

Département de la SARTHE

Commune de SABLÉ sur SARTHE

"Le Grand Clos de Gastines"

Cahier des charges

URBAPAC Aménageur Concepteur 13 Rue des Carrières - BP65 78520 LIMAY Tel: 01.30.92.93.00				ABC Alignements Bureau d'études 28 Rue des Gains 78930 Auffreville-Brasseuil Tel: 06.22.65.18.97	
		Date : 03/01/2007			
Modifications				Numéro d'opération	
a		e	URBAPAC	2017	
b		f	Tél. 01.30.92.93.00		
c		g	13, Rue des Carrières		
d		h	78520 LIMAY		

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** 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.

Il doit être rappelé 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**, 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** 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

Le terrain vendu est issu d'une propriété située dans la Commune de Sablé sur Sarthe cadastré **section BP n°134 – 138** d'une superficie totale d'environ **36 011 m²**. Le lotissement est composé de **37 lots** et a été approuvé par Arrêté de Monsieur le Maire de Sablé sur Sarthe (72) en date du 29 août 2005.

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.
- 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 de la ZAC.

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, télédistribution, d'assainissement, d'éclairage public.

La création de ces équipements est à la charge de la Société **URBAPAC** 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

Suivant convention entre la Commune de Sablé sur Sarthe et l'aménageur en date du 27 septembre 2005, il est prévu la cession des espaces collectifs au profit de la Commune. Dès lors selon l'article 7 de ladite convention, il n'y a pas lieu de créer une Association Syndicale.

Article 6 - Réseaux

Tous les lots sont tenus de se raccorder aux réseaux en utilisant les branchements prévus à cet effet.

Article 7 - 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.

Article 8 - Servitudes imposées à chaque lot

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.

Article 9 - 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 10 – Permis de construire

Chaque propriétaire construit, dans le respect des dispositions du règlement du dossier de réalisation de la ZAC 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 11 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré par des emplacements prévus sur la parcelle. La surface à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il sera prévu 2 places de stationnement par logement dont une directement accessible depuis la voie publique et libre de toute contrainte d'utilisation. (Espace non clos).

Article 12 - Clôtures et plantations

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.

Article 13 - Prescriptions de chantier

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 bastaings de 8 cm d'épaisseur.*

Ces bastaings 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.

Une somme de **QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (460 euros)** sera versée par chaque acquéreur de lot sur un compte ouvert soit chez le notaire du vendeur, soit au nom de la Société URBAPAC, à la signature de l'acte authentique, pour couvrir les frais entraînés par l'entretien des voies et des espaces publics dans l'attente de la reprise par la Commune.

Le solde, une fois les réparations éventuelles effectuées, sera remis à la Commune si la voirie est rétrocédée.

Article 14 - 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 15 - Servitudes particulières

a) 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.

b) 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.

Ils devront conservés les arbres existants sur leur parcelle et particulièrement les arbres existants sur les lots n°14 et 21.

Il devra maintenir sa parcelle dans un état propre de façon à assurer l'aspect agréable du lotissement.

c) 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.

d) 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 de façon à ne pas être visibles des voies ou espaces communs.

Article 16 - 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 17 - 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.