

## LOTISSEMENT LES COPRINS 3 ARGENTRE



### COMMUNE D'ARGENTRE

10 Place de l'Eglise  
53210 ARGENTRE  
02 43 37 30 21  
mairie@argentre.fr

Avril 2021

Edition du cahier des charges

## Sommaire

Dispositions générales.....	3
Droits et obligations des acquéreurs.....	3
Constructions .....	3
Découpage parcellaire.....	3
Travaux de bornage.....	3
Implantation des futures constructions.....	4
Publicité et affichage.....	4
Obligation de construire.....	4
Etude du sol.....	4
Raccordement aux réseaux divers .....	4
Mise en place de dispositifs individuels d'infiltration.....	5
Stationnement privatif et accès aux lots.....	5
Espaces verts et espaces perméables .....	6
Clôtures : limite de lots .....	7
Topographie du terrain naturel non bâti .....	9
Déchets – Vers une gestion durable des déchets verts et ménagers .....	9
Voirie- espaces communs - équipements collectifs .....	9
Gestion et économie de l'énergie .....	10
Orientation des constructions et apports solaires.....	10
Information relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.....	10
Modification du présent cahier des charges.....	10

## Dispositions générales

Le présent Cahier des Charges du lotissement « Les Coprins III » à Argentré 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.

## Droits et obligations 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, lorsqu'interviendront les premières ventes de lots. Dès l'achèvement total des travaux de viabilité, un procès-verbal de réception sera établi, comme il est indiqué au programme des travaux annexé au présent dossier de lotissement, afin qu'il soit constaté en commun que le lotisseur s'est libérée de ses obligations, à savoir l'entière et la bonne exécution de tous les travaux mis à sa charge, pour la phase considérée, et

précisés, d'une manière très stricte, au programme des travaux susmentionné. En particulier, 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, pas plus que sur les lots voisins.** 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 vigilant.

## Constructions

### Découpage parcellaire

Le regroupement de deux parcelles en vue de la création d'un seul logement d'habitation n'est pas autorisé.

L'usage des habitations mobiles (caravanes, mobil-home ou autres) comme logement est interdit.

### Travaux de bornage

Le lotisseur supportera tous les frais de Géomètre-Expert Foncier, nécessités par la mise en œuvre 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 des dites 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.

## 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 un Géomètre Expert, 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.

## Publicité et affichage

Il est interdit de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

## Obligation de construire

Sur chacun des lots vendus, l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction qui devra être terminée dans un délai de trois ans à partir de l'acquisition du lot.

En cas d'inobservation par un acquéreur du délai ci-dessus fixé, la vente du lot lui ayant été consentie pourra être résolue, si bon semble à la commune venderesse, par simple décision unilatérale de celle-ci, notifiée par acte d'huissier à l'acquéreur défaillant.

## Etude du sol

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou son constructeur devra faire procéder, à sa charge, à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et, si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre (drainage/purges/fondations spéciales, etc...).

Le surcoût éventuel de ces dispositifs sera à la charge de l'acquéreur.

## 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 inexistantes et conformément à ce qui est précisé, au programme des travaux annexé au présent dossier de lotissement. Il s'agit donc des canalisations, 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, citerneaux d'eau potable, branchements d'égouts E.P., 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.

Par ailleurs, l'acquéreur aura la possibilité d'installer un puisard ou une tranchée d'infiltration des eaux pluviales. Le bon fonctionnement de cet ouvrage d'infiltration est de la seule responsabilité de l'acquéreur.

Pour l'utilisation de ces branchements particuliers au réseau d'égouts eaux pluviales, les acquéreurs des lots devront prendre toutes leurs précautions pour faire en sorte qu'aucun refoulement ne soit possible vers les habitations, notamment en cas d'orages exceptionnels. Les eaux pluviales devront, en priorité, être maîtrisées ou conservées sur la parcelle, le réseau collectif ne recueillant alors que les excédents.

**Conformément aux articles 640 et 641 du Code civil, les acquéreurs des lots devront mettre en place à l'intérieur des lots tous les dispositifs nécessaires de type caniveau « aco drain » permettant de collecter les eaux pluviales et de ruissellement des accès aux lots et des surfaces imperméabilisées des lots avant leur écoulement sur la voirie.**

Les acquéreurs procéderont donc au raccordement de leur construction sur le réseau eaux pluviales, à leurs frais exclusifs et sous leur entière responsabilité, et ils auront à leur charge également l'aménagement de tous les dispositifs anti-refoulement qui peuvent être nécessaires (systèmes de décharge, clapets anti-retour, etc.).

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 aux raccordements téléphonique et électrique de leur construction soient siphonnées afin d'éviter toute infiltration ou pénétration d'eau à l'intérieur de leur construction. Ce siphonage est indispensable dans la mesure où les gaines du réseau principal, à l'intérieur des voies existantes, sont susceptibles de subir des infiltrations d'eau. Les acquéreurs demeureront intégralement responsables de toutes les conséquences d'un raccordement aux gainages téléphonique et/ou électrique qui ne respecteraient pas les principes de siphonage ci-dessus rappelés. Les eaux usées, provenant des constructions, seront conduites au réseau d'égouts aménagé, à cet effet, par le lotisseur à l'intérieur des voies prévues, étant précisé qu'un branchement individuel sera mis en place pour chaque lot.

### Mise en place de dispositifs individuels d'infiltration.

Tel que mentionné ci-dessus et afin de contribuer à la maîtrise de la gestion des eaux de ruissellement, en retardant l'évacuation ; il est fortement recommandé que chaque parcelle puisse être équipée d'un puisard ou une

tranchée d'infiltration des eaux situées, selon la topographie de la parcelle, au point bas de ladite parcelle, à 3 mètres minimum des limites de propriété.

Par ailleurs chacun des acquéreurs de lots aura la possibilité d'installer une citerne de récupération des eaux pluviales fourni par le lotisseur, qui en outre, participera financièrement au coût d'installation. Cette citerne pouvant servir aux besoins d'arrosage, alimentation des toilettes, linge, suivant les normes en vigueur. La cuve disposera d'un trop plein qui sera obligatoirement raccordé vers un dispositif d'infiltration précité. Le bon fonctionnement de l'ouvrage d'infiltration et de la cuve de récupération des eaux pluviales est de la seule responsabilité de l'acquéreur.

Selon la topographie des lieux et la position des réseaux aménagés, les lots devront évacuer le trop plein de leur puisard individuel d'infiltration dans le réseau collectif.

L'accès au puits devra être sécurisé (par exemple, utiliser un regard en fonte, verrouillé). Il faudra éviter la proximité de végétaux importants (les racines pourraient nuire au puits).

De préférence, le puits sera construit dans les dernières étapes du projet pour éviter son colmatage par de la terre.

Chaque acquéreur devra fournir au lotisseur un plan d'implantation du puisard et obtenir l'agrément du lotisseur avant son installation.

Chaque acquéreur est informé que le système d'infiltration réalisé (puisard ou tranchée) fera l'objet d'un contrôle par le gestionnaire des réseaux (mairie d'Argentré ou prestataires) afin d'en vérifier la conformité.

Les recommandations de construction et d'entretien concernant les puisards ou tranchées d'infiltrations sont annexées dans le document « Annexe Gestion Eaux pluviales »

### Stationnement privatif et accès aux lots

Chaque lot étant destiné à recevoir une construction individuelle, les acquéreurs devront aménager, à leur frais, deux places de stationnement en revêtement semi-perméable non closes sur le domaine public, à l'intérieur de leur propriété et dans le respect des obligations représentant les accès véhicules imposés comme figuré sur le plan de composition ci-

joint. La surface de ces deux places de stationnement sera au minimum de 30m<sup>2</sup>, dans un rectangle de 6m x 5m pour l'ensemble des lots sauf pour les lots 3, 11,12, 20, 24 et 33 qui respecteront une surface de 25 m<sup>2</sup> soit 5m x 5m.

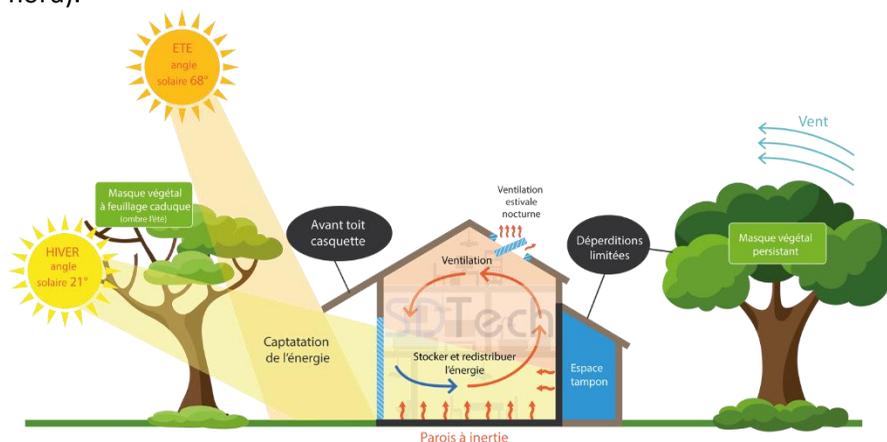
Il sera possible de couvrir ces espaces par un abri de type car port ou une toiture terrasse d'une hauteur maximale de 3,50 m.

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, les propriétaires des terrains devront obligatoirement se stationner sur l'enclave privative. Si un changement d'emplacement de cet accès est souhaité, seul l'acquéreur supportera les frais administratifs et techniques liés aux déplacements des coffrets et/ou citerneaux.

## Espaces verts et espaces perméables

Pour chaque parcelle, au moins 40% de la surface totale du terrain devra être développés en espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet.

Les essences et le positionnement des arbres et arbustes seront judicieusement choisis de manière à valoriser les apports solaires et à assurer un confort été comme hiver (arbres caducs au sud et persistants au nord).

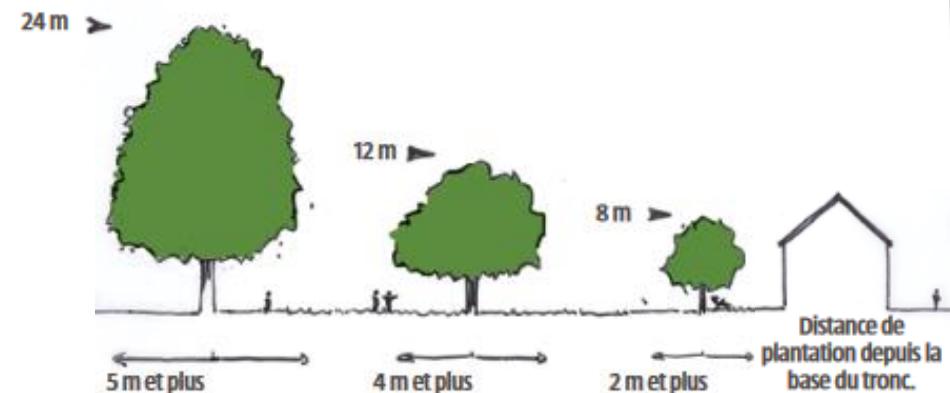


On peut avoir du mal à s'imaginer l'arbre adulte, selon sa grandeur, il faut cependant l'implanter à la bonne distance si on veut éviter des tailles

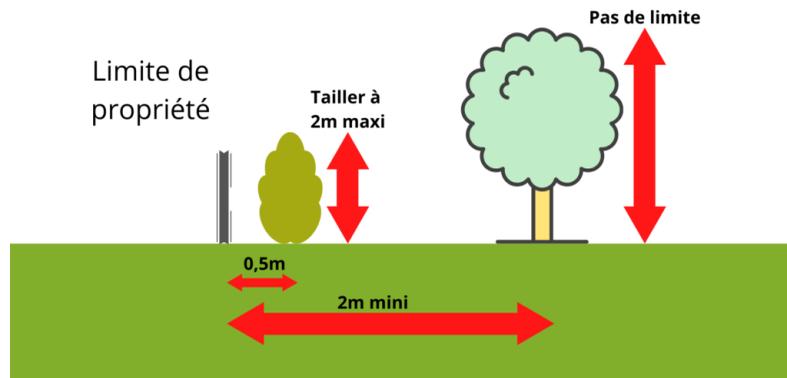
drastiques et inadaptées par la suite.

Il est fondamental d'imaginer l'arbre dans sa taille adulte avant de le planter dans son jardin, afin de lui réserver la place qui lui est due. On dénombre trois grandes catégories d'arbres :

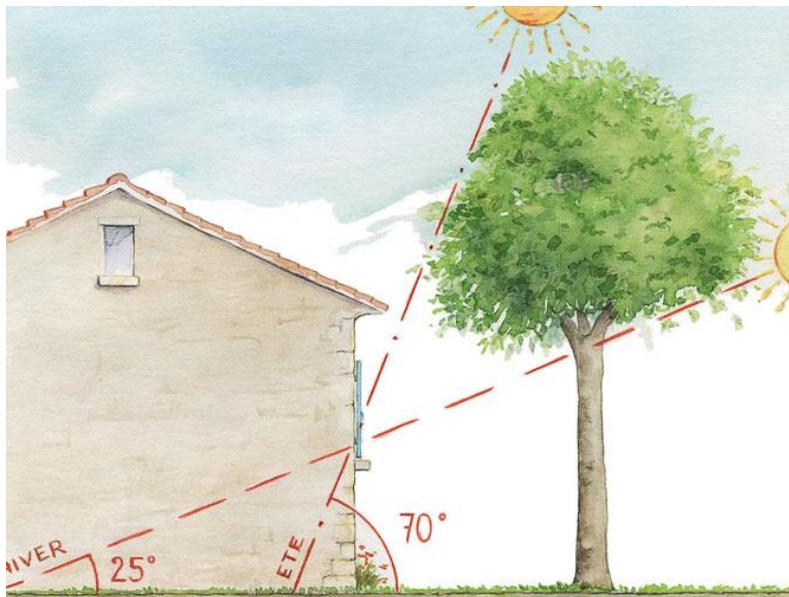
- **Arbres de première grandeur** (hauteurs > 20 m et diamètre > 10 m)  
Exemples : chêne, tilleul, frêne commun, magnolia, marronnier, érable sycomore, plus adaptés pour les parcs et grands espaces.
- **Arbres de seconde grandeur** (hauteurs de 10 à 20 m)  
Exemples : érable plane, marronnier à fleurs rouges, liquidambar, sophora du japon, albizzia, mûrier, à planter dans les quartiers résidentiels.
- **Arbres de troisième grandeur** (hauteurs inférieures à 10 m)  
Exemples : les fruitiers, le noisetier tortueux, l'érable negundo, certains magnolias, le noisetier en cépées, le sureau, le prunellier. Ils sont adaptés aux petits jardins et aux espaces urbains.



Pour la plantation d'un arbre sur une pelouse, c'est-à-dire dans un milieu favorable au développement de ses racines, on compte au minimum une fosse de 4 m<sup>3</sup> de terre végétale, bien décompactée sur les bords. Un arbre qui peut se développer sans obstacle (réseaux souterrains, fondations, bâtiment) grandit harmonieusement et offre son port naturel.



Les acquéreurs veilleront à respecter les distances de plantation réglementaires.



Dans tous les cas, on portera attention aux ombres portées sur le voisinage et sur la maison d'habitation elle-même.

## Eviter les espèces invasives

Une espèce invasive est une plante qui a été introduite dans un nouveau milieu et qui y pullule en bouleversant le milieu en place. N'ayant pas de concurrence assez forte, elle s'acclimata en prenant la place de la végétation locale. Si ces plantes peuvent avoir un intérêt esthétique, l'impact environnemental est trop important pour les planter dans son jardin : Buddleia, herbes de la pampa, renouée...

Les toiles de paillage en polypropylène de couleur verte, havane ou noire sont interdites. Si nécessaire, seuls une toile de paillage naturelle et biodégradable de type toile de chanvre, de jute ou autres fibres naturelles ou de simples copeaux de bois seront autorisés.

## Clôtures : limite de lots

Les limites de lots non bordées par une haie bocagères, seront plantées par le lotisseur, en limite de propriété, à l'intérieur de la parcelle, et feront partie intégrante de la propriété.

Celles-ci sont repérées sur le règlement graphique. Elles seront composées d'une haie simple mono spécifique taillée de charmille ou d'une haie composée libre de mélanges de végétaux (voir détails ci-après) que l'acquéreur pourra doubler ou non d'un grillage à mailles soudées avec des poteaux métalliques de même couleur d'une hauteur de 1,50m maximum, implanté à 0,80 mètre minimum de l'alignement, côté intérieur de la parcelle.

Les haies seront réalisées en s'inspirant des espèces et les modes d'implantation suivants :

## Pour les végétaux de haie taillée :

- Charmille (Carpinus betulus)

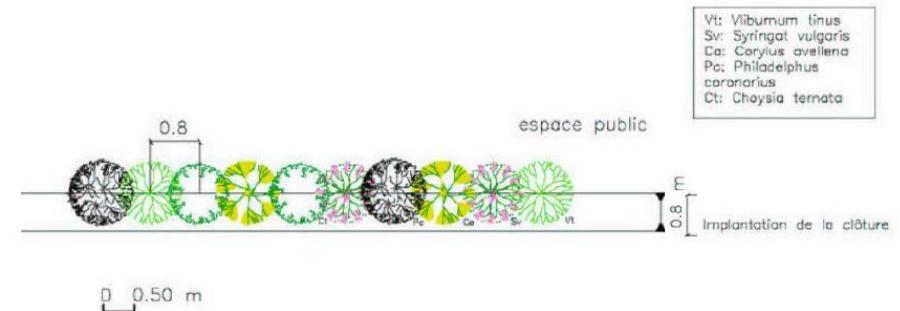
- 

## Pour les végétaux de haie libre :

- Lilas (Syringat sp.)
- Céanothe (Ceanothus sp.1)
- Oranger du Mexique (Choysia ternata)
- Forsytia sp.
- Hibiscus (hibiscus syriacus sp.)
- Cornouiller (Cornus sp.)
- Laurier tin (Viburnum tinus)
- Seringat (Philadelphus sp.2)
- Rosiers sp.
- Viorne (Viburnum mariesi/opulus)
- Charmille (Carpinus etulus)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Aubépine (Crataegus monogyna)
- Cognassier à fleurs (Chaenomeles sp.)
- Pommier à fleurs (Malus sp.)
- Poirier à fleurs (Pyrus sp.)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Néflier fruit (Mespilus germanica)
- Chalef (Eleagnus ebbengei)
- Troène (Ligustrum vulgaris)

Sp. : toutes les variétés existantes d'une même espèce

Pour les haies libres, les plantations seront prévues sur 1 rang et devant une éventuelle clôture. Les choix et les rythmes des plantations ne seront pas répétitifs en évitant les séquences courtes...



Les haies bocagères existantes et créées par la commune des lots 1, 9 à 25, 31, 33, 47 sont à préserver.

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 des voies à créer, en édifiant, à leurs frais, des murs de soutènement dont les caractéristiques seront adaptées au poids des terres à soutenir. Les murs de soutènement devront être implantés en retrait de 0,80 m de l'alignement derrière la haie plantée par la commune à l'intérieur des lots.

Il est ici précisé que le nouvel alignement des voies existantes ou à créer correspond au pied du talus, et que le talutage proprement dit dépendra des lots jouxtant les voies dont il s'agit. Les lots comprenant un talus (végétal ou non) le long d'une ou plusieurs limites de leur lot, à l'intérieur de leur propriété, auront pour obligation d'entretenir et de pérenniser ce talus, notamment dans un souci de préservation des arbres et plantations le cas échéant.

## Topographie du terrain naturel non bâti

La topographie du terrain privé non bâti sera conservée le plus possible avec une tolérance de plus ou moins 30 cm du terrain naturel.

## Déchets – Vers une gestion durable des déchets verts et ménagers

Chaque habitant devra déposer ses déchets dans le point de collecte prévu à cet effet.

La mise en œuvre de dispositifs individuels de gestion des déchets ménagers et verts est fortement conseillée en :

- réservant un emplacement pour entreposer les bacs nécessaires au tri et au compostage et favoriser ainsi leur réemploi ;

<p><b>Paillage au pied d'un arbre</b> Les déchets verts que sont les résidus de tonte et les feuilles mortes, peuvent être recyclés sur la parcelle pour le "paillage" des haies et des arbres isolés, ce qui évite l'emploi des désherbants chimiques. Ils peuvent également être compostés à l'air libre ou dans des composteurs fermés.</p>	
<p><b>Exemple de composteur individuel.</b> Ceux-ci seront placés sur une aire bien délimitée située le plus possible en arrière des bâtiments, à 1,00 m minimum des limites séparatives</p>	

- en évitant la tonte de pelouse trop rase favorisant le développement des indésirables (plantin, pissenlits...), de plus, cette pratique minimise le dessèchement en été donc la consommation d'eau par arrosage en limitant tout apport de produit de traitement du sol qui tue les lombrics

- en privilégiant la plantation de couvre sol

- en maîtrisant les nuisances olfactives que peut générer le stockage de certains types de déchets.

## Voirie- espaces communs - équipements collectifs

Le lotisseur ou tout autre personne pouvant s'y substituer, se réserve la possibilité d'utiliser les voies créées et l'ensemble des réseaux posés pour le raccordement et la desserte d'équipements ou propriétés riveraines hors périmètre sans que les acquéreurs du lotissement ne puissent s'y opposer et demander une quelconque indemnité.

## Gestion et économie de l'énergie

Les constructions respecteront la Réglementation Thermique ou Environnementale en vigueur. Les principales nouveautés de la Réglementation Environnementale à venir résident dans **l'évaluation de l'impact carbone** des bâtiments neufs, en plus du calcul énergétique, tout en **poursuivant l'amélioration de leur performance énergétique**.

La RE2020 se veut ainsi plus ambitieuse que la RT2012, qui avait pour priorité de limiter la consommation d'énergie des bâtiments.

Les constructions respecteront les prescriptions décrites dans l'annexe « Prescriptions environnementales et énergétiques ».

### Orientation des constructions et apports solaires

Afin de privilégier les meilleures orientations et de façon générale les conceptions bioclimatiques, élément prépondérant pour respecter la nouvelle réglementation RE2020, le projet prévoit le plus souvent des parcelles plutôt longues que larges.

Le cahier des charges prévoit plusieurs mesures reprises au plan réglementaire et concourant à l'objectif de sobriété énergétique

Ainsi, une emprise constructible est définie par parcelles au plan réglementaire, afin de :

- optimiser l'usage de la parcelle
- privilégier des pièces de vie au sud.
- limiter les effets d'ombre portée de la construction sur la construction voisine

Compte tenu de la possibilité offerte par l'ensemble des parcelles, la proportion de parois vitrées situées au nord, est limitée à 10 % au maximum de l'ensemble des parois vitrées du logement, celui étant défini avec une tolérance de 15° vers l'Est ou l'Ouest.

### Information relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction

Il est rappelé qu'une loi n° 78.12 du 4 Janvier 1978 a institué une protection des usagers dans le domaine de la construction. Cette loi a réformé la responsabilité du constructeur et a institué une assurance obligatoire de responsabilité et dommages.

En conséquence, cette loi est applicable à toutes les opérations de construction qui seront réalisées par chaque acquéreur d'un lot dans le présent lotissement.

Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurances en responsabilité décennale et de dommages qu'il aura à demander à ses constructeur, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre et en général à toutes personnes visées à l'article 792-2 du Code Civil ayant travaillé sur ou pour le chantier, ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants, visés à l'article 1792-4 du Code Civil qui auront livré des marchandises pour la construction.

### Modification du présent cahier des charges

Des modifications au présent document ne pourront être accordées qu'après avoir obtenu la majorité telle qu'elle est définie à l'article L442.10 du Code de l'urbanisme et éventuellement l'obtention de l'arrêté modificatif du lotissement