

Département du Morbihan
Commune de CRAC'H
Rue d'Aboville
Route du Fort Espagnol

AFUL du BOCENO – secteur Est

C AHIER DES CHARGES

6 juin 2019

L E BOCENO EST

SOMMAIRE

TITRE I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES	3
▶ <i>ARTICLE 1 : OBJET</i>	3
▶ <i>ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES</i>	3
▶ <i>ARTICLE 3 : PERIMETRE – DESIGNATION</i>	3
▶ <i>ARTICLE 4 : DESTINATION DU LOTISSEMENT</i>	7
TITRE II - LES EQUIPEMENTS COMMUNS	7
▶ <i>ARTICLE 5 : DESCRIPTION</i>	7
▶ <i>ARTICLE 6 : CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR</i>	7
▶ <i>ARTICLE 7 : PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS</i>	7
▶ <i>ARTICLE 8 : OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN</i>	8
▶ <i>ARTICLE 9 : CONTRIBUTIONS AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS</i>	8
▶ <i>ARTICLE 10 : AGGRAVATION DES CHARGES</i>	8
▶ <i>ARTICLE 11 : REALISATION ET SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION</i>	8
▶ <i>ARTICLE 12 : RACCORDEMENT AUX RESEAUX</i>	8
▶ <i>ARTICLE 13 : ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	9
▶ <i>ARTICLE 14 : DEPOT DE GARANTIE</i>	9
TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES	9
▶ <i>ARTICLE 15 : JARDINS - REALISATION DES CLOTURES ET PLANTATIONS (HORMIS LES LOTS 100 ET 101)</i>	9
▶ <i>ARTICLE 16 : AFFICHAGE ET SIGNALISATION</i>	11
▶ <i>ARTICLE 17 : SUBDIVISION DE LOT</i>	11
▶ <i>ARTICLE 18 : ANTENNES</i>	12
▶ <i>ARTICLE 19 : NUISANCES SONORES</i>	12
▶ <i>ARTICLE 20 : ANIMAUX</i>	12
▶ <i>ARTICLE 21 : DECHARGES - ORDURES MENAGERES</i>	12
▶ <i>ARTICLE 22 : SERVITUDES IMPOSEES AUX LOTS</i>	12
▶ <i>ARTICLE 23 : SERVITUDES IMPOSEES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS</i>	12
▶ <i>ARTICLE 24 : STATIONNEMENTS SUR LES ESPACES COMMUNS</i>	13
TITRE V – VISA ARCHITECTE - IMPLANTATION ET BORNAGE	13
▶ <i>ARTICLE 25-1 : VISA ARCHITECTE</i>	13
▶ <i>ARTICLE 25-2 : MESURAGE ET BORNAGE</i>	13
▶ <i>ARTICLE 26 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i>	13
TITRE VI - VENTE DES LOTS	13
▶ <i>ARTICLE 27 : GARANTIE</i>	13
▶ <i>ARTICLE 28 : SERVITUDES</i>	14
▶ <i>ARTICLE 29 : PROPRIETE - JOUISSANCE</i>	14
▶ <i>ARTICLE 30 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES</i>	14
▶ <i>ARTICLE 31 : MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES</i>	14

TITRE I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

► **Article 1 : Objet**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé le « BOCENO EST » à CRAC'H. Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur les lotissements qui constituent un projet d'ensemble dont le lotisseur est l'AFUL du BOCENO de CRACH, secteur Est, et dont les statuts ont été publiés au JO.

Il fixe également les conditions générales de vente ou location qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de revente ou location successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

► **Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges**

Les règles définies au présent document s'imposeront :

- dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots ;
- dans les rapports entre les propriétaires entre eux, et ce durant une période de **15 ans** à compter de l'obtention de l'arrêté d'achèvement des travaux de première phase autorisant les cessions des lots
- Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelques titres 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 document est assuré par tout propriétaire du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction des autres colotis.

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

Tout propriétaire de terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

► **Article 3 : Périmètre – Désignation**

Le périmètre du lotissement « BOCENO - EST » est constitué par plusieurs parcelles, sises commune de CRACH.

Exclusion des lots 100 et 101 :

Les lots 100 et 101 sont destinés à l'implantation de programmes groupés aidés. Le maître d'ouvrage retenu respectera les dispositions d'un cahier spécifique de prescriptions architecturales et paysagères qui sera transmis par la commune de Crach à l'occasion de la mise en concurrence des acquéreurs-promoteurs.

Les dispositions du présent cahier des charges ne s'appliquent pas aux lots 100 et 101.

Application pour les lots privatifs individuels :

Les lots privatifs destinés à la construction de maisons individuelles seront soumis au cahier des charges et figurent au cadastre de la commune sous les références suivantes :

Désignation des lots

Lot	Section	N°	Lieudit	Contenance cadastrale	Superficie totale du lot
Lot 1	ZV	419		3a 32ca	332 m ²
Lot 2	ZV	418		3a 83ca	384 m ²
	ZV	404		0a 01ca	
Lot 3	ZV	403		1a 14ca	344 m ²
	ZV	417		2a 30ca	
Lot 4	ZV	402		3a 80ca	386 m ²
	ZV	416		0a 06ca	
Lot 5	ZV	401		2a 69ca	365 m ²
	ZV	415		0a 96ca	
Lot 6	ZV	414		3a 42ca	342 m ²
Lot 7	ZV	413		3a 45ca	345 m ²
Lot 8	ZV	407		4a 34ca	434m ²
Lot 9	ZV	408		4a 70ca	470m ²
Lot 10	ZV	409		4a 74ca	474m ²
Lot 11	ZV	410		4a 15ca	415 m ²
Lot 12	ZV	375		2a 44ca	540 m ²
	ZV	399		2a 96ca	
Lot 13	ZV	376		7a 74ca	774 m ²
Lot 14	ZV	389		3a 26ca	326 m ²
Lot 15	ZV	377		4a 49ca	449 m ²
Lot 16	ZV	378		4a 50ca	450 m ²
Lot 17	ZV	379		4a 34ca	434 m ²
Lot 18	ZV	380		4a 78ca	478 m ²
Lot 19	ZV	381		4a 87ca	487 m ²
Lot 20	ZV	320		4a 40ca	440 m ²
Lot 21	ZV	321		4a 15ca	415 m ²
Lot 22	ZV	322		3a 72ca	440 m ²
	ZV	343		0a 68ca	
Lot 23	ZV	318		0a 31ca	375 m ²
	ZV	342		3a 44ca	
Lot 24	ZV	319		0a 06ca	380 m ²
	ZV	341		3a 74ca	
Lot 25	ZV	313		4a 00ca	401 m ²
	ZV	340		0a 01ca	
Lot 26	ZV	314		3a 50ca	350 m ²
Lot 27	ZV	315		4a 90ca	490 m ²
Lot 28	ZV	316		3a 50ca	350 m ²
Lot 29	ZV	317		3a 72ca	372 m ²
Lot 30	ZV	310		4a 16ca	416 m ²
Lot 31	ZV	311		0a 30ca	350 m ²
	ZV	337		3a 20ca	
Lot 32	ZV	309		3a 18ca	350 m ²
	ZV	338		0a 32ca	
Lot 33	ZV	308		3a 72ca	372 m ²
Lot 34	ZV	307		3a 72ca	372 m ²
Lot 35	ZV	297		3a 72ca	372 m ²
Lot 36	ZV	296		3a 72ca	372 m ²
Lot 37	ZV	295		3a 72ca	372 m ²
Lot 38	ZV	294		3a 72ca	372 m ²
Lot 39	ZV	293		3a 72ca	372 m ²
Lot 40	ZV	252		0a 04ca	372 m ²
	ZV	292		3a 68ca	

Lot 41	ZV	220		4a 91ca	520 m ²
	ZV	290		0a 29ca	
Lot 42	ZV	219		3a 91ca	391 m ²
Lot 43	ZV	218		4a 17ca	417 m ²
Lot 44	ZV	216		5a 27ca	527 m ²
Lot 45	ZV	217		4a 26ca	426 m ²
Lot 46	ZV	215		4a 17ca	417 m ²
Lot 47	ZV	229		3a 39ca	339 m ²
Lot 48	ZV	228		3a 39ca	339 m ²
Lot 49	ZV	227		3a 39ca	339 m ²
Lot 50	ZV	226		3a 14ca	314 m ²
Lot 51	ZV	225		3a 11ca	311 m ²
Lot 52	ZV	224		3a 14ca	314 m ²
Lot 53	ZV	223		3a 15ca	315 m ²
Lot 54	ZV	232		3a 41ca	341 m ²
Lot 55	ZV	231		3a 41ca	341 m ²
Lot 56	ZV	230		3a 41ca	341 m ²
Lot 57	ZV	235		3a 35ca	335 m ²
Lot 58	ZV	234		3a 40ca	340 m ²
Lot 59	ZV	233		3a 55ca	355 m ²
Lot 60	ZV	222		3a 10ca	310 m ²
Lot 61	ZV	221		3a 23ca	323 m ²
Lot 62	ZV	249		2a 20ca	395 m ²
	ZV	300		1a 46ca	
	ZV	329		0a 29ca	
Lot 63	ZV	301		1a 78ca	345 m ²
	ZV	331		1a 67ca	

Lot 64	ZV	302		1a 45ca	345 m ²
	ZV	332		2a 00ca	
Lot 65	ZV	303		1a 26ca	325 m ²
	ZV	333		1a 99ca	
Lot 66	ZV	304		1a 18ca	308 m ²
	ZV	334		1a 90ca	
Lot 67	ZV	349		3a 50ca	350 m ²
Lot 68	ZV	350		3a 49ca	349 m ²
Lot 69	ZV	248		0a 06ca	355 m ²
	ZV	351		3a 49ca	
Lot 70	ZV	247		0a 52ca	350 m ²
	ZV	352		2a 98ca	
Lot 71	ZV	326		2a 57ca	395 m ²
	ZV	354		1a 38ca	
Lot 72	ZV	325		1a 92ca	339 m ²
	ZV	353		1a 47ca	
Lot 73	ZV	345		1a 67ca	350 m ²
	ZV	323		1a 83ca	
Lot 74	ZV	324		0a 46ca	345 m ²
	ZV	346		2a 99ca	
Lot 75	ZV	255		1a 22ca	350 m ²
	ZV	347		2a 28ca	

Lot 76	ZV	236		3a 00ca	300 m ²
Lot 77	ZV	237		2a 99ca	300 m ²
	ZV	359		0a 01ca	
Lot 78	ZV	257		0a 25ca	345 m ²
	ZV	358		3a 20ca	
Lot 79	ZV	357		3a 45ca	345 m ²
Lot 80	ZV	356		3a 45ca	345 m ²
Lot 81	ZV	364		3a 43ca	343 m ²
Lot 82	ZV	363		3a 46ca	346 m ²
Lot 83	ZV	362		3a 65ca	365 m ²
Lot 84	ZV	360		0a 32ca	370 m ²
	ZV	238		3a 38ca	
Lot 85	ZV	239		3a 02ca	348 m ²
	ZV	361		0a 46ca	
Lot 86	ZV	240		2a 76ca	346 m ²
	ZV	369		0a 70ca	
Lot 87	ZV	241		2a 63ca	348 m ²
	ZV	368		0a 85ca	
Lot 88	ZV	367		3a 42ca	342 m ²
Lot 89	ZV	366		3a 21ca	321 m ²
Lot 90	ZV	365		3a 21ca	321 m ²
Lot 91	ZV	373		1a 62ca	344 m ²
	ZV	397		1a 82ca	
Lot 92	ZV	372		1a 81ca	345 m ²
	ZV	396		1a 64ca	
Lot 93	ZV	371		1a 59ca	345 m ²
	ZV	395		1a 86ca	
Lot 94	ZV	243		1a 32ca	355 m ²
	ZV	370		0a 82ca	
	ZV	394		1a 41ca	
Lot 95	ZV	393		3a 71ca	371 m ²
Lot 96	ZV	388		3a 39ca	339 m ²
Lot 97	ZV	387		3a 59ca	359 m ²
Lot 98	ZV	386		3a 79ca	379 m ²
Lot 99	ZV	385		4a 12ca	412 m ²

Lot 102	ZV	270		0a 25ca	362 m ²
	ZV	426		0a 71ca	
	ZV	429		2a 66ca	
Lot 103	ZV	266		0a 92ca	297 m ²
	ZV	427		2a 05ca	
Lot 104	ZV	265		0a 89ca	317 m ²
	ZV	279		0a 01ca	
	ZV	280		2a 27ca	
Lot 105	ZV	281		3a 47ca	347 m ²
Lot 106	ZV	260		0a 05ca	358 m ²
	ZV	425		0a 98ca	
	ZV	430		2a 55ca	
Lot 107	ZV	261		1a 18ca	308 m ²
	ZV	424		1a 90ca	
Lot 108	ZV	262		0a 63ca	305 m ²
	ZV	282		2a 42ca	
Lot 109	ZV	263		0a 23ca	300 m ²
	ZV	283		2a 77ca	

► **Article 4 : Destination du lotissement**

Le lotissement « BOCENO - EST » est destiné à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et équipements publics selon destination conforme au règlement écrit du PLU en vigueur.

109 lots composeront le lotissement secteur Est répartis comme suit :

- 41 lots dits « abordables » attribués à la commune ;
- 1 lot communal constituant une réserve foncière (lot 13) ;
- 64 lots libres de constructeurs ;
- 2 macro-lots communaux destinés à accueillir des programmes mixtes (lots 100 et 101 logements locatifs aidés, appartements, maisons de ville ou intermédiaires).

41 lots seront cédés par la commune à des prix abordables afin d'accueillir une population de jeunes ménages en résidence principale. Les attributions seront réalisées sur la base de critères de revenus et de points selon la composition du ménage. Le Conseil Municipal de Crac'h a fixé la grille de prix et le règlement d'attribution.

Les 41 lots abordables seront soumis à des clauses anti-spéculatives dont les modalités figureront dans les actes notariés de cession par la commune.

Le cahier des charges s'appliquera pleinement aux 41 lots abordables.

Liste des lots abordables : lots 1,2,6,14,23,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,62, 63,64,68,72,74, 84,85,86, 87,94, 95, 96, 97,98,99,102,103,104,105,106,107,108,109.

TITRE II - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

► **Article 5 : Description**

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par tous les ouvrages de toute nature qui y sont et seront aménagés.

Les équipements communs comprennent notamment :

- les voies de desserte et chemins ;
- les réseaux d'évacuation des eaux usées ;
- les réseaux d'évacuation des eaux pluviales ;
- les réseaux de distribution: eau potable, électricité, génie civil de télécommunication, éclairage public, y compris l'ensemble des canalisations, câbles et accessoires souterrains, ainsi que les appareillages extérieurs (bornes, coffrets...) ;
- Les poteaux incendie ;
- Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales et ses accessoires techniques ;
- les espaces verts et murets pierres ;
- les parkings de stationnement ;
- les aires de regroupement des conteneurs ;
- la signalisation.

► **Article 6 : Création des équipements - obligations du lotisseur**

La création des équipements communs, désignés ci-dessus et décrits dans le programme des travaux, est à la charge du lotisseur. Ils doivent être exécutés et achevés dans les conditions et délais prévus par le permis d'aménager approuvant le lotissement.

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 7 : Propriété des équipements communs**

La commune de Crac'h s'est prononcée en faveur d'une reprise en propriété des espaces communs à compter de l'achèvement des travaux de finition du quartier.

Il ne sera pas créé d'association syndicale libre (ASL) de propriétaires acquéreurs de lots.

L'AFUL est actuellement propriétaire des espaces communs suite à la signature de l'acte de redistribution foncière. L'AFUL, lotisseur, assurera en qualité de maître d'ouvrage la bonne finition des travaux et transférera à la commune après réception la propriété et la gestion des espaces communs.

Un acte notarié de cession sera signé entre l'AFUL et la Commune de Crac'h dans les douze mois suivant ladite réception des travaux de finition.

Obligation est faite aux propriétaires de lots et membres de l'AFUL d'accepter ce transfert de propriété au profit de la commune et la prise en charge des contrats d'entretien en cours relatifs auxdits équipements.

► **Article 8 : Obligation générale de conservation et d'entretien**

Les biens immobiliers et mobiliers constituant les équipements communs du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien par l'AFUL dans l'attente du transfert de propriété à la commune.

L'AFUL précise, si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien.

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

► **Article 9 : Contributions aux charges afférentes aux équipements**

L'AFUL (lotisseur) assumera cette charge jusqu'au transfert de propriété des espaces communs à la commune.

Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer, de ses deniers, l'excédent de charge correspondant.

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.

► **Article 10 : Aggravation des charges**

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.

TITRE III - TRAVAUX DE CONSTRUCTION

► **Article 11 : Réalisation et sujétions relatives aux travaux de construction**

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et des dispositions réglementaires.

Chaque propriétaire s'engage à transmettre à son architecte, à son maître d'œuvre ou son constructeur les informations relatives au présent lotissement.

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 de construction 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 qui résulteraient desdits travaux.

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

Une attention particulière sera portée à la réalisation des fondations qui ne doivent en aucun cas empiéter sur les lots voisins en cas de construction en limite séparative.

► **Article 12 : Raccordement aux réseaux**

Toute construction doit se raccorder aux réseaux établis par le lotisseur selon les règles imposées par les règlements particuliers des concessionnaires de réseaux. Ce raccordement est réalisé aux frais de l'acquéreur.

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.

Dans le but d'harmoniser les travaux de viabilité, les branchements particuliers sont établis en même temps que les équipements communs, à savoir :

- Alimentation en eau potable :
Borne en limite ou citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm
- Eaux usées :
Boîte de branchement installée en limite de chaque lot raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation de diamètre 160 mm avec départ de canalisation à l'intérieur du lot
- Eaux pluviales :
Boîte de branchement installée à l'intérieur de chaque lot et raccordé en gravitaire au collecteur principal avec une canalisation de diamètre 160 mm
- Electricité :
Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains
- Téléphone :
Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

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.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

Les acquéreurs feront leur affaire :

- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (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.

Les acquéreurs des lots se brancheront aux divers réseaux en utilisant exclusivement les branchements posés en attente par le lotisseur à cet effet et à leur frais. A partir de la prise de possession du lot, chaque propriétaire prendra en charge l'entretien de ces ouvrages et fera d'autre part son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire avec les différents concessionnaires ainsi que de toutes taxes à payer. Il lui appartient notamment d'établir en temps utile une demande de branchement au réseau d'eau potable, au réseau électrique, et au réseau de télécommunication auprès des services concernés.

. Les murets en façade seront réalisés par l'AFUL en 2 temps, muret maçonné intégrant les coffrets « brut de béton » dans l'attente des travaux de finition. Les enduits seront réalisés par le lotisseur lors des travaux de finition.

► **Article 13 : Entretien extérieur des constructions**

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

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 maintenus en bon état de propreté et périodiquement refaits.

► **Article 14 : Dépôt de garantie**

Chaque attributaire ou acquéreur de lot versera une somme de 300 euros par lot communal à prix abordable et 500 euros par lot libre, acquis à titre de provision à réparation des dégâts et dommages éventuels qui pourraient être causés aux équipements communs lors des constructions de logements, ou bien dans le cas de l'utilisation de la terre végétale stockée pour les travaux d'aménagement différés.

Ladite somme sera versée via le Notaire au lotisseur (AFUL) qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom des colotis aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles et cela sans avoir besoin d'obtenir, au préalable, l'accord des colotis et sans contestation sur l'origine des dommages.

A l'achèvement de la totalité des travaux prévus au permis d'aménager (sans contestation de l'administration), le lotisseur remboursera les provisions non utilisées au l'Association Syndicale ou aux colotis si celle-ci n'est pas constituée.

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

► **Article 15 : Jardins - réalisation des clôtures et plantations (hormis les lots 100 et 101)**

Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément.

L'entrepôt prolongé, de manière visible depuis l'extérieur du lot individuel, de tout véhicule, remorque, 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.

Tous les jardins et haies devront être convenablement entretenus.

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

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 dommages, d'aucune exonération, notamment : vétusté, orage, foudre ou tempête.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage...

Les clôtures seront réalisées sous le régime de la mitoyenneté, le premier acquéreur faisant l'avance des frais de clôture.

Les clôtures ne sont pas imposées et deux acquéreurs voisins peuvent décider d'un commun accord de ne pas établir de clôture sur leur limite commune ou de ne planter qu'une seule haie. Cependant, si l'un d'eux décide par la suite de clore, la clôture correspondante sera obligatoirement réalisée sous le régime de la mitoyenneté et l'acquéreur voisin sera tenu de participer à la dépense pour moitié.

Sont interdits :

- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulés
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes.
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

Le plan de composition indique les murets existants à conserver et à maintenir en état.

Le long de la rue d'Aboville : les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont souhaitées, elles s'intégreront harmonieusement à l'environnement et garantiront une bonne intimité des habitations.

Le long de la route du Fort Espagnol et en limite de boisement (EBC) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont souhaitées, elles ne devront pas remettre en cause la pérennité des éventuels murets existants à conserver et à maintenir en état indiqués au plan de composition.

Les clôtures pourront être composées d'une haie plantée en retrait d'1,00 m minimum par rapport à la limite, ou, le cas échéant, par rapport au pied du muret à conserver, avec les essences prises dans la liste suivante :

- *Carpinus betulus*
- *Corylus Avellana* (noisetier)
- *Cystisus scoparius* (genêt)
- *Cornus stolonifera* (cornouiller)
- *Crataegus monogyna* (aubépine monogyne)
- *Fagus sylvatica*
- *Ilex aquifolium* (houx)
- *Ribes sanguineum* (groseillier à fleurs)
- *Spiraea Thunbergii* (spirée)
- *Sambucus Nigra* (sureau)
- *Viburnum Tinus* (viorne)

La haie pourra être doublée d'un grillage de teinte sombre soudé de mailles carrées 100x100mm, d'une hauteur de 1,50 m maximum, implanté derrière celle-ci à l'intérieur du lot.

Voies de desserte interne : les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont souhaitées, elles auront une hauteur de 1,60 m maximum.

Les clôtures pourront être composées des éléments suivants :

- Mur en parement pierre du pays ou enduit de teinte blanche, implanté en limite ou dans le prolongement de la construction ;
- Mur bahut en parement pierre du pays ou enduit de teinte blanche d'une hauteur de 0,80m maximum, surmonté d'un dispositif à clairevoie en métal ou en bois, implanté en limite ou dans le prolongement de la construction ;
- Haie plantée de charme commun (*Carpinus betulus*) ou de hêtre commun (*Fagus sylvatica*), et des essences arbustives fleuries de la palette végétale ci-dessous, à raison d'1 arbuste fleuri pour 2 charmes ou hêtres :
 - *Abelia x gandiflora* (abélia à grandes fleurs)
 - *Ceanothus x delilianus* 'Henry Desfossé' (céanothe 'Henry Desfossé')
 - *Crataegus monogyna* (aubépine monogyne)
 - *Cytisus scoparius* (genêt à balai), *Cytisus x praecox* (genêt précoce)
 - *Escallonia orgariensis* (escallonia rose)
 - *Ribes sanguineum* (groseillier à fleurs)
 - *Spiraea thunbergii* (spirée de Thunberg)
 - *Weigela* 'Rosea Nova' (weigelia rose)

Les plantations seront effectuées avec un recul de 0,60 m minimum de la limite. Les haies implantées en recul de 0,60m par rapport à la limite pourront être doublées d'un grillage de teinte sombre soudé de mailles carrées 100x100mm, d'une hauteur de 1,50 m maximum, et qui sera implanté 1,00 m minimum en retrait de la limite.

Sur les linéaires de voie de desserte ne comportant pas d'entrée de lot, les clôtures devront comporter une haie sur au moins 1/3 de leur longueur. Les haies implantées en recul de 0,60m par rapport à la limite pourront être doublées d'un grillage de teinte sombre soudé de mailles carrées 100x100mm, d'une hauteur de 1,50 m maximum, qui sera implanté 1,00m minimum en retrait de la limite.

Dans le cas de murs dans le prolongement d'une façade implantée en limite de voie, ce mur pourra atteindre une hauteur 2,00 m sur 3 m de longueur maximum.

Le long des chemins piétons et espaces verts :

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Les clôtures pourront être composées des éléments suivants :

- Mur en parement pierre du pays ou enduit de teinte blanche ;
- Haie plantée de charme commun (*Carpinus betulus*) ou de hêtre commun (*Fagus sylvatica*), et des essences arbustives fleuries de la palette végétale ci-dessous, à raison d'1 arbuste fleuri pour 2 charmes ou hêtres :
 - *Abelia x gandiflora* (abélia à grandes fleurs)
 - *Ceanothus x delilianus* 'Henry Desfossé' (céanothe 'Henry Desfossé')
 - *Crataegus monogyna* (aubépine monogyne)
 - *Cytisus scoparius* (genêt à balai), *Cytisus x praecox* (genêt précoce)
 - *Escallonia orgariensis* (escallonia rose)
 - *Ribes sanguineum* (groseillier à fleurs)
 - *Spiraea thunbergii* (spirée de Thunberg)
 - *Weigela* 'Rosea Nova' (weigelia rose)

Les plantations seront effectuées avec un recul de 0,60m minimum de la limite. Elles pourront être doublées d'un grillage de teinte sombre soudé de mailles carrées 100x100mm, d'une hauteur de 1,50 m maximum, qui sera implanté 1,00 m minimum en retrait de la limite.

Autres limites :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

Les clôtures pourront être composées des éléments suivants :

- Mur en parement pierre du pays ou enduit de teinte blanche.
- Grillage rigide de teinte foncée, à lamelles occultantes bois.
- Haie plantée de charme commun (*Carpinus betulus*) ou de hêtre commun (*Fagus sylvatica*), auxquels il est possible d'ajouter des essences arbustives fleuries de la palette végétale ci-dessous :
 - *Abelia x gandiflora* (abélia à grandes fleurs)
 - *Ceanothus x delilianus* 'Henry Desfossé' (céanothe 'Henry Desfossé')
 - *Crataegus monogyna* (aubépine monogyne)
 - *Cytisus scoparius* (genêt à balai), *Cytisus x praecox* (genêt précoce)
 - *Escallonia orgariensis* (escallonia rose)
 - *Ribes sanguineum* (groseillier à fleurs)
 - *Spiraea thunbergii* (spirée de Thunberg)
 - *Weigela* 'Rosea Nova' (weigelia rose)
- grillage de teinte sombre soudé de mailles carrées 100x100mm, d'une hauteur de 1,50 m maximum, doublé ou non d'une haie plantée côté lot suivant les caractéristiques de l'alinéa précédent.

Portail et portillon :

Les acquéreurs pourront installer un portillon en limite des voies et cheminements doux.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux. Les portails et portillons en PVC sont interdits. Leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture dans laquelle ils sont intégrés dans la limite de 1,60 m maximum.

Stationnements sur lot :

Les fonds de stationnements pourront être clos avec le même type de dispositif au ceux autorisés pour les clôtures sur voie de desserte. Il est possible d'implanter un portail ou un portillon.

► **Article 16 : Affichage et signalisation**

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- pour le ou les panneaux du lotisseur en vue de la commercialisation ;
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre pendant un délai de cinq ans à compter de la date du permis d'aménager ;
- pour les panneaux dits de chantier ;
- pour les panneaux ou plaques des professions libérales ou assimilées, si celles-ci sont autorisées.

► **Article 17 : Subdivision de lot**

Toute subdivision de lot est soumise aux règles de droit commun (urbanisme et lotissement).

► **Article 18 : 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 auront la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

► **Article 19 : Nuisances sonores**

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 20 : 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 21 : Décharges - ordures ménagères**

Les décharges (ordures, déchets, matériaux...) sont interdites.

Les colotis doivent respecter les règles applicables en matière de répurgation. Notamment, les ordures ménagères doivent être déposées exclusivement aux emplacements prévus à cet effet et les propriétaires des lots devront respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de ramassage des déchets (y compris les évolutions de ces prescriptions).

► **Article 22 : Servitudes imposées aux lots**

Servitudes imposées à chaque lot :

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur lot.

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.

Les propriétaires des lots sont tenus de déposer les ordures ménagères dans des conteneurs (selon la réglementation municipale).

Les acquéreurs et constructeurs sont tenus de respecter la cote minimale de nivellement NGF indiqué sur le plan de vente correspondant à la dalle du Rez de Chaussée de la future construction. En effet, les constructions individuelles ne doivent pas s'enfoncer dans le lot au risque de ne pouvoir se raccorder gravitairement aux réseaux d'eaux pluviales et usées.

En conséquence, les acquéreurs transmettront une copie du plan de vente au constructeur afin qu'il veuille à prendre toutes dispositions techniques.

Les prescriptions architecturales figurant sur le plan de vente ont valeur de règlement, elles concernent le secteur autorisé d'implantation des constructions, l'emplacement des places privatives non closes, les sens autorisés des faitages, le recul maximum de la façade sur rue, les restrictions de hauteur pour les volumes de construction qui seraient implantées en limites séparatives et qui pourraient impacter l'ensoleillement des lots riverains.

Charges particulières aux lots 100 et 101 :

Les lots 100 et 101 sont destinés à l'implantation de programmes groupés aidés. Le maître d'ouvrage retenu respectera les dispositions d'un cahier spécifique de prescriptions architecturales et paysagères qui sera transmis par la commune de Crach à l'occasion de la mise en concurrence des acquéreurs-promoteurs.

Les dispositions du présent cahier des charges ne s'appliquent pas aux lots 100 et 101.

► **Article 23 : Servitudes imposées aux équipements communs**

Servitudes générales :

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même et pour tous tiers qu'il se substituerait, la possibilité d'utiliser les réseaux, ouvrages, et espaces communs pour des usagers autres que les propriétaires du lotissement, dans la limite de leur capacité.

Les propriétaires ne peuvent interdire la libre circulation à travers les espaces communs, en direction des propriétés voisines et des voies publiques, ni l'implantation de conteneurs sur les espaces communs proches de leur lot.

► **Article 24 : Stationnements sur les espaces communs**

Tout stationnement de véhicule est interdit sur les espaces communs du lotissement en dehors des zones prévues à cet effet, en particulier stationnement interdit sur les espaces végétalisés.

TITRE V – VISA ARCHITECTE - IMPLANTATION ET BORNAGE

► **Article 25-1 : Visa Architecte**

Chaque permis de construire sera soumis au visa de l'architecte conseil de l'AFUL afin de veiller au respect de la qualité architecturale du projet d'ensemble. L'architecte conseil s'engage à recevoir chaque acquéreur pour présenter les prescriptions architecturales (règlement du PLU, plan de vente, cahier des charges) et donner un premier avis sur la base d'une esquisse avant le dépôt pour instruction du permis de construire.

Ce visa est fondamental pour assurer une bonne intégration du projet dans le nouveau quartier. L'acquéreur informera son constructeur afin que ce dernier puisse prendre contact le plus tôt possible avec l'architecte conseil afin d'éviter de contractualiser sur la base d'éléments qui ne pourraient être réalisés.

Ce visa à un caractère obligatoire, le cahier des charges lui donne une portée juridique.

Dans le cas d'un avis divergent entre le concepteur de la construction et l'architecte conseil de l'AFUL, le bureau de l'AFUL, dans lequel la commune est représentée, statuera en dernier ressort.

La charge financière de la mission de visa est supportée par l'AFUL.

► **Article 25-2 : Mesurage et bornage**

Le lotisseur doit, préalablement à la vente, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par la S.E.L.A.R.L. GEO BRETAGNE SUD, géomètres-experts prestataire de l'AFUL du BOCENO.

En application de l'article L.115-4 du Code de l'Urbanisme, un plan régulier de chaque lot est dressé par le géomètre-expert et doit obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définit les limites du lot, sa contenance définitive, et ses références cadastrales. Il doit être utilisé pour établir le plan de masse des constructions annexé à la demande de permis de construire.

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.

► **Article 26 : 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 le géomètre-expert de l'opération, le cabinet GEO BRETAGNE SUD.

La mission comprend :

- la vérification du bornage du lot, et la remise en place éventuelle des bornes manquantes ou déplacées ;
- la mise en place de quatre points définissant un rectangle à l'intérieur duquel s'inscrira la construction;
- l'établissement d'un plan d'implantation sur lequel figurent les piquets et cotes d'altitude nécessaires à la bonne adaptation de la construction aux travaux réalisés ou à réaliser ;

A défaut d'intervention du géomètre pour l'implantation de la construction, une vérification systématique sera effectuée après réalisation de la construction.

A compter de cette intervention, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. En aucun cas, ni le maître d'ouvrage, ni le géomètre-expert, ne pourront être tenus responsables de la disparition des bornes ou repères pour quelque cause que ce soit. En conséquence, les frais de réimplantation éventuels seront à la charge de l'acquéreur.

Il sera consigné par chaque acquéreur chez le notaire, le jour de la vente, la somme de 600 euros TTC, laquelle sera versée par le notaire au géomètre-expert sur présentation de sa note d'honoraires après intervention. Pour les propriétaires de lot membres de l'AFUL, la note d'honoraires de l'intervention leur sera transmise directement.

TITRE VI - VENTE DES LOTS

► **Article 27 : Garantie**

Les acquéreurs et les attributaires de lots sont tenus de prendre les lots à eux vendus ou attribués dans l'état où ils se trouvent le jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Sans préjudice des dispositions contraires prévues à l'article 6 du présent document, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie quant à l'état du sol ou du sous-sol, de l'existence de vices apparents ou cachés.

L'AFUL conseille aux constructeurs de prendre toutes dispositions techniques d'investigations sur l'état du sous-sol afin de qualifier la nature des fondations à réaliser.

► **Article 28 : Servitudes**

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 29 : Propriété - jouissance**

Les acquéreurs sont propriétaires des lots acquis à compter du jour de la vente à eux consentie.

Ils en ont la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

► **Article 30 : Contributions et charges**

Conformément à l'article 14, chaque attributaire ou acquéreur de lot versera une somme de 300 euros par lot communal à prix abordable et 500 euros par lot libre, acquis à titre de provision à réparation des dégâts et dommages éventuels qui pourraient être causés aux équipements communs lors des constructions de logements, ou bien dans le cas de l'utilisation de la terre végétale stockée pour les travaux d'aménagement différés (voir modalités en l'article 14).

Pour les missions du géomètre-expert décrites à l'article 26 (implantation des constructions), il est consigné par chaque acquéreur chez le notaire, le jour de la vente, la somme de 600 euros TTC, laquelle sera versée par le notaire au géomètre-expert sur présentation de sa note d'honoraires après intervention. Pour les propriétaires de lot membres de l'AFUL, la note d'honoraires de l'intervention leur sera transmise directement.

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.

► **Article 31 : 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, dès lors que la modification est votée par au moins 60% des millièmes des colotis.