

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VALLESPIR

COMMUNE DE LE BOULOU

Lotissement

Parc d'Activité Économique d'En Cavallé

CAHIER DES CHARGES

Maître d'Ouvrage :

Communauté de Communes du Vallespir



COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DU
VALLESPIR

Communauté de Communes du Vallespir

6, boulevard du Maréchal Joffre

66 400 CÉRET

04.68.87.69.05 - Fax : 04.68.87.80.19

accueil@vallespir.com

Dossier : 06500

Octobre 2011

Modification Décembre 2012

Modification Janvier 2015

Modification Janvier 2017

Pièce non approuvée dans le cadre du Permis d'Aménager

Communauté de Communes du Vallespir – Commune de LE BOULOU

Lotissement Parc d'Activité Économique d'En Cavaille

CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges est destiné à régler les rapports de droit privé s'instaurant entre l'aménageur et les propriétaires ou détenteurs de parcelles, du fait même de l'appropriation de ces dernières.

L'acquéreur, du fait même de la signature de l'acte de vente le faisant propriétaire d'une ou plusieurs parcelles du lotissement accepte le présent cahier des charges particulières et s'engage à l'appliquer et à le faire appliquer par ses locataires ou détenteurs de sa ou ses parcelles.

I - CONDITIONS GENERALES

A) Conditions de cession des terrains

Les prix de vente des terrains seront déterminés par la **Communauté de Communes du VALLESPIR**.

Les parcelles sont destinées à recevoir des bâtiments industriels et artisanaux ou des activités de services. Les logements y sont strictement interdits.

Tout morcellement de terrain cédé est interdit, sauf autorisation spéciale accordée par la Communauté de Communes du Vallespir.

1°) Obligation de construire

Afin d'éviter toute spéculation, et pour permettre la réalisation de la vocation et la destination du lotissement, telle que définies dans l'ensemble des pièces contractuelles, et à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le vendeur n'aurait pas conclu la présente vente :

Si l'acquéreur n'a pas commencé les travaux dans les deux années qui suivront la vente, et/ou n'a pas achevé l'immeuble de façon à le rendre conforme à sa destination dans les 3 années qui suivront la vente, la Communauté de Communes pourra exiger :

- soit que le terrain lui soit rétrocédé,
- soit qu'il soit vendu à un acquéreur désigné par elle ; en cas de rétrocession du terrain, le prix de vente sera égal au prix de cession hors taxe et des frais d'achat (frais de notaire et géomètre).

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, avant l'achèvement de la totalité des travaux projetés, et sans avoir, au moins deux mois à l'avance, avisé la Communauté de Communes du Vallespir par lettre recommandée avec accusé de réception.

2°) Obligations de la Communauté de Communes du Vallespir

La Communauté de Communes du Vallespir prend l'engagement, suivant les directives des Services Techniques intéressés, d'établir à ses frais et dans les règles de l'art, tous les ouvrages prévus au programme des travaux du présent lotissement.

L'entretien de cet ensemble sera effectué par la Communauté de Communes du Vallespir.

La Communauté de Communes du Vallespir s'engage en outre à remettre à chaque acquéreur lors de la passation de l'acte de vente, le certificat mentionnant la surface de plancher constructible sur le lot vendu.

B) Droits et charges des acquéreurs

Le sol des espaces communs, en général, demeure affecté à l'usage public. Tous les constructeurs dans le lotissement ou leurs représentants, auront sur la voie en général, les mêmes droits de circulation.

La circulation sera réglementée dans tout le lotissement conformément aux règlements en vigueur.

1°) Obligation de souffrir les travaux

Tout acquéreur devra souffrir les travaux de voirie ou d'aménagement en général qui pourront s'exécuter en bordure de son lot.

De même, la Communauté de Communes du Vallespir aura le droit de placer sur la chaussée tous candélabres, bornes fontaines, poteaux indicateurs, etc. conformément aux plans joints au dossier ou de nature à concourir à l'exécution des injonctions administratives ou de toutes obligations réglementaires en relation avec l'établissement du lotissement.

Tout acquéreur sera tenu en outre de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous signes ou plaques relatif au nom des voies, au numérotage, ainsi que des supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou autre.

2°) Tenue générale

Les lots, les constructions, la voie, doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Aucune construction précaire ne peut y être tolérée (baraque, wagon, véhicule...).

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à la condition de remettre le sol en état.
- les prescriptions éventuelles sur les terrassements (emplacements, profondeur, ...) établies suite aux fouilles archéologiques, devront être strictement respectées.
- les décharges (ordures, déchets, matériaux...) sont proscrites sur les lots, la voie, les terrains voisins et les lots invendus du lotissement.

En règle générale, la voie et espaces communs devront toujours être libres sur tout leur parcours et en parfait état de propreté. Les divers acquéreurs resteront tenus d'effectuer les travaux d'entretien et de nettoyage leur incombant.

- . Chaque acquéreur doit remettre au service public de nettoyage ses propres déchets.

. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être entreposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon sur l'emprise de la voie. De même les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots.

. Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ou obstruer, même partiellement ou temporairement, les caniveaux de la voie publique pour l'accès des lots, même pendant la durée des chantiers de construction.

3°) Servitudes et obligations générales découlant des réseaux souterrains et aériens

Les alimentations électriques dans le lotissement seront assurés par ErDF/GrDF.

Les services ErDF/GrDF auront le droit de surveiller, de modifier et d'entretenir ces canalisations sur les terrains privés, dans les conditions réglementaires.

Lignes téléphoniques

Le réseau téléphonique est souterrain. France Télécom aura le droit de surveiller, de modifier et d'entretenir ces connexions et liaisons souterraines sur les terrains privés, dans les conditions réglementaires.

Branchements aux réseaux

Les branchements aux réseaux d'égout, d'eau, d'électricité, de téléphone sont obligatoires pour les acquéreurs.

Les branchements sur le réseau d'arrosage public (eau potable sur compteur) sont interdits.

Le traitement des eaux résiduelles industrielles sera réalisé par le propriétaire du lot par un dispositif d'épuration mis en place sur son lot.

Une étude technique sur le traitement des eaux sera réalisée à la charge du propriétaire du lot et sera soumise pour validation aux services techniques de la commune de Le Boulou et à la Compagnie Fermière.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles au réseau d'assainissement public non traitées est interdite

Réseaux placés en servitude

Les propriétaires des lots, comportant des réseaux publics placés en servitude (EU et EP), bornes d'incendie, candélabres, ne pourront s'opposer à l'accès du personnel et engins chargés de l'entretien des-dits réseaux et matériels, chaque fois que cela sera nécessaire pour le bon fonctionnement de ces derniers.

Les surfaces occupées par les servitude devront rester libres de tout stockage ou dépôt.

Eaux de ruissellement

Ces eaux seront conservées dans la propriété privée et dirigées vers les regards mis en place par la Communauté de Communes du Vallespir ou, si elles sont rejetées à l'extérieur, conduites vers le réseau de la voie.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement prohibé.

Publicité

Il est interdit de louer ou sous louer pour publicité ou affichage, toute ou partie du terrain ou des constructions. Seules les enseignes se rapportant à la profession de l'occupant des locaux sont autorisées sous conditions définies par le règlement du lotissement.

Toute publicité sonore est interdite.

Carrières et fouilles

Il est interdit à tout acquéreur d'ouvrir des carrières ou de faire des fouilles dans les lots en vue d'extraction de pierres, sable, etc. sinon en vue de la construction, et dans la parcelle même faisant l'objet de cette construction.

Respect des plantations

Il est formellement interdit de couper toute branche d'arbre ou arbuste qui pourrait être planté par les soins de la Communauté de Communes du Vallespir ou de la Commune sur les espaces publics.

Dans la mesure du possible, chaque acquéreur devra veiller au respect et à la bonne tenue des diverses plantations.

Aucune plantation ne pourra être faite par les acquéreurs sur les espaces communs publics.

Rues et parkings

Les sols des rues et parkings feront l'objet d'un revêtement définitif, travaux à la charge de la Communauté de Communes du Vallespir.

Collecte des déchets ménagers et autres

Il sera demandé à chaque propriétaire concerné de déposer ses containers (déchets ménagers résiduels et emballages ménagers résiduels) au lieu, jour et avant l'heure prescrite de ramassage. En outre les containers individuels ne devront jamais rester plus de 24h sur la voie publique.

Les containers individuels seront fournis sur demande par la Communauté de Communes du Vallespir.

Les déchets liés à l'activité professionnelle devront être déposés en déchetterie du Boulou ou bien récupérés par des organismes spécialistes et agréés.

Responsabilité

L'acquéreur est directement responsable de toutes les dégradations commises par les entreprises, artisans ou ouvriers qu'il fait intervenir, ainsi que leurs fournisseurs ou sous-traitants.

Charte d'engagement mutuel d'entretien et de requalification de la zone

L'acquéreur s'engage à signer toute charte d'engagement mutuel existante ou à venir avec la Communauté de Communes du Vallespir visant à inciter au respect des dispositions relative à la tenue générale du lotissement, au respect des plantations et à la collecte des déchets. Il s'engage également à inciter l'exploitant à signer et respecter cette même charte d'engagement mutuel.

II - REGLES RELATIVES À LA CONSTRUCTION

Les règles de construction résultent de l'application du règlement approuvé du lotissement.

- Surface de plancher

- La surface de plancher globale de l'opération est de **23 468 m²**.
- La surface de plancher de chaque lot sera fournie par la Communauté de Communes du Vallespir au plus tard au moment de la conclusion de l'acte de vente. Elle est donnée à titre indicatif à la fin du Règlement.

Ces surfaces seront mentionnées sur le plan parcellaire du lot fourni en plus de la mention portée au certificat délivré par le lotisseur.

Les exemplaires originaux de ce plan parcellaire, fournis par le Géomètre Expert, seront obligatoirement annexés aux demandes de permis de construire.

Indépendamment des obligations résultant du règlement du lotissement et des articles ci-dessus, ainsi que de la réglementation générale en matière de permis de construire, le constructeur devra tenir compte des règles ci-après :

- Clôtures : voir règlement du lotissement pour l'aspect visuel et la constitution.

- Limites de parcelles : Avant tout commencement des travaux et enlèvement des bornes ou piquets de délimitation, le propriétaire désirant bâtir devra prévenir les propriétaires voisins et la Communauté de Communes du Vallespir, ou le géomètre expert du lotissement, SCP FERRIER-LEDUC-BOYER-PASTOR, afin de reconnaître avec eux les limites de sa parcelle.

III - QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET FINANCIER

Garantie

Les ventes sont faites avec garanties ordinaires et de droit. Tout acquéreur prendra le ou les lots vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni à aucun recours contre le lotisseur ou ses ayants droit, notamment en ce qui concerne la structure géologique du sol et du sous-sol, sa consistance, la présence d'une résurgence d'eau ou une présence rocheuse, l'emplacement et la présence de vestiges archéologiques et des restrictions imposées aux terrassements.

Préalablement à la signature de l'acte, l'acquéreur peut procéder à toute étude du sol complémentaire nécessaire aux constructions, à sa charge exclusive, étant entendu qu'il s'engage à rétablir les lieux dans l'état où il les a trouvés, dès la fin des sondages. La Communauté de Communes du Vallespir a fait procéder à une étude de sol, suffisante pour l'étude de la voirie.

Dans le cas où la Communauté de Communes du Vallespir est autorisée à réaliser la vente des lots avant tous travaux, l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du profil en long de la voie ainsi que de son tracé.

La Communauté de Communes du Vallespir ne saurait en aucun cas être tenue responsable du niveau du lot par rapport à cette voie, ni prendre en charge l'adaptation au sol des lots.

L'acquéreur devra prendre en charge toutes dispositions pour que la ou les constructions qu'il désire réaliser reposent sur des fondations ancrées dans le sol en place avant remblais.

En aucun cas la Communauté de Communes du Vallespir ne saurait être tenue pour responsable des désordres éventuels inhérents à des tassements différentiels du sol sur lequel est fondé la ou les constructions.

De même, tout déplacement d'ouvrage (coffret, lampadaire, etc.) qui serait demandé par un acquéreur, sera à la charge exclusive de ce dernier et les travaux exécutés sous sa responsabilité après l'obtention des autorisations nécessaires.

La garantie prévue à l'article R. 442-14 du Code de l'Urbanisme pourra être mise en œuvre, soit par les attributaires des lots, soit par le Préfet ou le Maire de la Commune ou le Président de la Communauté de Communes si cela s'avère nécessaire (Article R. 442-15).

Acceptation du parcellaire

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles, ainsi que ses représentants ou ayants causes à un titre quelconque, acceptant leur forme et leur contenance, telles qu'elles figurent au plan parcellaire annexé à l'acte de vente.

Il s'engage formellement à n'élever aucune réclamation en cas de modification des lots autres que le sien.

Clôtures avec les voisins

La Communauté de Communes du Vallespir ne sera jamais tenue à prendre en charge, même provisoirement, les frais de clôture mitoyenne. Ce n'est qu'au moment de la vente du lot contigu que les questions de mitoyenneté seront réglées entre voisins.

Forme des lots - Mesurage

Les lots sont vendus tels qu'ils figurent au plan parcellaire annexé à l'acte de vente, liant les deux parties.

Ce plan parcellaire comportera, outre les données relatives à l'implantation de la construction elle-même comme indiqué précédemment, la contenance exacte du lot et la surface constructible.

Ce plan sera dressé par le Géomètre Expert du lotissement :

SCP FERRIER-LEDUC-BOYER-PASTOR-GONTHARET,
138 rue Pierre Ciffre - 66000 PERPIGNAN.

Les frais de délimitation du lot sont à la charge de la Communauté de Communes du Vallespir.

Par contre, l'établissement du plan de chaque lot vendu est aux frais exclusifs de l'acquéreur.

Le géomètre expert fournira à chaque acquéreur, pour chaque lot, le plan parcellaire et le plan de situation correspondant en nombre suffisant (4 exemplaires minimum).

Le géomètre expert délivrera obligatoirement, avant le jour de la vente, le plan parcellaire contre paiement des frais y afférant.

Aucune réclamation ne sera admise après acquisition si la différence constatée dans la superficie se trouve être dans la tolérance définie par les articles correspondants et définissant la précision attendue d'un travail correctement effectué et défini par l'Ordre des Géomètres Experts Français.

En cas de différence plus importante, chaque partie aura le droit d'exiger de l'autre le paiement de la quantité excédentaire ou déficitaire suivant les cas. Le prix applicable sera alors proportionnel à celui de la vente, mais en aucun cas il n'y aura résiliation de la vente.

Tout acquéreur de lot pourra provoquer à ses frais un mesurage contradictoire, mesurage effectué par un géomètre expert de l'Ordre, et obligatoirement en présence du géomètre expert du lotissement, auteur du plan parcellaire. Ce mesurage aura lieu avant le jour de la vente.

Celle-ci aura lieu d'après les résultats du mesurage contradictoire et mention en sera faite dans l'acte notarié. La présence du géomètre expert du lotissement à ce mesurage contradictoire est obligatoire faute de nullité.

Aucune réclamation ultérieure sur la contenance ne pourra être faite lorsqu'il y aura eu mesurage contradictoire.

A partir de leur mise en place, dûment constatée par l'acquéreur, c'est à ce dernier qu'il incombe de veiller à la conservation des bornes ou piquets de délimitation de sa ou ses parcelles. Il ne pourra rendre responsable la Communauté de Communes du Vallespir de leur disparition du fait des tiers.

En cas de disparition de ces bornes ou piquets, la remise en place des points disparus sera effectuée par le géomètre expert du lotissement, aux frais du demandeur.

L'acquéreur n'aura aucun recours contre la Communauté de Communes du Vallespir pour toute modification de superficie provenant du déplacement ou de la disparition des bornes ou piquets ou, par suite d'empiètement de construction voisine.

C'est l'acquéreur qui doit faire respecter l'intégrité de sa propriété.

Le délai admis pour toutes réclamations relatives à la superficie des parcelles, s'il n'y a pas eu mesurage contradictoire, sera de un mois à partir de la signature de l'acte de vente. Passé ce délai, l'acquéreur n'aura aucun recours contre le lotisseur ou son géomètre. Dans le cas où le lotisseur serait autorisé à réaliser les ventes avant tout commencement des travaux, ce délai serait de un mois à compter du jour de l'implantation du lot sur le terrain.

Servitudes générales

Outre les servitudes éventuelles du lotissement, les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit d'usage, souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre la Communauté de Communes du Vallespir.

Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, la Communauté de Communes du Vallespir ne pourra en être responsable, ni le géomètre expert du lotissement.

Publicité foncière

Un exemplaire des pièces constituant le dossier (pièces écrites et plans) sera déposé à la Mairie, conformément au 3ème alinéa de l'article 3 du chapitre 1er du décret n° 58.1466 du 31 décembre 1958 et tenu à la disposition du public.

L'arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques préalablement à la première transaction qui sera réalisée.

Insertion aux contrats de vente

Le règlement et le présent cahier des charges du lotissement seront remis par les soins de la Communauté de Communes du Vallespir aux acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit d'usage, lors de la création du droit correspondant.

Il en sera de même lors des transactions postérieures portant sur les lots.

Une mention de cette remise figurera dans l'acte liant les parties.

Régularisation des contrats de vente

Aucune construction ne sera édiflée avant la régularisation des contrats de vente.

Les contrats de vente seront régularisés en actes authentiques par les soins du Notaire de la Communauté de Communes du Vallespir.

Contraventions

Les contraventions au présent cahier des charges seront poursuivies à la requête des acquéreurs, de l'auteur du lotissement et de la Communauté de Communes du Vallespir sans toutefois qu'il en résulte une obligation pour ces derniers.

Le Boulou, le

Le Maire

Le Président de la Communauté de
Communes du Vallespir

SIGNÉ

SIGNÉ