

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
LES MARCHES DU VELAY ROCHEBARON**

**Extension de la Zone d'Activités « LES PINS »  
SAINTE SIGOLENE**

**CAHIER DES CHARGES DU PERMIS D'AMENAGER**

**PREAMBULE**

La Communauté de Communes Marches du Velay Rochebaron a pour objectif la qualité de l'environnement de cette zone d'activités. Il est donc indispensable que les entreprises qui souhaitent s'y installer soit en total accord avec cet objectif de qualité et qu'elles aient le souci de l'intégration paysagère de leurs aménagements.

**ARTICLE I – DISPOSITIONS GENERALES**

**1.1 – OBJET**

Le présent cahier des charges fixe les devoirs et les droits réciproques du lotisseur et des acquéreurs entre eux sur la Zone d'Activités des Pins, réalisé par la Communauté de Communes Marches du Velay Rochebaron sur des terrains figurant au cadastre de la Commune de Sainte Sigolène :

AL266 – 13 906 m<sup>2</sup> / AL263 - 17 845m<sup>2</sup> / AL264 – 7 705m<sup>2</sup> / AL265 – 42 094m<sup>2</sup> / AL398 – 10 867m<sup>2</sup> / AL587p – 1 501 m<sup>2</sup>

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Sainte Sigolène, à savoir : **PLU- Zone AUi**

**1.2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES**

1 - Les règles visées s'imposeront :

- dans les rapports de la Communauté de Communes et des propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être, soit rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in-extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives ; soit être remis contre décharge à l'acquéreur, ou au locataire.

2 - Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance de Castres est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages intérêts.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

**1.3 – DESIGNATION DES TERRAINS**

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué par 6 parcelles sises sur la Commune de Sainte Sigolène et cadastrée :

AL266 – 13 906 m<sup>2</sup> / AL263 - 17 845m<sup>2</sup> / AL264 – 7 705m<sup>2</sup> / AL265 – 42 094m<sup>2</sup> / AL398 – 10 867m<sup>2</sup> / AL587p – 1 501 m<sup>2</sup>

**1.4 – DESTINATION DU LOTISSEMENT**

Les constructions ne peuvent être affectées qu'à un usage industriel, artisanal, tertiaire, d'entrepôt, de service ou de bureaux.

## **ARTICLE II - DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES, LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES**

### **2.1 - Les équipements communs**

Le lotissement comporte des équipements à usages communs, comprenant :

- Voirie de desserte,
- Réseaux divers : d'eau potable, d'électricité, d'éclairage public,
- Réseau d'assainissement des eaux usées avec raccordement à l'égout public
- Espaces verts
- Réseau d'écoulement des eaux pluviales, le bassin d'orage et la vanne d'isolement.
- Réserve incendie

Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé, conformément à la loi.

### **2.2 - Création des équipements - obligation du lotisseur**

La création des équipements ci-dessus est à la charge de la Communauté de Communes Les Marches du Velay Rochebaron. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté municipal approuvant le lotissement.

La Communauté de Communes Les Marches du Velay Rochebaron est tenue de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

Elle n'est pas tenue à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements

Les actions engagées en vertu du présent article, à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages sont exercées exclusivement par les propriétaires des lots, à l'exclusion des locataires ou de tout autre occupant.

### **2.3 - Propriété des équipements communs**

Les espaces et équipements à vocation commune resteront propriété de la Communauté de Communes Les Marches du Velay Rochebaron ou toute autre collectivité publique en cas de transfert.

### **2.4 - Obligation générale de conservation et d'entretien**

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements à vocation collective du lotissement devront être conservés et maintenus en bon état de propreté et d'entretien, aux frais du lotisseur ou de toute autre collectivité publique compétente en cas de transfert.

Chaque propriétaire doit entretenir et maintenir en bon état les biens immobiliers et ou mobiliers lui appartenant, de manière à ce que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré ; le terrain sera constamment débroussaillé et dégagé de tous gravats ou dépôts.

Les haies et les plantations devront être entretenues et correctement arrosées. Elles seront élaguées en temps utile et en respect du code civil.

En cas de non-exécution des travaux nécessaires, le maire pourra les faire réaliser d'office et leur montant sera répercuté à l'occupant.

### **2.5 - Aggravations des charges**

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire sera supportée exclusivement sur lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de constructions par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires. Cette obligation s'applique indépendamment des recours que le propriétaire concerné engagera, le cas échéant contre ses entrepreneurs ou fournisseur.

Il est précisé que le lotisseur dégage sa responsabilité après réception des travaux sur toute dégradation éventuelle du fait du constructeur.

## **ARTICLE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

### **Travaux de construction**

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions réglementaires, des autorisations d'urbanisme, du règlement du lotissement, du présent cahier des charges (Obligation de l'obtention du permis de construire)

Il construit à ses frais et risques, et sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement en matière de clôtures et plantations.

### **Sujétions relatives aux travaux de construction**

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires et du lotisseur de réparer à ses frais tous désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies ou espaces communs du lotissement. Il est en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique et sur quelque espace collectif que ce soit.

Pour l'évacuation des eaux vannes et des eaux pluviales, les branchements devront se faire sur les boîtes de branchement prévues à cet effet en respectant leurs caractéristiques.

## **ARTICLE IV- REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES**

### **4.1 Artisanat**

L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.

Obligation est faite aux entreprises de construire dans un délai de 3 ans à compter de la date de signature de l'acte de vente du lot concerné. Passé ce délai, les terrains concernés pourront être repris par la collectivité.

### **4.2 Industrie**

Sauf nécessité démontrée (silos de stockage, machine de grande hauteur) la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres le long de la RD 500 et 20 mètres au-delà. Cette hauteur est comptée de l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses au point le plus bas de la plate-forme.

Obligation est faite aux entreprises de construire dans un délai de 3 ans à compter de la date de signature de l'acte de vente du lot concerné. Passé ce délai, les terrains concernés pourront être repris par la collectivité.

### **4.3 Jardins**

Les jardins potagers sont interdits.

Les jardins d'agrément pourront recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres (voir liste des essences autorisées dans le règlement de lotissement)

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement, notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage, etc...

### **4.4 Signalisation**

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie, le numéro de la propriété selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure

### **4.5 Antennes (Cas particulier)**

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le lotisseur aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toute antenne extérieure.

### **4.6 Entretien**

Les constructions doivent être tenues constamment en excellent état de propreté et d'entretien.

Les éléments extérieurs en bois ou en métal doivent être peints tous les 4 ans au moins pour garantir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement entretenus.

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

Tous propriétaires devront entretenir soigneusement les plantations qui lui échoient conformément au règlement du lotissement.

En outre, les parties de trottoir engazonnées, ou non, bien que n'étant pas parties privatives devront être entretenues et maintenues en état de la même manière par chaque propriétaire de terrain au droit de son lot privatif

#### **4.7 Haies**

Les haies devront être taillées régulièrement quatre fois par an aux époques d'usage.

#### **4.8 Les décharges**

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

#### **4.9 Canalisations**

Il est interdit de jeter dans les canalisations quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement de canalisations ; il est de même, interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

Seules les eaux domestiques sont rejetées au réseau Eaux Usées.

L'acceptation des Eaux Industrielles devra faire l'objet d'une convention signée avec la Communauté de Communes et de l'exploitant du service d'assainissement. Celles-ci pourront être acceptées sous certaines réserves et après un prétraitement sur site.

***Selon l'activité industrielle, il sera imposé un filtre à granules avant rejet dans le réseau public.***

***Le séparateur hydrocarbures est obligatoire sur le réseau Eaux Pluviales avant rejet au réseau public.***

#### **4.10 Ordures ménagères**

Les acquéreurs devront se conformer à la réglementation de la Communauté de Communes Les Marches du Velay Rochebaron concernant le ramassage des ordures

#### **4.11 Obligation à contracter une assurance**

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle, et ce, dès le début des travaux.

#### **4.12 Servitudes imposées à chaque lot**

Les servitudes existantes avant la création de la zone sont conservées et leurs bénéficiaires continueront à en jouir.

En ce qui concerne les canalisations et réseaux, chaque lot devra supporter le passage de celles-ci (eau, égouts, électricité, téléphone, etc...) qui pourraient être utiles à l'un ou à l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb passent en dehors de la plage d'implantation des constructions.

Des servitudes de passage seront éventuellement mises en place afin de prévoir les prolongements des attentes entre lots (réseau électrique, eaux pluviales, télécom, eau potable, etc...) et des besoins des acquéreurs de lots.

Les acquéreurs ou utilisateurs des lots doivent se brancher au réseau d'eau potable, d'électricité et de téléphone en utilisant exclusivement les branchements amorcés à partir des niches à compteurs, regards et fourreaux réalisés par le lotisseur et laissés en attente.

#### **4.13 Réserves sur les équipements communs**

La Communauté de Communes Les Marches du Velay Rochebaron reste propriétaire des voies, réseaux et ouvrages de la Zone d'Activités.

La Communauté de Communes Les Marches du Velay Rochebaron se réserve le droit d'utiliser ces voies, réseaux et ouvrages pour toute opération à venir.

### **ARTICLE V - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

Le cahier des charges pourra être modifié par les propriétaires dans les conditions de l'article L442- °10 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE VI – ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète et sans limite aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Le présent cahier des charges sera inséré dans tous les actes de vente tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de référence précise.

**Fait à Monistrol/Loire, le 24-01-2020**