

Commune de Kermaria - Sulard

Lotissement communal « La Colline »

Cahier des Charges

MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Kermaria - Sulard
14 rue de de la mairie
22450 Kermaria - Sulard
02 / 96 / 38 / 03 / 81

MAITRISE D'OEUVRE



Bureau d'études VRD et Paysages
48B rue du Port Favigo / 22000 Saint-Brieuc
06 / 50 / 22 / 98 / 83
contact@nordsud-ingenierie.fr



Agence de sensibilisation et d'architecture
Géraldine Bourdic – Cohan / 22000 Saint-Brieuc
06 / 99 / 44 / 61 / 46
gbourdic@explorarchi.fr

D1710

Etabli le 25 juin 2018

1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges s'applique à la totalité des lots qui composent le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement. Il s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé audit acte et, comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les règles énoncées dans le présent cahier des charges s'imposent contractuellement, et ce sans limitation de durée :

- Dans les rapports entre la commune et les propriétaires des lots
- Dans les rapports des propriétaires entre eux

2 - CONDITIONS GENERALES DE VENTE DES LOTS

Acquisition des parcelles :

Les acquéreurs ne pourront acquérir qu'un seul lot sur le lotissement.

Mesurage et bornage :

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un Géomètre-Expert nommé par la commune et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de Permis de Construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Lorsque l'implantation des constructions est prévue en limite de propriété (à l'alignement du domaine public ou du domaine privé), l'implantation des constructions devra obligatoirement être réalisée par un géomètre expert.

4 - ENTRETIEN DES PARCELLES, DECHARGES, DEGRADATIONS DES VOIRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

Dans les six mois de l'achèvement des travaux de construction, le propriétaire devra avoir fait disparaître de sa parcelle tous les entassements et dépôts de matériaux de constructions divers.

Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la voirie et aux équipements publics, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Faute de réparations, il pourra y être procédé d'office par la commune, aux frais de l'acquéreur.

5 - REGLEMENTATION RELATIVE AUX CLOTURES ET JARDINS

5 -1- RAPPEL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SUR LES CLOTURES

Les clôtures devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires ci-dessous, qui ont été étudiées de manière à assurer une cohérence paysagère à l'échelle du quartier et ainsi assurer un confort esthétique et visuel, tout en répondant au besoin d'intimité sur les parcelles et aux enjeux paysagers et environnementaux.

En clôture sur rue, cheminements doux et espaces paysagers :

S'il y a clôture, elles ne pourront excéder 1.40m et seront constituées :

- D'une haie de caractère champêtre, composée d'arbustes en mélange, ne devant pas déborder sur l'espace public, pouvant être doublée d'un grillage de bonne qualité. Les haies ne devront pas déborder sur la rue.
- D'un muret de 60cm maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1.40m.
- D'un grillage rigide de bonne qualité (grillages souples interdits)
- D'éventuels autres modes de clôture, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage environnant, à l'exception des talus

En limite sud des lots 12 à 19 et en limite Ouest des lots 19 à 22 :

Une haie plantée d'arbustes de caractère champêtre sera réalisée dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement, afin de garantir l'intégration du quartier dans l'environnement proche et lointain. Tout autre mode de clôture est interdit sur ces limites. Les acquéreurs seront tenus d'entretenir les plantations.

La haie pourra être doublée d'un grillage discret n'excédant pas 1,40m, positionné à l'intérieur de la parcelle, sous réserve de préserver un accès pour assurer l'entretien des végétaux plantés.

En limites séparatives :

S'il y a clôture, elles n'excéderont pas 1.80m et seront constituées :

- D'un grillage de bonne qualité
- D'une haie vive composée de plusieurs essences, pouvant être doublée d'un grillage de bonne qualité
- D'un muret de 80cm maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1.80m.
- D'un dispositif à claire-voie de bonne tenue dans le temps
- D'éventuels autres modes de clôture, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage environnant, à l'exception des talus

La pose de panneaux de type claustras sera autorisée sur une longueur maximale de 6m sur chaque limite séparative, afin de garantir une intimité sur les espaces de terrasse par exemple.

5 - 2- LES ARBRES DANS LE JARDIN

L'implantation des arbres dans les jardins devra être étudiée de façon à limiter leur ombre portée sur les façades des maisons voisines.

5 - 3- LISTE DES PLANTES INVASIVES INTERDITES

La plantation des essences suivantes dans les jardins est strictement interdite, compte tenu de leur nature envahissante et de leur **impact négatif** sur les écosystèmes naturels et le paysage dès qu'elles prolifèrent :

Ludwigia peploides ou Jussie rampante / **Ludwigia uruguayensis** ou Ludwigie à grandes fleurs **Myriophyllum aquaticum** ou Myriophylle aquatique / **Baccharis halimifolia** ou Sénéçon en arbre / **Bidens frondosa** ou Bident feuillé / **Carpobrotus edulis** / **acinaciformis** ou Griffes de sorcière / **Cortaderia selloana** ou Herbe de la pampa / **Crassula helmsii** ou Crassule de Helm / **Lagarosiphon major** ou élodée crépue / **Polygonum polystachyum** ou Renouée de l'Himalaya / **Prunus laurocerasus** ou Laurier-cerise / **Reynoutria japonica** ou Renouée du Japon / **Fallopia x bohemica** / **sachalinensis** ou Renouée de Bohême / de Sachaline / **Rhododendron ponticum** ou Rhododendron pontique / **Senecio cineraria** ou Sénéçon maritime / **Spartina alterniflora** ou Spartine à feuilles alternes / **Allium triquetrum** ou Ail à trois angles / **Impatiens glandulifera** ou Balsamine de l'Himalaya / **Paspalum distichum** ou Paspale à deux épis

5 – 4 - ENTRETIEN DES JARDINS ET DE LA VEGETATION

Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

Les clôtures devront être maintenues en bon état.

Les haies (plantées à la charge de la commune ou à la charge des acquéreurs) seront impérativement entretenues par les acquéreurs. Outre la taille d'entretien, une faible taille des arbustes suffira pour limiter leur croissance, dans le respect de leur port naturel.

Les éventuels plants à remplacer (maladie, etc.) devront être substitués par des plants de même essence.

Pour ne pas nuire à la biodiversité, l'usage de pesticides de synthèse (fongicides, herbicides, insecticides etc.) est interdit sur les parcelles privées. L'usage de pesticides naturels est autorisé.