



LOTISSEMENT DES  
CHÂTAIGNIERS

# Cahier des charges

Commune de Lanvégen

---

## Table des matières

CHAPITRE I - CHARGES ET CONDITION DE VENTE : .....	2
ARTICLE 1 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS .....	2
ARTICLE 2 - BUT DE L'ACQUISITION.....	2
ARTICLE 3 – DELAIS DE CONTRUCTION.....	2
ARTICLE 4 - PROPRIETES DES VOIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS.....	3
ARTICLE 5 - GARANTIES.....	3
ARTICLE 6 - SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES.....	3
ARTICLE 7 - PROPRIETE - JOUISSANCE .....	3
ARTICLE 8 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES.....	3
ARTICLE 9 - PLANS .....	4
ARTICLE 10 - SOLIDARITE.....	4
ARTICLE 11 - PROFESSIONS LIBERALES.....	4
CHAPITRE II - CLAUSES DIVERSES :.....	4
ARTICLE 12 - EVACUATION DES ORDURES MENAGERES .....	4
ARTICLE 13 – CANALISATIONS - BRANCHEMENTS .....	4
ARTICLE 14 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES .....	5
ARTICLE 15 - SERVITUDES D'HYGIENE ET D'ESTHETIQUE.....	5
ARTICLE 16 - SERVITUDES DE TOUR D'ECHELLE.....	6
ARTICLE 17 - AFFICHAGE ET PUBLICITE .....	6
ARTICLE 18 - AUTRES SERVITUDES.....	6
ARTICLE 19 - AGGRAVATION DES CHARGES.....	7

## 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 et dans tout acte successif.

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

### ARTICLE 2 - 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 un bâtiment à usage d'habitation ou un bâtiment destiné à l'exercice d'une profession libérale.

Un seul et même acquéreur ne pourra pas acheter plus de deux lots destinés à la construction de pavillons individuels.

La réunion de plusieurs lots en un seul est interdite. Dans le cas de plusieurs logements sur le même lot, ceux-ci devront obligatoirement se trouver dans le même volume de bâtiment.

### ARTICLE 3 – DELAIS DE CONSTRUCTION

Toute personne bénéficiant de l'attribution d'un lot, sera tenue de construire dans le délai de 2 ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Dans le cas où le délai ne serait pas respecté, un délai supplémentaire d'un an devra être sollicité.

Si celui-ci était refusé par le Maire après avis du Conseil Municipal, le lot sera déclaré vacant et attribué à un autre acquéreur.

Cette opération se fera sans plus-value sur le prix d'acquisition du lot. L'acquéreur gardera à sa charge les frais annexes (études,...).

## ARTICLE 4 - PROPRIETES DES VOIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur des parcelles en usage commun ni sur les équipements définis par le plan d'aménagement, et le programme des travaux du lotissement.

Ces parcelles et équipements à usage commun seront la propriété de la Commune.

## ARTICLE 5 - 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 à eux 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.

La superficie réelle est celle indiquée sur le plan de lot, les contenances portées sur les plans joints au permis d'aménager sont susceptibles de variations mineures consécutives aux travaux de bornage des lots.

Avant la vente, l'acquéreur pourra s'il le souhaite vérifier la présence des bornes en limite de son lot. Après la vente, aucune réclamation ne pourra être faite. Chaque acquéreur sera responsable de la disparition de ses bornes et devra les faire remettre par un géomètre-expert à ses frais.

## ARTICLE 6 - SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

### *Article 6-1 Servitudes de réseaux*

Les lotis supporteront l'établissement ou le maintien sur leur terrain ou construction, sans indemnité ni recours, de tous signes indicateurs de voies, fils et canalisations nécessaires aux communications et au transport d'énergie électrique ou autres.

Ils ne pourront s'opposer au passage et au travail des agents des services assurant la distribution de l'eau, de l'électricité et du téléphone.

### *Article 6-2 Servitudes d'urbanisme et de passage*

L'ensemble des acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au développement de l'urbanisation au Nord et au Sud du lotissement et au passage des véhicules et des réseaux vers les parcelles cadastrées section B n°1236 et section B n°139 et n°128.

## ARTICLE 7 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour des ventes qui leur seront consenties.

L'entrée en jouissance sera fixée lors de chacune des ventes.

## ARTICLE 8 - 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 9 - PLANS

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par la Société Le Bihan et Associés, 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 10 - 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 commandants qu'ils se seraient substitués.

## ARTICLE 11 - PROFESSIONS LIBERALES

Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Il sera néanmoins autorisé l'implantation de professions libérales à condition que leur logement se trouve sur le même lot et que cette activité n'engendre pas de nuisances pour les résidents du lotissement. L'implantation d'une profession libérale sera soumise à l'autorisation du Conseil Municipal.

En cas de profession libérale, le stationnement sur le lot devra être adapté aux besoins de l'exercice.

## CHAPITRE II - CLAUSES DIVERSES :

### ARTICLE 12 - EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Les pavillons seront desservis par un service classique de collecte des ordures ménagères. 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 et/ou la Communauté de Communes.

La collecte des ordures ménagères se fera au moyen des conteneurs déjà existants, situés sur le parking de l'Espace Le Mestre, en face du lotissement.

### ARTICLE 13 – CANALISATIONS - BRANCHEMENTS

Les lotis devront se brancher aux différents réseaux en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants.

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.

Les lots seront raccordés aux réseaux suivants :

- Eau potable : Branchement en attente sur le lot.
- Electricité basse tension : Branchement en attente sur le lot.
- Téléphone : Branchement en attente sur le lot.
- Assainissement - Eaux usées :  
Chaque lot sera raccordé au réseau d'assainissement collectif à créer via une canalisation PVC Ø 160.  
Le regard de branchement sera implanté en limite de lot sur la voie.

Les implantations des coffrets étant préalablement définies, le déplacement d'un de ces équipements, pour raison d'accès au lot et/ou de stationnement privatif ne pourra se faire qu'à la seule condition que l'acquéreur prenne à sa charge les frais des travaux modificatifs.

## ARTICLE 14 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

### *Gestion des eaux pluviales sur les lots 1 à 5 :*

Les eaux de toitures et des aires imperméabilisées seront traitées sur chaque lot, grâce à un massif d'infiltration, à charge de l'acquéreur de chaque lot. Les surfaces imperméabilisées étant estimées à 200m<sup>2</sup> (toiture, parking goudronné, terrasse, etc.), le volume du massif d'infiltration sera de 6 m<sup>3</sup> utile. Les massifs d'infiltration des lots individuels seront dimensionnés pour recevoir un volume d'eaux pluviales généré lors d'un évènement décennal. Ils auront un coefficient de vide de 30% (remplis de graviers ou pierres). (Voir étude hydraulique).

### *Gestion des eaux pluviales sur le lot 7 :*

Les eaux de toitures et des aires imperméabilisées seront traitées sur le lot, grâce à un massif d'infiltration. Les surfaces imperméabilisées étant estimées à 640m<sup>2</sup> (toiture, parking goudronné, terrasse, etc.), le volume du massif d'infiltration sera de 17 m<sup>3</sup> utile. Le massif d'infiltration sera dimensionné pour recevoir un volume d'eaux pluviales généré lors d'un évènement décennal. Il aura un coefficient de vide de 30% (remplis de graviers ou pierres). (Voir étude hydraulique).

### *Gestion des eaux pluviales du lot 6 :*

Les eaux de toitures et des aires imperméabilisées du lot 6 seront acheminées directement vers l'ouvrage sous voirie via des branchements en PVC CR16 Ø 250.

## ARTICLE 15 - SERVITUDES D'HYGIENE ET D'ESTHETIQUE

Tous les dépôts de fumiers, ordures, épaves... sont interdits dans 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.

La possession des animaux domestiques, chiens, chats, oiseaux... est tolérée 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.

## ARTICLE 16 - SERVITUDES DE TOUR D'ECHELLE

Pour permettre aux propriétaires d'entretenir et de réparer les murs pignons et les toitures des bâtiments édifiés le long des lignes séparatives de parcelles, un droit de « Tour d'échelle » existera à titre de servitude perpétuelle sur chaque parcelle en faveur de la parcelle contiguë.

## ARTICLE 17 - AFFICHAGE ET PUBLICITE

Il est interdit de sous louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à ces effets tout ou partie du terrain ou de ses constructions.

Seuls seront autorisés les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre et les panneaux dits de chantier.

Dans le cadre de professions libérales, il sera autorisé la pose de plaques professionnelles.

Le lotisseur a, de droit, jusqu'à la vente de l'ensemble des lots, l'autorisation de mettre sur les parcelles de son choix des panneaux informatifs ou publicitaires concernant l'opération.

## ARTICLE 18 - 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 sans l'accord de la Mairie.

### *AIRE DE STATIONNEMENT ET ACCES DES LOTS*

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 minimum par logement.

Chaque logement ne pourra avoir qu'un seul accès automobile sur la voie. L'emplacement de cet accès est **représenté** au plan de composition.

Leur aménagement et entretien sera à la charge de l'acquéreur du lot. Cet accès sera de préférence réalisé avec un revêtement perméable de type gravillon, mélange terre-pierre, dalles, pavés. Les joints sont de préférence enherbés.

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

Toute volonté de modifier l'emplacement de cet accès devra être communiqué au maître d'œuvre avant le début des travaux de voirie.

Le maître d'œuvre et la commune se réservent la possibilité de refuser le déplacement de l'accès en cas d'impossibilité technique ou autre.

### *ENTRETIEN DES TALUS ET DES PLANTATIONS*

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

Sous réserve d'une autorisation d'urbanisme, une ouverture dans le talus, accompagnée de la pose d'un portillon sera autorisée en ne nuisant pas à l'écoulement. Ce portillon devra respecter les dispositions suivantes :

- Largeur maximale : 1,20 m
- Hauteur maximale : 1,20 m

## ARTICLE 19 - AGGRAVATION DES CHARGES

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

Le propriétaire est tenu par lui-même et par ses entrepreneurs ou 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. Il est tenu directement, à l'égard des autres propriétaires, de réparer tous désordres aux voies, clôtures et équipements communs, y compris les réseaux souterrains en tous genres. Il lui est interdit de créer par lui ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravas, sur les voies intérieures ou sur les voies hors lotissement. Il est également rappelé qu'il est formellement interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et les trottoirs. Tout lavage de camion toupie est strictement interdit sur la voirie et dans les réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales.

*Fait à Lanvéneq, le 11/02/2020*