

REÇU LE

20 FEV. 2017

Département de l'Allier

COMMUNE DE BELLERIVE SUR ALLIER

SNC DOMAINE DE BEAUVALLON

29, rue des Montées
BP 77403
45074 ORLEANS CEDEX 2

LOTISSEMENT « DOMAINE DE BEAUVALLON III »

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Objet :

Le présent cahier des charges du lotissement "Domaine de Beauvallon III" à BELLERIVE SUR ALLIER a pour objet de fixer les règles et les servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs et à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme du règlement du lotissement. Elles constituent la charte des rapports entre toutes les personnes physiques et morales qui occupent ou détiennent, à quelque titre que ce soit, des lots dépendant du dit lotissement.

Il n'a pas de durée de validité limitée dans le temps. Il s'impose à tous, anciens comme nouveaux propriétaires.

Tout propriétaire devra, lorsqu'il entreprendra des travaux, faire prendre connaissance du présent cahier des charges à ses architectes, entrepreneurs, artisans, et faire constater par écrit ses dispositions.

I. EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements collectifs à savoir :

- Réseau d'évacuation des eaux usées
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales et système de rétention par bassin de rétention
- Réseaux divers d'eaux, électricité, gaz, télécommunication, espaces verts
- Voirie de desserte
- Cheminements piétons
- Eclairage public
- Signalisation

L'ensemble de ces équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites constitutifs du dossier de permis d'aménager.

II. TRAVAUX DE CONSTRUCTION

REALISATION DES TRAVAUX

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement. Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice des dispositions du règlement en matière de clôtures et de plantations.

Il est demandé aux acquéreurs de prendre toutes les dispositions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de la nature du sol et du sous-sol et si nécessaire de réaliser une étude de sol.

L'acquéreur est tenu, avant le démarrage du chantier, de protéger provisoirement l'entrée de son lot et surtout les bordures, trottoirs, voiries.. au moyen d'un film polyane recouvert d'une couche de sable ou calcaire ou tout autre procédé équivalent. L'acquéreur est également tenu de réaliser, au démarrage du chantier, une plate-forme provisoire ou définitive en calcaire entre l'entrée de son lot et la future construction.

Lorsque des dégradations sont causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, celui-ci en sera personnellement responsable. Les réparations de ces dégradations seront à la charge du colotis responsable.

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 de la commune de réparer tous désordres aux voies, aux clôtures et aux différents aménagements et installations privées ou collectives du lotissement.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux et de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot du fait des travaux de construction. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

III. TENUE GENERALE

III.1. ESTHETIQUE

Les clôtures seront obligatoirement achevées dans les 24 mois suivants la date de démarrage des travaux relatifs à la construction.

Les terrains privatifs et les constructions du lotissement doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Il ne sera permis aucune décharge sauvage d'ordures ménagères, déchets verts ou autres sur les voies et espaces publics.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou la mise en œuvre de la démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales,...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demandes d'autorisations diverses.

III.2. ENTRETIEN EXTERIEUR

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné. Les enduits des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

III.3. PLANTATIONS

Les parties des lots individuels non réservés à la construction seront aménagés en espaces verts ou jardins. Chaque propriétaire ou occupant devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile.

Pour les lots 5 à 11 et 13 à 15, dont l'arrière des lots donnent sur le chemin communal du Bost, il est interdit de couper les branches des arbres protégés présents sur ce chemin et qui pourraient dépasser sur leur lot.

III.4. SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres ou balcons, sur voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

III.5. AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes : a / pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre b/ pour les panneaux dits de chantier c/ pour les panneaux ou plaques des professions libérales ou assimilées d/ pour les panneaux portant la publicité légale et commerciale du lotisseur.

IV. RESEAUX : SERVITUDES ET OBLIGATIONS

IV.1. RACCORDEMENTS

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle, et à leurs frais, de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès des sociétés concessionnaires.

IV.2. EAUX USEES

Le raccordement au réseau principal de chaque construction devra se faire sur les tabourets situés en limite de lots sur la voie publique et en prenant soin de séparer les eaux usées des eaux pluviales. Le gestionnaire du réseau pourra demander à contrôler le raccordement avant remblaiement des tranchées.

IV.3. EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur récupérera et évacuera sur sa parcelle les eaux pluviales de sa construction. Il aura à sa charge la réalisation, sur son propre fond, d'un ouvrage de rétention de type puisard ou tranchée drainante dimensionné selon le tableau de calcul indiqué dans le règlement. Une surverse devra être réalisée afin de recueillir le débordement des eaux pluviales pour chaque ouvrage de rétention individuel. La surverse devra être raccordée au collecteur réalisé par le lotisseur et laissé en attente sur chaque lot.

Les lots 1 et 2 seront grevés d'une servitude de passage pour les eaux pluviales. Conformément à l'article 46.5.3 du service assainissement collectif de Vichy Val d'Allier, il s'agit d'une zone de non constructibilité et de non plantations de 3 mètres de part et d'autre de l'axe du collecteur. Cette servitude figure sur le plan de composition et sur les plans de vente des lots. Du fait de la position du collecteur existant, la servitude représente une bande de 4 m de largeur en limite Nord du lot 1 et une bande de 2 m en limite Sud du lot 2.

Observations étant ici faites que le service assainissement de la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté a autorisé le lotisseur à implanter, en limite séparative entre les lots 1 et 2, une clôture en grillage à mailles soudées RAL 7016 d'une hauteur de 1,60 m et à planter sur le lot 2 une haie vive d'arbustes le long de cette limite. Ces arbustes seront à développement racinaire limité et l'aménageur s'engage à mettre en place, au préalable, un pare-racine. Il est précisé que les services de Vichy Communauté n'auront pas à remettre en état la clôture et les plantations en cas d'intervention de leur part sur la canalisation, objet de la servitude.