

**COMMUNE DE BRUGES
(GIRONDE)**

**LOTISSEMENT
" LA MAISONNERAIE DES MARAICHERS**

DOSSIER ACQUEREUR

- photocopie de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.
- photocopie de l'arrêté autorisant la modification des zones aedifancandi des lots 1, 2, 4, 11, 12 et 18
- photocopie de l'arrêté municipal autorisant la vente des lots du lotissement
- Règlement, cahier des charges et statuts de l'association syndicale libre du lotissement
- attestation de SHON
- plan du lot

*Pièces à conserver soigneusement pour être produites
lors de toutes mutations ou locations*

Demande déposée le 17/05/2000

N° LT 33 075 00Z3002

Par : FONCIER CONSEIL

Demeurant à : 74 Rue Georges Bonnac
33000 BORDEAUX

Représenté par : Mr DOS SANTOS

Pour : Lotir un terrain en 18 lots

Sur un terrain sis à : Rue du Réduit - Rue Serge Dejean

Monsieur le Maire de Bruges

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée, modifiée le 20/07/2000,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son livre III,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la C.U.B. approuvé le 23/11/84, révisé le 25/03/88, modifié le 17/02/89, le 05/06/90, le 19/07/91, le 29/03/93, le 20/09/96, 23/09/99 et le 29/06/2000,

Vu la demande présentée le 17/05/2000 par la Société FONCIER CONSEIL, 74 Rue Georges Bonnac 33000 BORDEAUX, pour lotir en 18 lots un terrain sis Rue du Réduit - Rue Serge Dejean, ensemble le dossier qui l'accompagne et notamment le plan de composition,

Vu l'avis favorable de la C.U.B. du 04/09/2000,

ARRETE

ARTICLE 1 : La Société FONCIER CONSEIL est autorisée à lotir un terrain de 9 990 m², cadastré AL0125, AL 0126, tel qu'il est délimité sur le plan joint en annexe du présent arrêté. Le lotissement est dénommé : « La Maisonnaie des Maraîchers ».

ARTICLE 2 : La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes en annexe du présent arrêté. Le nombre maximum de lots autorisés est de 18.

La SHON maximum constructible est de 4 995 m² sur les 18 lots.

Conformément aux dispositions de l'article R 315.29.1. du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots au moment de la conclusion de l'acte de vente ou de location, une attestation mentionnant la SHON constructible sur le lot.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE :** Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite).



ARTICLE 3 : Le lotisseur sera redevable d'une somme de 302.670 Francs au titre de la Participation de Raccordement à l'Egout. Toutefois, son montant sera recalculé en fonction des nouveaux taux de base en vigueur au moment de l'exécution des travaux.

ARTICLE 4 : Le programme d'aménagement ci-annexé est complété par les obligations suivantes :

- VOIRIE :

Rue Serge Dejean

Le demandeur devra aménager l'emprise du chemin rural en grave calcaire 0.10.

Il devra combler le fossé existant et réaliser les dépressions charretières ainsi que les bordures et caniveaux.

Les dépressions charretières auront la composition suivante :

Géotextile anticontaminant.

Calcaire dur (MDE) <30, 20/40, sur 0,20 m d'épaisseur après compactage.

Pénétration de macadam (sur calcaire)

Enrobé 0/6 sur 0,05 m d'épaisseur ou 80 kg/m², délimités par des bordures P1.

Equipements propres à l'opération

La chaussée aura la composition suivante :

Géotextile anticontaminant.

Calcaire dur (MDE) <30, 40/70, 0,30 m d'épaisseur après compactage.

Calcaire dur (MDE) <30, 20/40, 0,15 m d'épaisseur après compactage.

Pénétration de macadam

Enrobé diorite dense 0/10, 1,05 m d'épaisseur.

Le cheminement piéton aura la composition suivante :

Calcaire dur (MDE) < 30, 20/40, 0,15 m d'épaisseur

Enrobé porphyre rouge 0/6, 0,03 m d'épaisseur

Enrobé diorite dense noir 0/6, 0,04 m d'épaisseur sur les dépressions charretières.

Afin de caler les enrobés, une rangée de parpaings de 20 sera posée sur fondation en béton ferrailé de 0,30 m x 1,20 m en bordure des lots.

Des dépressions handicapés seront à réaliser aux entrées du lotissement, en bordures T3 jusqu'aux bandes en pavés.

Un essai de chargement à la plaque sera effectué avant la mise en place de la bande de roulement.

Une signalisation appropriée indiquant l'absence de priorité sera à mettre en place aux carrefours, en liaison avec le service signalisation de la CUB et avec la Mairie.

Le maître d'oeuvre devra fournir une disquette du plan de récolement à la 7^{ème} circonscription, le jour de ce dernier.

- ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Observations Eaux Usées

La desserte du projet nécessite une extension d'environ 60 ml rue Serge Dejean, qui sera prise en compte sur le crédit de desserte des opérations immobilières.

Le pétitionnaire devra avant tout commencement des travaux se rapprocher de la C.U.B. (Département Urbanisme Opérationnel et Appliqué) afin de s'assurer de la concomitance de son projet avec la mise en service par la C.U.B. de la canalisation nécessaire à la desserte de l'opération.

A cet effet, le pétitionnaire communiquera dès que possible au Département Urbanisme Opérationnel et Appliqué la date de démarrage des travaux, ainsi que la date de mise en service.



A cet effet, le pétitionnaire communiquera dès que possible au Département Urbanisme Opérationnel et Appliqué la date de démarrage des travaux, ainsi que la date de mise en service.

Compte tenu des éventuels problèmes techniques et fonciers qui pourraient survenir dans le cadre de ces travaux à réaliser par la C.U.B., la responsabilité de la C.U.B. ne pourra être recherchée pour tout retard concernant la mise en service de l'opération.

Le projet génère 18 droits de branchement se décomposant comme suit :

18 logements correspondant à 18DB.

Le taux de base de la participation est celui de la zone N : soit 16.815 F.

Le total de la participation pour le raccordement à l'égout est de $18 \times 16.815 \text{ F} = 302.670 \text{ F}$
soit 46141.74 Euros.

Equipements eaux usées propres à l'opération

Le branchement du lot n° 3 se fera sur le réseau existant rue Serge. Dejean à une profondeur maxi de 0,80 m.

EAUX PLUVIALES

Observations Eaux Pluviales

Au vu du Plan d'Assainissement n° 13 modifié au 10/07/2000

Le pétitionnaire devra mettre en place la canalisation pluviale (diam 500) en bordure de la rue S. Dejean dans l'emprise du chemin rural jusqu'au diam 1800 existant Chemin de Bacchus.

Equipements eaux pluviales propres à l'opération

Le projet est situé dans l'étude « QUARTIER FIEUSAL-BACCHUS, avenue du Général de Gaulle » où l'imperméabilisation autorisée est de 50 %.

Pour la voirie projetée : rejet direct au réseau public.

Pour les lots : une solution compensatoire sera à mettre en place sur chaque lot au-delà d'une surface imperméabilisée de 140 m² par lot.

L'article 1 du P.O.S. concernant les côtes de seuil devra être respecté notamment :

- pour les lots 1, 2 et 3 par rapport à la rue Serge Dejean
- pour les autres lots par rapport à la voirie interne du lotissement.

Un mur bahut sera à mettre en place le long de la rue du Réduit sur les lots 11, 12, et 13 (haut du mur à + 30 cm par rapport à l'axe de la chaussée.

Prescriptions relatives à sa mise en oeuvre et matériaux employés devant respecter les dispositions suivantes :

STRUCTURE RESERVOIR

Matériaux discontinus non traités

Définition

Sont appelés matériaux discontinus non traités les matériaux obtenus par concassage de roches massives (diorites, ophites...) ou des galets, dont la granularité du type d/D est précisée ci-dessous.

Caractéristiques générales :

Les caractéristiques intrinsèques (résistances mécaniques) seront conformes à la catégorie B de la norme XPP 18.540 :

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| - Essai Los Angelès | : LA < 25 |
| - Essai Micro Deval en présence d'eau | : MDE < 20 |
| - LA + MDE = 35 | |

Les caractéristiques de fabrication (granularité, aplatissement, propreté) seront conformes à la catégorie III de la norme XPP 18.540.



Performances :

Il s'agit de performances devant être obtenues dans des conditions de pose conformes aux règles de l'art. L'indice de vide sera au moins égal à 30% pour des granularités d/D définies comme suit :

$$10 < d < 30$$

$$\text{et } 70 < D < 100 \text{ avec } D = 3$$

d

Observations particulières

Dans le cas d'utilisation du matériau "calcaire", dont la qualité est très hétérogène, il est impératif d'effectuer des contrôles de réception portant sur la résistance mécanique définie dans les caractéristiques générales ; l'indication de la provenance (description géologique - caractéristiques physiques et mécaniques générales) étant insuffisante pour garantir la qualité requise.

STRUCTURE D'ABSORPTION DE SURFACE**Béton bitumeux poreux****Définition**

Est appelé béton bitumeux poreux un enrobé (mélange de granulats et de liant hydrocarboné) de granularité 0/10 ou 0/14 discontinue.

Caractéristiques générales :

Elles sont définies dans la norme NF P 98.134 de décembre 1991

Les granulats devront provenir de roches massives (diorites ou ophites) et conformes à la norme XPP 18.540 "granulats pour couches de roulements".

La discontinuité sera en principe 2/6 pour 0/10 et 2/10 pour un 0/14

Le pourcentage de passants au tamis de 2mm sera inférieur à 15%.

Le pourcentage de liant sera compris entre 4,5% (dans le cas courant) et 6,5% suivant le type de liant utilisé et la nature des filers.

Performances :

Il s'agit des performances devant être obtenues dans des conditions de pose conformes aux règles de l'art :

Porosité > 20 % en étude de laboratoire

> 15 % à la mise en oeuvre

Perméabilité (vitesse de percolation)

> 10^{-3} m/s pour un 0/14

> 4×10^{-3} pour un 0/10

(mesures effectuées avec un drainomètre normalisé)

STRUCTURE D'ABSORPTION DE SURFACE**Pavé Béton Préfabriqué Poreux****Définition**

Est appelé pavé, un élément de revêtement de sol tel que le rapport de la surface de la face vue (en cm²) à leur épaisseur (en cm) soit inférieur à 100. Il peut être constitué soit d'un béton de masse seul, soit d'un béton de masse avec béton de parement.

Caractéristiques générales

Les tolérances géométriques sont celles prescrites par la norme NF 98.303. Les produits seront de préférence de type "pavés autobloquants" d'épaisseur minimale 8 cm.

Performances

Il s'agit des performances devant être obtenues dans des conditions de pose conformes aux règles de l'art.

Porosité > 15 %
Perméabilité > 7×10^{-3} m/s

(mesure en laboratoire au perméamètre à charge constante)

Résistance à la rupture par fendage > 250 N/mm
(mode opératoire de la Norme NF P 98.303)

DISPOSITIONS GENERALES.

La structure réservoir devra être protégée, à l'interface avec le terrain naturel d'un géotextile, pour éviter le colmatage.

- Les différents réseaux à poser (eaux usées, etc...) seront regroupés dans une tranchée technique pour prévenir lors d'éventuels travaux ultérieurs, toutes interventions sur l'ensemble de la structure de stockage.
- Les espaces verts seront impérativement bordurés à leur périmétrie afin de ne pas colmater le revêtement poreux contigu. La topographie des massifs espaces verts sera dressée de façon à éloigner les eaux de ruissellement de la périphérie de ces aménagements, sans aggraver d'aucune manière le ruissellement initial sur les propriétés riveraines.
- Compte tenu des spécificités du système de rétention proposé sous la responsabilité du pétitionnaire, seul un entretien constant du revêtement de surface garantira la pérennité d'une telle solution.
- Dans le cadre des opérations de récolement préalables à la délivrance du certificat de conformité, le pétitionnaire sera tenu de fournir au service instructeur, le plan de récolement des travaux, ainsi que les justificatifs sur les performances des matériaux mis en oeuvre au titre du projet (structure réservoir, structure d'absorption de surface).

EAU POTABLE

Observations concernant la desserte du terrain.

Compte tenu des étages de distribution, l'opération sera à raccorder sur la conduite 160, rue Serge Dejean. Les lots 2 et 3 seront desservis par branchements sur la conduite 160, rue Serge Dejean.

- ECLAIRAGE PUBLIC

- Nombre de points lumineux proposés : 9
- Poste d'alimentation ou transformation : non indiqué
- Type de luminaires (voir prescriptions annexe 1)
- Calcul d'énergie annuelle prévisionnelle : 5 185 kw/an
- Calcul financier - consommation sur base de 0,35 F/kw : 1 820 F/an

Implantation

- Interdistance : 20 à 22 m
- Position : 5 m de l'axe de voie

L'ensemble des luminaires devra être protégé chacun à leur base par des protections tubulaires du fait de leur proximité avec les parkings.

Réglementation

Obligations

Le rapport d'un organisme de contrôle réceptionnant l'installation avec mesures normatives devra être transmis aux services techniques pour le récolement.



Pour la demande de prise en charge (transfert) de l'éclairage public par la collectivité, le demandeur devra communiquer les pièces suivantes :

- identification du compteur électrique avec numérotation du compteur, sa définition technique, puissance, capacité...
- tarif d'abonnement souscrit auprès d'E.D.F.
- relevé de consommation des trois dernières factures.

Afin de permettre la circulation des personnes, des poussettes, des handicapés, les candélabres devront être positionnés contre les limites séparatives avec un minimum de 0,90 m entre le frêt et le fil d'eau du trottoir.

Les trappes de visite devront être positionnées face à la voirie (parallèle).

Lors du transfert de prise en charge vers la collectivité, les frais de raccordement du réseau E.P. du présent lotissement au réseau existant de la commune seront à la charge du demandeur.

- ESPACES VERTS

Prescriptions pour l'aménagement des espaces verts :

- les arbres d'alignement seront des poiriers d'ornement de variété calleryana « Chanticleer » 12/14 caractérisés par une couronne étroite, une floraison lumineuse et une coloration automnale rouge cuivrée. Ils seront implantés sur la voie nouvelle.
- sur la rue Serge Dejean , après un nettoyage des lignes téléphoniques qui aérera le paysage électrique, des frênes 12/14 seront plantés sur une aire gravée. Trois tuteurs permettront le maintien et la protection de ces végétaux.
- la fosse de plantation de chaque arbre qui sera de 120*120*80 cm, possédera une bordure de type P1 et après décaissement et évacuation, sera remplie de terre végétale amendée d'engrais de fond.
- un compteur d'eau sera installé dans l'emprise commune et permettra l'installation d'un système d'arrosage intégré avec vanne électrique à pile. Chaque arbre sera arrosé au pied individuellement par gouteur. Cette conception permettra une meilleure gestion de l'eau et assurera la reprise des arbres.
- l'entretien sera assuré par le promoteur pendant un an avec pour la même période, une garantie de reprises des végétaux installés.

ARTICLE 5 : Le périmètre du présent lotissement est situé dans le périmètre du droit de préemption urbain, une déclaration d'intention d'aliéner devra être déposée par le propriétaire du terrain avant toute mutation de terrain conformément aux dispositions prévues par les article 5 de la loi d'aménagement du 18/07/85 et R.221.16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 : Conformément aux dispositions de l'article L.316.3. du Code de l'Urbanisme, au moment de la passation des actes de vente, les acquéreurs de lots seront obligatoirement informés des dispositions de l'article L.315.2.1. du Code de l'Urbanisme.

Ce dernier prévoit la substitution automatique des règles du P.O.S. approuvé à celles du lotissement au terme des 10 années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à défaut pour les colotis d'en demander expressément le maintien selon les règles de la majorité qualifiée.

ARTICLE 7 : Les acquéreurs de lots devront prendre contact avec le service de l'environnement communautaire à la livraison de leur habitation pour recevoir une poubelle mécanisée dont le volume sera en rapport avec le nombre de personnes vivant dans le foyer.

La collecte des ordures ménagères sera assurée dans les voies privées au droit de chaque habitation sous réserve que le propriétaire des voies décharge la C.U.B. des avaries éventuellement causées par la benne de collecte sur la voie privée.



ARTICLE 8 : Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté devront être commencés avant un délai de 18 mois à compter de la date de délivrance du présent arrêté et achevés dans un délai maximum de 3 ans à compter de cette même date. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

ARTICLE 9 : Le lotisseur devra informer l'association syndicale dont les statuts sont joints à sa demande, dans les conditions prévues à l'article R.315.29b).

ARTICLE 10 : Le certificat prévu par l'article R.315.36.a) ne pourra être délivré qu'après réalisation complète des travaux prévus au programme d'aménagement et leur récolement par les services compétents.

Une attestation de conformité des travaux au programme d'aménagement devra être fournie lors du récolement par le maître d'oeuvre responsable de l'ensemble de l'opération. Cette attestation sera accompagnée de :

- 4 exemplaires du plan de bornage,
- 4 exemplaires des plans de récolement des réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, téléphone...).
- Une attestation des sapeurs pompiers concernant la défense contre l'incendie.
- Une attestation de potabilité délivrée par le bureau municipal d'hygiène.
- Une attestation de conformité des réseaux d'eau potable et d'assainissement délivrée par la Lyonnaise des Eaux.

ARTICLE 11 : La publication du présent arrêté au bureau des hypothèques sera effectuée directement par le notaire chargé des ventes, dans un délai maximum de 3 mois, et justification avec toutes références à cette publication, sera adressée au Maire de Bruges. Les frais de publication sont à la charge du lotisseur.

ARTICLE 12 : Le destinataire de la présente décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de 2 mois de sa notification. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux, cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois de la notification de la réponse. Le silence gardé pendant 4 mois vaut rejet implicite du recours.

ARTICLE 13 : Le Maire de Bruges est chargé de l'exécution du présent arrêté dont 1 exemplaire sera adressé à :

- Mr le Président de la C.U.B.
- Mr le Préfet
- FONCIER CONSEIL

Bruges, le 13 septembre 2000

Le Maire Adjoint délégué,



Lionel ALLEGRIER

Demande déposée le 13/12/2000

N° LT 33 075 00Z3002 1

Par : FONCIER CONSEIL

Demeurant à : 74 Rue Georges Bonnac
33000 BORDEAUX

Représenté par : Mr DOS SANTOS

Pour : Modifier le plan de composition

Sur un terrain sis à : Rue du Réduit - Chemin de Bacchus

Monsieur le Maire de Bruges

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son livre III,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la C.U.B. approuvé le 23/11/84, révisé le 25/03/88, modifié le 17/02/89, le 05/06/90, le 19/07/91, le 29/03/93, le 20/09/96, 23/09/99 et le 29/06/2000,

Vu l'arrêté municipal du 13/09/2000 autorisant FONCIER CONSEIL à créer un lotissement de 18 lots, rue du Réduit à Bruges et dénommé « La Maisonnaie des Maraîchers »,

Vu la demande présentée le 13/12/2000 par FONCIER CONSEIL, et le dossier qui l'accompagne et notamment le plan de composition,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le plan de composition est modifié.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté modifie et complète l'arrêté du 13/09/2000 n° 075.00.Z.3002 dont les prescriptions demeurent applicables et autorise la modification demandée.

...

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE :** Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite)

ARTICLE 3 : Le Maire de Bruges est chargé de l'exécution du présent arrêté dont 1 exemplaire sera adressé à :

- Mr le Président de la C.U.B.
- Mr le Préfet
- FONCIER CONSEIL

Bruges, le 14 décembre 2000

Le Maire Adjoint délégué,

The image shows an official circular stamp of the Municipality of Bruges. The text 'MAIRIE DE BRUGES' is visible around the top edge of the stamp. In the center, there is a coat of arms. Below the coat of arms, the number '32' is visible. Overlaid on the right side of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Lionel ALLEGRIER

Demande déposée le 17/05/2000

N° LT 33 075 00Z3002

Par : FONCIER CONSEIL

Surfaces hors-oeuvre

**Demeurant à : 74 Rue Georges Bonnac
33000 BORDEAUX**

nette : 4 995 m²

Représenté par : Mr DOS SANTOS

Nb de lots : 18

Nb de bâtiments : 18

Sur un terrain sis à : Rue du Réduit - Chemin de Bacchus - Rue Serge Dejean

Destination : lotir 18 lots

ARRETE AUTORISANT LA VENTE PAR ANTICIPATION DES LOTS
(Article R.315-33 b, du code de l'urbanisme)

Monsieur le Maire de Bruges,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son livre III,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la Communauté Urbaine de Bordeaux approuvé le 23/11/84, révisé le 25/03/88, modifié le 17/02/89, le 05/06/90, le 19/07/91, le 29/03/93, le 20/09/96, le 23/09/99 et le 29/06/2000,

Vu l'arrêté municipal en date du 13/08/2000 autorisant FONCIER CONSEIL, représenté par Mr DOS SANTOS, à créer un lotissement de 18 lots sur le terrain sis Rue du Réduit - Chemin de Bacchus - Rue Serge Déjean, sur le territoire de la commune de Bruges.

Vu la demande présentée par FONCIER CONSEIL, représenté par Mr DOS SANTOS, à l'effet d'être autorisé(e) à procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuter les travaux prescrits.

Vu l'engagement du demandeur de terminer lesdits travaux dans le délai de 6 mois à compter de la date du présent arrêté,

Vu l'attestation de garantie délivrée le 10/05/2001 par le Crédit Lyonnais

ARRETE

ARTICLE 1 : La Société FONCIER CONSEIL, représentée par Mr DOS SANTOS, est autorisée à procéder à la vente des terrains du lotissement « La Maisonnaie des Maraîchers » sis à Bruges. Les travaux devront être achevés le 22/11/2001.

L'organisme garant devra, en cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation, mettre les sommes nécessaires au financement des travaux, à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R 315-37 du Code de l'Urbanisme, au plus tard le 22/11/2001.

ARTICLE 2 : L'achèvement des travaux sera constaté par un procès verbal de récolement établi par les services compétents.

ARTICLE 3 : La garantie d'achèvement prendra fin à la date de la délivrance du certificat prévu par l'article R 315/36a mentionnant l'exécution complète des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation.

ARTICLE 4 : Les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement, qu'après délivrance du certificat d'achèvement des travaux prévu à l'article R 315-36a, sauf application des dispositions de l'article R 315-39.

ARTICLE 5 : Une attestation de conformité des travaux au programme d'aménagement devra être fournie lors du récolement par le Maître d'œuvre responsable de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté tient lieu du certificat prévu par l'article R 315-33b du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : La publication du présent arrêté au Bureau des Hypothèques sera effectuée directement par le notaire chargé des ventes dans un délai maximum de trois et justification avec toutes références à cette publication sera adressée à Monsieur le Préfet sous couvert du Maire de BRUGES. Les frais de cette publication sont à la charge du lotisseur.

ARTICLE 8 : Le Maire de BRUGES est chargé de l'exécution du présent arrêté dont un exemplaire sera adressé à :

- Mr le Préfet,
- Mr le Président de la C.U.B.
- FONCIER CONSEIL,
- Crédit Lyonnais.

BRUGES, le 22 mai 2001

Le Maire Adjoint délégué,




Lionel ALLEGRIER



INTERVENTION POUR
LES TERRAINS ET LEUR
ENVIRONNEMENT
Foncier Conseil S.N.C.



74, Rue G. Bonnac
33000 BORDEAUX
Tél 05-56-93-20-37

COMMUNE DE BRUGES

LA MAISONNERAIE DES MARAICHERS

REGLEMENT

Date : 25-04-2000
Modifications: 10-07-2000

Pièce N° 4.

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE BRUGES

Projet de lotissement : « LA MAISONNERAIE DES MARAICHERS » (18 lots)

R E G L E M E N T

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objet du règlement

Il ne s'applique qu'aux espaces privés. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « LA MAISONNERAIE DES MARAICHERS » situé sur la Commune de BRUGES, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Article 2 : Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Bruges, à savoir Plan d'Occupation des Sols approuvé : zone 1 NAB UBg.

Article 3 : Division de terrain

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

Terrains privés :	7 489 m ²
Voirie :	2 478 m ²
Cession ultérieure à la C.U.B. :	23 m ²

SURFACE TOTALE DU LOTISSEMENT = 9 990 m²

Article 4 : Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 5 : Occupation et utilisation du sol admises

- Application des dispositions du P.O.S.

Article 6 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Application des dispositions du P.O.S.

Article 7 : Accès et voirie

L'accès automobile des lots se fera par les voies nouvelles, à l'exception de celui des lots 2 et 3 qui se fera par la rue Serge Dejean.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Le lotissement sera raccordé aux réseaux publics suivants :

- Eau potable, électricité basse tension, téléphone. Chaque lot disposera d'un branchement particulier.
- Eaux usées : chaque lot disposera d'un branchement particulier ou commun à deux lots
- Eaux pluviales : Chaque lot disposera d'un branchement particulier ou commun à deux lots, à l'exception du lot 3 qui devra raccorder ses eaux pluviales au caniveau de la rue Serge Dejean par l'intermédiaire d'une gargouille acier et d'un talon fonte, posés par le lotisseur.

Article 9 : Implantation des constructions

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur des zones aedificandi figurées sur le plan de composition. Elles devront également respecter les prescriptions du plan de composition concernant la plage d'implantation de la façade, le sens des faîtages, les accès automobiles imposés. Enfin, les implantations des constructions par rapport aux alignements et aux limites devront respecter les minima ci-après :

9.1. - *Implantation des constructions par rapport aux alignements de la rue du Réduit et de la rue Serge Dejean* : retrait minimum 4m.

9.2. - *Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies nouvelles* : voir plan de composition.

9.3 - *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives externes du lotissement* : retrait minimum égal à la hauteur du bâtiment diminuée de 4m avec un minimum de 4m. Toutefois, les constructions à réaliser sur les lots 5, 7 et 10 pourront être implantées en contiguïté des limites de propriétés voisines sur une profondeur maximum de 16 à partir du retrait imposé.

9.4 - *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes* :

- en ordre continu : pas de retrait.
- en ordre semi-continu : sur un côté pas de retrait, sur l'autre côté retrait minimum égal à la hauteur du bâtiment diminuée de 4m avec un minimum de 4m.
- en ordre discontinu : les constructions devront respecter un retrait minimum égal à la hauteur du bâtiment diminuée de 4m avec un minimum de 4m.

Article 10 : Hauteur des constructions

- Application des dispositions du P.O.S.

Article 11 : Aspect extérieur

- Application des dispositions du P.O.S.

Article 12 : Stationnement

- Application des dispositions du P.O.S. Chaque acquéreur devra aménager deux places de stationnement par logement, dont une (parking de midi) à l'emplacement défini au plan de composition. Cet emplacement ne devra pas être séparé de la rue, par un portail ; il devra être revêtu d'enrobés rouges ou de pavés de couleur ocre.

Article 13 : Annexes

Elles seront obligatoirement accolées ou incorporées à la construction principale.

Cependant un abri de jardin non accolé à la construction principale pourra être édifié sur chaque terrain s'il respecte les prescriptions suivantes :

Superficie maximale : 8 m².

Hauteur maximale : 2m50.

Implantation en contiguïté des limites séparatives possible.

Matériaux : bois.

Non visibilité à partir du domaine public.

Article 14 : Emprise au sol

- En ordre continu et semi-continu : il n'est pas prévu de limitation de l'emprise au sol dans la bande des 16m à partir du retrait imposé : au-delà de cette bande, l'emprise au sol sera limitée à 40% de la superficie de cette partie.
- En ordre discontinu : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 15 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface constructible sur l'ensemble du lotissement est de 4 995 m². Cette surface sera répartie entre les lots par le lotisseur.

Le lotisseur fournira à chaque acquéreur une attestation précisant la surface hors oeuvre nette attribuée à son lot.

Article 16 : Clôtures

Les acquéreurs devront clôturer leur lot, en façade sur voies et de part et d'autre des « parkings de midi » jusqu'aux constructions, de la manière suivante :

- par un mur plein ou par un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie, hauteur maximum du mur plein : 1,20m, hauteur maximum du mur surmonté d'un dispositif à claire-voie : 1,40m.

Article 17 :

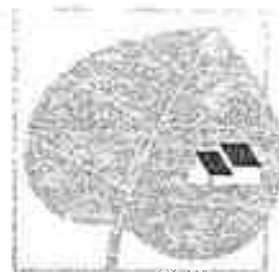
Dès que le taux de constructions de 80% sera atteint, l'Association Syndicale des propriétaires devra faire parvenir à la Communauté Urbaine une demande de prise en charge des réseaux d'assainissement.

Article 18 : Cote « Sol fini des rez-de-chaussée »

Les acquéreurs seront tenus de respecter les cotes « Sol fini des rez-de-chaussée » figurant sur le plan voirie assainissement.



INTERVENTION POUR
LES TERRAINS ET LEUR
ENVIRONNEMENT
Foncier Conseil S.N.C.



74, Rue G. Bonnac
33000 BORDEAUX
Tél 05-56-93-20-37

COMMUNE DE BRUGES

LA MAISONNERAIE DES MARAICHERS

CAHIER DES CHARGES

Date : 25-04-2000

Modifications:

Pièce N° 5

COMMUNE DE BRUGES

Département de la Gironde

LOTISSEMENT : La Maisonnaie des Maraîchers

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I – GENERALITES

ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

- a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement «La Maisonnaie des Maraîchers» à BRUGES..

Ces règles s'ajoutant aux dispositions contenues dans le règlement.

- b) de fixer les conditions générales de ventes ou de locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes ou de locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE 2 – CARACTERE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

- 1) Les règles visées à l'article I s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à, et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou 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 par voie de référence précises.

- 2) Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou du règlement du lotissement engageront les responsabilités de leur auteur.

- 3) Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par l'association syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale.

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 tous dommages et intérêts.

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

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider entre eux, le cas échéant, avec l'autorisation de l'association syndicale, sans que jamais, et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE II – EQUIPEMENTS COMMUNS ET CHARGES

ARTICLE 3 – LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- entrée du lotissement,
- voie de desserte,
- réseau d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux divers, eau, électricité, éclairage public et P.T.T.
- réseaux d'assainissement,
- placettes, plantations diverses,

Le tout ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé, conformément à la loi.

ARTICLE 4 – OBLIGATION DU LOTISSEUR

1) La réalisation des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral approuvant à la loi.

2) Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans, le programme des travaux susvisé et les règles de l'art.

3) Après achèvement et mise en service des équipements, en totalité ou en partie, le lotisseur ne sera pas tenu de l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements. En revanche, l'association syndicale sera subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages et de tous tiers, et ce, même avant que le transfert de propriété ait été fait à la dite association de l'élément d'équipement considéré.

4) Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant de ses locataires d'ouvrages, sont exercées exclusivement par l'association syndicale, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements.

ARTICLE 5 – PROPRIÉTÉ DES EQUIPEMENTS

1) Lorsque le lotisseur lui en adresse la demande, l'association syndicale doit accepter le transfert de la propriété des équipements communs, lorsque cette propriété n'est pas dévolue à une collectivité publique ou aux services concessionnaires par les conventions établies entre eux et le lotisseur.

2) Ce transfert est opéré par acte authentique, à titre gratuit et frais à la charge du lotisseur.

3) L'association syndicale ne peut se refuser à accepter ce transfert, même à titre partiel et successif, si les équipements à transférer :

- sont achevés et mis en service,

- ne sont pas affectés de défauts de conformité substantiels ou de vices cachés les rendant impropres à leur destination.

En cas de refus injustifié, le lotisseur demande au Tribunal de Grande Instance de prononcer le transfert, et le cas échéant, de condamner l'association syndicale à des dommages et intérêts.

ARTICLE 6 – CONSERVATION ET ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais de l'association syndicale des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

Cette obligation de l'association prend naissance dès l'achèvement et mise en service, en totalité ou en partie, et nonobstant que le transfert de propriété n'ait pas été opéré.

ARTICLE 7 – CHARGES

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût et leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leurs propriétaires seraient assujettis, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumées par les propriétaires, en ce compris le lotisseur, à compter du moment où une première vente est intervenue.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires, en ce compris le lotisseur, en fonction du nombre de lots leur appartenant sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de construction effectivement réalisées.

ARTICLE 8 – AGGRAVATION DES CHARGES

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

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Faute de réparation dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure à lui faite par l'association syndicale, il y sera procédé d'office par l'association syndicale, aux frais du propriétaire responsable.

CHAPITRE III – TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS

ARTICLE 9 – REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement.

Il construit à ses frais et risques, et ce, sans préjudice des dispositions du règlement, en matière de clôtures et de plantations.

Les travaux de construction de chaque habitation devraient être achevés dans un délai de dix huit mois à compter de la date d'obtention du permis de construire.

ARTICLE 10 – SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le 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 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 l'association syndicale) de réparer tous désordres aux voies et aux clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot du fait des travaux de construction. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie public.

CHAPITRE IV – TENUE GENERALE

ARTICLE 11 – POLICE DE LA CIRCULATION

Dès la mise en service, en totalité ou en partie, des voies du lotissement, l'association syndicale sera chargée de la police de la circulation. Elle n'en sera déchargée qu'après classement éventuel dans la voirie communal.

A cet effet, l'association syndicale aura le droit d'apposer tous panneaux indicateurs et toutes installations d'intérêt commun sur les voies de desserte, notamment à l'entrée du lotissement, sans que les propriétaires des lots aient le droit de s'y opposer.

Le stationnement des véhicules, bateaux et caravanes est interdit en dehors des emplacements privés.

Il est interdit de laisser des animaux vaguer sur les voies et espaces communs du lotissement.

ARTICLE 12 – REGLES D'HYGIENE

Les propriétaires ou les occupants des lots devront se conformer aux règlements d'hygiène en vigueur dans la commune.

ARTICLE 13 - ESTHETIQUE GENERALE

Les terrains privés et les constructions du lotissement doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les combustibles nécessaires à l'alimentation de logements doivent être stockés dans les réservoirs ou des récipients non visibles à partir des voies et des espaces communs du lotissement.

Les boîtes aux lettres devront être incorporées à l'intérieur des portails ou des clôtures.

ARTICLE 14 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent 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 tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits. L'association syndicale définit la période. Compte tenu l'étalement des constructions, l'association syndicale peut imposer une périodicité différenciée pour chaque lot.

ARTICLE 15 – SECHAGE DU LINGE

Il est déconseillé d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, ainsi que dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès.

Il est conseillé de le faire dans la partie du jardin non visible de la voie publique.

En tout état de cause, l'étendage sera discret et ne devra pas dépasser la hauteur maximale admise pour les haies.

ARTICLE 16 – AFFICHAGE

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

- a) pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- b) pour les panneaux dits «de chantier »,
- c) pour les panneaux ou plaques des professions libérales ou assimilées si celle-ci sont autorisées.

CHAPITRE V – SERVITUDES ET OBLIGATIONS

ARTICLE 17 – SERVITUDES GENERALES

L'acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour l'avoir ou les avoir reconnus sur place.

Les propriétaires 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 soulte de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

Les propriétaires sont tenus de laisser libre accès aux ouvrages en servitudes et le libre passage pour l'entretien de ces ouvrages et ce, sans indemnité.

ARTICLE 18 – SERVITUDES D'URBANISME

1) Permis de construire

Le lotisseur, les propriétaires et, éventuellement les locataires de lots, sont tenus de se conformer sans restriction aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et obligations du permis de construire.

2) Clôtures

Chaque acquéreur doit clôturer sa ou ses parcelles, au moins provisoirement, le plus tôt possible après l'acquisition. La clôture définitive doit être réalisée en même temps que la construction elle-même ou, au plus tard douze mois après l'acquisition de la parcelle. Elle est partie intégrante du permis de construire.

En bordure des voies publiques ou privées, les terrains privés doivent être clôturés suivant les dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune.

S'agissant des clôtures en limites séparatives des lots, il serait préférable qu'elles soient exclusivement en nature des haies vives, pouvant être complétées, de préférence à l'intérieur, par un grillage de couleur vert sombre et ne dépassant la hauteur de 1.20 mètres.

3) Espaces privés non construits

Conformément aux dispositions de l'article R.111-7 du Code de l'Urbanisme, la délivrance du permis de construire est subordonnée au respect dans les aménagements projetés sur les espaces non construits de la parcelle, des règles ci-après :

- chaque propriétaire doit entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé et les haies élaguées en temps utile, pour éviter tout risque de propagation d'incendie.
- en cas de défaillance, l'association syndical, après mise en demeure restée infructueuse, exécute elle-même ces travaux et en débite le propriétaire concerné. A l'effet de cette exécution, elle reçoit l'autorisation, par le présent, de faire pénétrer sur le lot ses agents ou ouvriers.

4) Aspect des lots divis hors construction

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal doit être aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert de préférence. Toutefois, les jardins potagers ne sont pas interdits dans cet espace.

L'étendage du linge y est par contre déconseillé.

Tout motif décoratif de nature à porter atteinte à l'esthétique ou au caractère du lotissement est interdit. Sont également prohibés les aménagements dont le style risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité de l'ensemble du lotissement. Dans ce cas, le propriétaire peut être autorisé à réaliser un tel projet d'aménagement s'il y est autorisé par l'association syndicale.

ARTICLE 19 – SERVITUDES PARTICULIERES

L'association syndicale libre et chaque propriétaire de lot doivent supporter sans en demander dommage les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui pourraient naître du fait de la réalisation du lotissement pour tout motif d'intérêt général.

Doivent de même être supportés tous troubles qui en naîtraient et qui ne seraient pas reconnus d'ordre public ou contraire aux lois en vigueur.

Les propriétaires des lots ou occupants ne peuvent s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, de télécommunications ou autres, devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résultent.

En outre, ils ne peuvent s'opposer à tous travaux dans leur lot nécessités par la réparation et l'entretien des canalisations en servitude qui s'y trouvent. Dans ce cas, les lieux doivent être remis en état par l'association syndicale, à charge pour celle-ci de se retourner contre le responsable reconnu.

Les canalisations d'eau et d'assainissement pourront subir, le cas échéant, une servitude d'utilisation par les riverains avec lesquels l'association syndicale aura établi des accords de participation aux charges.

ARTICLE 20 - BRANCHEMENTS – INSTALLATIONS SANITAIRES

Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la commune, d'électricité de France ou des sociétés concessionnaires.

ARTICLE 21 – SERVITUDES DE LIGNES ELECTRIQUES

Le lotisseur concède au service public de distribution d'énergie électrique à titre de servitude les droits suivants :

- Occuper à titre définitif l'emplacement destiné au poste de transformation MT/BT alimentant le lotissement.

- Faire passer en souterrain, sous les voies et dans les lots du lotissement, toutes lignes nécessaires à la distribution générale d'électricité et aux raccordements des abonnés.

L'acquéreur conserve sur sa propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des servitudes ainsi constituées.

Compte tenu de l'intérêt que présente pour le lotissement l'implantation d'ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, les droits concédés au service public le sont sans versement d'aucune indemnité en argent, et le lotisseur renonce à toute réclamation fondée sur la présente desdites installations.

Toutefois, cette renonciation ne s'applique pas aux dégâts qui seraient occasionnés aux cultures, aux récoltes et aux immeubles lors de la construction et de l'entretien des installations électriques, dégâts qui seront indemnisés par le service public après évaluation à l'amiable.

Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci serait fixée par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties ou désigné, à défaut d'entente, par le Président du Tribunal d'Instance compétent.

ARTICLE 22 – SERVITUDES D'ESTHETIQUE, D'HYGIENE ET DE SECURITE

Les constructions à édifier sur le lotissement forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

Les règles d'hygiène et de sécurité doivent toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.

ARTICLE 23 – AUTRES SERVITUDES

1) Signalisation

Le lotisseur et l'association syndicale peuvent placer sur les voies et autres espaces communs toutes installations d'intérêt commun (par exemple : candélabres, bornes, fontaines, poteaux, panneaux indicateurs, etc....).

Les propriétaires doivent souffrir sans indemnité l'apposition sur leurs clôtures ou leurs constructions de toutes inscriptions et la mise en place de toutes installations d'intérêt commun.

2) Entretien

Chaque propriétaire ou occupant de chaque lot doit entretenir en état de propreté le trottoir, s'il y en a un, au droit de sa façade. En cas de neige, il doit faire le nécessaire pour déblayer le trottoir en face de sa propriété afin d'assurer le passage des piétons.

CHAPITRE VI – CONDITIONS GENERALES DE VENTE

ARTICLE 24 – VENTE DES LOTS – DEPOT DE GARANTIE

1) Vente des lots

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur prend le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état, quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

En particulier, il ne peut élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et surface des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

Les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux prescriptions du règlement du lotissement.

2) Dépôt de garantie

Chaque acquéreur d'un lot doit constituer un dépôt de **deux mille francs (2.000 francs)** entre les mains du notaire chargé de la passation des actes du lotissement, en garantie de la conservation des ouvrages de voirie, espaces publics et réseaux au droit de son lot. Ce dépôt est versé à l'association syndicale après obtention du certificat définitif de conformité administratif, à titre de fonds de roulement.

Le cas échéant, les frais de remise en état des ouvrages de voirie, espaces publics et réseaux nécessités par les dégradations commises par l'acquéreur, sont prélevés sur ce dépôt, sauf à parfaire.

ARTICLE 25 – NULLITE

Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus en méconnaissance des dispositions du règlement du lotissement sont nuls et de nul effet, en application de l'article L. 315.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 26 - MESURAGE ET BORNAGE DES LOTS

Le lotisseur doit, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par le géomètre expert chargé de la confection des plans réguliers.

A l'occasion de leur acquisition, un plan régulier de chaque lot, comportant toutes les indications cadastrales nécessaires à la publicité foncière, est dressé par ledit géomètre expert et doit obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définit les limites du lot et sa contenance définitive. Il doit être utilisé pour établir le plan de masse 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 et le bornage de son lot. Aucune réclamation n'est plus recevable après la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 27 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

ARTICLE 28 – FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente.

ARTICLE 29 – RESERVE DE PRIVILEGE – ACTION RESOLUTOIRE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix principal, intérêts, frais et accessoires, et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente et ce, par privilège expressément réservé aux vendeurs.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30 – ASSOCIATION SYNDICALE

Il est constitué entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains du lotissement une association syndicale libre dont chaque acquéreur fait partie de droit et obligatoirement par le fait même de son acquisition.

Cette association syndicale a pour but de s'approprier, gérer et administrer les biens communs du lotissement, en particulier les voies et les parties communes et de veiller au respect du règlement du lotissement.

Les statuts de cette association syndicale sont joints au dossier d'autorisation du lotissement.

L'association prend naissance lors de la vente du premier lot. Elle fait alors l'objet de la publicité légale.

ARTICLE 31 – GARANTIES ET DROITS DU LOTISSEUR

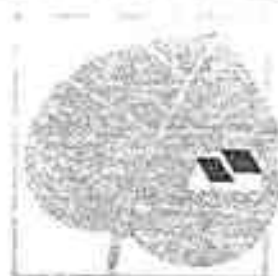
Le lotisseur est tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.

Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent cahier des charges, du règlement du lotissement ou de celles indiquées aux titres de propriété.

Il est fait par le lotisseur aux propriétaires, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées dans le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement et auxquelles ils auraient été convenu.

**FONCIER
CONSEIL**

INTERVENTION POUR
LES TERRAINS ET LEUR
ENVIRONNEMENT
Foncier Conseil S.N.C.



74, Rue G. Bonnac
33000 BORDEAUX
Tél 05-56-93-20-37

COMMUNE DE BRUGES

LA MAISONNERAIE DES MARAICHERS

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Date : 25-04-2000
Modifications:

Pièce N° 6

Dossier n° 73/98

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de Bruges

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

La Maisonnaie des Maraîchers

ARTICLE 1 – CONSTITUTION

1.1 En application de l'article R.315.8 du Code de l'Urbanisme et par le fait de leur acquisition les acquéreurs des lots du lotissement dénommé «**la Maisonnaie des Maraîchers**», sont de plein droit et obligatoirement membres d'une association syndicale libre constituée dans les termes des lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888 et du décret du 22 décembre 1926, laquelle fonctionne suivant les présents statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

Tout propriétaire ou copropriétaire, lotisseur y compris, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles précitées, sera membre de plein droit de la présente association syndicale.

1.2 Cette association prendra naissance dès la vente du premier lot.

1.3 Le lotisseur demeure membre de droit de l'association aussi longtemps qu'il reste propriétaire de lots du lotissement, et perd cette qualité lors de la dernière cession.

1.4 L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2, de la loi du 21 juin 1865, résultent :

- a) soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts,
- b) soit de la signature de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur ou à titre gratuit, portant sur tout ou partie d'un lot du lotissement.

En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation ou de mutation, imposer aux futurs propriétaires l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association, faute de quoi il restera personnellement engagé vis à vis de celle-ci.

1.5 Cette association prendra le nom de «**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LA MAISONNERAIE DES MARAICHERS**».

Sa durée sera illimitée jusqu'à la reprise par la commune des voiries et équipements.

1.6 Le siège de l'association sera au domicile de son directeur. Il pourra être transféré en tout autre lieu et par décision du syndicat qui est ci-après constitué.

ARTICLE 2 –OBJET

L'association a pour objet :

- L'appropriation, l'amélioration, l'entretien et la gestion de la voirie, des espaces verts, des parkings et des installations de desserte des divers fluides, eau, P.T.T., éclairage, distribution d'énergie électrique et d'une façon générale toutes les installations d'intérêt commun.
- La police et la parfaite exécution des règles posées par le règlement et le cahier des charges du lotissement.

ARTICLE 3 – ASSEMBLEE GENERALE

3.1 L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou de plusieurs lots.

3.2 Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne ; les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux ; l'usufruitier représente le nu-propriétaire.

Les propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire, membre lui-même de l'association et muni d'un pouvoir écrit.

3.3 Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception, quinze jours au moins avant la réunion, par les soins du directeur. Elles comportent l'indication du jour, heure, lieu et objet de la séance.

3.4 La première assemblée générale sera :

- a) obligatoirement convoquée par le lotisseur dans le mois suivant la vente de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant la vente du dernier lot.
- b) en cas de non-respect de cette obligation et conformément à l'article R.315-6 c du code de l'urbanisme, tout attributaire d'un lot, pourra provoquer par ordonnance, sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une assemblée.

Son ordre du jour comportera la désignation des membres du syndicat.

3.5 L'assemblée générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le directeur dans les lettres de convocation.

En outre, l'assemblée générale peut être convoquée chaque fois que le syndicat le jugera nécessaire. Le directeur est tenu de la convoquer si la demande lui en est faite par la moitié au moins des propriétaires, avec indication d'un ordre du jour.

3.6 L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre des voix des membres présents ou représentés atteint le quart des voix de tous les propriétaires.

3.7 Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation peut être faite par les soins du directeur à huit jours d'intervalle. Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion, quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

3.8 Il est attribué à chaque propriétaire une voix par logement.

3.9 L'assemblée générale nomme le syndicat de l'association.

3.10 Elle est compétente pour les questions comprises dans l'objet de l'association dont elle arrête définitivement les comptes chaque année. Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association et du cahier des charges ainsi que des documents du lotissement en vue de l'application de l'article L.315-3 du Code de l'Urbanisme.

3.11 Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

3.12 Les délibérations de l'assemblée générale portent sur les questions inscrites à l'ordre du jour et sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres, au directeur, par lettre recommandée avec avis de réception.

3.13 L'assemblée générale est présidée par le directeur du syndicat ou par le directeur adjoint ou, à défaut, par le membre le plus âgé.

3.14 Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Toutefois, les décisions suivantes doivent être prises à la majorité des deux tiers des voix de tous les membres, présents ou non :

- Création d'un élément d'équipement nouveau
- Modification des statuts ou du cahier des charges.

D'autre part si la décision porte sur une modification des pièces du dossier de lotissement, elle doit être prise à la majorité alternative fixée par l'article L 315.3-3 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, l'assemblée générale ne peut, sinon à l'unanimité, modifier les règles de répartition des dépenses fixées par le cahier des charges.

ARTICLE 4 – LE SYNDICAT

4.1 L'association syndicale est administrée par un syndicat d'au moins quatre membres élus par l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut désigner également des membres suppléants destinés à remplacer, sur désignation du syndicat, les membres démissionnaires, décédés ou frappés d'une incapacité d'exercer leurs fonctions.

4.2 Les syndics sont élus pour trois ans au maximum et sont rééligibles.

A titre provisoire, et en l'attente de la première réunion, l'association sera administrée par le lotisseur, qui disposera des pouvoirs du syndicat.

- 4.3 Le syndicat se réunit sous la présidence du directeur, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins trois fois par an.

Tout syndic n'ayant pas assisté sans motif valable à trois réunions consécutives sera avisé par lettre recommandée qu'il n'appartient plus au syndicat. Il sera alors remplacé par le membre suppléant choisi par le syndicat.

- 4.4 Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du directeur est prépondérante. Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents mais, en ce cas, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

- 4.5 Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations du syndicat.

- 4.6 Le syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

Il fait de même exécuter tous les travaux d'une autre nature décidés par l'assemblée générale.

- 4.7 Le syndicat nomme les agents de l'association et fixe leur traitement. Il peut recourir à un prestataire de services, professionnel ou non, pour l'assister dans ses tâches. Il en fixe la rémunération.

- 4.8 Il vote le budget annuel, dresse l'état de répartition et, chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'association.

- 4.9 Il décide de l'engagement de toutes actions devant les tribunaux et de la défense à toutes actions engagées contre l'association.

ARTICLE 5 – LE DIRECTEUR

- 5.1 Le syndicat désigne en son sein un directeur.

- 5.2 Le directeur préside les réunions du syndicat et de l'assemblée générale. Il représente l'association vis à vis des tiers.

- 5.3 Il veille à la conservation des archives et registres de l'association.

- 5.4 Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faite aux voies, aux réseaux divers et aux parties communes du lotissement pour un motif quelconque.

- 5.5 Il représente l'association syndicale en justice, tant en demande qu'en défense.

- 5.6 Généralement, il agit pour le compte de l'association au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

- 5.7 A cet effet, il signe tous actes, prend engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, engage l'association au paiement de tous frais quelconques.

Avant le 31 décembre de chaque année, le directeur fait constater les mutations de propriété survenues pendant l'année précédente et modifier en conséquence l'état nominatif des membres de l'association.

- 5.8 Le directeur ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel, ni solidaire ; il ne répond que de l'exécution de son mandat.
- 5.9 Il prépare le projet du budget et le présente au syndicat pour approbation et engagement des dépenses correspondantes.
- 5.10 Il a qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires sauf à en référer dans les plus brefs délais au syndicat ou à l'assemblée générale.
- 5.11 En aucun cas, le lotisseur ne peut exercer la fonction de directeur après la première réunion de l'assemblée générale.

ARTICLE 6 – RECOUVREMENT DES DEPENSES

- 6.1 Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des équipements et services communs du lotissement dans la mesure prévue par le cahier des charges.

Tant que tous les lots n'auront pas été vendus, seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots ayant donné lieu à obtention du certificat prévu à l'article R.315-36 a, participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

- 6.2 La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par le syndicat.
- 6.3 Toute cotisation impayée après trois mois à dater de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de un et demi pour cent (1,5%) par mois calculé par périodes indivisibles d'un mois.
- 6.4 Toutes contestations et tous différends concernant l'association syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

ARTICLE 7 – NAISSANCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE – PUBLICITE

- 7.1 L'association prend naissance lors de la première vente consentie par le lotisseur.
- 7.2 Un extrait de l'acte d'association devra, dans le délai d'un mois à partir de la naissance de l'association, être publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement ou, à défaut, dans l'un des journaux du département.

Il sera, en outre, transmis au préfet pour insertion dans le recueil des actes administratifs de la préfecture.

- 7.3 Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée, l'association devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers.

La police souscrite comportera une clause de garantie dite de « défense-recours » permettant à l'association de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait

amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

ATTESTATION

Nous soussignés,
 FONCIER CONSEIL – S.N.C. au capital de 5.100.000 Euros, dont le siège est 6, rue du Général Foy –
 75008 PARIS,

Attestons que le lot n°10 appartenant au lotissement :

« **La Maisonnaire des Maraichers** » à BRUGES (Gironde)

dont la superficie est de : 413 m²

peut supporter un construction dont la surface hors œuvre nette est de 270 m².

Fait à Bordeaux, le 23/04/2002



 M. LAMOUR

COMMUNE DE BRUGES

La Maisonnaire des Maraîchers

PLAN DE SITUATION

Echelle : 1/5000



GEOMETRES:

Cabinet BEAUBATON-GUICHARD
23, Rue de Carres-33520 BRUGES
Tel: 05.56.28.18.24 - Fax: 05.56.28.73.90

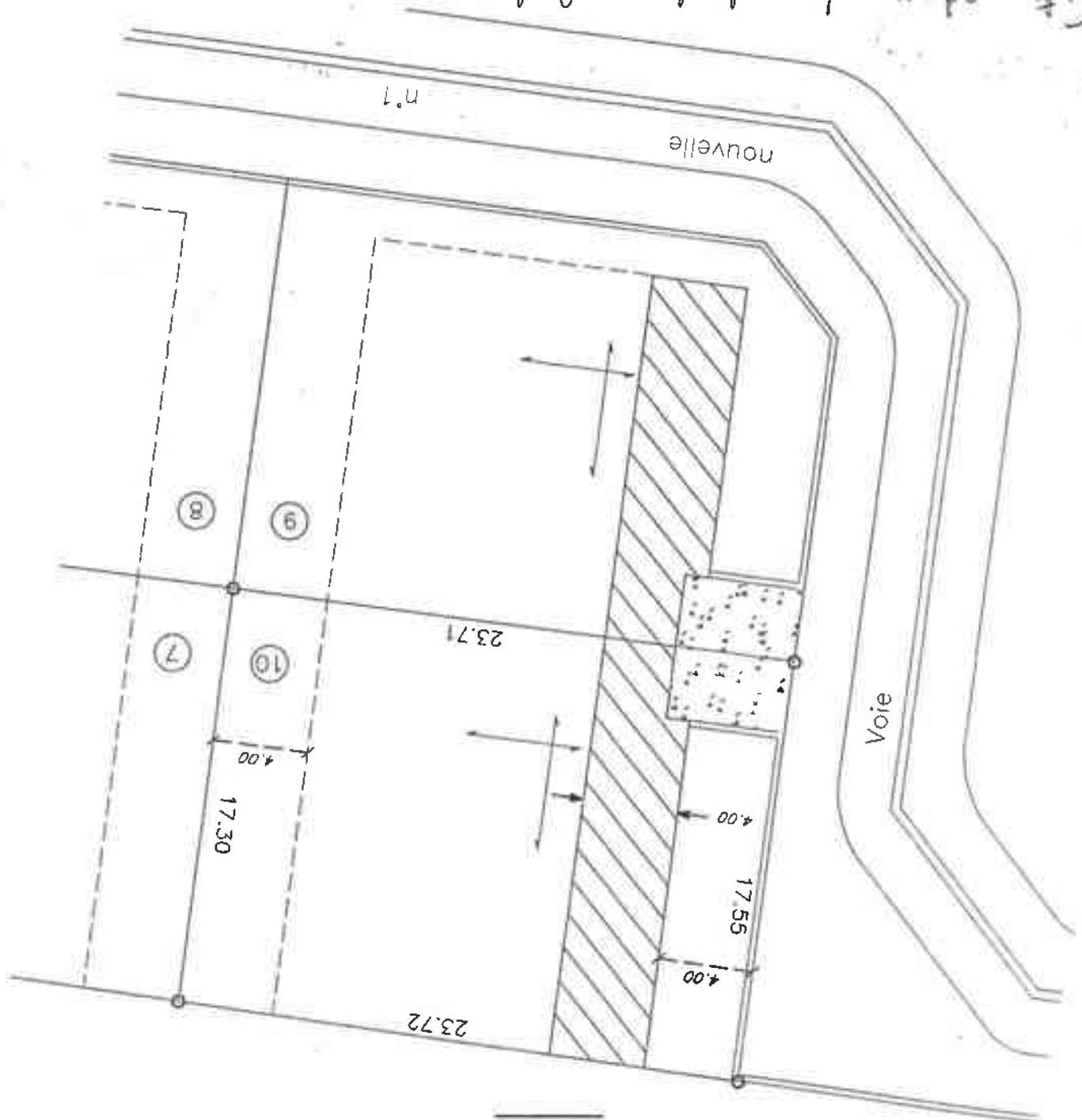
Lot vendu
MARS 2001

CONCEPTION - VRD:

S.C.P. P. de BOURAYNE et V. DUBES
Géomètres-Experts Associés
25, Rue du Commandant Charcot
33200 BORDEAUX-CAUDERAN - Tel: 05.56.08.04.96

PLAN DE MASSE

Echelle : 1/250



Future Adresse : Rue des Anciens Combattants
 d'Afrique du Nord
 3850 BRUGES.

LOT N°10

Superficie : 413m²

Nom de l'acquéreur :

Références cadastrales : Section AL Parcelle 159

Plage d'implantation obligatoire
 de la façade
 Limite de zone aedificandi
 Sens de façage imposé
 (deux possibilités)