

**Département du FINISTERE**

**VILLE DE POULDERGAT**

**Kroas Hent Kerguelen**

**MAÎTRE D'OUVRAGE :**

**Commune de Pouldergat**

Mairie

1, Rue Ar Ster

29 100 POULDERGAT

Tél. : 02 98 74 61 26

Fax : 02 98 74 64 12

**BUREAU D'ETUDES :**



Bureau d'études VRD - Génie Civil  
Topographie  
Urbanisme  
Ingénierie

**ING CONCEPT**

15, rue Joachim Du Bellay

29 400 LANDIVISIAU

Tél. : 02 98 68 48 87

Fax : 02 98 24 62 18

**OPERATION :**

**LOTISSEMENT COMMUNAL « KROAS HENT KERQUELEN »**

**PERMIS D'AMENAGER**

**Cahier des Charges**

**Cachet - Signature**

Date : 29.07.2013  
N° de dossier : a0415\_13

## **CHAPITRE I**

### **CHARGES ET CONDITION DE VENTE :**

La vente des lots aura lieu aux charges et conditions générales suivantes :

#### **ARTICLE 1 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS**

Le but du présent CAHIER DES CHARGES est de fixer les droits et obligations des acquéreurs des lots de terrain à bâtir compris dans le lotissement.

Le présent CAHIER DES CHARGES sera imposable avec force de loi à tous les acquéreurs, héritiers, ayants droit ou concessionnaires à quelque titre que ce soit.

Chaque acquéreur aura le droit d'en faire assurer le respect dans l'ensemble du lotissement.

Un exemplaire du présent CAHIER DES CHARGES sera annexé à l'Acte de vente de chaque lot.

#### **ARTICLE 2 - DESIGNATION DES TERRAINS A LOTIR**

Le terrain figure au cadastre de la ville de POULDERGAT sous la désignation suivante :

Section YA n°207 pour une contenance totale de 1ha 54a 63ca.

#### **ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE**

Le terrain, ci-dessus désigné, appartient à la ville de POULDERGAT.

#### **ARTICLE 4 - COMPOSITION**

Le terrain ci-dessus désigné sera utilisé pour la construction de pavillons individuels à usage d'habitation ou liés à l'exercice de professions libérales.

##### **Le plan de composition détermine :**

17 lots en accession à la propriété dont les contenances sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux de bornage.

Ces lots ne pourront recevoir qu'un seul logement.

Cette opération sera réalisée en une seule tranche.

## TABLEAU DES SURFACES

Lot 1	800 m <sup>2</sup>	
Lot 2	709 m <sup>2</sup>	
Lot 3	750 m <sup>2</sup>	
Lot 4	750 m <sup>2</sup>	
Lot 5	750 m <sup>2</sup>	
Lot 6	750 m <sup>2</sup>	
Lot 7	839 m <sup>2</sup>	
Lot 8	703 m <sup>2</sup>	
Lot 9	681 m <sup>2</sup>	
Lot 10	761 m <sup>2</sup>	
Lot 11	1082 m <sup>2</sup>	
Lot 12	658 m <sup>2</sup>	
Lot 13	686 m <sup>2</sup>	
Lot 14	679 m <sup>2</sup>	
Lot 15	801 m <sup>2</sup>	
Lot 16	784 m <sup>2</sup>	
Lot 17	789 m <sup>2</sup>	
<b>Surface totale des lots</b>		12 972 m <sup>2</sup>
<b>Voirie et stationnements</b>		2 491 m <sup>2</sup>
<b>SURFACE TOTALE</b>		15 463 m <sup>2</sup>

NB : Les surfaces sont approximatives. Elles seront définitives à l'issue du bornage.

*NOTA : Les cotes et surfaces sont approximatives, elles seront définitives après bornage.*

### ARTICLE 5 - PROPRIETES DES VOIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun, définis par le dossier.

Ces parcelles et équipements à usage commun seront la propriété de la Commune, qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

### ARTICLE 6 - CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

La création et la réalisation des équipements communs sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions et les délais indiqués dans le permis d'aménager (arrêté).

## **ARTICLE 7 - MESURE DE PROTECTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS PENDANT LA CONSTRUCTION**

Pendant toute la durée du chantier, l'Acquéreur devra :

- Interdire aux différents entrepreneurs de stocker tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espace verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement,
- Faire protéger par tous les moyens, les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds,
- Faire prendre toutes les précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit,
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précautions, au risque de causer de forts dommages aux réseaux souterrains.

## **ARTICLE 8 - MODE D'OCCUPATION**

Le terrain ci-dessus désigné sera utilisé pour la construction de pavillons individuels ainsi qu'à l'exercice de professions libérales ou assimilées.

## **ARTICLE 9 - REDIVISION - REUNION DE LOTS - MODIFICATIONS**

La redivision des lots, tels qu'ils sont définis au document graphique approuvé, est interdite.

La réunion de deux lots en un seul pour l'édification d'une seule habitation est interdite.

## **ARTICLE 10 - GARANTIES**

Les terrains seront vendus comme terrains à bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyennetés.

Par contre la contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée après piquetage et bornage par les soins d'un Géomètres Experts inscrit à l'Ordre des Géomètres Experts, sera garantie aux acquéreurs. Ces derniers disposeront d'un délai d'un mois à compter de la signature de leur acte d'acquisition pour la faire vérifier, à leurs frais. Passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation.

## **ARTICLE 11 - SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES**

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots vendus pour les avoir visités sur place.  
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.  
Ils jouiront de même et sans soulte de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

Les acquéreurs de lots dans lesquels pourraient être prévues des canalisations d'évacuation d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'alimentation électrique, d'eau potable, ne pourront pas non plus prétendre à indemnité de ce fait. Ils ne pourront s'opposer au passage et au travail des agents des services assurant la distribution d'eau, de l'électricité du gaz et des services Télécom.

Les installations indispensables, susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réserves de combustibles et de gaz liquéfiés, seront obligatoirement enterrées ou masquées par l'aménagement d'un écran végétal.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Une servitude de passage de 3.00 mètres de largeur sera créée sur le lot 11 afin de permettre l'évacuation des eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées dans le bassin d'infiltration n°2 et l'effacement de la ligne HTA surplombant le lotissement.

## **ARTICLE 12 - SERVITUDE D'URBANISME**

Les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux, au PLU et aux prescriptions du Règlement du Lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume, d'aspect des constructions et obligation du permis de construire.

## **ARTICLE 13 - PROPRIETE - JOUISSANCE**

Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis à compter du jour des ventes qui leur seront consenties.  
L'entrée en jouissance sera fixée lors de chacune des ventes.

## **ARTICLE 14 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les lots vendus donneront lieu, à compter du jour de la signature de l'Acte de Vente.

## **ARTICLE 15 - FRAIS ET HONORAIRES**

Au moment de la signature des Contrats d'Acquisition, les acquéreurs devront payer entre les mains du Notaire, en sus du prix, les frais, droits et honoraires des Actes, et s'il y a lieu, d'une Gosse pour le lotisseur.

Le lotisseur paiera les frais d'établissement des Plans du lotissement, du Programme des Travaux d'Aménagement, du Règlement du Lotissement, du présent Cahier des Charges, les frais de bornage des lots.

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre Expert.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Géomètre Expert désigné par le lotisseur, et devra obligatoirement être annexé à l'Acte de Vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

## **ARTICLE 16 - PAIEMENT DES PRIX**

Sauf accord du lotisseur, les acquéreurs paieront leur prix d'achat comptant.

## **ARTICLE 17 - SOLIDARITE**

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs conjointement d'un lot, il y aura solidarité entre elles et, les droits et actions tant personnels que réels, seront indivisibles à leur égard comme à l'égard de leurs héritiers et représentants.

La même solidarité et indivisibilité existera entre les acquéreurs et tous commands qu'ils se seraient substitués.

## **ARTICLE 18 - DELAIS DE CONSTRUCTIONS**

Toute personne bénéficiant de l'attribution d'un lot, sera tenue de construire dans le délai de 4 ans à partir de la date de notification d'attribution du lot faite par la commission environnement ; cadre de vie existant, désignée par le Conseil Municipal.

Dans le cas où le délai ci-dessus ne serait pas respecté, un délai supplémentaire devra être sollicité.

Si celui-ci est refusé par la Commission municipale, le lot sera déclaré vacant et attribué à une autre famille, le règlement de cette opération intervenant comme ci-dessous.

Toute maison construite devra être habitée aussitôt après son achèvement.

#### **ARTICLE 19 - INTERDICTION DE REVENDRE**

Pendant un délai de 4 ans, prévu à l'Article ci-dessus, la revente d'un lot ne pourra se faire qu'après accord écrit donné par le Maire, après avis de la Commission municipale.

En cas de revente ou de nouvelle attribution d'un lot dans les conditions définies dans l'article ci-dessus, l'ancien attributaire ne pourra recevoir qu'une somme représentant la dépense réellement engagée et comprenant, au plus, le prix du terrain et les frais nécessités par la première vente.

#### **ARTICLE 20 - BUT DE L'ACQUISITION**

Afin d'éviter toute spéculation sur les terrains lotis, chaque lot ne pourra être acquis que dans le but d'y construire une maison d'habitation et ne pourra être revendu avant l'achèvement complet de cette nouvelle habitation.

#### **ARTICLE 21 - ACQUISITION DE PLUSIEURS LOTS**

Afin d'éviter également toute spéculation, chaque acquéreur ne pourra obtenir qu'un seul lot, sauf par dérogation spéciale accordée par le Conseil Municipal.

#### **ARTICLE 22 - FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE**

Les ventes à intervenir seront publiées au Bureau des Hypothèques de QUIMPER, par les soins d'un notaire désigné par les lotisseurs.

#### **ARTICLE 23 - REGULARISATION DES CONTRATS DE VENTE**

Les contrats de vente des lots et tous Actes de quittance et mainlevée subséquents seront régularisés par Actes authentiques, en suite du présent CAHIER DES CHARGES, par le ministère d'un Notaire.

#### **ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et des contrats de ventes, le lotisseur élit domicile à la Mairie de POULDERGAT.

## **CHAPITRE II**

### **CLAUSES DIVERSES :**

#### **ARTICLE 25 - EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**

La collecte des ordures ménagères est collective via des conteneurs semi-enterrés qui seront mis en place à l'entrée du lotissement par le lotisseur. Chaque futur propriétaire devra apporter volontairement ses ordures ménagères aux conteneurs.

Les acquéreurs s'engagent à accepter toutes modifications qui interviendront dans le mode de collecte des ordures ménagères, dans les conditions qui seront fixées par le Conseil Municipal ou la Communauté de Communes du Pays de Douarnenez en charge du service de collecte des déchets.

#### **ARTICLE 26 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux en provenance des toitures, accès et stationnements privés, seront collectées et raccordées au branchement d'eaux pluviales individuel.

Chaque lot (sauf lot n°2) disposera d'un branchement en attente un mètre à l'intérieur du lot, raccordé à des bassins d'infiltrations situés à l'entrée du lotissement et sous la placette. Le trop plein du premier bassin sera raccordé à l'extension du réseau d'eau pluviale de la voie communale n°3 et le trop plein du bassin n°2 se déversera dans le fossé présent le long de la route départementale n°43 en passant en servitude dans le lot n°11.

Le lot n°2 disposera d'un dispositif de puits d'infiltration que le lotisseur mettra en place à ses frais. Le trop plein de ce puits sera raccordé à l'extension du réseau d'eau pluviale de la voie communale n°3.

#### **Contrôle de conformité des branchements EP :**

La mise en place des installations particulières dans un regard, la pose d'un siphon et les raccordements aux boîtes dérivées des tuyaux de viabilité seront soumises à l'accord de la Mairie, qui délivrera une attestation de bonne exécution (les regards devront être mis au niveau du sol fini et devront être visitables).

Les propriétaires devront provoquer cette réception et, en attente de celle-ci, laisser les regards et les tranchées ouverts. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

#### **ARTICLE 27 - EVACUATION DES EAUX USEES**

Les eaux usées en provenance des habitations seront traitées individuellement sur chaque parcelle avec la création d'un dispositif de traitement individuel. L'étude et la mise en place du dispositif est à la charge de l'acquéreur.



## **ARTICLE 28 - SERVITUDES D'HYGIENE ET D'ESTHETIQUE**

Tous les dépôts de fumiers, ordures, épaves... sont interdits sur toute l'étendue du lotissement, sur le domaine public comme en terrain privé, le fumier utilisé comme engrais dans les jardins sera enfoui immédiatement dans le sol.

Les jardins seront soigneusement entretenus.

L'élevage des animaux domestiques, chiens, chats, oiseaux... est toléré à la condition expresse qu'ils n'apportent pas la moindre gêne aux propriétaires ou locataires voisins. Leurs propriétaires prendront toutes dispositions nécessaires, en particulier pour qu'ils ne soient pas bruyants, ne pénètrent pas sur les propriétés voisines et ne divaguent pas sur les voies. Ils seront enfermés la nuit de manière à ne pas incommoder le voisinage.

Les cheminées seront ramonées une fois l'an.

## **ARTICLE 29 - AUTRES SERVITUDES**

La commune se réserve le droit d'apposer sur les clôtures bordant la voie et les placettes tous signes extérieurs :

Plaques de rues, numéros de maisons, panneaux réglementaires de signalisation, coffrets de branchement,....

Les riverains ne pourront pas enlever ces installations. Ils ne pourront les déplacer en cas de gêne qu'avec l'accord de la Mairie.

### **A - AIRE DE STATIONNEMENT ET ACCES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, suivant leurs installations et leurs fréquentations. Il doit être réalisé en dehors des voies.

Le stationnement des véhicules à l'intérieur de chaque lot sera prévu à raison de 2 emplacements minimums par logement.

Ces emplacements devront figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

Ils auront une superficie de 25 m<sup>2</sup> minimum. Ils seront non clos sur voie.

L'entretien de cette zone de stationnement incombera à l'acquéreur du lot.

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul accès sur les voies. Il est figé au plan de composition.

### **B - ENTRETIEN DES TALUS ET PLANTATIONS A REALISER**

L'entretien et éventuellement l'élagage des branches trop importantes des arbres seront à la charge des acquéreurs.

Les talus créés dans le cadre de la réalisation du présent lotissement seront obligatoirement conservés et entretenus par les acquéreurs, éventuellement redressés ou reconstitués en cas de dégradation.

La destruction et l'abattage des arbres sont rigoureusement interdits.

*Remplacement :*

Dès la signature de l'acte d'achat, les propriétaires des lots seront responsables des talus et plantations.

Tous arbres détériorés, cassés, séchés ... devront être remplacés par l'acquéreur du lot par des arbres de même essence.

**ARTICLE 30 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

Pour des raisons judiciaires dont elle resterait seule juge, la Commune pourra modifier les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges. Elle pourra en ajouter d'autres qu'elle estimerait nécessaires, après avis des services compétents.

Toutes ces modifications feront l'objet d'une décision du Conseil Municipal qui ne serait exécutoire qu'après approbation par Monsieur le Préfet du Finistère.

Fait à POULDERGAT, le 29.07.2013

*Monsieur LE GUELLEC Gaby*  
*Maire de POULDERGAT*

*Monsieur Luc PAGE*  
*Bureau d'études*  
*ING CONCEPT*