



COMMUNE DE CHAMPEIX – OPHIS DU PUY-DE-DOME

Lotissement La Rougère

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS du lotissement

Version 2 – 12 juin 2017

Le présent cahier des charges s'applique sur l'emprise du lotissement situé sur la commune de Champeix, à l'adresse :

RD n°28 La Rougère 63 320 CHAMPEIX

ayant fait l'objet des permis d'aménager :

n°PA 063 080 15 V0001 en date du **18 mars 2016**,
n°PA 063 080 15 V001-M01 en date du **08 mars 2017**

portant sur les parcelles cadastrées :

ZL9, 32, 33, 172, 170, 168, 37, 38, 39, 166, 40 et 41p.

L'aménageur, maître d'ouvrage du lotissement et titulaire du permis d'aménager est constitué du groupement de la Commune de Champeix et de l'Ophis du Puy-de-Dôme. Il est désigné dans le présent cahier des charges par le terme « **Aménageur** ».

Tout envoi de pièces ou demande de contact à l'Aménageur se fera :

- Par voie postale avec la mention « *Lotissement La Rougère à Champeix* » dans l'objet du courrier :

Ophis du Puy-de-Dôme
Service Aménagement
32 rue de Blanzat CS10522
63028 Clermont-Ferrand Cedex 2

Le cahier des charges se décompose de la façon suivante :

Titre 1 – Régime juridique du cahier des charges de cession

Titre II – Conditions générales de vente des terrains

CHAPITRE 1 : CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 2 : CLAUSES DIVERSES

Titre III – Droits et obligations du vendeur et de l'acquéreur avant et pendant la durée des travaux

Titre IV – Conditions de gestion des installations communes et des ouvrages collectifs

Le présent cahier des charges adopté initialement par l'Aménageur en date du 02 juin 2016, a fait l'objet d'une modification le 12 juin 2016 impactant son article 16 :

- *suppression de la possibilité de transmission électronique des demandes d'avis sur les projets car certaines demandes d'Acquéreurs ne sont pas parvenues à l'Aménageur en raison de pièces jointes trop importantes dépassant les capacités de boîte aux lettres électroniques,*
- *sans réponse de l'Aménageur dans les délais fixés, l'avis est réputé défavorable.*

TITRE 1 – REGIME JURIDIQUE DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat de vente, s'applique à la totalité du lotissement au sens des prescriptions en vigueur établies dans le code de l'urbanisme.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur les lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges, qui sera annexé audit acte et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Le présent Cahier des charges est un document de droit privé qui a pour objet de définir et fixer conventionnellement, les règles et servitudes de caractère privé du lotissement, s'ajoutant aux dispositions d'urbanisme de la commune de Champeix et aux pièces règlementaires du permis d'aménager ainsi que les conditions générales de vente consenties par l'aménageur de même que les conditions de revente consenties par l'acquéreur.

Ce cahier des charges de cession des terrains du lotissement, peut être complété par un cahier des charges dit « **additif** » portant sur un lot particulier du lotissement et qui fixera des règles spécifiques s'ajoutant au cahier des charges général.

Article 2 – Opposabilité et force juridique du cahier des charges – litige

Les règles stipulées aux termes du présent Cahier des charges s'imposent dans les rapports résultant de la commercialisation des lots entre l'aménageur et les acquéreurs successifs des lots ainsi que dans les rapports des acquéreurs entre eux, et sans limitation de durée.

Tout acquéreur est lié par le respect des obligations mises à sa charge par le présent Cahier des charges.

Ce cahier des charges doit être annexé à tout acte translatif de propriété (vente, donation...). La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète à la présente Charte, dont copie sera remise à chaque acquéreur de lot et ce, dès l'avant contrat de vente.

En cas de litige sur l'application de la présente Charte, le tribunal compétent sera le TGI de Clermont Ferrand.

Les contrevenants au présent cahier des charges seront poursuivis à la requête des acquéreurs ou de la Commune de Champeix ou de l'Aménageur, sans qu'il en émane une obligation pour ces deux derniers. Les contrevenants seront également poursuivis en application de la législation portant sur les lotissements et les permis de construire à la requête de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ou/et de tout autre service instructeur compétent. Toute infraction fera l'objet d'un procès-verbal qui sera transmis au tribunal compétent.

Article 3 – Modification du cahier des charges

Le Cahier des charges pourra être modifié en se conformant aux dispositions de l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme.

Titre II – Conditions générales de vente des terrains

CHAPITRE 1 : CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Article 4 – Destination des lots

L'Aménageur placera cette opération sous le régime de la division parcellaire du foncier du lotissement, propriété de l'Ophis du Puy-de-Dôme. A cet effet, il procédera successivement et au fur et à mesure des ventes, au détachement de son domaine initial des parcelles devant constituer l'assiette foncière des propriétaires particuliers.

Chaque lot ne pourra être acquis que dans le but d'y construire au moins un logement. La construction ou l'usage d'habitation à titre de résidence secondaire et de résidence hôtelière est proscrite. L'acquisition d'un lot en vue d'agrandir une propriété est interdite.

Utilisation des parcelles

Les lots des acquéreurs laissés à l'abandon qui ne seraient pas nettoyés et entretenus en état de propreté, pourront l'être d'office, par les soins de l'Aménageur, aux frais des propriétaires défaillants suite à une mise en demeure via lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi. Si le lot est clôturé, ce nettoyage sera obtenu par voie judiciaire.

Aucun dépôt d'ordures, de fumier, de déchets ou détritux divers ne sera toléré pendant plus d'une semaine sur l'emprise des parcelles privatives, hormis les installations de compost qui seront intégrées de façon harmonieuse au lot bâti et à l'échelle du lotissement.

Toutes les constructions et le foncier correspondant devront être entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Toute clôture en mauvais état ou cassée devra être remplacée. Tout arbre ou arbuste mort devra être remplacé. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

Article 5 – Vente des lots et obligations particulières

La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.

Le prix de chaque lot de terrain ainsi que les modalités de paiement, seront fixés dans l'acte de vente signé par chacun des acquéreurs. Ceux-ci acquitteront les impôts et charges de toute nature à compter du jour de leur entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol ou du sous-sol, notamment en ce qui concerne une inconsistance des sols, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage ...

L'acquéreur conserve toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de procéder, sur le lot qu'il a réservé, par son maître d'œuvre (si ce dernier le juge nécessaire) à toute étude de sol préalable susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction.

En tout état de cause, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires, induit par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à la charge de l'acquéreur et ne pourra donner lieu à une aucune diminution du prix du terrain.

L'acquéreur devra effectuer la remise en état du terrain s'il ne concrétise pas son projet d'acquisition.

L'acquéreur ne pourra émettre aucune réclamation en cas de modification apportée à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou départementales les qualifiées.

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et notamment d'aggraver l'obligation de chacun de recevoir les eaux provenant du lot supérieur.

Il est interdit de procéder à tous types d'affichages ou publicités à l'exception de l'affichage légal du permis de construire et les panneaux professionnels exerçant sur place. Toutefois, le lotisseur sera autorisé à poser in situ des panneaux nécessaires à la commercialisation dudit programme.

Les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottes ou autres, sur l'entièreté ou partie des voies est interdit, sauf dérogations émanant de la Commune.

Le stationnement prolongé de caravanes, camping-cars et véhicules professionnels dépassant un PTCA (poids total autorisé en charge) supérieur à 3,5 tonnes (y compris ceux appartenant aux propriétaires ou locataires des lots) est interdit sur les voies et le parc de stationnement du lotissement ainsi que sur les espaces extérieurs des lots privés.

Toutes les activités qui sont incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue du quartier d'habitation sont strictement interdites sur l'entièreté du lotissement. Par ailleurs, il est à préciser que les voies de desserte internes seront des zones 30, sauf arrêté municipal modifiant cette décision. Les intersections de ces voies seront matérialisées au sol. Les signataires s'engagent donc à respecter ces servitudes de circulation.

Dès le début des travaux, tout acquéreur devra faire assurer, contre le risque d'incendie, les constructions élevées sur son terrain. La police d'assurance devra contenir une clause contre le recours des voisins.

Il est signalé que les installations électriques intérieures devront être réalisées conformément à la norme NF C 15-100 et sont soumises aux dispositions du décret n°72-1120 et de son arrêté d'application du 17 octobre 1973. En application du présent arrêté, la mise en service du réseau électrique sur la parcelle ne pourra intervenir qu'après remise, par l'installateur, de l'attestation de conformité soumise aux règlements et normes délivrés par le CONSUEL.

Article 6 – Garanties

Les terrains seront vendus comme terrains à bâtir avec toutes les garanties de droit qui en découle.

Article 7 – Mesurage et bornage

L'aménageur devra, préalablement à leurs mises en vente, faire procéder au mesurage et bornage des lots, par le géomètre expert de l'opération.

Le plan régulier, définissant les limites du lot et sa contenance définitive, dressé par ledit géomètre expert sera obligatoirement annexé à l'acte de vente.

L'acquéreur aura un délai d'1 mois à compter de la signature de son acte d'acquisition pour faire vérifier la contenance, à ses frais. Passé ce délai, il sera déchu de tout droit de réclamation.

L'acquéreur sera seul responsable de toute disparition de borne ou déplacement de borne intervenant après acquisition du lot. Toute reconstitution du piquetage sera effectuée par le même géomètre expert, aux frais de l'acquéreur.

Article 8 – Servitudes

Généralités

Les acquéreurs se soumettront sans indemnité aux servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus ; sauf à profiter, à leurs risques et périls, des servitudes actives ne donnant lieu à aucun recours contre l'Aménageur.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits, actions et obligations de vente, en ce qui concerne les droits de passage et de servitudes diverses, énoncés en suite de l'origine de propriété.

En conséquence, les acquéreurs se prétendant lésés seront obligés, en vertu des droits du vendeur, à l'effet de négocier directement entre eux sans que, dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention de l'Aménageur, puisse être exigée.

L'Aménageur se réserve le droit d'édifier où bon lui semblera, tous les panneaux publicitaires, et ce jusqu'à la vente du dernier lot, portant sur ce lotissement ainsi que les autres programmes que le l'Aménageur pourrait entreprendre.

Servitudes particulières

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage et aux servitudes correspondantes des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, d'éclairage, de télédistribution ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques, traverser leur lot.

Le lotisseur se réserve le droit de passage, par tous moyens, sur les voies du lotissement.

Chaque lot est frappé d'une servitude de tréfonds :

- relative aux coffrets et câbles électricité et gaz, tels qu'indiqués dans le dossier du permis d'aménager,
- relative aux regards d'eau potable et d'assainissement,
- relative à la chambre de tirage commune aux réseaux télécoms et télédistribution.

Il est précisé que, si de nouvelles servitudes de tréfonds (non prévues ci-avant), se révélaient nécessaires et obligatoires durant la réalisation des réseaux et des infrastructures, et ce dans l'intérêt des acquéreurs, l'Aménageur se réserve le droit de les créer. Dans ce cas précis, il n'y a pas lieu de prévoir de servitudes sur les parcelles.

Le présent lotissement est desservi par une voie principale à sens unique auxquelles se raccordent 2 impasses viaires à double sens de circulation :

- la première, conduisant aux lots n° 06 à 13, se poursuit par un cheminement du lotissement débouchant sur la RD n°28,
- la deuxième, conduisant aux lots n° 23 à 30, ouvre sur une bande non aménagée permettant un accès à la parcelle ZL179. Cette bande d'accès ne devra en aucun cas être obstruée par le stationnement de véhicules, des dépôts de matériaux, etc.

Le sens de circulation de la voirie principale à sens unique est fixé par la Commune de Champeix, par arrêté municipal. Il pourra être librement inversé sur décision de la Commune.

En raison de la physionomie du lotissement et de la création d'impasses, la collecte des déchets sera centralisée au niveau de deux intersections :

- à l'intersection entre la voirie principale et le chemin rural n° 12
- à l'intersection entre la voirie principale et l'impasse conduisant aux lots n° 23 à 30.

Chaque acquéreur de lot situé dans une impasse, s'engage donc à déposer ses ordures ménagères et tris sélectifs dans ces aires prévues à cet effet durant les jours de collecte.

Article 9 – Contributions et charges

L'acquéreur acquittera les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels le lot vendu donnera lieu, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

Article 10 – Acte notarié – Formalités de publicité foncière

Toute attribution d'un lot donnera lieu à la signature d'un avant contrat du type compromis de vente.

Article 11 – Obligation de construire – délais d'exécution

Ouverture de chantier

Les travaux de construction devront débuter dans un délai maximum de 12 mois suivant la délivrance du permis de construire, sous peine de résolution pure et simple de la vente ; ce terrain redevant alors la propriété de l'Ophis du Puy-de-Dôme, au prix exprimé dans l'acte de vente, sous déduction de tous les frais occasionnés par cette résolution.

Délai de construction

Le délai maximum de construction (délai d'achèvement) est fixé selon les modalités suivantes :

- Un permis de construire doit être déposé (preuve de dépôt d'un dossier complet fourni par le service instructeur faisant foi) : dans les 6 mois suivant l'acquisition notariée, sauf prorogation éventuelle accordée par la Mairie de Champeix, ou dans les 6 mois suivant la signature de la promesse de vente sous condition suspensive d'obtention d'une autorisation de construire, sauf prorogation éventuelle accordée par la Mairie de Champeix,
- le démarrage des travaux de construction doit démarrer dans les 12 mois suivant la délivrance du permis de construire, sauf prorogation éventuelle accordée par la Mairie de Champeix,
- les travaux doivent être achevés dans les 36 mois suivant la délivrance du permis de construire, sauf prorogation éventuelle accordée par la Mairie de Champeix.

En conséquence, tout acquéreur s'engage à édifier sur son terrain dans les délais définis ci-avant, une construction répondant à toutes les conditions fixées par l'arrêté d'aménager et ses pièces annexées. Dans ce délai, tous les travaux de gros-œuvre, toitures, enduits de parements extérieurs, etc. tels qu'ils sont prévus dans le dossier de permis de construire, devront être achevés de telle manière que la construction présente un aspect définitif.

Par ailleurs, dans ces mêmes délais, seront réalisés dans les lots n° 23, 24 et 25 la plantation des haies en fond de parcelle telles que défini dans le permis d'aménager.

Le non-respect de cet engagement entraîne pour l'acquéreur défaillant l'obligation de supporter, dans leur intégralité, les montants des droits complémentaires et des pénalités qui seraient alors exigés par l'Administration, de telle façon que le lotisseur ne soit en aucune manière inquiété à ce sujet.

Article 12 : Revente du terrain non-bâti

Toute revente de terrain non-bâti devra être notifiée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la Mairie de Champeix. Cette dernière bénéficiera d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préférence. Dans le cas où la Commune exercerait son droit de préférence, il est convenu que le prix de la cession sera identique au prix de vente initial. L'exercice de ce droit sera notifié de la même manière au vendeur.

CHAPITRE 2 : CLAUSES DIVERSES

Article 13 : Utilisation des voies

Police

Les acquéreurs de chacun des lots seront responsables de la maintenance des ouvrages construits et pour ce faire, s'engagent à veiller pendant la construction à ce que :

- les véhicules de chantier soient équipés de pneumatiques et ne dépassent une charge telle que prévue au code de la route (13 tonnes l'essieu),
- les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels,
- des cales soient posées au droit des caniveaux afin que les passages d'engins ne les détériorent pas,
- le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de la parcelle obligatoirement sur une bâche, tôle, polyane ou similaire et en aucun sur la chaussée,
- les camions amenés à enlever les terres excédentaires respecteront les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante,
- le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts correspondants,
- aucune vidange d'engin ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur du lotissement,
- l'interdiction de puisage de l'eau sur les poteaux d'incendie ou sur les branchements voisins soit respectée,
- aucun dépôt de terres excédentaires sur les lots ne soit réalisé sur les voiries ou les autres lots.

Dans ce sens, un exemplaire numérique (format .PDF) du présent règlement sera remis lors de la vente à l'acquéreur qui s'oblige, préalablement à tous ces travaux, à transmettre à l'Aménageur entre la date où les acquéreurs pourront déposer et obtenir leur permis de construire (conformément à l'article R 315-39 du code de l'urbanisme modifié par le décret n°84-228 alinéa 3 du 3 mars 1984) et la date de reprise des travaux, les documents suivants :

- un exemplaire du règlement de police visé par son ou ses entreprises de construction et portant la

- mention "Lu et approuvé, bon pour accord",
- une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou de ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs,
 - un exemplaire du constat d'huissier ou état des lieux contradictoire dressé préalablement à tout début de travaux en présence de la ou des entreprises de construction et de l'Aménageur (ici, un représentant de la Commune) ; cela de manière à ce que les ouvrages soient, après achèvement des travaux, remis en état en cas de dégradation.

Dans tous les cas, l'acquéreur sera tenu pour personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans les cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.

Propreté

Les voies devront être tenues libres et en parfait état de propreté.

Il ne sera fait, sous aucun prétexte, de dépôt d'immondices ou objets quelconques. Les boues, ordures ou matériaux pouvant s'accumuler dans les caniveaux, devront être enlevés au droit de chaque lot par son propriétaire.

Il est expressément interdit à toute personne, et notamment à tout acquéreur du lot, de porter des déchets sur les terrains non utilisés du lotissement, notamment des dépôts de terre et de matériaux de construction.

Afin d'éviter tout risque d'incendie, les propriétaires des lots seront tenus de se conformer aux réglementations départementales et communales en vigueur concernant le débroussaillage.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, le maire exerce la police municipale en vue d'assurer « *le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques* », notamment en ce qui concerne « *la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et les voies publiques, ce qui comprend le nettoyage (...)* ». La jurisprudence administrative a reconnu au maire la possibilité de prescrire par arrêté aux riverains de procéder au nettoyage du trottoir situé devant leur habitation (CE, 15 octobre 1980, Garnotel).

Article 14 : Ressources naturelles

Sources d'énergie

L'énergie retenue pour les usages cuisine, production d'eau chaude et chauffage pour l'ensemble des constructions est l'électricité, le gaz et le bois.

Sont également autorisés:

- le fuel et le propane, à la condition que leur citerne soit enterrée,
- le gaz butane est admis pour l'usage cuisine.

Les énergies renouvelables de type panneaux solaires et géothermie sont autorisées. Toutefois, le permis de construire devra comporter tous les détails techniques correspondant à cette installation. Le service instructeur veillera ensuite à la bonne conformité de ces ouvrages avec la réglementation en vigueur.

Les éoliennes domestiques d'initiative et de maîtrise d'ouvrage individuelle sont interdites.

Toutefois, l'implantation d'une ou plusieurs éoliennes à l'initiative collective des colotis est autorisée sur les lots ou sur les espaces communs du lotissement sous réserve :

- que le projet obtienne l'accord de la majorité qualifiée des colotis,
- que le projet fasse l'objet d'une étude d'insertion paysagère (paysage proche et lointain) qui analyse de façon pertinente les impacts du projet,
- que le projet obtienne l'autorisation de la Commune de Champeix, au regard de l'étude paysagère et des bénéfices liés au développement durable,

La gestion technique et administrative des installations sera assurée par les colotis. Les travaux de réseaux, d'installation et de remise en état des équipements communs seront pris en charge par les colotis.

Récupération des eaux de pluie

Pour information, cette ressource est abondante, elle varie de 40 à 80 m³ par an pour une toiture de 100 m². L'usage de cette eau reste limité dans la maison car elle n'est pas potable : arrosage extérieur, toilettes, lavage des sols et éventuellement lessive (si dérogation obtenue auprès de l'ARS).

Pour les constructions neuves de maison individuelles, chaque coloti devra installer un équipement de stockage de type cuve enterrée ou citerne non visible depuis les voies et cheminement publics (aménagements paysager à anticiper et matérialiser dans le permis de construire), avec un minimum de 3m³/logement de stockage possédant un trop plein raccordé au réseau collectif séparatif.

Les obligations légales et les normes en matière de séparation des circuits d'eau potable et de récupération d'eau de pluie devront être respectées et pourront être contrôlée par les autorités compétentes.

Si le coloti rejette ses eaux de pluie récupérées et utilisées dans le réseau d'assainissement collectif, il sera tenu d'effectuer une déclaration d'usage en mairie, d'après l'article R 2224-19-4 du code général des collectivités territoriales. »

Compost des déchets

Compost individuel

Les installations de compostage individuel sont autorisées, sous réserve des points suivants :

- l'acquéreur prend les dispositions appropriées qui permettent d'intégrer l'installation dans le paysage et les abords de l'installation sont aménagés et maintenus en bon état de propreté
- l'installation est entretenue et maintenue en permanence en état de propreté. Les opérations de nettoyage et d'entretien sont menées de façon à éviter toute nuisance et tout risque sanitaire.
- l'acquéreur prend les mesures nécessaires pour lutter contre les proliférations d'insectes et de rongeurs et pour éviter le développement de la végétation sur les tas de compost, et ce sans altération de ceux-ci.

Compost collectif

Les lots offerts à la construction de nos jours sont plus petits que par le passé, afin notamment de réduire l'étalement urbain. Il est donc possible d'utiliser un composteur collectif plutôt qu'individuel, en raison même de la place. De plus, c'est un moyen écologique de créer du lien social dans un quartier.

A ce titre, une installation de compostage collective pour l'ensemble des colotis est autorisée, sur les lots ou, avec l'autorisation de la Commune de Champeix, sur les espaces communs.

L'installation d'un composteur collectif pourra permettra aux habitants du lotissement de déposer leurs déchets fermentescibles (épluchures, coquilles d'œufs, marc de café, filtres en papier, pain, laitages, croûtes de fromages, restes de viande, fanes de légumes, fruits et légumes abîmés,...). La gestion de ce composteur sera assurée par des habitants du lotissement, désignés ou volontaires parmi les colotis. Leur action consistera à :

- Ajouter du broyat de déchets verts dès qu'un déséquilibre apparaît dans le composteur entre les déchets de cuisine et les produits bruns (branchage, broyat,...) afin d'éviter la prolifération d'odeurs et d'insectes,
- Retourner et aérer régulièrement le compost afin que le processus fonctionne bien,
- Humidifier le compost si celui-ci est trop sec ou au contraire d'apporter des déchets plus secs (feuilles mortes, branchage, broyat) si celui-ci est trop humide,
- Accompagner les habitants du quartier dans leur pratique du compostage,
- Gérer la distribution et la répartition du compost arrivé à maturation avec les habitants participants,
- Relayer les informations auprès de la Commune de Champeix.

Ce compost collectif fera l'objet des mêmes prescriptions que les installations de compost individuel (intégration paysagère, entretien et maintenance, bon état sanitaire...)

Végétation

Il est rappelé l'obligation portée sur le plan de composition du lotissement, sur les lots n° 23, 24 et 25, de constituer dans une bande de 3m à planter d'une haie arborée et arbustive, afin de limiter les vis-à-vis de ces lots sur les lots situés plus bas (lot n° 25 sur le lot n° 24, et lots n° 23 et n° 24 sur les lots n° 19, 20, 21 et 22) et de réduire l'écoulement des eaux de ruissellement par pompage des systèmes racinaires.

L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

Les haies créées à l'occasion des nouvelles constructions devront être entretenues, maintenues et remplacées si nécessaire.

Les écrans boisés et haies à créer doivent être composés de plusieurs espèces d'essences locales conformément à la liste suivantes :

- Essences d'arbustes autorisés pour la constitution des haies :

<i>Carpinus betulus de haie</i>	Charmille
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanQuinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Liqustrum sinense</i>	Troëne de Chine
<i>Lonicera nitida</i>	Chevrefeuille de haie
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun
<i>Rosa rubrifolia</i>	Rosier à feuille rouge
<i>Sambucus nima</i>	Sureau commun
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne à fleurs

- Essences d'arbres de deuxième grandeur préconisées pour la constitution des limites séparatives :

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Betula alba</i>	Bouleau commun
<i>Betula utilis</i>	Bouleau blanc
<i>Caroinus betulus</i>	Charme commun
<i>Carpinus betulus 'Quercifolia</i>	Charme feuille de Chêne
<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de Judée
<i>Crataequs crus-galli</i>	Aubépine greffée
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne à fleurs
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Savonnier paniculé
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Charme houblon
<i>Prunus avium</i>	Merisier commun
<i>Robinia pseudacacia 'Bessoniana'</i>	Robinier de Besson
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul des bois

- Essences d'arbres de deuxième grandeur et d'arbuste préconisées pour la constitution de haies champêtre

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sançiunea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Prunus cerasifera</i>	Prunier myrobolan
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane

Cette liste peut être complétée par des espèces d'arbres fruitiers pouvant intégrer les linéaires de haie : pommier, poirier, cerisier, prunier, châtaignier, amandier, néflier, pêcher, abricotier.

Il est strictement interdit d'utiliser les végétaux suivants : thuyas, cyprès, laurier, pyracantha, bambous.

Rappel règlementaire sur les plantations

Responsabilité de l'acquéreur vis à vis de ses voisins

Cette responsabilité est régie par le *Code Civil*.

Le voisin peut exiger que les arbres plantés à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou réduits à la hauteur prévue art.672 du code civil :

- toute plantation doit se faire à plus de 50cm de la limite de propriété,
- les sujets plantés dans la bande des 0,5 à 2 m par rapport à la limite de propriété ne dépasseront pas 2 m de haut (référence du terrain naturel en limite de propriété),
- les sujets plantés au delà de 2m de la limite de propriété ne sont pas limités en hauteur.

Lorsque les branches ou les racines, même s'il s'agit d'arbres correctement plantés, empiètent sur le fonds voisin, il peut être fait application de l'article 673 du code civil : dans le premier cas le propriétaire de l'arbre peut être contraint de couper les branches, dans le second cas son voisin a le droit de couper lui-même les racines à la limite séparative.

Par ailleurs, la responsabilité du propriétaire de l'arbre peut se trouver engagée sur le fondement des articles 1382, 1383 et 1384 du code civil lorsque, par sa négligence, ou par le fait de l'arbre qu'il a sous sa garde, un dommage a été causé à autrui (chute de l'arbre chez le voisin par exemple).

Responsabilité de l'acquéreur à l'égard de la personne publique propriétaire d'une voie publique riveraine

Cette responsabilité est principalement régie :

- d'une part par le *Code de la Voirie Routière* et par le *Code Général des Collectivités Territoriales*,
- d'autre part par le *Code Rural* le long des chemins ruraux

Titre III – Droits et obligations du vendeur et de l'acquéreur avant et pendant la durée des travaux

Article 15 : Consistance des équipements réalisés par l'aménageur

L'Aménageur sera tenu de réaliser tous les ouvrages et installations nécessaires à la desserte du lotissement, tels que définis au programme des travaux annexé à la demande de permis d'aménager.

Les travaux seront réalisés en une seule tranche découpée en deux phases (provisoire et définitive).

Durant la phase provisoire, les voies de desserte seront bornées et traitées en surface stabilisée pour chantier. Les revêtements de toutes les voies, tels que définis dans la notice descriptive du dossier de permis d'aménager, seront réalisés durant la phase définitive.

La phase définitive sera enclenchée à l'appréciation de l'Aménageur au regard du nombre de lots commercialisés et construits, sous respect de la législation en vigueur du Code de l'Urbanisme. Le but étant que les travaux réalisés sur les lots à bâtir ne détériorent pas les aménagements définitifs par le passage des engins de chantier.

Article 16 : Instruction des permis de construire

Divers

A titre informatif, les propriétaires, acquéreurs ou locataires noteront :

- qu'en application de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans qui suivent l'achèvement du lotissement (attestation de non contestation de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux - DAACT), les permis de construire déposés seront instruits au regard du PLU en vigueur à la date d'autorisation du lotissement soit le 18 mars 2016,
- qu'en application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles contenues dans les documents approuvés du lotissement (règlement...), deviendront caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'arrêté du permis d'aménager. La caducité de ces documents est donc portée au 19 mars 2026. Toutefois, les dispositions de cet article L.442-9 ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le présent cahier des charges du lotissement.

Avis de l'aménageur sur le permis de construire

L'acquéreur devra communiquer à l'Aménageur **un mois avant le dépôt en instruction du permis de construire**:

- une copie des pièces suivantes de sa demande de permis de construire :
 - plan de masse de la construction indiquant le numéro du lot (« PCMI2 »),
 - plan(s) en coupe du terrain et de la construction (« PCMI3 »),
 - la notice décrivant le terrain et présentant le projet (« PCMI4 »),
 - le plan des façades et des toitures (« PCMI5 »),
 - un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement (« PCMI6 »).
- une note indiquant le type de portail et de clôture envisagé ainsi que ce qui est prévu pour l'intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres,
- un plan de plantation des haies envisagées précisant les espèces végétales utilisées,
- un engagement écrit du pétitionnaire, daté et signé, quant au respect des obligations du cahier des charges de cession de terrains et son éventuel additif.

L'Aménageur analysera ces documents pour s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils respectent le cahier des charges de cession de terrain, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique. L'Aménageur vérifiera que l'intégration du projet est compatible avec l'environnement général et la **qualité d'écoquartier du lotissement** et subordonnera son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'Aménageur n'est en aucun cas l'instructeur du permis de construire. Aussi l'avis de l'Aménageur ne porte pas sur le dossier de permis de construire en lui-même mais constitue un avis de principe sur le projet au regard du respect du Cahier des Charges de Cession de Terrains.

Dans tous les cas l'acquéreur reste seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations. L'examen du dossier par l'Aménageur ne saurait engager sa responsabilité,

L'avis de l'Aménageur prendra la forme d'un courrier signalant les observations éventuelles ou l'absence de celles-ci. La réponse de l'Aménageur devra parvenir au demandeur dans les 20 jours ouvrables avec envoi par voie postale en A/R. Passé ce délai, la réponse de l'Aménageur sera réputée tacitement défavorable au dépôt.

Envoi des documents du projet de construction à l'Aménageur
Transmission par voie postale en A/R :
Ophis du Puy-de-Dôme DDMO / Service Aménagement « Lotissement La Rougère » 32 rue de Blanzat CS10522 63028 Clermont-Ferrand Cedex 2
1/ Envoi des documents 1 mois avant le dépôt du PC à l'Aménageur
2/ Réponse de l'Aménageur dans les 20 jours ouvrables
3/ Avis réputé tacitement défavorable sans réponse dans les 20 jours

La réponse de l'Aménageur présentera un avis qui pourra être de deux sortes :

- **Avis favorable** : cet avis correspond à une autorisation pour l'acquéreur de déposer en instruction le permis de construire. **L'avis favorable doit être joint dans le dossier qui sera déposé en instruction.**
- **Avis avec réserves** : l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications demandées au projet de PC qui sera de nouveau présenté à l'Aménageur pour avis. L'aménageur disposera alors d'un délai de 10 jours ouvrables pour faire parvenir un nouvel avis, passé ce délai il sera réputé tacitement défavorable au dépôt. **Seul un avis favorable permet le dépôt en instruction du permis de construire.**

Envoi des documents modificatifs du projet à l'Aménageur suite à un avis avec réserves
Transmission par voie postale en A/R :
Ophis du Puy-de-Dôme DDMO / Service Aménagement « Lotissement La Rougère » 32 rue de Blanzat CS10522 63028 Clermont-Ferrand Cedex 2
1/ Envoi des documents 1 mois avant le dépôt du PC à l'Aménageur
2/ Réponse de l'Aménageur dans les 10 jours ouvrables
3/ Avis réputé tacitement défavorable sans réponse dans les 10 jours

Article 17 : Travaux à la charge des acquéreurs de parcelles

Chaque acquéreur de parcelle aura à sa charge, outre le coût de ses constructions, celui :

- de leur adaptation au sol déterminée par son maître d'œuvre sous sa propre responsabilité. Dans ce sens, il est recommandé aux acquéreurs de prendre toutes les précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et du sous-sol et pour ce faire, procéder éventuellement à tous sondages et étude de sol. A titre indicatif, l'Aménageur remettra à chaque acquéreur, qui en fera la demande, une copie du rapport de sol établi pour la réalisation des travaux de viabilité du présent lotissement,
- des aménagements, accessoires et dépendances desdites constructions, de tous les travaux de quelque nature que ce soit non stipulés au programme de travaux joint au présent dossier ; lequel délimite nettement ceux mis à la charge de l'Aménageur,

- de la reconstitution des caniveaux, noues, plantations, chaussées et voies, dégradés après l'achèvement de ses travaux.

Il sera tenu responsable de tous les désordres existants au droit de son lot, qu'il s'agisse de la voirie proprement dite ou des ouvrages qu'elle comporte (revêtement, regards, poteaux d'incendie, candélabres, chambres de tirage, coffrets divers, etc.).

Article 18 : Profondeur souterraine des constructions

La profondeur souterraine maximale des constructions devra respecter les prescriptions établies dans le document d'urbanisme en vigueur dans la Commune de Champeix et devra obligatoirement permettre une évacuation gravitaire optimale vers les réseaux d'assainissement.

Article 19 : Obligations

Les propriétaires des lots sont tenus de se soumettre sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, à l'apposition de tout signe extérieur, du nom de la voie, de desserte ou de numérotage ainsi que concernant tous les supports pouvant être nécessaires pour l'éclairage, les installations électriques, les télécoms ou autres.

Les canalisations et tout ouvrage d'intérêt collectif pourront être installés ou réparés sous ou sur les parcelles ou voies du lotissement sans qu'aucun propriétaire puisse s'y opposer, même si ces obligations ne sont pas d'intérêt général connu après obtention de l'arrêté du lotissement.

Les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations et des détériorations commises dans ce lotissement, soit par eux-mêmes, soit par leur entrepreneur, entreprises, déménageurs ...

Article 20: Constructions

En conformité des prescriptions imposées par les documents d'urbanismes en vigueur et en respect du plan PA 04 « Plan de composition », les règles ci-dessous s'imposent également, en dehors des lots n°09, 10 et 11 :

- les alignements représentés sont à respecter strictement.
- aucune construction annexe ou garage non contigu à la construction principale ne devra compromettre les alignements définis dans le présent lotissement, sauf prorogation éventuelle accordée par l'Aménageur pour des raisons techniques,

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et notamment d'aggraver l'obligation de chacun de recevoir les eaux provenant du lot supérieur : les clôtures devront donc respecter les transparences hydrauliques d'un gabarit suffisant pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Les clôtures maçonnées sont interdites dans l'axe des écoulements de ruissellement des eaux pour éviter les accumulations et ou les modifications de ces derniers, sauf dérogation éventuelle accordée par l'Aménageur pour des raisons techniques (murs de soutènement nécessaires à la bonne tenue des terrains par exemple).

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Outre le respect des règles des documents d'urbanisme en vigueur et du permis d'aménager, les constructions devront s'insérer harmonieusement :

- à l'échelle du paysage proche et lointain caractéristique des Couzes,
- à l'échelle du site au regard des constructions existantes ou en projet :
 - à proximité immédiate : parcelles voisines,
 - environnantes : rues et abords du lotissement de la Rougère
- en tenant compte de la vocation d'écoquartier du lotissement : qualité des matériaux utilisés, durabilité des constructions, place importante donnée à la végétation, utilisation optimale des ressources naturelles

(orientation par rapport au soleil, gestion des eaux pluviales), etc.

Article 21: Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé entre l'acquéreur et l'Aménageur, préalablement à la signature de l'acte de vente, afin de vérifier la présence des bornes de géomètre.

Titre IV – Conditions de gestion des installations communes et des ouvrages collectifs

Article 22 : Entretien des ouvrages - Dégradations

Chaque acquéreur appréciera les VRD dans l'état où ils se trouveront le jour de l'acquisition, sans prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état. De même, il ne pourra prétendre à aucune prestation supplémentaire portant sur le programme des travaux approuvé par l'Aménageur ; même si une modification de la réglementation interviendrait entre l'approbation et le jour d'acquisition.

La Commune de Champeix a la charge de l'entretien et de la remise en état des ouvrages communs du lotissement. Tout dommage causé sur ces ouvrages sera donc supporté par cette dernière. Toutefois, les dégradations occasionnées par un propriétaire du fait de la réalisation de sa construction, seront exclusivement portées à la charge de l'acquéreur.

Les entreprises ayant exécuté les travaux de voiries et de réseaux divers sont, dans tous les cas, responsables de ceux-ci. En cas de malfaçons, il pourra être réclamé, par les acquéreurs des lots ou par la Commune de Champeix ou par l'Aménageur, la réparation des dites malfaçons.

Article 23 : Association syndicale

La Commune de Champeix étant co-lotisseur de l'opération, il n'y a donc pas lieu de créer d'association syndicale.

La Commune de Champeix se réserve, pour elle et ses ayant droits, le droit d'utiliser les voies et aménagements du lotissement, si une extension venait à se révéler possible.

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront foi entre, d'une part, l'Aménageur constitué du groupement de la Commune de Champeix et l'Ophis du Puy-de-Dôme et d'autre part, les acquéreurs de toutes les parcelles concernées.

A la fin des travaux, la Commune de Champeix deviendra propriétaire des voies et espaces communs, conformément à la Convention de Transfert du 18/11/2015 passée entre la Commune de Champeix d'une part, et l'Aménageur d'autre part. Elle assurera la gestion et l'entretien des ouvrages et des équipements du lotissement.

A

, le

Cachets et signatures de l'Aménageur
précédés de la mention
"Lu et approuvé, bon pour accord "

Pour la Commune de Champeix :

Pour l'Ophis du Puy-de-Dôme :

Nom(s), prénom(s) et signature(s), du ou des
acquéreurs précédés de la mention
"Lu et approuvé, bon pour accord "