

Département des Côtes d'Armor  
VILLE DE PLOUFRAGAN

**LOTISSEMENT**  
**« LA FONTAINE CHESNAIE »**

**CAHIER DES CHARGES**



Maître d'ouvrage :  
COOPALIS  
33 rue Abbé Garnier - BP203  
22022 SAINT-BRIEUC

Dressé le 24.09.2018 - Archives 2381



**GEOMETRE-EXPERT FONCIER DPLG** N° d'inscription à l'ordre : 4017  
21, rue des Madières 22360 LANGUEUX - 1, rue de la Paix 22190 PLERIN  
Tél. 02 96 52 43 00 - Fax. 02 96 52 43 01 - MAIL : lemoigne-geometre@wanadoo.fr



## **CHAPITRE 1 - GENERALITES -**

### **ARTICLE 1 - OBJET -**

Le cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement " La Fontaine Chesnaie ", en la Commune de PLOUFRAGAN, 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 à 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 ou par l'ensemble des propriétaires, membres de l'Association Syndicale du lotissement, s'il en existe une.

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

En cas de transgression et de différent, 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-intérêts.

c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association Syndicale, 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 AFFERENT -**

### **ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS -**

Font partie des équipements du lotissement :

- les voies de desserte, les stationnements, les espaces verts y compris les noues de rétention
- 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 de la voie 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 **deux tranches** comportant **deux phases** (provisoire et définitive) chacune en conformité des règles d'urbanisme et des stipulations de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.

### **ARTICLE 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS -**

La propriété des équipements communs sera rétrocédée à l'Association Syndicale, après exécution complète par les soins du lotisseur ou classée directement dans le domaine public communal dans les conditions de l'article R 442.7 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 le lotisseur ait 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.

De ce fait, lors de la vente du lot, **un chèque caution de 760 €** sera consigné par le notaire pour couvrir les éventuelles dégradations aux équipements communs et aux ouvrages des lots riverains.

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

Les charges afférentes aux équipements communs pour leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts, les primes d'assurance et les frais de gestion seront assurés par les propriétaires des lots dans les conditions prévues aux statuts de l'Association Syndicale si le classement n'intervient pas immédiatement après exécution.

Les aggravations de ces charges provenant du fait et de la faute d'un propriétaire seront supportées exclusivement par lui.

## **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 n'a pas fait procéder à une étude géotechnique du sol et en particulier sur les lots. Aussi toute étude de sol 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, ...)

Cas particulier des lots n°1 à 6 - 8 à 11 - 26 à 34 - 37 à 54 - MB :

Les acquéreurs auront à leur charge la réalisation de massifs d'infiltration suivant la coupe de principe annexée à la demande de permis d'aménager. Situés sous l'entrée du lot, ils seront constitués de pierres concassées d'une porosité minimale de 30%. Leur hauteur sera de 1.20m, leur largeur de 3.00m et leur longueur (L) sera proportionnelle à la surface de toiture (St) de la construction édifiée sur le lot avec :

\* si  $St \leq 80 \text{ m}^2$  :  $L = 2\text{m}$

\* si  $St > 80 \text{ m}^2$  :  $L = 2\text{m} + 0.025\text{m}$  par  $\text{m}^2$  de surface de toiture supplémentaire

Les branchements eaux pluviales réalisés par le lotisseur constitueront le "trop plein" de ces ouvrages.

### **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**

#### **- Généralités**

Les clôtures assurent la cohérence du paysage entre les espaces privés des lots et l'espace public. Une prédominance du végétal sera la caractéristique identitaire de ce nouveau quartier d'habitation.

#### **- Les clôtures en façade de rue**

Elles seront composées d'un grillage soudé de teinte verte ou foncé implanté en retrait de 80cm par rapport à la voie doublé d'une haie vive. Leur hauteur sera de 1.50m maximum.

Les haies seront réalisées à 50cm en retrait de la limite des lots.

Les haies réalisées par le lotisseur sont identifiées sur le plan VRD N°02 VOIRIE / ESPACES VERTS joint au Permis d'Aménager. Leur entretien sera à la charge des acquéreurs.

#### **- Les clôtures séparatives des lots avec les espaces verts et cheminements piétons**

Elles seront réalisées en limite des lots soit par les acquéreurs, soit par le lotisseur (les haies réalisées par le lotisseur sont identifiées sur le plan VRD N°02 VOIRIE / ESPACES VERTS joint au Permis d'Aménager). Leur entretien sera à la charge des acquéreurs.

Elles seront composées d'un grillage soudé de teinte verte ou foncé doublé d'une haie vive.

Leur hauteur sera de 2.00 m maximum.

Les haies seront réalisées à 50cm en retrait de la limite des lots.

#### **- Les clôtures en limite séparative**

Elles seront réalisées en limite des lots par les acquéreurs. Leur entretien sera à la charge des acquéreurs.

Leur hauteur sera de 2.00 m maximum.

Elles doivent être constituées pour les clôtures :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique ...),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

#### **- Sont interdits**

- \* les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- \* l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent ...),
- \* les murs en parpaings non enduits.

Pour les immeubles collectifs de logements compris dans une opération d'ensemble, en l'absence de clôture sur rue, un traitement minéral des sols ou un traitement végétal soigné de l'espace compris entre le bâti et la limite de parcelle devra être prévu.

#### **- Les plantations dans les lots**

Il est conseillé de:

- planter peu des sujets arborés, ou de taille réduite moins de 5 mètres adulte, éloigné du bâti et d'entretien facile: acer negundo, érable champêtre, frêne.
- planter des arbres fruitiers à faible développement: pommier, poirier, prunier...
- planter des arbustes à petits fruits: groseillier, framboisier...
- planter des essences locales et variées: haie vive de caduque et persistant: cornouillers, viorne tin, amélanchier, noisetier, érable champêtre, bourdaine...

Sont interdits :

- résineux: thuya, cyprès, pin, cèdre, sapin...



- les alignements monoespèces en haie
- les lauriers palme (prunus laurocerasus)
- les essences hygrophiles: saules, peupliers, bouleaux...

### **Coffrets techniques et boîtes aux lettres**

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîte aux lettres...

Des entourages bois seront réalisés par le lotisseur autour des blocs de coffrets Eau / BT / Gaz dans les cas où la haie est à sa charge (voir plan VRD n°2 : Voirie / Espaces Verts).

Certains lots sont appelés à recevoir des coffrets de réseaux. Les acquéreurs ne peuvent s'opposer à ces implantations.

### **Aires de stockage des poubelles**

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

### **Annexes**

Les annexes pourront présenter une volumétrie, une toiture différente du volume principal, les matériaux de façade devront être proposés en harmonie d'aspect avec le volume principal.

## **ARTICLE 9 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est prévu au moins :

#### **- pour les constructions (habitat individuel) :**

Les garages sont construits sur les lots. Ils sont interdits en sous-sol. Leur construction se fera soit dans le bâtiment principal ou en extension de celui-ci.

Pour chaque logement, deux places de stationnement extérieures privatives à la construction seront aménagées par et aux frais de l'acquéreur. Elles constitueront l'entrée du lot. La surface de ces deux places de stationnement sera au minimum de 30m<sup>2</sup>, dans un rectangle de 6mx5m.

Ces zones de stationnement sont imposées et identifiées sur le plan de composition du lotissement.

Toutefois, pour les lots n°11 et 13, une zone d'implantation différente pourra être proposée par l'acquéreur, dans le respect des règles de sécurité et en accord avec le service urbanisme de la Mairie. Si cette nouvelle implantation nécessite des déplacements de coffrets, ils seront à la charge de l'acquéreur.

#### **- pour les constructions de logements sociaux Lots MA et MB :**

Il sera aménagé une place extérieure par logement.

#### **- stationnement public :**

Il s'effectue sur les aires de stationnement (dalles gazon) le long et aux abords des voies. S'ils n'ont pas accès aux espaces privatifs, les visiteurs y laissent leur véhicule.

## **ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces communs (choix des essences) seront réalisées en accord avec les Services Techniques de la Commune.

L'entretien de la haie végétale en façade du lot (voir plan VRD n°2 : Voirie / espaces verts), plantée par le lotisseur, sera à la charge de l'acquéreur.



Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haies d'essences locales en mélange...). Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

Le chêne présent en limite Est du lot n°21 ne pourra être abattu par son acquéreur, sauf réquisition expresse du propriétaire voisin sur le fondement de l'article 671 du Code Civil.

## **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 et activités compatibles avec l'habitat 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 -**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, s'il en existe. Le séchage sera toléré 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
- panneaux et plaques des professions libérales ou assimilées

## **ARTICLE 17 - ANTENNES -**

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



## **ARTICLE 18 - POUBELLES**

Les poubelles seront déposées le matin du jour de collecte et ramassées dès le retour du propriétaire pour être déposées dans un lieu invisible de l'espace public.

## **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 -**

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tout tiers qu'il se substituerait, d'utiliser les voiries, réseaux et ouvrages de génie civil aménagés pour d'autres opérations s'il y avait lieu à charge de participer aux frais d'entretien au prorata du nombre d'habitations desservies.

## **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 -**

Le lotisseur, fera préalablement à la vente, mesurer et border 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 résultant d'une erreur d'implantation, les acquéreurs devront faire réaliser, à leurs frais, l'implantation de la construction à édifier sur leur lot par le Géomètre-Expert. Cette intervention comprendra également le 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 les vendeurs 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 - 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.

Dressé à Langueux, le 24 Septembre 2018.

Lot	S (m <sup>2</sup> )	SIM (m <sup>2</sup> )	SP (m <sup>2</sup> )
1	306	170	180
2	297	170	180
3	417	170	209
4	448	182	224
5	451	183	226
6	428	174	214
7	454	184	227
8	521	211	261
9	484	196	242
10	372	170	186
11	382	170	191
12	377	170	189
13	380	170	190
14	385	170	193
15	419	170	210
16	392	170	196
17	437	177	219
18	394	170	197
19	444	180	222
20	293	130	180
21	320	130	180
22	319	130	180
23	332	130	180
24	434	176	217
25	575	233	288
26	198	130	180
27	227	130	180
28	244	130	180
29	254	130	180
30	364	170	182
31	451	183	226
32	395	170	198
33	365	170	183
34	338	170	180
35	411	170	206
36	448	182	224
37	494	200	247
38	483	196	242
39	483	196	242
40	581	236	291
41	483	196	242
42	426	170	213
43	521	211	261



44	448	182	224
45	259	130	180
46	262	130	180
47	271	130	180
48	303	130	180
49	529	215	265
50	389	170	195
51	396	170	198
52	402	170	201
53	408	170	204
54	414	170	207
MA	1599	1161	1000
MB	958	520	720
<b>TOTAL</b>	<b>23865</b>	<b>10875</b>	<b>12963</b>

Les surfaces des lots (S) ne seront définitives qu'après établissement du document de publicité foncière.

En cas de variation de ces surfaces, les surfaces imperméabilisée maximale (SIM) et de plancher (SP) resteront inchangées.