

Commune de Merdrignac

Lieu-dit la Ville Hubeau

CAHIER DES CHARGES

Le 26 Avril 2023

**HAMEAU DE LA VILLE
HUBEAU**

CHAPITRE 1 – GENERALITES ■■■■■■■■

1 : OBJET ■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles d'intérêt privé du lotissement ainsi que les charges et obligations qui incomberont au lotisseur et aux lotis lors de la vente par lot du terrain désigné ci-après en conformité avec l'arrêté de lotissement et le règlement de lotissement.

Il est opposable à quiconque détient tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif.

2 : DESIGNATION DU TERRAIN ■■■■■■■■

Le terrain faisant l'objet de la demande de permis d'aménager ci-après est situé sur la commune de **Merdrignac** et concerne les parcelles cadastrées section YV sous les numéros n°314 ou tout autre numéro cadastral délivré par les services du cadastre pour une superficie de 8 946 m².

Le lotissement est désigné sous le nom « *Hameau de la Héronnière* ».

3 : SITUATION ADMINISTRATIVE ■■■■■■■■

Le terrain ci-dessous a été l'objet d'une décision administrative en date du **8 novembre 2022**.

Autorisant sa division en 13 lots constructibles et dont une copie sera annexée à ce dossier et approuvant un règlement de lotissement qui sera également annexé.

CHAPITRE 2 – CONDITIONS GENERALES DES VENTES ■■■■■■■■■■■■■■■■■■

4 : MODE DE VENTE ■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Le terrain sera mis en vente par lots.

Ces lots au nombre de 13 lots auront les superficies indiquées au plan, lequel sera joint à l'acte de vente. Un plan de bornage faisant apparaître la superficie définitive après mesurage sera remis aux acquéreurs lors de la vente.

Les parties communes ne seront pas vendues, elles resteront la propriété de la commune de **Merdrignac**.

5 : REVENTE DES LOTS ■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les terrains cédés, sans en avoir au moins trois mois à l'avance, avisé de son intention le maire de la commune. Celle-ci pourra alors exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, mais sans qu'il y ait lieu à une indemnité de 10%.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la commune ; celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

6 : OBLIGATIONS DU LOTISSEUR ■■■■■■■■

La vente par acte authentique n'aura lieu qu'après dépôt de la DAACT certifiant que le lotisseur a rempli les conditions imposées dans l'arrêté de permis d'aménager annexé au dossier ou après la fourniture par le lotisseur d'une garantie bancaire garantissant la prise en charge de l'intégralité des travaux de viabilité.

18 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION - IMPLANTATION ■■■■■■

Tout acquéreur devra s'assurer que les raccordements des réseaux généraux (eaux pluviales, eaux usées, eau potable, électricité, téléphone) à sa construction sont compatibles avec les réseaux existants créés par le lotisseur.

Chaque acquéreur devra s'assurer, avec son architecte ou son constructeur, des profils des voies réalisées, des cotes des plans de récolement de réseaux afin de tenir compte de la réalité des travaux pour le dépôt du permis de construire.

En effet, la réalisation technique des infrastructures est souvent différente du projet technique d'origine du permis d'aménager, ce qui est précisé dans le programme des travaux.

19 : SUJETIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ■■■■■■■■■■■■

Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour 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.

Le propriétaire s'engage à :

- interdire aux différents entrepreneurs, le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise de la chaussée et espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée ;
- faire protéger par les entreprises qui interviendront pour son compte et par tous les moyens (bastaings, plaques de tôles, etc...) les éléments de voirie pour permettre le passage des engins de chantier et de tous véhicules lourds ;
- faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs, ou le trottoir proprement dit ;
- interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs, et plus généralement tous aménagements collectifs, sans prendre de précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains ;
- à ne pas brûler sur place les déchets des travaux de construction ;

Les dommages constatés pendant ou après l'édification des constructions, soit en raison d'un manque de précautions, soit en raison d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement, incomberont au propriétaire.

Il s'engage expressivement à remettre en état dès la fin de sa construction les trottoirs et les parties communes qu'il aurait pu, lui-même ou ses entrepreneurs, détériorer du fait de sa construction .

Entretien extérieur des constructions :

Les constructions doivent être constamment tenues en bon état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits et peintures des murs extérieurs, y compris les clôtures, doivent être périodiquement refaits.

20 : BATIMENTS PRINCIPAUX ■■■■■■■■■■■■

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures. Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Toiture :

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc (naturel ou pré-patiné), et l'ardoise ou matériau de couleur et d'aspect similaire. Des matériaux différents pourront être autorisés dans le cas de rénovation de toiture ou extension de bâtiments en utilisant les mêmes matériaux que la toiture d'origine.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée...

Les toitures contemporaines (terrasse, mono-pente, courbe, végétale...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, dans le cas de toitures ardoise à double pente, les pentes seront à 35° minimum.

Les cave et sous-sols sont autorisés

Cependant, l'acquéreur gèrera l'évacuation des eaux de ruissellement, d'infiltration, de sources et autre. Si l'acquéreur réalise un sous-sol, il devra réaliser une étude de sol spécifique préalable au moment du permis de construire.

Les abris de jardin

Les abris de jardins seront constitués soit de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité, soit par du bois teinté naturelle ou lazuré ton bois soit par un matériau qui s'intègre dans l'environnement existant.

Économies d'énergies et promotion des énergies renouvelables

L'objectif premier est d'économiser les ressources et de réduire les charges.

Les performances fixées par la Règlementation Thermique en vigueur peuvent être améliorées. La réglementation thermique concerne l'isolation, la ventilation, la climatisation avec comme objectifs la diminution des émissions des gaz à effets de serre et surtout les économies d'énergie.

En affinant les caractéristiques du projet, le niveau de performance, Bâtiment Passif, peut être atteint. La réglementation en vigueur pouvant être modifiée après la rédaction de ce document : les présentes préconisations peuvent devenir caduques, les niveaux de performances demandées pouvant être plus élevés.

A titre indicatif, car la logique doit être globale pour être menée à bien, quelques pistes pour l'amélioration technique des projets :

- ♣ Positionner la production d'eau chaude sanitaire à proximité de la cuisine et de la salle de bains afin de limiter les pertes en ligne ;
- ♣ Renforcement de l'isolation (ex. isolation par l'extérieur)
- ♣ Vitrages isolants à faible émissivité et haute transmission
- ♣ Augmentation de l'inertie du bâti (ex. compacité, isolation en toiture, double mitoyenneté)
- ♣ VMC double flux
- ♣ Chauffage performant à la mesure des performances globales du projet. Par exemple, un projet passif n'a pas besoin d'un dispositif de chauffe surdimensionné
- ♣ Mettre en place une émission de chaleur par plancher chauffant à eau, solution à la fois efficace et confortable offrant un meilleur choix des sources d'énergie et un changement possible de ceux-ci ;
- ♣ Installer un système de régulation et de programmation ;
- ♣ Concernant l'éclairage et autres équipements ménagers : s'équiper de lampe basse consommation et d'appareils électroménagers de classe A voir A+.
- ♣ L'installation de systèmes de production d'énergie à base de ressources renouvelables est recommandée: solaire, bois énergie et géothermie

Economie des ressources en eau

L'objectif est d'économiser les ressources et de réduire les charges.

Le forage de puits pour l'eau potable est interdit sur les lots privés sauf pour les ouvrages de géothermie ou de mise en œuvre de pompe à chaleur.

Pour assurer un niveau minimum d'économie de l'eau potable, les points suivants sont à mettre en œuvre :

- ♣ Mise en place d'un réseau de qualité pour réduire les fuites, présentant entretien facile à réaliser régulièrement,
- ♣ Limitation des distances entre production et point de puisage (cuisine, salle de bain) pour l'eau chaude sanitaire,
- ♣ Individualisation des compteurs dans le cas de plusieurs logements, Installation de matériels économes : réducteurs de pression, robinets mitigeurs, robinets à détecteur de présence, chasses d'eau à double débit.

La mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales est autorisée dans une ou plusieurs citernes. (chapitre 22 écoulement des eaux)

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être conformes au règlement qui précise les obligations relatives aux clôtures.

(Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence Maintenu.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche, ... est interdite.

En limite des voies publiques ou privées ou en recul de celle-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50m.

En Limite séparative :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80m.

En limite **périmétrique** Ouest, Sud et Est, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation, une haie bocagère sera plantée par la commune, (conformément au plan de composition). Elle pourra être doublée d'un grillage vert de 1,80m. Celle-ci devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs des lots.)

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES ■ ■

22 : ECOULEMENT DES EAUX ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

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.

Assainissement Eaux pluviales

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux pluviales n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels. Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire.

Ils s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales issues de son lot et de sa construction édifiée sur celui-ci.

Il devra réaliser sur son lot, un puisard d'un **volume de 3m3** non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet. Il pourra faire précéder son puisard d'une cuve de récupération, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus...

Le trop plein sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par le lotisseur. Ce puisard et cette cuve seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir annexe 1).

Toute publicité ou affichage sont interdits , sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
 - pour les panneaux dits de chantier,
 - pour les panneaux de publicité vente pendant la période de commercialisation,
 - pour les plaques professionnelles qui, toutefois, ne devront pas dépasser le format réglementaire.
- Etant précisé que, dans les trois premiers cas, les panneaux devront être d'un modèle approuvé par le lotisseur.

29 : ORDURES MENAGERES ■■■■■■■■■■

Le ramassage des ordures ménagères est individualisé ou collectif.

Il appartient à chaque propriétaire de déposer son conteneur ou son sac à ordures ménagères sur l'espace public, à l'entrée de son lot. Cet espace sera à définir par la suite et une plateforme sera à prévoir.

Ce dépôt se fera soit la veille au soir de la collecte, soit le matin même, et son ramassage se fera au plus tard le soir de la collecte.

Chaque propriétaire devra donc se conformer aux règles édictées par le service de collecte.

30 : OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE ■■■■■■■■■■

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Ils devront, en outre, respecter les textes en vigueur relatifs à l'assurance maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de leur construction (loi de janvier 1978, applicable le 1er janvier 1979).

31 : FORCE OBLIGATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

■■■■■■■■■■

Le présent cahier des charges s'imposera :

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

Il 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.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de location ou de reventes ou locations successives .

32 : RESPECT DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

■■■■■■■■■■

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par les propriétaires du lotissement. En cas de transgression et de différend, le tribunal de première instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts.

33 : MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

■■■■■■■■■■

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées par le lotisseur avant passation de la première vente dans les conditions de majorité décrites ci-dessous :

- les 2/3 des lots représentant les 1/2 de la superficie des terrains
ou
- les 1/2 des lots représentant les 2/3 de la superficie des terrains

C'est le lotisseur qui est sollicité pour les lots non vendus.

34 : SERVITUDES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE LOT



Chaque lot doit supporter le passage des canalisations ou réseaux, souterrains ou aériens, qui peuvent être utiles à l'un ou l'autre des fonds riverains.

Dans le cas d'une implantation de construction en limite séparative, le propriétaire bénéficiera d'un droit de passage sur le lot voisin pour l'édification et l'entretien de sa construction.

35 : PUBLICATION ■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques dont dépend la commune de **Merdrignac** au plus tard en même temps que la première vente sera réalisée.

Chaque acquéreur sera tenu de faire publier, à ses frais, au dit bureau des hypothèques, une expédition de la vente qui lui sera consentie .

Faute par lui d'avoir justifié aux vendeurs , dans les 28 jours qui suivront la vente, du dépôt de cette expédition au bureau des hypothèques, les dits vendeurs pourront faire procéder eux-mêmes à cette publicité et lever à cet effet toutes grosses et expéditions, aux frais de l'acquéreur. Au surplus, les acquéreurs seront indemnisés de tous frais extraordinaires de publication et de purge.

CHAPITRE 6 – ANNEXES ■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Sont demeurées ci-jointes et annexées, après mention, les pièces suivantes :

- Arrêté d'autorisation du lotissement, par le Monsieur **le Maire de Merdrignac**,
- Règlement du lotissement.

Conception bioclimatique des logements

L'enjeu est d'inscrire les différentes constructions dans une démarche Bioclimatique, prenant en compte

notamment les sujets suivant : énergies, eau, confort, cadre de vie.

L'orientation Sud des pièces de vie, sera privilégiée afin d'optimiser les apports énergétiques solaires et gratuits.

Avant d'opter pour l'utilisation active de l'énergie solaire, par la transformation du rayonnement solaire en chaleur

pour chauffer l'eau chaude sanitaire; il s'agit bien d'utiliser l'énergie solaire de manière passive pour augmenter la

température des pièces intérieures par un dimensionnement et un positionnement judicieux des surfaces vitrées, tout en veillant à limiter le phénomène de surchauffe en été : protections solaires à prévoir dans le dossier permis

de construire.

Optimiser les apports passifs des pièces de vie, ne nécessite aucun investissement supplémentaire, mais implique une conception fonctionnelle de l'architecture (organisation du plan ET des façades).

Des fenêtres Sud correctement dimensionnées, conçues avec des protections pour les saisons chaudes, permettent d'emmagasiner la chaleur dans les pièces de vie efficacement en hiver : salon, salle à manger, cuisine-coin repas.

Cette chaleur sera conservée par une isolation thermique choisie avec soin (épaisseur et type de matériaux,

intérieure/extérieure) selon la composition des murs (parpaings, bois,...). L'optimum sera donné par la réflexion et

les études conduites avec le bureau d'études thermique. Ce prestataire aura pour mission de réaliser le calcul

réglementaire RT2020 pour justifier d'une maison BBC conçue avec pertinence, et non uniquement de manière

réglementaire. Suivant le bon sens, les pièces principales et les jardins seront implantés au Sud et les services (cellier, rangement, salle de bain, WC) et pièces fraîches au Nord. Un angle par rapport à l'axe Nord-Sud peut être établi pour privilégier le soleil du matin ou du soir.

Afin d'éviter l'inconfort occasionné par les surchauffes en été tout en conservant les vues vers l'extérieure,

l'ensoleillement direct des façades Sud devra pouvoir être contrôlé par des protections solaires correctement

dimensionnées (auvent, pare-soleil, persienne,...) et des vitrages avec un facteur solaire suffisant pour limiter les

apports énergétiques. Ces mesures constructives peuvent être complétées par des stores et une protection végétale (arbres à feuilles caduques).

Conception des projets bioclimatiques

De nombreuses solutions de combinaisons architecturales et techniques existent pour réussir un bâtiment BBC :

habitat, individuel ou groupé et équipement public. Seules les études thermiques, utilisant les méthodes de la

réglementation thermique, permettent de vérifier que les exigences de consommation « BBC ».

Néanmoins, huit étapes clés sont nécessaires à la construction d'un logement basse consommation :

1. Bien analyser le terrain, l'environnement proche et le microclimat : soleil, vent,...

2. Concevoir un projet qui présente une bonne compacité et répartition des différentes pièces selon les orientations des façades (-> conception bioclimatique) tout en anticipant les constructions voisines potentielles.

3. Choisir un isolant performant pour conserver la chaleur l'hiver et éviter qu'elle ne pénètre durant la saison chaude.

4. Capturer le soleil pendant la période de chauffage par les vitrages, une véranda ou des murs massifs, tout en se protégeant du rayonnement d'été.

5. Stocker l'énergie dans la masse du bâtiment et amortir les variations de température grâce à l'inertie thermique des parois.

6. Assurer l'étanchéité à l'air, et prévoir un renouvellement de l'air utilisant au mieux une ventilation contrôlée efficace.
7. Laisser largement entrer la lumière du jour pour favoriser l'éclairage naturel, en veillant à supprimer les risques d'éblouissement ou de surchauffe.
8. Choisir enfin un appoint de chauffage performant approprié et peu polluant. Les énergies renouvelables seront à privilégier. La certification des projets n'est pas imposée par l'Aménageur, mais la synthèse d'étude thermique formalisant la bonne conduite des études thermiques est nécessaire.