

Lotissement d'activités économiques : "**ZONE D'ACTIVITES SUD DE BOURG DE PEAGE**"

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

CHAPITRE I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT

- Article premier : Objet du cahier des charges
- Article 2 : Désignation de la propriété
- Article 3 : Origine de propriété
- Article 4 : Morcellement

CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES

- Article 5 : Vente des lots
- Article 6 : Nullité
- Article 7 : Mesurage et Bornage

CHAPITRE III - SERVITUDES

- Article 8 : Servitudes générales
- Article 9 : Servitudes d'urbanisme
- Article 10 : Servitudes particulières
- Article 11 : Modification ou extension du lotissement

CHAPITRE IV - VIABILITES

- Article 12 : Propriété du sol
- Article 13 : Droit des acquéreurs
- Article 14 : Circulation
- Article 15 : Canalisations - Branchements

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 16 : Association syndicale
- Article 17 : Assurance contre l'incendie
- Article 18 : Charges et taxes
- Article 19 : Garantie - Litiges entre acquéreurs
- Article 20 : Adhésion au présent cahier des charges
- Article 21 : Approbation administrative

CHAPITRE I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT

La Communauté de Communes du Canton de Bourg de Péage, projette la réalisation d'un lotissement d'activités économiques sur les terrains sis sur la Commune de Bourg de Péage, lieudit « les Georgeonnes », cadastrés section ZB sous les n°19, 20, 21, 22, 25, 26, 28(en partie), 29(en partie), 60, 61 (en partie), 406, 407, 408, 409, 651.

Ce lotissement prend la dénomination suivante :

Zone d'Activités Sud de BOURG DE PEAGE

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs du lotissement sont fixées par le présent cahier des charges.

ARTICLE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

1.01 - La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement sont régis par les dispositions du présent cahier des charges, ainsi que par les prescriptions du règlement du lotissement et du programme des travaux d'aménagement qui sont annexés au dossier.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DE LA PROPRIETE

2.01 - Le terrain à lotir est désigné au cadastre de la Commune de BOURG DE PEAGE sous les numéros 19, 20, 21, 22, 25, 26, 28(en partie), 29(en partie), 60, 61(en partie), 406, 407, 408, 409, 651 de la section ZB. La surface totale lotie est : 136.208 m².

ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIETE

3.01 - Les parcelles désignées ci-dessus appartiennent à la Communauté de Communes du Canton de Bourg de Péage.

ARTICLE 4 : MORCELLEMENT

4.01 - L'objectif à atteindre est la création d'un lotissement d'activités économiques, dont les lots seront découpés à la demande des acquéreurs et en fonction de leurs besoins tout en respectant la trame d'aménagement du lotissement.

Compte-tenu des dispositions du plan de composition, 3 îlots principaux destinés à la construction ont été définis sur le plan de piquetage et désignés par les lettres A-B-C. C'est à l'intérieur de ces îlots que les différents lots seront découpés à la demande des acquéreurs.

La répartition des surfaces est la suivante, étant précisé que les surfaces indiquées ci-dessous sont approximatives et que les surfaces définitives résulteront du piquetage des lots sur le terrain et seront indiquées sur le document d'arpentage nécessaire à la vente des lots.

Numéro	Surfaces	Numéro	Surfaces
Numéro des îlots	Surfaces en m²	Numéro des îlots	Surfaces en m²
A	35.905	D	15.763
B	51.149		
C	33.391		

- Surface totale des îlots destinés à la construction
 (îlots A-B-C) 120.445m²
 - Surface des espaces communs
 (îlot D)..... 15.763m²
- Surface totale lotie. 136.208m²

CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES

ARTICLE 5 : VENTE DES LOTS

- 5.01 - La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.
- 5.02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendu, dans l'état ou ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quelqu'il soit ni pour aucun autre motif.
- 5.03 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien ou de modification apportée à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.
- 5.04 - Il est précisé que les taxes de raccordements, droits de branchements et autres, la taxe départementale d'espaces verts et CAUE s'il y a lieu, sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 6 : NULLITE

- 6.01 - Les actes de vente, de location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou du règlement du lotissement, seront nuls et de nul effet, en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

ARTICLE 7 : MESURAGE ET BORNAGE

- 7.01 - Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par le Cabinet Georges DAVID Géomètre expert D.P.L.G. à 26100 ROMANS, auteur du présent projet de lotissement.
- 7.02 - Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit Cabinet de Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisée pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

- 7.03 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais faire procéder à la vérification du plan et du bornage de son lot.
Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

CHAPITRE III - SERVITUDES

ARTICLE 8 : SERVITUDES GENERALES

- 8.01 - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.
- 8.02 - Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être supportées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 8.03 - Ils jouiront de même et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées par les mêmes biens.

ARTICLE 9 : SERVITUDES D'URBANISME

- 9.01 - Le lotisseur, les acquéreurs, et éventuellement les locataires de lots seront tenus de se conformer 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.
- 9.02 - Toutes les constructions édifiées sur le lotissement et qu'elle qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation du permis de construire.

ARTICLE 10 : SERVITUDES PARTICULIERES

- 10.01 - Les entrées des lots seront établies en retrait de l'alignement des emprises des voies (trapèze d'accès, dimensions minimales : profondeur 5,00 m – largeur 6,00 m).
L'implantation des clôtures et portails d'entrée devra tenir compte de ces trapèzes d'accès.
L'aménagement de ces entrées non closes est à la charge des acquéreurs qui s'obligent à les réaliser à leurs frais comme indiqué à l'article 9.01 du règlement du lotissement. Si un acquéreur souhaite déplacer l'entrée non close de son lot après accord de la Communauté de Communes du Canton de Bourg de Péage, il devra vérifier sous sa responsabilité qu'il n'y a pas d'incompatibilité avec les aménagements prévus. Toute modification éventuelle d'ouvrage ou de son implantation quelque elle soit engendrée par le dit déplacement d'accès sera à la charge de l'acquéreur.
- 10.02 - Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications ou encore le cas échéant de gaz, 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 (électrification B.T. et E.P., gaz et téléphone). Tous les lots sur lesquels ont été installés des canalisations (réseaux secs ou réseaux humides) devront subir sans indemnité le passage de ces réseaux et toutes les servitudes qui découlent de cet état de fait. On notera en particulier le passage d'une canalisation d'irrigation au sud de l'îlot A.

- 10.03 - Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que son terrain soit constamment débroussaillé et les haies seront élaguées en temps utile.
- 10.04 - Les propriétaires des lots seront tenus de souffrir sans indemnité, l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions de tous signes extérieurs de nom de la voie, ainsi que toutes installations d'intérêt général.
- 10.05 - Chaque propriétaire de lots sera personnellement responsable ainsi que pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Faute de réparations dans le délai d'un mois, il y sera procédé d'office par le lotisseur ou ses ayant droits, aux frais du propriétaire responsable.
- 10.06 - A l'intérieur du lotissement, les clôtures entre chaque lot seront mitoyennes et construites à frais communs par les propriétaires des lots contigus.
La clôture sera définie en accord entre les acquéreurs voisins et par le premier acquéreur si le lot voisin n'est pas encore acquis. Il est bien spécifié que les clôtures établies sur limite entre lots n'ont pas un caractère obligatoire et qu'en cas d'accord entre propriétaires riverains aucune clôture ne sera établie.
- L'acquéreur voisin d'un lot non encore vendu pourra prendre à sa charge les frais de construction de la clôture, et il pourra se faire rembourser par l'acquéreur futur la moitié du coût de la construction de la clôture. En cas de litige sur cette valeur, le coût de la construction sera évalué par un expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dont dépend la commune, statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.
- Il est précisé qu'il n'y a pas de mitoyenneté avec les parties communes du lotissement, et que les clôtures faites en bordure des espaces communs sont à la charge entière des propriétaires des lots.
- 10.07 - Les eaux pluviales et de ruissellement seront récupérées sur chaque parcelle et évacuées par l'intermédiaire de puits filtrants ou tout autre système adapté à la nature du terrain construit par les acquéreurs des lots et à leurs frais.
- 10.08 - Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, sur les parties communes du lotissement, ni dans l'emprise des voies.
- 10.09 - Les acquéreurs devront impérativement se raccorder aux divers réseaux de viabilité installés par le lotisseur. Les regards de branchement situés à l'intérieur des lots qui sont installés par le lotisseur ou un concessionnaire seront posés au niveau du terrain naturel, à charge pour le propriétaire du lot de les mettre à la côte correspondant au projet de sa construction et des abords privatifs. Les protections éventuelles de ces ouvrages sont de même à la charge du propriétaire du lot.
- 10.10 - Il est rappelé ici que toutes les servitudes ne donneront droit à aucune indemnité quelle qu'elle soit.
- 10.11 - Les propriétaires des lots qui auront acquis leurs parcelles avant la réalisation des travaux de finition et de revêtement de voirie s'engagent à construire en bordure des voies (chaussées, trottoirs ou passage piéton) une rangée de moellons sur fondation de béton. La hauteur de cette rangée de moellons servant d'amorce de clôture sur domaine privé, devra dépasser d'au moins 5 centimètres le niveau de la chaussée ou du trottoir fini.
Pour les lots non vendus lors de la réalisation des travaux de finition et de revêtement de voirie, le lotisseur construira lui-même sur domaine privé en limite de voirie, cette rangée de moellons qui servira également d'amorce de clôture.

- 10.12 - Pour les constructions accolées à la limite, le débordement des fondations dans le lot voisin est autorisé.
- 10.13 – Le lotisseur ou maître d'ouvrage ne saurait être mis en cause au titre des travaux du lotissement inachevés par un tiers intervenant (différé des travaux de finition ou réalisation des travaux de finition prévus au programme des travaux) ou résidant sur le dit lotissement, ce dernier se trouvant sur les lieux en toute connaissance de cause.
- 10-14 – Un acquéreur de lot souhaitant des branchements nécessitant des puissances ou débits supérieurs aux capacités des réseaux primaires installés par le lotisseur prendra à sa charge les surdimensionnements des dits réseaux primaires et toutes installations connexes.

ARTICLE 11 : MODIFICATION OU EXTENSION DU LOTISSEMENT

- 11.01 - Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord de l'Administration et conformément à la réglementation en vigueur, de modifier les plans du lotissement.
- 11.02 - Les plans des voiries et réseaux divers annexés au présent dossier ne sont que des esquisses d'intention et ne peuvent donc pas être contractuellement considérés comme des plans d'exécution.
- 11.03 - Les acquéreurs des lots du lotissement, ne pourront s'opposer à une extension du présent lotissement ainsi qu'à l'utilisation de toutes les viabilités réalisées pour la présente opération et pouvant servir à une éventuelle extension projetée par le présent Lotisseur.

Toutes extensions de la présente opération, ou toutes les opérations futures venant se greffer ou se raccorder sur le présent lotissement n'entraîneront aucune indemnité de quelque nature que ce soit à verser aux acquéreurs des lots du présent lotissement par le dit lotisseur.

CHAPITRE IV - VIABILITES

ARTICLE 12 : PROPRIETE DU SOL

12.01 - Les sols des talus éventuels de voies du lotissement font partie intégrante des lots qui les bordent, et leur propriété ainsi que leur bonne conservation appartiendront aux propriétaires des lots.

ARTICLE 13 : DROITS DES ACQUEREURS

13.01 - Le sol des voies demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique et tous les propriétaires ou occupant des lots auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue comme sur les voies publiques régulièrement classées.

13.02 - Les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation, sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur ces voies. Il en est de même pour toutes les viabilités contenues dans la voirie, les espaces communs et les parties de lots grevées de servitude de passage nécessaire aux réseaux installés dans le lotissement.

ARTICLE 14 : CIRCULATION

14.01 - La présente opération étant un lotissement communautaire, les voies de la dite opération seront incorporées à la voirie communale. En conséquence, il en résulte que les conditions d'utilisation et la police de circulation seront celles de la voirie communale notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules, les déballages, etc ...

ARTICLE 15 : CANALISATIONS - BRANCHEMENTS

15.01 - Les lots n'étant pas définis à l'avance mais modulés suivant les besoins des acquéreurs, tous les branchements particuliers (eau, assainissement, électricité, gaz et téléphone), seront effectués par les acquéreurs et à leurs frais.

Lors de la réalisation de leurs branchements, les acquéreurs des lots devront obligatoirement respecter et suivre les prescriptions techniques imposées par la Communauté de Communes du Canton de Bourg de Péage et le Cabinet G. DAVID, auteur du présent projet.

15.02 - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune, d'électricité de France, des télécom ou des Sociétés concessionnaires.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16 : ASSOCIATION SYNDICALE

16.01 – Sans Objet.

ARTICLE 17 : ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

17.01 - Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.

17.02 - La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

ARTICLE 18 : CHARGES ET TAXES

18.01 - Tous les acquéreurs de lots devront supporter toutes les charges et taxes de branchements à l'égout, à l'adduction d'eau potable, aux réseaux électricité, gaz et téléphone ainsi que les frais de location de compteur.

18.02 - 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 19 : GARANTIE - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

19.01 - Le lotisseur sera 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 celles indiquées au titre de propriété. Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement et auxquelles ils auront contribué.

19.02 - En conséquence, tous les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions, et toutes discussions devront se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE 20 : ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

20.01 - 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.

20.02 - Le présent cahier des charges, le règlement du lotissement seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs successifs

lors des aliénations successives, soit par reproduction in-extenso, soit par voie de référence précise.

ARTICLE 21: APPROBATION ADMINISTRATIVE

21.01 - Le lotissement est constitué en application du titre V du livre III - Aménagement Foncier - du Code de l'Urbanisme (articles L 315.1 à 315.7).

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

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

Fait à ROMANS, le 24 juillet 2002

Le Lotisseur,

Laurent DAVID
Ingénieur E.T.P.