

Lotissement communal « Domaine du Lac »

Cahier des limites de prestations

Sommaire

Préambule

État du sol et du sous sol – Terrassement

Voiries et desserte

Assainissement des eaux pluviales et eaux usées

Réseaux et Branchements

Eau potable et protection incendie

Réseau électrique

Réseau de télécommunication

Éclairage extérieur

Espaces verts et espaces libres extérieurs

Chantier à faibles nuisances

Lutte contre les plantes invasives

Lutte contre les animaux invasifs et nuisibles



Préambule

Le présent document a pour but de définir :

- Le mode de coordination entre le lotisseur et les futurs propriétaires de lots.
- Les limites de prestations entre le lotisseur et les futurs propriétaires de lots.

Tous les travaux et aménagements non prévus dans ce document comme étant à la charge du lotisseur sont à la charge des propriétaires de lots.

État des sols - terrassement

Travaux à la charge du lotisseur

Mise en état des sols : aucune intervention sur le lot privé qui n'est ni nivelé ni terrassé.

Le lotisseur fournira au constructeur un plan de bornage réalisé par un géomètre

Travaux à la charge des propriétaires de lots

Les terrains sont laissés en l'état. Le constructeur les prendra dans l'état où ils se trouvent, et fera son affaire :

- de tous les mouvements de terre pour mise à niveau définitif des terrains, voiries et constructions à l'intérieur des lots ;
- du stockage sur site de terres végétales de décapage en vue de leur réutilisation ;
- du défrichage et nettoyage des terrains.

Les cotes planchers des habitations seront surélevées de 0,30 m par rapport au terrain initial;
Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations liées aux fondations des constructions devront être évacués s'ils ne sont pas utilisés sur place pour l'aménagement de la parcelle.

Observations et commentaires

Des études géotechniques (G1 et G2 phase AVP) ont été réalisées par des bureaux d'études à la demande de la Ville de Bourg en Bresse.
Ces études seront mises à disposition des propriétaires de lots sur demande.

Voiries et dessertes

Travaux à la charge du lotisseur

Toutes les voies, cheminements, et parkings sur les espaces publics

Toutes les installations relatives à la signalisation devant être implantées sur les espaces publics

Réalisations des entrées charretières par le lotisseur

En cas de modification des entrées charretières par les propriétaires de lots, le financement sera à leur charge.

Dans ce cas, les travaux d'aménagements du Domaine Public seront exécutés sous la maîtrise d'œuvre du service Voirie avec demande de remboursement au pétitionnaire dès leurs achèvements.

Les travaux de modifications du domaine public interviendront après demande du pétitionnaire et après acceptation du devis.

Travaux à la charge des propriétaires de lots

Tous les travaux de réalisation des dessertes et stationnement à l'intérieur des parcelles cédées.

Chaque lot est desservi par la voirie publique (entrée charretière) à laquelle le propriétaire du lot doit se raccorder à ses frais, suivant des dispositions techniques permettant le fonctionnement normal de la voirie.

Avant tout commencement de construction par les propriétaires des lots, ceux-ci auront l'obligation de procéder à la réalisation d'un accès empierré à l'intérieur de leur terrain débouchant sur la voirie du lotissement au niveau de leur futur accès. Cet accès sera constitué de tout-venant 0/80 sur une épaisseur minimum de 30 cm de après décapage de la terre végétale.

Les emplacements des accès aux lots devront correspondre aux documents d'urbanisme en vigueur sur le lotissement, notamment règlement de lotissement (et ses annexes) et/ou PLU.

Lorsqu'il n'y aura pas de clôture, il y aura lieu, afin que les limites d'entretien entre le lot et le Domaine Public soient clairement identifiables, qu'une limite physique soit matérialisée en limite de lot.

Observations et commentaires

Aucun stationnement de véhicule n'est autorisé sur les espaces publics

du lotissement en dehors des parkings communs réalisés par le lotisseur.

Réseaux et Branchements

Travaux à la charge du lotisseur	Travaux à la charge des propriétaires de lots	Observations et commentaires
<p>Les branchements des lots sur les différents réseaux (canalisations, conduites, etc.) seront exécutés par le lotisseur en phase chantier afin d'éviter une détérioration des chaussées.</p>	<p>Les propriétaires des lots ne doivent se brancher aux différents réseaux (eau potable, électricité, assainissement, téléphone, etc.) qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.</p> <p>Les frais, redevances ou taxes de branchement seront à la charge des propriétaires des lots.</p> <p>En cas de déplacement d'éléments techniques (coffret, lampadaire, busage...) les frais seront à la charge du demandeur qui sera tenu pour responsable de la détérioration des branchements en cas de modifications des réseaux initialement prévus par le lotisseur. Les changements se feront en accord avec les services techniques de la ville ou des différents concessionnaires.</p>	<p>Les propriétaires des lots devront faire leur affaire personnelle de tout contrat ou abonnement à souscrire auprès des régies intercommunales de l'eau et de l'assainissement.</p>
<p>Des murets techniques paysagers seront identiques pour toutes les parcelles.</p>	<p>Dans un souci d'esthétique, les murets techniques éventuellement modifiés, devront être remplacés par les mêmes que ceux employés sur le reste du lotissement.</p>	

Assainissement - Eaux pluviales

Travaux à la charge du lotisseur	Travaux à la charge des propriétaires de lots	Observations et commentaires
<p>Réalisation des ouvrages nécessaires à la desserte de l'opération d'aménagement (eaux usées et eaux pluviales), tels qu'ils figurent au programme de travaux, à l'exception du lot n°67.</p>	<p>Réalisation des réseaux d'assainissement dans l'emprise des terrains cédés, tant en sous-sol qu'en vide sanitaire et raccordement au réseau public, jusqu'au tabouret de branchement</p>	<p>Chaque propriétaire de lots pourra rechercher sur sa parcelle une régulation de débit des eaux pluviales</p>
<p>Le lotisseur réalise les branchements depuis la canalisation principale située sous domaine public et jusqu'en limite de propriété (sous domaine public). et pose à cet endroit, un regard de branchement permettant le raccordement des abonnés. Les regards seront munis de tampons sérigraphiés EU pour les eaux usées et EP pour les eaux pluviales.</p>	<p>les raccordements devront se faire au pied de regard sur la tubulure prévue à cet effet.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ouvrages particuliers de traitement en fonction de la nature des rejets.- Ouvrages de rétention d'eaux pluviales- Pour le n°67, les propriétaires de lots se conformeront aux modalités de gestion des eaux pluviales prévues au zonage des eaux pluviales annexé aux PLU.	

Assainissement - Eaux usées

Travaux à la charge du lotisseur

Réalisation des ouvrages nécessaires à la desserte de l'opération d'aménagement (eaux usées et eaux pluviales), tels qu'ils figurent au programme de travaux.

Le lotisseur réalise les branchements depuis la canalisation principale située sous domaine public) et pose à cet endroit, un regard de branchement permettant le raccordement des abonnés.

Les regards seront munis de tampons sérigraphiés EU pour les eaux usées et EP pour les eaux pluviales.

Travaux à la charge des propriétaires de lots

Réalisation des réseaux d'assainissement dans l'emprise des terrains cédés, tant en sous-sol qu'en vue sanitaire et raccordement au réseau public, jusqu'au tabouret de branchement.

Les raccordements devront se faire au pied de regard sur la tubulure prévue à cet effet.

Observations et commentaires

Eau potable et protection incendie

Travaux à la charge du lotisseur Travaux à la charge des propriétaires de lots

Observations et commentaires

Réseaux : Mise à disposition de dispositifs de comptage, situés en limite de propriété et conformément aux prescriptions des régies intercommunales de l'eau et de l'assainissement. Un dispositif de comptage est admis en limite de lot. Les branchements supplémentaires devront être justifiés auprès des régies intercommunales de l'eau et de l'assainissement.

Branchements : Tous travaux internes au lot, dont la réalisation du raccordement entre le branchement implanté par le lotisseur (logette ou regard) et la construction de la canalisation principale située sous domaine public) et pose à cet endroit, un regard de branchement permettant l'accès aux réseaux d'alimentation après vanne d'arrêt, tant en sous-sol qu'en vide sanitaire et toutes les colonnes montantes avec piquages en attente de raccordement des abonnés. Chaque propriétaire de lot aura un compteur de type composite. Les frais de pose de compteurs d'abonnés.

Réseau électrique (moyenne et basse tension)

Travaux à la charge du lotisseur

L'alimentation en énergie électrique sera réalisée selon les études et les avants projets d'ErDF.

Moyenne tension : tous travaux de pose de câbles MT sous la voie de desserte avec raccordement au réseau ErDF.

Poste de transformation MT/BT.

Tous travaux de pose de câbles BT depuis les tableaux BT du poste public.

Fourniture et pose des coffrets de façade

Travaux à la charge des propriétaires de lots

L'ensemble de la distribution intérieure après coffret.

Les frais de branchement.

Les dispositifs de comptage.

Observations et commentaires

Réseau de télécommunications

Travaux à la charge du lotisseur

Tous travaux d'infrastructure – génie civil sous voirie publique jusqu'en limite de lot.

Travaux à la charge des propriétaires de lots

Tous travaux d'infrastructure et de câblage à l'intérieur des lots.

Tous travaux de câblage réalisés par les opérateurs.

Observations et commentaires

Tous les réseaux privés doivent être réalisés en sous terrain.

Éclairage extérieur

Travaux à la charge du lotisseur

Réalisation de tous les travaux relevant de l'éclairage du domaine public (réseaux candélabres, luminaires).

Travaux à la charge des propriétaires de lots

Toute installation d'éclairage dans les lots (voies internes, stationnements, espaces extérieurs végétalisés ou non).

Observations et commentaires

Espaces verts et espaces libres extérieurs

Travaux à la charge du lotisseur	Travaux à la charge des propriétaires de lots	Observations et commentaires
Travaux d'aménagement des espaces libres du domaine public.	Tous les aménagements relatifs aux espaces libres compris dans les lots	L'attention des propriétaires des lots est particulièrement attirée sur le soin à apporter aux espaces plantés, dans l'intérêt commun de l'image de marque du lotissement. Les propriétaires des lots sont tenus de respecter les dispositions prévues au règlement de lotissement, et plus généralement aux documents d'urbanisme en vigueur sur le lotissement, en matière d'aménagement des espaces libres, à l'intérieur des lots

Chantier à faibles nuisances

Travaux à la charge du lotisseur

Travaux à la charge des propriétaires de lots

Observations et commentaires

Chaque propriétaire est tenu, par lui-même, 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 des lots voisins ou sur les espaces communs du 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 espaces communs du lotissement.

Chaque propriétaire est tenu personnellement et pécuniairement 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 manipulations nécessitées par les chantiers de construction des pavillons, sont interdites hors du lot considéré.

L'accès au lot par les entrepreneurs chargés de l'édification de la construction, devra uniquement se faire par les emplacements prévus à cet effet.

Chantier à faibles nuisances

Travaux à la charge du lotisseur

Travaux à la charge des propriétaires de lots

Observations et commentaires

Nuisances sonores

Respecter la réglementation en vigueur relative à la lutte contre les bruits de voisinage et notamment l'article 16 de l'arrêté préfectoral du 12 septembre 2008 :

Les travaux susceptibles d'être source de nuisances sonores pour le voisinage sont interdits :

- tous les jours de la semaine de 20 h à 7 h
- toute la journée des dimanches et jours fériés

Sauf dérogations exceptionnelles si les travaux s'avèrent indispensables en dehors des périodes autorisées.

Qualité de l'air

Respecter la réglementation en vigueur relative à l'interdiction de brulage

En cas d'épisode de pollution de l'air extérieur :

- Mettre en place des mesures de réduction de l'activité sur les chantiers générateurs de poussières et la mise en place de mesures compensatoires (arrosage) (alerte de niveau N1)
- Limiter l'usage des engins de manutentions thermiques au profit des engins électriques (alerte de niveau N1)
- Réduire l'utilisation de groupes électrogènes aux strictes conditions de sécurité (alerte de niveau N1)
- Reporter sur les chantiers, les travaux générateurs de poussières (terrassement..) à la fin de l'épisode de pollution (alerte de niveau N2)

Lutte contre les plantes invasives

Travaux à la charge du lotisseur

Travaux à la charge des propriétaires de lots

Observations et commentaires

Afin de juguler la prolifération de plantes invasives telles que l'ambrosie ou la renouée du Japon et réduire l'exposition de la population à son pollen, les propriétaires de lots sont tenus :

- de prévenir la pousse de plants ;
- de nettoyer et entretenir tous les espaces où pousse des plantes invasives.

La prévention de la prolifération des plantes invasives et leur élimination sur toutes terres rapportées, sur tout sol remué lors de chantiers de travaux est de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Les techniques de prévention et d'élimination suivantes doivent être privilégiées : végétalisation, arrachage suivi de végétalisation, fauche ou tonte répétée, désherbage thermique. La mise en œuvre éventuelle de moyens de lutte chimique devra utiliser exclusivement des produits homologués en respectant les dispositions relatives à leur application. Les produits ayant le plus faible impact sur l'environnement seront privilégiés.

L'élimination des plants doit se faire avant la pollinisation. Elle doit avoir lieu si possible avant la floraison. Suivant le mode d'élimination choisi, des interventions ultérieures supplémentaires peuvent être nécessaires en raison de phénomènes de repousse.

Lutte contre les animaux invasifs et nuisibles

Travaux à la charge du lotisseur

Travaux à la charge des propriétaires de lots

Observations et commentaires

- Les rongeurs

Respecter le règlement sanitaire départemental en vigueur et notamment l'article 119 relatif aux rongeurs.

Quelques préconisations et mesures pour lutter contre les rongeurs :

- Mettre les ordures ménagères dans des bacs à ordures ménagères de nouvelle génération (sans bouchons de vidange)
- Si présence de vides sanitaires, les rendre hermétiques avec des grilles au niveau des aérations
- Maintenir en place et en bon état les grilles d'égouts

- Les moustiques

- Éviter autant que possibles :

- - les toitures terrasses avec garde d'eau ;
- - les terrasses sur plots ;
- - les regards d'eaux pluviales au pied des descentes avec garde d'eau ;
- - les pièges à sable dans le réseau d'assainissement

- En cas de réserves d'eaux pluviales individuelles, veiller à les équiper de moustiquaires ou de systèmes hermétiques aux moustiques

-
-