

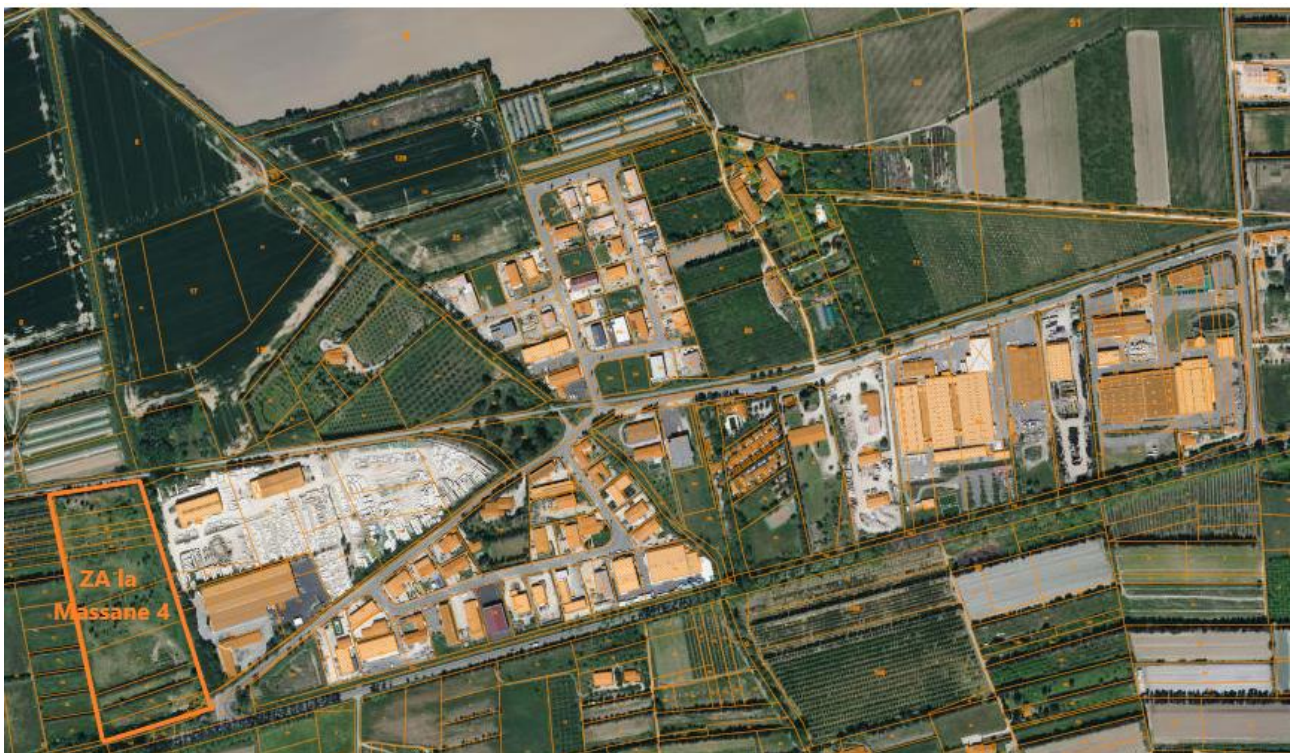


DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU RHÔNE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DES BAUX-ALPILLES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

EXTENSION n°4 DE LA ZONE D'ACTIVITÉ LA MASSANE A Saint-Rémy-de-Provence (13)



CHAPITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I – OBJET	page 3
ARTICLE II – FORCE DU CAHIER DES CHARGES	page 3
ARTICLE III – PROCÉDURE A SUIVRE POUR LES CANDIDATS ACHETEURS POUR LA PREMIÈRE VENTE	page 3
ARTICLE IV – DÉLAI D'EXÉCUTION	page 4
ARTICLE V – SANCTIONS A L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR	page 5
ARTICLE VI – VENTE – LOCATION	page 6
ARTICLE VII – RÉUNION OU SUBDIVISION DE LOTS	page 7
ARTICLE VIII – NULLITÉ	page 7

CHAPITRE II – DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE IX – TRAVAUX A RÉALISER PAR LE LOTISSEUR	page 8
ARTICLE X – TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR	page 8
ARTICLE XI – SERVITUDE	page 8
ARTICLE XII – BORNAGE	page 9
ARTICLE XIII – UTILISATION DES VOIES, RÉSEAUX DIVERS	page 9
ARTICLE XIV – EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUÉREUR	page 9
ARTICLE XV – CONSTITUTION D'UNE CAUTION POUR LA NON RÉALISATION DES CLÔTURES ET DES PLANTATIONS	page 10

**CHAPITRE III – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET
ENVIRONNEMENTALES**

page 10

ARTICLE XVI – REGLES ARCHITECTURALES	page 10
--------------------------------------	---------

CHAPITRE IV – RÉGLÉS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

page 11

ARTICLE XVII – TENUE GÉNÉRALE	page 11
ARTICLE XVIII – OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE	page 12

CHAPITRE V – ADHÉSION ET MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

page 12

ARTICLE XIX – ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES	page 12
ARTICLE XX – MODIFICATION	page 12

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I – OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère privé, relatives aux lots compris dans l'opération d' « Extension n°4 de la zone d'activité La Massane », sise à Saint-Rémy-de-Provence.
- Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par l'aménageur de même que les conditions de reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les divers acquéreurs.

L'affectation des terrains doit obligatoirement être en lien avec une activité économique, dont le régime fiscal peut varier. Ainsi, il est à souligner que les locaux à usage d'activité ne pourront en aucun cas évoluer en locaux à usage d'habitation.

ARTICLE II – FORCE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles visées à l'article 1^{er} s'imposeront :

- Dans les rapports de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles avec les 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 de la zone d'activité n°4 de la Massane.

A cet effet, **il doit être 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.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire de la zone d'activité citée plus haut. Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

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

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles subroge en tant que de besoin, l'acquéreur dans tous ses droits ou actions de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Par suite, tout litige entre acquéreurs doit se régler directement entre eux sans que jamais et sous aucun prétexte le lotisseur puisse être mis en cause.

ARTICLE III – PROCÉDURE A SUIVRE POUR LES CANDIDATS ACHETEURS POUR LA PREMIÈRE VENTE

Le candidat acquéreur doit constituer et déposer un dossier de demande auprès des services de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles. La liste des éléments à fournir et justifier sera précisée par la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles. C'est la commission Développement local qui se réunit pour statuer sur les demandes de candidatures au regard des critères qu'elle a définis et qui désigne ainsi les attributaires de lots. Ladite commission est créée par délibération du conseil communautaire et composée d'élus communautaires.

La signature du compromis ne pourra donc avoir lieu qu'après l'avis de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, issu du choix de la Commission Développement local et entraînera le versement d'un acompte de 10% du montant du coût du lot.

Le permis de construire devra être demandé et obtenu après le compromis et avant la signature de l'acte de vente définitif. Le contenu de la demande de permis devra être conforme au règlement d'urbanisme et aux dispositions du dossier d'agrément de candidature. Il est rappelé, à ce titre que la création de commerces non liés à l'activité de l'entreprise est interdite.

En cas d'inobservation des obligations ci-dessus édictées, le refus du permis de construire en découlant aura pour effet la résiliation du compromis aux torts du candidat acheteur. L'acompte de 10% du prix restant acquis au lotisseur, sauf nouvelle demande régulièrement déposée, accordée et entérinée par la délivrance d'un permis dans le délai d'un an à partir de la signature du compromis.

L'acte authentique de vente interviendra après l'obtention du permis de construire et avant tout début de travaux sur le lot.

En cas de réalisation par tranches, la première demande de permis de construire devra correspondre au moins à 50% du total.

ARTICLE IV – DÉLAI D'EXÉCUTION

L'acquéreur s'engage à :

- **a)** Entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.
- **b)** Avoir réalisé les constructions, les travaux d'aménagement intérieur du lot, les clôtures et portails ainsi que les espaces verts dans un délai de deux (2) ans à partir de l'obtention du permis de construire. L'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par la présentation de la déclaration attestant d'achèvement de conformité des travaux déposée auprès de l'autorité compétente.
Il est entendu qu'en cas de non-conformité des travaux constatée par l'autorité compétente, le délai de deux ans ne court pas.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de vente.

Les délais d'exécution prévus ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations, dans le cas où leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

En revanche, les cas d'invalidité de l'entrepreneur ou de cessation d'activités avec procédure de liquidation judiciaire seront appréciés au cas par cas par la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles. En cas de cessation d'activité, celui-ci devra démontrer que tout a été fait pour prévenir la survenance de cette situation.

Notamment, les cas d'invalidités considérés comme des cas de force majeure sont ceux qui de manière avérée, ont entraîné une incapacité pour l'entrepreneur d'exercer son activité. A noter que les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Dans les cas d'invalidité de l'entrepreneur ou de cessation d'activités, la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles se laisse la possibilité d'appliquer les procédures prévues à l'article du présent cahier des charges, à savoir, la résolution de la vente afin que le terrain lui soit rétrocédé (et dont la fixation du prix est définie au même article).

ARTICLE V – SANCTIONS A L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par les documents contractuels (acte de vente, présent cahier des charges), la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles peut, selon la nature de l'infraction commise, obtenir des dommages et intérêts et/ou selon résoudre la vente, le cas échéant successivement ou cumulativement dans les conditions suivantes :

• Dommages et intérêts (cas particulier)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article IV, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du paragraphe « a » ou dans un délai de 6 mois en ce qui concerne celui du paragraphe « b ».

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un minimum de 10/100 (10%).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10% la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

• Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit, par décision de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles notifiée par acte d'huissier en cas:

- d'inobservation d'un des délais fixés à l'article ci-dessus.
- de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet.
- d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges, de l'acte de cession ou de leurs annexes. L'inexécution devra être rappelée par lettre Recommandé avec Accusé de Réception (LRAR) à l'acheteur défaillant.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession ou, le cas échéant, à la partie du prix effectivement payé, déduction faite du montant du préjudice subi par la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, qui sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxe.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée, le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins valeur due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie contradictoire, chacune des parties désignera un expert de son choix. En cas de désaccord entre les experts, un tiers expert sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de Tarascon, à la requête de la partie la plus diligente.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Les frais annexes à la résolution de la vente : frais d'acte et mainlevée, honoraires des experts, etc. viendront en déduction de l'indemnité de résolution.

Enfin, et dès à présent, la Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de tout organisme prêteur, des conséquences de cette action quant aux inscriptions hypothécaires prises en garantie du remboursement de tout prêt consenti par l'organisme prêteur avec l'intervention de la Communauté de Communes.

ARTICLE VI – VENTE – LOCATION

VI-1 – Vente et pacte de préférence

- **Pendant un délai de quinze (15) ans suivant l'achèvement des travaux :**

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, sauf en cas d'invalidité ou de décès de l'acquéreur, de cessation d'activités ou en cas d'accord écrit de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles. Cette dernière devra en avoir été avisée au moins six (6) mois à l'avance.

En cas de vente, la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles souhaite faire application du pacte de préférence, tel que prévu par l'article 1123 du Code civil. A cet effet la Communauté de communes pourra exiger, par application du pacte de préférence que les terrains lui soient rétrocédés. **A défaut, qu'ils soient vendus à un acquéreur ayant été agréé ou désigné par lui.**

L'agrément pourra être donné dans la mesure où l'affectation initiale des terrains en locaux à usage d'activité est maintenue, conformément à l'article 1. L'agrément pourra ainsi être donné à une entreprise dont l'activité est compatible avec la vocation économique de la zone. Un dossier de demande d'agrément sera à constituer auprès de la Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles par l'entreprise candidate. L'acquéreur ne sera retenu qu'après présentation du dossier à la commission développement local et validation de cette dernière.

Dans ce cas, la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles appliquées à l'acquéreur d'origine.

En cas de rétrocession au cours de ce délai de quinze (15) ans, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution prévue à l'article 5 sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%.

• **Au-delà de quinze (15) ans suivant l'achèvement des travaux :**

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles renonce à faire application du pacte de préférence. L'acquéreur peut mettre en vente librement les terrains qu'il a acquis. La seule formalité à la charge de l'acquéreur du lot, est d'informer la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles le plus tôt possible de son intention de vendre et au plus tard six (6) mois à l'avance, au regard de la date prévisionnelle de signature de l'acte authentique.

A noter toutefois que le droit de préemption urbain reste applicable pour ce lotissement et pourra être exercé par le titulaire ou le délégataire de ce droit de préemption urbain.

VI-1 – Location

Pendant une période de dix (10) années, suivant l'achèvement des travaux :

Aucune location des terrains (totale ou partielle du lot) ou des locaux créés ne pourra être consentie sauf en cas d'accord écrit de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles.

Cette interdiction s'éteint au-delà d'une période de 10 ans suivant l'achèvement des travaux.

ARTICLE VII – RÉUNION OU SUBDIVISION DE LOTS

La subdivision ou la réunion de lots est possible aux conditions suivantes :

- Le regroupement de lots est admis dans la limite de 3 lots.
- Le ou les lots créés doivent avoir des formes, dimensions et accès conformes au règlement du lotissement.
- La Communauté de Communes, et la Commune pour les cas nécessitant une autorisation d'urbanisme, auront pouvoir de décision quant à l'opportunité de cette réunion ou subdivision

Cette réunion ou subdivision sera adoptée par le moyen d'un arrêté de permis de construire modificatif.

ARTICLE VIII - NULLITÉ

Les actes de vente, de partage et de location qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants cause en connaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le chapitre I seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq (5) ans à compter de l'acte, par la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE IX – TRAVAUX A RÉALISER PAR L'AMENAGEUR

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles exécutera les travaux de viabilité conformément au contenu du dossier de permis d'aménager délivré par l'autorité compétente.

En cas de modification de la taille et de la forme d'un ou plusieurs lots par rapport au plan de masse d'origine, la personne qui aura initié la demande fera exécuter à ses frais les modifications de raccordement nécessaires. Cette disposition s'applique exclusivement à la première vente du lot mais aussi à la subdivision de lot.

ARTICLE X – TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur devra, suivant le programme des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, réaliser à ses frais les liaisons depuis ses bâtiments jusqu'au point de branchement.

Il fera son affaire de toutes demandes de branchements, de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics, et acquittera les taxes de raccordement en vigueur.

Pour l'exécution de ses raccordements, après l'obtention d'un arrêté de voirie positif, il aura le droit si nécessaire d'ouvrir des tranchées et l'obligation de remettre en état les sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux.

Les ouvrages seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

En ce qui concerne la gestion du pluvial, celle-ci se fera à la parcelle. Il est formellement interdit de brancher le pluvial sur le réseau d'assainissement d'eaux usées.

ARTICLE XI – SERVITUDE

Les lots 1, 2 et 3 comportent à l'Ouest une servitude non aedificandi de 4 mètres correspondant à un corridor écologique. Celui-ci est d'un intérêt premier pour garantir les transitions écologiques depuis le secteur vers les milieux environnants.

Dans cette bande de 4 mètres, toute construction est interdite à titre de servitude réelle et perpétuelle et, conformément au règlement du lotissement, la distance à respecter entre ce corridor écologique et/ou la limite de construction des bâtiments est de 11 mètres.

Au cours des trois premières années à compter de la déclaration d'achèvement des travaux du lotissement, il est interdit de procéder à une coupe ou un entretien sur ce corridor, celui-ci étant assuré par la collectivité au moins sur les 3 premières années, le temps que les sujets s'installent. Cette bande de 4 mètres est ainsi concernée par une servitude de passage temporaire de trois (3) ans au bénéfice de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles pour permettre son entretien.

A l'issue de ces trois premières années, l'entretien sera à la charge du propriétaire, ayant l'obligation d'un maintien en bon état de la haie bocagère. Dans le cas où un sujet devrait être remplacé pour des raisons sanitaires, il devra l'être par une variété équivalente à l'existant, de manière à maintenir une pluralité d'essences dans le corridor.

Cette servitude non aedificandi et cette servitude de passage seront mentionnées dans l'acte authentique et publiées au fichier du Service de Publicité Foncière de manière à assurer leur transmission et leur connaissance lors des ventes ou locations successives.

Par ailleurs, sur le lot n°1 il existe deux haies bocagères. Dans l'Orientation d'Aménagement Programmée du Plan Local d'urbanisme de Saint-Rémy-De-Provence, ces haies sont identifiées comme un élément de paysage à préserver. Aussi, dans le cas où pour les besoins de l'aménagement et de la construction la suppression d'une haie ne peut être évitée, l'autre haie doit être maintenue. Dans ce cas, l'acquéreur devra recueillir l'accord de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles avant l'abattage. Une attention particulière sera portée à la végétalisation du site.

Les haies bocagères sont identifiées au plan annexé.

L'entretien des haies sera à la charge du propriétaire ayant l'obligation d'un maintien en bon état. Dans le cas où un sujet devrait être remplacé pour des raisons sanitaires, il devra l'être par une variété équivalente à l'existant.

ARTICLE XII - BORNAGE

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles fera procéder, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé par un géomètre de son choix. L'acquéreur pourra désigner un géomètre expert pour qu'il soit dressé, à ses frais, contradictoirement, un acte de cette opération.

ARTICLE XIII – UTILISATION DES VOIES, RÉSEAUX DIVERS

Jusqu'à la réception définitive des travaux de viabilité, la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles pourra interdire au public et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur toute l'emprise des voies et places qu'il aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

La collectivité publique intéressée assurera l'entretien de la voirie et des réseaux divers jusqu'aux points de branchements privés. Ainsi toutes propriétés situées en bordure de la voie publique ou y ayant accès seront astreintes aux charges intercommunales de voirie en résultant.

Les acquéreurs ne devront faire, sur des terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères ou autre, même à titre temporaire.

ARTICLE XIV – EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur conduira son chantier suivant les règles de l'art et il devra faire respecter par les entreprises participant à la construction de ses bâtiments notamment les prescriptions suivantes, étant tenu responsable de leur non-exécution.

- Les terres excédentaires seront évacuées lors des limites de l'opération ou aux emplacements définis par écrit par la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles. Tout dépôt non autorisé sera évacué par l'acquéreur ou à ses frais après mise en demeure restée sans effet.
- Toute borne déplacée ou enlevée sera rétablie à la charge de l'acquéreur.

- Les entrepreneurs de l'acquéreur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général réalisés par le lotisseur.

En cas de défaillance des entrepreneurs dans le paiement sous trois (3) mois des sommes qui leur sont réclamées par la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

ARTICLE XV – CONSTITUTION D'UNE GARANTIE FINANCIERE POUR LA NON RÉALISATION DES CLÔTURES ET DES PLANTATIONS

Afin d'éviter que les clôtures et les plantations soient inachevées ou non conformes, un montant de trois mille euros (3 000€) devra être versé à la Communauté de communes lors de la signature de l'acte de vente. La somme ainsi collectée sera restituée aux propriétaires, après constatation de l'achèvement des clôtures et des plantations telles que prévues au permis de construire. Un rapport de constatation sera dressé par un agent assermenté de la Communauté de communes ou produit par la délivrance de la non contestation de la DAACT.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

L'extension n°4 de la zone d'activité de la Massane est située dans le Parc Naturel Régional (PNR) des Alpilles. La configuration paysagère du périmètre de projet, circonscrit par les gaudres, des masques végétaux d'arbres de hautes tiges et composée de terrains agricoles, marque la spécificité des paysages de bocage provençal dans lequel le projet s'inscrit. Ainsi, le développement des activités économiques est à concilier avec les enjeux environnementaux, écologiques et paysagers du secteur (interface avec les zones agricoles notamment). Cela impose des aménagements architecturaux et paysagers de qualité.

Au regard de l'importance de cet enjeu, le cahier des charges précise ci-après les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme. Étant intégrées au cahier des charges, ces règles architecturales s'imposeront également dans les rapports de la Communauté de communes avec les propriétaires des lots et dans les rapports des propriétaires entre eux.

Pour l'appréciation de l'intégration des constructions projetées dans l'harmonie générale recherchée de la zone, les pétitionnaires devront soumettre, préalablement à tout dépôt de demande de permis de construire, leur projet à l'examen de la Communauté de Communes, qui aura droit de regard sur la composition d'ensemble, le choix des matériaux, la volumétrie, les coloris et les aménagements spécifiques proposés de la parcelle (clôtures...).

ARTICLE XVI – REGLES ARCHITECTURALES

L'acquéreur du lot devra se conformer aux prescriptions contenues dans les documents ci-dessous :

- Annexe 1 : Cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères
- Annexe 2 : Liste des arbres du Parc Naturel Régional des Alpilles
- Annexe 3: Guide du Parc Naturel Régional des Alpilles "Se signaler dans les Alpilles".
- Annexe 4 : Plan paysage et corridor écologique

CHAPITRE IV – RÉGLÉS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE XVII – TENUE GÉNÉRALE

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Les modalités d'entretien des haies sont détaillées dans l'article XI.

Dans le cas où l'acquéreur aurait besoin d'un forage ou d'un dispositif de prélèvement d'eau brute, une déclaration devra être réalisée auprès de l'autorité compétente.

La gestion et surtout la limitation des déchets sont essentielles afin de garantir un lieu de travail propre et un environnement sain. Cela passe notamment par les actions suivantes :

- Réduire la production des déchets,
- Utiliser des écoproduits dont matériaux biosourcés ainsi que des matériaux recyclés (isolation naturelle, peintures sans solvants, bois non traité chimiquement, etc.),
- Ne pas utiliser de pesticides et insecticides pour les jardins, et les espaces verts (zéro phyto)
- Valoriser la récupération des déchets,
- Pratiquer et organiser le tri sélectif des déchets conformément à la réglementation,
- Si l'entreprise génère des déchets biodégradables, un point de compostage individuel devra être envisagé.

L'acquéreur sera tenu d'utiliser les conteneurs individuels de collecte de déchets assimilables aux déchets ménagers. Tous les autres déchets provenant de l'entreprise (déchets d'activité économique) et n'entrant pas dans cette catégorie ne pourront être présentés à la collecte. L'entreprise mettra en place son propre circuit d'élimination pour les déchets spécifiques et donnera priorité au recyclage notamment des emballages, conformément à la réglementation en vigueur.

Les conteneurs individuels de déchets assimilés aux déchets ménagers devront être présentés au passage de la benne la veille du jour de collecte et rentré sur le domaine privé en suivant. Ils ne devront en aucun cas rester sur le domaine public. De plus, en fonction du volume présenté à la collecte, l'entreprise pourra être soumise à une redevance spéciale.

Il est ici précisé, que dans le calcul des redevances seront pris en compte la présence des locaux d'habitation (s'ils sont autorisés) et la présence des locaux professionnels.

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers du lotissement.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage d'activité. Cette location ou cet emploi devra dans tous les cas respecter la réglementation nationale et locale sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes et les dispositions ci-dessus édictées.

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

ARTICLE XVIII – OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins et le risque évoqué à l'article XIV dernier alinéa, en cas de défaillance des entrepreneurs ou de non identification des responsables des dégâts.

CHAPITRE V – ADHÉSION ET MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE XIX – ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

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

Le présent cahier des charges, ainsi que le règlement du PLU, seront insérés dans tous les actes de vente tant par les soins de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

ARTICLE XX – MODIFICATION

Les clauses de nature réglementaire du présent cahier des charges pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par l'article L. 442-10 du Code de l'Urbanisme.