

Département du Finistère

Commune de QUIMPER

Prat Ar Roz



Lotissement « Les Jardins de Prat Ar Roz »

CAHIER DES CHARGES

PA n°029 232 12 0002 délivré le 26 juin 2012
1^{er} Arrêté modificatif en date du 19 octobre 2012

2^e demande de modificatif en date du 27 novembre 2013



GEOMETRES - EXPERTS :
SARL LE BIHAN & Associés
Géomètres-Experts
33 avenue Léon Blum
29000 QUIMPER

MAITRE D'OUVRAGE :
LE LOGIS BRETON
58 avenue de la Terre Noire
29334 QUIMPER CEDEX

SOMMAIRE

CHAPITRE I : GENERALITES	4
ARTICLE 1-1 : OBJET DU CONTRAT :	4
ARTICLE 1-2 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES :	4
ARTICLE 1-3 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :	4
CHAPITRE II : EQUIPEMENTS COMMUNS	5
ARTICLE 2-1 : DESCRIPTION :	5
ARTICLE 2-2 : CREATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS :	5
ARTICLE 2-3 : PROPRIETE DES ESPACES COMMUNS - ASSOCIATION SYNDICALE	5
ARTICLE 2-4 : ENTRETIEN DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS :	6
ARTICLE 2-5 : CHARGES ET ENTRETIEN DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS :	6
CHAPITRE III : TRAVAUX DE CONSTRUCTION	7
ARTICLE 3-1 : REALISATION ET SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS :	7
ARTICLE 3-2 : BRANCHEMENTS :	7
ARTICLE 3-3 : ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :	8
ARTICLE 3-4 : DEPOT DE GARANTIE :	8
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES	9
ARTICLE 4-1 : ECOULEMENT DES EAUX :	9
ARTICLE 4-2 : PRESCRIPTIONS SUR LES ESPACES PRIVATIFS (NOTAMMENT ESPACE VERT, PLANTATIONS, CLOTURES...) :	9
ARTICLE 4-3 : SECHAGE DU LINGE :	11
ARTICLE 4-4 : AFFICHAGE :	11
ARTICLE 4-5 : NUISANCES SONORES :	11
ARTICLE 4-6 : ANTENNES :	11
ARTICLE 4-7 : ANIMAUX :	11
ARTICLE 4-8 : DECHARGE ET DEPOTS :	11
ARTICLE 4-9 : SERVITUDES :	12
ARTICLE 4-10 : ASSURANCES :	12
ARTICLE 4-11 : ETAT DES LIEUX :	12
CHAPITRE V : CONDITIONS GENERALES DE VENTE	13
ARTICLE 5-1 : GARANTIE :	13
ARTICLE 5-2 : SERVITUDES :	13
ARTICLE 5-3 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES :	13
ARTICLE 5-4 : ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES :	13
ARTICLE 5-5 : MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :	13

CHAPITRE VI : IMPLANTATION ET BORNAGE	14
ARTICLE 6-1 : MESURAGE, BORNAGE :	14
ARTICLE 6-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	14
ARTICLE 6-3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS :	15

CHAPITRE I : GENERALITES

Article 1-1 : Objet du contrat :

Le présent cahier des charges a pour objet :

- a) de fixer les règles d'intérêt privé du lotissement dénommé « Les Jardins de Prat Ar Roz » à Quimper.
- b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de revente successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Article 1-2 : Force obligatoire du cahier des charges :

Les règles visées à l'article 1-1 s'imposent :

- a) dans les rapports des lotisseurs et des propriétaires des lots,
- b) dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, de donataire, ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

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

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'association syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

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

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. 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 vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

Article 1-3 : Champ d'application territorial :

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement « Les Jardins de Prat Ar Roz » situé au lieu-dit Prat Ar Roz en QUIMPER sur les parcelles cadastrées section IO n°286 à 289, IO n°300p et IP n°146p.

CHAPITRE II : EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 2-1 : Description :

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- Voie de desserte,
- Réseau en eau potable,
- Équipements pour desserte téléphonique,
- Bassin enterré pour la gestion des eaux pluviales,
- Poteau incendie pour la défense incendie,
- Les parkings visiteurs
- La signalisation
- L'éclairage public (compteur général) et les candélabres
- Espaces verts en dehors des espaces privatifs des lots
- Haies, arbres et arbustes en dehors des espaces privatifs des lots
- Murets en pierre en dehors des espaces privatifs des lots

Le tout ainsi que lesdits équipements communs internes au lotissement sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme des travaux et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande de permis d'aménager.

Article 2-2 : Création des équipements communs :

La création des équipements communs désignés ci-dessus et décrits dans le programme des travaux est à la charge du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant du dossier joint à la demande de permis d'aménager que de l'arrêté de lotir approuvant le lotissement, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes autres.

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et programme des travaux ainsi qu'avec les règles de l'art.

Article 2-3 : Propriété des espaces communs - Association syndicale

Il sera constitué dans les conditions où l'article R442-7 du Code de l'Urbanisme s'applique, une association syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait même de son acquisition, le lotisseur étant membre de l'Association Syndicale pour les lots constructibles non vendus.

Cette association aura pour objet la gestion, l'entretien de tous les équipements communs du lotissement et l'acquisition de leur terrain d'assiette.

En cas de manquement aux obligations de l'association syndicale, et dans l'intérêt de la collectivité, la commune pourra y suppléer aux frais des propriétaires adhérents de l'association.

L'entretien des espaces verts et des haies sera assuré par un homme de l'art à la charge de l'association syndicale

En conséquence, font obligatoirement partie de l'association syndicale, toutes personnes physiques ou morales qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les lots constructibles faisant partie du lotissement.

Le fonctionnement de cette Association est fixé par ses statuts.

Dès régularisation du transfert de propriété par acte authentique, l'association syndicale pourra engager avec la commune des discussions pour incorporation de ces éléments communs dans le domaine public.

Article 2-4 : Entretien des espaces et équipements communs :

Les biens mobiliers et immobiliers constituant les équipements communs du lotissement seront conservés et entretenus par les co-lotis et à leurs frais jusqu'à leur éventuel transfert dans le domaine public communal.

Il est précisé dans l'article 5 de l'arrêté du permis d'aménager que le lotissement restera privé.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'association syndicale déciderait la création.

Article 2-5 : Charges et entretien des espaces et équipements communs :

L'entretien ou la remise en état (s'ils sont dégradés) des équipements communs seront à la charge des co-lotis, ainsi que la création d'équipements nouveaux qui seraient demandés par l'association syndicale.

Les charges seront réparties conformément aux dispositions prévues dans ses statuts (à savoir proportionnellement au nombre de lots détenus par les propriétaires).

Toute aggravation des charges, du fait ou de la faute d'un propriétaire, est exclusivement supportée par lui.

Cette disposition s'applique notamment aux dégradations de voies consécutives à l'exécution des travaux de construction par chacun des acquéreurs et aux transports que cette exécution rend nécessaire.

CHAPITRE III : TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 3-1 : Réalisation et sujétions relatives aux travaux de constructions :

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et des dispositions réglementaires, après avoir obtenu un permis de construire.

Chaque propriétaire est tenu par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et de l'association syndicale de réparer tous désordres créés par ses travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

Il lui est expressément interdit de créer, par lui-même et ses entrepreneurs et ouvriers, tout dépôt de matériaux ou de gravats sur les espaces communs du lotissement. En particulier, il lui est interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement. Il doit procéder, dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravats et déchets existants sur son propre lot.

Article 3-2 : Branchements :

Les acquéreurs des lots ne devront se brancher aux divers réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements posés en attente par le lotisseur à cet effet.

Chaque acquéreur devra vérifier la hauteur (fil d'eau) des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation altimétrique de sa construction en conséquence. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

Des murets techniques en pierre seront réalisés par le lotisseur dans chaque lot. Ces murets intégreront les coffrets EDF et Gaz, ainsi qu'une boîte aux lettres.

Les acquéreurs désireux de s'abonner au téléphone devront assurer à leurs frais et individuellement la réalisation de leur raccordement.

Les emplacements du plan de vente sont indicatifs et en aucun cas opposables. Les emplacements définitifs devront être pris en compte par le constructeur après réalisation des travaux.

Les acquéreurs devront prendre toutes précautions, afin que l'eau pouvant arriver dans les divers citerneaux de branchements, soit par effet de drainage, soit par écoulement dans ou le long des fourreaux, ne puisse pas se diriger vers la construction projetée.

Les acquéreurs feront leur affaire :

- de veiller à la conservation de l'arrivée des réseaux
- de veiller à la conservation de leur muret technique en pierre contenant les coffrets EDF et GAZ, ainsi qu'une boîte aux lettres
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements)
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci.

Article 3-3 : Entretien extérieur des constructions :

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné. Les enduits et peintures des murs extérieurs, y compris les clôtures, doivent être périodiquement refaits.

L'association syndicale aura la possibilité de décider de la fréquence des travaux prévus ci-dessus.

Article 3-4 : Dépôt de garantie :

Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises aux espaces communs (viabilité et accessoires, voirie, espaces verts...), soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs ou ouvriers.

Une somme de 500€ TTC sera versée le jour de la signature de l'acte de vente des lots sur un compte séquestre en l'Etude du notaire de l'opération, à l'effet de réparer les dommages causés par l'acquéreur ou ses constructeurs.

La somme sera conservée par le notaire du lotissement, qui versera le solde à l'Association Syndicale dès signature par cette dernière de l'acte d'acquisition des terrains et équipements communs.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 4-1 : Ecoulement des eaux :

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur. Les forages en vue de captage ne sont pas autorisés.

Article 4-2 : Prescriptions sur les espaces privatifs (notamment espace vert, plantations, clôtures...) :

• Prescriptions particulières pour les lots 3, 4, 5 et 6 :

Les propriétaires des lots 4, 5 et 6 ont l'interdiction d'enlever les arbustes plantés par le lotisseur en bordure Sud de leur propriété.

Le propriétaire du lot 3 a l'interdiction d'enlever les arbustes plantés par le lotisseur en bordure Est de sa propriété.

Ces arbustes, plantés par le lotisseur, devront être entretenus par les acquéreurs des lots. Ils devront être maintenus en forme libre avec cependant la possibilité de maîtriser la hauteur à 1m50 minimum.

Tout remplacement de végétaux devra être réalisé par une essence plantée à l'origine de la création de la haie : (aubépine commune blanche en cépées, noisetier commun, houx commun (persistant), sureau, bourdaine, troène commun, fusain d'Europe, viorne commune).

De plus, le propriétaire du lot 3 a l'obligation de conserver et d'entretenir l'aubépine existante lui appartenant situé à l'angle Sud-Est de son terrain.

• Prescriptions générales :

L'acquéreur s'engage à aménager les abords de sa parcelle (haies, portail, portillon, clôtures etc...) en conformité avec les prescriptions de l'arrêté du permis d'aménager délivré par la ville de Quimper le 26 juin 2012 (et tout éventuel arrêté modificatif pouvant être obtenu ultérieurement).

Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé pour éviter toute propagation d'incendie. Les haies seront taillées, élaguées et/ou recépées en temps utile pour leur bonne régénération. Il conviendra d'une manière générale de respecter le développement naturel de chaque essence, en procédant à une taille maîtrisée et respectueuse.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Tout arbre ou arbuste, et en particulier pré existant au lotissement, mort ou abattu, devra être remplacé. Les surfaces enherbées devront être tondues ou fauchées régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

Dans l'intérêt général, les acquéreurs entretiendront en état de propreté le chemin et l'accès à leur parcelle au droit de leur façade et jusqu'à la chaussée principale de desserte du lotissement. Ils devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage et les neiges.

Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

L'entrepôt prolongé dans le jardin de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque, est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que le stationnement des voitures est autorisé sur l'accès au garage ou aux emplacements éventuellement définis au plan de division du lotissement.

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le terrain en l'état.

• Clôtures :

Les clôtures sont obligatoirement conformes à l'arrêté du permis d'aménager et ses modificatifs et au présent cahier des charges qui précisent les obligations relatives aux clôtures.

Toute clôture en mauvais état, ou cassée devra être remplacée.

> Clôtures sur voies :

Les clôtures éventuelles donnant sur les voies du lotissement ouvertes à la circulation automobile ou piétonne devront être prévues dans le cadre des aménagements des abords de la construction principale lors de la demande de permis de construire.

Ces clôtures devront être constituées soit

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m, surmonté éventuellement de lisses ou d'un grillage plastifié vert, sur supports de la même couleur (les poteaux ciments sont interdits), d'une hauteur maximale de 1m. Ce mur bahut qui devra être enduit d'une teinte identique à la construction ou monté en pierres d'origine locale sera impérativement doublé d'une haie vive. La hauteur du mur bahut précité pourra exceptionnellement être majorée d'au maximum 40cm lorsque l'ouvrage devra servir de soutènement au terrain naturel.

Uniquement pour les lots n°1, 2 et 9 :

- D'un grillage plastifié vert sur supports de la même couleur (les poteaux ciments sont interdits), d'une hauteur de 1.50m doublé d'une haie vive.
- D'une levée de terre d'une base d'1.50m maximum pour une hauteur de 0.80m maximum (base du sommet 0.80m maximum) qui sera plantée d'essences locales. Cette levée de terre pourra éventuellement être bâchée de fibres biodégradables (bâchage en plastique interdit).

Attention, les clôtures des façades Nord des lots n°1 et 2 comportant leur entrée ne pourront uniquement être constituée d'un mur bahut tel que décrit ci-dessus.

>Clôtures en limite séparative :

Les autres clôtures, en dehors des clôtures naturelles constituées par les talus, seront constituées d'un grillage plastifié vert sur supports de la même couleur (les poteaux ciments sont interdits), d'une hauteur de 1.50m doublé d'une haie vive.

Article 4-3 : Séchage du linge :

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons, ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

Article 4-4 : Affichage :

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les plaques professionnelles
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer
- pour les panneaux dits de chantier
- pour les panneaux du lotisseur en vue de la commercialisation

Article 4-5 : Nuisances sonores :

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé.

A partir de 22 heures, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

L'émission de bruits de toutes natures, notamment tondeuse à moteur et autres outils à moteur, est autorisée de jour uniquement selon les horaires définis par la réglementation locale, et dans la mesure où elle n'occasionne pas de gêne pour les propriétaires voisins.

Article 4-6 : Antennes :

Dans le cas où l'acquéreur souhaiterait se munir d'une antenne ou parabole de réception, celles-ci devront être mises en place de préférence sous la toiture et ne devront pas être visibles depuis la voirie publique.

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le lotisseur ou l'Association Syndicale aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

Article 4-7 : Animaux :

La présence d'animaux dans les propriétés devra être conforme aux dispositions légales et dans tous les cas, tous les moyens devront être mis en place pour éviter la divagation des animaux.

Article 4-8 : Décharge et dépôts :

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique ainsi que sur les voies d'accès aux lots, aucun dépôt de matériaux de décharges, d'ordures ménagères ou autres.

Toutefois, les ordures ménagères seront déposées aux endroits prévus à cet effet, si de tels emplacements ont été prévus en Plan de Masse.

Les acquéreurs devront veiller particulièrement lors de la construction de leur habitation et de leur clôture à éviter les dépôts de terre ou de matériaux sur les lots voisins, la circulation d'engins ou de camions sur les trottoirs.

Pendant et après les travaux, tous les matériaux nécessaires à la construction et non utilisables devront être impérativement évacués à la déchetterie.

Article 4-9 : Servitudes :

Les acquéreurs sont tenus de supporter, sur leur lot, sans prétendre à aucune indemnité, les servitudes nécessaires à la viabilité du lotissement, ainsi que les servitudes existantes.

Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies du lotissement.

Chaque lot doit supporter le passage des canalisations ou réseaux, souterrains ou aériens, qui peuvent être utiles à l'un ou l'autre des fonds riverains.

Dans le cas d'une implantation de construction en limite séparative, le propriétaire bénéficiera d'un droit de passage sur le lot voisin pour l'édification et l'entretien de sa construction.

Article 4-10 : Assurances :

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance dès le début des travaux.

Article 4-11 : Etat des lieux :

Dès l'acquisition de son lot, chaque acquéreur sera tenu d'informer le lotisseur 15 jours à l'avance de la date de démarrage de son chantier, afin qu'un état des lieux contradictoire puisse être établi, notamment en ce qui concerne les équipements communs réalisés (voirie, bordure, regards).

A défaut d'état des lieux signé des parties (lotisseur et acquéreur), l'ensemble des équipements sera réputé en bon état. Les remises en état éventuelles incomberont aux acquéreurs.

CHAPITRE V : CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Article 5-1 : Garantie :

Tout acquéreur prendra le lot dont il s'est porté acquéreur dans l'état où il se trouvera à la fin des travaux d'aménagements du lotissement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison de l'état du lot, ni pour aucun autre motif.

En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés et de surfaces des lots autre que le sien, ou de modifications apportés à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

L'acquéreur prendra le lot qui lui a été vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance et sans garantie de l'état du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne la présence éventuelle de sources ou de rochers, de l'existence de vices apparents ou cachés.

Article 5-2 : Servitudes :

L'acquéreur déclare bien connaître le lot dont il s'est porté acquéreur pour l'avoir visité sur place et supporte, sans indemnité, les servitudes frappant son lot.

Outre les mentions particulières figurant au présent cahier des charges, les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les lots vendus comme les biens dont ils ont collectivement la jouissance. Ils jouiront, de même, de toutes servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

Article 5-3 : Contributions et charges :

Les acquéreurs acquittent les impôts, contributions, et charges de toute nature auxquels leurs lots sont et peuvent être assujettis, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance.

La taxe d'aménagement et toute autre taxe globale et forfaitaire que la commune appliquerait seront à la charge de l'acquéreur du lot.

Article 5-4 : Adhésion au présent cahier des charges :

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être annexé à l'acte de toute première vente.

Tout acte translatif de revente devra mentionner la référence précise au cahier des charges.

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des Hypothèques.

Article 5-5 : Modification du cahier des charges :

La modification de tout ou partie du présent cahier des charges peut être prononcée lorsque les propriétaires le demandent ou l'acceptent dans les conditions de majorité prévues à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE VI : IMPLANTATION ET BORNAGE

Article 6-1 : Mesurage, bornage :

Le lotisseur doit, préalablement à la vente, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par le géomètre-expert désigné pour l'opération, à savoir le cabinet LE BIHAN & Associés, Géomètres-Experts associés à Quimper.

Un plan de vente de chaque lot sera dressé par le géomètre-expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites et la superficie exacte du lot.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur peut, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot par le géomètre-expert de son choix ; aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Après signature de l'acte de vente, les frais de remise en place de toutes bornes manquantes seront à la charge de l'acquéreur. Chaque acquéreur est donc tenu de veiller à la conservation des bornes.

Article 6-2 : Implantation des constructions :

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des constructions, l'acquéreur doit obligatoirement la faire réaliser par un géomètre-expert.

Préalablement à l'implantation de la future construction, l'acquéreur s'informerera de la position des réseaux en limite de son lot. L'acquéreur devra en tenir compte lors de son implantation et ne pourra se prévaloir d'une quelconque gêne (accès, difficultés de manœuvre, ...)

L'acquéreur devra vérifier la compatibilité de son projet avec l'emplacement des coffrets et citerneaux sur le terrain.

Chaque acquéreur devra vérifier la hauteur (fil d'eau) des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation altimétrique de sa construction en conséquence. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur devra vérifier la comptabilité de son projet avec le niveau altimétrique de la voirie définitive. Aucune adaptation de la voirie ne pourra être réclamée au lotisseur.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des conséquences de la réalisation d'un sous-sol, notamment des inondations qui pourraient survenir, quelle qu'en soit l'origine ou la cause, même durant les travaux de réalisation du lotissement lorsque les avaloirs d'eaux pluviales n'ont pas encore été réalisés.

Toutes les contraintes liées à la réalisation d'un sous-sol (pente, niveau de la voie finie) devront avoir été prises en compte par l'acquéreur, qui sera supposé avoir intégré l'ensemble de ces paramètres à son projet de construction.

Article 6-3 : Possibilité maximale d'occupation des sols :

Sur chaque lot, la surface de plancher sera définie par le tableau ci-dessous (il n'y a pas de COS défini pour cette zone) :

La superficie réelle est celle indiquée sur le plan de lot, les contenances portées sur le plan de composition et dans le présent tableau sont susceptibles de variations mineures consécutives aux travaux de bornage des lots.

N° lot	Surface (en m ²)	Surface de plancher maximum autorisée (en m ²)
1	478	200
2	482	200
3	574	200
4	501	200
5	512	200
6	615	200
7	523	200
8	523	200
9	999	700
TOTAL	5 207	2 300

Modification n°2 de l'article 2.d de l'arrêté :



d) CLOTURES :

PA 0292321200002/02

Clôtures sur voies :

Les clôtures éventuelles donnant sur les voies du lotissement ouvertes à la circulation automobile ou piétonne devront être prévues dans le cadre des aménagements des abords de la construction principale lors de la demande de permis de construire.

Ces clôtures devront être constituées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m, surmonté éventuellement de lisses ou d'un grillage plastifié vert, sur supports de la même couleur (les poteaux ciments sont interdits), d'une hauteur maximale de 1m. Ce mur bahut qui devra être enduit d'une teinte identique à la construction ou monté en pierres d'origine locale sera impérativement doublé d'une haie vive. La hauteur du mur bahut précité pourra exceptionnellement être majorée d'au maximum 40cm lorsque l'ouvrage devra servir de soutènement au terrain naturel.

Uniquement pour les lots n°1, 2 et 9 :

- D'un grillage plastifié vert sur supports de la même couleur (les poteaux ciments sont interdits), d'une hauteur de 1.50m doublé d'une haie vive.

- D'une levée de terre d'une base d'1.50m maximum pour une hauteur de 0.80m maximum (base du sommet 0.80m maximum) qui sera plantée d'essences locales. Cette levée de terre pourra éventuellement être bâchée de fibres biodégradables (bâchage en plastique interdit).

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m, surmonté éventuellement de lisses ou d'un grillage plastifié vert, sur supports de la même couleur (les poteaux ciments sont interdits), d'une hauteur maximale de 1m. Ce mur bahut qui devra être enduit d'une teinte identique à la construction ou monté en pierres d'origine locale sera impérativement doublé d'une haie vive. La hauteur du mur bahut précité pourra exceptionnellement être majorée d'au maximum 40cm lorsque l'ouvrage devra servir de soutènement au terrain naturel.

Attention, les clôtures des façades Nord des lots n°1 et 2 comportant leur entrée ne pourront uniquement être constituée d'un mur bahut tel que décrit ci-dessus.

Clôtures en limite séparative :

Les autres clôtures, en dehors des clôtures naturelles constituées par les talus, seront constituées d'un grillage plastifié vert sur supports de la même couleur (les poteaux ciments sont interdits), d'une hauteur de 1.50m doublé d'une haie vive.

La clôture existante en limite Nord (en limite avec la Croix Rouge) du lotissement, sera conservée. Si elle est abimée pendant les travaux, elle sera remplacée à l'identique par le lotisseur.

La clôture existante en limite Est du lotissement, le long de l'allée piétonne sera remplacée. La nouvelle clôture sera à maille rigide noire ou verte d'une hauteur de 1m20 montée sur poteaux métalliques.



