

Commune de DOLO (22270)



Le Bourg - RD n°60

Lotissement Communal

“ LE LEVANT “

Cahier des Charges

J.L LEMOIGNE

Géomètre Expert Foncier D.P.L.G

21, rue des Madières 22360 LANGUEUX

Tél : 02 96 52 43 00 – Fax : 02 96 52 43 01 – Mail : lemoigne geometre@wanadoo.fr

COMMUNE : DOLO

dossier 2180 D

OPERATION : Lotissement Communal " LE LEVANT "

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1 - GENERALITES -

ARTICLE 1 - OBJET -

Le cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement communal " LE LEVANT " en la Commune de DOLO, ces règles n'étant applicables que pour ce qui n'est pas directement prévu par le règlement de lotissement ou par arrêté municipal l'autorisant sans pouvoir apporter de modification aux obligations définies dans ces pièces.

b) de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur et aussi, les conditions de reventes éventuelles par les acquéreurs successifs.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

a) Les règles ci-dessus visées dans les rapports du lotisseur ou des organismes qui se substitueront à lui-même et les propriétaires des lots et dans les rapports des propriétaires des lots entre eux sans limitation de durée.

Elles seront opposables a et pour quiconque détient et occupe, à quel que titre que ce soit : héritiers, donataires, copropriétaires ou bénéficiaires d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tous les actes translatifs ou locatifs des lots ou groupe de lots dépendant du lotissement par reproduction complète à l'occasion de chaque mutation, à quelque titre que ce soit et sans limite de temps.

b) Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire de lot, à titre personnel.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de SAINT BRIEUC est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages et intérêts.

c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées auxquelles, celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFECTEES -

ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS -

Font partie des équipements du lotissement :

- la voie de desserte, les stationnements, les espaces verts.
- l'ensemble des réseaux souterrains, situés sur ces espaces et les réseaux aménagés ou qui pourraient l'être sur les parties privées après exécution de servitudes.
- les talutages des voies en déblais ou remblais, quand ils s'avéreront nécessaires, seront pris sur les lots qui les bordent et en dépendront.

ARTICLE 4 - CREATION DES EQUIPEMENTS -

Le lotisseur a la charge de la création de l'ensemble des équipements prévus au programme des travaux. Ces équipements seront réalisés en **une seule tranche** comportant **deux phases** (provisoire et définitive) en conformité des règles d'urbanisme et des stipulations de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS -

Les équipements communs, après exécution complète par les soins du lotisseur, seront classés directement dans le domaine public communal dans les conditions de l'article R.315.7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN -

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements seront conservés et maintenus en bon état d'entretien.

A ce sujet, il est précisé que les dépôts de matériaux, la mise en oeuvre de ceux-ci sur les chaussées, trottoirs, sentiers, stationnements et autres circulations ou espaces communs, sont rigoureusement interdits afin d'éviter les dégradations.

Les propriétaires des lots auront la responsabilité des dégâts commis au droit de leur façade et limites, par le fait de l'édification des constructions sans que les lotisseurs aient à apporter la preuve de leur responsabilité, sauf à ces propriétaires de prévenir le lotisseur de la constatation des dégâts occasionnés par un tiers, dès qu'ils se produisent.

Ils devront veiller à ce que les marchés de travaux conclus avec leur constructeur comportent une clause engageant la responsabilité des entreprises pour les dommages qui seraient occasionnés par leur fait ou celui de leur personnel.

ARTICLE 7 - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS -

Sans objet

ARTICLE 8 - REALISATION DES CONSTRUCTIONS -

Outre les prescriptions définies à l'article 6 ci-dessus, les propriétaires de lots sont tenus pour eux-mêmes, leurs entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et ils prendront toutes les précautions utiles pour que cette gêne ne soit pas aggravée notamment en conduisant les travaux dans les délais d'exécution normaux.

Chaque acquéreur de lot devra préalablement à l'établissement de tout projet, se faire préciser par le lotisseur, les branchements de toutes natures, en attente de raccordement à sa construction, de manière qu'il puisse prendre toute disposition utile pour les raccordements nécessaires.

Etude de Sol

Le lotisseur (commune) n'a pas fait procéder à une étude géotechnique du sol et en particulier sur les lots. Aussi toute étude de sol, effectuée notamment en vue de l'infiltration des eaux pluviales sur le lot sera à la charge de chaque acquéreur qui le souhaite.

Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées mais dirigées vers le réseau collecteur. Au préalable, si le sol le permet, on favorisera la récupération des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés au terrain (puisard, ...)

Le ruissellement pluvial produit par les toitures des constructions sera traité sur chaque lot par la mise en place d'une cuve enterrée étanche d'une capacité minimum de 2m³ (charge acquéreur) constituant une réserve d'eau autonome pour des usages autorisés par la réglementation en vigueur (arrosage du jardin,...). La cuve sera raccordée (charge acquéreur) à une canalisation de surverse (branchement EP charge Lotisseur), elle-même raccordée au collecteur pour prévenir tout débordement en cas de forte précipitation

- la fourniture de la cuve, de la pompe, tout entretien et autres branchements sont à la charge des acquéreurs.

Le remblai de tous fossés et douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Raccordements/Déplacements d'ouvrages

Toutes erreurs de branchements ou dispositions incompatibles avec une utilisation normale des réseaux créés, entraînera obligatoirement une modification aux frais de l'acquéreur.

Les acquéreurs devront faire leur affaire personnelle de la mise à niveau des boîtes et citerneaux construits en tête de branchements et de leur repérage à l'intérieur de leur propriété à leurs frais exclusifs.

Les propriétaires ne pourront demander pour des raisons d'aménagements particuliers, la suppression ou le transfert de candélabres, plantations ou supports d'indication des rues sauf accord préalable à leur acquisition avec les services compétents.

En cas de déplacements d'ouvrages, ils seront réalisés à la charge exclusive de l'acquéreur.

Clôtures :

La demande d'autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

Les clôtures devront rigoureusement respecter les limites définies par le bornage des lots tant en ce qui concerne la voie que celles entre les lots jointifs.

Les plaques en plastique ou matériaux d'aspect similaire, les bâches plastiques en complément d'un grillage et les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront d'un style ou d'une conception simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

Les clôtures en plaques béton, plaques bois ou composées de matériaux de fortune sont interdites.

En clôture sur rue, emprise publique ou espace de circulation, et dans la marge de recul :

* une haie végétale convenablement entretenue d'une hauteur maximale de 1.5 mètres,

* un mur bahut enduit ou un mur moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, le tout n'excédant pas 1.5 m.

* un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 mètres.

Dans le cas d'emploi de grillage, celui-ci sera situé soit derrière la haie, soit au milieu de celle-ci et ne pourra être supérieur à 1.5 m, en aucun cas il ne sera employé seul et sans végétaux.

Dans ce souci de même qualité, devront être intégrés au mur ou à la clôture, les accessoires tels que coffret EDF, boîte aux lettres.

Tout autre mode de clôture est interdit.

En limite séparative et au-delà de la marge de recul :

* un grillage (en maille soudée et plastifié « vert ») d'une hauteur n'excédant pas 1m50 doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1m50.

* des plaques de bois (claustras) n'excédant pas 1.50m de haut pourront être autorisés dans le prolongement des pignons sur une longueur n'excédant pas 6 m sur une même limite séparative.

Constructions légères / Bâtiments annexes

L'implantation devra favoriser l'insertion harmonieuse de la construction dans le milieu environnant et n'est autorisée qu'au delà de la façade de la construction principale côté jardin, elle est interdite côté rue.

Les constructions légères telles que clapiers, poulaillers, chenils,, sont interdits.

Les bâtiments annexes et notamment les abris de jardin sont autorisés et devront être construits dans les conditions suivantes :

* si attenant à la construction principale, les matériaux couleurs et volumes s'approcheront de la construction principale.

* si non attenant, les constructions devront présenter une tenue et un aspect qui s'intégreront dans l'environnement bâti (notion de qualité).

Les constructions réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

ARTICLE 9 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent être assurées en dehors des voies publiques

Habitation individuelle :

Il devra être réalisé 2 places de stationnement sur le lot (garage non compris), elles constitueront l'entrée du lot. La surface de ces deux places de stationnement sera au minimum de 30m², dans un rectangle de 6mx5m. Dans le cas où cet espace sera clôturé, seul un portail coulissant sera autorisé.

Habitation (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) :

Il devra être réalisé 1 place de stationnement par logement sur le lot

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les végétaux seront variés et diversifiés dans leurs essences et dans leurs formes (les essences locales seront préférées).

Toute surface libre non utilisée sera obligatoirement engazonnée, plantée ou traitée en surface par un revêtement.

ARTICLE 11 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions seront entretenues constamment en état de propreté dans le respect du règlement. Les enduits et peinture des murs et façades seront périodiquement refaits.

ARTICLE 12 - MODE D'OCCUPATION -

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation suivant les indications figurées dans le règlement.

ARTICLE 13 - ECOULEMENT DES EAUX -

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

ARTICLE 14 - NATURE DU SOL -

Il ne pourra être formulé de réclamations relatives à la nature du sol et du sous sol qui pourraient entraîner des travaux particuliers pour l'édification des constructions. Il en sera de même en ce qui concerne la présence de réseaux souterrains inconnus ou d'aménagements ayant entraîné des remblaiements non décelables superficiellement.

ARTICLE 15 - SECHAGE DU LINGE -

Le séchage du linge devra être le plus discret possible dans les parties du jardin non visibles des voies existantes.

ARTICLE 16 - AFFICHAGE -

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- panneaux de vente ou location
- panneaux de chantier

Toute publicité ou affichage devra respecter les dispositions du règlement local de publicité

ARTICLE 17 - ANTENNES -

Les antennes ou paraboles individuelles seront disposées de la manière la plus discrète possible.

ARTICLE 18 – POINT DE COLLECTE POUBELLES

Sans objet

ARTICLE 19 - SERVITUDES EVENTUELLES IMPOSEES AUX LOTS -

Si nécessaire, il pourra être créé des servitudes sur les lots pour l'aménagement de canalisations ou réseaux souterrains qui pourront être utiles à un fonds dépendant du lotissement. A la condition que ces aménagements ne nuisent pas à l'implantation des constructions, ils ne pourront donner lieu à une indemnité au profit du propriétaire concerné.

ARTICLE 20 - SERVITUDES IMPOSEES AUX PARTIES COMMUNES -

Sans objet

ARTICLE 21 - GARANTIE PROPRIETE JOUISSANCE -

Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis à compter du jour de la vente à eux consentie et ils en auront la jouissance à partir du même jour.

ARTICLE 22 - MESURAGE - BORNAGE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le lotisseur fera préalablement à la vente, mesurer et borner tous les lots par le **Cabinet LEMOIGNE, Géomètre Expert DPLG à LANGUEUX**.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites des lots, sa contenance définitive et devra seul être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Pour éviter des sinistres, l'implantation des constructions sera effectuée par le géomètre expert chargé des opérations de bornage. Cette intervention comprendra également la vérification préalable du bornage du ou des lots avec remplacement des bornes manquantes.

ARTICLE 23 - SERVITUDES D'INTERET PRIVE -

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leur risque et péril, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

ARTICLE 24 - FRAIS ET HONORAIRES -

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente.

ARTICLE 25 - RESERVE DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix principal, intérêts, frais et accessoires, à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente et ce, par privilège expressément réservé à l'organisme vendeur.

ARTICLE 26 - SOLIDARITE

Pour les lots qui appartiendront à un ensemble de propriétaires, il y aura solidarité entre eux et les droits et actions, tant personnels que réels de l'organisme qui vendra, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

ARTICLE 27 - REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun titre de propriété, mais les acquéreurs pourront se faire délivrer à leurs frais tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot ou les lots à eux vendus.

ARTICLE 28 - PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de SAINT BRIEUC, en même temps que la première vente du lot du lotissement.

ARTICLE 29 – MODIFICATION DES DOCUMENTS DU LOTISSEMENT

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois-quarts au moins de la surface ou les trois-quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite surface le demandent ou l'acceptent, des modifications pourront être apportées à tout ou partie des documents du lotissement par Arrêté Municipal modificatif conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Dressé à LANGUEUX, le 19 Avril 2010.

TABLEAU des SES et SHON

n° LOT	SURFACE m ²	SES m ²	SHON m ²
1	656	262	328
2	680	272	340
3	657	263	329
4	680	272	340
5	657	263	329
6	675	270	338
7	722	361	433
8	645	258	323
9	646	258	323
10	650	260	325
11	650	260	325
12	730	292	365
13	650	260	325
14	740	296	370
TOTAL	9438	3847	4793