Côtes-d'Armor
22420

Permis d'Aménager
PLOUARET (22)

Quartier Yvonne KERDUDO

Maîtrise d'ouvrage : Commune de PLOUARET

CAHIER DES CHARGES 4

A & T OUEST 11/12 quai Maréchal Joffre - BP 50123 - 22301 LANNION CEDEX - TEL : 02 96 37 82 42 - FAX : 02 96 46 50 86

Le présent **Cahier des Charges** a pour but de fixer et préciser les obligations contractuelles ou de droit privé existant entre lotisseur et acquéreurs, du fait du lotissement et dans le cadre de sa réalisation.

Il ne se substitue pas aux chapitres "Charges et conditions particulières" qui seront insérés dans chaque acte notarié et qui concernent les modalités de la vente des lots, de paiement du prix et de garanties diverses.

Son but exclusif est de préciser comment et par qui seront supportés certains frais inhérents au lotissement et engendrés par sa réalisation.

En outre, chaque acquéreur est informé que les projets situés aux abords de l'église, protégée au titre des monuments historiques, feront l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France.

a/ Avertissement des acquéreurs

Pour éviter toutes difficultés ultérieures et dans le souci le plus objectif d'information des acquéreurs, il est ci-après rappelé que les lotissements constituent des opérations d'urbanisme répondant aux prescriptions fixées par les articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette réglementation procède de l'idée qu'un lotissement constitue le prolongement harmonieux d'une agglomération et qu'il doit donc être étudié et organisé dans le souci constant de garantir aux acquéreurs le meilleur cadre de vie possible et de leur apporter, à toute proximité, tous les réseaux divers nécessaires à leur construction.

C'est bien dans cet esprit que le lotissement a été étudié et sera réalisé mais, pour une meilleure compréhension du processus général, il est rappelé, aux acquéreurs des lots, que la loi oblige tout lotisseur, quel qu'il soit, à réaliser pratiquement tous les travaux de viabilité, avant la vente des lots.

Ceci explique que les travaux de viabilité seront réalisés, pratiquement achevés sinon totalement, lorsque interviendront les premières ventes de lots.

L'attention des acquéreurs est attirée sur un certain laisser-aller qui peut parfois régner au stade des travaux de constructions.

D'une manière générale, l'organisation des chantiers de construction des habitations doit se faire exclusivement sur les lots privatifs, appartenant à chaque constructeur, et aucun dépôt de matériaux ou de matériels ne doit avoir lieu sur les voies et espaces communs du lotissement.

Il est encore rappelé que les acquéreurs des lots sont personnellement responsables des dégradations commises par leurs entrepreneurs et qu'il leur appartient d'être spécialement vigilants.

b/ Raccordement aux réseaux divers

Les obligations du lotisseur concernent l'aménagement des réseaux divers nécessaires à la desserte des constructions, dans la mesure où ces réseaux sont inexistants et conformément à ce qui est précisé, au programme des travaux annexé au présent dossier de lotissement.

Il s'agit donc des canalisations, regards, branchements, lignes et réseaux divers situés dans les voies prévues au projet de lotissement.

Tous travaux de raccordement aux réseaux divers devront être effectués à l'initiative et aux frais des acquéreurs, l'aménagement, à la charge du lotisseur, étant limité aux réseaux généraux, mais à l'exclusion de tous travaux de branchement ou de raccordement.

Avant tous travaux de branchement ou de raccordement aux réseaux divers, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de contracter les abonnements ou autorisations nécessaires auprès des services gestionnaires compétents.

Par dérogation à ce qui précède et afin d'éviter une détérioration ultérieure de la chaussée, le lotisseur exécutera, à ses frais, les branchements des différents réseaux situés à l'intérieur des voies nouvelles,

jusqu'en limite des lots, mais les acquéreurs des lots auront, à leur charge, le prolongement des branchements jusqu'à leur construction, la mise en place des compteurs, robinets d'arrêt, etc., et ils devront contracter tous les abonnements nécessaires.

Il est enfin précisé que les acquéreurs des lots devront faire leur affaire personnelle de l'emplacement des coffrets électriques, coffrets télécoms, citerneaux d'eau potable, branchement d'égouts E.U., etc., tels qu'ils auront été mis en place au moment de la réalisation des travaux de viabilité, de même que de l'emplacement des candélabres d'éclairage public ou tout type d'aménagement urbain. De plus, chaque acquéreur devra tenir compte de l'altitude des branchements réalisés par le lotisseur et s'assurer, notamment pour les réseaux gravitaires, de la possibilité de raccordement de son projet de construction.

Dans le cas où l'emplacement planimétrique ou altimétrique des éléments ci-dessus ne leur conviendrait pas, notamment pour des raisons d'esthétique ou fonctionnelles, les acquéreurs des lots auraient toujours la faculté d'en demander le déplacement, si la chose est techniquement possible, mais à leurs frais exclusifs.

Il est enfin rappelé, dans le même esprit que l'avertissement qui précède, que les acquéreurs des lots devront prendre leurs dispositions pour faire en sorte que les gaines utiles au raccordement téléphonique et électrique de leur construction soient siphonnées afin d'éviter toutes infiltration et pénétration à l'intérieur de leur construction. Ce siphonage est indispensable dans la mesure où les gaines du réseau principal, à l'intérieur de la voie, sont susceptibles d'être éventuellement envahies par des infiltrations d'eau. Les acquéreurs demeureront intégralement responsables de toutes les conséquences d'un raccordement au gainage téléphonique et électrique qui ne respecterait pas les principes de siphonage ci-dessus rappelés.

Il est obligatoire pour chacun des acquéreurs d'aménager d'un puisard d'infiltration ou une tranchée d'infiltration qui sera à leur charge, sur leur terrain et sous leur responsabilité uniquement.

Les eaux usées, provenant des constructions, seront conduites au réseau d'égouts aménagé, à cet effet, par le lotisseur à l'intérieur de la voie prévue, étant précisé qu'un branchement individuel sera mis en place pour chaque lot.

c/ Mise en place de puisards individuels d'infiltration

Les puisards d'infiltration ou tranchée d'infiltration seront réalisés par chaque acquéreur à ses frais et dans son propre lot, à 3 mètres minimum des limites de propriété. Le bon fonctionnement du puisard est de la seule responsabilité de l'acquéreur.

Par ailleurs chacun des acquéreurs de lots aura la possibilité de poser une citerne de récupération des Eaux Pluviales pouvant servir aux besoins d'arrosage, lavage de voiture, etc.

Les recommandations de construction et d'entretien concernant les puisards d'infiltrations ou tranchées d'infiltration seront annexés ci-après.

d/ Clôtures

D'une manière très générale, les acquéreurs des lots du lotissement devront faire leur affaire personnelle d'assurer le soutènement des terres, en bordure des voies existantes ou à créer, en édifiant, à leurs frais, des dispositifs de soutènement dont les caractéristiques seront adaptées au poids des terres à soutenir.

Les clôtures éventuelles devront respecter les du Règlement d'Urbanisme annexé au présent dossier.

Toute réalisation de clôture doit être précédée d'un Permis de Construire ou d'une déclaration préalable.

e/ Servitude

Servitude de passage de réseaux aériens

Les lots éventuellement concernés par le passage d'un réseau en surplomb de leur fond, ou à proximité immédiate, devront, lors de leur projet de construction, se rapprocher des services concessionnaires pour connaître les prescriptions à appliquer de par la présence d'un ouvrage sur ou à proximité de leur lot.

f/ Préservations des talus

Les lots comprenant un talus existant (planté ou non) le long d'une ou plusieurs de ses limites, à l'intérieur de leur propriété, auront pour obligation de l'entretenir.

Chaque acquéreur pourra, le cas échéant, surmonter les talus dépendant de sa propriété d'arbres, d'arbustes ou de plantations diverses. Pour cela, il pourra suivre les recommandations du cahier de prescriptions.

Chaque talus privatif ou mitoyen ferra l'objet d'une convention pour la gestion et l'entretien avec la Mairie de PLOUARET.

g/ Ramassage des Ordures Ménagères

Le ramassage des ordures ménagères se fera de manière collective sur l'espace réservé à cet effet le long de la voie A, voir le plan de composition, pour l'ensemble des lots du lotissement.

Mais des dispositions différentes pourront être prises par les services compétents.

h/ Aire de stationnement

Pour les lots n°19 à 25 inclus, n°27 à 29 inclus, n°31 à 34 et n°36 à 38 inclus, une aire de stationnement est figurée sur le plan de composition (quadrillage gris) et représentant une aire de stationnement privative obligatoire à réaliser (espace minimum). Cette aire devra être non close.

i/ Bilan énergétique des constructions

Les constructions devront atteindre un bilan énergétique correspondant au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kilowattheures par mètre carré et par an en moyenne.

j/ Engagement de construire

S'agissant d'un lotissement communal, la Commune de PLOUARET entend que les lots du lotissement reçoivent des constructions dans un délai raisonnable.

En conséquence, par le fait de son acquisition, chaque acquéreur s'engagera à édifier une construction sur chacun des lots qu'il aura acquis (chaque lot doit être pris séparément, la réunion de lot pour construire une seule construction est interdite), dans le délai maximum de deux ans à compter de la signature de l'acte notarié, et à achever ladite construction dans l'année qui suivra l'expiration du délai de deux ans.

Dans le cas où l'acquéreur serait dans l'impossibilité de construire dans le délai déterminé, la Commune stipulera, dans les actes notariés, une clause de rétrocession à son profit et au même prix que le prix de

vente initial, étant toutefois précisé que les frais de rétrocession seraient pris en charge par l'acquéreur du terrain.

La présente clause d'engagement de construire ne concerne que la Commune et chaque acquéreur d'un lot d'origine pris individuellement. En conséquence, la Commune et l'acquéreur d'un lot individuel auront le droit de déroger, par convention, aux dispositions prévues dans le cadre de la présente clause. Ceci signifie que la Commune aura le choix soit d'exercer le droit qu'elle détient, en vertu de la clause de rétrocession stipulée à son profit, soit d'accepter que le terrain soit rétrocédé à un nouvel acquéreur et à des conditions agréées par elle, soit enfin de convenir de toute autre solution avec le propriétaire du lot concerné.

k/ Desserte des parcelles du surplus de la zone 3NAr

Les acquéreurs ne pourront s'opposer au raccordement ultérieur du surplus des propriétés de la zone 3 NAr (situées au Nord-Ouest du lotissement), sur les réseaux de toutes sortes qui auront été posés par le lotisseur.

De même, si le surplus de parcelles de la zone 3 NAr devaient être urbanisés, les acquéreurs ne pourront s'opposer à la desserte (véhicule, piétons, etc.) de ces parcelles.

l/ Cahier des recommandations

Le lotisseur remettra à chaque acquéreur un cahier des recommandations. Ce cahier n'a pas un caractère obligatoire, il consiste à orienter chaque acquéreur dans la définition architecturale et paysagère de son projet de construction.

m/ Autorisation d'Urbanisme

Pour tout projet de construction, chaque acquéreur des lots devra obtenir toutes les autorisations légales pour édifier ses constructions.

Avant tout dépôt de dossier de permis de construire ou de déclaration préalable, les acquéreurs devront présenter le projet à la mairie pour avis et déposer un dossier complet en mairie au moins deux semaines avant son dépôt pour instruction légale.

n/ Travaux de bornage

Le lotisseur supportera tous les frais de Géomètre-Expert Foncier, nécessités par la mise en oeuvre du lotissement, à charge toutefois de récupérer sur les acquéreurs, au moment des ventes, une quote-part représentative des frais de bornage des lots.

Par ailleurs, les acquéreurs des lots auront l'obligation de procéder à la reconnaissance du bornage immédiatement après leur acquisition, et de mettre en place, sur chaque borne, des repères assurant leur protection et empêchant le déplacement desdites bornes.

Les acquéreurs des lots seront seuls responsables de toutes disparitions de bornes ou déplacements de bornes intervenant après leur acquisition, c'est-à-dire après la date de l'acte notarié les concernant.

En conséquence, ils supporteront seuls tous les frais de rebornage qui pourraient s'avérer nécessaires, sans aucun recours contre le lotisseur.

o/ Implantation des futures constructions

Afin d'éviter toute difficulté ou litiges liés à une éventuelle erreur d'implantation, il est vivement conseillé à chaque acquéreur de lot, de faire implanter sa construction à édifier avant toute exécution des travaux, et ce par le Géomètre Expert responsable de l'opération, sur la base du plan masse annexé au dossier de permis de construire.

Dans le cas contraire, le lotisseur ainsi que le Géomètre Expert ayant réalisé le bornage des lots, ne pourront être tenu responsables d'une mauvaise d'implantation de la construction.

Dressé à LANNION, le 4 Octobre 2010.

Côtes-d'Armor
22420

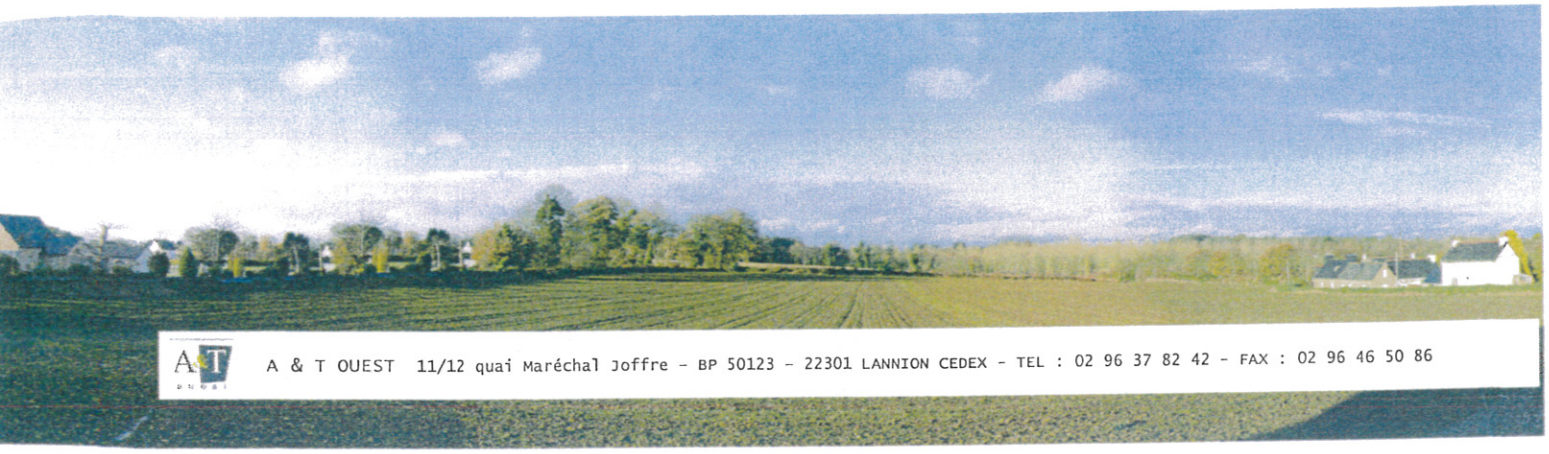
Permis d'Aménager
PLOUARET (22)

Quartier Yvonne KERDUDO

Maîtrise d'ouvrage : Commune de PLOUARET

ANNEXES

Recommandations pour la mise en place de puisards d'infiltration ou de tranchées d'infiltration



A & T OUEST 11/12 quai Maréchal Joffre - BP 50123 - 22301 LANNION CEDEX - TEL : 02 96 37 82 42 - FAX : 02 96 46 50 86

PUITS D'INFILTRATION
Informations techniques

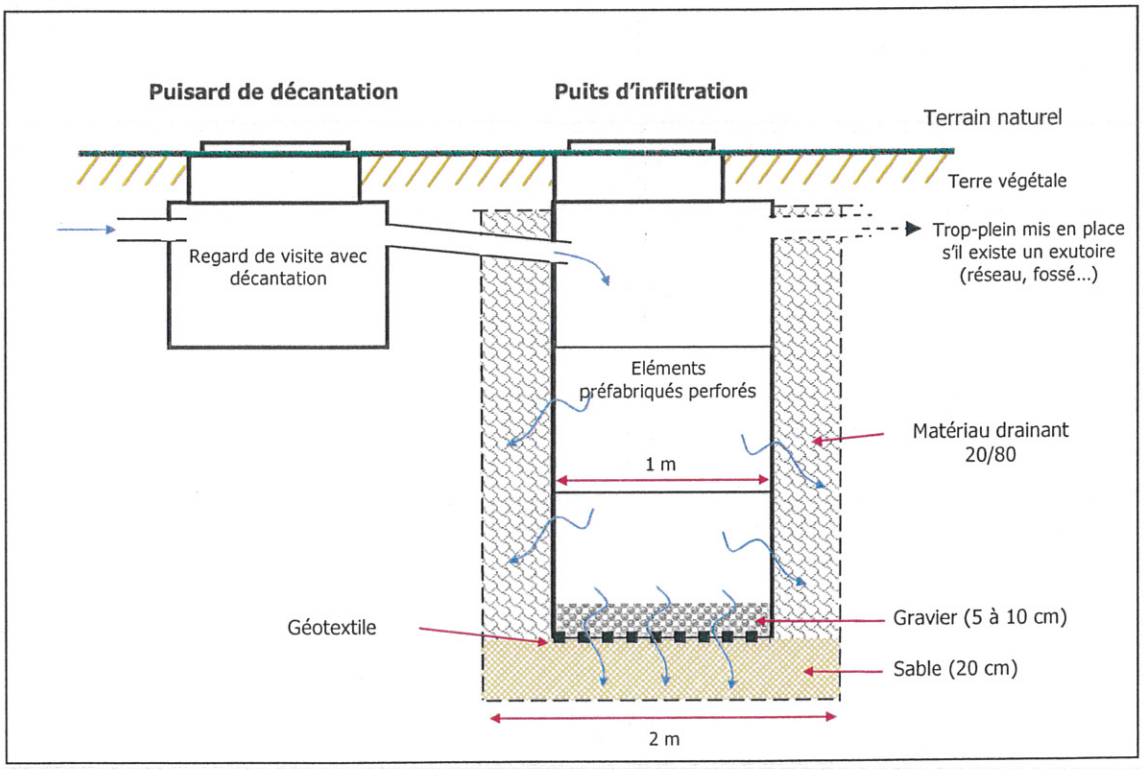
Les eaux pluviales pourront être conduites vers un puits d'infiltration réalisé par chaque acquéreur et à ses frais, dans son propre lot, à 3 mètres minimum des limites de propriété. Le bon fonctionnement du puits est de la seule responsabilité de l'acquéreur.

Si l'acquéreur le souhaite, il aura la possibilité de poser en complément, en amont du puits, une citerne de récupération des eaux de pluie pouvant servir aux besoins d'arrosage, lavage de voiture, chasse d'eau, etc.

La mise en place de ces puits devra respecter les éléments suivants.

1/ PRINCIPE

Les acquéreurs des lots devront mettre en place des puits d'infiltration qui permettront de contenir une pluie d'occurrence décennale, c'est-à-dire dont la période de retour est supérieure à 10 ans. Ce type d'événement pluvieux se produit statistiquement une fois tous les 10 ans. Le principe de ces ouvrages est le suivant :



Principe de fonctionnement d'un puits d'infiltration

L'ensemble des surfaces imperméabilisées du lot (toitures, terrasses, descentes de garage...) sera raccordé au puits d'infiltration. L'infiltration se fera par le fond du puits et par les côtés en mettant en place des buses aux parois perforées. Le puits sera précédé d'un regard de décantation pour piéger les éléments indésirables.

Les puits disposeront d'un trop-plein de sécurité s'il existe un exutoire. Ce trop-plein permettra l'évacuation des eaux excédentaires en cas d'événement pluvieux exceptionnel, c'est-à-dire dont la période de retour est supérieure à 10 ans. Ce type d'événement se produit statistiquement moins d'une fois tous les 10 ans.

2/ DIMENSIONNEMENT

Le dimensionnement est donné ici à titre indicatif.

Il n'est pas possible ici de dimensionner le volume précis des puits. En effet, il dépendra de la surface de collecte, c'est-à-dire de la surface imperméabilisée raccordée au puits ainsi que de la perméabilité du sol en place qui conditionne la capacité d'infiltration du sol. Le volume du puits doit permettre de contenir une pluie décennale. Il est égal à :

$$V_n = \frac{\max[V_{entré}(t) - V_{sorti}(t)]}{n}$$

avec : $V_{entré}$: volume d'eau entré dans le puits au temps t

V_{sorti} : volume d'eau infiltré au temps t

n : porosité du matériau de remplissage (égale à 1 si le puits est creux)

Pour des raisons pratiques, il pourrait être plus simple d'implanter des ouvrages de diamètre différent. Il sera toutefois impératif de conserver le volume du puits permettant de contenir une pluie décennale.

3/ IMPLANTATION, MISE EN ŒUVRE

L'accès au puits doit être sécurisé (par exemple, utiliser un regard en fonte lourde verrouillé). Le puits sera placé dans la partie basse du terrain et à une distance des habitations au moins égale à sa profondeur. Il faudra éviter la proximité de végétaux importants (les racines pourraient nuire au puits).

Il est utile d'installer un puisard de décantation avant le puits, avec raccordement siphoïde (coude plongeant en PVC) pour retenir les déchets, boues, flottants...

Le puits sera construit dans les dernières étapes du projet pour éviter les apports de terre au puits et donc son colmatage.

Les consignes de pose d'un tel ouvrage sont les suivantes :

- Creuser une fouille avec un diamètre correspondant au diamètre du puits + 100 cm
- Mettre en place le puits sur un lit de sable de 20 cm d'épaisseur.
- Effectuer le branchement.
- Remplir les bords latéraux de la fouille de cailloux non friables (grave 20/80).
- Remblayer les bords du puits avec du sable compacté.
- Dans le cas ou le puits d'infiltration doit être recouvert de plus de 50 cm de terre par rapport au fil d'eau d'entrée ou dans le cas de passage de véhicule à moins de 3 m de la fosse, il faut impérativement couler une dalle de protection en béton armé avant de remblayer. Cette dalle doit reposer sur un terrain non remué.
- Dans un terrain où la nappe phréatique peut être assez haute, il conviendra d'augmenter la surface d'infiltration en augmentant le diamètre de la fouille et en la remblayant avec des cailloux.

4/ ENTRETIEN ET SURVEILLANCE

Le puits doit rester facilement accessible pour son contrôle et son entretien réguliers. Une surveillance périodique est nécessaire particulièrement après de fortes pluies. L'entretien consistera au nettoyage du regard de décantation (1 à 2 fois par an, notamment après la chute des feuilles) et à la vérification du système de trop-plein s'il y en a un.

Lorsque le puits ne fonctionne plus (c'est-à-dire dès qu'il reste de l'eau dans le puisard 24 heures après la pluie), il est recommandé de remplacer le gravier ou le sable et de changer le géotextile.

Une attention particulière est portée sur l'interdiction de déverser des produits polluants dans les puits d'infiltration et donc sur les surfaces qui y sont raccordées : huile de vidange, peinture, produits d'entretien ou phytosanitaires (désherbants...) ...

Par ailleurs, il est rappelé que les préfets des quatre départements bretons ont signé un arrêté **interdisant l'application de tout produit phytosanitaire à moins d'un mètre de la berge de tout fossé, cours d'eau, canal ou point d'eau.** Aucune application ne doit être réalisée sur les avaloirs, caniveaux et bouches d'égout. Cette interdiction est valable **pour tous et toute l'année et vaut donc également pour les puits d'infiltration.**

TRANCHÉES D'INFILTRATION
Informations techniques

Les acquéreurs des lots pourront mettre en place des tranchées d'infiltration, au sein de leurs lots, pour gérer leurs eaux pluviales.

5/ PRINCIPE

Les acquéreurs des lots pourront mettre en place des tranchées d'infiltration qui permettront de contenir une pluie d'occurrence décennale, c'est-à-dire dont la période de retour est supérieure à 10 ans. Ce type d'événement se produit statistiquement une fois tous les 10 ans. Le principe de ces ouvrages est le suivant :

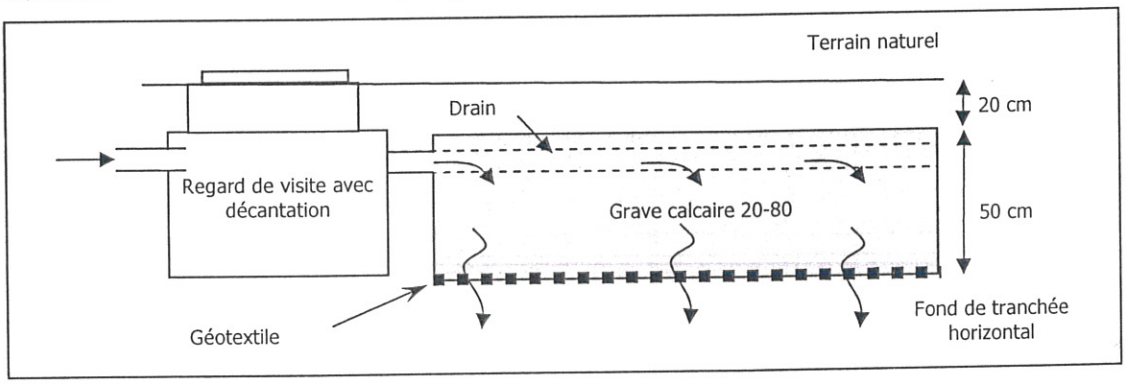


Figure 1 : Principe de fonctionnement d'une tranchée d'infiltration

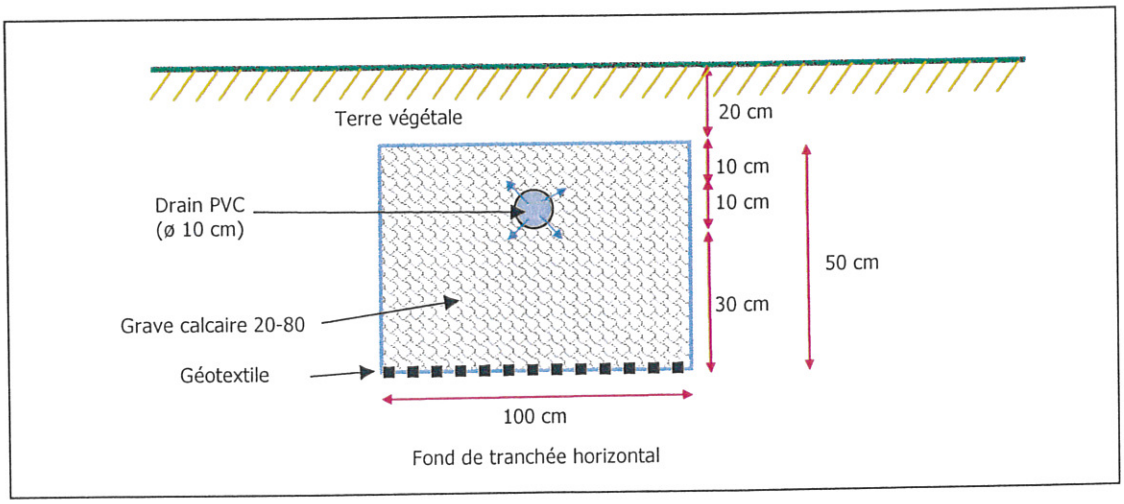


Figure 2 : Profil en travers d'une tranchée d'infiltration

L'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, descentes de garage...) seront raccordées à la tranchée d'infiltration. L'infiltration se fera par le fond de la tranchée et dans une moindre mesure par les côtés. La tranchée sera précédée d'un regard de décantation pour piéger les éléments indésirables.

Les tranchées disposeront d'un trop-plein en direction du réseau d'eaux pluviales du lotissement. Ce trop-plein permettra l'évacuation des eaux excédentaires en cas d'événement pluvieux exceptionnel, c'est-à-dire dont la période de retour est supérieure à 10 ans. Ce type d'événement se produit statistiquement moins d'une fois tous les 10 ans.

6/ DIMENSIONNEMENT

Le dimensionnement est donné ici à titre indicatif.

Il n'est pas possible ici de dimensionner la surface précise des tranchées. En effet, elle dépendra de la surface de collecte, c'est-à-dire de la surface imperméabilisée raccordée à la tranchée et surtout de la perméabilité du terrain. Le volume de la tranchée doit permettre de contenir une pluie décennale. Il est égal à :

$$V_n = \frac{\max\left[V_{entré}(t) - V_{sorti}(t)\right]}{n}$$

avec : $V_{entré}$: volume d'eau entré dans la tranchée au temps t

V_{sorti} : volume d'eau infiltré au temps t

n : porosité du matériau de remplissage (ici prise égale à 0,3)

Selon les configurations du terrain, il est possible d'organiser la surface d'infiltration en une seule tranchée de 1 m de large ou en 2 tranchées en parallèle de 1 m de large afin de diviser la longueur du dispositif par 2.

7/ MISE EN ŒUVRE ET ENTRETIEN

Le fond de la tranchée devra être bien horizontal pour faciliter la diffusion de l'eau dans la structure. La plantation d'arbres, buissons... à proximité de la tranchée et la pose de clôtures sont à éviter. Les tranchées disposeront d'un trop-plein dirigé vers le réseau.

Il est suggéré de placer la tranchée dans une zone minéralisée sans plantation (allée de jardin...) et de s'écarter d'au moins 2 m des habitations. Il est préférable de positionner le drain aux 2/3 de la zone drainante.

Concernant la surveillance, les points suivants sont à observer :

- Le puisard de décantation doit rester accessible pour être contrôlé et entretenu.
- Nettoyer le puisard de décantation 2 fois par an (de préférence après la chute des feuilles).

Une attention particulière est portée sur l'interdiction de déverser des produits polluants dans les tranchées d'infiltration et donc sur les surfaces qui y sont raccordées : huile de vidange, peinture, produits d'entretien ou phytosanitaires...

Par ailleurs, il est rappelé que les préfets des quatre départements bretons ont signé le 04 avril 2005, un arrêté **interdisant l'application de tout produit phytosanitaire à moins d'un mètre de la berge de tout fossé, cours d'eau, canal ou point d'eau.** Aucune application ne doit être réalisée sur les avaloirs, caniveaux et bouches d'égout. Cette interdiction est valable **pour tous et toute l'année et vaut donc également pour les tranchées d'infiltration.**