



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
ARRONDISSEMENT D'ARLES
COMMUNE DE MOLLEGES

Conseillers en exercice	: 23
Présents	: 23
Représentés	: 00
Votes pour	: 23
Votes contre	: 00
Abstention	: 00

Séance du : 23 avril 2026

Date de convocation : 17 avril 2026

OBJET : Approbation du cahier des charges et commercialisation du lotissement communal « LES OMBRES »

N°2026-04-23-06

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six et le vingt-trois avril à vingt heures trente-cinq, le Conseil Municipal de la Commune de Mollégès, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance ordinaire du mois d'avril sous la présidence de Madame Corinne CHABAUD, Maire. Monsieur Benoit FABRE a été élu secrétaire de séance.

Présents : Tous les Conseillers Municipaux.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune,

Vu l'arrêté de permis d'aménager n° 106 en date du 6 octobre 2025,

Vu l'avis du service des Domaines en date du 22 décembre 2025

Considérant que la commune a réalisé un lotissement communal dénommé « LES OMBRES », situé parcelle 85, 86, 20 section AK

Considérant la volonté de la commune de favoriser l'accession à la propriété à titre de résidence principale,

Considérant la nécessité d'encadrer la vente des lots et les conditions d'occupation,

Madame le Maire propose l'adoption d'un cahier des charges pour la vente des lots du lotissement les ombres.

Le cahier des charges du lotissement « Les Ombres », portant sur les parcelles cadastrées AK n°85, 86 et 20, définit les règles juridiques, techniques et d'usage applicables aux lots issus de l'opération d'aménagement.

Il précise que ce document, établi en complément du PLU communal, est **opposable à tous les acquéreurs successifs** et doit être annexé à tout acte de vente.

Les lots, au nombre de cinq, sont destinés à la construction de résidences principales.

Afin de garantir l'objectif de primo-accession et d'éviter toute spéculation immobilière, le cahier des charges instaure un **pacte de préférence d'une durée de 10 ans**, imposant notamment :

- l'obligation d'occupation en résidence principale,
- l'interdiction de location,
- un encadrement strict des conditions de revente, avec droit de préférence au profit de la commune et prix encadré.

Des obligations de construction sont également prévues, imposant le dépôt d'un permis de construire dans un délai d'un **an**.

Le document fixe par ailleurs des prescriptions relatives à la viabilisation, aux servitudes, à l'entretien, aux règles de voisinage, ainsi qu'aux conditions d'urbanisme (clôtures, gestion des eaux pluviales, nuisances, etc.).

Enfin, la voirie du lotissement sera intégrée au domaine public communal à l'issue des travaux.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

Article 1 – Approbation du cahier des charges

D'approuver le cahier des charges du lotissement communal « LES OMBRES », tel qu'annexé à la présente délibération.

Ce cahier des charges sera annexé à chaque acte de vente et s'imposera à tout acquéreur.

Article 2 – Fixation du prix de vente

De fixer le prix de vente des terrains à **280 € TTC le m²**, conformément à l'avis du service des Domaines.

Les frais notariés seront à la charge des acquéreurs.

Article 3 – Conditions particulières de vente

D'approuver les conditions suivantes :

- obligation de résidence principale pendant une durée de 10 ans,
- interdiction de location pendant cette période,
- encadrement de la revente avec droit de préférence de la commune,
- interdiction de division des lots,
- obligation de dépôt d'un permis de construire dans un délai de 1 an,

Article 4 – Commercialisation des lots

D'autoriser Madame le Maire à :

- procéder à la commercialisation des lots,
- signer les promesses de vente et actes authentiques,
- faire respecter les conditions du cahier des charges,
- accomplir toutes les démarches nécessaires à la réalisation de l'opération.

Délibéré en séance les jour, mois et an que dessus,

Ont signé au registre les membres présents

A Mollégès, le 23 avril 2026

Corinne CHABAUD

Maire de Mollégès





RÉPUBLIQUE FRANCAISE
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE – ARRONDISSEMENT D'ARLES

COMMUNE DE MOLLEGES

VENTE DE TERRAINS COMMUNAUX LOTISSEMENT COMMUNAL « LES OMBRES »

CAHIER DES CHARGES

(approuvé par délibération du Conseil Municipal du XXXXX)

Les futurs acquéreurs sont tenus de respecter les dispositions ci-après, ainsi que celles contenues dans le règlement de la zone 1AUDa (cf pages 28 à 32 du règlement) du Plan Local d'Urbanisme et dans le cahier des charges du lotissement, documents ci-annexés.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Objet du cahier des charges

- 1.1 Le présent cahier des charges s'applique aux parcelles n° 85, 86 et 20– section AK, formant le lotissement « LES OMBRES » (secteur Clos Chabaud – chemin du Mas Créma).
- 1.2 Son objet est de fixer l'organisation et premier fonctionnement du lotissement conformément au Code de l'Urbanisme, au PLU de la commune et à l'arrêté du permis d'aménager en date du 6 octobre 2025, n° PA 013 064 25 N0001.
- 1.3 Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.
- 1.4 Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges - qui sera annexé audit acte - et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.
- 1.5 Les acquéreurs du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Article 2 - Portée complémentaire du cahier des charges

- 2.1 - Le présent cahier des charges s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Article 3 - vente des lots

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

- Les lots, numérotés de 1 à 5, ont une superficie respective de 512, 468, 468, 468 et 468 m².
- Par délibération du Conseil Municipal en date du 27 octobre 2025 : le prix de vente au mètre carré est fixé à **280 € TTC (DEUX CENT QUATRE VINGT EUROS TTC)**. Le service des Domaines de la DRFIP a validé cette décision par avis en date du 22/12/2025.
- Les frais de la transaction sont à la charge de l'acquéreur

3.2 Tout acquéreur prendra le lot à lui vendu, dans l'état où il se trouvera 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.

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

3.4 La location ou partage qui serait conclu par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges et/ou du règlement du lotissement, serait nul et de nul effet.

3.5 L'acquéreur d'un lot ne pourra pas le subdiviser.

3.6 Pacte de préférence

La commune réalise la présente opération de lotissement à un prix relativement bas pour contribuer à résoudre sur son territoire, les difficultés d'acquisition foncière en vue de la construction d'une résidence principale dans le cadre d'une première accession à la propriété.

3.6.1 - Afin d'éviter que des acquéreurs soient tentés de réaliser une opération spéculative, la commune a institué le présent pacte de préférence pour une durée de dix ans à compter de la date de la signature de l'acte notarié d'achat à la commune.

3.6.2 - Pendant ce délai de dix ans le bien devra rester la résidence principale de l'acquéreur, la location du bien sera interdite.

3.6.3 - Pendant ce délai de dix ans, toute revente ne sera autorisée qu'en cas de force majeure dûment constatée et validée par la commission communale.

a) En cas de revente par un acquéreur du terrain nu (non encore construit ou démoli), l'acquéreur devra notifier à la Commune son intention de vendre son lot par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il devra indiquer à la commune le nom, la profession et l'adresse de l'acquéreur, les conditions, charges et modalités et le prix offert.

Cette notification vaudra offre de vente à la Commune au prix initial réactualisé en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE (ou tout autre indice qui lui serait substitué).

L'indice de base sera le dernier indice publié au Journal Officiel au jour de l'acquisition à la commune par acte notarié.

Le prix de vente sera réactualisé en fonction du dernier indice publié au journal officiel au jour de la notification à la Commune et si ce dernier indice est en hausse par rapport à l'indice de base.

La commune disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de son droit de préférence et faire connaître au vendeur son refus ou son acceptation.

Passé ce délai, son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

b) En cas de revente par un acquéreur du lot construit ou en cours de construction, l'acquéreur devra notifier à la Commune son intention de vendre son lot par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il devra indiquer à la commune le nom, la profession et l'adresse de l'acquéreur, les conditions, charges et modalités et le prix offert.

Cette notification vaudra offre de vente à la Commune :

- ✓ du terrain au prix déterminé comme il est dit ci-dessus
- ✓ et des constructions à un prix de revient (factures à l'appui), le tout indexé sur l'indice du coût de la construction (ou tout autre indice qui lui serait substitué) de la façon suivante :

L'indice de base sera le dernier indice publié par l'INSEE au journal officiel au jour de l'achèvement des constructions.

Le prix de vente sera réactualisé en fonction du dernier indice publié au journal officiel au jour de la notification à la Commune et si ce dernier indice est en hausse par rapport à l'indice de base.

La Commune sera obligée de consulter le service des Domaines pour avis.

La commune disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis des Domaines pour émettre sa position au sujet de son droit de préférence et faire connaître au vendeur son refus ou son acceptation. Passé ce délai, son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

En cas de désaccord des parties sur le calcul du prix de revient des constructions, un expert sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de TARASCON statuant par ordonnance à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à part égale entre les deux parties.

En cas de désaccord du vendeur sur le prix, le vendeur pourra retirer le bien de la vente.

Article 4 - Mesurage et bornage

4.1 Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

4.2 Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des immeubles, il est conseillé à l'acquéreur de la faire effectuer par un géomètre. Cette prestation sera à ses frais.

CHAPITRE 3 – SERVITUDES

Article 5- Servitudes générales

- 5.1 Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.
- 5.2 L'acquéreur souffrira sans indemnités les servitudes frappant les lots qu'il acquiert comme celles pouvant être portées sur les biens dont il a collectivement jouissance.
- 5.3 Il profitera sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont il est devenu propriétaire.

Articles 6 - Servitudes particulières

6.1 L'implantation des clôtures et portails se fera conformément au règlement en vigueur dans la zone 1AUDa du PLU.

6.2 Les acquéreurs devront impérativement se raccorder aux divers branchements particuliers installés par le lotisseur.

En particulier chaque lot paiera une redevance de périmètre à l'ASA des ARROSANTS de MOLLEGES, qui contrôle les eaux d'irrigations, ainsi qu'au Syndicat Intercommunal de l'ANGUILLON.

6.3 Ecoulement des eaux pluviales.

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions utiles afin que les eaux pluviales reçues sur leur lot n'apportent aucun préjudice à leurs voisins.

6.4 Bruits - troubles de voisinage

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, Hi-Fi, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, nocturne ou diurne, troublant la tranquillité des voisins, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'habitation.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de «compagnie» sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'intérieur du lot, portés ou tenus en laisse dans la voirie du lotissement et que la propreté de la voirie soit rigoureusement respectée.

Les dégâts et dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Les poulaillers, élevage en tout genre, même pour consommation personnelle sont interdits.

CHAPITRE 4 – VIABILITE

Article 7 - propriété du sol

Le sol des voiries du lotissement fera l'objet d'un classement dans le domaine public communal dès l'achèvement des travaux.

Article 8 - Décharge et dépôt

8.1 Les acquéreurs ne devront faire aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres sur la voie publique.

8.2 Il ne pourra être fait de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions annexées, accès, etc... réalisés par les occupants des bâtiments pendant plus d'une semaine. Toutefois, pendant la durée de la construction et de réparation du gros-œuvre des immeubles, les matériaux pourront, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés au droit du terrain sur un emplacement éloigné de toute bouche d'égout. Les acquéreurs qui useront de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état.

CHAPITRE 5 - UTILISATION ET ENTRETIEN

Article 9 - La voirie

9.1 Les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade et devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage et le déneigement.

9.2 Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, domestiques ou ouvriers travaillant pour son compte. Il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement et à ses frais.

9.3 Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

9.4 Le stationnement privatif devra s'effectuer en dehors de la voirie.

Deux places de stationnement seront créées sur chaque lot, dont l'une sera placée en façade de voie, sous forme de parking non clos.

9.5 Les lots auront un accès direct sur la voirie du lotissement.

Article 10 - La parcelle

10.1 Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue et en aucun cas rehaussée.

10.2 Toute clôture en mauvais état ou cassée devra être remplacée. Les haies ou arbres, s'ils existent, devront être régulièrement taillés. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

10.3 Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.

10.4 Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tous dépôts de matériaux divers.

10.5 Les clôtures seront obligatoires et construites conformément au règlement du PLU et du lotissement.

Article 11 - les constructions

11.1 - Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent respecter les prescriptions définies au règlement du PLU concernant la zone 1AUDa

11.2 - Afin de réduire la vulnérabilité face au risque inondation, les constructions devront être rehaussées à un niveau fini sur dalle, de 0,50m par rapport au terrain naturel supportant le projet.

11.3 - L'acquéreur devra déposer un dossier de permis de construire dans un délai de **TROIS ANS** maximum à compter de la date d'acquisition. Il sera également tenu d'achever la construction dans un délai de trois ans à compter de la délivrance du permis de construire, sauf cas de force majeure. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

11.4 - Le délai sera, si son inobservation est due à un cas de force majeure, prolongé d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés financières ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Le présent document, fait en deux exemplaires originaux, comporte 6 pages

FAIT A MOLLEGES LE

Signé et paraphé par, Nous, Corinne CHABAUD, Maire de MOLLEGES

Signé et paraphé par Nous, **XXXXXXXXXX**, acquéreur