

Cahier des Charges

Vente d'un ensemble immobilier sur le domaine des Pradets à

Issoire

AS 297 à 307p et AS 388 à AS 393

SAS VINCA



1- Conformité avec les documents d'urbanisme en vigueur

L'Acquéreur déclare se soumettre aux charges et conditions prévues aux règlements du PLU de la commune d'Issoire dont il a eu préalablement connaissance et joints au présent cahier des charges.

L'Acquéreur s'engage à ce que la destination du terrain reste conforme au règlement de construction du PLU d'Issoire applicable à la zone considérée.

2- Dispositions architecturales et urbanistiques particulières

L'Acquéreur s'engage à respecter pour l'ensemble de l'emprise foncière (notamment lots à bâtir, rénovation) :

- Couleur des façades : la gamme de coloris acceptée pour tous les biens construits ou rénovés sur la parcelle se limite du blanc cassé au gris clair sans excéder la teinte de gris béton et aux beige, crème, ocre et terre de sienne. Les couleurs vives sont interdites ;
- Les clôtures ne pourront dépasser les 1,80 mètre de haut. En cas de muret ou soubassement béton, ces derniers ne pourront pas excéder les 0,80 mètre de hauteur ;
- Les clôtures végétalisées sont autorisées dans la limite des 2 m de hauteur ;
- Les clôtures de type grillage ou tri soudé devront être de couleur verte ou grise ;
- Les clôtures en parement bois ou haies végétales sont à privilégier ;
- Les pare vues en bois et d'une hauteur inférieure à 1m80 sont les seuls autorisés ;
- 10% minimum de la superficie comprise dans le permis d'aménager végétalisée, plantée à usage de promenade, de détente et/ou d'aire de jeux pour les enfants ;
- Le débit de fuite pour l'ensemble de la partie aménagée devra se conformer aux préconisations du SDAGE Loire Bretagne à un débit de fuite maximum de 3L/s/ha.

3- Dispositions particulières aux lots à bâtir

L'Acquéreur s'engage à faire respecter en plus des dispositions énoncées au 2-, pour les lots à bâtir, les éléments suivants :

- Pour les lots à bâtir de l'assiette foncière, les constructions sont limitées :
 - o Pour les lots à bâtir le long du chemin des quinze : R+2 ;
 - o Pour les autres lots à bâtir en périphérie du tènement foncier : R+1
 - o Pour les lots à bâtir au centre du tènement foncier : R+1

4- Intégration paysagère et développement durable

L'Acquéreur s'engage à favoriser l'intégration paysagère dans toutes les démarches entreprises sur l'emprise foncière ainsi qu'à intégrer les enjeux environnementaux et de développement durable au projet d'aménagement. En effet, une attention particulière devra être portée aux économies d'énergie.

5- Mise en conformité des réseaux

L'Acquéreur s'engage à reprendre tous les réseaux du site en vue de leur mise en conformité au regard de la réglementation en vigueur pour chacun d'entre eux et notamment :

- Pour l'eau potable : le tènement foncier est desservi par un réseau d'eau potable privé, alimenté par un branchement unique situé à l'entrée Nord-Ouest du domaine, côté chemin des Quinze, Le réseau actuel présente un état dégradé. Un réseau neuf doit être envisagé. Ce dernier devra être raccordé côté chemin des Quinze.
- Pour les eaux usées : le site n'est pas desservi par un réseau d'eaux usées connecté au réseau public. Les maisons sont raccordées à une fosse individuelle. Un nouveau réseau d'eaux usées doit être prévu dans le cadre de l'aménagement du site dont le raccordement se situera côté chemin des Quinze.
- Pour les réseaux électrique et gaz : toutes les maisons sont desservies par ces deux réseaux. Chaque lot possède ses propres branchements en limite de propriété.

6- Déclaration préalable et permis d'aménager

L'Acquéreur s'engage à intégrer dans le permis d'aménager du site toutes les dispositions énoncées au présent cahier des charges.