

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME
COMMUNE DE BRASSAC LES MINES

LOTISSEMENT
"LA COTE DE L'AIR 2"

CAHIER DES CHARGES

GEOVAL

S.e.l.a.r.l. de Géomètres-Experts
3 rue Yves Lamourdedieu
63500 ISSOIRE
Tel : 04 73 89 15 75/ Fax: 04 73 89 04 82

JP Louis Dubreuil

Paysagiste/Sycomore
62 Av. Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tel : 04 73 92 44 88

Commune de Brassac-Les-Mines

Maître d'ouvrage
Rue du docteur Soulignoux
63570 Brassac-Les-Mines
Tel : 04 73 54 30 88

Pièce n° 7

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 3

ARTICLE 1 – DESIGNATION DU TERRAIN 3

ARTICLE 2 – COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL 3

ARTICLE 3 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES..... 3

ARTICLE 4 – OPPOSABILITE DU CAHIER DES CHARGES..... 3

ARTICLE 5 – PARCELLAIRE ET CONSTRUCTION..... 3

CHAPITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES 3

ARTICLE 5 – CLASSEMENT DE LA VOIRIE ET DES RESEAUX DANS LE DOMAINE COMMUNAL 3

ARTICLE 6 – RECOURS RECIPROQUES DES PROPRIETAIRES 4

ARTICLE 7 – DEGRADATIONS DES OUVRAGES COMMUNS AU COURS DE LA CONSTRUCTION 4

CHAPITRE III – CONDITIONS GENERALES DE CESSION DES LOTS 4

ARTICLE 8 – CESSION DES LOTS - MESURAGE – BORNAGE 4

ARTICLE 9 – FRAIS DIVERS ET TAXES 5

ARTICLE 10 – REMISE DES TITRES 5

ARTICLE 11 – SERVITUDES GENERALES..... 5

ARTICLE 12 – SERVITUDES PARTICULIERES 5

ARTICLE 13 – CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES SERVITUDES POUR PASSAGE DES RESEAUX 5

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES..... 6

ARTICLE 14 – PUBLICITE 6

ARTICLE 15 – PROFESSIONS ET COMMERCES..... 6

ARTICLE 16 – ASSURANCES..... 6

ARTICLE 17 – HYGIENE ET TENUE GENERALE 6

ARTICLE 18 – STATIONNEMENT SUR LES VOIES 7

ARTICLE 19 – CLOTURES 7

ARTICLE 20 – BRANCHEMENTS PARTICULIERS..... 8

ARTICLE 21 – PUBLICATION..... 8

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Désignation du terrain

La propriété à lotir est située sur la commune de Brassac les Mines, lieu-dit L'air et cadastrée sous les numéros de la section AS n° : 98,379, 381, 383, 103, 371, 374, 375, 378, 533, 108, 208, 102, 101, 100, 367, 83, 365, 80 pour une surface totale de 18453 m².

Article 2 – Coefficient d'occupation au sol

Le Cos applicable est de 30 %.

Article 3 – Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges concerne un lotissement situé à Brassac les Mines (63490).

Ce lotissement prend la dénomination "La Côte de L'Air 2" et sera réalisé en conformité avec les plans et pièces joints au dossier.

Le présent cahier des charges fixe les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les futurs propriétaires des lots du lotissement, ainsi que ceux des propriétaires entre eux.

Ces clauses s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans les règlements du lotissement et du Plan Local d'Urbanisme.

Article 4 – Opposabilité du Cahier des Charges

Le cahier des charges est opposable et s'impose sans limitation de durée à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des lots du lotissement.

Il doit être annexé à tout acte translatif ou locatif des lots bâtis ou non bâtis.

Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'après obtention de l'arrêté de lotir.

Article 5 – Parcellaire et construction

IL ne pourra être vendu plus d'un lot par propriétaire

La demande de permis de construire est tenue d'être présentée à l'autorité administrative avant tout commencement des travaux de construction par les acquéreurs.

Dans les quatre années, à compter de l'acte d'achat, le permis de construire devra être déposé et la construction commencée.

Dans le cas contraire, la commune reprendra le terrain et remboursera le prix de l'acquisition. La vente sera annulée et les frais notariaux seront supportés intégralement par l'acquéreur du lot.

Une construction sera obligatoirement réalisée sur chacun des lots.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES

Article 6 – Classement de la voirie et des réseaux dans le domaine communal

Les propriétaires des lots ne pourront s'opposer à ce classement et devront abandonner sans indemnité la propriété du sol de la voie ainsi que la propriété des équipements et parties communes. A compter de ce classement, la charge, l'entretien et l'exploitation en incomberont à la Commune.

Chaque propriétaire devra s'acquitter des taxes communales inhérentes.

Article 7 – Recours réciproques des propriétaires

Tout propriétaire d'un lot du présent lotissement est subrogé aux droits du lotisseur et peut exiger des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées auxquelles ceux-ci auraient contrevenu.

Par suite, tout litige entre les propriétaires devra se régler directement entre eux, sans que les propriétaires précédents, y compris le lotisseur, puissent être mis en cause pour quelque raison que ce soit.

Article 8 – Dégradations des ouvrages communs au cours de la construction

La réparation des dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire (ou ses entrepreneurs) sera exclusivement et entièrement à la charge de ce propriétaire. Il sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires.

CHAPITRE III – CONDITIONS GENERALES DE CESSION DES LOTS

Article 9 – Cession des lots - Mesurage – Bornage

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par le Cabinet GEOVAL, Géomètres-Experts à ISSOIRE, ces frais étant inclus dans le prix de vente de chaque lot. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande du permis de construire. Il est précisé que les superficies indiquées dans la note de présentation du lotissement sont provisoires.

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

L'acquéreur est informé que toute intervention du Géomètre-expert sur son lot après la vente est à sa charge exclusive, notamment pour la pose de bornes arrachées au cours des travaux de construction.

Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par eux acquis à compter du jour des ventes qui leur seront consenties et après paiement total du prix et des frais de vente.

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toutes natures auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les ventes seront réalisées par Acte Authentique.

Article 10 –Frais divers et taxes

Chaque acquéreur paiera, en sus du prix du terrain :

Tous les frais, taxes, droits et honoraires afférents à l'acte de cession, calculés suivants les tarifs en vigueur.

Article 11 –Remise des titres

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous les extraits, plans et expéditions d'actes concernant les lots par eux acquis.

Article 12 –Servitudes générales

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de loi.

Les acquéreurs de chaque lot devront supporter toutes servitudes de passage sur leur terrain pour l'édification des réseaux présents ou à venir, nécessaires à la viabilité, tant pour les canalisations principales que pour les branchements particuliers.

Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage de nouvelles canalisations résultant d'une modification ou d'une extension du réseau, ni au branchement d'autres utilisateurs sur le réseau du lotissement.

Tous les acquéreurs concernés par une servitude de passage des réseaux ne pourront s'opposer aux travaux d'exécution et d'entretien de ces réseaux.

Toutefois, après chaque intervention d'entretien ou d'installation nouvelle, le terrain devra être parfaitement remis dans l'état où il se trouvait avant les travaux.

Article 13 –Servitudes particulières

Le lot 8 sera grevé au profit du lot 9, d'une servitude de passage des canalisations (Ø 200mm) d'assainissement des eaux usées et pluviales.

Le lot 10 sera grevé au profit du lot 11 d'une servitude de passage des canalisations (Ø 200mm) d'assainissement des eaux usées et pluviales.

Article 14 –Conditions particulières concernant les servitudes pour passage des réseaux

Les acquéreurs ou ayants droit conserveront à perpétuité le droit de cultiver l'emprise des servitudes et d'en percevoir les fruits.

Cette réserve de jouissance est consentie sous les conditions suivantes qui sont toutes de rigueur :

1. Ils ne pourront faire aucune fouille ni excavation, n'enlever aucune partie de la surface actuelle, ni l'exhausser par des dépôts de terre, pierres ou autres objets.
2. Ils ne pourront établir aucune sorte de construction, même sans fondation, ni ne planter aucun arbre ou arbuste de quelque espèce que ce soit.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15 –Publicité

Toute publicité ou affichage est interdit, tant dans les lots privatifs que dans les parties communes (sauf plaques professionnelles signalant les bureaux réalisés dans le lotissement).

Toutefois, seront exceptionnellement autorisés, à titre provisoire seulement, les panneaux indiquant la mise en vente ou en location des terrains ou constructions du lotissement, ainsi que les panneaux de chantier des entreprises chargées des travaux d'aménagement du lotissement ou de construction des lots.

Article 16 –Professions et commerces

Les constructions du lotissement sont exclusivement réservées à l'habitation. Elles ne pourront être occupées que bourgeoisement. Les professions libérales pourront être exercées à condition que l'exercice de ces professions ne nuise pas à la bonne tenue et à la tranquillité des résidents.

Article 17 –Assurances

Tout acquéreur devra faire assurer à une compagnie solvable les constructions élevées sur son terrain, à partir de la date de finition de la charpente.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des constructions voisines.

Article 18 –Hygiène et tenue générale

Les constructions à édifier sur le lotissement forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

Les règles d'hygiène devront toujours être respectées, en conformité avec les règlements administratifs en vigueur, notamment en ce qui concerne les animaux de compagnie.

Il est interdit d'implanter des installations à usage agricole (volière, poulailler, clapier, étable...) et de laisser vaquer des animaux à l'intérieur du lotissement.

Les lots et les constructions devront être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien, de manière que l'aspect général du lotissement ne s'en trouve pas altéré.

Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne devront faire sur les voies aucun dépôt de matériels, matériaux, ordures ménagères ou autres.

De même, les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumiers etc.) sont interdites sur toute l'étendue des lots.

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, pourront être déposés sur le terrain en cours de construction. Ils ne devront en aucun cas être déposés sur les voies.

Les terres et déblais provenant des travaux de construction que les acquéreurs ne pourraient utiliser sur leurs propres lots devront être évacués en dehors du lotissement. Les acquéreurs seront

responsables de leurs entrepreneurs dans le cas où ceux-ci effectueraient des décharges à des endroits interdits.

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie. Les propriétaires devront prendre toutes précautions pour que les entrepreneurs ne dégradent pas les voies, et seront tenus de réparer tous désordres provoqués par eux ou leurs entreprises sur celle-ci.

Les constructions devront être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommage d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prendra les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer s'il en cause.

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

Il est toléré de le faire dans la partie jardin non visible des voies, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

Les climatiseurs doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, et ne pas être apposés en saillie sur les façades. Ils seront protégés par une grille de même couleur que la façade et, si possible, seront dissimulés derrière un écran végétal.

Article 19 – Stationnement sur les voies

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Maison individuelle :
Il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Activités libérales :
Il est exigé une place de parking par 50 m² de surface hors œuvre nette du local considéré, avec un minimum de deux places avec accès direct sur la voie et non close.

Article 20 – Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60m, comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximum en section courante n'excédera pas 0.60m), soit d'une haie végétale, soit des deux.

Les clôtures séparatives seront établies sur la ligne divisoire, elles seront constituées soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60m, comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximum en section courante n'excédera pas 0.60m), soit d'une haie végétale de moins de 2m de hauteur.

Les grillages et les poteaux de support devront être de teinte vert foncé. Les murs bahut seront de même couleur que l'habitation.

Dans le cas de murs de soutènement de plus de 1m les clôtures du dessus des murs ne devront pas dépasser 1m de hauteur.

Les coffrets de raccordement seront intégrés dans un muret qui devra dépasser leur hauteur de 0.20m.

Les portails auront au maximum 1.60m de hauteur.

Article 21 –Branchements particuliers

Toutes les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux d'assainissement, eau potable, électricité. Seuls les branchements téléphone et gaz demeurent facultatifs.

Les acquéreurs des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions imposées par les gestionnaires. Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune ou des Sociétés concessionnaires.

L'ensemble des raccordements aux réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, téléphone sera réalisé par le lotisseur.

Les tabourets de branchement d'eaux usées, eaux pluviales de chaque lot seront posés à l'extérieur des lots.

Les coffrets de branchements d'électricité de chaque lot seront posés en limite de voirie, en partie privative.

Les regards téléphone et eau potable seront posés à l'intérieur des lots.

Les raccordements, depuis les regards de branchement jusqu'aux constructions, restent à la charge de chaque acquéreur de lot et seront fait obligatoirement en souterrain.

Article 22 –Publication

Le lotisseur fera publier un exemplaire du présent Cahier des Charges au bureau des Hypothèques d'Issoire, au plus tard en même temps que la première vente qui sera réalisée.