

# COMMUNE DE RIQUEWIHR



## LOTISSEMENT

## - PFAFFENBRUNNEN -

# CAHIER DES CHARGES

### MAITRE D'OUVRAGE



10 Place du capitaine Dreyfus  
68000 COLMAR

Tél. : 03-89-22-95-10  
Fax : 03-89-22-95-11

### MAITRE D'OEUVRE



9 Place du capitaine Dreyfus  
68000 COLMAR  
Tél. : 03-89-20-39-72  
Fax : 03-89-20-39-73

### ARCHITECTE

**Ali HARMAN**  
**ARCHITECTE**

28, rue Saint Josse  
68000 COLMAR  
Tél. : 03-89-29-65-38

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	10/11/23	Emission du document	AM	SG
A	05/12/23	Màj article 8.03, 12.02 et 15.02	AM	SG

# COMMUNE DE RIQUEWIHR

HAUT-RHIN

## CAHIER DES CHARGES

### TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 1 - Objet et force obligatoire du présent cahier des charges

##### 1.01 Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) les règles de caractère contractuel de l'aménagement du lotissement « Pfaffenbrunnen » à RIQUEWIHR.
- b) les conditions générales des ventes ou des locations qui seraient consenties par l'aménageur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

##### 1.02 Les règles visées à l'article 1.01. s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots ;
- dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque qui détient ou occupe à quel que titre que ce soit tout ou partie des terrains.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

##### 1.03 Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'aménageur ou la Commune dans laquelle les terrains sont créés.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

Tout propriétaire est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte l'aménageur puisse être mis en cause.

## TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

### Article 2 - Vente des lots

- 2.01** La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.
- 2.02** Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.
- 2.03** En particulier, il ne pourra présenter aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la viabilité en accord avec les autorités qualifiées.
- 2.04** En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement du PLU et les réglementations en vigueur (dossier de porter à connaissance, PPRI, etc..).
- 2.05** La contenance des lots est garantie à chaque acquéreur qui, en signant l'acte d'acquisition sera présumé l'avoir reconnue exacte.
- 2.06** Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront celles passives de toutes natures, s'il en existe, à leurs risques et périls.
- 2.07** Les acquéreurs auront à remettre à la commune les trouvailles éventuelles d'un caractère archéologique ou artistique faites dans le sous-sol lors des travaux d'excavation.
- 2.08** Ils acquitteront, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les contributions et charges et frais de viabilités de toutes natures auxquels les terrains qui leur seront vendus peuvent être et pourront être assujettis.
- 2.09** L'aménageur et les acquéreurs demeurent soumis pour tous les effets des ventes faites en conséquence du présent cahier des charges à la juridiction des tribunaux compétents, et à défaut d'élection de domicile par les acquéreurs, elle sera de plein droit en l'Etude du Notaire du lieu devant lequel seront passés les actes.
- 2.10** Propriété - Jouissance  
Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

### Article 3 - Mesurage et bornage

- 3.01** Une attestation de bornage de chaque lot établie par le Cabinet de Géomètre-Expert de l'opération d'aménagement sera obligatoirement annexée à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.
- 3.02** Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot.  
Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.
- 3.03** L'acquéreur devra vérifier et surveiller la présence des bornes durant la construction de son habitation et en tenir informées ses entreprises, l'aménageur ne sera donc plus responsable du bornage une fois l'acte de vente signé et une fois les travaux de viabilisation réalisés.

**3.04** Si pendant les travaux de construction des bornes avaient disparu, elles seraient remises en place aux frais exclusifs des propriétaires.

#### **Article 4 - Servitudes générales**

**4.01** Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour les avoir visités sur place.

**4.02** Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

**4.03** Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

#### **Article 5 - Servitudes d'urbanisme**

**5.01** L'aménageur, les acquéreurs, et éventuellement les locataires des lots, seront tenus de se conformer au règlement du lotissement approuvé et aux prescriptions du règlement du PLU définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et d'obligations du permis de construire ou de la déclaration de construction.

#### **Article 6 - Servitudes particulières**

**6.01** Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité ou du réseau télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot ou être installées sur terrain privé le long d'une limite et, aux servitudes qui en résulteront. Si tel devait être le cas, l'acquéreur en serait informé avant l'acte de vente.

### **TITRE 3 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR**

#### **Article 7 - Equipements à réaliser par l'aménageur**

**7.01** Chaque parcelle accueillera :

- Un regard d'assainissement – eaux usées
- Un regard d'assainissement – eaux pluviales
- Une adduction d'eau potable
- Un coffret électrique
- Un regard téléphone

**7.02** La réalisation de ces équipements incombe à l'aménageur ou aux services concessionnaires.

**7.03** L'aménageur se réserve le droit de procéder (pour les uns ou les autres des travaux à exécuter) à des ajustements mineurs rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques.

## Article 8 - Travaux à la charge de l'acquéreur

- 8.01** L'acquéreur prend en charge l'ensemble des travaux à réaliser sur sa parcelle, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire.  
Il doit notamment raccorder sa parcelle à la voirie interne du lotissement et se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau potable, d'assainissement, d'eaux pluviales, sur le réseau électrique, télécommunication, en conformité aux lois et règlements qui leur sont applicables et qu'il est réputé connaître.  
Chaque acquéreur devra effectuer une demande de raccordement en eau potable et assainissement auprès de la ville de Riquewihr. Il sera tenu d'informer la collectivité de la date de réalisation des travaux afin d'en assurer la bonne exécution.
- 8.02** L'acquéreur fera son affaire de tous les contrats et abonnements à passer avec les services publics ou privés, et du versement des taxes et indemnités de branchements susceptibles de lui être réclamés par la commune ou les services publics ou privés concernés.  
Après remise des ouvrages pour exploitation, ceux-ci seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.
- 8.03** Les eaux pluviales en provenance des constructions et aires imperméables ainsi que les eaux de drainage de chaque parcelle seront régulées à la parcelle.  
Tout écoulement d'eaux pluviales sur le domaine public est strictement interdit.

Si la pente de la voie privative est dirigée vers le domaine public, un dispositif permettant d'intercepter les eaux de ruissellement devra être mis en place, dispositif à la charge de l'acquéreur.

### Pour les maisons individuelles et accolées :

Une cuve enterrée de rétention des eaux pluviales, à raison d'un volume de stockage minimum de 3000 l/are de surface imperméabilisée avec un débit de rejet vers le regard de branchement privatif de 5 l/s/Ha, sera mise en place par l'acquéreur du lot.  
Cette cuve pourra servir à l'irrigation des jardins.

### Pour le collectif :

Une étude de stockage sera produite et jointe par le pétitionnaire à la demande du PC afin de justifier d'un dimensionnement ad hoc pour un débit de rejet de 5 l/s/Ha.

## Article 9 - Sujétions relatives aux travaux de construction

- 9.01** Le propriétaire est tenu lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.
- 9.02** Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, clôtures, réseaux, bornes.
- 9.03** Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de terre excédentaire du terrassement, de matériaux quelconques (palettes de briques, treillis et corbeilles métalliques, palettes de tuiles, ...) ou de gravois sur les autres lots que le sien.  
Il doit procéder dans le meilleur délai, à l'enlèvement de la terre excédentaire de son propre terrassement ainsi que des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de sa construction.  
Il est en particulier interdit de gâcher du mortier, nettoyer les toupies béton .. etc .. sur les autres lots que le sien..

## TITRE 4 - REGLES D'INTERET GENERAL

En complément au PLU et au règlement du lotissement approuvé, les règles suivantes sont à respecter :

### Article 10 - Entretien extérieur des constructions

- 10.01** Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.
- 10.02** Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.
- 10.03** Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits.

### Article 11 - Arbres et plantations

- 11.01** Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre et tempête.
- 11.02** Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins.  
Toutefois, si des dégâts il y a et qu'il en est responsable, il s'engage à prendre en charge les réparations qui s'imposent.
- 11.03** Les terrains non encore aménagés devront être correctement entretenus, herbes coupées afin de ne pas nuire aux propriétés voisines déjà arborées et engazonnées.
- 11.04** Une bande végétalisée et inconstructible est située sur l'ensemble de la périphérie du lotissement.  
Cette bande est représentée sur le plan de commercialisation sans échelle.  
Largeur 5.00 m côté Sud (lots 1, 8 et 9 ou tout futur lot issu de la réunion ou du découpage d'un de ces lots).  
Largeur 6.00 m côté Est (lots 1, 2 et 10 ou tout futur lot issu de la réunion ou du découpage d'un de ces lots).  
Largeur 4.00 m côté Nord et Ouest (lots 2 et 4 à 8 ou tout futur lot issu de la réunion ou du découpage d'un de ces lots).  
Elle sera réalisée et entretenue par l'acquéreur.  
Lors de la plantation, un espacement d'un mètre entre 2 plants sera à respecter, autant dans le sens de la largeur que de la profondeur.  
En cas de dépérissement ou d'abattage pour quelque nature que ce soit, les éléments devront être remplacés par le propriétaire.

## Article 12 - Bruits

**12.01** L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 heures, cet usage est interdit hors des constructions.

**12.02** En cas de système de chauffage pouvant provoquer une gêne sonore (par exemple pompe à chaleur ou autre), l'acquéreur devra prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'atténuer cette gêne.

En tout état de cause, il sera interdit d'implanter ces ouvrages en limite de propriété.

Si l'ouvrage est positionné sur une façade et visible depuis le domaine public ou les parcelles attenantes, la mise en œuvre d'un caisson d'habillage est obligatoire.

## Article 13 - Antennes

**13.01** Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre les plus discrètes possible.

## Article 14 - Stationnement – dépôts

**14.01** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations projetées doit être assuré en dehors de la nouvelle rue créée, sur le domaine privé.

Les règles de stationnement définies au PLU seront respectées.

**14.02** Le stationnement des caravanes, des remorques et les dépôts divers sont interdits à l'extérieur des bâtiments sur l'ensemble des terrains.

**14.03** Le projet d'aménagement prévoit un certain nombre de places publiques, à destination des visiteurs.

## Article 15 - Activités diverses

**15.01** D'une manière générale, toutes les activités qui seront incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation neuf sont interdites.

**15.02** **A ce titre, les activités et locations saisonnières sont strictement interdites sur l'ensemble du périmètre de l'opération, autant pour les maisons individuelles, pour les maisons accolées-jumelées-en bande que pour les appartements.**

## Article 16 – Ramassage des ordures ménagères

**16.01** Le ramassage des ordures ménagères se fera au droit de chaque lot.

## Article 17 - Condition résolutoire

**17.01** La condition résolutoire de la vente est sous-entendue pour le cas où l'acquéreur n'exécuterait pas l'un quelconque des engagements résultant des présentes, le tout dans les termes de l'article 1184 du Code Civil et sans préjudice des clauses résolutoires de plein droit stipulées à l'article 2.08 qui précède.

**Article 18** – Nullité partielle

**18.01** La nullité de l'une des stipulations du présent cahier des charges n'entraînerait l'annulation de celui-ci dans son ensemble que si la (les) clause(s) déclarée(s) nulle(s) devai(en)t être considérée(s), dans l'esprit des parties comme substantielle(s) et déterminante(s), et pour autant que l'équilibre général du cahier des charges ne puisse être sauvegardé.

Fait à Colmar le 10 novembre 2023

Mis à jour le 05 décembre