

Vu par le Maire annexé à
l'Arrêté Municipal du
02 SEP. 2019



PIECE COMPLEMENTAIRE

LE VALLON DU CHARBONNEAU

Guide pratique d'acquisition

RUE PIERRE MENDÈS FRANCE - CARQUEFOU

CARQUEFOU
DIRECTION DE L'URBANISME
19 JUL. 2019
ARRIVEE



Version du 17 mai 2018 (PA)
Modifié le 19 juin 2019 (PAM1)

Maitrise d'ouvrage
Mairie de Carquefou
Rue de l'hôtel de ville - 44100 CARQUEFOU
Tél : 02 51 92 82 11

Architecte
Dominique DUBOIS
13 Allée Guillaume Duouytre
44000 SAINT HERBLAIN
Tél : 02 51 92 82 11
Email : ddubois.archi@ymail.com

Dominique DUBOIS



Maitrise d'œuvre
AGEIS
1 rue de la République
44000 SAINT HERBLAIN
Tél : 02 51 92 82 11
Email : info@ageis.fr



TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----------|
| TABLE DES MATIÈRES | 2 |
| GUIDE PRATIQUE D'ACQUISITION | 3 |
| OBJET DU GUIDE PRATIQUE | 3 |
| LE LOTISSEMENT EN TANT QUE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE | 3 |
| COMMENT CONCEVOIR VOTRE FUTURE MAISON ? | 3 |
| LES DÉGRADATIONS | 5 |
| LES SERVITUDES ET ZONE NON-ÆDIFICANDI | 6 |
| LA GESTION DE VOTRE LOTISSEMENT | 6 |
| L'ASSOCIATION SYNDICALE | 6 |



GUIDE PRATIQUE D'ACQUISITION

OBJET DU GUIDE PRATIQUE

Ce document a pour objectif de vous informer et de vous accompagner dans la réalisation de votre projet de construction. Le guide pratique d'acquisition du lotissement "Le Vallon du Charbonneau" n'a pas de valeur juridique, il a un rôle de sensibilisation et d'information. Néanmoins il reprend en partie les règles dictées par le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm, le règlement et le cahier des charges qui sont opposables et s'imposent à tous les propriétaires, utilisateurs de terrains ou constructeurs, à quelques titres que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

LE LOTISSEMENT EN TANT QUE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE

COMMENT CONCEVOIR VOTRE FUTURE MAISON ?

Nous attirons votre attention sur les points suivants :

- 1-Votre construction devra respecter les règles spécifiques au lotissement issues du règlement et du cahier des charges du lotissement. À défaut, vous encourez de graves sanctions (telles que la mise en conformité de votre construction).
- 2-Par ailleurs, en tant que maître d'ouvrage de la construction, vous êtes responsable des dégradations dont les parties communes du lotissement pourraient souffrir du fait de votre action, de celles de vos entreprises ou de celles agissant pour le compte de votre constructeur.

La création de ce nouveau quartier doit permettre aux habitants de bien vivre ensemble et de faciliter leur intégration à la vie de la commune.

LES RÉGLEMENTATIONS APPLICABLES

En achetant une parcelle dans ce lotissement vous êtes assuré que votre terrain est constructible et viabilisé. Le lotisseur garantit la voirie permettant l'accès au terrain et les différents raccordements qui ont été prévus dans le projet (eau, électricité...). Pour s'assurer du bon déroulement et de la réussite de votre projet, l'édification devra être conforme aux dispositions des règles d'urbanisme et des différents documents réglementaires.

Il existe plusieurs documents qui organisent la vie dans le lotissement :

1. *Le règlement du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm)*, document obligatoire pour concevoir votre projet de construction. Il fixe les objectifs en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement. Il détermine les modalités d'occupation et d'utilisation du sol en posant des interdictions et des règles d'implantations. Ce document est consultable en mairie ou via internet.

Votre projet est pour l'instant situé en zone UMd1. Néanmoins il est fortement conseillé de s'adresser auprès de la mairie pour vérifier si ces informations sont toujours à jour.
2. *Le règlement du lotissement.* Ce document définit les règles applicables dans le lotissement que le propriétaire doit respecter en fonction du PLUm. Ainsi, les conditions de desserte, le stationnement des véhicules, etc. sont imposées. Il est joint à votre acte de vente.
3. *Le cahier des charges du lotissement.* Il s'ajoute au règlement du lotissement et a pour objet de fixer les règles de droit privé qui s'appliquent au lotissement. Celui-ci fixe le fonctionnement et l'organisation du lotissement. Par exemple, il prescrit la hauteur des clôtures, les essences à utiliser pour composer une haie. *Le cahier des charges est joint à votre acte de vente.*

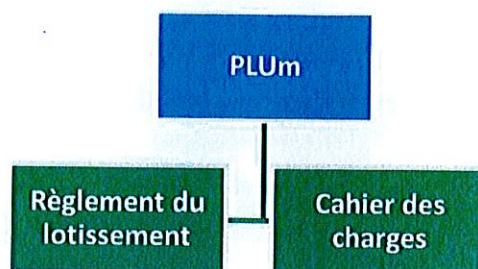


Figure 2 : Hiérarchie de la réglementation

Ces documents s'imposent à vous. Réciproquement vous êtes en droit d'exiger que vos voisins les appliquent.

LE CHOIX DE LA PARCELLE

Pour s'informer sur les différents éléments composant le lotissement (voirie, taille de la parcelle, emplacement des espaces verts...) plusieurs documents existent :

- **Le plan de composition du lotissement (PA4).** Ce plan schématise la structure du lotissement avec l'emplacement des espaces verts, la taille des parcelles, etc....
- **Le règlement du lotissement (PA10a).** Il édicte les différentes règles auquel chaque propriétaire doit se soumettre. Le règlement organise la vie commune et garantit une unité de constructions.
- **Le cahier des charges (PA10b).** Ce document recense toutes les recommandations au niveau paysagère que le propriétaire doit suivre, ainsi que les relations juridiques entre les colotis et les colotis et l'aménageur. Par exemple, les essences de végétation qui doivent être utilisés pour clôturer la parcelle.

Ces documents sont fournis par l'Aménageur à la réservation de votre lot.

Afin de vous assurer que le choix de votre parcelle correspond à votre projet de construction, il est indispensable de connaître les règles d'urbanismes applicables et la composition précise de la parcelle.

LES SEUILS À RESPECTER

Les constructeurs seront tenus de respecter les côtes de voirie et les côtes de dalle qui apparaissent sur le plan de bornage (dans le cas où elles seraient imposées).

Tous travaux supplémentaires liés à une mauvaise implantation en altimétrie de votre construction pourront vous être imputés. La réglementation sur les sous-sols et la hauteur est précisé dans le règlement du lotissement et/ou dans le PLUm.

L'ÉTUDE DE SOL

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou son constructeur devra faire procéder 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.

Le surcoût éventuel lié à la nature du sol sera à votre charge.

LA PRISE EN COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE ET LA VÉGÉTATION

Un projet d'achat et par la suite de construction, doit prendre en compte les caractéristiques physiques du terrain. Il est important de réaliser au moins une, voire plusieurs visites sur le futur lot d'achat. Sur l'acte de vente, un plan vous est fourni. Celui-ci comprend les côtes de terrain naturel et de voirie, ainsi que la végétation existante. L'implantation de la construction du bâtiment peut nécessiter des aménagements sur la parcelle tel que l'abatage d'un arbre ou un nivellement. Tout travaux réalisé sur le lot sera à la charge de l'acquéreur. Cependant, un projet d'habitation nécessitant un remblai trop important est interdit (sous-sol, ...), se référer au règlement du lotissement.

D'autre part, il est possible qu'un arbre remarquable se situe sur votre lot. Pour cela, il faut se référer au règlement du PLUm. De même, la mairie où se localise votre habitation peut vous renseigner sur le classement ou non de l'arbre en question. Si tel est le cas, les procédures d'élagage sont à votre charge. Si vous souhaitez abattre un arbre, il faut se référer au PLUm, et notamment dans le règlement qui spécifiera soit la limitation, l'interdiction ou une obligation de replanter. Néanmoins, il est important de demander les prescriptions au préalable à la mairie. Si un arbre est abattu sans autorisation préalable de la mairie, et que les agents de police constatent le fait, un procès-verbal sera édicté. **Vous vous exposez donc à des sanctions tel qu'une amende entre 1200 et 6000 €.**

L'INSTALLATION DES CLÔTURES

Les clôtures sur les voies à l'alignement et sur les limites séparatives seront conformes aux règles dictées dans le règlement du lotissement (PA10a), ainsi que le cahier des charges (PA10b).

L'ACCÈS - LES BRANCHEMENTS D'EAU POTABLE, D'EAUX USÉES, D'EAUX PLUVIALES, DE TÉLÉPHONE, D'ÉLECTRICITÉ BT ET LES AUTRES RÉSEAUX

L'accès indiqué sur le plan de vente est positionné de manière obligatoire. En effet, cet accès est positionné de manière à garantir :

- Une orientation sud dans la mesure du possible,
- La mitoyenneté et l'intimité entre les parcelles voisines,
- Un parti pris architectural,
- La position des coffrets et des branchements.

Les branchements sont réalisés par le lotisseur, dans les conditions prévues au programme des travaux annexés au dossier de demande d'autorisation de lotissement.

L'extension de ces branchements à l'intérieur des lots et la pose des compteurs d'eau et d'électricité seront exécutées par les acquéreurs à leur frais.

Vous resterez responsable de ces différents raccordements jusqu'à leur jonction aux dispositifs réalisés par le lotisseur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par le lotisseur seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Tout déplacement de citerneaux, coffrets de branchements, lampadaire... sera à votre charge, et ce, après avis du lotisseur et services concernés.

LES DÉGRADATIONS

Il est possible que des dégradations soient constatées comme des espaces non-stabilisés, des bordures de trottoirs usés, des candélabres (dispositifs d'éclairage, lampadaires, etc.) cassés et des réseaux d'assainissements obstrués par des rejets de laitance de béton sur l'espace public du lotissement. Afin de réduire les risques de dégradations, plusieurs mesures sont à prendre en compte.

1. **État des lieux** : Prévoir un rendez-vous avec le constructeur de votre future maison et prendre des photos de l'état existant en cas de litige. De même, le cahier des charges (PA10b.) peut prévoir des protections contre les dégradations des parties communes. Si cela est spécifié, en remettre une copie au constructeur.
2. **Déroulement du chantier** : Vérifiez le bon déroulement de l'opération. Si des problèmes se posent, faites parvenir au constructeur, par lettre recommandée, vos remarques. Il sera informé de vos observations et pourra rétablir les problèmes. De plus, ce document peut servir de preuve en cas de litige.

Si les problèmes persistent, vous pouvez en avertir l'aménageur.

Cet ensemble d'actions démontre le suivi et l'attention que vous portez à la construction de votre maison individuelle. Mais, ne vous exemptez pas de votre responsabilité.

LES SERVITUDES ET ZONE NON-ÆDIFICANDI

LES SERVITUDES GÉNÉRALES

Il existe plusieurs types de servitudes qui s'appliquent dans tous les cas :

- Il est interdit d'abattre un végétal signalé comme « remarquable ». Pour des procédures d'élagage et d'abattage, des prescriptions situées dans le PLUm. De plus, une autorisation préalable de la mairie est indispensable.
- Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol de votre propriété ne pourra être modifié de façon sensible en tout cas ces mouvements ne pourront avoir effet soit d'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas pu prendre cette direction.
- Il peut exister des servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever votre lot. Ces dernières sont indiquées soit par les textes de lois (Code Civil...) soit sur le plan de vente.

LES SERVITUDES PARTICULIÈRES

Des canalisations peuvent traverser un lot pour diverses raisons. Ces informations vous sont communiquées par le plan de vente du lot où figurent toutes les servitudes dont le lot est grevé. Vous ne pourrez pas vous opposer au passage de ces canalisations d'eau, assainissement, électricité ou télécommunication. Une intervention sur votre parcelle par l'entreprise ou le concessionnaire du réseau est possible.

LA GESTION DE VOTRE LOTISSEMENT

Les espaces communs de votre lotissement seront gérés par une ASL (*Article 10 du PA10b. Cahier des Charges*).

L'ASSOCIATION SYNDICALE

OBLIGATION LÉGALE

Dès lors qu'il n'est pas prévu un transfert des voies à une collectivité, le code de l'urbanisme fait obligation à tout aménageur de créer une association syndicale des acquéreurs de lot. En effet, cette association aura la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs. Elle doit également souscrire des assurances afin de protéger les équipements publics car sa responsabilité est engagée. La réglementation en vigueur prévoit également une exonération quand l'ouvrage ne constitue pas l'accessoire d'un autre ouvrage qui est soumis à l'obligation d'assurance.

D'autre part, les voiries et réseaux divers réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement du lotissement ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance. Ainsi, les voiries et réseaux divers transférés à l'Association Syndicale Libre ne bénéficieront plus de l'assurance dommages ouvrage.

COMPOSITION

Tous les acquéreurs en sont membres obligatoirement et de droit.

FORME JURIDIQUE

Il s'agit d'une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires. Cette association est régie par l'ordonnance du 1er juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006. Ces textes fixent les grandes lignes de fonctionnement de l'association et laissent aux statuts le soin de préciser les règles spécifiques à chaque association.

Ce sont donc les statuts qui constituent «la référence de fonctionnement » de votre association.

OBJET

L'objet social est précisé dans les statuts.

L'association doit avoir notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêts collectifs de l'ensemble de l'opération ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public.

DURÉE

La durée de l'association est illimitée tant qu'elle est justifiée par l'existence de l'objet social jusqu'à une éventuelle rétrocession.

PROPRIÉTÉ DES PARTIES COMMUNES

L'aménageur cède à l'association syndicale les parties communes du lotissement (voiries, espaces verts, équipements communs, etc.). Les statuts de l'association peuvent prévoir ce transfert de propriété.

DÉGRADATION DES PARTIES COMMUNES

L'Association Syndicale Libre étant propriétaire des parties communes, elle doit réparer les dégradations éventuelles subies sur les parties communes.

Ces réparations peuvent être à la charge de l'auteur du dommage. Encore faut-il que ce dernier soit identifié. À défaut, l'association serait amenée à financer - en tant que propriétaire - les travaux de reprise. D'autre part, l'ensemble des membres de l'Association Syndicale Libre décident des réparations des possibles dommages sur les parties communes.

FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Le mode de fonctionnement, l'organisation et les ressources de l'association syndicale sont précisés dans les statuts. Ils diffèrent donc en pratique d'une association à l'autre

10