

cpte 1272

Taxes	890	Publie et enregistré à la Conservation des Hypothèques.
Salaires	100	de VALENCE (1 ^{er} Bureau) le 24 JUIL. 1986
Total	990	Dépôt N° 9828 Volume 4605 N° 17
		Reçu : <i>neuf cent quatre-vingt dix francs</i>
		T.V.A. versée sur déclaration

Le Conservateur,

FORMALITÉ reprise pour ordre
Le 20 NOV. 1986 Dépôt n° 14982

26 JUIN 1986

ACTE ADMINISTRATIF DE DEPOT

Monsieur Maurice MORIN, Maire de la Commune de MONTELIER, agissant au nom et pour le compte de ladite commune, déposons ce jour en Mairie de MONTELIER, les pièces du dossier du Lotissement Artisanal, Industriel et Commercial Communal N° 1 et notamment :

- le cahier des charges et le règlement
 - l'arrêté de lotissement du 24/02/86,
- qui seront reprises intégralement dans cet acte.

IDENTITE DU PROPRIETAIRE

Le propriétaire est la Commune de MONTELIER,

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Une partie de la parcelle ZX 272, sise à MONTELIER, quartier les Petits Champs, pour une superficie de 10.191 m².

ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle appartient à la Commune de MONTELIER.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

La parcelle appartenait à la Commune de MONTELIER pour l'avoir échangée avec Monsieur GREGOIRE Fabien et Mme GREGOIRE née POIZE Marie, usufruitiers et Mme PERROT née GREGOIRE Aniès, nue-propriétaire, aux termes d'un acte reçu ^{par} Maître BESSON, notaire à BOURG-LES-VALENCE, le six mars mil neuf cent quatre vingt cinq, publié à la Conservation des Hypothèques, le 2 avril 1985, volume 4254, N° 5,

UTILISATION DE LA PARCELLE

La parcelle considérée, située en zone N A j du P.O.S. fait l'objet d'un arrêté municipal, en date du 24 Février 1986, autorisant la création du lotissement, (dossier n° 197 - 86 - V 0001) dont copie

M

ci-après :

ARRETE

Le MAIRE,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son livre III, titre 1er, chapitre V relatif aux lotissements

VU le plan d'occupation des sols de MONTELIER approuvé

VU la demande présentée le 8/1/1986 par Mr le Maire de MONTELIER à l'effet d'obtenir l'autorisation de créer un lotissement à usage artisanal, industriel et commercial sur un terrain situé à MONTELIER les Petits Champs et cadastré sous le n° 272 p de la section ZX

VU le certificat d'urbanisme en date du 26/12/1985

VU le dossier annexé à cette demande

ARRETE :

Article 1er : Mr le Maire de MONTELIER est autorisé à lotir un terrain de 10 191 m², sis sur le territoire de la commune de MONTELIER tel qu'il est délimité par un liseré de couleur noire, sur le plan joint en annexe du présent arrêté.

Article 2 : La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes en annexe au présent arrêté.

- Le nombre maximum de lots constructibles autorisé est de : 6

Article 3 : Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté devront être commencés avant le mois de septembre 87 et achevés avant le mois de mars 89.

A défaut de commencement des travaux dans ce délai, le présent arrêté sera caduc.

Il prendra nom de Lotissement : COMMUNAL, ARTISANAL INDUSTRIEL ET COMMERCIAL

Les réserves et prescriptions suivantes devront être strictement respectées.

- Aucune construction, quelles qu'en soient la nature et la destination à l'exception des logettes à compteurs et des murs de clôture, ne pourra être édifiée dans les marges non aédificandi. Cette interdiction s'applique aux constructions en saillie sur les façades telles que balcons, terrasses, etc... Seront par contre admises les passes de toit si leur emprise en projection au sol n'est pas supérieure à 50 cm.

- Les combles aménageables sont interdits ainsi que les éléments de toitures dits "jacobines" et "chiens-assis" et, de manière générale, les architectures étrangères à la région.

- Les installations relatives aux télécommunications devront avoir reçu l'accord préalable du Centre de construction des Lignes, 7 avenue Maurice Faure à VALENCE.

- L'alimentation en énergie électrique devra être assurée conformément aux prescriptions des services EDF dans la note du 31/1/1986 dont ci-joint photocopie.

M

- La défense incendie du lotissement devra être assurée conformément aux prescriptions des services d'incendie et de Secours Préfecture de la Drôme 26026 VALENCE dans la note du 5/2/1986 dont ci-joint photocopie.

Article 4 : Le lotisseur contribuera à la réalisation des équipements publics sous la forme définie à l'annexe jointe au présent arrêté.

Article 5 : Le lotisseur devra informer l'Association Syndicale, dont les statuts sont joints à sa demande, dans les conditions prévues à l'article R.315.29 b.

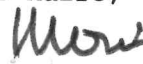
Article 6 : La présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, etc...).

Article 7 : L'arrêté d'autorisation sera publié au fichier immobilier par les soins du demandeur, qui devra aviser le Maire de l'accomplissement de cette formalité.

Article 8 : Les agents de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une ampliation sera déposée à la Mairie avec un exemplaire du projet, conformément aux dispositions de l'article R.315.27 du Code de l'Urbanisme.

Fait à MONTELIER, le 24 Février 1986

Le Maire,


Mr MORIN

NOTA : Il a été procédé à la transmission au représentant de l'Etat de la présente décision en application de l'article L 421.2.4 du Code de l'Urbanisme.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours en annulation devant la juridiction administrative dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou pour les tiers dans un délai de deux mois à compter de l'achèvement des formalités de publicité.

(Fin de l'arrêté)

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

La Commune de MONTELIER est propriétaire des terrains sur lesquels se réalise le lotissement et agit au titre de lotisseur.

1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

- de fixer les règles de caractère privé du lotissement. Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.

- de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes ou de locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

2. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

2.1. Les règles visées au paragraphe 1 s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur 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 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.

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

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

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

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotissement en tant que tel puisse être mis en cause.

3. EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements à usage commun :

- voies de desserte
- réseaux divers d'eau, d'électricité et de télécommunication
- réseau d'assainissement

Ces équipements sont représentés sur les plans faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé, conformément à la loi.

4. CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATION DU LOTISSEUR

La création des équipements est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu 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.

5. PROPRIETAIRE DES EQUIPEMENTS

Le sol des voies du lotissement est destiné à être incorporé à la voirie communale dès la réalisation terminée.

lu

Il en est de même de tous les équipements qui seront intégrés aux réseaux et équipements communaux.

6. AGGRAVATION DES CHARGES

Toute création ou aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements lors des opérations de construction par un propriétaire lequel en sera personnellement responsable à l'égard de la Commune, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

7. REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

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

8. ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

9. ECOULEMENT DES EAUX

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 provenant du fonds supérieur.

10. ARBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelles que soient leurs distances aux limites séparatives.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il est en cause.

11. AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est soumis à autorisation préalable du lotisseur, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'un local est à louer ou à vendre
- pour les panneaux dits de chantier
- pour les panneaux ou plaques professionnelles

12. SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT

Une servitude non aedificandie est prévue sur certains lots pour le passage du collecteur des eaux usées, de la canalisation d'eau potable et des réseaux d'électricité et de télécommunications. Ces servitudes seront précisées à l'acquéreur lors de la vente du lot.

M

13. SERVITUDES IMPOSEES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur se réserve le droit d'utiliser les voiries, réseaux et ouvrages de génie civil du lotissement pour des usages autres que ceux des propriétaires, dans la limite de leur capacité.

14. OBLIGATIONS DE CONTRACTER ASSURANCES

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

15. GARANTIE

Les ventes seront faites avec garantie solidaire de la part des vendeurs de tous troubles et empêchements quelconques.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son paragraphe 4, les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état où ils se trouveront avec leurs aises et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister...

16. MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre-Expert aux frais des acquéreurs.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-expert, aux frais de l'acquéreur, et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Dès que l'acquéreur d'un lot deviendra propriétaire, il deviendra de ce fait entièrement responsable des bornes qui le concernent et qui pourraient être déplacées par la suite.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Les frais de mesurage et de bornage des lots, ainsi que les frais d'établissement des plans de vente seront avancés par le lotisseur et lui seront remboursés par les acquéreurs lors de la signature des actes ou des promesses de vente.

17. SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

18. PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots qu'ils auront acquis à compter du jour de la vente.

L'entrée en jouissance sera fixé lors de chacune des ventes.

La revente des lots acquis ne pourra se faire qu'avec l'accord du lotisseur qui se réserve le droit de rachat prioritaire au prix de vente initial par ledit lotisseur, pendant une durée de 5 ans. Au delà de la 5ème année, le prix de rachat sera égal au prix de vente initial majoré de l'évolution de l'indice du coût de la construction (Base 100 au 4ème trimestre 1953).

La revente à un tiers ne pourra s'exécuter qu'à un prix inférieur ou égal au prix d'achat initial et ce dans les mêmes conditions qu'au § précédent. Le preneur devra être agréé par le lotisseur.

19. OBLIGATION D'EXPLOITATION

2
Les acquéreurs ont l'obligation d'utiliser les lots achetés à des fins productives. Si après un délai de deux ans à compter de l'acte de vente, l'acquéreur ne respectait pas cette obligation, le lotisseur pourrait racheter d'office le lot cédé au prix de vente initial.

20. LOCATION

Le lotisseur ou tout acquéreur peut louer le ou les lots dont il est propriétaire. Le montant maximum de la location sera fixé par le lotisseur en fonction du prix d'achat initial.

21. CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance, et notamment l'impôt foncier l'année de la cession sera réparti au prorata du temps entre les deux propriétaires successifs. Les droits de branchement aux réseaux existants, le règlement de la participation aux frais d'équipement, demeureront à la charge des acquéreurs.

22. FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente et le coût du plan qui sera annexé, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

23. SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilités existeront entre les acquéreurs et tous commandés qu'ils se seraient substitués.

24. PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de VALENCE au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

25. MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

u
Toutes modifications seront soumises aux dispositions de l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme.

Fait à MONTELIER, le 30 DECEMBRE 1985

Mou

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1.1. Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

- les constructions à usage artisanal, industriel et commercial
 - . à usage d'équipement collectif
 - . à usage de bureaux et de services
 - . à usage d'entrepôt
- les constructions liées à des réseaux d'infrastructure

1.2. Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- les aires de dépôt sous conditions d'être liées directement à une activité existante sur la zone
- les installations et travaux divers sous réserve qu'ils ne compromettent pas les aménagements futurs du lotissement
- les constructions à usage d'habitation sous réserves :
 - . qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien) pour assurer le fonctionnement normal des activités du lotissement
 - . que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface à usage d'activité avec dans tous les cas un plafond de 150 m2 de surface hors oeuvre nette
 - . que dans le cas d'implantation artisanale, le logement ne soit pas dans le même volume que la construction à usage d'activité.

1.3. Remarques

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441.1 du code de l'urbanisme)
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443.1 à 5)
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R 442.2)

2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

2.1. Accès

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir sans manoeuvre.

2.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau - le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eaux industrielles peuvent être trouvées en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

Assainissement - le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Les installations industrielles ne doivent pas rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés suivant les normes en vigueur.

Eaux pluviales - le constructeur doit prendre toutes dispositions

M

conformes à l'avis des services municipaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 - 641 du Code Civil).

Electricité - Téléphone et réseaux câblés - la nature des réseaux sera définie par le lotisseur en accord avec les concessionnaires.

2.3. Surface des parcelles

Les parcelles doivent avoir une superficie minimum de 1000 m².

2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies

La distance entre un bâtiment quelconque et la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

Les postes de transformation pourront être implantés en limite de l'alignement (en dehors de l'emprise de la voie).

La marge d'isolement en limite du lotissement doit avoir une largeur minimum de 10 m. L'aménagement des aires de stationnement des véhicules est autorisé dans cette marge d'isolement.

2.5. Emprise au sol

La surface occupée par les constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

2.6. Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 15 m sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques et en limite séparative ne doit pas dépasser 1,75 m.

2.7. Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les teintes des matériaux utilisés devront recevoir l'approbation du lotisseur pour une bonne harmonisation des constructions.

2.8. Obligation de réaliser du stationnement

Pour les constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement est au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux : obligation de créer une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors oeuvre si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux est inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les établissements commerciaux : la surface affectée au stationnement est au moins égale à 40 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

2.9. Obligation de réaliser des espaces verts

Les façades de terrains affectées à des dépôts doivent être plantées de haies vives.

M

La marge d'isolement en limite de lotissement doit être plantée avec des arbres de haute tige ou avec des haies vives.

Fin du règlement

PUBLICATION

La Commune fera publier à ses frais au Bureau des Hypothèques de VALENCE une expédition des présentes.

ELECTION DU DOMICILE

Monsieur le Maire de la Commune de MONTELIER fait élection de domicile en Mairie de cette Commune.

DONT ACTE ADMINISTRATIF

Fait et déposé en Mairie de MONTELIER, le vingt six juin mil neuf cent quatre vingt six.



Le Maire,

Maurice MORIN

CRÉATION D'UN LOTISSEMENT ARTISANAL, INDUSTRIEL
ET COMMUNAL N° 1

ATTESTATION RECTIFICATIVE

Acte administratif de dépôt dressé par Monsieur Maurice MORIN, Maire de la Commune de MONTELIER (Drôme), agissant au nom et pour le compte de ladite Commune.

Ledit acte déposé le 24 Juillet 1986, sous le numéro 9828, Volume 4605, numéro 17.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 2 Octobre 1986, en vue de réparer l'irrégularité signalée :

Monsieur Maurice MORIN, Maire de la Commune de MONTELIER, ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte visé ci-dessus la rectification suivante :

La désignation figurant dans l'acte est erronée et il y a lieu de la remplacer par celle suivante :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un ténement d'immeubles, situé à MONTELIER, quartier des Petits Champs figurant au cadastre rénové et remembré de ladite Commune, à la section ZX, pour une contenance totale de 1 hectare 01 are 91 centiares, sous les numéros :

- 286, pour 21 ares 89 centiares, formant le lot TROIS du lotissement ci-après visé, ci	21 a 89 ca
- 288, pour 10 ares, formant le lot QUATRE, ci	10 a 00 ca
- 289, pour 9 ares 77 centiares, formant le lot CINQ, ci	9 a 77 ca
- 290, pour 18 ares 09 centiares, formant le lot SIX, ci	18 a 09 ca
- 291, pour 22 ares 64 centiares, formant le lot SEPT, ci	22 a 64 ca
- 292, pour 16 ares, formant le lot HUIT, ci	16 a 00 ca
- 293, pour 3 ares 52 centiares, formant le lot NEUF, ci	3 a 52 ca
TOTAL égal	1 ha 01 a 91 ca

Le reste sans changement.

Dressé en deux exemplaires exactement collationnés.

A MONTELIER, le 17 NOVEMBRE 1986

Le Maire,

M. Morin



Publié et enregistré à la Conservation des hypothèques
de VALENCE (M^e Bureau) le 20 NOV. 1986
Dépôt N° 14981 Volume 4676 N° 24
Reçu : Cinquante francs
T.V.A. versée sur déclaration
Le Conservateur,

Taxes	✓	
Salaires	50	
Total	50	

à recouper

Publié le 18 MAI 1989 Vol. 5364 n° 21

Reçu : SoF

certificat de formalité

Deptug
à renouveler

Le Conservateur,

ACTE ADMINISTRATIF DE DEPOT

Monsieur Maurice MORIN, Maire de la Commune de MONTELIER, agissant au nom et pour le compte de ladite Commune, déposons ce jour en Mairie de MONTELIER, les pièces du dossier du Lotissement Artisanal, Industriel et Commercial Communal n° 2 et notamment :

- l'arrêté municipal du 10 Mars 1989
- le cahier des charges du lotissement
- le règlement du lotissement

qui seront reprises intégralement dans cet acte.

IDENTITE DU PROPRIETAIRE

Le propriétaire est la Commune de MONTELIER.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Les parcelles ci-après sont situées sur la Commune de MONTELIER.

Parcelle ZX 236	Les Petits Champs	2 a 64 ca
Parcelle ZX 238	Les Petits Champs	83 a 16 ca
Parcelle ZX 245	Les Petits Champs	35 a 52 ca
Parcelle ZX 277	Les Petits Champs	84 a 48 ca
Parcelle ZX 234	Les Petits Champs	26 a 79 ca
pour partie soit 13 a 17 ca		

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles appartiennent à la Commune de MONTELIER.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

- Parcelle ZX 234 d'une superficie de 26 a 79 ca (pour partie soit 13 a 17 ca)

La parcelle appartenait à la Commune pour l'avoir acquise aux termes d'un acte administratif en date des 26 et 29 Novembre 1985 à Mme MOULIN Georgette. Acte publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques de VALENCE (1^{er} Bureau) le 23 Janvier 1987, volume 4721, n° 27

- Parcelle ZX 236, d'une superficie de 2 a 64 ca

Cette parcelle appartient à la Commune de MONTELIER suite à l'ordonnance d'expropriation du 28 Mai 1986 publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques de VALENCE (1er Bureau) le 7 Mai 1987, dépôt n° 6910, volume 4795 n° 30. Elle appartenait auparavant à M. CHATTE Pierre Luc Joseph et son épouse BEAL Monique Marie Paule, et Mme MOULIN Georgette Marie Thérèse.

- Parcelle ZX 238, d'une superficie de 83 a 16 ca

Cette parcelle appartient à la Commune de MONTELIER, suite à l'ordonnance d'expropriation du 28 Mai 1986 publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques de VALENCE (1er Bureau) le 7 Mai 1987, dépôt n° 6910, volume 4795, n° 30. Elle appartenait auparavant à Mme MOULIN Solange Marie Augustine épouse REBOULET.

- Parcelle ZX 245, d'une superficie de 35 a 52 ca, et
Parcelle ZX 277, d'une superficie de 84 a 48 ca

Ces deux parcelles appartiennent à la Commune de MONTELIER pour les avoir acquises le 15 Mars 1986 à Mme BLACHE Suzanne Marie Augusta épouse CHAREYRON, aux termes d'un acte administratif publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques de VALENCE (1er Bureau) le 8 Avril 1986, dépôt n° 4545, volume 4524 n° 7.

He

ARRETE

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son livre III, titre 1er, chapitre V relatif aux lotissements,

VU le plan d'occupation des sols de MONTELIER approuvé

VU la demande présentée le 04-11-1988 par M. le Maire de MONTELIER à l'effet d'obtenir l'autorisation de créer un lotissement à usage artisanal, industriel et commercial sur un terrain situé à MONTELIER Les Petits Champs et cadastré sous les n° 236, 238, 245, 277, 325 p de la section ZX

VU le dossier annexé à cette demande,

A R R E T E

Article 1er : M. le Maire de MONTELIER est autorisé à lotir un terrain de 21 897 m², sis sur le territoire de la Commune de MONTELIER tel qu'il est délimité par un liseré de couleur noire, sur le plan joint en annexe du présent arrêté.

Article 2. : La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes en annexe au présent arrêté.

Le nombre maximum de lots constructibles autorisé est de : 16

La surface hors oeuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de : 15 000 m²

Article 3. : Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté devront être commencés avant août 1990 et achevés avant Mars 1992. A défaut de commencement des travaux dans ce délai, le présent arrêté sera caduc.

Il prendra nom de lotissement : ARTISANAL, INDUSTRIEL ET COMMERCIAL COMMUNAL N° 2

Les réserves et prescriptions suivantes devront être strictement respectées.

- Aucune construction, quelles qu'en soient la nature et la destination à l'exception des logettes à compteurs et des murs de clôture, ne pourra être édifiée dans les marges non aedificandi. Cette interdiction s'applique aux constructions en saillie sur les façades telles que balcons, terrasses, etc... Seront par contre admises les passes de toit s'il leur emprise en projection au sol n'est pas supérieure à 50 cm.

- Les clôtures sur la voie publique seront constituées par une haie vive de 2 m de hauteur, doublée à l'intérieur et à 0,80 m de la haie, soit d'un mur bahut de 0,30 de hauteur au-dessus du sol équipé, surmonté d'un grillage de 1,20 m de hauteur, soit d'un simple grillage de 1,50 m sur dés en ciment, soit uniquement la haie vive.

- Sur les limites intérieures, les clôtures seront constituées soit d'un grillage mitoyen de 1,20 m de hauteur doublé de part et d'autre de haies vives de 2 m de hauteur, soit uniquement d'une simple haie vive.

- Chaque coloti devra planter dans son lot, dans un délai maximum de 1 an après achèvement de sa construction, au moins trois arbres de haute tige, d'essences de son choix, en se conformant aux règles du Code Civil. Ces plantations devront être entretenues et renouvelées en tant que de besoin.

He

- Les installations relatives aux télécommunications devront avoir reçu l'accord préalable du Centre de construction des Lignes, 7, avenue Maurice Faure à VALENCE.

- L'alimentation en énergie électrique devra être assurée conformément aux prescriptions des services E.D.F. dans la note du 11-01-89 dont ci-joint photocopie.

- Les terrains nécessaires à l'élargissement des voies bordant le lotissement devront être cédés gratuitement à la collectivité intéressée dans la limite de 10 % de la superficie totale de la propriété.

- La défense incendie du lotissement devra être assurée conformément aux prescriptions des services d'Incendie et de Secours Préfecture de la Drôme 26026 VALENCE dans la note du 06-12-1988 dont ci-joint photocopie.

- Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales est obligatoire conformément aux plans des réseaux annexés.

- Dans l'attente de la mise en place de ce réseau, toutes dispositions seront prises pour assurer leur évacuation par la réalisation de puits filtrants.

Article 4. : La présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé etc...).

Article 5. : L'arrêté d'autorisation sera publié au fichier immobilier par les soins du demandeur, qui devra aviser le Maire de l'accomplissement de cette formalité, conformément aux dispositions de l'article R 315-27 du Code de l'Urbanisme.

Article 6. : Les agents de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une ampliation sera déposée à la Mairie avec un exemplaire du projet.

Fait à MONTELIER, le 10 MARS 1989

 Le Maire,
Maurice MORIN

Il a été procédé à la transmission au représentant de l'Etat de la présente décision en application de l'article L 421.2.4. du Code de l'Urbanisme.

NOTA : La présente décision peut faire l'objet d'un recours en annulation devant la juridiction administrative dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou pour les tiers dans un délai d'un mois à compter de l'achèvement des formalités de publicité.

He

La Commune de MONTELLIER est propriétaire des terrains sur lesquels se réalise le lotissement et agit au titre de lotisseur.

1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

- de fixer les règles de caractère privé du lotissement. Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.
- de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes ou de locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

2. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

2.1. Les règles visées au paragraphe 1 s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur 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 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.

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

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

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

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

3. EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements à usage commun :

- voies de desserte
- réseaux divers d'eau, d'électricité et de télécommunication
- réseau d'assainissement

Ces équipements sont représentés sur les plans faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

4. CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATION DU LOTISSEUR

La création des équipements est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral approuvant le lotissement.

He

Le lotisseur est tenu 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.

5. PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

Le sol des voies du lotissement est destiné à être incorporé à la voirie communale dès la réalisation terminée.

Il en est de même de tous les équipements qui seront intégrés aux réseaux et équipements communaux.

6. AGRAVATION DES CHARGES

Toute création ou aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements lors des opérations de construction par un propriétaire lequel en sera personnellement responsable à l'égard de la Commune, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

7. REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

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

8. ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

9. ECOULEMENT DES EAUX

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 provenant du fonds supérieur.

10. ARBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelles que soient leurs distances aux limites séparatives.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il est en cause.

11. AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est soumis à autorisation préalable du lotisseur, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'un local est à louer ou à vendre
- pour les panneaux dits de chantier
- pour les panneaux ou plaques professionnelles

12. SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT

Une servitude non aedificandie est prévue sur certains lots pour le passage du collecteur des eaux usées, de la canalisation d'eau potable et des réseaux d'électricité et de télécommunications. Ces servitudes seront précisées à l'acquéreur lors de la vente du lot.

ll

13. SERVITUDES IMPOSEES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur se réserve le droit d'utiliser les voiries, réseaux et ouvrages de génie civil du lotissement pour des usages autres que ceux des propriétaires, dans la limite de leur capacité.

14. OBLIGATIONS DE CONTRACTER ASSURANCES

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

15. GARANTIE

Les ventes seront faites avec garantie solidaire de la part des vendeurs de tous troubles et empêchements quelconques.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son paragraphe 4, les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état où ils se trouveront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister...

16. MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre-Expert aux frais des acquéreurs.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert aux frais de l'acquéreur, et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Dès que l'acquéreur d'un lot deviendra propriétaire, il deviendra de ce fait entièrement responsable des bornes qui le concernent et qui pourraient être déplacées par la suite.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Les frais de mesurage et de bornage des lots, ainsi que les frais d'établissement des plans de vente seront avancés par le lotisseur et lui seront remboursés par les acquéreurs lors de la signature des actes ou des promesses de vente.

17. SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

18. PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots qu'ils auront acquis à compter du jour de la vente.

L'entrée en jouissance sera fixée lors de chacune des ventes.

La revente des lots acquis ne pourra se faire qu'avec l'accord du lotisseur qui se réserve le droit de rachat prioritaire au prix de vente initial par ledit lotisseur, pendant une durée de 5 ans. Au

Me

delà de la 5ème année, le prix de rachat sera égal au prix de vente initial majoré de l'évolution de l'indice du coût de la construction (base 100 au 4ème trimestre 1953).

La revente à un tiers ne pourra s'exécuter qu'à un prix inférieur ou égal au prix d'achat initial et ce dans les mêmes conditions qu'au § précédent. Le preneur devra être agréé par le lotisseur.

19. OBLIGATION D'EXPLOITATION

Les acquéreurs ont l'obligation d'utiliser les lots achetés à des fins productives. Si après un délai de 2 ans à compter de l'acte de vente, l'acquéreur ne respectait pas cette obligation, le lotisseur pourrait racheter d'office le lot cédé au prix de vente initial.

20. LOCATION

Le lotisseur ou tout autre acquéreur peut louer le ou les lots dont il est propriétaire. Le montant maximum de la location sera fixé par le lotisseur en fonction du prix d'achat initial.

21. CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance, et notamment l'impôt foncier l'année de la cession sera réparti au prorata du temps entre les deux propriétaires successifs. Les droits de branchement aux réseaux existants, le règlement de la participation aux frais d'équipement, demeureront à la charge des acquéreurs.

22. FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente et le coût du plan qui sera annexé, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

23. SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilités existeront entre les acquéreurs et tous commandés qu'ils se seraient substitués.

24. PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de VALENCE au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

25. MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Toutes modifications seront soumises aux dispositions de l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme.

Fait à MONTELIER, le 04 NOVEMBRE 1988

He

llw

1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1.1. Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

- Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial
 - . à usage d'équipement collectif
 - . à usage de bureaux et de services
 - . à usage d'entrepôt
- Les constructions liées à des réseaux d'infrastructure

1.2. Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- Les aires de dépôt sous conditions d'être liées directement à une activité existante sur la zone
- Les installations et travaux divers sous réserve qu'ils ne compromettent pas les aménagements futurs du lotissement
- Les constructions à usage d'habitation sous réserves :
 - . qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien) pour assurer le fonctionnement normal des activités du lotissement.
 - . que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface à usage d'activité avec dans tous les cas un plafond de 150 m² de surface hors oeuvre nette.
 - . que dans le cas d'implantation artisanale, le logement ne soit pas dans le même volume que la construction à usage d'activité

1.3. Remarques

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441.1 du code de l'urbanisme).
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443.1 à 5)
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R 442.2)

2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

2.1. Accès

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir sans manoeuvre.

2.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau - le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eaux industrielles peuvent être trouvées en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

Assainissement - le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés suivant les normes en vigueur.

He

Eaux pluviales - le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services municipaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 - 641 du code civil).

Electricité - Téléphone et réseaux câblés - la nature des réseaux sera définie par le lotisseur en accord avec les concessionnaires.

2.3. Surface des parcelles

Les parcelles doivent avoir une superficie minimum de 1000 m².

2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies

La distance entre un bâtiment quelconque et la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

Les postes de transformation pourront être implantés en limite de l'alignement (en dehors de l'emprise de la voie).

La marge d'isolement en limite du lotissement doit avoir une largeur minimum de 6 m. L'aménagement des aires de stationnement des véhicules est autorisé dans cette marge d'isolement.

2.5. Emprise au sol

La surface occupée par les constructions ne doit pas dépasser 80 % de la surface totale de l'unité foncière.

2.6. Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 12 m sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques et en limite séparative ne doit pas dépasser 1,75 m.

2.7. Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les teintes des matériaux utilisés devront recevoir l'approbation du lotisseur pour une bonne harmonisation des constructions.

2.8. Obligation de réaliser du stationnement

Pour les constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement est au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux : obligation de créer une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors oeuvre si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux est inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les établissements commerciaux : la surface affectée au stationnement est au moins égale à 40 % de la surface du plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

He

2.9. Obligation de réaliser des espaces verts

Les façades de terrains affectées à des dépôts doivent être plantées de haies vives.

La marge d'isolement en limite de lotissement doit être plantée avec des arbres de haute tige ou avec des haies vives.

Fin du règlement

PUBLICATION

La Commune de MONTELIER fera publier à ses frais au Bureau des Hypothèques de VALENCE une expédition des présentes.

LECTION DU DOMICILE

Monsieur le Maire de la Commune de MONTELIER fait élection de domicile en Mairie de cette Commune.

DONT ACTE ADMINISTRATIF

Fait et déposé en Mairie de MONTELIER le vingt six avril mil neuf cent quatre vingt neuf.

Le Maire,



Maurice MORIN

MAIRIE DE MONTELIER

26 AVRIL 1989

CREATION D'UN LOTISSEMENT ARTISANAL, INDUSTRIEL
ET COMMERCIAL COMMUNAL N° 2

ACTE ADMINISTRATIF DE DEPOT DE L'ARRETE DE LOTISSEMENT
DU CAHIER DES CHARGES ET DU REGLEMENT

ATTESTATION RECTIFICATIVE

~~Conservatoire des Hypothèques de VALENCE (Y^e bureau)~~

DROME NORD

Publié le 4-01-1990 Vol. 1990 P^{n°} 116

Reçu : 50 fr. certificat de formalité

Le Conservateur,

Thur

ATTESTATION RECTIFICATIVE

Faisant suite à la notification préalable au rejet de la formalité n°7449, volume 5.364 n°21 en date du 18 mai 1989,

Le SOUSSIGNE, Maurice MORIN, Maire de la Commune de MONTELIER, agissant au nom et pour le compte de ladite Commune,

CERTIFIE ET ATTESTE que c'est à tort et par erreur si dans l'acte de dépôt de pièces en date du 26 avril 1989, il a été indiqué que le lotissement portait sur les parcelles ZX 236, ZX 238, ZX 245, ZX 277 et ZX 234, alors qu'en réalité ce lotissement porte sur les parcelles ci-après :

- ZX 236	Les Petits Champs	2 a 64 ca
- ZX 238	Les Petits Champs	83 a 16 ca
- ZX 245	Les Petits Champs	35 a 52 ca
- ZX 277	Les Petits Champs	84 a 48 ca
- ZX 334	Les Petits Champs	13 a 17 ca

A MONTELIER, le 10 OCTOBRE 19989



Le Maire,

Fait en trois exemplaires destinés :

- L'un à être joint à l'original de l'acte du 18 mai 1989
- Un autre à l'expédition
- Un autre à la copie pour publicité

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier
 - Piscines,
 - d'habitation,
 - d'annexes à l'habitation,
 - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public, avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement de la voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée soit en aire de stationnement, soit dans un espace paysagé.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui, un retrait minimal de 4m est imposé.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les commerces : une place pour 15 m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre.

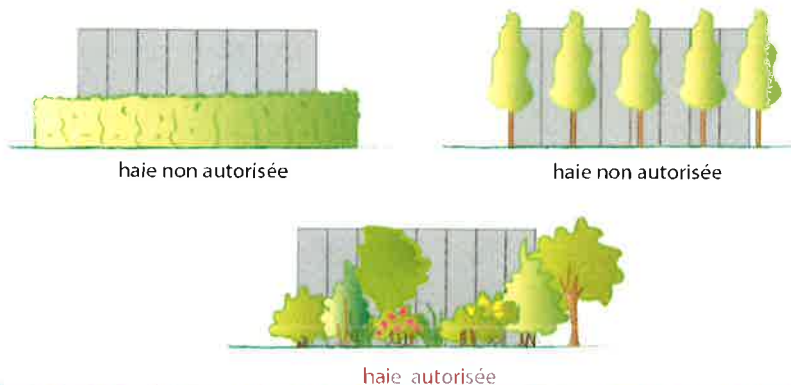
Pour les autres constructions : une place pour 50 m² de surface de plancher.

Il est exigé des stationnements abrités pour deux roues à raison de 4 places pour 100m² de surface de plancher.

Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



haie autorisée

Les ouvrages en plein air de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront végétalisés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations ou être traité en aire de stationnement.

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ui 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article Ui 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.