



## **Commune de SANGUINET**

### *Opération d'aménagement « L'Airial du Gauchey »*

## **CAHIER DES CHARGES CONTRACTUEL**

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement sont fixées par le présent cahier des charges.

La durée de vie du présent cahier des charges est de 20 ans à compter de sa publication au Bureau des Hypothèques ou au Livre foncier.

#### **Contexte :**

La Ville de Sanguinet est le maître d'ouvrage d'une opération d'aménagement dénommée « L'Airial du Gauchey », située dans le hameau Le Clercq au Sud-Est de la commune. Le lotissement vient s'intégrer dans un tissu urbain récent, entouré d'une végétation riche et d'un environnement naturel de qualité.

L'opération est desservie par un chemin communal réaménagé, connecté au Chemin du Gauchey.

Cette opération a fait l'objet d'un permis d'aménager (arrêté municipal PA 040 287 17 M0004) et d'une déclaration préalable (arrêté de non opposition DP 040 287 17 M0040), conduisant à la création de 5 terrains à bâtir et d'un lot bâti.

A travers cette opération voulue exemplaire, la Ville de Sanguinet poursuit deux objectifs prioritaires :

- Privilégier l'habitat permanent de familles en résidence principale
- Favoriser les projets présentant une forte ambition architecturale et particulièrement vertueux en termes de recherche de performance énergétique

## **I. DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 : Objet**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé relatives à l'ensemble des lots de l'opération « L'Airial du Gauchey » située sur la commune de SANGUINET (40460).

Il est précisé que ces règles s'ajouteront aux dispositions de caractère règlementaire contenues dans le règlement de lotissement.

### **Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges**

Les règles définies au présent document s'imposeront :

- ✓ Dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots 1 à 5 issus du permis d'aménager PA 040 287 17 M0004,
- ✓ Dans les rapports entre le lotisseur et le propriétaire du lot détaché par déclaration préalable DP 040 287 17 M0040
- ✓ 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, de tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de revente ou locations successives.

Le respect des règles du présent document est assuré par la commune et par tout propriétaire du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction des autres colotis.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer des dommages et intérêts.

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

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se régler directement entre eux, sans que, jamais sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

## **II. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION ET AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

### **Article 3 : Respect du règlement**

Chaque propriétaire est tenu de construire dans le respect des dispositions du règlement du lotissement.

En particulier, les prescriptions suivantes devront strictement être respectées :

#### Volumes et Matériaux :

- ✓ Les toitures seront laissées au libre choix du concepteur et devront dans tous les cas être justifiées et parfaitement intégrées à l'ensemble bâti.
- ✓ Les toitures autres que les toitures terrasses seront couvertes en tuiles « canal » ou de galbe similaire en terre cuite de type panachées vieillies ; leur pente sera comprise entre 30 et 40%, toutefois des matériaux différents sont acceptés à conditions qu'ils soient nobles et intégrés à l'ensemble architectural (bardeaux de bois, zinc patiné, cuivre vieilli, etc...) mais l'usage de bacs acier, d'étanchéité non protégée est à proscrire. La couverture des annexes devra être en cohérence avec l'ensemble bâti.
- ✓ Les toitures devront comporter des débords de toit, d'au moins 0.70m.
- ✓ Il sera préféré une architecture délibérément contemporaine à toute autre forme d'architecture et les plagias d'architecture régionale ou classique seront à proscrire. Le projet doit présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.
- ✓ Les façades seront de finitions lisse, enduites ou peintes, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique de parement, pierre appareillée ou posée à sec, béton brut, bois, etc...). L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits tels que briques creuses, parpaings ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc., est interdit.
- ✓ Sont interdits les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune".

#### Couleurs :

- ✓ Les couleurs utilisées doivent s'inscrire dans l'environnement et devront correspondre à la palette de couleurs naturelle du site. Toute couleur pouvant porter atteinte au site sera proscrire. Une proposition échantillonnée et référencée des matériaux et des couleurs devra être proposée au service urbanisme de la commune de Sanguinet avant tout dépôt de demande de Permis de Construire.

#### Clôtures :

- ✓ Les clôtures sur voie, sur l'espace vert commun, et sur limites séparatives seront réalisées par l'aménageur.

- ✓ Dans le cas où leur remplacement s'avérerait nécessaire, les nouvelles clôtures mises en place devront être strictement identiques à celles posées par l'aménageur au moment de la livraison du lot.
- ✓ Tout claustra ou écran brise-vue situé sur les limites des lots (sur voie, espace vert commun ou sur limites séparatives privatives) sont interdits. La légèreté et la végétalisation des clôtures sont recherchées et devront être maintenues dans le temps.

#### Hauteur :

- ✓ La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- ✓ La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3.50m à l'égout du toit, et 4.50m au faîtage. Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3.50m.

#### Normes environnementales :

- ✓ Toute construction devra satisfaire au respect des normes environnementales en vigueur au moment du dépôt de la demande de Permis de Construire (cf. RT2012, RE2020...)

#### **Article 4 : Déplacement des branchements particuliers**

- ✓ Lors de la signature de la promesse de vente, chaque acquéreur reçoit un extrait du plan des branchements particuliers relatif à son lot. Par conséquent, il s'oblige à prévoir l'accès de son garage ou de l'habitation compatible avec le positionnement des branchements particuliers qui seront ou sont mis en place par le lotisseur.
- ✓ Toute modification en tout ou partie de l'emplacement desdits branchements est portée d'office et de plein droit à la charge du demandeur. Toutefois, il est expressément stipulé que le lotisseur se réserve le droit de modifier en tout ou partie l'emplacement desdits branchements pour des nécessités d'exécution des travaux.

#### **Article 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.
- ✓ Les matériaux en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit, en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier ou du béton sur les voies du lotissement.

- ✓ Les terres et déblais provenant des travaux de construction devront être évacués en dehors du lotissement. Les acquéreurs seront responsables de leurs entrepreneurs dans le cas où ceux-ci effectueraient des décharges à des endroits interdits.
- ✓ Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et du lotisseur, de réparer tous les désordres ou dégradations créés par ces travaux soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, bordures de trottoirs, trottoirs ou autres équipements communs.
- ✓ Les terrains et les constructions doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement et du cahier des charges.

### **III. DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 6 : Ablotissement et construction**

- ✓ Sur l'ensemble de l'opération (lots issus du permis d'aménager et lot détaché par déclaration préalable), la division d'un lot par son propriétaire n'est pas autorisée.
- ✓ Il ne pourra être édifié qu'un seul logement par lot.

#### **Article 7 : Publication**

Le présent cahier des charges sera porté au rang des minutes du notaire et publié au Livre Foncier par les soins du notaire, rédacteur de l'acte de dépôt.