

DEPARTEMENT DE L'EURE

---

COMMUNE D'ORVAUX

---

LOTISSEMENT DU "BOIS DU CHARME"

---

CAHIER DES CHARGES GENERALES ET PARTICULIERES


-----



Vu pour être annexé  
à notre arrêté en date  
de ce jour, 17 DEC 1965  
Evreux, le.

Le Préfet  
Pour le PRÉFET et par Délégation  
Le DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL

J.M. LEGRAND & J. RABINEL  
Architectes D.P.L.G. Urbanistes  
3, rue Gauguet-PARIS (14è)

  
SAINT LO



## EXPOSE GENERAL

---

La Société Civile Immobilière du BOËS DU CHARME, 10, place Corneille à BOULOGNE, représentée par MM. TOURLET et JOSIEN, cogérants, a acheté sur le territoire de la commune d'ORVAUX, un terrain boisé destiné à être bâti par la Société.

Ce lotissement dit "DU BOIS DU CHARME" est créé dans le but de vente de lots de terrains destinés à la construction d'habitations secondaires ou saisonnières.

Le présent cahier des charges a pour but de fixer le cadre des charges générales et particulières imposées aux lotisseurs ou à leurs successeurs et ayant-droits, ainsi qu'aux propriétaires des lots et de fixer les statuts de l'Association Syndicale libre entre les propriétaires présents et à venir des terrains lotis dont chaque acquéreur fera partie de droit par le fait même de son acquisition.

Le terrain boisé d'une superficie total de 44h 56a, a été divisé en 156 lots dont la nomenclature et la superficie figurent en annexe 1 sur le plan de division établi par M. MISSEY, géomètre à EVREUX, en fonction du plan de lotissement et parcellaire établi par MM. LEGRAND & RABINEL, Architectes-Urbanistes à PARIS.

Ces plans présentés à l'échelle de 1/1000 à figurant à l'annexe n° 1 du présent cahier des charges, indiquent :

- 1°) Les emplacements et la délimitation des lots réservés à la construction d'habitations secondaires ou saisonnières
- 2°) L'emplacement du terrain réservé au Centre du Lotissement
- 3°) L'emplacement du lot n° 17, réservé à l'habitation du concierge
- 4°) L'emplacement du lot n° 4 conservé en réserve forestière
- 5°) La délimitation des zones des réserves forestières Eaux et Forêts d'une surface totale de 69 ha 85 a 06
- 6°) Les zones d'implantation des habitations et les zones boisées à conserver à l'intérieur des lots assurant en particulier des écrans de protection entre les lots le long des voies de desserte et le long de la limite mitoyenne avec le domaine du château d'ORVAUX.



7°) Les voies de desserte (voies existantes élargies ou voies nouvelles) à l'intérieur du lotissement.

Consistance des annexes n° 2 à 5 inclus du présent Cahier des Charges :

- Annexe n° 2 : Réseau routier
- Annexe n° 3 : Réseau d'alimentation en énergie électrique
- Annexe n° 4 : Réseau d'adduction d'eau potable
- Annexe n° 5 : Réserve forestière Eaux et Forêts.



## CONDITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT ET

CONSTRUCTIONSCHAPITRE 1erArticle 1er - Eaux Pluviales et ménagères- Puisards et fossés

Chacune des propriétaires de lots, à moins qu'il ne soit par la suite crée un égout, sera tenu de pourvoir par les moyens qu'il avisera et à ses frais, à l'absorption sur son propre fonds des matières et eaux pluviales, ménagères et de service, et sans qu'il en résulte aucun dommage ou incommodité pour les lots voisins.

Les puisards qui pourraient être créés pour l'absorption des eaux ménagères devront être établis, conformément aux ordonnances et règlements en vigueur dans la Commune d'ORVAUX.

Les fosses d'aisance devront satisfaire aux mêmes prescriptions et être, en outre, parfaitement étanches.

Les fosses septiques devront être conformes à la réglementation sanitaire définie par les circulaires ministérielles des 4 Mai 1953 et 18 Juin 1956.

Elles devront être munies d'un second bac filtrant et l'épandage des effluents pourra se faire à faible profondeur à la condition expresse que les points d'évacuation soient suffisamment éloignés des puits d'alimentation en eau potable et des limites séparatives en propriété.

Article II - Réseau Routier - Voirie

Il sera crée par le lotisseur une voirie de desserte de chacun des lots du lotissement dont les caractéristiques sont indiquées dans l'annexe n°2.

Le lotisseur s'engage à élargir et remettre en état les parties chemins vicinaux ou ruraux traversant ou bordant le lotissement, ainsi qu'il est spécifié dans l'annexe n° 2.

Le lotisseur s'engage en outre, à déboiser l'ensemble des voiries sur la largeur de leur emprise après avoir obtenu toutes autorisations nécessaires des Communes et Services Officiels intéressés.



Il assurera avant remise de l'Administration du lotissement à l'Association Syndicale des Propriétaires qui en prendra la charge, le bon état d'entretien de la chaussée et des bas côtés des voies sur l'ensemble du réseau routier desservant le lotissement. Il s'engage à respecter les injonctions qui pourraient lui être faites par le Service Départemental des Ponts & Chaussées et à faire respecter les limitations de vitesse et règles de circulation qui pourraient lui être imposées par ledit Service.

### Article III - Réseau d'alimentation en Energie Electrique

Le lotisseur s'engage à créer un réseau d'alimentation en énergie électrique et d'éclairage public dont les caractéristiques générales et techniques sont indiquées dans l'annexe n° 3.

L'exploitation et l'entretien du réseau après réception des travaux sera assuré par l'ELECTRICITE DE FRANCE, concessionnaire.

### ARTICLE IV - Réseau d'adduction d'eau potable

Un réseau d'eau d'adduction d'eau potable dont les caractéristiques générales et techniques sont définies dans l'annexe n° 4 sera exécuté par le lotisseur sous le contrôle du service du Génie rural.

L'exploitation et l'entretien du réseau seront assurés après exécution et réception par le Syndicat de CONCHES Sud-Est.

Le lotisseur prendra à sa charge l'amenée des branchements à la limite de clôture sur route de chacun des lots. Les propriétaires de lots devront obligatoirement se raccorder à ces branchements au moment de l'exécution de leurs constructions.

### ARTICLE V - Délai d'exécution des voiries et réseaux divers

Le délai maximum pour l'exécution des travaux concernant les réseaux de voirie, d'adduction d'eau potable et d'alimentation en énergie électrique, tels qu'ils sont définis aux annexes II, III, IV est fixé à deux ans à dater de l'arrêté d'autorisation de lotissement pris par Monsieur le PREFET DE L'EURE.

En cas d'exécution des travaux de V.R.D. par tranches, le lotisseur s'engage à soumettre à l'acceptation de M. Le Directeur Départemental d'Urbanisme et de M. LE PREFET de L'EURE, le programme des différentes phases qu'il envisage.



### Article VI - Dérogation particulière

En vertu de l'article 2 du décret susvisé n° 53-74 du 15 Juillet 1953, reproduit ci-après :

" En vue d'éviter les dégradations des voies pendant les travaux de construction, le Préfet, peut par dérogation à l'article 86 de la loi d'urbanisme du 15 Juin 1943, autoriser la vente ou la location des lots ou l'édification des constructions avant l'entier achèvement de la viabilité, sous réserve que le demandeur s'engage aux Conditions fixées par le Ministère de la Reconstruction et du Logement à terminer les travaux de viabilité dans un délai imparti par l'arrêté d'autorisation".

Le lotisseur s'engageant à terminer les travaux dans le délai maximum de DEUX ANS tel qu'il est fixé à l'article V du présent Cahier des Charges du lotissement et à respecter les conditions qui lui seront fixées par Monsieur le Délégué Départemental du Ministère de la Construction et du Logement, est autorisé à bénéficier dudit article 2 du décret n° 53-74 du 15 Juillet 1953.

### Article VII - Constructions autorisées.

Tout propriétaire de lot est tenu pour l'édification d'une construction quelle qu'elle soit, de se conformer aux règlements administratifs en vigueur et notamment aux formalités du permis de construire.

Il est tenu en outre, de se conformer aux prescriptions du présent cahier des charges et plus particulièrement de soumettre préalablement pour avis, tout dossier de demande de permis de construire aux architectes urbanistes conseils, MM. LEGRAND ET RABINEL, 3 rue Gauguier à PARIS, et 12 rue de l'Espargne à EVREUX, qui se chargeront, après accord, de transmettre le dossier au Maire de la Commune d'ORVAUX et aux Services du Ministère de la Construction à EVREUX. Sont uniquement autorisées, toutes les constructions destinées à l'habitation.

Elles devront répondre aux conditions ci-après :

#### a) Aspect général

Sur toutes l'étendue du lotissement, les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie du site et s'harmoniser entre elles.

#### b) Façades

Les matériaux de remplissage, notamment les briques creuses et les agglomérés ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs,

Sont interdites toutes les constructions en carreaux de plâtre, vieux matériaux de démolition et toutes les imitations



de matériaux naturels, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ; toutefois, les constructions en bois genre chalets (pré-fabriqués ou non) pourront être autorisés après accords des Services d'Urbanisme Départementaux du M.R.L.

Les tonalités des matériaux envisagés ainsi que le ton des peintures ou revêtements extérieurs devront être indiqués lors du dépôt à la demande de permis de construire.

#### c) Toitures

Sont autorisées les toitures suivantes : pour les toits à plusieurs pentes : tuiles platés de terre cuite (dites de Pays) les ardoises d'Angers ou similaire, les ardoises d'amiante ciment teintées, le chaume.

Les toits monopentes sont formellement interdits.

#### d) Hauteur des constructions

Les constructions pourront comporter, soit un rez-de-chaussée soit un rez-de-chaussée sur sous-sol surélevé ou vide sanitaire.

Les combles pourront être aménagés.

Les sous-sols devront avoir 2 m de hauteur minimum sous plafond.

Les pièces habitables devront avoir une hauteur minimum de 2m, 50 sous plafond.

Les garages pour voitures automobiles seront incorporés à la construction principale ou attenante à celle-ci et dans ce cas devront s'harmoniser avec la construction

#### e) Annexes et habitations provisoires

La construction d'habitations provisoires, d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris hétéroclites etc..... est interdite.

### Article VIII - Implantation des constructions

Les constructions seront obligatoirement implantées à l'intérieur des zones dites "d'implantation des habitations", matérialisées sur le plan n° 519-2.

Les zones d'implantation des habitations, ne pourront être modifiées que pour des raisons de sauvegarde des arbres ou bouquets d'arbres repérés et jugés sains et dignes d'intérêt. Ces modifications éventuelles seront alors arrêtées lors de l'instruction du dossier de demande de permis de construire.



## Article IX - Clôtures

### a) Clôtures principales et secondaires

Les clôtures seront constituées :

- par des potelets métalliques espacés tous les 2 m00 environ et par un grillage galvanisé à mailles losangées ou carrées
- par des haies vives (fusain, laurier ou toute autre plantation à feuillage persistant) avec accompagnement ou non à l'arrière de clôture grillagée.

Le mode de clôture choisi devra également figurer au devis descriptif sommaire accompagnant la demande de permis de construire.

### b) Clôtures mitoyennes

Même conception que les clôtures principales et secondaires.

Les clôtures entre deux lots contigus devront obligatoirement être établies sur la ligne mitoyenne.

Le propriétaire qui aura l'intention de clôturer sa propriété pourra demander à son voisin qui y sera tenu de participer pour moitié aux frais de l'installation de cette clôture. Aucun propriétaire ne pourra s'opposer à la volonté de l'autre de s'enclorre sur la ligne mitoyenne. Le modèle de clôture sera choisi d'un commun accord entre les propriétaires voisins participant aux frais. En cas de désaccord, la clôture sera obligatoirement faite de grillage sur potelets métalliques.

Si un lot contigu est encore la propriété des lotisseurs, le projet de clôture devra être soumis à l'agrément des lotisseurs qui en cas de désaccord décideront seuls du mode de clôture à établir. Les frais de clôture seront acquittés en totalité par les propriétaires ayant désiré clôturer leur lot. Ces derniers devront fournir aux lotisseurs, un duplicata des factures d'entrepreneurs dans le mois de l'achèvement de la clôture.

Tout acquéreur d'un lot déjà clos sera tenu lors de la signature de son acte d'acquisition, de rembourser à la caisse du notaire recevant l'acte, au propriétaire qui aura supporté les frais de clôture, la moitié de la dépense engagée en regard de son lot, sur le vu des duplicata des factures d'entrepreneurs.

Au cas de mitoyenneté entre, d'une part un lot, et d'autre part, plusieurs lots, la clôture devra obligatoirement être du même genre sur toute sa longueur, et choisie d'un commun accord entre tous les propriétaires des lots intéressés. En cas de



désaccord sur le genre de clôture à établir, celle-ci sera obligatoirement faite de grillage sur potelets métalliques, étant entendu que les lotisseurs décideront seuls s'ils sont encore propriétaires d'un ou plusieurs des lots intéressés.

La quote-part de chaque propriétaire, dans le coût de la clôture sera calculée en proportion de la longueur de clôture bordant son lot.

Tout acquéreur de lot bénéficiant d'une clôture récente (pour laquelle les duplicata de factures d'entrepreneurs n'ont pu encore être remis aux lotisseurs) ou d'une clôture en cours d'établissement, devra rembourser sur présentation des factures d'entrepreneurs, dans le mois de l'achèvement de la clôture, au propriétaire voisin qui en aura supporté le coût, la moitié de la dépense engagée au regard de son lot.

Les lotisseurs, en aucun cas, ne seront tenus de participer aux frais de clôture pour les lots qu'ils n'auront pas encore vendus, ou dont ils resteront propriétaires dans l'avenir.

Lorsqu'une clôture mitoyenne ne sera pas constituée par une haie vive, chaque propriétaire aura la faculté d'établir à ses frais et sur propre terrain, une clôture en haie vive d'une hauteur de 1m 20 maximum.

Tout propriétaire d'un lot contigu aux réserves forestières supportera seul le coût de la clôture qui sera obligatoirement établie sur la ligne mitoyenne.

Les acquéreurs de lots ne pourront obliger les propriétaires riverains des lotisseurs, à établir une clôture en mitoyenneté ni à participer aux frais d'établissement de cette clôture.

### Entretien

Les clôtures tant sur rues que mitoyennes devront toujours être tenues en bon état d'entretien. Les haies devront être taillées régulièrement chaque année.

Les frais d'entretien des clôtures mitoyennes seront assurés par moitié par chacun des propriétaires riverains à l'exception des lotisseurs qui, en aucun cas, ne seront tenus de participer aux frais d'entretien des clôtures pour les lots qu'ils n'auront pas encore vendus, ou dont ils resteront propriétaires dans l'avenir.



## Article X - Zônes Vertes et Plantations

### Création de zones vertes obligatoires, réglementation du déboisement

#### a) Zône verte de protection du Château d'ORVAUX

Il est créé le long des limites mitoyennes avec le Domaine du Château d'ORVAUX, une zone verte de protection à l'intérieur du lotissement délimitée suivant les indications du plan d'ensemble du lotissement n° 519-2.

Dans cette zone verte, tout déboisement est interdit à l'exception d'un débroussaillage d'entretien.

La zone verte de protection est complétée par la parcelle n° 4 déclarée non oedificandi.

#### b) Déboisement des zones d'implantation et d'habitation

Le déboisement à l'intérieur des zones d'implantation des constructions sera limité. Il sera obligatoirement déterminé sur le plan de masse et d'implantation joint au dossier de demande de permis de construire.

Il ne sera important ou complet que dans le cas de zones d'implantation prévues de faible surface.

#### c) Protection des zones boisées à conserver

Les zones boisées à conserver à l'intérieur des lots définis sur le plan 519-2 devront être particulièrement bien entretenues. Tout arbre crevé devra être arraché et remplacé par un sujet d'essence forestière. Seul, un débroussaillage d'entretien sera effectué.

#### d) Parcelles non boisées.

Les parcelles non boisées seront largement plantées autant que possible par des essences forestières.

#### e) Plantations

Les propriétaires des lots pourront et devront faire des plantations suivant les règles prescrites par la loi et les usages locaux.

Les haies séparatives de deux lots, ainsi que celles qui se trouveront en bordure des voies ou d'une partie commune devront être régulièrement taillées. L'obligation de la taille incombera au propriétaire de la haie ou aux co-propriétaires si la haie est mitoyenne.



### Article XI - Réserve forestière

Une réserve forestière est imposée au lotisseur conformément au cahier des charges et au plan figurant à l'annexe 5 - Toute construction est interdite sur cette zone.

### Article XII- Exploitation du sol

Il est expressement interdit au lotisseur ou à chacun des propriétaires ou locataires de lots d'ouvrir des carrières ou fouilles sur les lieux du lotisseur en vue d'extraction de pierres sables ou cailloux pour la vente de ces matériaux à des particuliers.

### Article XIII - Centre du Lotissement

Suivant les indications du plan 519-1A annexé au présent cahier des charges, un terrain limité par les parcelles 63-64-88 97 est réservé en parties communes pour l'installation ultérieure d'un Centre comprenant :

- un plan de jeux
- des commerces (1 ou 2)
- deux tennis
- un parking

### Article XIV- Professions et industries

La propriété lotie étant destinée à être habitée bourgeoisement, il est interdit aux acquéreurs d'édifier d'autres genres de constructions que des maisons de campagne ou d'habitations bourgeoises, et il est interdit, de même ou'il y soit crée aucun débit de boissons ni aucune boutique ni atelier ou dépôt de marchandises ainsi que tout élevage à l'exclusion de l'élevage conservant le caractère familial.

L'élevage, le dressage et la garderie d'animaux sont interdits. Cette interdiction s'applique à l'ensemble du lotissement.

### Article XV - Constitution d'une Association Syndicale des Propriétaires

Il est crée entre les propriétaires présents et à venir des terrains lotis, une association syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait même de son acquisition.



Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la Loi du 21 Juin 1865, modifiée par la Loi du 22 décembre 1888, de la loi du 22 Juillet 1912 et du règlement d'administration publique du 10 Mars 1894.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayant droit, le consentement exigé par l'article 5 de la Loi du 21 Juin 1865. En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'alinéation, imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association syndicale, faute de quoi, il restera engagé personnellement vis-à-vis d'elle.

Tout immeuble sera indivisible à l'égard de l'Association syndicale qui n'en reconnaît aucun fractionnement. Les propriétaires collectifs seront tenus de se faire représenter à l'association syndicale par une seule personne, l'usufruitier représentera de plein-droit le nu-propriétaire.

Les propriétaires devront contribuer aux dépenses d'entretien qui résulteront des dispositions du présent Cahier des charges.

L'association syndicale libre comprenant tous les propriétaires de lots sera formée dès que les 2/3 des lots auront été vendus. Le lotissement devra remplir les formalités légales de constitution. Dans les assemblées, chaque propriétaire a une voix par lot de terrain. Le lotisseur fera partie de l'association pour les lots lui restant à appartenir.

L'acceptation du cahier des charges comporte adhésion à la transformation de l'association syndicale libre en association syndicale autorisée qui pourrait être constituée dans les conditions prévues par les articles 9 et suivants de la loi du 21 Juin 1865 et du 22 décembre 1888.

#### Article XVI- Objet de l'Association Syndicale

L'Association syndicale aura pour objet :

- a) L'entretien des parties communes qui sont sa propriété et notamment les routes et chemins d'accès, les ponts, les espaces verts communs et leurs plantations, les aires de stationnement, les canalisations d'eau et d'électricité (sauf les parties se trouvant à l'intérieur des lots) enfin, d'une façon générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des propriétaires ou qui sont réputées communes par le loi et les usages.
- b) La répartition des dépenses entre les propriétaires, l'application du présent cahier des charges et la défense des intérêts collectifs des propriétaires.



ARTICLE XVII- Fonctionnement de l'Association

L'assemblée générale des propriétaires est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

Elle se réunit au début de chaque année sur convocation de son président. L'assemblée délibère valablement si les propriétaires présents ou représentés possèdent au moins la moitié des voix des propriétaires participant aux délibérations. Les décisions sont prises à la majorité des voix.

L'assemblée nomme le Président, fixe les sommes présumées nécessaires pour les dépenses de l'exercice, nomme également le trésorier chargé de recouvrer les contributions des propriétaires et de payer les dépenses de l'association.

Le Président est l'agent officiel de l'association syndicale. Il exerce les fonctions d'ordonnateur des dépenses sous l'autorité de l'assemblée générale, il représentera l'association syndicale en justice, sauf à titre conservatoire. Il ne pourra intenter un procès sans une autorisation spéciale de l'Assemblée Générale. Au cas où l'association syndicale aurait à engager un procès contre le lotisseur, l'assemblée générale appelée à délibérer sur cette question sera exclusivement composée des propriétaires à l'exclusion des lotisseurs.

A aucun moment, le lotisseur ne pourra remplir les fonctions de Président. La durée de l'association syndicale est illimitée.

Article XVIII- Insertions aux Contrats de Vente

Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du lotisseur primitif, que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise.

L'Architecte Urbaniste  
D.P.L.G. soussigné

Le Lotisseur

EVREUX, le