

Département du Morbihan

COMMUNE DE PRIZIAC

MAÎTRE D'OUVRAGE :



Commune de PRIZIAC

Mairie
1 place de l'Eglise
56320 PRIZIAC

URBANISME :



L'ATELIER URBAIN
4 rue Ampère BP30255
22 300 LANNION
Tel : 06.88.13.16.28

ARCHITECTURE :



JORAND & MONGKHOUN
34 A rue Jean Savidan
22300 LANNION
Tél. : 02 96 35 73 93

PAYSAGE :



JARDIN PUBLIC
13 rue Saint-Yves
22220 TREGUIER
Tel : 02.96.91.33.07

INGENIERIE :



ING CONCEPT
15, rue Joachim Du
Bellay
29 400 LANDIVISIAU
Tél. : 02 98 68 48 87

OPERATION :

Aménagement du hameau de la Lobélie

PERMIS D'AMENAGER

CAHIER DES CHARGES

Cachet - Signature

Date : 08.2016
N° de dossier :

ARTICLE 1 : OBJET

Le Cahier des Charges a pour objet de fixer les règles à caractère privé du lotissement du hameau de la Lobélie, situé sur la commune de Priziac ; ces règles n'étant applicables que pour ce qui n'est pas directement prévu par le règlement de lotissement ou par l'arrêté municipal l'autorisant, sans pouvoir apporter de modification aux obligations définies dans ces documents.

Le présent document fixe également 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

Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs des lots,
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le Cahier des Charges est opposable à, et par, quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

Son existence doit être rappelée dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur successif.

Le respect des dispositions du Cahier des Charges est assuré par tout propriétaire de lot, à titre personnel ou par l'ensemble des propriétaires.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

Tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux sans que, jamais et sous aucun prétexte, la commune en tant que lotisseur ne puisse être mise en cause. Le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DES TERRAINS A LOTIR

Les terrains figurent au cadastre de la commune de Priziac sous la désignation suivante : AB315, AB81, AB312, AB313, AB314, AB306, AB307, AB308, AB309.

ARTICLE 4 : MORCELLEMENT

Les terrains ci-dessus désignés seront utilisés pour les constructions à usage d'habitation ou liées à l'exercice de professions libérales ou assimilées, artisanales ou de service, à condition de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage, incompatibles avec la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

L'opération sera réalisée en 1 tranche.

Le plan de composition détermine le nombre de lots dont les contenances sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux de bornage.

La réunion de deux lots en un seul pour édifier une seule habitation est interdite.

La réunion de plusieurs lots est possible dans le cas de construction de logements en bande ou collectifs.

ARTICLE 5 : LES EQUIPEMENTS COMMUNS

La voirie, les passages piétonniers, la placette, les espaces verts extérieurs aux lots et l'ensemble des réseaux divers nécessaires pour la viabilité du lotissement font partie des équipements du lotissement.

Le lotisseur a la charge de la création de l'ensemble des équipements prévus au programme des travaux, en conformité des règles d'urbanisme et de l'arrêté municipal autorisant le lotissement. Ces derniers resteront propriété de la commune après exécution complète.

ARTICLE 6 : AGGRAVATION DES CHARGES

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements seront conservés et maintenus en bon état d'entretien. Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées à la voirie et aux réseaux lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable sans préjudice de ses recours le cas échéant contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement.

ARTICLE 7 : SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toute précaution pour que celle-ci ne soit pas aggravée, notamment en conduisant les travaux dans les délais d'exécution normaux.

Il est interdit au propriétaire de créer, par lui même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies publiques sauf accord de la commune.

Le propriétaire doit procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. En attente d'enlèvement, ceux-ci doivent être stockés dans un espace ou volume clos.

Enfin, tout propriétaire devra préalablement à l'établissement de tout projet, se faire préciser par la 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.

ARTICLE 8 : ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES OUVRAGES PUBLICS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les enduits ou peintures des murs de façades et de clôtures doivent être périodiquement refaits.

Les propriétaires auront une obligation permanente d'entretien et balayage de l'espace public au droit de leur lot. Ils seront responsables des dégradations des trottoirs durant les travaux de bâtiment et clôture. Ces ouvrages devront être remis en état au frais de l'acquéreur lors de la finition de l'habitation.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS DIVERSES

- Entretien des lots avant les constructions :

Les propriétaires de lot, au cas où ils diffèreraient la construction, seront tenus de maintenir les terrains dans un état de propreté compatible avec la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

- Écoulement 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.

Il est rappelé qu'un arrêté préfectoral de février 2008 interdit l'utilisation de produits phytosanitaires (désherbants, fongicides, insecticides...) le long des cours et points d'eau, près des fossés (même à sec), des caniveaux, des avaloirs et bouches d'égout.

- Récupération des eaux pluviales:

Afin de permettre la réutilisation des eaux pluviales (ex : arrosage des espaces verts, etc.), il est recommandé la mise en place de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales ; ces dispositifs seront adaptés à l'opération et au terrain et devront respecter les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008.

- Affichage :

Toute location d'emplacement publicitaire à des fins commerciales est interdite.

- Evacuation des ordures ménagères et déchets de tri sélectif:

La collecte des ordures ménagères et des déchets du tri sélectif s'effectue en point de regroupement. Un point de regroupement est localisé à proximité de la salle multifonctions Les acquéreurs s'engagent à accepter toute modification du mode de collecte.

- Talus à préserver:

Les talus bocagers existants (repérés au plan de composition) appartiennent à la commune de Priziac et doivent être préservés.

- Plantations:

Conformément à l'article 671 du Code Civil, les plantations de moins de 50 cm de hauteur devront être plantées à une distance minimale de 50 cm de la limite séparative tandis que les végétaux de plus de 2m de hauteur devront respecter une distance minimale de 2m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 10 : 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 pour ce qui concerne la présence de réseaux souterrains inconnus ou d'aménagements ayant entraîné des remblaiements non décelables superficiellement.

ARTICLE 11 : SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui 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 ne pourront s'opposer au passage et au travail des agents des services assurant la distribution d'eau, de l'électricité, des services Télécom et des services techniques municipaux.

La commune se réserve le droit d'apposer sur les clôtures bordant la voie et les placettes tous signes extérieurs : plaques de rues et numéros, panneaux de signalisation ou coffrets techniques. Ces installations ne pourront être enlevées sans l'accord du Maire.

ARTICLE 12 : SERVITUDES D'URBANISME

Les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux 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 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES

La commune fera, préalablement à la mise en vente des lots, procéder au mesurage et au bornage des lots.

Un plan régulier de chaque lot sera fourni par la commune et devra être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot et sa contenance définitive. Il devra être obligatoirement utilisé pour établir le plan 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 plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après l'acte de vente.

ARTICLE 14 : PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Les acquéreurs sont tenus de construire dans un délai de 2 ans après la date d'acquisition du lot. Passé ce délai, la commune pourra demander la rétrocession du lot au prix de vente initial, actualisé selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre la date d'achat et la date de revente.

Si l'acquéreur souhaite se dessaisir de son lot nu avant le délai de 2 ans après la date d'acquisition du lot, le lot sera rétrocédé à la commune au prix de vente initial, actualisé selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre la date d'achat et la date de revente.

Si la commune n'est pas intéressée par l'acquisition du lot, l'acquéreur pourra alors se dessaisir de celui-ci au prix de vente initial, actualisé selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre la date d'achat et la date de revente.

ARTICLE 15 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

ARTICLE 16 : FRAIS ET HONORAIRES

Lors 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 17 : PUBLICATION

Une expédition du présent Cahier des Charges sera publié au service de publicité foncière de Pontivy au plus tard au moment de la première vente.