

**Département des Côtes d'Armor**  
**COMMUNE DE FREHEL**  
**« Lotissement communal »**  
**Domaine de la Grande Abbaye**

**CAHIER DES CHARGES**

**Article 1 : Objet du cahier des charges- Force obligatoire, composition et destination du lotissement**

**A.OBJET :**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé « Domaine de la Grande Abbaye » sis à FREHEL

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur dans le lotissement, précisées dans le règlement du lotissement pièce PA 10.

**B. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES :**

Les règles visées s'imposeront :

- Dans les rapports entre la commune et les propriétaires des lots,
- Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

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

A cet effet, il doit être :

- soit rappelé dans tout acte de vente ou de location des parcelles par reproduction in-extenso pour de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives,
- soit être remis contre décharge à l'acquéreur ou au locataire.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement. En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages intérêts.

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

**C. PERIMETRE-DESIGNATION :**

Le périmètre du lotissement comprenant les parcelles sises Commune de Fréhel, cadastrées ZH n° 447 et 448 en partie.

**D. DESTINATION DES LOTS :**

L'ensemble des lots et des surfaces à usage commun figure sur le tableau annexé au dossier du permis d'aménager.

#### **E. DESTINATION DES LOTS :**

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces et d'artisanat, de services et d'exercice de professions libérales. Dans le cas des professions libérales, le stationnement de la clientèle devra être assuré à l'intérieur des parcelles ou sur les parkings existants.

#### **F. MODIFICATION DES LOTS :**

Pour les lots B, C, D, E, F, la division d'un lot ayant pour objet l'implantation d'un bâtiment peut s'opérer sous réserve des dispositions de l'article 3 mentionnés au point 2 (dernier alinéa concernant la division des lots).

Cette division n'est pas possible pour les lots destinés à l'habitation.

### **Article 2 : Dispositions afférentes aux travaux de construction**

#### **A. REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION :**

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du présent cahier des charges, du règlement de la construction (obligation d'obtention de permis de construire) et du règlement intérieur.

Tous les travaux annexes (clôture, véranda, piscine, abris de jardin...) en fonction de leur nature et/ou de leur surface doivent faire l'objet soit d'un permis de construire, soit d'une déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme et au Plan Local d'Urbanisme.

#### **B. SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :**

Le Propriétaire est tenu, pour lui-même, pour ses entrepreneurs et 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 et de la commune de réparer tous désordres aux voies, clôtures et espaces communs.

Il lui est interdit de créer par lui-même ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie du lotissement.

Une attention toute particulière sera observée par le constructeur pour ce qui concerne les livraisons des matériaux. Toute détérioration de la voie du lotissement devra être réparée par les auteurs des détériorations.

## **Article 3 : Règles d'intérêt général et servitudes concernant les parties privées**

### **A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :**

#### **1) Règles concernant les lots n° 1 à n° 17, réservés à l'usage d'habitation :**

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de professions libérales est toléré à l'intérieur de l'habitation. Les conditions d'exercice de l'activité sont les suivantes :

- Les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement ;
- L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ;
- Les occupants exerçant une profession libérale auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.
- Ils devront créer sur leur lot et en dehors des espaces publics un nombre de place de stationnement suffisant pour assurer le stationnement des visiteurs, conforme au PLU ou à toutes autres réglementations qui viendraient à s'appliquer.

#### **2) Règles concernant les lots à usage de commerces, services et artisanat :**

Ces lots sont destinés à accueillir des activités de commerce, d'artisanat et de service. Les installations et travaux divers seront soumis à l'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme.

Peuvent être autorisés dans cette zone les constructions listées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les activités relevant du régime des installations classées sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements est accepté sous réserve que ce logement soit intégré au corps du bâtiment d'activité dans les conditions prévues à l'article 5-2 du règlement.

#### **Division des lots :**

La divisibilité des lots est permise afin de tenir compte des besoins des futurs acquéreurs. Dans ce cas, un bornage de la partie à détacher du lot initial sera fait en accord avec le lotisseur et pris en charge par le vendeur. De même, l'ensemble des prestations réglementaires sera assuré par le vendeur (viabilisation du lot).

La superficie minimum des lots après division est fixée à 500 m<sup>2</sup>.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, le règlement du lotissement et le présent cahier des charges s'appliquent sur les parties divisées.

## **B.AFFICHAGE :**

Toute publicité ou affichage est interdit sur le domaine public. Sur le domaine privé, sous réserve des exceptions suivantes, sont autorisés :

- Les panneaux indiquant qu'un terrain, une maison ou un bâtiment sont à louer ou à vendre ;
- Les enseignes pour les professions libérales si celles-ci sont autorisées ;
- Les enseignes indiquant l'activité artisanale, commerciale, et de services dans la zone dédiée à ces activités et conformément à la législation relative à la publicité en agglomération.
- Les panneaux de chantier et d'affichage publicitaire des constructeurs pendant la durée des travaux de construction des bâtiments. Ces derniers devront être enlevés dès l'achèvement des travaux.

## **C.JARDINS :**

### **1) Pour ce qui concerne les lots n°1 à n° 17 :**

Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardin d'agrément ou /et de potager.

Les jardins d'agrément pourront recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres... Ces plantations ne devront en aucun cas causer une gêne aux lots voisins et respecter les distances et hauteurs prévues par le Code Civil. Les jardins devront être entretenus régulièrement. Les déchets végétaux de tous types seront soit mis en compost, broyés ou évacués.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement, notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, d'abris de jardin, d'extension de travaux de jardinage. En aucun cas, les eaux de ruissellement ne devront atterrir chez le voisin.

### **2) Pour les autres lots :**

Les parties non utiles à l'activité devront être agrémentées. Le choix de l'agrémentation devra tenir compte du volume de la construction et de l'impact visuel.

## **D. ENTRETIEN :**

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

Les terrains nus ou construits devront être en excellent état de propreté et entretenus régulièrement afin en particulier d'éviter la prolifération des plantes invasives.

## **E. LES DECHARGES :**

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

## **F. SON :**

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est notamment interdit à l'extérieur des constructions après vingt- deux heures.

L'usage des tondeuses, taille-haies et autres engins de bricolage source de bruit est autorisé en fonction de la réglementation en vigueur.

#### **G. CANALISATIONS :**

Il est interdit de jeter dans les canalisations des objets ou quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses.

#### **H. ORDURES MENAGERES :**

Les containers individuels ne devront pas rester sur le domaine public plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

#### **I. ELEVAGES :**

Sans préjudice de l'application de la réglementation en vigueur, il est interdit d'élever et d'entretenir dans l'intérieur des maisons, dépendances et leurs abords, et de laisser stationner des animaux de toutes espèces dont le nombre, le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte aux personnes.

Les installations renfermant des animaux (clapiers, poulaillers, pigeonniers...) sont interdites. Dans le cadre des opérations liées à la réduction de la production et la valorisation des déchets ménagers, des dérogations seront examinées au cas par cas pour des propriétaires désirant élever un nombre très restreint de poules pondeuses (pas de coq à cause des nuisances possibles).

#### **J. MESURAGE, BORNAGE :**

Tout acquéreur d'une ou de plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance telles qu'elles figurent au plan qui est annexé aux présentes et en constitue partie intégrante.

Les lots seront délimités par le géomètre, auteur du projet et les limites matérialisées par des bornes.

Le bornage a été réalisé par le Cabinet ALLAIN.

Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation de ces repères jusqu'à la construction des clôtures. Une somme de 1000€ pour provision dégradation des bornes sera versée à la commune. Cette somme sera restituée au propriétaire du lot après que ce dernier ait terminé son chantier de construction et effectué l'état des lieux de fin de chantier. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Toute reconstitution de piquetage, par suite de la disparition des repères sera effectuée par le même Géomètre, au frais de l'acquéreur comme indiqué ci-dessus.

En ce qui concerne les lots destinés aux activités artisanales, commerciales et de service, le nouveau bornage des lots en fonction de la surface souhaitée sera à la charge du vendeur. Une fois ce nouveau bornage effectué, l'article J énoncé ci-dessus est applicable à l'acquéreur.

#### **K. EVACUATION DES EAUX DE PLUIE :**

Chaque lot devra être raccordé au réseau pluvial prévu dans l'aménagement de la zone. Dans le cas de construction annexe, le propriétaire est tenu de se raccorder à ses frais sur le réseau existant. Aucune modification du tracé du réseau ne sera acceptée sur le domaine public. L'acquéreur devra tenir compte de l'emplacement des réseaux situés sur son terrain.

#### **L. ACCES PRIVE AUX LOTS :**

Avant tout commencement de construction par les acquéreurs des lots, ceux-ci auront l'obligation de procéder à la réalisation d'un accès empierré à l'intérieur de leur terrain. L'accès aux lots est déterminé par le plan de composition annexé aux présentes et par les places de stationnement au droit de chaque lot.

Des dérogations pourront être admises pour modifier l'emplacement réservé au stationnement et à l'accès au lot en fonction du projet de construction. En aucun cas ces dérogations ne peuvent réduire le nombre de places de stationnement exigé.

#### **M. RECOURS RECIPROQUES DES PROPRIETAIRES :**

Tout acquéreur aura, comme le lotisseur, le droit d'exiger directement de chaque acquéreur l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aurait contrevenu.

### **ARTICLE 4 : Conditions particulières imposées aux attributaires de lots**

#### **A. RECEPTION DES ACTES :**

Tous contrats de vente, quittances et généralement tous autres actes à passer en conséquence du présent cahier des charges resteront aux minutes du Notaire désigné par l'acquéreur.

Les lots ne pourront être vendus qu'après l'obtention du certificat prévu à l'article R. 442-13 du Code de l'Urbanisme. L'attestation prévue à l'article R 442-18 sera délivrée à l'acquéreur.

#### **B. JOUISSANCE :**

L'entrée en jouissance aura lieu à compter du jour de la signature du contrat authentique de vente par la prise de possession réelle.

#### **C. DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes, le domicile est élu par l'acquéreur qui indiquera le nom du Notaire. Le lotisseur transmettra au Notaire désigné l'ensemble des documents nécessaires à la rédaction de l'acte de cession.

Le domicile des acquéreurs sera élu de plein droit en la demeure indiquée par eux dans chaque contrat à moins d'indication contraire, de leur part, au moment de la signature du contrat.

#### **D. PAIEMENT :**

Le montant du prix de vente sera versé en totalité à la signature de l'acte authentique chez le Notaire.

#### **E. HOMMES DE L'ART :**

Les acquéreurs s'engagent à payer comptant au Notaire désigné par lui-même, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus du prix de vente, les honoraires ainsi que les frais annexés à la vente.

#### **F. TITRES :**

Il n'est remis aucun titre de propriété antérieur aux acquéreurs mais ceux-ci, par le seul fait de leur acquisition, demeureront subrogés dans tous les droits du vendeur, pour obtenir la communication et la délivrance, à leurs frais, de leurs titres et pièces concernant les terrains mis en lotissement.

#### **G. DELAI DE CONSTRUCTION :**

Chaque acquéreur de lot est tenu de déposer un permis de construire pour la construction du bâtiment principal dans un délai de un an à dater de la signature de son contrat d'acquisition.

#### **H. PROLONGATION EVENTUELLE DU DELAI :**

Dans le cas où l'acquéreur de lot n'aurait pas déposé un permis de construire dans le délai prescrit, il pourra sur demande dûment motivée, solliciter auprès de la commune, l'octroi d'un délai supplémentaire d'une année.

Les difficultés de financement ne seront pas considérées comme un motif suffisant, sauf s'il s'agit d'un retard non imputable à l'acquéreur dans l'octroi d'un prêt dans les conditions prévues par la législation relative aux aides et prêts spéciaux à la construction.

#### **I. RESOLUTION :**

En cas d'inobservation par un acquéreur du délai fixé au point G ci-dessus éventuellement prolongé, le lot sera déclaré vacant et redeviendra propriété de la commune. La vente sera résolue par simple déclaration unilatérale de la commune notifiée par acte d'Huissier à l'acquéreur défaillant.

L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) Si la résolution intervient avant le commencement des travaux de construction, l'indemnité sera égale au prix de cession TTC, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

- 2) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la commune étant l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur défaillant pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur requête de la commune.

Tous les frais occasionnés par la résolution seront à la charge de l'acquéreur défaillant. Si des privilèges ou hypothèques grèvent l'immeuble, objet de la vente résolue, ils seront rattachés de plein droit sur l'indemnité de résolution.

#### **J. REVENTE-LOCATION :**

- 1) Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente le terrain cédé sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé de son intention le Maire de la commune. Celui-ci pourra alors exiger que le terrain lui soit rétrocédé ou qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, mais sans qu'il y ait lieu à une indemnité de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la commune, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

- 2) Aucune location des terrains cédés ne pourra être autorisée tant qu'ils n'auront pas reçus l'affectation prévue.

Le présent cahier des charges a été approuvé par délibération du conseil municipal

Le 23 juin 2016 (délibération n° 2016-2- 104)

Le Maire,

