

DEPARTEMENT DE L' AISNE

ARRONDISSEMENT DE LAON

Commune de CHAMBRY

CREATION DU LOTISSEMENT COMMUNAL

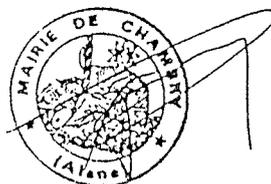
dit "Les Marionnettes"

ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean-Michel Beviere
architecte D.P.L.G.

23, rue St-Martin - 02000 LAON

Tel. (23) 20.12.72

CAHIER DES CHARGES



Article 1er - OBJET -

Le présent document a pour objet la définition des conditions d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires des lots.

Article II -

Le lotissement est réservé exclusivement à l'habitation ou aux professions libérales ou artisanales ne provoquant aucune gêne pour le voisinage. Il est interdit d'y édifier des bâtiments destinés, même partiellement, à un autre usage.

Les annexes, tels que abri de jardin, garages, remises, pourront être tolérés à condition d'être construits dans les mêmes matériaux que la maison et d'un aspect identique, d'être entourés de verdure (haie) et ne pas occasionner de gêne pour les riverains.

Les installations provisoires type baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés aménagés ou non, même s'il s'agit d'installations temporaires, sont interdites. Ne seront tolérées que les installations de chantier pendant la période de construction de l'habitation, et en tout état de cause pendant un délai ne pouvant excéder la fin du chantier.

Article III -

Sous réserve de l'entretien des espaces collectifs qui sera assuré par la commune, les acquéreurs 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 IV - OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX.-

La commune aura le droit de placer tant sur la chaussée que sur les trottoirs, à tels endroits qu'elle jugera nécessaires, les bouches d'incendie, poteaux indicateurs, etc..., en respectant toutefois la distance légale.

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 rues.

Article V Canalisations, branchements

Amenée d'eau, électricité, eau pluviale.

Les eaux vannes et usées seront raccordées sur le regard en attente en limite de propriété (assainissement collectif séparatif).

Le branchement éventuel au téléphone sera obligatoirement souterrain.

Les constructions seront obligatoirement raccordées sur le réseau public d'assainissement (E.U. - E.V.) (regard en limite du domaine public).

Article VI - OUVRAGES E.D.F. - G.D.F.

Les terrains et les locaux sur et dans lesquels sont implantés le poste de distribution d'énergie électrique d'E.D.F. ainsi que les terrains du lotissement sur lesquels sont installés les supports, lignes, canalisations électriques, sont affectés à la desserte en électricité dudit lotissement et grevés de ce fait d'une servitude perpétuelle.

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, E.D.F. sera tenu de modifier ses installations sur la demande motivée des propriétaires et aux frais de ces derniers.

Les acquéreurs des dites parcelles auront à respecter la servitude ainsi constituée.

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.

Article VII - ANTENNES DE TELEVISION -

Les antennes de télévision seront placées sous toiture ou en pignon. Dans ce dernier cas, elles ne devront pas dépasser le faitage du toit.

Article VIII - CARRIERES ET FOUILLES -

Il est interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans des lots en vue de l'extraction de pierre, sable ou cailloux, sauf pour son usage personnel et dans ce cas, après extraction, le sol devra être comblé et convenablement nivelé.

Article IX - DECHARGES ET DEPOTS -

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

Il est interdit de déposer des déchets et gravois de tous genres sur les terrains non construits du lotissement.

Article X -

L'acquéreur s'engage à réaliser une construction à usage d'habitation dans le délai de 4 ans à compter de la mise à sa disposition du terrain.

Article XI - Entretien des jardins -

Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus. En particulier, la partie de terrain comprise entre la construction et la voie publique, ainsi que les marges latérales jusqu'au droit de la façade postérieure seront constituées par un gazon agrémenté de massifs et d'arbres d'ornement. Il est interdit d'étendre du linge dans cette partie de la propriété.

Sur la partie de terrain située sur la façade postérieure de la construction et pouvant être aménagée en jardin potager, les composts et les fumiers seront tolérés à condition d'être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à 10 mètres.

Article XII - Etablissements classés -

Les terrains lotis étant destinés à l'habitation, il est interdit d'y édifier des fabriques, entrepôts, dépôts, compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

.../...

Il en sera de même des ateliers de tous métiers, industries ou commerces qui, par leur bruit, leur odeur, leurs émanations ou tout autre cause, seraient de nature à nuire aux voisins.

Article XIII - PUBLICITE -

Il est interdit de sous louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou de la construction.

Sous réserve de l'accord des lotis exprimé dans les formes prévues par l'article L. 315-3 du Code de l'Urbanisme, les enseignes se rapportant à la profession de l'acquéreur pourront être autorisées par l'Autorité Administrative compétente dans la limite de 1,00 mètre de longueur sur 0,75 au maximum.

Article XIV - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE -

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches. Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, le vendeur aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Article XV - LITIGES ENTRE ACQUEREURS -

Le vendeur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit, il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur ce lotissement, sauf celle qui découle des présents règlement et cahier des charges ou de mitoyenneté indiquée aux actes de ventes.

Il 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 et auxquelles ils auraient contribué.

En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur puisse être exigée.

.../...

ARTICLE XVI -

Les dispositions contenues au présent Cahier de Charges feront loi tant entre le lotisseur et l'acquéreur qu'entre les différents acquéreurs.

ARTICLE XVII -

Le présent Cahier des Charges sera inséré dans tout acte de vente, tant pour les besoins du lotisseur que pour ceux des acquéreurs lors des aliénations successives, soit pour reproductions du texte complet, soit, tout au moins par voie de référence précise.

ARTICLE XVIII -

Utilisation du sol.

L'affectation des lots ne pourra être modifiée.

Les lots ne pourront être ni morcelés, ni lotis, ni subdivisés sans autorisation administrative préalable à demander dans les formes définies par l'article L. 315.3 du Code de l'Urbanisme. Par contre, ils pourront, le cas échéant, être groupés.

Tout acquéreur d'une parcelle accepte sa forme et sa contenance telle qu'elles figurent au plan de masse annexé à l'arrêté de création.

Chaque lot devra être borné et mesuré par le lotisseur.

Tout acquéreur déclare parfaitement connaître le tracé général des voies projetées ou existantes desservant les lots. Il s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leur profil en long et en travers, et de la viabilité établie, conformément au plan d'aménagement. Il s'engage également à n'enlever aucune réclamation en cas de modification des formes et surfaces des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité, en accord avec les autorités qualifiées.

ARTICLE XIX -

Le sol des voies créées demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur les voies les droits de vues et issues.

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir, sur leur terrain, d'autres voies que celles prévues au plan de lotissement.

La commune se réserve le droit de demander au département l'intégration de tout ou partie de la voirie dans le cas de l'élargissement éventuel des chemins départementaux existants ainsi que les chemins communaux existant

ARTICLE XX -

Eau potable.

Le lotissement sera obligatoirement alimenté en eau potable par la commune.

La conduite devra être d'une section suffisante pour assurer à chaque acquéreur une pression convenable en tous points de son habitation.

ARTICLE XXI -

Electricité.

L'alimentation en énergie électrique du lotissement sera assurée comme il est précisé dans l'arrêté préfectoral autorisant le lotissement.

Le réseau devra pouvoir répondre aux besoins des acquéreurs et de l'éclairage public.

Téléphone.

Le réseau sur domaine public sera souterrain.

Assainissement : les constructions devront être raccordées sur le réseau public (séparatif).

ARTICLE XXII -

Canalisations - Branchements.

Les acquéreurs devront se raccorder à leurs frais exclusif sur les canalisateurs d'amenée d'eau, d'électricité, de téléphone, arrêtées en limite de leurs propriétés et établies par le lotisseur.

Ils feront leurs affaires personnelles de tous les contrats et abonnements à passer avec les administrations et sociétés concessionnaires.

Les eaux pluviales seront raccordées au regard établi en limite de propriété par une canalisation enterrée.

Le branchement éventuel au téléphone sera à l'intérieur de la parcelle, obligatoirement souterrain (dito pour l'électricité).

Gaz :

Chaque parcelle est desservie en gaz (coffret en limite de propriété). 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 G.D.F. sera alors reversé par l'acquéreur à G.D.F.
Délai de remboursement : 2 ans.

ARTICLE XXIII

Clôtures :

Celles-ci seront soumises à autorisation. Elles seront implantées obligatoirement derrière la haie bordant la propriété. Elles devront être conformes aux prescriptions du P.O.S. Les portails seront dans le prolongement de ces clôtures (cf. plan de détail des entrées joint au dossier).