

# LOTISSEMENT LA CHICOUNE

## CAHIER DES CHARGES

### SOMMAIRE

#### **CHAPITRE I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT**

- Article premier : Objet du cahier des charges
- Article 2 : Désignation de la propriété
- Article 3 : Origine de propriété
- Article 4 : Morcellement

#### **CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES**

- Article 5 : Vente des lots
- Article 6 : Nullité
- Article 7 : Mesurage et Bornage

#### **CHAPITRE III – SERVITUDES**

- Article 8 : Servitudes générales
- Article 9 : Servitudes d'urbanisme
- Article 10 : Servitudes particulières
- Article 11 : Modification ou extension du lotissement

#### **CHAPITRE IV – VIABILITES**

- Article 12 : Propriété du sol
- Article 13 : Droit des acquéreurs
- Article 14 : Circulation
- Article 15 : Canalisations – Branchements

#### **CHAPITRE V – DEMARCHE ET OBJECTIFS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

- Article 16 : Economie des ressources
- Article 17 : Maîtrise de la consommation énergétique
- Article 18 : Conception bioclimatique des bâtiments
- Article 19 : Enveloppe et isolation
- Article 20 : Ventilation

- Article 21 : Efficacité et sobriété énergétique
- Article 22 : Energies renouvelables
- Article 23 : Energie solaire
- Article 24 : Maîtrise de la consommation en eau
- Article 25 : Gestion des déchets
- Article 26 : Arbres et plantations, végétaux
- Article 27 : Santé et confort

## **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

- Article 28 : Association syndicale
- Article 29 : Assurance contre l'incendie
- Article 30 : Charges et taxes
- Article 31 : Garantie - Litiges entre acquéreurs
- Article 32 : Adhésion au présent cahier des charges
- Article 33 : Approbation administrative

## **CHAPITRE I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT**

La Commune de SAINT MARTIN EN VERCORS, projette la réalisation d'un lotissement sur une propriété, sise la Commune de SAINT MARTIN EN VERCORS (26), cadastrée section F sous les n°46 - 250. Ce lotissement prend la dénomination suivante :

Lotissement "LA CHICOUNE"

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

### **ARTICLE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

1.01 - La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement sont régis par les dispositions du présent cahier des charges, ainsi que par les prescriptions du règlement du lotissement annexé au dossier.

### **ARTICLE 2 : DESIGNATION DE LA PROPRIETE**

2.01 - Le terrain à lotir est désigné au cadastre de la Commune de SAINT MARTIN EN VERCORS sous les numéros 46 - 250 section F. La surface totale lotie est de 4 705 m<sup>2</sup> environ.

### **ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIETE**

3.01 - Les parcelles désignées ci-dessus appartiennent à la Commune de SAINT MARTIN EN VERCORS.

### **ARTICLE 4 : MORCELLEMENT**

4.01 - Le lotissement projeté aura 5 lots dont les 4 premiers seront réservés à la construction et le dernier sera réservé à la création de voirie et espaces communs en général du lotissement.

## **CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES**

### **ARTICLE 5 : VENTE DES LOTS**

5.01 - La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.

5.02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendu, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quelqu'il soit ni pour aucun autre motif.

5.03 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien ou de modification apportée à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

5.04 - Il est précisé que les taxes de raccordements, droits de branchements et autres, la taxe départementale d'espaces verts et CAUE s'il y a lieu, sont à la charge de l'acquéreur.

### **ARTICLE 6 : NULLITE**

6.01 - Les actes de vente, de location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou du règlement du lotissement, seront nuls et de nuls effets.

### **ARTICLE 7 : MESURAGE ET BORNAGE**

7.01 - Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par le Cabinet DAVID, S.A.R.L. de Géomètre-Expert, d'Urbanisme et d'Ingénierie des Infrastructures à 26100 ROMANS.

7.02 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais faire procéder à la vérification du plan et du bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

## CHAPITRE III – SERVITUDES

### **ARTICLE 8 : SERVITUDES GENERALES**

- 8.01 - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.
- 8.02 - Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être supportées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 8.03 - Ils jouiront de même et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées par les mêmes biens.

### **ARTICLE 9 – SERVITUDES D'URBANISME**

Sans objet

### **ARTICLE 10 - SERVITUDES PARTICULIERES**

- 10.01 - Une étude géologique à la parcelle devra se prononcer sur la présence éventuelle de cavités souterraines. Ses conclusions devront être jointes à toute demande de permis de construire. L'étude devra également donner toutes les dispositions constructives concernant les terrassements et les constructions (drainage, fondations, chaînage, structure, etc)
- 10.02 – Les entrées des lots seront établies en retrait de l'alignement des emprises des voies (5,00m pour ménager sur chaque lot les places de parking qui sont prévues sur le Plan de composition).  
L'implantation des clôtures et portails d'entrée devra tenir compte de ces parkings. L'aménagement des entrées non closes (parkings) est à la charge des acquéreurs qui s'obligent à le réaliser à leurs frais comme indiqué à l'article 9.01 du règlement du lotissement. Si un acquéreur souhaite déplacer ou modifier l'entrée non close de son lot dans les limites fixées sur le plan de composition, il devra vérifier sous sa responsabilité qu'il n'y a pas d'incompatibilité avec les aménagements prévus. Toute modification éventuelle d'ouvrage ou de son implantation quelque elle soit engendrée par le dit déplacement d'accès sera à la charge de l'acquéreur.
- 10.03 – chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé et les haies seront élaguées en temps utile.  
Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelle que soit leur distance par rapport aux limites séparatives. En cas de dépérissement, elles devront être remplacées par des plantations identiques.  
Chaque propriétaire sera tenu d'assurer l'entretien des espaces verts en limite de son lot et de veiller à arracher périodiquement les mauvaises herbes.
- 10.04 – Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront. Notamment dans certaines entrées des lots où passeront des branchements

d'assainissement et des réseaux secs (électrification BT et EP, gaz et téléphone). Tous les lots sur lesquels ont été installés des canalisations (réseaux secs ou réseaux humides) devront subir sans indemnité le passage de ces réseaux et toutes les servitudes qui découlent de cet état de fait.

10.05 – A l'intérieur du lotissement, les clôtures entre chaque lot seront mitoyennes et construites à frais communs par les propriétaires des lots contigus.

La clôture sera définie en accord entre les acquéreurs voisins et par le premier acquéreur si le lot voisin n'est pas encore acquis. Il est bien spécifié que les clôtures établies sur limite entre lots n'ont pas un caractère obligatoire et qu'en cas d'accord entre les propriétaires riverains aucune clôture ne sera établie.

L'acquéreur voisin d'un lot non encore vendu pourra prendre à sa charge les frais de construction de la clôture, et il pourra se faire rembourser par l'acquéreur futur la moitié du coût de la construction de la clôture. En cas de litige sur cette valeur, le coût de sa construction sera évalué par un expert désigné par le Président du Tribunal de Grande instance dont dépend la commune, statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.

Il est précisé qu'il n'y a pas de mitoyenneté avec les parties communes du lotissement, et que les clôtures faites en bordure des espaces communs sont à la charge entière des propriétaires des lots.

10.06 – Les propriétaires des lots seront tenus de souffrir sans indemnité, l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions de tous signes extérieurs de nom de la voie, ainsi que toutes installations d'intérêt général.

10.07 – Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas, il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

10.08 – 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 de construction 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 gravier sur la voie publique. Il doit, en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement, ainsi que de rincer les toupies de béton dans les réseaux du lotissement.

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 dans le délai d'un mois, il y sera procédé d'office par la commune de SAINT MARTIN EN VERCORS.

10.09 – Il ne devra être fait ni dépôt, ni décharge d'ordures ménagères ou autre sur l'ensemble du lotissement. Chaque acquéreur est tenu d'assurer lui-même la remise de ses propres déchets aux points d'apports existants sur la commune.

10.10 – Il est rappelé que toutes les servitudes ne donneront droit à aucune indemnité quelle qu'elle soit.

10.11 – Le lotisseur ou maître d'ouvrage ne saurait être mis en cause au titre des travaux du lotissement inachevés (différé des travaux de finition ou réalisation des travaux de finition prévus au programme de travaux) par un tiers intervenant ou résidant sur ledit lotissement, ce dernier se trouvant sur les lieux en tout état de cause.

## **ARTICLE 11 : MODIFICATION OU EXTENSION DU LOTISSEMENT**

11.01 - Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord de l'Administration et conformément à la réglementation en vigueur, de modifier les plans du lotissement.

11.02 - Les plans des voiries et réseaux divers annexés au présent dossier ne sont que des esquisses d'intention et ne peuvent donc pas être contractuellement considérés comme des plans d'exécution.

11.03 - Les acquéreurs des lots du lotissement, ne pourront s'opposer à une extension du présent lotissement ainsi qu'à l'utilisation de toutes les viabilités réalisées pour la présente opération et pouvant servir à une éventuelle extension projetée par le présent Lotisseur ou ses ayants droits (d'une façon générale toute personne morale ou physique ayant reçue une autorisation express de la part du lotisseur). Il en est de même pour toutes les opérations futures quelque qu'elles soit venant se greffer ou se raccorder sur le présent lotissement et réalisée par le présent lotisseur ou ses ayants droits (d'une façon générale toute personne morale ou physique ayant reçue une autorisation express de la part du lotisseur).

## **CHAPITRE IV - VIABILITES**

### **ARTICLE 12 : PROPRIETE DU SOL**

12.01 - Les sols des talus ainsi que les soutènements éventuels de voies du lotissement ou connexes au lotissement font partie intégrante des lots qui les bordent, et leur propriété ainsi que leur bonne conservation appartiendront aux propriétaires des lots.

### **ARTICLE 13 : DROITS DES ACQUEREURS**

13.01 - Le sol des voies demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique et tous les propriétaires ou occupant des lots auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue.

13.02 - Les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation, sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur ces voies. Il en est de même pour toutes les viabilités contenues dans la voirie, les espaces communs et les parties de lots grevées de servitude de passage nécessaire aux réseaux installés dans le lotissement.

### **ARTICLE 14 : CIRCULATION**

14.01 – Le lotissement étant un lotissement communal, les voiries et espaces communs de la présente seront classés dans le domaine public communal.

## **ARTICLE 15 : CANALISATIONS - BRANCHEMENTS**

15.01 - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune, du service d'électricité, du service des télécommunications ou des Sociétés concessionnaires.

15.02 – En conséquence tous les branchements particuliers devront être faits par le lotisseur ou services concessionnaires jusqu'à l'intérieur de chaque lot. Les regards de branchement situés à l'intérieur des lots seront posés au niveau du terrain naturel par le lotisseur ou services concessionnaires, à charge pour le propriétaire du lot de les mettre à la côte correspondant au projet de sa construction et des abords privatifs et de les renforcer éventuellement suivant contraintes particulières (passage de véhicules par exemple).

15.03 – Un acquéreur de lot souhaitant des branchements nécessitant des puissances ou débits supérieurs aux capacités des réseaux primaires ou branchements installés par le lotisseur ou les gestionnaires de réseaux prendra à sa charge les surdimensionnements des dits réseaux primaires ou branchement et toutes installations connexes. Les branchements installés dans le lotissement correspondent à un logement par lot.



## CHAPITRE V – DEMARCHE ET OBJECTIFS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les points forts du site sont une situation proche du centre village, une exposition plein sud, une vue sur la montagne environnante.

La volonté de la commune d'avoir un projet de qualité, l'avis du SDAP et les objectifs du maître d'œuvre et du maître d'ouvrage privé ont conduit à une conception du lotissement prenant en compte des enjeux environnementaux et de développement durable.

Ainsi, il sera fourni à chaque propriétaire, lors des entretiens avec les conseillers tels que présentés dans le Règlement du lotissement, une documentation sur les différents thèmes.

### ARTICLE 16 : ECONOMIE DES RESSOURCES

#### 16.01 – informations :

Pour contribuer à l'économie des ressources, les matériaux de construction et les techniques mis en œuvre doivent être performants et nécessiter peu d'énergies grises (L'énergie grise est la quantité d'énergie nécessaire à la production d'un matériau : extraction, récolte, transformation, transport.).

Par exemple, il faut 3 fois moins d'énergie pour réaliser un bâtiment en bois plutôt qu'en béton. La fabrication d'une fenêtre en aluminium consomme 47 fois plus d'énergie que celle d'une fenêtre en bois.

#### 16.02 – Préconisations

- **Les matériaux « sains », locaux, recyclés et / ou recyclables**, consommant peu d'énergie pour leur production et leur transformation sont fortement conseillés tels que le bois, le chanvre, la cellulose, la terre cuite, la paille mais également les enduits à base de chaux, les peintures et vernis biologiques.
- Les écolabels et les certifications environnementales sont à privilégier. (Un produit bénéficiant d'un écolabel est un produit qui génère moins d'impacts négatifs sur l'environnement tout au long de son cycle de vie, par comparaison avec un produit de même usage, dans des conditions d'utilisations équivalents)
- Parallèlement à la réduction des consommations énergétiques, sont à privilégier les matériaux de construction qui peuvent permettre de stocker du CO<sub>2</sub>, en particulier tous les matériaux végétaux : bois, isolants végétaux,...
- **Le bois** constitue une ressource locale abondante, renouvelable, et permet un stockage du CO<sub>2</sub> pendant toute sa durée de vie.

#### 16.03 – Obligations

- **Les matériaux de construction** : Il est imposé une construction en ossature bois afin d'atteindre un volume de bois d'un taux minimal de 65 dm<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de SHON. Pour cela, l'emploi du bois de filière locale est fortement recommandé.

*Pour information, un taux de 15 dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> SHON équivaut environ au volume de bois d'une maison équipée de menuiseries intérieures, extérieures, volets, gardes - corps en bois. Un taux supérieur à 35 dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> SHON correspond à une maison couverte d'une charpente en bois, et un taux supérieur à 65 dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> SHON correspond à une maison en ossature bois.*

- **Les ouvertures** : Le PVC (ayant un très mauvais « éco - bilan ») est interdit et les menuiseries bois sont fortement conseillées.

*Les menuiseries PVC consomment plus d'énergie à la fabrication que les menuiseries bois. Le PVC dégage des Composés Organiques Volatiles (COV) et des formaldéhydes et il est très toxique en cas d'incendie.*

- **Les murs** : Pour les murs autres que les fondations, les parois en agglomérés ou en béton de ciment sont autorisées uniquement si l'isolation est appliquée par l'extérieur. L'utilisation du bois, de la brique alvéolaire en terre cuite, des blocs de béton cellulaire, de la terre crue, de la pierre et de la paille est recommandée.

## **ARTICLE 17 : MAITRISE DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE**

La maîtrise des consommations énergétiques aura un impact environnemental favorable. Sur le plan économique, cette réduction des consommations se traduira par une baisse des factures énergétiques.

### 17.01 – Informations :

La performance énergétique d'une maison peut s'estimer en rapportant l'ensemble de l'énergie (en kilowattheures) consommée par l'utilisation de la maison en une année (*énergie pour la production de chaleur - chauffage, eau chaude sanitaire - et électricité des services généraux – auxiliaires de chauffage, rafraîchissement, ventilation*) sur la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de la maison.

### 17.02 – Obligations :

Toutes les constructions neuves devront à minima respecter les exigences de la Réglementation Thermique 2012.  
Pour justifier de ce niveau de consommation, le maître d'ouvrage fournira une note de calcul thermique au stade de l'avant-projet.

## **ARTICLE 18 : CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES BATIMENTS**

### 18.01 – Informations :

La conception bioclimatique consiste à implanter et orienter la construction, notamment pour tirer le meilleur profit du climat, de la chaleur du soleil.

### 18.02 – Préconisations :

L'orientation Sud est privilégiée pour bénéficier au mieux des apports solaires. Le pan de toiture orienté au Sud permettra d'optimiser les installations solaires. L'installation de protections solaires (notamment sur les façades est et ouest) pour éviter la

surchauffe en été est fortement conseillée. Le bâtiment devra être protégé des vents dominants au nord.

#### 18.02 – Obligations :

Afin que chaque construction soit bien orientée avec une façade principale au sud, les sens de faîtage (représentés sur le plan de composition pour chaque lot) doivent correspondre aux façades les plus longues. Les volumes des constructions seront simples et compacts (plutôt rectangulaire et à étage) tels les volumes traditionnels, avec la possibilité de mitoyenneté.

### **ARTICLE 19 : ENVELOPPE ET ISOLATION**

#### 19.01 – Informations :

Le choix des matériaux de construction et plus particulièrement de l'enveloppe de la maison, sont essentiels pour le confort thermique de l'habitation (été comme hiver). Le confort thermique dépendra principalement du choix technique de l'isolation, de sa mise en œuvre (étanchéité à l'air, suppression des ponts thermiques,...) et de la prise en compte de l'inertie dans le bâtiment.

#### 19.02 – Préconisations :

Les épaisseurs et densités des isolants seront choisis en fonction des niveaux de consommation énergétique global défini plus haut ; il est préconisé une épaisseur minimale de : 12 cm d'isolant dans les murs, 30 cm en toiture, et 10 cm d'isolation de la dalle. Il est important de prendre en considération la densité des matériaux d'isolation afin d'éviter les tassements et donc les ponts thermiques.

### **ARTICLE 20 : VENTILATION**

#### 20.01 – Informations :

La ventilation de l'habitation est essentielle pour évacuer l'air vicié par les rejets, de CO<sub>2</sub>, de vapeur d'eau mais également de formaldéhydes, de composés organiques volatils, de particules, nuisibles pour la santé. Cependant, la ventilation est aussi vecteur de déperditions thermiques importantes. En effet, l'air chaud est évacué pour le remplacer par de l'air froid en hiver, et inversement en été. Il faut donc optimiser le fonctionnement de la ventilation en fonction des besoins.

#### 20.02 – Préconisations :

Les systèmes passifs de ventilation sont à privilégier, comme les courants d'air, les puits canadiens. Le choix d'une ventilation mécanique privilégiera la ventilation mécanique contrôlée à simple flux hygro-réglable et la ventilation mécanique double flux.

### **ARTICLE 21 : EFFICACITE ET SOBRIETE ENERGETIQUE**

#### 21.01 – Préconisations :

L'installation d'appareils électroménagers peu énergivores (classe AA), des ampoules basse consommation, des dispositifs limitant la consommation en électricité comme un interrupteur mural à l'entrée du séjour commandant la prise destinée au matériel audiovisuel (cette consommation électrique de matériel en veille peut représenter un coût atteignant 60 euros par an) sont à privilégier.

## ARTICLE 22 : ENERGIES RENOUVELABLES

### 22.01 – Informations :

**Le Chauffe-Eau Solaire Individuel (CESI) et le Système Solaire Combiné (SSC) :** le rayonnement solaire peut être utilisé pour contribuer gratuitement aux besoins en eau chaude sanitaire ou en chauffage d'une habitation grâce à des équipements aujourd'hui largement diffusés.

- **CESI** : constitué de 4 à 5 m<sup>2</sup> de capteurs solaires inclinés entre 20 et 45° et orientés idéalement plein sud, d'un ballon de stockage de 200 à 300 litres, le chauffe-eau solaire individuel permet de réaliser une économie d'environ 70% de l'énergie consommée pour le chauffage de l'eau sanitaire.
- **SSC** : constitué de 1 à 2 m<sup>2</sup> de capteurs solaires pour 10 m<sup>2</sup> à chauffer, inclinés entre 45 et 60° et orientés idéalement plein sud, le système solaire combiné permet de réaliser une économie d'environ 40% de l'énergie consommée pour le chauffage de l'habitation, et de 70% de celle consommée pour l'eau chaude.

### **Systèmes de chauffage au bois :**

la puissance du système sera déterminée en fonction des besoins en chauffage, différents suivant le type d'isolation choisie. Il existe une grande gamme de générateurs et d'émetteurs permettant de couvrir tous les types de besoins.

### 22.02 – Préconisations :

En complément de la sobriété et de l'efficacité énergétique (qualité des enveloppes bâties, diminution des consommations énergétiques,...) traitées dans les articles suivants, le recours aux énergies renouvelables (capteurs solaires thermiques, installations photovoltaïques, systèmes de chauffage au bois) est fortement recommandé.

## ARTICLE 23 : LES ENERGIES SOLAIRES

### 23.01 – Préconisations :

Les questions de l'implantation des installations solaires et de la prise en compte des masques sont primordiales. Il s'agira notamment de trouver des alternatives à l'implantation en toiture de l'habitation tout en garantissant un bon rendement.

L'implantation des capteurs solaires thermiques (chauffe eau solaire, système solaire combiné) sera à privilégier à proximité de l'habitation pour des raisons de rendement (sur les appentis, annexes, garages) en les mutualisant pour une meilleure esthétique et en préconisant la meilleure inclinaison et orientation des pans des toitures de ces annexes.

## 23.02 – Obligations :

En cas d'installation de capteurs solaires thermiques et/ou de panneaux photovoltaïques, l'intégration technique et architecturale est obligatoire.  
Au cas où l'installation est différée, le projet prévoira sa localisation ultérieure dans un souci de faisabilité et de qualité architecturale.

## **ARTICLE 24 : MAITRISE DE LA CONSOMMATION EN EAU**

### 24.01 – Informations :

La maîtrise de la consommation en eau est essentielle, d'une part pour la protection de la ressource et d'autre part pour l'économie financière du propriétaire.

### 24.02 – Préconisations :

#### **Appareils hydro – économes**

Un logement bien équipé consomme jusqu'à 30 % d'eau en moins qu'un « logement classique ».

L'installation d'équipements limitant la consommation d'eau est fortement recommandée dans chaque construction : toilettes avec réservoir de 6 litres au lieu de 9 ou 12 litres et mécanisme de chasse à double commande (3 ou 6 litres), robinetterie à faible débit (robinet à butée, embout aérateur), douchette économique, réducteur de pression.

### 24.03 – Obligations :

#### **Système de récupération des eaux pluviales**

Chaque propriétaire devra disposer d'un système de récupération et de stockage des eaux pluviales afin de réutiliser cette eau pour l'arrosage du jardin, le lavage des espaces extérieurs de la maison et éventuellement pour les sanitaires. La cuve de 1m<sup>3</sup> minimum devra être enterrée ou intégrée dans la maison, mais non visible depuis la voie publique.

## **ARTICLE 25 : GESTION DES DECHETS**

### 25.01 – Préconisations :

#### **Déchets de chantier**

Il est important de limiter et valoriser les déchets de chantier en :

- privilégiant des principes constructifs générant moins de déchets
- organisant la gestion et le tri des déchets de chantier

#### **Déchets verts et fermentescibles**

Chaque propriétaire pourra gérer les déchets verts et fermentescibles sur sa parcelle avec l'utilisation d'un compostage individuel ou par le dépôt à la déchetterie locale.

## **ARTICLE 26 : ARBRES ET PLANTATIONS / VEGETAUX**

### 26.01 – Préconisations :

Les nouvelles plantations doivent être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences locales seront privilégiées. Les plantations réalisées chercheront à économiser l'eau par différentes mesures :

- choix d'essences peu gourmandes en arrosage
- mise en place de paillages biodégradables
- privilégier les vivaces aux annuelle

La biodiversité sera recherchée dans les plantations en évitant notamment les haies mono-spécifiques.

Les plantations chercheront à créer une saisonnalité riche et variée (floraisons étalées sur toute l'année, feuillages automnaux colorés, branchages hivernaux intéressants et décoratifs).

### **Santé**

Les essences les plus allergisantes (bouleaux, cyprès, aulnes, chênes) seront évitées dans les plantations.

Pour la santé des habitants et la diminution de la pollution de l'environnement, le désherbage par produits chimiques est déconseillé. Le désherbage mécanique ou thermique est conseillé.

Pour l'entretien des végétaux (d'ornements, fruitiers, potagers), sont à privilégier les produits utilisés en agriculture biologique.

## 26.02 – Obligations

### **Espaces libres et non imperméables**

- Les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément.

- Pour une bonne gestion des eaux pluviales sur la parcelle et en raison de la nature des sols, les surfaces non imperméabilisées (en privilégiant par exemple les stationnements en herbe, les allées en sol perméables,...) doivent représenter au minimum 60 % de la surface totale du terrain et 80 % au moins de ces surfaces seront plantées.

## **ARTICLE 27 : SANTE ET CONFORT**

### 27.01 – Informations :

L'habitat doit concilier protection de la santé et de l'environnement.

La santé est au cœur des préoccupations actuelles. Il est donc logique qu'à ce titre, fasse l'objet d'une attention accrue, tout ce qui est susceptible dans l'environnement extérieur ou intérieur d'un bâtiment, d'exercer une influence sur la santé.

Le champ avéré des connaissances en la matière se développe. L'aspect réglementaire se limite aujourd'hui à quelques éléments (amiante, peintures et canalisations au plomb, radon,...)

### 27.02 Préconisations :

Pour le confort visuel, il s'agira de privilégier un éclairage naturel et de privilégier la relation visuelle à l'extérieur (comme les vues sur la montagne environnante)

Des mesures quand à la limitation des sources de pollution de l'air intérieur peuvent d'ores et déjà être prises :

- une stricte application des interdictions réglementaires concernant certains matériaux comme l'amiante et le plomb
- l'emploi de matériaux et de produits plus sains ce qui a une influence directe sur l'impact sanitaire vis-à-vis des professionnels du bâtiment et vis-à-vis des occupants : revêtements de sols et de murs émettant moins de Composés Organiques Volatiles (COV) ; produits et techniques de pose moins toxiques ; produits bénéficiant de marques ou de labels environnementaux lorsque ceux-ci existent : peintures, vernis, colles (sans COV); produits d'entretien de la maison moins toxiques
- une ventilation adaptée et entretenue (entretien des conduits, des filtres,...)

*Référence : « Le Guide de l'Habitat sain », Suzanne et Pierre Déoux, Medieco Editions, Andorra, 2004*

## **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 28 : ASSOCIATION SYNDICALE**

28.01 – Le lotissement étant un lotissement communal, aucune association syndicale ne sera créée. Les équipements communs seront gérés par la Commune de SAINT MARTIN EN VERCORS.

### **ARTICLE 29 : ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

29.01 - Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.

29.02 - La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

### **ARTICLE 30 : CHARGES ET TAXES**

30.01 - Tous les acquéreurs de lots devront supporter toutes les charges et taxes de branchements à l'égout, à l'adduction d'eau potable, aux réseaux électricité, gaz et téléphone ainsi que les frais de location de compteur.

30.02 - Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

### **ARTICLE 31 : GARANTIE - LITIGES ENTRE ACQUEREURS**

31.01 - Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent cahier des charges, du règlement du lotissement ou celles indiquées au titre de propriété.

Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement et auxquelles ils auront contribué.

31.02 - En conséquence, tous les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions, et toutes discussions devront se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

### **ARTICLE 32 : ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

32.01 - 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.



32.02 - Le présent cahier des charges, le règlement du lotissement seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs successifs lors des aliénations successives, soit par reproduction in-extenso, soit par voie de référence précise.

### **ARTICLE 33: APPROBATION ADMINISTRATIVE**

33.01 - Le lotissement est constitué en application du Code de l'Urbanisme.

33.02 - Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

33.03 - Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

Fait à MARTIN EN VERCORS, le xxxxx  
Le Lotisseur,