

COMMUNAUTE DE COMMUNES LES DEUX RIVES

ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES « ORTI II »

COMMUNE DE LAVEYRON (DROME)

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1. GENERALITES

ARTICLE 1.1. OBJET

Le cahier des charges a pour objet :

a) Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement au sens des Articles R 315-5 et 315-9 du Code de l'Urbanisme.

b) 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.

c) 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 au dit acte et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

d) Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

ARTICLE 1.2. PORTEE DU CAHIER DES CHARGES

1.2.1. Les règles ci-dessus visées s'imposeront:

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

Le cahier des charges est opposable à, et par quiconque, détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donateur ou de 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 reproduction in-extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes.

1.2.2. Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par la Communauté de Communes des 2 Rives, Aménageur.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application, sans avoir à justifier de l'inaction de la Communauté de Communes.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de Grande Instance de VALENCE est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages intérêts.

1.2.3. Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de la Communauté de Communes des 2 Rives

Il peut exiger de tout autre propriétaire directement, ou par l'intermédiaire de la Communauté de Communes, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotissement en tant que tel puisse être mise en cause.

CHAPITRE 2. CONDITIONS GENERALES DE VENTES

ARTICLE 2.1. VENTES DE LOTS

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

Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront 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 pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés de surface des lots autre que le sien, ou des modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

La location ou le partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et des statuts d'une Association Syndicale, qui serait créée ultérieurement, seront nuls et de nul effet, en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

ARTICLE 2.2. PRIX DE VENTE:

Le prix de vente des lots comprend l'établissement de la voirie, de l'assainissement, de l'adduction d'eau, de l'alimentation en électricité et en gaz, du raccordement au réseau de télécommunication ainsi que tous les branchements correspondants. Les taxes diverses étant réglées par les acquéreurs, droit de branchement d'eau potable et taxe d'assainissement, ainsi que la taxe locale d'équipement exigible au taux en vigueur à la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 2.3. BORNAGE:

Le bornage des lots sera réalisé au frais de la Communauté de Communes des 2 Rives.

Un plan de lot sera remis aux candidats lors de toute acquisition de parcelle.

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 admise après la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 2.4. ACTE D'ACHAT:

Les conventions de vente seront régularisées par acte authentique.

L'acquéreur sera propriétaire du lot intéressé à compter de la date qui sera fixée par la convention.

Il acquittera les impôts, contributions et charges de toutes natures à compter de la même date. La Communauté de Communes des 2 Rives ne remettra à l'acquéreur aucun titre de propriété, mais ce dernier pourra se faire délivrer à ses frais tout extrait ou expédition d'acte concernant son lot.

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

CHAPITRE 3. SERVITUDES

ARTICLE 3.1. SERVITUDES GENERALES

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

ARTICLE 3.2. SERVITUDES PARTICULIERES

a) Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.

Notamment dans certaines entrées de lots où passeront des branchements d'assainissement et des réseaux secs. Tous les lots sur lesquels ont été installé des canalisations (réseaux secs ou humides) devront subir sans indemnité le passage de ces réseaux et toutes les servitudes qui découlent de cet état de fait.

b) Le lotisseur se réserve le droit de passage et de raccordement par tous les moyens sur les voies et réseaux du lotissement.

Il se réserve le droit pour lui ou tout ayants droit d'utiliser les parties et installations communes de ce lotissement telle que canalisations en tout genre, voiries, espaces verts pour les besoins de tout autre lotissement qui pourrait être créé dans le prolongement de celui objet du présent cahier des charges, sans avoir à verser aucun prix, ni aucune indemnité à quelque titre que ce soit.

c) Les eaux pluviales et de ruissellement des toitures devront être récupérées sur la parcelle et évacuées sur la parcelle par un dispositif de surface drainant. Ces dispositifs seront construits par les acquéreurs et à leurs frais. Les préconisations de mise en œuvre sont les suivantes :

- La tranchée devra être distante des fondations des bâtiments d'au moins sa profondeur, à au moins 5 m de systèmes racinaires développés, et à plus de 3 mètres des limites de propriétés,
- Les tranchées seront équipées d'un drain permettant la diffusion des eaux,
- La hauteur de matériaux drainant (ou hauteur utile) ne dépassera pas les 75 cm,
- La distance entre le bord de la tranchée et le drain devra être de 1.00 mètres.
- Possibilité de mettre deux tranchées cote à cote si la longueur est trop grande par rapport à l'emprise disponible, en respectant toujours les 1 m de distance entre bord de tranchée et drain,
- L'ouvrage sera constitué de matériaux 40/80 ou matériaux ayant des caractéristiques hydrodynamiques équivalentes,
- Un géotextile sera installé au fond et sur les cotés de la tranchée,
- Une distance minimale de 50 cm sera respectée entre le regard de visite (en entrée de tranchée) et les matériaux drainants (40/80).

Ces ouvrages seront dimensionnés pour une pluie de période de retour de 20 ans, leur hauteur utile sera de 0.75 m et leur largeur de 2.00 m

Les tranchées d'infiltration seront composées d'un massif drainant d'une porosité équivalente à

40 %.

A titre d'exemple, le volume d'eau collecté par 10m² de toiture peut-être géré par une tranchée de dimension suivante :

0.75 m (longueur) – 2.00 m (largeur) – 0.75 m (hauteur)

Les eaux de parking et de voirie interne de chaque lot devront être collectées et raccordées sur le regard de branchement public en limite de propriété. Les ouvrages de collecte et les frais de branchements à l'intérieur des lots seront à la charge de l'acquéreur.

d) En outre des clauses et conditions qui précèdent ou qui suivent, l'acquéreur devra prendre le terrain dans l'état où il se trouvera au moment de son entrée en jouissance.

Il supportera les servitudes actives à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause ne donne aux tiers plus de droits qu'ils n'en auraient, en vertu de leurs titres ou des lois.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il existe une servitude le long de la limite est du lot n°8 et entre les lots 10 et 11, par la présence d'une canalisation de transport de gaz, et qu'il n'en crée, aucune autre que celle résultant du règlement, du cahier des charges et des autres pièces du dossier.

Elle entraîne en domaine privé une zone non aedificandi de 4 m de large (1 m à l'Ouest, 3 m à l'Est de l'axe de la canalisation) où, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2.70 m de hauteur et toute façon cultural descendant à plus de 0.60 m, la pose d'un ouvrage en parallèle, sont interdites.

CHAPITRE 4. ETABLISSEMENT & COORDINATION DES TRAVAUX – BRANCHEMENTS

ARTICLE 4.1. GENERALITES

4.1.1. BESOINS DE L'ACQUEREUR

En même temps que la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra faire connaître ses besoins en alimentation électrique et eau, de manière à examiner si ceux-ci sont compatibles avec la puissance et les débits existants.

Sauf accord de la Communauté de Communes des 2 Rives, l'acquéreur s'engage à ne pas les dépasser.

L'acquéreur devra au plus tard deux mois avant tout dépôt de permis de construire prendre contact avec le lotisseur, le tenir informé et lui soumettre ses projets et ses délais d'exécution.

4.1.2. TRAVAUX REALISES PAR L'ACQUEREUR

Les Entrepreneurs de l'acquéreur devront respecter les clauses du règlement et se mettre en rapport avec la Communauté de Communes des 2 Rives pour arrêter, si nécessaire, les sens de circulation, les accès au chantier, les lieux de dépôts des matériaux. En cas de détérioration des ouvrages publics, la Communauté de Communes des 2 Rives pourra faire procéder à la remise en l'état primitif, aux frais de l'acquéreur, ou des entrepreneurs s'il y a défaillance du premier. Un délai sera fixé pour ces travaux de réfection en accord avec le lotisseur.

ARTICLE 4.2. EAU POTABLE -EAU INDUSTRIELLE

4.2.1. Eau potable

L'eau potable sera prélevée sur le réseau existant sur la zone, le branchement étant en attente sur chacune des parcelles.

4.2.2. Eau industrielle

Toute installation permettant de prélever des eaux souterraines à des fins non domestiques sera soumise la déclaration prévue par la loi du 16.12.1964, article 40 du décret du 23 Février 1973 et la loi sur l'eau de 1993.

ARTICLE 4.3. ASSAINISSEMENT

4.3.1. Eaux usées

Un regard de visite extérieur à l'établissement, avec tampon d'accès, sera prévu pour chaque acquéreur, avant le raccordement au réseau public.

4.3.2. Eaux pluviales

Rejet dans le milieu naturel des eaux de toitures, par infiltration. Les eaux de voies de circulation, parkings seront raccordées dans un regard en attente en limite de parcelle.

CHAPITRE 5. UTILISATION ET ENTRETIEN

ARTICLE 5.1. VOIRIE

Dans l'intérêt général, les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade, ils devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage et les neiges.

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, à ses frais.

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.

ARTICLE 5.2. LA PARCELLE

Dans l'intérêt de tous les acquéreurs de la zone d'activités chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

Toute clôture en mauvais état, ou cassée devra être remplacée. La pelouse devra être tondue régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

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

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

Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.

Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

ARTICLE 5.3. DECHARGES ET DEPOTS

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

Toutefois, les ordures ménagères seront déposées aux endroits prévus à cet effet, si de tels emplacements ont été prévus au plan de masse.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS DIVERSES - MODIFICATIONS

ARTICLE 6.1. PUBLICITE:

Aucune autre publicité correspondant aux règlements en vigueur que celle se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur ne sera autorisée.

Celle-ci devra être soumise à Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 2 Rives.

ARTICLE 6.2. ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE:

Les constructions élevées sur chaque lot devront être assurées pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

ARTICLE 6.3. REGLEMENT SANITAIRE:

Les prescriptions du règlement sanitaire départemental, les dispositions des règlements du Ministère de l'Industrie et du Commerce devront être respectées, quel que soit, par ailleurs, le règlement applicable sur l'ensemble des Communes de la Communauté de Communes des 2 Rives.

ARTICLE 6.4. MODIFICATIONS:

Le cahier des charges comme les autres pièces du dossier pourra être modifié suivant la procédure précisée dans les textes officiels, soit les articles L.3 15.3 du code de l'urbanisme et 38 de la loi d'orientation foncière du 30.12.1967.

CHAPITRE 7. DELAIS D'EXECUTION -CLAUSE POUR REVENTE

ARTICLE 7.1. DELAIS D'EXECUTION:

L'acquisition d'un des lots engage son acquéreur, sauf accord contraire, à y établir une construction à usage professionnel dans un délai de trois ans. Après ce délai de trois ans, si l'acheteur ne peut invoquer de raison valable (absence de financement par exemple) s'étant opposée au respect de cette clause, la Communauté de Communes des 2 Rives se réserve le droit d'engager une action contre lui et de racheter le lot de terrain concerné, aux conditions de vente, majorées des travaux régulièrement réalisés par l'acquéreur (si ceux-ci sont utilisables), et indexées sur l'indice de la construction INSEE.

Le montant de ces travaux pourra, en cas de litige, être évalué par expertise contradictoire à l'amiable, ou par expertise judiciaire, les frais étant à la charge de l'acquéreur défaillant.

ARTICLE 7.2. CLAUSE POUR REVENTE:

Pour éviter toute spéculation, chaque acquéreur de lot n'ayant pas construit, quel que soit le délai, ne pourra revendre qu'à la Communauté de Communes des 2 Rives ou aux personnes désignées par lui, aux conditions de sa vente, comme indiqué ci-dessus. La Communauté de Communes des 2 Rives aura un délai de trois mois pour refuser l'offre de rachat qui lui sera ainsi faite.

ARTICLE 7.3. OBLIGATION D'ACTIVITE:

Les acquéreurs de lot ne peuvent construire sur leur parcelle des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 7.4. CESSATION D'ACTIVITE:

Dans le cas où un professionnel viendrait à cesser son activité et, pour des raisons économiques ou personnelles, envisagerait de céder sa parcelle, ainsi que les bâtiments et équipements qui l'occupent, la Communauté de Communes des 2 Rives se réserve la possibilité de maîtriser les intentions de l'éventuel successeur.

Il veillera ainsi à ce que la nouvelle activité soit compatible avec les règlements en vigueur et le présent cahier des charges, et pourra faire application des articles 6.1 et 6.2 ci dessus.

CHAPITRE 8. APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 8.1. ASSOCIATION SYNDICALE

Sans objet

ARTICLE 8.2. LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

Toutes discussions entre les acquéreurs, et à cet égard, devront se régler directement entre eux, sans l'intermédiaire du vendeur.

ARTICLE 8.3. CHARGES

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

ARTICLE 8.4. ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 8.5. APPROBATION ADMINISTRATIVE

Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

FAIT A ,

Communauté de Commune des Deux Rives
M. Gérard BETTON, Président