Etudes Travaux Souterrains** » domiciliée à 76 380 – CANTELEU, 6 Boulevard Claude Monet.

L'opération a eu lieu en date du 14 mai 2009.

« Etude de la cavité et du relevé topographique »

L'étude de la cavité, de sa situation géologique, de son relevé topographique montre qu'il s'agit bien d'un ancien puits de rejet des eaux (puisard) à usage domestique (introduction des eaux de ruissellement dans le sous-sol) de type traditionnel (puisard de plateau, souvent appelé localement : bétoire, bêtu (Photo n°1/7).

Les puits filtrant (puisard), qui servirent à l'évacuation des eaux, ont pratiquement disparu de nos jours du paysage.

Le puits filtrant : est un puits qui est blindé de façon à pouvoir l'entretenir.

Bétoire, bêtu, ... : en langage local est un puits filtrant qui n'est pas blindé, il est voué à avaler les eaux de surface et ne nécessite pas d'entretien (le puits est recomblé après son creusement avec des cailloux)

Ces deux types de puits peuvent avoir des galeries, salles, voir de niveaux différents pour augmenter la surface d'infiltration).

- Nous avons reconnu in situ toute la surface de ce puisard :

- Il n'y a plus de travaux de reconnaissance à faire
- L'ancien puisard a été reconnu
- Ce puits filtrant est de type « Puits »
- Ce puits d'infiltration est constitué que d'un puits (Puits classique), ce puisard est sec, et ne reçoit pas d'eau ou très peu. (Photo n°1/7).
- Il ne possède pas de galeries souterraines ».

Le diagnostic est joint au dossier permis d'aménager « La Mare aux Chênes 1 » modificatif n°1.

Article 11 - Obligation de contracter les assurances

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

II - REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Article 12 - Permis de construire

Chaque propriétaire construit, dans le respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme, du règlement du lotissement et du cahier des charges, après avoir obtenu un permis de construire.

Il construit lorsqu'il l'entend, et à ses frais et risques dans les délais légaux.

Article 13 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement dont une couverte, sur la propriété hors accès au lot et par logement.

Le plan de voirie/espaces verts, précise les accès véhicules pour chaque lot.

Article 14 - Clôtures et plantations

14.1 Avant la demande de conformité, les acquéreurs devront intégrer les coffrets de raccordement implantés à l'alignement dans un élément de mur, en y intégrant la boîte aux lettres.

Ces éléments de murs devront respecter le règlement.

Dans l'année qui suivra la délivrance du certificat de conformité, les acquéreurs devront :

- Au-delà de la zone comprise entre la voie et la construction, qui doit être traitée en jardin d'agrément, les acquéreurs des lots seront tenus d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes.

Ces plantations devront avoir lieu au plus tard dans l'année suivant l'achèvement de la construction.

- réaliser les clôtures (plantations, murs) sur voies.

14.2 Zones de plantations obligatoires.

Les acquéreurs des Lots n° 25 à 38, 42 à 45, 47 et 50 devront réalisés une bande plantations d'arbres à hautes tiges sur une emprise d'environ 4 mètres conformément au plan de voirie et espaces verts/directives architecturales.

14.3 Clôture en retrait.

Les acquéreurs des lots n° 9 et 10, 12 à 14, 16, 17, 19 à 24 devront implanter la clôture en retrait de 1 mètre conformément au plan de voirie et espaces verts/directives architecturales.

14.3 Clôture en façade en cas de pluralité de logements.

Dans les cas où deux logements seraient réalisés sur un même lot, il ne pourra y avoir en façade sur rue de clôture perpendiculaire à la voie de desserte afin de clore chaque logement. Cet espace devra rester libre d'accès.

Article 15 - Etat des lieux

Un procès verbal de réception sera établi préalablement à l'acte de vente afin de constater l'état du terrain (bornage, coffrets, réseaux) de sorte qu'il ne sera pas donné suite aux réclamations éventuelles après la signature des actes notariés.

Il appartient à chaque acquéreur de respecter et de faire respecter auprès des constructeurs les dispositions ci-après.

Article 16 - Prescriptions de chantier

16.1 Afin d'éviter tout dommage causé aux ouvrages publics de desserte pendant l'édification des constructions, l'acquéreur devra respecter et faire respecter par son constructeur les dispositions ci-dessous :

- chaque acquéreur devra mettre en place une clôture provisoire autour de son lot,
- les matériaux nécessaires à la construction seront entreposés sur le lot lui-même et jamais sur la voie publique (chaussée ou trottoirs),
- l'accès au lot ne pourra se faire que par un emplacement (renforcé) aménagé à cet effet par le constructeur. Pendant toute la durée des travaux, du trottoir depuis le caniveau jusqu'à 1 m à l'intérieur du lot, sur toute la largeur utilisée par les engins de chantier avec un minimum de 5 m, devra être protégé par un lit de bastinges de 8 cm d'épaisseur.

Ces bastinges devront être liés entre eux. L'ouverture de chantier ne sera autorisée que dans ces conditions.

Toute infraction entraînera la responsabilité directe de l'acquéreur vis à vis des autres propriétaires.

- le stationnement des véhicules lourds est interdit sur les trottoirs,
- la voirie devra rester propre,
- la construction une fois terminée, le chantier devra être nettoyé et les terres excédentaires évacuées dans les meilleurs délais.

Toute dégradation résultant du non-respect de ces prescriptions engagera la responsabilité personnelle des acquéreurs quant aux réparations à effectuer.

Dès lors, la responsabilité de la **Société URBAPAC DEVELOPPEMENT** ne pourra pas être mise en cause du fait du manque de respect de ces prescriptions.

16.2 Une somme de **CINQ CENTS EUROS** sera versée par chaque acquéreur de lot au profit de la **Société URBAPAC DEVELOPPEMENT**, à la signature de l'acte authentique pour couvrir les frais dus pour les réparations courantes des équipements ou des espaces communs jusqu'à la tenue de la première assemblée constitutive de l'Association Syndicale.

La **Société URBAPAC DEVELOPPEMENT** assurera :

- Tonte des espaces engazonnés pendant une période d'une année à compter de la première vente.
- Remplacements des arbres abimés,
- Remise en état des espaces verts suite au passage d'engins,
- Remise en état des bordures épaufrées.

Ce versement ne donnera pas lieu à un décompte des frais engagés ni à la restitution du solde.

16.3 Les travaux de réfection sur partie privative ou en limite de propriété seront à la charge exclusive du propriétaire du lot. (accès défoncés, coffrets à changer, tampons déplacés ou cassés).

16.4 Les grosses réparations seront supportées par les co-lotis à concurrence de 1/50^e par lot du montant total des travaux de réfection. Il est précisé que le versement correspondant aux « *réparations courantes des équipements ou espaces communs* » ne saurait constituer un acompte pour financer les travaux ci-dessous énoncés.

Il sera effectué un état des lieux avec les membres du bureau de l'ASL. Dès lors l'Association procédera à un appel de fonds pour financer les dits travaux.

Ces travaux concernent :

- Travaux de réfection des couches de roulement abîmés par les engins de chantiers ou par les matériaux de construction (béton, ravalement, traces de chenilles, etc...)
- Travaux de réfection des trottoirs affaissés par le passage de véhicules lourds.
- Travaux de remise en état des candélabres,
- Travaux de remise en état des réseaux divers dégradés (eau potable, téléphone, éclairage, réseaux basse/moyenne tension.
- Travaux de réfection des accès publics affaissés dû au manque de protection de ces derniers.
- Travaux de remise en état des ouvrages d'assainissement EU/EP dégradés par les travaux de construction (béton et laitance, gravats, etc.. introduits dans les canalisations EU/EP).
- Remplacement des végétaux morts par manque d'arrosage.

Article 17 - Entretien extérieur des constructions

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

Les portes, volets, persiennes et, plus généralement, les éléments extérieurs en bois doivent être teintés, 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, selon ce qui sera décidé par arrêté municipal, qui prendra en considération tous éléments d'appréciation utiles pour en fixer la périodicité.

Article 18 - Servitudes particulières

18.1 Jouissance des lieux

Toute activité susceptible de nuire au repos, à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est interdite.

Les tondeuses à gazon électriques sont vivement recommandées.

18.2 Entretien des parcelles et plantations

Tout occupant d'un lot, à quelque titre que ce soit, est tenu de conserver les plantations en bon état et est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot.

Il devra maintenir sa parcelle dans un état propre de façon à assurer l'aspect agréable et le caractère du lotissement. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

18.3 Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret, qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite.

18.4 Antennes de télévision et de radio

Si les conditions locales de réception le permettent, les antennes de télévision et de radio devront être installées en combles, sous la toiture.

Les paraboles doivent être installées aux endroits peu visibles des voies ou espaces communs.

Article 19 - Affichage

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

- a) panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- b) panneaux dits de chantier

Article 20 - Bruits

L'usage discret d'appareils de reproduction sonore est autorisé. A partir de dix heures du soir, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

L'installation de poulailler est prohibée.

EVREUX, Le 28 JUIL. 2008



Société URBAPAC
13 rue des Carrières
78520 LIMAY

Service Eau et Assainissement

N / Réf. : FC/CL/VP

Objet : PA n°27 158 08 F0002 - CIERREY

Contrôle de faisabilité des installations neuves d'assainissement individuel

Affaire suivie par : Fabien COUILLET (☎02.32.31.99.06).

Charles LEFAUX (☎02.32.31.99.10).

REÇU 29 JUIL. 2008

Madame, Monsieur,

Vous avez reçu un avis favorable avec réserve portant sur les dispositifs d'assainissement individuel concernant votre demande de permis d'aménager.

Depuis le 1er janvier 2006 le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) existe sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'EVREUX (C.A.E.).

Le SPANC a notamment pour mission le contrôle des installations neuves d'assainissement non collectif.

Dans un premier temps, cela consiste en la vérification de la conception et de l'implantation du système épuratoire. Pour cela, le pétitionnaire devra déposer auprès du SPANC un dossier décrivant la filière de traitement à réaliser avant la demande de permis de construire.

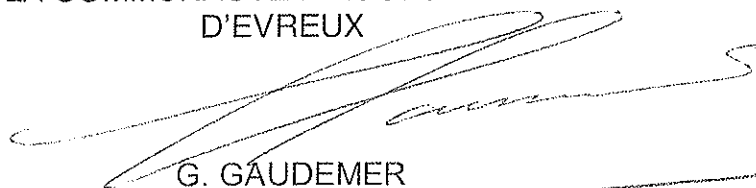
Dans un second temps, un contrôle de la bonne exécution de la filière de traitement sera réalisé avant remblaiement des ouvrages.

Ces contrôles obligatoires sont imposés par la réglementation en vigueur et seront facturés aux pétitionnaires 150 €. Il vous appartient de prévenir les futurs acquéreurs des parcelles de ces modalités.

D'autre part, je me permets de vous informer que le personnel chargé du contrôle de l'assainissement non collectif est à votre service pour vous apporter des précisions sur les techniques à mettre en œuvre ainsi que sur les modalités des contrôles qu'il exerce.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

LE VICE-PRESIDENT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
D'EVREUX



G. GAUDEMER

P.J. :

- Avis du SPANC de la Communauté d'Agglomération d'Evreux.

Evreux, le mardi 8 juillet 2008

**AVIS DU SPANC DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
PORTANT SUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Dans le cadre de la demande de permis d'aménager n° 27 158 08 F0002 et 0003 (CIERREY) et au regard des documents fournis par le pétitionnaire, la Communauté d'Agglomération d'Evreux donne **un avis favorable avec réserves aux filières d'assainissement proposées** :

- ✓ Pour le prétraitement : Installation d'une fosse toutes eaux de 3 m³ pour une habitation jusqu'à 3 chambres. Au-delà, il sera nécessaire d'augmenter le volume de la fosse d'1 m³ par chambre supplémentaire.
- ✓ Pour le traitement : Réalisation d'un réseau de tranchées d'épandage de 60 mL pour une habitation jusqu'à 3 chambres. Au-delà, il sera nécessaire d'augmenter le réseau de tranchées de 12 mL chambre supplémentaire.

Réserves :

- ✓ Le fond de fouille des tranchées ne devra pas excéder 40 cm de profondeur par rapport au terrain naturel pour les lots 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 45 et 46 ; et 50 cm pour les autres lots.
- ✓ Les dispositifs de traitements des eaux usées devront respecter les distances minimales d'implantation préconisées dans le DTU 64.1 par rapport aux habitations et aux limites de propriété.
- ✓ Les filières de traitement devront être implantées conformément à l'étude de filière réalisée par le bureau d'études V-SCAN de décembre 2007.
- ✓ Le pétitionnaire devra informer les futurs acquéreurs des dispositifs d'assainissement devant être installés sur chaque parcelle.

- ✓ Sur les plans de masses que nous avons reçus, l'évacuation par infiltration des eaux de toitures et des surfaces imperméabilisées n'est pas indiquée. Nous rappelons au pétitionnaire qu'elles ne doivent en aucun cas être évacuées vers la fosse septique ou le système d'épandage des effluents domestiques.

- ✓ Enfin, il est nécessaire que les ouvrages et regards soient accessibles pour assurer leur entretien et leur contrôle conformément à la réglementation.

DEPARTEMENT DE L'EURE
Commune de CIERREY
CAHIER DES CHARGES « La Mare aux Chênes 1 & 2 »

ANNEXE 1

Convention d'entretien des Ouvrages en matière de gestion des eaux pluviales.

Objet : Lotissements « La Mare aux Chênes 1 & 2 »

La Commune de CIERREY possède la compétence en matière de gestion des eaux pluviales.

A la suite des travaux de voirie et réseaux divers, l'ensemble des ouvrages hydrauliques sera rétrocédé à la Commune.

Toutefois dans le cadre de la présente opération les ouvrages seront remis à l'Association Syndicale Libre « La Mare aux Chênes 1 & 2 » dans l'attente de la reprise par la Commune de l'ensemble des ouvrages de voirie et des réseaux.

Article 1. L'Association Syndicale aura donc la responsabilité :

1. D'entretenir et de vérifier au minimum tous les 6 mois, les réseaux de collecte des eaux pluviales des parties communes (canalisations, regards Ø 1 000, grilles avaloirs).
2. D'entretenir les noues et le bassin d'infiltration enherbé, l'herbe sera tondu régulièrement, en fonction des conditions météorologiques.

Article 2. La Société URBAPAC ou toute société qui se sera substituée assumera les conditions d'entretien prévu à l'article 1, au jour de la réalisation du présent ouvrage jusqu'à la constitution de l'Association Syndicale avec le premier acquéreur prévu à l'article des Statuts de l'Association.

Article 3. La Commune de CIERREY, représentée par Monsieur Loïc MORIN, Maire en exercice, s'engage dès la reprise de la voirie et des réseaux à assumer la responsabilité et l'entretien dans les conditions énoncées ci-dessus.

Article 4. La présente convention sera annexée au cahier des charges de l'opération « La Mare aux Chênes 1 & 2 » dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur et publiée au bureau des hypothèques par le notaire rédacteur des actes de vente.

Fait à CIERREY

Le, ... 17.04.09

URBAPAC
Pour la Société URBAPAC
Tél. 01 99 92 93 00
13, Rue des carrières
78520 LIMAY

Pour la Mairie de CIERREY

