

Département de l'Aveyron

Commune d'ENTRAYGUES SUR TRUYERE

Lotissement Les Coteaux de Saint-Georges

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 - PORTEE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges ne peut en aucun cas faire opposition au Code de l'Urbanisme et au règlement du lotissement.

Les règles qui y sont mentionnées s'imposent :

- dans les rapports du lotisseur 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, tout ou partie du lotissement.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DES ACQUEREURS

Avant tout engagement de vente ou de location, le lotisseur devra faire consulter aux candidats acquéreurs de lots :

- les textes de l'arrêté municipal autorisant le lotissement, le règlement, le programme des travaux, le cahier des charges,
- les divers plans : composition, masse, V.R.D.

Au moment de la vente ou de la location, les candidats acquéreurs doivent déclarer avoir pris connaissance de ces documents et s'engager à les respecter intégralement.

ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS - CERTIFICATS ADMINISTRATIFS

La remise au lotisseur des certificats administratifs prévus à l'article R 315-33 du Code de l'Urbanisme est subordonnée à l'exécution des conditions et obligations définies par le programme des travaux du lotissement et l'arrêté municipal d'approbation.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES LOTS INVENDUS

Le lotisseur est tenu de débroussailler régulièrement les lots invendus de façon à ce qu'ils soient toujours en état de propreté. Les acquéreurs ne doivent en aucun cas utiliser ces lots comme lieu de décharge.

ARTICLE 5 - JOUISSANCE DES LIEUX - SERVITUDES PARTICULIERES

Toute activité susceptible de nuire au repos et à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est interdite. Le dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges est interdit sur les voies du lotissement.

Les acquéreurs devront souffrir l'apposition, dans l'intérêt général, sur leur clôture, de plaques ou panneaux de signalisation. Ils ne peuvent s'opposer à l'installation de candélabres ou tous autres ouvrages (paninters France Télécom ou EDF, etc...) d'intérêt général le long de leur clôture ou devant leur parcelle.

Les acquéreurs devront faire leur affaire des talus de déblais ou de remblais établis sur leurs lots en bordure du domaine public. S'ils les remplacent par des murs de clôture, ceux-ci seront édifiés à leurs frais et devront avoir l'épaisseur et le fruit nécessaire à supporter les efforts et foisonnement qui leurs seront demandés. L'entretien leur en incombera.

Le lot n° 13 supportera une servitude de passage pour les canalisations eaux usées et eaux pluviales, ainsi que le lot n° 17 pour le réseau pluvial.

ARTICLE 6 - PUBLICITE - AFFICHAGE - ENSEIGNES

Il est interdit de louer ou des sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain des constructions, seules les enseignes se rapportant à la profession de l'occupant sont autorisées.

Les noms des artisans et inscriptions diverses qui seront portées sur les bâtiments ou des panneaux devront figurer dans le dossier concernant la demande de permis de construire en indiquant les dimensions des lettres et des couleurs.

ARTICLE 7 - ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS

Sans objet.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS

Le sol des voies et espaces libres du lotissement ainsi que les réseaux sont propriété privée de la commune jusqu'à leur incorporation dans le domaine public communal.

En attendant le classement dans le domaine public communal, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation du lotissement sans que quiconque puisse s'y opposer.

La commune d'ENTRAYGUES aura la charge et la responsabilité du bon entretien de la voirie, des places et espaces libres ainsi que de tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état des réseaux.

La commune ne pourra refuser de remettre immédiatement en état les ouvrages d'intérêt collectif et notamment les V.R.D., si une défectuosité de mise en oeuvre de ces ouvrages se manifestait.

Mis à part, ces éventuelles défectuosités, chaque acquéreur a l'obligation de respecter et de faire respecter les V.R.D. . Il sera personnellement responsable de toute dégradation commise par lui, ses ayants droits ou entrepreneurs et devra en rendre compte à la commune.

Lors de l'aménagement de terrains voisins, les propriétaires des lots du présent lotissement ne pourront s'opposer à ce qu'il soit fait usage de leur voie, de même qu'ils ne pourront s'opposer au raccordement à leurs réseaux, sauf contre indication technique.

ARTICLE 9 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Les constructions devront être conçues en fonction du niveau des réseaux d'assainissement.

Si les constructions comportent un sous-sol, elles devront répondre à quatre conditions :

- * la partie enterrée devra être réalisée avec des matériaux assurant toute garantie d'étanchéité et doublée sur l'extérieur de systèmes de protection assurant une étanchéité parfaite,
- * un réseau de drains périphériques à la construction devra obligatoirement être réalisé à un niveau légèrement inférieur au niveau le plus bas de la construction,
- * la totalité des niveaux (en particulier le niveau le plus bas de la construction), et le réseau de drains périphérique devront être raccordés à l'amorce de branchement du réseau pluvial, avec une pente minimum de 2 %,
- * les locaux situés au-dessous du niveau du sol ne pourront être aménagés en pièces habitables, mais uniquement en annexes à l'habitation.

L'accès devra tenir compte de la position des arbres et coffrets EDF, France Télécom et lampadaires.

Chaque acquéreur de lot devra déposer une demande de permis de construire, celle-ci comprendra le dessin des clôtures sur voie publique.

Dans le cas où la pente du terrain serait supérieure à 5%, il sera fourni une ou plusieurs coupes de la parcelle faisant apparaître l'implantation de la construction, le niveau du terrain naturel et ses modifications éventuelles. Toute demande de permis pourra être jugée irrecevable si elle ne comporte pas les éléments permettant d'apprécier la qualité des aménagements envisagés sur l'espace non construit de la parcelle.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après l'aménagement des espaces ou sur justification des dispositions prises et engagement formel de les réaliser dans un délai de six (6) mois.

ARTICLE 10 - EXECUTION DU PLAN DE MORCELLEMENT - BORNAGE

A l'appui de toute demande de certificat administratif, le lotisseur joindra le procès-verbal de bornage dressé par le Géomètre-Expert, membre de l'ordre, ayant procédé au piquetage et au bornage, ce procès-verbal de bornage garantissant l'exécution fidèle du morcellement défini par les plans approuvés.

Au cas où des bornes disparaîtraient du fait de l'acquéreur ou des entreprises travaillant pour lui, le remplacement de celles disparues, serait effectué par un Géomètre-Expert à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 11 - REVISION DU LOTISSEMENT

Toutes modifications seront soumises aux dispositions des articles L 315-3 ou L 315-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 - DELAIS

Tout acquéreur de lot du présent lotissement doit :

- déposer dans un délai maximum de 16 mois, à compter de la signature de l'acte, une demande de permis de construire à la Mairie d'ENTRAYGUES SUR TRUYERE.
- avoir terminé les travaux et présenté le certificat de conformité dans un délai de 4 ans, à compter de l'obtention du permis de construire.

Il est précisé que, dans le cas de réalisation d'un programme par tranches, la première tranche devra présenter une surface bâtie au sol équivalente de 50% au moins de la surface totale à bâtir, et la deuxième tranche être réalisée dans un délai très court.

Si dans un délai de 36 mois, à compter de la signature de l'acte, aucun permis n'a été demandé ou aucun début de construction n'est intervenu sur un lot, la commune d'ENTRAYGUES SUR TRUYERE pourra le racheter à son propriétaire qui ne pourra s'y opposer, au prix de la vente initiale.

Le conseil municipal d'ENTRAYGUES SUR TRUYERE se réserve le droit d'examiner le cas particulier, ou le cas de force majeure, ayant entraîné le non respect des délais ci-dessus et d'en apprécier le bien fondé.

ARTICLE 13 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT

a) il est interdit de mettre en vente, le terrain dont il est devenu propriétaire, avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus par le permis de construire, et, en tout état de cause, avant un délai de cinq ans à compter du jour de l'acquisition, sauf cas de force majeure.

La commune d'ENTRAYGUES SUR TRUYERE peut exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé et désigné par elle, après évaluation contradictoire de la plus-value apportée au terrain par la réalisation des travaux entrepris par l'acquéreur. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

b) Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

c) Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse, accordée par la commune d'ENTRAYGUES SUR TRUYERE et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementations relatives au lotissement.

ARTICLE 14 - CLOTURES

Les clôtures et leurs fondations seront à la charge des acquéreurs et réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'aménagement du lotissement.

ARTICLE 15 - DEGATS EVENTUELS

Toute dégradation causée aux chaussées et aux réseaux par les propriétaires des lots, ou les entrepreneurs intervenant pour leur compte, sera réparée par la commune d'ENTRAYGUES SUR TRUYERE, ou par une entreprise de son choix, aux frais du propriétaire du lot concerné.

