

Departement de l'Eure

LE BOULAY MORIN

"Les Tilleuls"

Cahier des charges

URBAPAC
Développement
Aménageur Concepteur
13, rue des Carrières
BP50 - 78520 Limay
Tel: 01.30.92.93.00

Echelle :

Date : 2 3 1 2 1 0

ABC Alignements

Bureau d'études VRD
28 rue des Gains
78930 AUFFREVILLE
Tel: 06.22.65.18.97

Modifications :

URBAPAC DEVELOPPEMENT

Tél. 01 30 92 93 00

13, Rue des Carrières

78520 LIMAY

Numéro d'opération :

2032

CAHIER DES CHARGES

OBJET : Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé applicables au lotissement, ainsi que les conditions générales de vente qui seront consenties par la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** de même que les conditions de revente successives qui pourront intervenir.

Il est opposable à toute personne, propriétaire ou occupant d'un ou plusieurs lots, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société.

Ils sont membres de l'Association Syndicale Libre définis à l'article 2 des Statuts de l'Association et adhérents aux statuts.

Le cahier des charges doit être rappelé dans tout acte de vente ou de location, même en cas de revente.

Le respect des règles qui vont suivre sera assuré par tout propriétaire d'un lot, subrogé aux droits de la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT**, qui pourra exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées, auxquelles cet autre propriétaire aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires devra être résolu directement entre eux, sans que la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** puisse être mise en cause à ce sujet.

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 et intérêts.

I - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Article 1 - Désignation de la propriété

Le terrain vendu est issu d'une propriété située dans la Commune de **LE BOULAY-MORIN** cadastré **section A n°94- 433** d'une superficie totale d'environ **36 720 m²**. Le lotissement est composé de **23 lots** et a été approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de **LE BOULAY-MORIN** en date du 2 avril 2008 et les arrêtés modificatifs ultérieurs.

Toutes subdivisions sont interdites, les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lieux. La réunion de deux parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation à condition de respecter les règles d'implantation propres à chacun des lots.

Article 2 - Conditions Générales

Les ventes ont lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment :

- Les biens sont vendus en leur état et au jour de l'entrée en jouissance sans garantie de sol ni de sous-sol, ni de contenance.
- L'acquéreur souffrira les servitudes passives de toute nature et profitera des servitudes actives qui pourraient grever l'immeuble.
- L'acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les biens vendus peuvent et pourront être assujettis.
- Les frais de dépôts de pièces seront dus par chaque acquéreur à concurrence de 1/23^e. Ils seront réglés directement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte de vente.
- Sont formellement prohibés : les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés aménagés ou non, tentes, même s'il s'agit d'installations temporaires. Le stationnement des caravanes n'est autorisé que sous abri fermé.
- Ne seront tolérées que les installations de chantier pendant la période de construction de l'habitation et en tout état de cause, pendant un délai ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.

Modification du lotissement :

Le lotisseur et les acquéreurs reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions d'urbanisme en vigueur dans la Commune, et qu'en aucun cas, l'application du cahier des charges ne pourra faire obstacle au règlement du lotissement.

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées à condition que la modification réunisse l'accord des 2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la superficie des lots ou des 3/4 des propriétaires représentant au moins les 2/3 de la superficie des lots. (Article L 442-10 du code de l'Urbanisme).

Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord de l'administration, de modifier les plans du lotissement sans que l'un quelconque des acquéreurs, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation.

Article 3 - Bornage

La Société procédera au bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé, à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération.

Article 4 - Equipements communs

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

- Les voies de desserte et piétonnes.
- Les réseaux divers d'eau, d'électricité, de téléphone, d'assainissement, d'éclairage public.
- Les espaces verts.

La création de ces équipements est à la charge de la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** qui se réserve le droit de s'y raccorder ou de les utiliser dans le cadre d'une extension future du programme, et sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Article 5 - Dispositions relatives aux espaces communs

5.1 Les sols des voies et des espaces libres du lotissement ainsi que les réseaux sont propriétés commune et indivise des lotis, jusqu'à leur incorporation dans le domaine public communal (convention du 30 juillet 2009 annexée). Toutefois, en attendant ce classement, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation publique sans que quiconque puisse s'y opposer.

L'Association Syndicale Libre existe entre les propriétaires dépendant du lotissement «Les Tilleuls».- L'Association est régie par le décret pris pour son application, n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, l'article R 442-7 du code de l'urbanisme, les Statuts de l'ASL et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

Elle aura la charge et la responsabilité du bon entretien et des réparations de la voirie et des espaces libres publics, des réseaux, des noues d'infiltration, bassin de rétention, réserve à incendie ainsi que tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état des réseaux.

Les charges afférentes à ces équipements communs, soit le coût de leur réparation, entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire sera assujéti, les primes d'assurances et les frais de leur gestion, seront assumées par l'Association Syndicale des propriétaires, y compris la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** dès le moment où la première vente sera réalisée.

Elles seront réparties entre les propriétaires à raison d'une part par lot selon les modalités prévues à l'article 23 des Statuts de l'Association Syndicale Libre.

Il sera perçu lors de l'acquisition une somme de **CENT CINQUANTE TROIS EUROS** au profit d'un compte ouvert au nom de l'association syndicale afin de constituer un fonds de roulement pour couvrir les premiers frais d'entretiens de la voirie, espaces verts, réseaux et éclairage public des parties communes.

Les charges afférentes à la constitution de l'Association (frais de publicité), Acte constatant transfert de propriété des voies et espaces communs ainsi que des réseaux du lotissement au profit de l'Association seront assurées par l'Association

Syndicale. En attendant le classement dans le domaine public, l'Association procédera aux appels de fonds votés lors de la première assemblée constitutive auprès de tous les propriétaires.

Le classement dans le domaine public communal interviendra à l'initiative de la Municipalité dès qu'elle le désirera et sans que l'Association Syndicale puisse s'y opposer. De plus, pour des raisons liées à la sécurité routière, la Municipalité entend instaurer un sens unique afin de limiter les sorties sur la rue du Château sauf cas des lots n°21, 22 et 23.

Il est expressément convenu que les membres de l'Association Syndicale devront se conformer aux arrêtés municipaux avant même le classement de la voirie dans le Domaine Public, ils ne pourront s'opposer à la libre circulation des riverains de la rue du Château vers la RD n°155.

5.2 La cession de la voirie, espaces communs et l'ensemble des réseaux seront cédés à l'Association Syndicale Libre conformément aux Statuts à l'article 7 intitulé « Transfert de propriété » de la première vente avec le premier acquéreur devenu président provisoire dès que les formalités de publicité auront été accomplies.

5.3 Les frais de quote-part d'impôt foncier sur propriété non bâtie seront dus par les acquéreurs le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Article 6 – Servitudes acoustiques.

Les acquéreurs des lots sont informés que compte tenu de la proximité de la RD n°155 les futures constructions devront présenter un minimum d'isolation phonique, soigner les façades exposées aux agressions extérieures de manière à ce que le bruit à l'intérieur de chaque logement ne dépasse pas les limites admises par les règles générales de construction (application de l'article R 111-4 du code de la construction et de l'habitation).

Article 7 - Ecoulement des eaux

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux et, plus spécialement, d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Les eaux pluviales de chaque parcelle à usage d'habitation individuelle doivent être collectées et dirigées vers un dispositif d'infiltration, selon les dispositions de l'article 2 du programme des travaux.

Article 8 - Réseaux

8.1 Réseaux divers

Tous les lots sont tenus de se raccorder aux réseaux en utilisant les branchements prévus à cet effet. Eau potable, électricité téléphone, exécutés au titre des aménagements généraux du lotissement.

8.2 Assainissement

8.2.1 Eaux usées

Chaque lot sera raccordé au réseau principal par l'intermédiaire d'un regard 40 x 40 béton (ou regard préfabriqué Ø 300 PVC) avec tampon fonte B125 (implanté en limite de propriété) et d'une canalisation Ø 160 PVC CR8.

8.2.1.1 Pompe de relevage

Pour l'ensemble des lots et en fonction de l'implantation de l'altimétrie des constructions, une pompe de relevage des eaux usées, pourrait être nécessaire.

D'une manière générale, la configuration des réseaux EU est dessinée sur le plan d'assainissement.

8.2.2 Eaux pluviales

Chaque parcelle fera son affaire personnelle des eaux pluviales de toiture par l'intermédiaire de tranchée d'infiltration, conformément au dossier loi sur l'eau réalisé par la Société V-SCAN ENVIRONNEMENT. (Article III.2.3).

8.2.2.1 En cas de réalisation de sous-sol (cave),

Du fait que l'acquéreur devra traiter les eaux pluviales à la parcelle, celui-ci devra prendre toutes dispositions afin de canaliser les eaux pluviales afin d'éviter tout risque d'inondation et d'assurer l'étanchéité du sous-sol afin d'éviter tout risque d'infiltration.

Le rejet direct des Eaux Pluviales dans le réseau Eaux Usées est formellement prohibé.

8.2.3 Convention d'entretien des ouvrages en matière de gestion des eaux pluviales.

La présente convention en date du 25 juin 2009 est annexée au cahier des charges.

Article 9 - Servitudes imposées à chaque lot

9.1 En ce qui concerne les canalisations souterraines, chaque lot devra supporter le passage de celles qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds.

9.2 Des sujets de grandes hauteurs sont répartis sur l'ensemble de l'opération. Il appartient à chaque acquéreur de s'assurer de l'implantation de sa future construction par rapports aux arbres existants tant sur la partie privative et par rapport aux espaces communs. (surplomb de branches, racines). Les acquéreurs feront leur affaire personnelle des arbres se trouvant sur leur parcelle. (abattages, coupe) sans recours contre le vendeur.

Article 10 - Servitude de passage de canalisations

10.1 Suivant acte de vente en date du 23 juin 1990, par les Consorts MULLER à Monsieur et Madame SAINTY par devant Jean-Luc BRETEVILLE et Philippe POINSOTTE, Notaires à Evreux il a été constitué une servitude de passage de canalisations entre le fonds dominant cadastré section A n°284 et le fonds servant nouvellement cadastré section A n° 433 (anciennement cadastrée section A n°285) et littéralement rapportée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE »

Les parties rappellent que l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales en provenance de l'immeuble vendu s'effectue par une canalisation matérialisée en rouge sur le plan qui demeurera annexé aux présentes et située pour partie sur le surplus de la propriété restant appartenir au vendeur cadastrée section A n°285.

En considération de cette situation le vendeur concède au profit de l'immeuble vendu une servitude d'écoulement d'eaux usées et d'eaux pluviales, s'interdisant d'exiger de l'acquéreur ou de tout propriétaire successif de l'immeuble présentement vendu une modification quelconque de cette canalisation et s'oblige à rapporter la présente servitude dans tout acte portant mutation de la parcelle A n°285 de manière à la rendre opposable au futur propriétaire de cette même parcelle.

Cette servitude est constituée à titre purement gratuit.

Il est ici rappelé à toutes fins utiles que la parcelle A 285 appartient au vendeur pour l'avoir recueillie dans la succession de Monsieur Maurice MULLER ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » »

10.2 Suivant acte de vente en date du 24 juillet 2009, entre les Consorts MULLER et la Société URBAPAC DEVELOPPEMENT par devant Maître POINSOTTE, il est précisé :

« Que cette servitude n'a plus cours à ce jour en tant qu'elle concerne l'évacuation des eaux usées, la commune de situation étant dotée désormais d'un réseau de tout à l'égout et la propriété cadastrée section A numéro 284 étant raccordé à celui-ci ».

L'élimination des Eaux Pluviales se faisant au moyen de la présente servitude relatée à article 10.1

Article 11 - Obligation de contracter les assurances.

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

II - REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Article 12 – Permis de construire

Chaque propriétaire construit, dans le respect des dispositions du Plan d'Occupation des Sols, du règlement du lotissement et du cahier des charges, après avoir obtenu un permis de construire.

Il construit lorsqu'il l'entend, et à ses frais et risques dans les délais légaux.

Article 13 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement couvertes ou non, sur la propriété.

Le plan de voirie/espaces verts, précise les accès véhicules pour chaque lot. Cas des lots n°5 à 8, 10 à 13 et 17 les aires de stationnement non closes sont réalisées sur l'emprise de la parcelle par des emplacements de (4,5 m X 5 m)

Article 14 - Clôtures et plantations

Avant la demande de conformité, les acquéreurs devront intégrer les coffrets de raccordement implantés à l'alignement dans un élément de mur, en y intégrant la boîte aux lettres.

Ces éléments de murs devront respecter le règlement. (Article 11.4 du règlement et plan joint en annexe).

Dans l'année qui suivra la délivrance du certificat de conformité, les acquéreurs devront :

- Au-delà de la zone comprise entre la voie et la construction, qui doit être traitée en jardin d'agrément, les acquéreurs des lots seront tenus d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes.

Ces plantations devront avoir lieu au plus tard dans l'année suivant l'achèvement de la construction.- réaliser les clôtures (plantations, murs) sur voies.

Article 15 - Etat des lieux

Un procès verbal de réception sera établi préalablement à l'acte de vente afin de constater l'état du terrain (bornage, coffrets, réseaux) de sorte qu'il ne sera pas donné suite aux réclamations éventuelles après la signature des actes notariés.

Il appartient à chaque acquéreur de respecter et de faire respecter auprès des constructeurs les dispositions ci-après.

Article 16 - Prescriptions de chantier

16.1 Afin d'éviter tout dommage causé aux ouvrages publics de desserte pendant l'édification des constructions, l'acquéreur devra respecter et faire respecter par son constructeur les dispositions ci-dessous :

- chaque acquéreur devra mettre en place une clôture provisoire autour de son lot,

- les matériaux nécessaires à la construction seront entreposés sur le lot lui-même et jamais sur la voie publique (chaussée ou trottoirs),
- l'accès au lot ne pourra se faire que par un emplacement (renforcé) aménagé à cet effet par le constructeur. Pendant toute la durée des travaux, du trottoir depuis le caniveau jusqu'à 1 m à l'intérieur du lot, sur toute la largeur utilisée par les engins de chantier avec un minimum de 5 m, devra être protégé par un lit de bastinges de 8 cm d'épaisseur.

Ces bastinges devront être liés entre eux. L'ouverture de chantier ne sera autorisée que dans ces conditions.

Toute infraction entraînera la responsabilité directe de l'acquéreur vis à vis des autres propriétaires.

- le stationnement des véhicules lourds est interdit sur les trottoirs,
- la voirie devra rester propre,
- la construction une fois terminée, le chantier devra être nettoyé et les terres excédentaires évacuées dans les meilleurs délais.

Toute dégradation résultant du non-respect de ces prescriptions engagera la responsabilité personnelle des acquéreurs quant aux réparations à effectuer.

Dès lors, la responsabilité de la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** ne pourra pas être mise en cause du fait du manque de respect de ces prescriptions.

16.2 Une somme forfaitaire de **CINQ CENTS EUROS** sera versée par chaque acquéreur de lot au profit de la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT**, à la signature de l'acte authentique pour couvrir les frais dus pour les réparations courantes des équipements ou des espaces communs jusqu'à la tenue de la première assemblée constitutive de l'Association Syndicale.

La Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** assurera :

- Tonte des espaces engazonnés pendant une période d'une année à compter de la première vente.
- Remplacements des arbres abimés,
- Remise en état des espaces verts suite au passage d'engins,
- Remise en état des bordures épaufrées.

Ce versement ne donnera pas lieu à un décompte des frais engagés ni à la restitution du solde.

16.3 Les travaux de réfection sur partie privative ou en limite de propriété seront à la charge exclusive du propriétaire du lot. (accès défoncés, coffrets à changer, tampons déplacés ou cassés).

16.4 Les grosses réparations seront supportées par les co-lotis à concurrence de 1/23^e par lot du montant total des travaux de réfection. Il est précisé que le versement correspondant aux « *réparations courantes des équipements ou espaces communs* » ne saurait constituer un acompte pour financer les travaux ci-dessous énoncés.

Il sera effectué un état des lieux avec les membres du bureau de l'ASL. Dès lors l'Association procédera à un appel de fonds pour financer les dits travaux.

Ces travaux concernent :

- Travaux de réfection des couches de roulement abîmés par les engins de chantiers ou par les matériaux de construction (béton, ravalement, traces de chenilles, etc...)
- Travaux de réfection des trottoirs affaissés par le passage de véhicules lourds.
- Travaux de remise en état des candélabres,
- Travaux de remise en état des réseaux divers dégradés (eau potable, téléphone, éclairage, réseaux basse/moyenne tension.
- Travaux de réfection des accès publics affaissés dû au manque de protection de ces derniers.
- Travaux de remise en état des ouvrages d'assainissement EU/EP dégradés par les travaux de construction (béton et laitance, gravats, etc.. introduits dans les canalisations EU/EP).
- Remplacement des végétaux morts par manque d'arrosage.

Article 17 - Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et, plus généralement, les éléments extérieurs en bois doivent être teintés, tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon ce qui sera décidé par arrêté municipal, qui prendra en considération tous éléments d'appréciation utiles pour en fixer la périodicité.

Article 18 - Servitudes particulières

18.1 Jouissance des lieux

Toute activité susceptible de nuire au repos, à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est interdite. Les tondeuses à gazon électriques sont vivement recommandées.

18.2 Entretien des parcelles et plantations

Tout occupant d'un lot, à quelque titre que ce soit, est tenu de conserver les plantations en bon état et est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot.

Il devra maintenir sa parcelle dans un état propre de façon à assurer l'aspect agréable et le caractère du lotissement.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

18.3 Murs existants

Cas des lots n°9 à 13

Chaque acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de l'état du mur en bordure de la RD n°155. Il devra le maintenir dans un état propre et s'engage à faire tous travaux de réfection si nécessaire.

18.4 Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret, qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite.

18.5 Antennes de télévision et de radio

Si les conditions locales de réception le permettent, les antennes de télévision et de radio devront être installées en combles, sous la toiture.

Les paraboles doivent être installées aux endroits peu visibles des voies ou espaces communs.

18.6 Containers

Les containers sont situés à l'intérieur de l'opération, (espace vert central).

Article 19 - Affichage

Toute publicité ou affichage sont interdits sous réserve des exceptions suivantes :

- a) panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- b) panneaux dits de chantier

Article 20 - Bruits

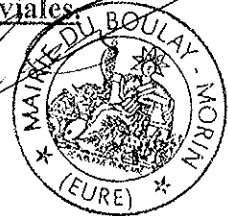
L'usage discret d'appareils de reproduction sonore est autorisé. A partir de dix heures du soir, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

L'installation de poulailler est prohibée.

ANNEXE 1

Convention d'entretien des Ouvrages en matière de gestion des eaux pluviales

Objet : Lotissement « Les Tilleuls »



La Commune de **LE BOULAY MORIN** possède la compétence en matière de gestion des eaux pluviales.

A la suite des travaux, l'ensemble des ouvrages hydrauliques sera rétrocédé à la Commune.

Toutefois dans le cadre de la présente opération les ouvrages seront remis à l'Association Syndicale Libre « Les Tilleuls » dans l'attente de la reprise par la Commune de l'ensemble des ouvrages de voirie et des réseaux.

Article 1. L'Association Syndicale aura donc la responsabilité :

1. D'entretenir et de vérifier au minimum tous les 6 mois, les réseaux de collecte des eaux pluviales des parties communes (canalisations, regards Ø 1 000, grilles avaloirs).
2. D'entretenir le bassin d'infiltration et les noues d'infiltration enherbées, l'herbe sera tondu régulièrement, en fonction des conditions météorologiques.

Article 2. La Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** ou toute société qui se sera substituée assumera les conditions d'entretien prévu à l'article 1, au jour de la réalisation du présent ouvrage jusqu'à la constitution de l'Association Syndicale avec le premier acquéreur prévu à l'article 7 des Statuts de l'Association.

Article 3. La Commune de **LE BOULAY MORIN**, représentée par **Monsieur EUDIER**, Maire en exercice, s'engage dès la reprise de la voirie et des réseaux à assumer l'entretien dans les conditions énoncées ci-dessus.

Article 4. L'opération sera autonome en matière de gestion des eaux pluviales par la création de noues d'infiltration et de bassin d'infiltration pour les parties communes.

Les ouvrages de collecte des eaux pluviales seront dimensionnés pour une pluie centennale. Une surverse sera réalisée sur la Rue du Château en cas de saturation du réseau « eau pluviale » pour un événement pluvieux dépassant une pluie centennale, afin d'éviter que l'eau ne transite par les propriétés situées en contre bas de l'opération.

La commune de **LE BOULAY MORIN**, représentée par **Monsieur EUDIER**, Maire en exercice, autorise la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** à réaliser la surverse d'eau pluviale sur la Rue du Château.

Article 5. La présente convention sera annexée au cahier des charges de l'opération « Les Tilleuls » dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur et publiée au bureau des hypothèques par le notaire rédacteur des actes de vente.

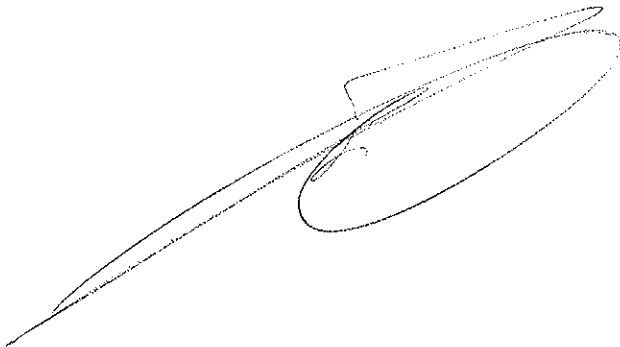
Fait à **LE BOULAY MORIN**

En quatre originaux

Le, *25. Juin 2009*.....

Pour la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT**

Pour la Mairie de **LE BOULAY MORIN**



CONVENTION

Entre les soussignées :

La Commune de LE BOULAY MORIN (27), Représentée par Monsieur le Maire,
domicilié à la Mairie de LE BOULAY MORIN,

D'une part,

Et

La Société URBAPAC DEVELOPPEMENT, au capital de 15 000 €, Siret n°
487 454 001 00024, ayant son siège social à Limay (78 520), 13, Impasse des
Carrières, représentée par Monsieur **Christophe GRIGNÉ**.

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE,

La Société URBAPAC DEVELOPPEMENT va procéder à l'aménagement d'un
lotissement de 23 lots de terrains à bâtir, libres de construction sur un terrain à LE
BOULAY MORIN, Rue du Château cadastré section **A n°94 et 433** pour une
contenance de 36 720 m² environ.

Ce projet à donné lieu à :

- Délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2001, instituant la participation pour voirie et réseaux.
- Délibérations du Conseil Municipal du 3 octobre 2007, approuvant le projet de lotissement et considérant le montant de la PVR à la somme de 8 277€ afin de renforcer le réseau d'électricité basse tension.
- Un arrêté de lotir n°027 099 07 F 0006 en date du 2 avril 2008 au profit de la Société IMNOMA.

1106

CG

- Un arrêté de transfert n° 027 099 07 F 0006 6-1 en date du 16 décembre 2008 au profit de la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT**.
- Un permis d'aménager modificatif n° 027 099 07 F 0006-2 en date du 5 mars 2009.
- La convention en date du 26 Juin 2009 entre la Commune de LE BOULAY MORIN et la Société URBAPAC DEVELOPPEMENT pour le versement de la participation pour voirie et réseaux.

La présente convention, a pour objet de définir, l'intégration dans le domaine communal des voiries, réseaux divers, espaces communs et équipements de viabilité de ce lotissement réalisés dans le cadre du permis d'aménager originel et des arrêtés modificatifs successifs selon les lois et règlements des différents avis des services consultés : Conseil Général, Communauté d'agglomération d'Evreux, protection contre l'incendie, police de l'eau et Direction Départementale de l'Équipement,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :

La Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** aménagera et équipera le terrain ci-dessus désigné et s'engage en tant que membre de L'Association Syndicale Libre « Les Tilleuls » à céder à la Commune de **LE BOULAY MORIN** les espaces collectifs (accès, espaces communs, espaces verts, réseaux et équipements collectifs) après exécution des prescriptions imposées dans l'arrêté de lotir originel, le permis d'aménager modificatif et arrêtés pris ultérieurement.

Article 2 :

L'objet de la cession est défini comme suit :

2.1 tranches 1 et 2

<i>lots</i>	<i>Désignation</i>	<i>Surface</i>
24	/voirie/stationnement/trottoirs	3 063 m ²
25	Pelouse/noue/réserve incendie	4 216 m ²
26a	Surplus espace vert	571 m ²
26b	transformateur	26 m ²
26c	Espaces verts sente piétonne	610 m ²
26d	Espaces verts	409 m ²
27	Emprise pour élargissement de la sente	130 m ²
Total surfaces cédées		9025 m²

lll C

C G

Ces surfaces figurent sur le plan voirie et espaces verts (PA 8.2) du permis d'aménager modificatif du 5 mars 2009. Elles sont susceptibles de modifications dans leurs désignations et leurs surfaces lors de modificatifs à venir.

2.2 Cession des parcelles formant les lots A et B de l'arrêté de lotir du 5 mars 2009, figurant comme emplacements réservés au Plan d'Occupation des Sols de la Commune.

Article 3 :

Les travaux sont définis dans le programme des travaux et plans déposés avec la demande de permis d'aménager, le cahier des charges de la Communauté d'agglomération d'Evreux sur l'assainissement en matière des eaux usées, ainsi que les directives de la police de l'eau.

3.1 Les travaux de mise en état de viabilité comprennent :

- ASSAINISSEMENT (eaux usées, eaux pluviales),
- VOIRIE,
- RESEAUX DIVERS (électricité BT, téléphone, eau, éclairage)
- ESPACES VERTS et COMMUNS.

3.2 L'annexe n°1 sur le mode de gestion des eaux pluviales.

Article 4 :

Monsieur le Maire de **LE BOULAY MORIN** ou son représentant est autorisé par La Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** à suivre l'exécution des travaux et aura à tout moment accès au chantier.

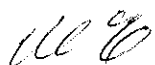
Article 5 :

A l'achèvement de chacune des tranches, la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** procèdera à la réception, en présence d'un représentant de la Mairie, et d'un membre du bureau de l'Association si celle-ci a été créée.

La Commune disposera d'un délai de trois mois à compter de la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux pour faire connaître à la Société qu'elle conteste la conformité des travaux.

Article 6 :

La cession interviendra après l'achèvement de l'ensemble des deux tranches, de sorte qu'il ne pourra y avoir de travaux à la charge de la **Société URBAPAC DEVELOPPEMENT** après la signature de l'acte de cession.



CG

Article 7 :

La Commune de **LE BOULAY MORIN** s'engage à parapher l'acte de cession de l'ensemble des espaces collectifs dans un délai de deux ans de la déclaration d'achèvement des travaux constatant l'achèvement de l'opération.

Article 8 :

La cession au profit de la Commune de **LE BOULAY MORIN** sera effectuée par acte notarié par devant Maître POINSOTTE, Notaire à Evreux 24 Rue de l'horloge pour l'euro symbolique.

Article 9 :

En attendant la cession des voies et espaces communs de l'opération « Les tilleuls » au profit de la Commune de **LE BOULAY MORIN**, il sera créée une Association Syndicale Libre des propriétaires. Association à laquelle sera dévolue la propriété, la gestion, l'entretien et les réparations.

Article 10 :

La présente convention sera annexée au cahier des charges de l'opération.

Fait à LE BOULAY MORIN
En quatre originaux,
Le 30 juillet 2009

Pour la Commune,
Monsieur Le Maire



Pour La Société URBAPAC DEVELOPPEMENT
Monsieur Christophe GRIGNÉ

URBAPAC DEVELOPPEMENT

Tél. 01.30.92.93.00

13, Rue des Carrières

78520 LIMAY