



MONTOURS (35)

Lotissement Communal

REGLEMENT



Commune de Montours
1 Place Saint Melaine
35460 MONTOURS

J/m/a	Complément : pièce N°
J/m/a	Complément : pièce N°
15/02/2009	Dépôt initial



I CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement complète le cahier des charges établi pour ledit lotissement.

Il fixe dans les limites définies par les articles R 442-2 et suivants, du code de l'urbanisme, les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le présent lotissement.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre, un ou plusieurs lots du lotissement. Il est opposable notamment à l'aménageur tant que celui-ci conserve un lot en vente ou s'il se réserve la jouissance d'un ou de plusieurs lots.

Les prescriptions du présent règlement doivent être rappelées « in extenso » dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement, notamment dans les actes de mutation ou de location.

II ARTICLES

1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation à l'exception de celles visées à l'article 2.

2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seront autorisées toutes les constructions individuelles ou groupées destinées principalement à l'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale, ne créant pas une gêne pour le voisinage sous réserve que l'activité puisse s'intégrer dans le volume normal de l'habitation et de prévoir le stationnement nécessaire en dehors des voies publiques.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

La desserte du lotissement sera assurée à partir des voies existantes par les voies créées dans le cadre du lotissement.

Les voies auront les caractéristiques portées au plan d'aménagement et de composition et les structures définies au programme des travaux.

Tout lot ne peut avoir plus d'un accès automobile.



4. DESERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

L'assainissement est de type séparatif.

Eaux usées :

toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Deux lots pourront être réunis pour y édifier une seule construction, dans ce cas, les zones de non aedificandi latérales, entre les lots réunis, ne sont plus à prendre en compte.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIE ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions se fera à l'alignement ou en retrait minimal de 5 mètres.

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 CONSTRUCTION PRINCIPALE

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible, en respectant les dispositions du plan d'aménagement et de composition.

Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2 BATIMENTS ANNEXES

Type abris de jardin : Ils seront implantés en fond de parcelle et en limite latérale. Les eaux pluviales devront être rejetées obligatoirement sur la parcelle.

Les autres bâtiments annexes sont soumis aux règles de l'article 7.1





8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m.

9. EMPRISE DU SOL

L'emprise au sol des constructions respecteront les dispositions de l'article 14 du présent règlement.

Les locaux à usage d'activités ne pourront dépasser 50% de la surface au sol de l'habitation. Les bâtiments annexes séparés du volume principal d'habitation, ne dépasseront 20 m² d'emprise au sol.

10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se détermine à partir du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au sommet de l'acrotère du toit terrasse ou du faitage. Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises dans l'axe du milieu de la longueur du bâtiment.

Les constructions principales auront une hauteur maximale de 9.50 mètres. Toutefois des hauteurs différentes pourront-être admises sous réserve de motivation et avis de l'architecte conseil.

Les hauteurs des bâtiments annexes (auront une hauteur maximale) de 3.50 m.

Les demandes de permis de construire devront présenter une coupe verticale du projet cotée en altimétrie par rapport au nivellement du lotissement.

11. ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Aspect extérieur - Matériaux

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en prenant en compte le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

•si la toiture présente une double pente, elle sera comprises entre 35 et 45°.

SONT A PRIVILEGIER:

- 1. Les constructions à l'architecture innovante[1]:
 - Volumétrie simple
 - Fonctionnalité
 - Organique
- 2. Les éco-constructions
 - Utilisation de matériaux à faible impact environnemental
 - Orientation favorisant les apports solaires (lumière+chaleur)
 - Bonne isolation.

[1] Sont considérés comme relevant d'une démarche d'architecture innovante, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural





- Toutes architectures et utilisations de matériaux sont possibles dans les limites d'un volume simple, du règlement et des interdictions notées ci-dessous et seront soumis à l'avis de l'architecte conseil.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement (coffret des volet roulant, VMC, CTA, PAC,...) ne devront pas être visibles en façade de rue.

SONT INTERDITS:

- Tous pastiches
- Tout ornement non justifiable
- Les clôtures en plaque béton ou PVC

11.2 Couvertures

Les toitures seront, obligatoirement, recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant la teinte de l'ardoise (les modèles carrés sont proscrits). Cependant les toitures en bac acier de couleur ardoise mat et en zinc ou zinc-titane de couleur mat sont autorisées.

La couverture en tôle ondulée est interdite.

Les toitures en verre sont autorisées.

Les toitures pourront recevoir des capteurs solaires.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la construction. Les gouttières pourront être en zinc naturels pré-patinés, en cuivre ou en aluminium.

Les faîtages de l'habitation, si il y a lieu, seront pour les toitures à double pentes, exécutés par des faîtières en terre cuite.

Pour les autres toitures, exécutées par des faîtage à linolets ou en zinc.

11.3 Enduits - Façades

Tous revêtements de façade est possible à l'exception de ceux visés à l'article 11.1 du présent règlement.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

La teinte de la construction principale devra être précisée dans la demande de permis de construire.

L'emploi du blanc est interdit.

Les bâtiments annexes, s'ils sont séparés de l'habitation seront habillés en bois traité (peint, lasuré ou naturel.)

11.4 Les constructions mitoyennes

Il est autorisé, de part et d'autre de l'habitation, en limite séparative, en prolongement du pignon de la construction, la mise en place, sur une longueur maximum de 6 mètres à partir de celui-ci, d'un mur plein en maçonnerie de même nature que ceux de la construction avec enduit identique sur les deux faces ou d'un treillage bois. Sa hauteur n'excédera pas 2 mètres.





11.5 Entrées, clôtures ou délimitation des lots

11.5.1 Entrées des lots

Les entrées de lots sont imposées. Ils auront une largeur de 5 mètres de façon à pouvoir recevoir 2 véhicules légers.

Cet emplacement sera réservé au stationnement privé du lot considéré et strictement inconstructible. Il pourra cependant être recouvert par une structure bois (type pergola), et fera l'objet d'un traitement en cohérence avec l'architecture du volume principal d'habitation.

Les portails, et portillons, s'ils sont prévus, seront en bois lasuré de teinte naturelle, peints, ou en métal pré laqué. Le PVC est autorisé.

La couleur blanche est proscrite

Leur hauteur ne dépassera pas 1.20 m. Les vantaux ne pourront se développer du côté de la voie publique.

11.5.2 Clôtures ou délimitations en rive des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Les matériaux utilisés pour édifier les clôtures en limite séparative, ne pourront être que les suivants :

- Clôtures constituées de poteaux en bois, plastique ou métal de 1,20 mètre de hauteur maximum et d'un grillage plastifié ou galvanisé, éventuellement doublé d'une haie vive (telle que décrite dans l'article 13) d'une hauteur de 1.40m maximum.

- Clôture bois à lisse, à traversées ou à croisillons, n'excédant pas 1.20 mètre de hauteur doublée ou non d'une haie vive (telle que décrite à l'article 13).

11.5.3 Clôtures ou délimitations en limite séparative de lots, en fonds de lots, en rive d'espace commun

Les matériaux utilisés pour édifier les clôtures en limite séparative, ne pourront être que les suivants :

- Clôtures constituées de poteaux en bois, plastique ou métal de 1,20 mètre de hauteur maximum et d'un grillage plastifié ou galvanisé, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur de 1.80m maximum, telle que décrite dans l'article 13.
 - Clôture bois à lisse, à traversées ou à croisillons, n'excédant pas 1.20 mètre de hauteur doublée ou non d'une haie vive, telle que décrite à l'article 13.
- Les éventuels portillons en fond d'enclave seront de même type que la clôture. Ils ne dépasseront pas 1.20 mètre tant en hauteur qu'en largeur.

12. STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de tourisme, il est exigé deux places de stationnement sur le terrain de la construction à l'emplacement indiqué sur le plan d'aménagement et de composition. Le ou les garages ou aires de stationnements couvertes ne peuvent être inclus dans ce décompte. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement des véhicules lourds est interdit tant sur les lots que sur la voie publique (engins de P.T.C. supérieures à 3,5 tonnes).





13. ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les reculs de construction par rapport à la voirie principale devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Sur le reste du lot, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront alors 30% au moins de la surface considérée.

50% de la surface totale du lot devra être perméable. Les toitures végétales pourront être comprises dans ce ratio.

Les haies de palmes (*Prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : Thuyas, Cyprès..) sont proscrites.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence) sont proscrites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. (Voir annexe au règlement).

14. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette maximale (S.H.O.N.) autorisée sur l'ensemble des lots du lotissement est fixée à 1750 m². Dans cette limite, la S.H.O.N. maximale autorisée sur chaque lot est fixée par l'aménageur à 250 m², et sera indiquée dans une attestation jointe à l'acte de vente.

Cette attestation de S.H.O.N. maximale autorisée établie par l'aménageur sera jointe à toute demande de permis de construire.

SANCTIONS - FORCE DU PRESENT REGLEMENT

En cas de non respect des règles posées ci-dessus et sans préjudice des sanctions administratives ou judiciaires découlant de la réglementation, il est stipulé dans l'intérêt des propriétaires lotis que tout intéressé pourra demander à l'autorité judiciaire la démolition des ouvrages sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande d'autorisation de lotir et sera approuvé dans l'arrêté à intervenir.

Il sera publié au bureau des Hypothèques de Fougères ainsi que les autres pièces du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Son respect sera assuré par :

La Collectivité,

Le Lotisseur,

tout Propriétaire qui peut en demander l'application.

**Haie type essences horticoles****Plants à feuillage caduc**

<i>Weigelia Cardinal</i>	Wc	(Weigelia)
<i>Philadelphus virginialis</i>	Pv	(Seringat)
<i>Cornus mas</i>	Cm	(Cornouiller)
<i>Prunus triloba</i>	Pt	(Amandier de Chine)
<i>Corylus avellana</i>	Ca	(Noisetier)
<i>Deutzia "mont rose"</i>	DM	(Deutzia)
<i>Euonymus europaeus</i>	Ee	(Fusain d'Europe)
<i>Lonicera tatarica</i>	Lt	(Chefrefeuille de Tatarie)
<i>Viburnum opulus</i>	Vo	(Viome obier)
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Sr	(Saule à feuille de romarin)
<i>Ceanothus « Marie Simon »</i>	Cm	(Ceanothe)
<i>Spirea van houttei</i>	Sv	(Spirée)

Plants à feuillage persistant

<i>Viburnum tinus</i>	Vt	(Laurier tin)
<i>Prunus lusitana</i>	Pl	(Laurier du Portugal)
<i>Elaeagnus X Ebbengeii</i>	EE	(Olivier de Bohème)
<i>Escallonia Cardinalis</i>	EC	(Escallonia)
<i>Osmanthus heterophyllus</i>	Oh	(Osmanthe à feuilles variables)
<i>Cytisus scoparius "palette"</i>	CS	(Genêt à balais)
<i>Hypericum hidcote</i>	HH	(Millepertuis arbustif)
<i>Photinia X Fraserii « red robin »</i>	PF	(Photinia)
<i>Cotoneaster franchetti</i>	CF	(Cotoneaster)

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc



MONTOURS (35)

Lotissement Communal

CAHIER DES CHARGES



Commune de Montours
1 Place Saint Melaine
35460 MONTOURS

J/m/a	Complément : pièce N°
J/m/a	Complément : pièce N°
15/02/2009	Dépôt initial



ARTICLE 1 – NATURE DU CAHIER DES CHARGES

1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le lotissement projeté est situé à proximité du bourg de Montours le long de la rue des Cordiers. Il comporte 22 lots privatifs à usage d'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale.

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

• Les règles de caractère contractuel pour assiette foncière le terrain ci-après identifié :

Commune : Montours
Cadastre : section ZP n° 130, 43 et 47

• Les conditions générales des ventes qui seront consenties par La COMMUNE, de même que les conditions de reventes successives qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.

• Les lots ne sont délimités qu'approximativement sur le plan masse, leurs surfaces exactes ne seront calculées qu'après le bornage définitif des lots par le Géomètre chargé de l'opération.

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de Fougères, au plus tard en même temps que la première vente qui sera réalisée.

2. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

2.1 Caractère contractuel

Les règles énoncées dans le présent cahier des charges s'imposent contractuellement :

dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à, et par, quiconque détient, ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

De la même façon, ce cahier des charges, (comme tous les autres documents graphiques ou écrits du lotissement) s'applique à chaque copropriétaire de parcelles divisées.

Ce cahier des charges doit être remis intégralement avec toute promesse de vente, compromis de vente, acte de vente, tant par le lotisseur que par le Notaire, à ses acquéreurs, et par ces acquéreurs lors des aliénations successives ou locations.

2.2 Rôle de chaque propriétaire

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que jamais et sans aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

Architecte conseil :

Tout propriétaire devra s'entretenir avec l'architecte conseil missionné par le lotisseur:

Serge HAMON
La Haute Plesse 35830 BETTON
Tel: 02.99.55.80.34

Il interviendra au stade de l'esquisse de leur projet afin de prendre connaissance des objectifs d'aménagements souhaités pour ce lotissement :

- minimiser l'impact des constructions sur l'environnement
- valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables.
- Optimiser la gestion des eaux pluviales.
- Promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur la santé des habitants.
- Valoriser l'architecture innovante intégrée dans un village rural traditionnel.



3. MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Tant que la première vente ne sera pas intervenue, le vendeur pourra modifier les dispositions, non réglementaires, contenues dans le présent cahier des charges ; il pourra en ajouter d'autres qu'il estimerait nécessaires, après avis des services compétents, mais seulement si ces dispositions ne portent pas atteintes au droit des acquéreurs ayant déjà réservé un lot.

Après la première vente, toute modification du présent Cahier de Charges sera réalisée conformément à l'article L315-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

1. DROITS ET OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

1.1 Délivrance du lot privatif

La COMMUNE 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 de possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur réglera les contributions et impôts de toute nature relatifs à la parcelle acquise et sera tenu de rembourser au vendeur la quote-part des contributions et impôts de toute nature existant actuellement ou pouvant être établis ou à acquitter pour son compte, lesquels seront déterminés au prorata des surfaces par lui acquises et de la date d'acquisition.

La COMMUNE ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé, dans tous les droits, en la COMMUNE pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

1.2 Réserve de privilège – action résolutoire

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix principal, intérêts, frais et accessoires, à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente et ce, par privilège expressément réservé à l'organisme vendeur.

1.3 Remise de titres

Il ne sera remis aucun titre de propriété, mais les acquéreurs pourront se faire délivrer à leur frais tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot ou les lots à eux vendus.

1.4 Garanties

1.4.1 Garanties de l'état du lot privatif

La COMMUNE autorise, dès la signature d'une promesse de vente ou d'un compromis de vente, l'ACQUEREUR à faire procéder par le constructeur de son choix, si celui-ci l'estime opportun, à toute étude du sol préalable susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction sur le lot objet de la réservation, l'ACQUEREUR s'engageant à remettre le terrain dans son état initial.

L'ACQUEREUR, qui a toute latitude pour visiter le terrain avant sa réservation, est réputé avoir constaté l'état géologique du sol ou du sous-sol, susceptible d'entraîner, de la part du constructeur, des travaux supplémentaires de fondations spéciales devant entrer dans le coût de la construction, il ne pourra obtenir une diminution de prix du terrain vendu ou une annulation de la vente.

Il est ici précisé en tant que de besoin, ce que l'ACQUEREUR reconnaît, que le coût d'une éventuelle étude du sol comme celui de travaux supplémentaires entraînés par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, restera à l'entière charge de l'ACQUEREUR et ne pourra donner lieu à aucune diminution de prix.

La Commune vendeuse ne sera tenue à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyennetés.



1.4.2 Garanties d'éviction

Le VENDEUR 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 du terrain vendu.

1.4.3 Garantie de contenance

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

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

La contenance de chaque parcelle indiquée sur le plan des aménagements, calculée graphiquement comme cela est indiqué à l'article 1er n'a pas de caractère définitif. Ce sera celle résultant des documents cadastraux établis par le Géomètre-Expert foncier désigné par la Commune qui figurera sur les actes de vente et sera garantie aux acquéreurs. Ceux-ci auront un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte pour la faire vérifier à leurs frais.

Passé ce délai, ils seront déchus de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait, en fait, une différence, elle devra alors faire le profit ou la perte des acquéreurs. Si des réclamations se produisaient dans le délai fixé ci-dessus et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente fixé serait modifié proportionnellement à la différence constatée.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATIF

2.1 Droits et obligations relatifs à la construction

2.1.1 Solidarité

Pour les lots qui appartiendront à un ensemble de propriétaires, il y aura solidarité entre eux et les droits et actions, tant personnels que réels de l'organisme qui vendra, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants. La même solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commandants qui y seraient substitués.

2.1.2 Permis de construire

Conformément à la législation en vigueur, l'acquéreur devra demander et obtenir un permis de construire en respectant les clauses du règlement. En même temps, l'acquéreur devra déposer une déclaration administrative pour les clôtures qui devront être conformes au règlement et réalisées dans un délai maximal de 3 ans à partir de la date de délivrance du permis de construire.

2.1.3 Subdivision de lot

Toute division de lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle. Toutefois, après une réunion de lots, il pourra être procédé à une division en vue de rétablir un ou plusieurs lots originaires. Le propriétaire d'un lot pourra faire un logement au maximum sur un même lot.

2.1.4 Hommes de l'art: Géomètre

L'implantation des constructions sera effectuée par un Géomètre-Expert au choix des acquéreurs.

2.1.5 Sujétions relatives aux travaux de construction

Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.



Il est interdit de :

- stocker des matériaux sur palettes ou en vrac sur les emprises des chaussées, trottoirs, espaces verts ou autres lots. De ce fait, ceux-ci devront être déposés directement sur le lot. Les gravois devant, de leur côté, être évacués dès la réalisation des travaux.
- préparer du béton ou en manipuler en dehors du lot.
- Bruler tous matériaux sur le chantier
- Stocker des produits dangereux.

Les coulées de laitance devront être évacuées vers une fosse de décantation et absolument pas sur les voiries, trottoirs, espaces verts, autres lots, caniveaux, réseaux d'assainissements des eaux usées et des eaux pluviales, bassin de rétention.

Lors du passage d'engins de levage ou de matériels de transport, les bordures de trottoirs devront être protégées par les moyens dont l'entreprise sera seule juge.

Les stabilisateurs des matériels de levage ne devront pas prendre appui sur les bordures. S'ils doivent reposer sur la chaussée, il est nécessaire de faire une pièce de bois de dimension suffisante pour éviter les poinçonnements. L'acquéreur devra, à cet effet, en informer son constructeur ou ses entreprises afin que ceux-ci prennent en charge les éventuelles détériorations qu'ils pourraient causer.

Le tri des déchets de chantier est obligatoire

Chaque propriétaire est tenu directement, à l'égard des autres propriétaires et du Lotisseur, de réparer tous désordres créés par ses travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

2.1.6 Clôtures

La déclaration administrative relative aux clôtures devra être établie et déposée en même temps que la demande de permis de construire de la maison.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront mitoyennes et établies à frais communs. Au cas où le propriétaire d'un lot serait conduit à exécuter les clôtures mitoyennes avant que le ou les lots contigus soient vendus, il paiera la totalité des clôtures. Mais les acquéreurs voisins devront lui rembourser la part leur incombant dans le délai de trois (3) mois après la signature de leur contrat d'acquisition.

Les clôtures grillagée en limite d'emprise publique seront implantées en retrait de 1.00 mètre.

L'implantation des portails se fera obligatoirement en retrait de 5.00 mètres minimum par rapport aux limites d'emprises.

2.1.7 Entretien

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté, il est interdit d'y construire des annexes inesthétiques. Toute construction devra faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux préalable.

Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être entretenu. L'espace vert sera traité en jardinet d'agrément comportant massifs floraux, arbustes, gazon, etc...

Les chenils et poulaillers sont interdits.

Les paraboles devront être intégrées au mieux de préférence sur les façades secondaires ou fixées au sol.

Les panneaux solaires seront intégrés au mieux, de préférence sur les toitures.

Le stationnement permanent de caravanes sur le domaine public est interdit.

Le stationnement de poids lourds ou cars, tant sur les lots que sur la voie publique, est interdit.



Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Les enduits et peinture des murs et façades seront périodiquement refaits.

2.1.8 Affichage

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

- 1 - pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- 2 - pour les panneaux dits de chantier.

2.2 Droits et obligations relatifs à la construction

2.2.1 Servitudes générales

- Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.
- Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- Ils jouiront de même et sans soufte de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

2.2.2 Servitudes d'urbanisme

Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, définissant en particulier les règles d'implantation, de volume, d'aspect des constructions et d'obligation de permis de construire.

IL faudra fortement justifier le parti-pris architectural dans le sens d'une intégration remarquable dans l'environnement lointain et proche. Intégration dans le bourg de Montours et dans son paysage bocager, intégration dans une rue au milieu des constructions voisines.

Avant le dépôt de leur permis de construire les acquéreurs ou leurs constructeurs doivent impérativement vérifier les positions altimétriques et planimétriques des boîtes de branchements d'assainissement, coffret de comptage EDF, abri compteur eau potable et tabouret de branchement de téléphone réalisés par le

lotisseur sur leur lot afin d'en tenir compte pour l'implantation de leur maison et des accès ainsi que pour le raccordement aux réseaux.

2.2.3 Relatifs aux servitudes passives éventuelles

Écoulement 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.

Le ruissellement pluvial produit par les toitures des constructions sera traité par chaque acquéreur sur le lot par la réalisation ou la mise en place d'une citerne en sortie de gouttière (constitue une réserve d'eau autonome pour l'arrosage du jardin) raccordés à une canalisation de surverse pour prévenir tout débordement en cas de forte précipitation.

Il est également possible de mettre en place une citerne enterrée également raccordée à une canalisation de surverse.

La gestion des eaux de toitures sur chaque lot permet de retenir et de ralentir le ruissellement.

Réseau des eaux pluviales

Lot n°1 : la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, un débit de fuite imposé de 2 litres seconde est mis en place.

Passage de canalisations

En ce qui concerne les canalisations et réseaux nécessaires au lotissement, chaque lot devra accepter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, téléphone, éclairage public) qui pourront être utiles à l'un et à 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.

Arbres et plantations

Responsabilité du propriétaire

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot privatif, qu'ils aient été ou non plantés par lui et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.



Arbres mitoyens

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Distances légales des arbres

Nonobstant les dispositions des articles 671, 672 et 673 du Code Civil, le propriétaire du lot privatif ne pourra demander ni l'abattage, ni l'élagage d'un arbre existant sur un emplacement collectif, ou sur un autre lot privatif, même si celui-ci n'est pas à la distance légale sauf décision contraire de l'ensemble des co-lotis et du Lotisseur.

2.3.4 Servitudes particulières

- Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage souterrain ou aérien des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de téléphone et des fossés d'écoulement des eaux pluviales devant, pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront. Ces dernières devront être clairement définies lors de l'achèvement des travaux.

L'acquéreur de l'immeuble supportant de telles servitudes sera de ce fait, responsable des dégradations pouvant survenir aux canalisations traversant son lot.

En outre, il ne pourra s'opposer à tous travaux dans son lot, nécessité par la réparation et l'entretien des canalisations qui s'y trouvent. Certaines servitudes pourront être créées en cours des travaux, pour des raisons techniques et financières, sans qu'un acquéreur ne puisse s'y opposer, qu'il soit ou non propriétaire du lot.

Aucune indemnité ou diminution du prix ne pourra être demandé au titre de ces servitudes.

- Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à l'emprise sur son lot du talus de la route en déblais ou en remblais. Il devra en outre, assurer l'entretien et la maintenance de ce talus. En outre, le lotisseur se réserve la possibilité de régaler les terres de déblais ou de décapage en provenance du chantier de mise en viabilité du lotissement sur les lots sans que les acquéreurs ne puissent s'y opposer ni prétendre à une indemnité.

- Aucun acquéreur ne pourra s'opposer au passage de public sur la voie interne de l'opération.

- Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tout contrat ou abonnement à souscrire auprès de la commune, d'Electricité de France (E.D.F.) ou fournisseur similaire, de la société fermière de Gaz sur la commune, des TELECOM ou des sociétés concessionnaires.

- Les acquéreurs devront évacuer leurs eaux ménagères, usées et pluviales conformément aux règles définies dans le présent cahier des charges.

Chaque acquéreur devra, avant toute implantation altimétrique de son pavillon, vérifier la hauteur fil d'eau des boîtes de branchements Eaux Usées et Eaux Pluviales.

Dans le cas de l'impossibilité de raccorder son pavillon par écoulement gravitaire jusqu'à la boîte de branchement Eaux Usées et/ou Eaux Pluviales, l'acquéreur mettra en place le moyen adapté, à sa charge financière. Il pourra, par exemple, installer des pompes de refoulement.

24 Relatifs aux constructions et frais

2.4.1 Contributions et charges

Chaque propriétaire acquittera les impôts, contributions et charges auxquels chaque lot privatif est assujéti à compter de son entrée en jouissance.

2.4.2 Frais et honoraires des contrats

Les frais, droits et honoraires des contrats de vente sont à la charge des acquéreurs et seront réglés entre les mains du Notaire à la signature de l'acte authentique de vente.

Ils devront en outre supporter les honoraires du géomètre expert foncier relatifs à l'implantation de la construction.



2.5 Dispositions diverses

2.5.1 Assurance contre l'incendie

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux. Il devra en outre obligatoirement se conformer aux dispositions énoncées dans la loi Spinetta (78.12 du 7 janvier 1978) portant réforme de la réglementation et de l'obligation d'assurance de la construction.

La police d'assurance devra contenir une clause contre le recours des voisins correspondant à la valeur des trois lots les plus proches.

ARTICLE 3 - REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES COLLECTIVES

1. COMPOSITION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage collectif sont des équipements d'INFRASTRUCTURE et comprennent notamment s'ils existent :
voies de desserte,

réseaux d'assainissement des eaux pluviales,

réseaux d'assainissement des eaux usées,

réseaux divers de : eau potable, électricité, téléphone, éclairage public, gaz.

espaces verts ou espaces communs, passages piétons, haies, signalisations.

Le tout ainsi que lesdits équipements internes audit lotissement quant à leurs tracés de raccordement, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation seront approuvés dans l'arrêté de lotir et sont repris dans le programme des travaux.

2. CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

La création et la réalisation des équipements collectifs sont à

la charge exclusive du COMMUNE qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et prescriptions résultant de l'arrêté approuvant le lotissement et les arrêtés modificatifs, le cas échéant.

Ces équipements seront réalisés en deux tranches comportant deux phases (provisoire et définitive) en conformité des règles d'urbanisme et des stipulations de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.

Le Lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux.

3. OBLIGATIONS DU LOTISSEUR A L'EGARD DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Obligations d'achèvement total

Nonobstant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, Le LOTISSEUR demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement :

dans le respect des conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement et, le cas échéant, les arrêtés modificatifs, avec l'obligation, par 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.

Possibilité d'ajustements mineurs

La COMMUNE se réserve néanmoins le droit de procéder, dans l'exécution desdits travaux, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.

Exercice de l'action en garantie par une majorité de colotis

Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre de la COMMUNE et, le cas échéant, des exécuteurs de travaux ne pourront être exercées que par une majorité de co-lotis définie au code de l'Urbanisme.