

**Département du FINISTERE**

**COMMUNE DE LANHOUARNEAU**

**« Rue des Ecoles »**

**MAÎTRE D'OUVRAGE :**  
**Commune de Lanhouarneau**

Mairie  
1, Place de la mairie  
29 430 LANHOUARNEAU  
Tél. : 02 98 61 48 87

**ARCHITECTES :**



**JORAND &  
MONGKHOUN**  
34A rue Jean Savidan  
22 300 LANNION  
Tél. : 02 96 35 73 93  
Fax : 02 96 35 79 31

**BUREAU D'ETUDES :**



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

Mail : [ing.concept@wanadoo.fr](mailto:ing.concept@wanadoo.fr)

**OPERATION :**

**LOTISSEMENT COMMUNAL**  
**« LE HAMEAU DES BRUYERES »**

**PERMIS D'AMENAGER**

**LE CAHIER DES CHARGES**

**Cachet - Signature**

**Eric PENNEC**  
Maire de LANHOUARNEAU



Date : 09.03.2020  
N° de dossier : a 1020\_19



**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.

**ARTICLE 2 - DESIGNATION DES TERRAINS A LOTIR**

Le terrain figure au cadastre de la commune de LANHOUARNEAU sous la désignation suivante :

Section AD 01 n°79 en partie pour une contenance totale de 1ha 92a 01ca.

**ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE**

Le terrain, ci-dessus désigné, appartient à la commune de LANHOUARNEAU pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente rédigé.

**ARTICLE 4 - COMPOSITION**

Le terrain ci-dessus désigné sera utilisé pour la construction de pavillons individuels à usage d'habitation ou liés à l'exercice de professions libérales, et d'équipements publics.

Ces constructions pourront recevoir un ou deux logements.

**Le plan de composition détermine :**

30 lots en accession à la propriété dont les contenances sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux de bornage.

Les lots pourront recevoir un ou deux logements.

Il sera réalisé en deux tranches.

## Cahier des Charges

### Tableau des Surfaces

DESIGNATION	SURFACE DU LOT	TRANCHE
Lot 1	561 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 2	651 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 3	619 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 4	607 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 5	681 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 6	730 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 7	406 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 8	470 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 9	501 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 10	522 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 11	479 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 12	583 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 13	607 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 14	536 m <sup>2</sup>	Tranche n°1
Lot 15	536 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 16	638 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 17	591 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 18	613 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 19	524 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 20	448 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 21	468 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 22	468 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 23	482 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 24	511 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 25	517 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 26	592 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 27	450 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 28	450 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 29	450 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
Lot 30	424 m <sup>2</sup>	Tranche n°2
<b>TOTAL</b>	<b>16 115 m<sup>2</sup></b>	

**NOTA : Les cotes et surfaces sont approximatives, elles seront définitives après bornage.**

## ARTICLE 5 - PROPRIETES DES VOIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun, définis par le dossier.

Ces parcelles et équipements à usage commun seront la propriété de la Commune de Lanhouarneau, qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

## **ARTICLE 6 - CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

La redivision des lots, tels qu'ils sont définis au document graphique approuvé, est interdite.

La vente de plusieurs lots contigus, à une même personne ne la dispensera pas du respect des implantations à raison d'une construction par lot, dans les conditions définies par l'Article L 315.3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 7 - 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 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.

Par contre la contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée après piquetage et bornage par des géomètres inscrite à l'Ordre des Géomètres Experts, sera garantie aux acquéreurs.

Ces derniers disposeront d'un délai de un mois à compter de la signature de leur acte d'acquisition pour la faire vérifier, à leurs frais. Passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation.

## **ARTICLE 8 - SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES**

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots 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 jouiront de même et sans soult de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

Les acquéreurs de lots dans lesquels pourraient être prévues des canalisations d'évacuation d'Eaux, d'Alimentation Electrique, d'Eau Potable, ne pourront pas non plus prétendre à indemnité de ce fait. Ils ne pourront s'opposer au passage et au travail des agents des services assurant la distribution d'eau, de l'électricité et des services Télécom.

Les installations indispensables, susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réserves de combustibles et de gaz liquéfiés, seront obligatoirement enterrées.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les éoliennes sont interdites.

## **ARTICLE 9 - SERVITUDE 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 10 - PROPRIETE - JOUISSANCE**

Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis à compter du jour des ventes qui leur seront consenties. L'entrée en jouissance sera fixée lors de chacune des ventes.

## **ARTICLE 11 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

## **ARTICLE 12 - PAIEMENT DES PRIX**

Sauf accord du lotisseur, les acquéreurs paieront leur prix d'achat comptant.

## **ARTICLE 13 - FRAIS ET HONORAIRES**

Au moment de la signature des Contrats d'Acquisition, les acquéreurs devront payer entre les mains du Notaire, en sus du prix, les frais, droits et honoraires des Actes, et s'il y a lieu, d'une copie exécutoire pour le lotisseur.

Le lotisseur paiera les frais d'établissement des Plans du lotissement, du Programme des Travaux d'Aménagement, du Règlement du Lotissement, du présent Cahier des Charges, les frais de bornage des lots.

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un cabinet de Géomètre Expert.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le cabinet, 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 14 - 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 commandés qu'ils se seraient substitués.

#### **ARTICLE 15 - DELAIS DE CONSTRUCTION**

Toute personne bénéficiant de l'attribution d'un lot, sera tenue de construire dans le délai de 2 ans à partir de la date de notification d'attribution du lot faite par la commission désignée par le Conseil Municipal.

Dans le cas où le délai ci-dessus ne serait pas respecté, un délai supplémentaire devra être sollicité.

Si celui-ci était refusé par la Commission municipale, le lot sera déclaré vacant et attribué à une autre famille, le règlement de cette opération intervenant comme ci-dessous.

Toute maison construite devra être habitée aussitôt après son achèvement.

#### **ARTICLE 16 - INTERDICTION DE REVENDRE**

Pendant le délai de 2 ans, prévu à l'Article 15 ci-dessus, la revente d'un lot nu ne pourra se faire qu'après accord écrit donné par le Maire, après avis de la Commission municipale.

En cas de revente ou de nouvelle attribution d'un lot dans les conditions définies dans l'Article ci-dessus, l'ancien attributaire ne pourra recevoir qu'une somme représentant la dépense réellement engagée et comprenant, au plus, le prix du terrain et les frais nécessités par la première vente.

#### **ARTICLE 17 - 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 une maison d'habitation et ne pourra être revendu avant la construction de cette habitation, sauf dérogation prévue à l'article 16.

#### **ARTICLE 18 - ACQUISITION DE PLUSIEURS LOTS**

Afin d'éviter également toute spéculation, chaque acquéreur ne pourra obtenir qu'un seul lot, sauf par dérogation spéciale accordée par le maire, après avis de la Commission municipale.

**ARTICLE 19 - FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE**

Les ventes à intervenir seront publiées au Bureau des Hypothèques de BREST, par les soins d'un notaire désigné par la commune de LANHOUARNEAU.

**ARTICLE 20 - REMISE DES TITRES**

La commune de LANHOUARNEAU ne sera tenue à la remise d'aucun titre de propriété, mais les acquéreurs seront subrogés dans tous leurs droits à l'effet de se faire délivrer à leurs frais tels extraits ou expéditions d'Actes concernant les lots à eux vendus.

**ARTICLE 21 - REGULARISATION DES CONTRATS DE VENTE**

Les contrats de vente des lots et tous Actes de quittance et mainlevée subséquents seront régularisés par Actes authentiques, en suite du présent CAHIER DES CHARGES, par le ministère d'un Notaire.

**ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et des contrats de ventes, le lotisseur élit domicile à la Mairie de LANHOUARNEAU.



## CHAPITRE II

### CLAUSES DIVERSES :

#### ARTICLE 23 - EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Les pavillons seront desservis par un service de collecte des ordures ménagères.

La collecte des ordures ménagères est collective sur la commune de Lanhouarneau. Chaque futur propriétaire devra trier ces déchets et les déposer dans les conteneurs enterrés installés à l'angle Nord Ouest du projet, rue des Ecoles.

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 le Haut Léon Communauté.

#### ARTICLE 24 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

##### a) En provenance des voies et accès :

Le lotisseur installera un réseau d'évacuation des eaux pluviales en PVC diamètre 315 dans les voies nouvelles.

Le lotisseur se chargera également de la pose des regards, caniveaux et grilles, pour collecter les eaux de ruissellement ainsi que de deux tranchées d'infiltration.

Le trop plein des tranchées d'infiltration sera raccordé au réseau d'eaux pluviales existant, situé « rue Mathurin Meheut » au Nord-Est du projet.

##### b) En provenance des cours, toitures et jardins :

Les eaux des cours, toitures et jardins seront collectées et raccordées aux branchements d'eaux pluviales placés en attentes en limites des lots.

Il est possible d'installer des cuves de récupération des eaux pluviales enterrées pour l'arrosage ou autre.

## **ARTICLE 25 - EAUX USEES**

Les eaux usées seront collectées par un réseau de diamètre PVC diamètre 160 à raccorder au nouveau réseau créé dans le cadre de la création d'un assainissement semi collectif.

Chaque lot disposera d'un branchement mis en attente sur les lots : boîte à passage directe.

Chaque acquéreur de lot aura à sa charge la mise en place d'une fosse toutes eaux équipé d'un filtre.

Cette fosse toutes eaux recueillera toutes les eaux usées provenant l'habitation et sera équipé d'une ventilation haute en sortie de fosse.

L'entretien, la vidange, de la fosse toutes eaux est à la charge de chaque propriétaire.

La sortie de la fosse toutes eaux sera raccordée au branchement d'eaux usées implantés sur chaque lot, en limite de propriété.

Le dimensionnement des fosses toutes eaux se fera comme suit :

- habitation jusqu'à trois chambre : fosse de 3000 litres
- habitation de quatre chambres : fosse de 4000 litres
- habitation de cinq chambres : fosse de 5000 litres
- habitation de six chambres : fosse de 6000 litres

### **Contrôle de conformité des branchements EP - EU:**

La mise en place des installations particulières dans un regard, la pose d'un siphon et les raccordements aux boîtes dérivées des tuyaux de viabilité seront vérifiées sous l'autorité de la Mairie qui délivrera une attestation de bonne exécution (les regards devront être mis au niveau du sol fini).

Les propriétaires devront provoquer cette réception et, en attente de celle-ci, laisser les regards et les tranchées ouverts. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

## **ARTICLE 26 - SERVITUDES D'HYGIENE ET D'ESTHETIQUE**

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

Les animaux domestiques, chiens, chats, oiseaux, volailles... sont tolérés 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, ils seront renfermés la nuit de manière à ne pas d'incommoder le voisinage.

Les chiens de catégorie 1 et 2 sont interdits.

Les cheminées seront ramonées une fois l'an.

## **ARTICLE 27 - AUTRES SERVITUDES**

La commune se réserve le droit d'apposer sur les clôtures bordant la voie 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.

### **A - AIRE DE STATIONNEMENT ET ACCES**

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 minimums par logement.

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

L'aménagement de ces emplacements sera à la charge de l'acquéreur (Terrassement, empiérement, enrobé, pavés,...).

L'entretien de cette zone de stationnement incombera à l'acquéreur du lot.

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul accès sur les voies, à définir en fonction des réseaux créés.

### **B - ENTRETIEN DES TALUS ET PLANTATIONS A REALISER**

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

Les talus seront obligatoirement conservés et entretenus par les acquéreurs, éventuellement redressés ou reconstitués en cas de dégradation.

La destruction et l'abattage des arbres sont rigoureusement interdits, sauf accord de la commission communale.

*Remplacement :*

Dès la signature de l'acte d'achat, les propriétaires des lots seront responsables des talus et plantations.

Tous arbres détériorés, cassés, séchés ... devront être remplacés par l'acquéreur du lot par des arbres de même essence.

Dans le cas de talus mitoyens, l'entretien et le remplacement des végétaux détériorés seront réalisés par les deux propriétaires.

## **ARTICLE 28 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

Pour des raisons judiciaires dont elle resterait seule juge, la Commune pourra modifier les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges. Elle pourra en ajouter d'autres qu'elle estimerait nécessaires, après avis des services compétents.

Toutes ces modifications feront l'objet d'une décision du Conseil Municipal qui ne serait exécutoire qu'après approbation par Monsieur le Préfet du Finistère.

