

COMMUNE DE FRANCALTROFF

DOSSIER ADMINISTRATIF CONCERNANT :

LOTISSEMENT "LES VERGERS"

PIECE N°7 :

CAHIER DES CHARGES

Maître de l'ouvrage :



COMMUNE DE FRANCALTROFF

1, rue de Dieuze 57670 FRANCALTROFF

Tél : 03 87 01 62 49 Fax : 03 87 01 46 49

Assistant Maître d'Ouvrage:



BUREAU D'ETUDES PIAL CONCEPT

33, rue de Phalsbourg 67260 SARRE-UNION

Tél : 03 88 00 21 21 fax : 03 88 00 23 28

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE n°1 :

- Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis par eux à compter du jour de la signature de l'acte de vente et entreront en jouissance des terrains à compter de ce jour. Ils devront se conformer au règlement régissant le lotissement.
- Conformément aux dispositions en vigueur, les acquéreurs pourront bénéficier d'une consultation gratuite en architecture auprès du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.

ARTICLE n°2 :

- Le terrain est à prendre dans son état et sa consistance où les acquéreurs le trouveront au jour fixé pour leur entrée en jouissance, sans recours contre le lotisseur pour mauvais état de la nature du sol ou du sous-sol et pour toute autre cause.
- La contenance des lots est garantie à chaque acquéreur qui, en signant l'acte d'acquisition, sera réputé l'avoir reconnue exacte.
- Ils jouiront des servitudes actives et souffriront de celles passives de toute nature s'il en existe, à leurs risques et périls.

ARTICLE n°3 :

- Les éventuelles trouvailles présentant un caractère archéologique ou artistique faites dans le sous-sol lors des travaux de terrassement seront à remettre soit à la mairie de FRANCALTROFF soit à la préfecture ou encore au service archéologique départemental

ARTICLE n°4 :

• Ils acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance les contributions, charges de toute nature auxquels les terrains qui leur seront vendus peuvent et pourront être assujettis tels que :

- ➔ Frais de raccordement au réseau d'A.E.P,
- ➔ Frais de raccordement au réseau de télécommunication,
- ➔ Frais de raccordement au réseau basse-tension,
- ➔ Taxe locale d'équipement,
- ➔ Taxe C.A.U.E....etc.

ARTICLE n°5 :

• Les futurs propriétaires devront s'acquitter du montant de leur biens auprès du notaire rédacteur de la vente qui versera la somme correspondante à la perception de D'ALBESTROFF pour le compte de la commune de FRANCALTROFF.

- Les frais de vente seront à la charge des acquéreurs des lots.
- Les ventes peuvent également se faire par acte administratif.

ARTICLE n°6 :

• A défaut de paiement, la vente faite au profit d'un acquéreur sera résolue de plein droit conformément à l'article 1656 du code civil, un mois après que l'acquéreur aura été mis en demeure par une sommation contenant une déclaration formelle émise par la commune de FRANCALTROFF de son intention de profiter de la présente clause sans préjudice pour elle de ses droits à tous dommages et intérêts.

ARTICLE n°7 :

• Les terrains de construction doivent être aménagés et entretenus de telle manière à ce que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

• En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les propriétaires s'engagent à entretenir leur parcelle.

• Les propriétaires s'engagent à édifier leur construction dans un délai de 4 ans à compter du jour de l'entrée en jouissance. La date retenue pour ce délai sera celle de l'établissement du certificat de conformité.

- Dans le cas d'un empêchement dont le bien fondé est laissé à l'appréciation de la commune, ce délai pourra être prolongé d'une durée égale. La charge de la preuve incombe aux acquéreurs.

- En cas de non construction dans le délai précité, la commune se réserve, conformément à la loi, le droit de demander la résiliation de la vente dans les termes de l'article 1184 du code civil, le prix du terrain étant remboursé à l'acquéreur sans intérêts, déduction faite des frais de vente.

- Il est rappelé au constructeur que la durée de validité du permis de construire est de deux années, passé ce délai, le bénéficiaire doit émettre une demande de prorogation aux services compétents conformément à l'article R421-32 du code de l'urbanisme.

ARTICLE n°8 :

- Le terrain étant acquis pour la construction d'une maison d'habitation, les propriétaires ne pourront lui donner une autre fonction. En conséquence, la construction ou l'aménagement d'ateliers même artisanaux, d'entrepôts commerciaux ou de magasins sont formellement interdits.

- Les lots ainsi cédés ne pourront être revendus avant que la maison ne soit construite et que le certificat de conformité ne soit délivré. Toutefois cette clause n'est applicable au sous-comptoir des entrepreneurs et au Crédit Foncier de France, ni à tous tiers acquéreurs pour le cas où la vente de l'immeuble soit par saisie, soit de toute autre manière, aurait pour objet la levée de l'hypothèque de ces deux établissements de crédit.

- Dans ce cas, le nouvel acquéreur se substituera au constructeur défaillant et sera tenu, à son tour, à bâtir dans un délai de 4 ans.

ARTICLE n°9 :

- La commune et les acquéreurs demeureront soumis pour tous les effets de ventes faites en conséquence au présent cahier des charges, à la juridiction du Tribunal de grande Instance de Metz et à défaut d'élection de domicile par les acquéreurs elle sera de plein droit en l'étude du notaire par devant lequel seront passés les actes.

ARTICLE n°10 :

- Le présent cahier des charges sera obligatoirement inséré par les soins du notaire dans tout acte de mutation.

ARTICLE n°11 :

- L'aménagement de la voirie et l'équipement collectif du lotissement (assainissement, eau potable, électricité, éclairage public et télécom) seront exécutés par la commune.
- Les divers raccordements et branchements aux réseaux de distribution restent à la charge exclusive des constructeurs.

ARTICLE n°12 :

- Le remblai, à moins qu'un nivellement général du terrain n'ait été prévu, à l'arrière des constructions au-dessus de son niveau actuel est interdit sans autorisation de la commune. Par contre, l'espace situé devant l'immeuble devra être remblayé jusqu'au niveau de la rue.
- Les matériaux de construction devront être déposés exclusivement sur les terrains acquis.
- Les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations et des détériorations commises dans le lotissement, soit par eux-mêmes, soit du fait de leurs entrepreneurs ou sous-traitants.
- Ils seront responsable de la conservation des bornes d'arpentage. Si de telles bornes venaient à être déplacées indûment ou disparaissaient, leur rétablissement serait fait aux frais du ou des propriétaires concernés.

ARTICLE n°13 :

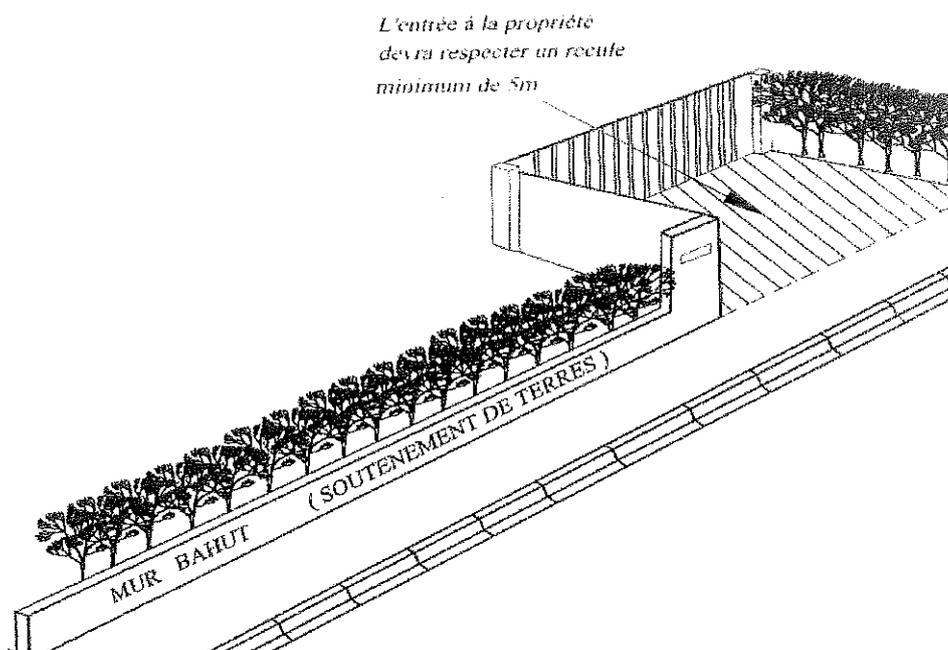
- Les clôtures de la propriété sur les limites séparatives seront édifiées en mitoyenneté dans les conditions fixées par l'article 653 et suivant du code civil.

ARTICLE n°14 :

- Tant que les rues ne seront pas aménagées, les travaux de construction des maisons d'habitation devront être exécutés de telle sorte qu'il ne résulte aucune gêne pour la bonne marche des travaux de voirie. Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité au cas où le transport des matériaux de construction s'avérerait difficile.

ARTICLE n°15:

- L'entrée à la propriété devra respecter un recul de minimum de 5ml par rapport à l'emprise publique. Ce dégagement constituant d'ors et déjà un emplacement de stationnement.



ARTICLE n°16:

- Antennes et coupoles:

Les coupoles de captages TV, ou radio, ne seront en aucun cas admises sur la façade principale rue. Leur montage se fera sur les côtés ou en fond de parcelle.

ARTICLE n°17:

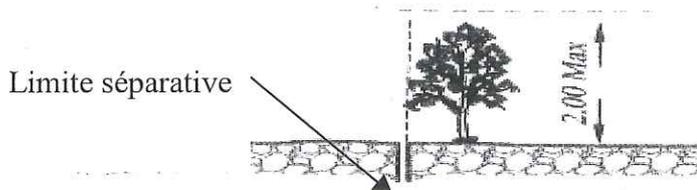
-Les clôtures sur rues :

- Les clôtures sur rue pourront être constituées d'un muret dont la hauteur ne pourra excéder 0,40ml par rapport au niveau de la rue. Ce dispositif pourra être surmonté de diverses manières telles que, grillage simple torsion plastifié de couleur verte, haie vive... à l'exception d'une clôture en dur.

- Les haies en thuyas, cyprès et épicéas sont interdites
- La hauteur de la clôture mesurée par rapport au niveau du trottoir ne pourra dépasser 1,00ml.
- Il sera permis de doubler ou d'incorporer aux plantations de haies vives en clôture des grillages ou fils tendeurs en fil de fer galvanisé ou plastifié de teinte verte, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre.
- La mise en place des lattis en bois peints de teinte claire ou teintés qui seront doublés de haies vives sur le terrain privatif est autorisée.

-Les clôtures sur limites séparatives:

- Les limites séparatives pourront être clôturées soit un grillage soit par une haie vive d'une hauteur maximale de 2,00ml, tel que défini ci-après :



ARTICLE n°16 :

- Toutes modifications des clauses du présent cahier des charges devront recueillir l'accord unanime des parties intéressées sous réserves des dispositions visées aux articles 1 et 10 du décret n°5861466 du 31.12 1958 modifié et complété par le décret n°59-898 du 28.07.1959

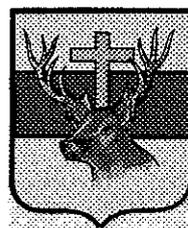
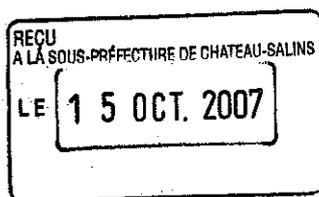
Vu et accepté

Le Maire
Mairie de Francaltroff, le 16 AOUT 2005

Dressé par

Bureau d'étude
PIAL CONCEPT
33 , Rue de Phalsbourg
67260 SARRE UNION

Nombre de conseillers élus : 15
Conseillers en fonction : 15
Conseillers présents : 11
Conseillers excusés : 4
Pouvoirs : 1
Convocation du : 25 septembre 2007



Présents : BINTZ Bruno – BRISTIEL Alain – CAPLAIN Bertrand – CORRE Joël – DORR Marguerite
- HOUPERT Thierry - JAYER Gérard – LEGUIL Alain - MICHEL Viviane – RUEFF Jean-Louis –
RUEFF René

Absents excusés : MULLER Jean-Claude donne pouvoir à R. Rueff – FALCONE Florian – ILLY
Christel – LANG Laurence

Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 2 octobre 2007
Sous la présidence de M. René RUEFF, Maire.

DCM N°68 : Modification du règlement du lotissement Les Vergers

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement, il s'avère que certains terrains ont une forme très irrégulière rendant très difficile l'application de certaines règles particulière du règlement du lotissement initialement approuvé LT 5723205DL002 du 13 décembre 2005.

Le conseil municipal demande donc que soit modifié le règlement du lotissement référencé LT5723205DL002 accordé le 13 décembre 2005 et pour cela habilite Monsieur le Maire pour effectuer toutes les démarches administratives à la modification du règlement.

Le nouveau règlement du lotissement sera le RNU (Règlement National d'Urbanisme) et il sera applicable sur l'ensemble de la Commune.

Il convient toutefois de préciser que certaines prescriptions particulières seront maintenues pour le lotissement Les Vergers notamment :

- l'édification de construction comportant un sous-sol est strictement interdite sur les lots n°14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 33, 34.

Approuvé à l'unanimité

Fait et délibéré le 2 octobre 2007
Ont signé au registre les membres présents

Pour copie conforme
Le Maire, René RUEFF

A handwritten signature in black ink, followed by a circular official seal. The seal contains the text 'MAIRIE DE FRANCAITROFF' and a central emblem.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 28/09/2007	Complétée le	N° LT5723205DL002 1
Par :	. COMMUNE	
Demeurant à :	1 rue de Dieuze 57670 FRANCAITROFF	
Représenté par :	M. LE MAIRE	
Pour :	Modification lotissement	
Sur un terrain sis :	rue des Vergers FRANCAITROFF	

Le Préfet de la Région Lorraine, Préfet de la Moselle :

Vu la demande d'autorisation de lotir modificative susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,
Vu la carte communale approuvée le 30.09.2005,
Vu l'arrêté d'autorisation de lotir n° 23205DL002 du 13/12/2005
Vu la demande d'autorisation de lotir modificative du 28/09/2007 ayant pour objet de supprimer le règlement du lotir
Vu la délibération du Conseil Municipal du 22/10/2007 approuvant la demande de modification
Vu l'accord des colotis du 01/10/2007

A R R E T E

ARTICLE 1 :

L'arrêté d'autorisation de lotir concernant le lotissement « Les Vergers », d'une superficie de 16 647,60 m² de SHON, de 37 366 M² de surface lotie, de 34 lots est modifié conformément au projet décrit dans la demande susvisée

ARTICLE 2 :

La modification porte sur la suppression du règlement de lotir et l'application règlement national d'urbanisme La prescription suivante est maintenue : « L'édification de construction comportant un sous-sol est strictement interdite sur les lots n° 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 33, 34

ARTICLE 3 : Toutes autres dispositions sont maintenues

A Phalsbourg, le 20 NOV. 2007

Pour le Préfet, par délégation
Le Directeur Départemental de l'Équipement
L'Ingénieur des T.P.E., Subdivisionnaire

Guy MONASSE



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche

REPUBLIQUE FRANCAISE

05 AVR. 2007

**CERTIFICAT ADMINISTRATIF
(R315-36a)**

N° du lotissement : LT 57-232-05-DL.002

Demande de Certificat Administratif mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir.

Par : COMMUNE de FRANCAITROFF
Demeurant : Mairie - 57670 FRANCAITROFF
Agissant en qualité de : M. RUEFF - Maire
Pour équiper : lotissement à usage d'habitation (34 lots)
Sur un terrain sis à : 57670 FRANCAITROFF - Rue des Vergers
Cadastré : Section n°9- Parcelles n° 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 126
Section F parcelles n° 835, 844, 845, 851, 852, 853, 854, 855, 860, 861, 874, 875, 877, 878, 880, 886, 888, 955, 963, 975, 981, 1282, 1283, 1349, 1799, 1800

**PREFET de la REGION LORRAINE
PREFET de la MOSELLE**

VU le Code de l'Urbanisme, notamment son livre III et l'article R 315-36a
VU l'arrêté d'autorisation de lotir n° 57.232.05.DL002 en date du 13.12.2005
VU la demande susvisée,

CERTIFIE

ARTICLE UNIQUE : Les travaux imposés par l'arrêté de lotir susvisée, sont à la date de délivrance du présent certificat exécutés pour les lots n° 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, et 34

Le 3 avril 2007

LE PREFET,

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur Départemental
de l'Equipeement empêché,
Le Chef d'Antenne,

Bernard JACQUOT

Mutation ou location des terrains du lotissement peuvent être effectués postérieurement ou à la date du présent certificat (article R315.33a),

Mention du présent certificat doit figurer dans les actes portant mutation ou location (article R 315.36),

Le permis de construire ne peut être accordé que pour des projets de construction conformes aux prescriptions de l'arrêté de lotir. Il peut être accordé postérieurement ou à la date du présent certificat (article R 315.39),

Le présent certificat ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et responsabilités vis à vis des acquéreurs de lots, notamment en ce qui concerne la qualité des travaux exécutés (article R 315-43).



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE
MOSELLE

COMMUNE
FRANCALTROFF

27 AVR. 2009

CERTIFICAT D'ACHEVEMENT DE TRAVAUX

DELIVRE PAR LE PREFET AU NOM DE L'ETAT

LOTISSEMENT : "Les Vergers"		référence dossier :
Déposée le :	01/10/2008	N° LT05723205DL002
Par :	COMMUNE DE FRANCALTROFF	
Demeurant à :	1 rue de Dieuze 57670 FRANCALTROFF	
Représenté par :	M. le Maire	
Sur un terrain sis à :	rue des Vergers	Nombre de lots : 34

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R 315-36-b,
 Vu la carte communale approuvée le 30.09.2005,
 Vu l'arrêté municipal du **13/12/2005** autorisant . **Commune** à créer un lotissement dénommé "**Les Vergers**",
 Vu la demande présentée par le lotisseur afin que soit certifiée l'exécution totale des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation susvisé,

C E R T I F I E :

- Que les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir susvisé sont à la date de la délivrance du présent certificat exécutées dans leur totalité exception faite des travaux de finitions dont le différé est autorisé à l'article 3 de l'arrêté de lotir initial.
- Que la vente (ou la location) des terrains compris dans le lotissement est en conséquence autorisée.
- Que des permis de construire pourront être délivrés pour des projets conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation de lotir.

Fait à Morhange
 Le 23/04/2009
 Pour le Préfet, par délégation,
 Pour le Directeur Départemental
 de l'Équipement,
 Le Chef de l'Antenne,

BERNARD JACQUOT

OBSERVATIONS :

La délivrance de ce certificat ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis à vis des acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne l'application du cahier des charges ou du règlement et de l'exécution des travaux.
 La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux devant le juge administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de l'exécution des mesures de publicité stipulées par le Code de l'Urbanisme lorsque la décision donne lieu à de telles mesures (article R 315-42).
 La présente décision est transmise ce jour au représentant de l'Etat conformément aux dispositions prévues par l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.