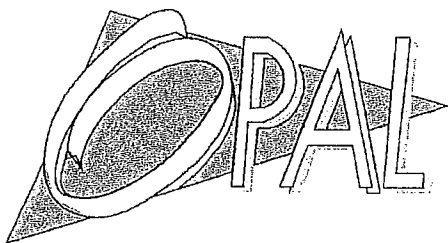


CAHIER DES CHARGES GENERALES



1, Place de Troyes 02007 LAON

Demande de
permis d'aménager et de construire
Lotissement "Nelson Mandela"

Commune de CHAMBRY

Maitre d'oeuvre:

signature:

Mr: PAUL FICHEUX

Maitre d'ouvrage:

signature Le Directeur Général

OPH de l'Aisne



Christian Billot

Département de l'Aisne
Commune de Chambry
Demande de permis d'aménager et de construire
Lotissement Nelson Mandela

SOMMAIRE

Chapitre 1	- Préambule.....	3
<u>Article 1.1</u> -	Division des terrains.....	3
<u>Article 1.2</u> -	Dossier de lotissement.....	3
Chapitre 2	- Voies, espaces verts et équipements techniques.....	4
<u>Article 2.1</u> -	Obligation du lotisseur.....	4
<u>Article 2.2</u> -	Utilisation de la voirie.....	5
<u>Article 2.3</u> -	Entretien de la voirie et des espaces verts.....	5
<u>Article 2.4</u> -	Décharge et dépôts.....	6
<u>Article 2.5</u> -	Branchements, canalisations, assainissement.....	6
<u>Article 2.6</u> -	Servitudes.....	7
Chapitre 3	- Obligations des acquéreurs et du lotisseur.....	8
<u>Article 3.1</u> -	Obligation générale.....	8
<u>Article 3.2</u> -	Bornage.....	8
<u>Article 3.3</u> -	Entrée en jouissance.....	9
<u>Article 3.4</u> -	Contributions et charges.....	9
<u>Article 3.5</u> -	Frais, honoraires et droits.....	9
<u>Article 3.6</u> -	Conditions de vente et de paiement.....	9
<u>Article 3.7</u> -	Clôture sur la voie publique.....	9
<u>Article 3.8</u> -	Clôture avec les voisins.....	10
<u>Article 3.9</u> -	Servitudes.....	10
<u>Article 3.10</u> -	Constructions autorisées et implantations.....	10
<u>Article 3.11</u> -	Obligation d'occuper une partie des locaux à titre d'habitation.....	11
<u>Article 3.12</u> -	Etablissement des projets de construction.....	11
<u>Article 3.13</u> -	Exécution des travaux par l'entrepreneur de l'acquéreur.....	12

Département de l'Aisne
Commune de Chambry
Demande de permis d'aménager et de construire
Lotissement Nelson Mandela

<u>Article 3.14</u> -	Délais d'exécution.....	13
<u>Article 3.15</u> -	Prolongation éventuelle des délais.....	14
<u>Article 3.16</u> -	Sanctions à l'égard de l'acquéreur.....	14
<u>Article 3.17</u> -	Tenue générale.....	15
<u>Article 3.18</u> -	Aliénation par l'acquéreur de ses droits sur son terrain.....	16
<u>Article 3.19</u> -	Règlement sanitaire.....	16
<u>Article 3.20</u> -	Assurance.....	16
<u>Article 3.21</u> -	Litige entre acquéreurs.....	16
<u>Article 3.22</u> -	Vente, morcellement, location.....	17
<u>Article 3.23</u> -	Arbres, plantations et entretien des jardins.....	18
<u>Article 3.24</u> -	Création et réalisation des équipements communs.....	19
<u>Article 3.25</u> -	Obligations du lotisseur à l'égard des équipements communs.....	19
<u>Article 3.26</u> -	Propriété des équipements communs et risques le concernant.....	19
<u>Article 3.27</u> -	Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements communs.....	20
<u>Article 3.28</u> -	Réserves sur les équipements communs.....	20
<u>Article 3.29</u> -	Entretien.....	21
<u>Article 3.30</u> -	Interdiction d'exploiter le sous-sol.....	21
<u>Article 3.31</u> -	Lots non vendus.....	21
Chapitre 4 -	Dispositions.....	21
<u>Article 4.1</u> -	Force obligatoire du cahier des charges.....	21
<u>Article 4.2</u> -	Modification du présent cahier des charges.....	22
<u>Article 4.3</u> -	Insertions.....	22
<u>Article 4.4</u> -	Autres réglementations.....	23

**Département de l'Aisne
Commune de Chambry
Demande de permis d'aménager et de construire
Lotissement Nelson Mandela**

Chapitre 1 - Préambule**Article 1.1 – Division des terrains**

- Les parcelles appartenant à l'OPH de l'Aisne, pour une superficie totale de 14 100,00 m², font l'objet du lotissement dénommé « Nelson Mandela ».
- La voirie créée est nommée « Rue Nelson Mandela » et est propriété de la commune de Chambry.
- Le lotisseur cèdera, par lot, à des sociétés ou des particuliers chargés de réaliser des opérations de construction, ci-après désignés par le terme "acquéreur".
- Le lotisseur pourra effectuer lui-même des opérations de construction et s'obligera alors à respecter les règles fixées à l'acquéreur et les faire respecter à ses locataires.
- Le terrain est divisé en 16 lots :
 - les lots 1 à 7 constituant les parcelles constructibles destinées à être cédées en terrain à bâtir
 - les lots 8 à 13 constituant les parcelles constructibles destinées à être cédées en terrain à bâtir, mais réservées aux opérations « Ma Maison dans l'Aisne »
 - les lots 14 et 15 destinés à recevoir les habitations locatives, le lot 16 constituant la voirie et les espaces verts.
- La définition exacte des terrains cédés aux acquéreurs sera établie au moment de la passation de l'acte de vente.
- Le prix de cession des terrains sera fixé par l'OPH de l'Aisne préalablement à la mise en vente des lots 1 à 7 et dans le cadre du projet « Ma Maison dans l'Aisne » des lots n° 1 à 13.
- Les cessions de terrains seront réalisées dans les conditions prévues ci-dessous.

Article 1.2 – Dossier de lotissement

- L'acquéreur et le lotisseur s'engagent à respecter les dispositions du dossier de lotissement, dans l'ensemble de ses documents constitutifs:
 - Notice,
 - Règlement,
 - Cahier des charges générales,
 - Plan de l'état actuel,

**Département de l'Aisne
Commune de Chambry
Demande de permis d'aménager et de construire
Lotissement Nelson Mandela**

- Plan de composition générale,
 - Plan de zonage et de servitudes,
 - Plan d'hypothèse d'implantation,
 - Plan de voiries, espaces verts, réseaux et divers (VRD),
- et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Autorité Qualifiée.

➤ Le lotissement comporte les équipements à usage commun, à savoir :

- Voie de desserte
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales
- Réseau d'évacuation des eaux usées
- Réseaux divers d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunication
- Espaces verts
- Aires de stationnement des visiteurs

➤ Le tout, ainsi que les dits équipements communs, sont prévus quant à leur tracé et implantation au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d'autorisation d'aménager.

Chapitre 2 – Voies, espaces verts et équipements techniques

Article 2.1 – Obligation du lotisseur

- Le lotisseur, l'OPH de l'Aisne, exécutera conformément aux avant-projets, tous les ouvrages de voirie et de réseaux.
- Les ouvrages voiries et réseaux doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'arrêté préfectoral approuvant le lotissement.
- Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés de ces équipements.
- Il s'engage à exécuter les voiries bitumées, les trottoirs stabilisés, les espaces verts, les canalisations d'eau des eaux usées, d'électricité, d'éclairage public, de téléphone, de télédistribution et de gaz.
- Le lotisseur exécutera le revêtement final des voiries dès l'achèvement des divers chantiers et branchements aux divers réseaux, incombant à l'acquéreur.
- La commune a convenu de mettre à disposition du lotisseur, pendant toute la durée des travaux, les réseaux de raccordement.

**Département de l'Aisne
Commune de Chambry
Demande de permis d'aménager et de construire
Lotissement Nelson Mandela**

Article 2.2 – Utilisation de la voirie

- Le sol des voies et places sera affecté à la circulation commune.
- L'acquéreur aura sur ces voies, les droits de jour, vue et issue.
- Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir, sur leur terrain, d'autres voies que celles prévues au plan du lotissement.

- Toutes dispositions seront prises pour permettre en tout temps, l'accès aux bâtiments des véhicules nécessaires aux travaux de construction, des véhicules de police et de secours, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de déménagement.

- L'usage d'avertisseur sonore sera interdit.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Une implantation en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement d'un garage individuel peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle.
- Les places sur le domaine public, créées par le lotisseur, sont destinées aux visiteurs.

- La circulation sur les voies sera réglementée par arrêté préfectoral ou municipal.
- Dès à présent, l'acquéreur s'engage à accepter la cession gratuite de la voirie à la municipalité

Article 2.3 – Entretien de la voirie et des espaces verts

- Les trottoirs, aires de stationnements, voiries et espaces publics, espaces verts sont destinés à être rétrocédés à la commune, celle-ci aura le droit de placer tous candélabres, bornes, lanternes, postes de transformation, poteaux indicateurs... en respectant les distances et dispositions légales.
- Elle assurera l'entretien des trottoirs, aires de stationnement, voiries, espaces publics (haies, plantation, espaces verts).

- Les acquéreurs seront tenus de souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous les signes extérieurs du nom des voies, ainsi que toutes les installations d'intérêt général.

**Département de l'Aisne
Commune de Chambry
Demande de permis d'aménager et de construire
Lotissement Nelson Mandela**

- Les acquéreurs ou locataires entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau, au droit de leur façade.
- En cas de neige, ils devront assurer, au droit de leur propriété, sur le trottoir, un passage facile pour les piétons.
- Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires faites par lui-même, les siens ou tout salarié à son service.
- Il devra remettre en bon état les parties détériorées, immédiatement et à ses frais.
- Faute de remise en état, dans un délai d'un mois, après requête de la commune, il y serait procédé aux frais du propriétaire responsable.

Article 2.4 – Décharge et dépôts

- Les acquéreurs ou habitants ne devront faire sur la voie aucun dépôt de matériel, matériaux, décharge, ordures ménagères et autres, pouvant nuire à la bonne tenue de l'ensemble.
- Il en sera de même sur les parcelles non construites.
- Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du terrain.
- Les ordures ménagères seront gérées par chaque acquéreur ou habitant des logements locatifs individuels sur sa parcelle.

Article 2.5 – Branchements, canalisations, assainissement

- Le lotisseur exécutera pour son compte ou par le biais des sociétés concessionnaires ou du service public concerné, tous les réseaux de desserte et les branchements concernant l'eau potable, l'assainissement, l'électricité, le téléphone, l'éclairage et le gaz.
- Ces travaux seront exécutés conformément aux avant-projets de voirie et réseaux divers.
- Ces ouvrages d'infrastructure font partie de la voirie et sont gérés par la commune et les concessionnaires.

- La commune, et les concessionnaires, assureront alors l'entretien de ses ouvrages sans que l'acquéreur puisse s'y opposer.

- Dans tous les cas, l'acquéreur ou le locataire fera son affaire de tous les contrats et abonnements à passer avec les exploitants des divers réseaux (eau, électricité, gaz, téléphone).
- Le lotisseur installera les ouvrages de branchement (regard, coffret...) sur le trottoir à proximité de chaque parcelle.

**Département de l'Aisne
Commune de Chambry
Demande de permis d'aménager et de construire
Lotissement Nelson Mandela**

- L'acquéreur fera son affaire de tous les raccordements qui lui seront nécessaires jusqu'à ces points de branchement et à ses frais exclusifs.
- Il respectera, en cela, les conditions fixées par le règlement du lotissement.
- Il est formellement interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées (Cf. règlement du service de l'assainissement de la commune de Chambry) et d'eaux pluviales :
 - les ordures ménagères
 - les huiles usagées
 - des liquides corrosifs, acides, matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions
 - des carburants, lubrifiants et tous leurs dérivés
 - des déchets d'origine animale
 - des produits d'hygiène intime (couche, serviette, tampon)
 - et d'une façon générale, tous corps solides ou non, susceptibles de nuire, soit au bon fonctionnement du réseau, soit au personnel d'exploitation.
- Chaque lot, destiné à la location, étant desservi pour la réception de la télévision par antenne collective, il est interdit d'installer une antenne individuelle.
- Concernant les Lots 1 à 13, il est autorisé d'installer une antenne individuelle à condition qu'elle soit la plus discrète possible.
- Les eaux pluviales de chaque logement (boîte avec tampon rond) seront raccordées au réseau séparatif du lotissement, lui-même raccordé au bassin existant.
- Les eaux usées de chaque logement (boîte avec tampon carré) seront raccordées au réseau séparatif du lotissement, lui-même raccordé au réseau séparatif de la ville.
- Dans le cas où l'acquéreur n'utiliserait pas le gaz et en refuserait l'abonnement, le prix du branchement initialement pris en charge par le lotisseur sera alors reversé par l'acquéreur (1ère vente).

Article 2.6 - Servitudes

- Les terrains du lotissement sur lesquels sont installés les supports, lignes, canalisations électriques, gaz, etc.... affectés à la desserte en électricité, gaz ... dudit lotissement, sont grevés de ce fait d'une servitude perpétuelle.

**Département de l'Aisne
Commune de Chambry
Demande de permis d'aménager et de construire
Lotissement Nelson Mandela**

- Cette servitude garantissant, en particulier pour l'exploitant ou les entreprises dûment accréditées par celui-ci, l'accès de ces ouvrages à toute heure du jour et de la nuit en vue d'en assurer la surveillance, l'entretien et la réparation.
- En cas de construction nouvelle ou de transformation des immeubles, l'exploitant sera tenu de modifier ses installations sur la demande motivée des propriétaires et aux frais de ces derniers.
- Les installations de distribution d'énergie électrique sont destinées, en priorité, à l'alimentation du lotissement mais pourront accessoirement servir au transit ou à la desserte d'abonnés voisins de ce lotissement (extension éventuelle).

Chapitre 3 – Obligations des acquéreurs et du lotisseur

Article 3.1 - Obligation générale

- L'acquéreur devra respecter toutes les prescriptions du dossier de lotissement, du règlement et celles de ses annexes.
- En aucun cas, la responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions prévues ou des modifications que l'Autorité Qualifiée apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

Article 3.2 - Bornage

- Un plan régulier de chaque Lot sera dressé par le géomètre expert de l'opération, et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.
- Ce plan définira les limites du Lot et sa contenance définitive, le nivellement du terrain naturel.
- Il pourra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.
- Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son Lot.
- Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.
- Les frais de mesurage et de bornage des Lots, ainsi que les frais d'établissement des plans de vente seront avancés par le lotisseur.

**Département de l'Aisne
Commune de Chambry
Demande de permis d'aménager et de construire
Lotissement Nelson Mandela**

Article 3.3 - Entrée en jouissance

- L'entrée en jouissance du terrain sera fixée lors de chacune des ventes.

Article 3.4 - Contributions et charges

- L'acquéreur acquittera les contributions et charges de toute nature auxquelles le terrain qui lui est vendu peut être assujéti, à compter de la date à laquelle l'acte de vente a été signé.

Article 3.5 - Frais, honoraires et droits

- Chaque acquéreur devra acquitter les frais, droits et honoraires de son acte de vente et le coût du plan qui y sera annexé.

Article 3.6 – Conditions de vente et de paiement

- Le prix des lots sera payable au comptant à la signature de l'acte définitif.
- Un versement sera effectué par le bénéficiaire du compromis de vente.
- Le montant ne devra pas dépasser les normes fixées par la jurisprudence, soit environ 5 %.
- A défaut de paiement de tout ou partie du prix, la vente faite dans les conditions stipulées sera résolue de plein droit conformément à l'article 1656 du Code Civil, un mois après que l'acquéreur aura été mis en demeure par une sommation contenant déclaration formelle par le lotisseur de son intention de profiter de la présente clause.

Article 3.7 – Clôture sur la voie publique

- Lorsque le règlement impose l'obligation de clôture sur la voie publique, l'acquéreur devra avoir réalisé cette clôture dans le délai de dix huit mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- L'acquéreur devra présenter son projet de clôture au lotisseur préalablement à tout commencement de travaux, et obtenir un permis de construire ou une déclaration préalable.
- Cette clôture sera conforme aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme, du règlement de lotissement et du plan de zonage et servitudes.

**Département de l'Aisne
Commune de Chambry
Demande de permis d'aménager et de construire
Lotissement Nelson Mandela**

Article 3.8 – Clôture avec les voisins

- Lorsque le règlement oblige ou autorise à réaliser une clôture avec les terrains voisins, l'acquéreur aura la faculté de clore sa propriété dans les conditions prévues à l'article 663 du Code Civil.
- Le projet des travaux sera présenté au lotisseur préalablement à toute exécution.

Article 3.9 - Servitudes

- Chacun des acquéreurs des lots ci-dessus créés sera réputé par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives aux effets ci-dessous :
 1. Dans le cas où le plan masse ou la division de la propriété foncière, objet du présent cahier des charges le nécessiterait, les divers lots de cette propriété seront grevés de servitudes, de prospect et de vue profitant aux bâtiments à édifier quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés.
 2. L'acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, télécom, éclairage public, égouts, telles qu'elles seront réalisées par le lotisseur, les concessionnaires, ou pour leur compte. Le lotisseur se réserve le droit d'utiliser, pour lui-même ou pour toutes personnes physiques ou morales qui s'y substituerait, les voies et réseaux réalisés par ses soins pour toute opération contiguë ou non à la zone, et sans qu'un acquéreur ne puisse s'y opposer, ni prétendre à une indemnité.

Article 3.10 – Constructions autorisées et implantations

- Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions prévues au plan de zonage et servitudes ainsi que par le règlement établis par le lotisseur et après obtention du permis de construire, visé à l'article 3.12 du présent cahier des charges et prévu par le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.
- L'acquéreur aura pour obligation de se conformer aux implantations, cotes, niveaux et volume bâti des constructions tels qu'indiqués dans les pièces du dossier.
- L'acquéreur et les locataires devront également se conformer au règlement du lotissement annexé au présent cahier des charges.