

PREAMBULE

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement communal « Eco-quartier rue Pierre Marzin » situé sur la commune de TREBEURDEN et cadastré à la section AC1 sous les numéros 205, 206, 353p, 499, 697 et 698.

Dans ce document, sont désignés :

- sous le vocable « aménageur » : la commune de Trébeurden
- sous le vocable « acquéreur » : tout assujetti au présent cahier des charges (acquéreur, propriétaire du lot, constructeur, résident, association syndicale, etc).

La volonté de l'aménageur est d'inscrire résolument son opération d'aménagement urbain dans une démarche environnementale et de mixité sociale durable, à laquelle il entend associer chacun des acquéreurs.

ARTICLE 1 OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges est un document contractuel privé, qui a pour objet de fixer les règles de la vie collective. Sa validité n'est pas limitée dans le temps.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif de parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

Il comporte des prescriptions relatives aux constructions et à leur insertion dans leur environnement, qui s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement du lotissement.

ARTICLE 2 VENTE DES LOTS

Tout acquéreur sera réputé faire sienne la démarche de qualité environnementale et de mixité d'habitat, adoptée par l'aménageur, figurant au cahier des recommandations architecturales, environnementales et paysagères.

Les lots seront vendus aux conditions ordinaires et de droit dans le but de construire des constructions individuelles ou groupées destinées principalement à l'habitation et leurs annexes.

L'acquéreur prendra le lot dans l'état où il se trouvera le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quel qu'il soit ni pour aucun autre motif. En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et de surfaces des lots autres que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité dans le respect de la législation en la matière.

ARTICLE 3 OBLIGATION DE CONSTRUIRE

L'acquéreur s'engage à :

- à consulter l'équipe d'architectes conseils mandatée par l'aménageur selon les conditions établies dans le cahier des recommandations architecturales, environnementales et paysagères.
- Obtenir un permis de construire purgé de tout recours dans un délai maximum de 12 mois à dater de la signature du compromis de vente.
- Démarrer la construction principale dans un délai de 1 an après l'obtention du permis de construire.

LOTISSEMENT COMMUNAL DE TREBEURDEN -CAHIER DES CHARGES

- Avoir achevé la construction principale dans un délai de 3 ans à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.
Le vendeur pourra cependant accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure. Les délais seront également suspendus en cas de contentieux notamment sur les autorisations d'urbanisme requises.

ARTICLE 4 SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou les annexes, le vendeur pourra, selon la nature du manquement, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts ou entamer une procédure d'annulation ou de résolution de la vente.

Notamment, si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus à l'article 3, le vendeur pourra le mettre en demeure par acte d'huissier de satisfaire à ses obligations dans un délai de trois mois. Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra engager une action aux fins de résolution de la vente, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité fixée à 1/1000^{ème} du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de 10%.

ARTICLE 5 ASSURANCE

Les acquéreurs seront tenus de contracter une assurance dommage/ouvrage dès le début des travaux de construction.

ARTICLE 6 MESURAGE ET BORNAGE

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un géomètre-expert désigné par l'aménageur; il sera obligatoirement annexé à l'acte de vente. Il définira les limites du lot et sa contenance définitive, il sera utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

ARTICLE 7 SERVITUDES GENERALES

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qui lui sont cédés, pour les avoir examinés 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 profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le ou les lots dont ils sont devenus propriétaires.

ARTICLE 8 EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs à usage collectif du lotissement comprennent notamment :

- les voies de desserte intérieures ainsi que les placettes et aire de retournement qu'elles desservent
- les différents réseaux empruntant les voies du lotissement jusqu'à leur branchement au droit des lots (assainissement, eau, électricité, fibre optique, téléphone, etc)
- les fossés, noues et bassins à ciel ouvert destinés à la gestion des eaux pluviales
- le réseau d'éclairage public

LOTISSEMENT COMMUNAL DE TREBEURDEN -CAHIER DES CHARGES

- les espaces verts et chemins piétonniers
- les aires de collecte des déchets
- les places de stationnement à usage non privatif
- bâtiment commun (construit ultérieurement)

ARTICLE 9 PROPRIETE DU SOL

Les voies principales menant des entrées du lotissement aux aires de retournement ainsi que les chemins piétonniers, les espaces verts communs, les noues et fossés situés en limite des voies feront l'objet d'un classement dans le domaine public communal selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 10 DECHARGES ET DEPOTS

Aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres ne sera autorisé sur voie privée ou publique.

Pendant la durée des chantiers de construction ou de réparation du gros œuvre des logements, les maîtres d'ouvrage veilleront à ce que la libre circulation des piétons et des véhicules soit constamment préservée. Ils seront tenus de nettoyer les lieux parfaitement et autant de fois que nécessaire ; les éventuelles remises en état leur incomberont également.

Les résidents effectueront le tri de leurs déchets. Les ordures ménagères seront déposées dans les conteneurs enterrés installés à cet effet en bordure de la voie principale. A défaut d'être compostés et valorisés sur place, les déchets verts seront évacués vers une déchetterie ; leur brûlage dans les parcelles sera interdit.

ARTICLE 11 TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement de la voirie et des parcelles situées à l'est et à l'ouest du lotissement seront collectées dans les fossés drainants ou les noues longeant les voies secondaires, puis elles seront acheminées vers les ouvrages de rétention intégrés situés dans l'espace vert central et dans la noue située à l'Ouest.

Les acquéreurs ne pourront en aucun cas modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ni y faire obstacle, même partiellement ou temporairement.

Le revêtement perméable des zones de stationnement et chemins contribuera à l'infiltration des eaux de surface et à la réduction des quantités d'eau à évacuer. Pour cette raison, leurs qualités de perméabilité devront être préservées. Il en est de même des alvéoles de stationnement privatif et aménagés par l'aménageur conformément au plan de composition du lotissement.

ARTICLE 12 VIABILITE DU LOTISSEMENT

La responsabilité des dégradations qui affecteraient la viabilité du lotissement et seraient dus à des travaux effectués pour le compte d'un acquéreur incombera intégralement à ce dernier. Il lui appartiendra de faire remettre en état les parties détériorées, sans délai et à ses frais.

ARTICLE 13 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Améliorer la cohabitation de tous les résidents et usagers au bénéfice des piétons et autres adeptes des circulations dites douces est l'un des partis d'aménagement qui a présidé à la conception du lotissement. Pour cette raison, le stationnement des véhicules sera soumis à des règles strictes.

Le stationnement sera organisé selon le type d'habitat et la situation dans le lotissement. Il sera interdit sur voie en dehors des emplacements dédiés à cet usage. Les principes d'organisation seront les suivants :

LOTISSEMENT COMMUNAL DE TREBEURDEN -CAHIER DES CHARGES

- *entrées du lotissement* : le stationnement sera public sur les parkings aménagés le long et aux abords de la voie principale (12 places disponibles à l'Ouest, 3 au nord-ouest et 11 à l'Est) ; les visiteurs n'ayant pas accès aux parkings privatifs devront y laisser leur véhicule ;
- *habitat intermédiaire et conventionné* : qu'il soit de courte ou de longue durée, le stationnement sera assuré sur les alvéoles de stationnement prévues à l'intérieur du lot ;
- *pavillons indépendants* : le stationnement sera privé sur les deux emplacements ouverts sur voie et disposés en alvéole à l'entrée de chaque lot conformément au plan de composition.

Le stationnement momentané des véhicules sur les placettes et voies secondaires sera toléré afin de permettre leur chargement et déchargement rapides (« arrêt minute »), il ne devra en aucun cas entraver la libre circulation des résidents et usagers.

ARTICLE 14 INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Les projets de constructions respecteront le cahier des recommandations architecturales, environnementales et paysagères.

ARTICLE 15 PLANTATIONS

La végétalisation du lotissement contribuera fortement à sa qualité environnementale. Les aménagements initiaux seront conformes au projet paysager contenu dans le permis d'aménager et porté à la connaissance des acquéreurs. Ils devront s'inscrire de façon harmonieuse dans un paysage commun et partagé. Dans le but de maintenir la biodiversité locale, il sera fait appel principalement à des essences et espèces régionales ; **la plantation d'espèces exogènes, exotiques ou invasives sera interdite.** (cf annexe du Volet architectural, environnemental et paysager)

La végétation des talus mis en place par l'aménageur; tout arbre abattu, quelle qu'en soit la raison, sera remplacé par un arbre de la même essence. Il en sera de même des arbres tiges plantés par l'aménageur.

Des haies vives marqueront la **limite sur voie** des propriétés. Les hauteurs maximum autorisées sont de 1,50 m. L'aménageur prendra à sa charge leur plantation initiale. Les travaux afférents seront exécutés à l'initiative de l'aménageur lorsque la majeure partie des lots aura été construite. L'acquéreur aura à sa charge la réalisation des éventuelles clôtures d'accompagnement.

Les **limites séparatives** des lots seront matérialisées par des talus réalisés par l'aménageur. Ils seront impérativement conservés. Les clôtures et plantations d'accompagnement seront les suivants, leur hauteur n'excédera pas 1.80 m.:

1. haies de composition libre,
2. claustras bois ou grillage accompagnés de plantes grimpantes,
3. haie de saules tressés ou d'un muret surmonté d'un grillage et accompagné de végétation. Leur plantation incombera aux acquéreurs.

Toute intervention ultérieure sur la végétation, qui risquerait d'altérer le caractère paysager du lotissement ou de rompre l'harmonie d'ensemble (par exemple : remplacement d'une haie paysagère en bordure de voie par une haie mono-espèce ou plastique), est à proscrire.

ARTICLE 16 ENTRETIEN

L'entretien des équipements communs sera à la charge de la commune. Cependant une partie de l'entretien d'une partie des espaces verts pourra être laissé à l'association syndicale notamment pour la création de jardins partagés.

L'entretien (taille et arrosage) des haies, et autres parties privatives réalisées par l'aménageur au bénéfice des acquéreurs leur reviendra dès les plantations réalisées et réceptionnées par l'aménageur. Cette date marquera aussi le début de la période de garantie de reprise des végétaux.

LOTISSEMENT COMMUNAL DE TREBEURDEN -CAHIER DES CHARGES

D'une façon générale, l'entretien des espaces verts, communs ou privés, sera assuré de façon régulière de telle sorte que le développement de la végétation ne nuise pas à l'ensoleillement des parcelles voisines.

Le recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien des jardins et des espaces communs est strictement interdit.

ARTICLE 17 ASSOCIATION SYNDICALE

Il sera constitué une association syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit et obligatoirement par le fait même de son acquisition, l'aménageur étant membre de cette association pour les lots constructibles non vendus.

Le fonctionnement de cette association sera fixé par ses statuts

ARTICLE 18 LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement sans avoir à justifier de l'inaction de l'aménageur.

ARTICLE 19 CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels leurs lots seront ou pourront être assujettis, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance.

ARTICLE 20 SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles.

ARTICLE 21 ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot dès le moment de la signature du compromis de vente.