

Conseil général de l'Aube
Parc d'activités économiques
départemental de TORVILLIERS

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1- OBJET

Le présent cahier des charges a pour but de définir les règles et servitudes d'intérêt privé. Par contre, les règles et servitudes d'intérêt général concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier sont définis par le règlement du P.O.S (zone INAy).

ARTICLE 2- FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent règlement est imposable non seulement aux vendeurs et aux acquéreurs, mais encore à leurs héritiers ou ayants droits à quelque titre que ce soit : il doit en être fait mention dans tous les actes de vente, de cession ou de mutation de droits.

Le respect des règles du présent règlement est assuré par chaque acquéreur ou lotisseur pendant la période de construction. Tout propriétaire peut en demander l'application. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent.

ARTICLE 3- VENTES DES LOTS

Tout acquéreur, en signant son acte d'acquisition, accepte la forme de son lot dont le plan y est annexé. Il déclare bien connaître le tracé de la voie **qui dessert la zone et s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de sa position, de ses profils en tong et en travers.**

Tout acquéreur prendra le lot acquis dans l'état où il se trouve le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison de l'état du sol ou du sous-sol dont il fera son affaire personnelle, ni pour autre motif.

En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien ou des modifications apportées à la voirie et à la viabilité, en accord avec les administrations compétentes.

ARTICLE 4- DESTINATION DES LOTS

La présente extension de zone comprend des lots destinés à la création de bâtiments d'activités économique. Leur nombre dépendra des opportunités d'acquisition.

Sur chacun des lots (découpe à la demande), l'acquéreur respectif sera tenu de faire édifier une construction qui devra commencer au plus tard deux ans après la signature de l'acte authentique. Au plus tard dans les cinq ans de la signature de l'acte authentique, les constructions devront être terminées.

ARTICLE 5- TENUE DES PROPRIETES

Les marges de reculement et d'isolement, les terrains, les bâtiments principaux ou annexes, quelle que soit leur destination, devront être aménagés et entretenus de façon à ne créer aucun préjudice, ni aucune gêne, notamment en ce qui concerne l'hygiène et l'aspect général de la zone.

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux pluviales du fond supérieur.

Les accotements plantés le long de la voie ne pourront en aucun cas servir d'aire de stationnement ou d'exposition.

ARTICLE 6- RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Chaque lot est desservi par les réseaux d'eau potable, d'énergie électrique, France Télécom, gaz et assainissement des eaux usées, en souterrain sous espaces publics. Le raccordement à ces différents réseaux est obligatoire et devra se faire également en souterrain.

Concernant l'assainissement des eaux usées, l'acquéreur devra obligatoirement se raccorder au dispositif collectif.

Les eaux pluviales de chaque parcelle devront être traitées et infiltrées sur place.

Pour l'ensemble des autres réseaux, l'acquéreur doit obligatoirement se raccorder aux réseaux de distribution implantés sur le domaine public.

Le réseau d'eau potable fournira une pression égale à 6 bars. Les entreprises à risques particuliers devront prévoir leur propre défense incendie.

Les branchements au gaz se feront au coup par coup suivant les demandes des différents acquéreurs. Le réseau de gaz est présent en limite de chaque lot. Les modalités de raccordement au réseau seront conformes aux normes en vigueur.

ARTICLE 7- RESERVES SUR LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur, s'il y en a un, se réserve tant pour lui-même que pour tout tiers qu'il substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages de la zone, pour desserte des lots qui pourraient être créés ultérieurement en extension.

Il se réserve la faculté d'utiliser l'ensemble de ces équipements pour toutes réalisations qui seraient ultérieurement autorisées et mises en oeuvre et se réserve également le droit d'apporter à ces équipements toutes modifications qui seraient nécessitées par ces nouvelles autorisations.

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à ces utilisations ou / et modifications.

ARTICLE 8- REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

L'acquéreur avant tout projet de construction devra s'assurer que la construction prévue correspond au règlement du POS et du présent cahier des charges.

Avant tout dépôt pour instruction du permis de construire, l'acquéreur ou son constructeur devra communiquer au Maître d'oeuvre désigné par l'aménageur son projet pour avis. Le Maître d'oeuvre pourra préciser les adaptations afin d'assurer une cohérence architecturale sur l'ensemble de la zone.

En matière de défense incendie, les entreprises à risques particuliers devront prévoir à leur charge leur propre défense incendie.

Il devra s'assurer que les raccordements des réseaux généraux (assainissement, eau, électricité, gaz...) de sa construction sont compatibles avec les réseaux existants créés par le lotisseur.

Chaque lot devra, si besoin est, supporter gratuitement toute servitude de passage et d'entretien des divers réseaux créés ou à créer, nécessaires à la desserte du lotissement.

Avant tout commencement de réseaux, l'acquéreur ou son constructeur devra effectuer un repérage des bornes limitant le lot acquis et vérifier si l'espacement entre bornes correspond aux cotes figurant sur le plan remis à l'acquéreur.

Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour 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, de réparer tous désordres aux voies, trottoirs et organes de distribution (chambres de tirage, tampons...).

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 hors lotissement : tous les matériaux de construction seront entreposés sur le lot lui-même et jamais à l'extérieur (lot voisin, chaussée ou trottoir).

Il doit procéder, dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de construction.

A l'ouverture du chantier, l'accès à celui-ci par les engins nécessaires à la construction sera impérativement protégé.

Pendant toute la durée des travaux, le trottoir (depuis la bordure jusqu'à 50 cm à l'intérieur du lot, sur toute la largeur utilisée par les engins de chantier) devra être protégé par un lit de bastings liés entre eux. L'ouverture du chantier ne sera autorisée que dans ces conditions. Toute infraction entraînera la responsabilité directe de l'acquéreur vis-à-vis des autres propriétaires.

Le roulage et le stationnement des véhicules lourds sont interdits sur les trottoirs (dommages éventuels aux trottoirs mais aussi aux réseaux souterrains) non prévus à cet effet (trottoirs séparés de la chaussée par des espaces devant être plantés).

La voirie devra rester propre.

Toute dégradation résultant du non-respect de ces prescriptions engagera la responsabilité personnelle des propriétaires quant aux réparations à effectuer.

ARTICLE 9- IMPOTS ET TAXES

Chaque acquéreur paiera les impôts et contributions de toutes natures afférents à son lot (télé vidéo, etc...).

ARTICLE 10- ASSURANCES

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

ARTICLE 11-FRAIS ET CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est exclusivement supportée par lui. Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors de la construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs et fournisseurs.

ARTICLE 12- RETROCESSION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Aucun co-lot ne pourra s'opposer à une rétrocession éventuelle des équipements communs (voirie, réseaux, espaces communs...).

ARTICLE 13- MODIFICATIONS DES DOCUMENTS DU LOTISSEMENT

Lorsque les $\frac{2}{3}$ des propriétaires détenant ensemble les $\frac{3}{4}$ au moins de la superficie du lotissement ou les $\frac{3}{4}$ au moins des propriétaires détenant au moins les $\frac{2}{3}$ de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité administrative peut prononcer la modification de tout ou partie des documents et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.