

CAHIER DES CHARGES
Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot
Eco-hameau de Boissières (46)



Département du Lot
Communauté d'agglomération du Grand Cahors

Eco-hameau de Boissières

Boissières – 46

Permis d'aménager
Cahier des charges

CAHIER DES CHARGES
Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot
Eco-hameau de Boissières (46)

CAHIER DES CHARGES
Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot
Eco-hameau de Boissières (46)

ARTICLE 1 - Portée du Cahier des charges

Le présent cahier des charges ne peut en aucun cas faire opposition au Code de l'Urbanisme et au règlement du lotissement.

Les règles qui y sont mentionnées s'imposent :

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

Le cahier des charges est opposable à, et, par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

ARTICLE 2- Engagement de l'aménageur et des acquéreurs

Avant tout engagement de vente ou de location, le lotisseur devra faire consulter aux candidats acquéreurs de lots :

- le règlement, le programme des travaux, le cahier des charges,
- les divers plans : composition, masse, V.R.D.

Au moment de la vente ou de la location, les candidats acquéreurs doivent déclarer avoir pris connaissance de ces documents et s'engager à les respecter intégralement.

ARTICLE 3 - Equipement communs - certificats administratifs

La remise au lotisseur des certificats de conformité des gestionnaires de réseaux est subordonnée à l'exécution des conditions et obligations définies par le programme des travaux du lotissement.

Le lotisseur s'engage en signant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue à l'article R462-1 du code de l'urbanisme, sur la conformité des travaux.

ARTICLE 4 - Disposition concernant les lots invendus

Le lotisseur est tenu de débroussailler régulièrement les lots invendus de façon à ce qu'ils soient toujours en état de propreté. Les co-lotis ne doivent en aucun cas utiliser ces lots comme lieu de décharge.

ARTICLE 5 - Jouissance des lieux, servitudes

a) Respect des servitudes

Les propriétaires des lots devront respecter les servitudes de visibilité

CAHIER DES CHARGES
Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot
Eco-hameau de Boissières (46)

instituées en vertu des textes réglementaires.

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant le lot dont ils sont propriétaires et les espaces communs dont ils ont collectivement la jouissance.

Les acquéreurs devront souffrir l'apposition, dans l'intérêt général, sur leur clôture, de plaques ou de panneaux de signalisation. Ils ne peuvent s'opposer à l'installation de candélabres ou tous autres ouvrages (Télécommunications ou Electricité, etc...) d'intérêt général le long de leur clôture ou devant leur parcelle.

Les acquéreurs ne pourront utiliser que les branchements réalisés au droit de leur lot.

b) Jouissance des lieux

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans le règlement du lotissement.

Toute activité susceptible de nuire au repos et à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est interdite. Le dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges est interdit sur les voies du lotissement. Cette prohibition concerne notamment les installations inconfortables ou insalubres.

Aucun dépôt d'immondices ou de fumier n'est toléré. Aucune installation nauséabonde n'est admise.

Les décharges de déchets sont proscrites sur les lots.

Les propriétaires devront user de leur lot de manière à ne pas nuire au repos et à la tranquillité de leurs voisins. L'extérieur des constructions doit être constamment tenu en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Les parcelles de terrain devront être tenues en bon état et conserver un aspect agréable.

Les locaux à usage professionnel (profession libérale et services uniquement) sont autorisés dans la mesure où ils n'engendrent pas de nuisance sonore, olfactive et visuelle (stockage et ou stationnement extérieur par exemple).

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots, qui peuvent en user librement, suivant leur destination, sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Tout usage abusif ou dégradation de ces biens, entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'utilisateur.

CAHIER DES CHARGES
Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot
Eco-hameau de Boissières (46)

ARTICLE 6 - Publicité - affichage - enseignes

Il est interdit de louer ou sous louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain des constructions, seules les enseignes se rapportant à la profession de l'occupant, sont autorisées.

Les noms des artisans et inscriptions diverses qui seront portés sur les bâtiments ou des panneaux devront figurer dans le dossier concernant la demande de permis de construire en indiquant les dimensions des lettres et les couleurs.

ARTICLE 7 - Permis de construire

Les accès sont définis au plan de composition d'ensemble, ils devront tenir compte de la position des arbres et coffrets électriques, Télécommunications et lampadaires.

Les constructions devront être conçues en fonction du niveau des réseaux d'assainissement.

Chaque acquéreur de lot devra déposer une demande de permis de construire, celle-ci comprendra, entre autres, un volet paysager.

ARTICLE 8 - Exécution du plan de morcellement - bornage

A l'appui de toute demande de certificat administratif, le lotisseur joindra le procès-verbal de bornage dressé par le Géomètre - Expert, membre de l'ordre, ayant procédé au piquetage et au bornage, ce procès-verbal de bornage garantissant l'exécution fidèle du morcellement défini par les plans approuvés.

Au cas où des bornes disparaîtraient du fait du co-loti ou des entreprises travaillant pour lui le remplacement de celles ci, serait effectué par un Géomètre - Expert, à la charge du co-loti.

ARTICLE 9 - Révision du lotissement

Toutes modifications seront soumises aux dispositions des articles L442-10, L442-11 et R 442-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 - Délais

Tout acquéreur de lot du présent lotissement doit :

- Déposer dans un délai maximum de 16 mois, à compter de la signature de l'acte, une demande de permis de construire à la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

CAHIER DES CHARGES
Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot
Eco-hameau de Boissières (46)

- Avoir terminé les travaux et présenté la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux dans un délai de 2 ans, à compter de l'obtention du permis de construire.

Faute de quoi, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors peut exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé et désigné par elle, après évaluation contradictoire de la plus-value apportée au terrain par la réalisation des travaux entrepris par l'acquéreur. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

ARTICLE 11 - Vente - location - morcellement

- a) - Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.
- b) - Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse, accordée par la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et ce, sans préjudice, s'il a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementations relatives au lotissement.
- c) - Dans l'hypothèse où un propriétaire revendrait son lot avant toute construction, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors pourra exercer un droit de préemption. Le prix de vente ne pourra être supérieur au prix d'achat majoré par l'application du coefficient d'érosion monétaire. Les frais de notaires seront à la charge du revendeur.

ARTICLE 12 - Dégâts éventuels

Toute dégradation causée aux chaussées, réseaux et garages collectifs par les propriétaires des lots, ou les entrepreneurs intervenant pour leur compte, sera réparée par la communauté d'agglomération ou par une entreprise de son choix, aux frais du propriétaire du lot concerné.

ARTICLE 13 - Rapports géotechniques

Le mode de construction des bâtiments devra tenir compte des prescriptions particulières définies par les études géotechniques réalisées par le Maître d'Ouvrage et dont les rapports figurent en annexe du présent Cahier des Charges. Les études complémentaires liées à la construction sont à la charge du constructeur.

ARTICLE 14 - Divers

a) Eclairage extérieur

Afin de respecter la démarche de développement durable, l'éclairage artificiel extérieur doit être traité avec soin.

CAHIER DES CHARGES
Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot
Eco-hameau de Boissières (46)

Les luminaires mis en place par les futurs acquéreurs des lots doivent être économes en énergie ou utiliser l'énergie solaire pour leur fonctionnement. Les luminaires ne doivent pas polluer la voûte céleste. L'éclairage doit être orienté vers le sol.

b) Les eaux pluviales

Les acquéreurs doivent installer un système de récupération des eaux pluviales d'au moins 1000 litres.

Le trop plein du système mis en place sera raccordé en amont de l'amorce du branchement d'eaux pluviales réalisé au droit des lots.

Les réserves d'eau non enterrées doivent être masquées par des clins de bois ou un écran végétal.

Toutes les canalisations participant à l'installation de la collecte des eaux pluviales seront différenciées des autres canalisations.

c) Nuancier

Le nuancier suivant présente une gamme de couleurs issues de l'observation des éléments naturels et architecturaux environnant le site.

Il constitue un support non exhaustif pour le choix et la cohérence des couleurs dans le lotissement des enduits, bardages, couvertures, menuiseries et ferronneries.



CAHIER DES CHARGES
Communauté d'agglomération du Grand Cahors - Lot
Eco-hameau de Boissières (46)

d) Equipements divers

Les paraboles doivent être fixées sur les murs pignons ou posées au sol, la disposition en saillie sur les cheminées, toitures, faîtage ou balcon est interdite. La teinte devra être mat et se rapprocher de celle de l'élément support afin de réduire l'impact visuel, la couleur blanc pur étant interdite.

Les climatisations et autres systèmes aérothermiques doivent être implantés contre un mur, posés sur le sol ou sur tout autre support permettant de réduire leur impact visuel et sonore.

Lorsque les équipements type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sont liés à la couverture, ils doivent être soit parallèles à la toiture, soit intégrés à celle-ci.

e) Tri des déchets

Trois points de collecte des déchets ménagers regroupant recyclable, non recyclable et un point verre sont mis en place.