



# COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU

## CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

-----

**Zone d'Activités Economique des Fours à Chaux – Arudy (64)**

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1er . – Objet du cahier des charges

Aux termes de l'article L. 442-7 du Code de l'urbanisme, le cahier des charges a pour objet de fixer les conditions de vente ou de location des lots.

Il est remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Il doit leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Pour l'application des stipulations du présent cahier des charges :

- La Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau est désignée comme « le lotisseur »,
- L'acquéreur d'un lot est désigné comme « le propriétaire ».

### Article 2 . – Force obligatoire du cahier des charges

Les règles visées en l'article 1er s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires successifs 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, personne physique ou personne morale de droit privé ou de droit public, 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.

Le cas échéant, le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'association syndicale des propriétaires du lotissement. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différend, le tribunal judiciaire est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer des dommages-intérêts.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé dans les droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'association syndicale, 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 puisse être mis en cause.

## **TITRE II. – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS, VOIES ET ESPACES COMMUNS ET AUX DEPENSES Y AFFERENTES**

### **Article 3 . – Équipements, voies et espaces communs**

Le lotissement comporte des équipements, voies et espaces communs, à savoir :

- voies de desserte ;
- réseaux d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, de type séparatif ;
- réseaux divers d'eau, d'électricité, de télécommunication ;
- espaces verts ;
- éclairage ;
- ainsi que tous les autres équipements propres, prévus ou imposés en application de l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.

Lesdits équipements, voies et espaces communs internes au lotissement sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordements et leurs conditions de réalisation, conformément au projet architectural, paysager et environnemental joint à la demande de permis d'aménager, au permis lui-même et au permis modificatif.

### **Article 4 . – Obligation du lotisseur quant à la réalisation des équipements, voies et espaces communs**

La création et la réalisation des équipements, voies et espaces communs ci-dessus sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant de l'article R. 424-17 du Code de l'urbanisme que du projet architectural, paysager et environnemental joint à la demande de permis d'aménager, au permis lui-même et au permis modificatif.

Le lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux joint à la demande de permis d'aménager, au permis lui-même et au permis modificatif, ainsi qu'avec les règles de l'art.

Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement de matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.

Le lotisseur ne réalise, en vue de la vente des lots, que la viabilité indispensable à la bonne jouissance et après construction, à la destination des parcelles, dans les conditions et délais prévus à l'arrêté approuvant le lotissement.

La création des branchements particuliers est à la charge du lotisseur mais leur conservation et leur entretien seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement des constructions aux regards et coffrets de branchement des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunications implantés sur le terrain cédé au propriétaire se réalise à l'initiative de ce dernier et à ses frais, de même que la pose des compteurs.

Le propriétaire aura à sa charge les mouvements de terres, le raccordement des ouvrages et aménagements sur le terrain cédé, aux ouvrages et aménagements réalisés par le lotisseur.

Le propriétaire fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et le cas échéant, des réalisateurs d'ouvrages, sont exercées exclusivement, lorsqu'elles existent, par l'association syndicale ou par les propriétaires directement.

## **Article 5 . – Entretien et gestion du lotissement**

### Obligation générale de conservation et d'entretien

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien par les propriétaires des lots.

Toute modification d'un accès, dans la mesure où elle est autorisée, sera à la charge du demandeur.

### Aggravations des charges

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

Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des détériorations commises aux aménagements du lotissement qui seraient de son fait ou du fait de son locataire, de son personnel, de ses clients, des entrepreneurs, de leurs ouvriers ou de toute autre personne à son service.

Faute de réparation de ces dégradations ou détériorations dans un délai d'un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le lotisseur y procédera lui-même d'office aux frais du propriétaire responsable.

## Travaux

Les entreprises devront supporter les gênes occasionnées par les travaux de quelque nature ou durée que ce soit, réalisés à la demande du lotisseur, sans pouvoir se prévaloir d'un préjudice moral ou financier relatifs à une modification de l'activité.

### **Article 6 . – Propriété des équipements, voies et espaces communs**

Sauf stipulation contraire des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune, toute la voirie, tous les espaces libres et tous les réseaux publics de la ZAE des Fours à Chaux seront incorporés aux domaines de la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau ou des organismes concessionnaires.

### **TITRE III. – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET A L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS**

#### **Article 7 . – Réalisation des travaux de construction**

Chaque propriétaire construit, quand il l'entend à ses frais et risques, le cas échéant, dans le respect des dispositions des règles d'urbanisme en vigueur (zone 1AUe du PLU de la commune d'Arudy), après avoir obtenu un permis de construire.

Il peut se prévaloir des dispositions de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme selon lequel, dans les 5 ans de l'achèvement du lotissement, constaté dans les conditions des articles R. 462-1 à R. 462-10 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

#### **Article 8 . – Vices du sol**

Le lotisseur ne sera pas tenu responsable de vices du sol ou du sous-sol d'un lot dont la construction serait de ce fait rendue plus onéreuse ou entraînerait des inconvénients tels que l'inondation d'un sous-sol de bâtiment.

Le propriétaire devra adapter sa construction au terrain et faire exécuter auparavant toutes études géophysiques nécessaires.

Il est précisé qu'une étude de sol a été réalisée sur l'emprise de la zone en 2019 par le cabinet d'étude ECR ENVIRONNEMENT. Les rapports de cette étude, ainsi que le rapport de l'étude loi sur l'eau, sont remis au propriétaire lors de la signature de l'acte de vente ou de la promesse de vente.

#### **Article 9 . – Sujétions relatives aux travaux de construction**

Chaque 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.

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit, en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin, il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et, le cas échéant, de l'association syndicale, de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres espaces ou équipements communs.

En cas d'endommagement des voies, caniveaux, trottoirs ou autres espaces ou équipements communs occasionné par les travaux d'aménagement ou de construction sur le terrain qui lui a été cédé, le propriétaire réalisera toutes les réfections nécessaires à la remise en état des lieux, dans un délai maximal de deux mois à compter de la constatation du sinistre par le lotisseur.

#### **Article 10 . – Destination des constructions**

Le lotissement est destiné à accueillir des activités artisanales ou des activités et professions libérales.

En conséquence, sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.
- Dès lors qu'elles ne sont pas liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :
  - o les constructions destinées à l'habitation,
  - o le changement de destination vers l'habitation.

Le propriétaire est tenu de ne pas modifier la destination administrative du bâtiment telle que définie au permis de construire sans avoir préalablement obtenu l'agrément du lotisseur.

À cette fin, il l'en informe au moins deux mois à l'avance.

En tout état de cause, le changement de destination ne pourra être autorisé que s'il est conforme à la destination de la zone.

#### **Article 11. – Raccordement des constructions aux voies**

L'accès aux lots doit être réalisé uniquement à partir de la voirie interne de la zone.

L'accès doit être réalisé conformément au plan de composition du lotissement, joint à la demande de permis d'aménager, au permis lui-même et au permis modificatif.

En cas de projet le justifiant, afin de répondre notamment à des obligations de sécurité ou à des contraintes d'exploitation, un accès supplémentaire au lot peut être autorisé.

Ces accès internes supplémentaires à la parcelle seront à la charge du propriétaire. Ils devront respecter les caractéristiques techniques et esthétiques de l'accès réalisé par le lotisseur et devront avoir fait l'objet d'une validation préalable par le lotisseur.

## **Article 12. – Raccordement des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement**

### Eau potable

#### *Branchements*

Chaque lot est desservi et équipé, conformément aux prescriptions en vigueur, d'un branchement particulier (robinet vanne avec bouche à clef) comprenant un regard préfabriqué avec robinet d'arrêt.

Les frais de branchement de chantier, de mise en place de comptage provisoire, de consommations et de dépose du branchement de chantier sont à la charge du propriétaire. Les prestations correspondantes seront réalisées par le service concessionnaire.

Les frais de branchement définitif (mise en place du compteur, par exemple) seront à la charge du propriétaire. Ce dernier réalisera les travaux de desserte à l'intérieur de son lot à partir de ce comptage, ainsi que les ouvrages éventuels de surpression et de détente.

Dans le cas où le propriétaire souhaiterait des branchements complémentaires ou un débit spécifique (par exemple un débit industriel), il devra obtenir l'avis et l'accord du lotisseur et du service concessionnaire et prendre en charge tous les frais découlant de ces travaux ainsi que les taxes correspondantes.

#### *Défense incendie*

Le propriétaire prend également en charge :

- Tous les travaux de défense incendie intérieurs à son lot, y compris les branchements et comptages spécifiques sur le réseau public ;
- Les ouvrages et équipements propres de défense incendie exigés par son activité.

#### *Arrosage*

Le propriétaire prend en charge et réalise, s'il le souhaite, le réseau d'arrosage nécessaire aux espaces libres du lot.

### Eaux usées

Les réseaux d'assainissement comprendront des branchements au réseau existant d'évacuation des eaux usées à raison d'un branchement maximum par lot. Ces branchements aboutiront sur des regards réalisés par le lotisseur. La profondeur de ces regards dépend du réseau général d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par le lotisseur. Ce déversement pourra être subordonné à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

## Eaux pluviales

Il est formellement interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Il est également 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 fond supérieur.

Le propriétaire fera son affaire de canaliser ses eaux de toitures et les eaux de ruissellement de son lot, pour les diriger vers un ouvrage d'infiltration disposé sur la parcelle.

Toutes les constructions, mesures compensatoires et de réduction de la pollution devront respecter les dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Syndicat intercommunal à vocation unique d'assainissement de la Vallée d'Ossau, que le lotisseur s'engage à fournir au propriétaire lors de la signature de l'acte de vente ou de la promesse de vente.

Avant tout raccordement sur les regards de branchement, le propriétaire devra transmettre au lotisseur l'accord du service concessionnaire sur son projet de branchement d'assainissement, qu'il aura demandé au préalable et en temps utile à ce service, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat intercommunal à vocation unique d'assainissement de la Vallée d'Ossau.

Le propriétaire tiendra à la disposition du lotisseur les documents techniques ayant permis l'obtention de cet accord, dans un délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement du chantier.

Une fois qu'il aura transmis cet accord au lotisseur, il pourra faire exécuter les travaux. Cependant, il devra, avant remblaiement des tranchées, faire constater au service concessionnaire la conformité de ces raccordements, et transmettre au lotisseur le constat établi à cette occasion par ce service.

## **Article 13. – Raccordement des constructions aux réseaux secs**

### Electricité

Chaque propriétaire devra supporter sur le sol de son lot, tout support ou coffret nécessaire à son alimentation en électricité ou à l'alimentation électrique générale du lotissement. Il devra laisser pénétrer sur sa propriété les agents du concessionnaire venant pour entretien ou réparation de ces ouvrages. Il devra veiller à ce que les plantations effectuées par lui se trouvent aux distances réglementaires de ces ouvrages.

## Télécommunications

Le propriétaire réalisera et prendra en charge les réseaux de télécommunication à l'intérieur de la parcelle à partir du point d'alimentation assuré par le lotisseur et selon les prescriptions du concessionnaire ou de l'opérateur.

Le propriétaire devra prendre en charge tous les câbles qui ne seront pas mis en place par le concessionnaire et en particulier entre les chambres de tirage en limite de parcelle et ses propres bâtiments. Le propriétaire fera son affaire des demandes de lignes nécessaires auprès du service concessionnaire.

## **Article 14. – Aspect extérieur des constructions**

### Toitures

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

### Façades

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

### Clôtures

En bordure d'une zone naturelle (N) définie par le plan local d'urbanisme, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un grillage sans fondations apparente, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par le lotisseur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

## **Article 15. – Traitement des espaces libres**

Le propriétaire doit assurer le traitement des espaces libres et des espaces verts sur le terrain cédé.

### Aires de stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les lots, notamment grâce à la constitution d'écrans végétaux.

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs et limiter l'exposition des riverains aux nuisances. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

### Enseignes

Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (article L.581-3 2° du code de l'environnement).

En vertu de l'article R. 581-58 du code de l'environnement, l'enseigne doit être constituée par des matériaux durables, elle doit être maintenue en bon état de propreté, d'entretien et, le cas échéant,

de fonctionnement par la personne exerçant l'activité qu'elle signale. Elle doit être supprimée par la personne qui exerce l'activité signalée, dans les trois mois suivant la cessation d'activité, sauf lorsqu'elle présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque.

Conformément à la charte de signalisation de la Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau, la surface cumulée maximale de tous les dispositifs « enseignes » par rapport à la surface de la façade d'un établissement est de :

- 15% si la surface de la façade est supérieure ou égale à 50 mètres carrés
- 25% si la surface de la façade est inférieure à 50 mètres carrés

Plusieurs types d'enseignes sont autorisés.

#### *Enseigne sur toitures ou terrasses*

La hauteur du dispositif est en rapport avec la hauteur de la façade :

- Si l'activité signalée s'exerce dans PLUS DE LA MOITIÉ DU BÂTIMENT :
  - o La hauteur de l'enseigne devra être inférieure à 3 mètres si la façade est inférieure ou égale à 15 mètres de hauteur,
  - o La hauteur de l'enseigne devra être inférieure à un-cinquième de la hauteur (sans excéder 6 mètres) de la façade de l'immeuble si celle-ci est supérieure à 15 mètres de hauteur.
- Si l'activité signalée s'exerce dans LA MOITIÉ OU MOINS DU BÂTIMENT, l'enseigne en toiture est régie par les règles applicables aux dispositifs publicitaires sur toiture ou terrasse en tenant lieu :
  - o Hauteur inférieure à un-sixième de la hauteur (sans excéder 2 mètres) de la façade de l'immeuble si celle-ci est inférieure ou égale à 20 mètres de hauteur,
  - o Hauteur inférieure à un-dixième de la hauteur (sans excéder 6 mètres) de la façade de l'immeuble si celle-ci est supérieure à 20 mètres de hauteur.

Ces enseignes doivent être réalisées en lettres et signes découpés simulant leur fixation, sans panneau en fond autre que le bandeau technique dissimulant les supports (0,50 mètres de hauteur maximum)

#### *Enseignes en drapeaux sur façade (perpendiculaires)*

Ces enseignes ne doivent pas dépasser la limite supérieure du mur qui les supporte. Elles sont interdites devant une fenêtre ou un balcon. Elles doivent présenter une saillie par rapport au mur (et non au domaine public), inférieur au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique (sauf si des règlements de voirie plus restrictifs en disposent autrement), en étant plafonnée à 2m maximum y compris si l'immeuble est en retrait de la voie publique.

#### *Enseignes scellées au sol*

Les enseignes scellées au sol doivent se situer à plus de dix mètres d'une baie d'un immeuble situé sur un fond voisin lorsqu'elles se trouvent en avant du plan du mur contenant cette baie.

À la différence des publicités, cette règle ne s'applique qu'aux dispositifs d'une superficie supérieure à 1m<sup>2</sup> et s'applique à tous les immeubles.

Elles sont limitées en nombre à 1 dispositif placé le long de chacune des voies ouvertes à la circulation publique bordant l'immeuble où est installée l'activité signalée lorsque leur surface est > à 1m<sup>2</sup>.

Elles sont implantées à une distance supérieure à la moitié de leur hauteur par rapport à la limite séparative de propriété (identique à la règle du H/2 des publicités).

Les enseignes peuvent être accolées dos à dos uniquement si elles signalent des activités s'exerçant sur des fonds voisins et si elles sont de mêmes dimensions.

En ce qui concerne les hauteurs maximums de ces enseignes, elles devront être de 6,50 mètres pour une largeur supérieure ou égale à 1 mètre, et de 8mètre pour une largeur inférieure à 1 mètre.

La surface unitaire maximale est de 6 mètres carrés.

#### *Enseignes à plat sur façade (murales ou sur auvents)*

Les enseignes à plat sur façade ne doivent pas dépasser les limites de l'égout du toit (hors bâtiments à usage commercial ou industriel dotés de toits-terrasse) lorsqu'elles sont apposées sur les pignons des bâtiments à toit en pente. En cas de lignes d'égout de hauteurs différentes, c'est la ligne la plus proche de l'enseigne qui sert de référence.

Elles ne doivent pas dépasser les limites du mur sur lequel elles sont apposées (Art. R.581-60 du code de l'environnement). Elles ne doivent pas être constituées de lettres ou de panneaux à cheval sur le mur ou la toiture.

Elles sont admises :

- Sur auvents ou marquises si leurs hauteurs ne dépassent pas 1 mètre.
- Devant un balconnet ou une baie si elles ne s'élèvent pas au-dessus du garde-corps ou de la barre d'appui du balconnet ou de la baie.
- Sur garde-corps d'un balcon si elles ne dépassent pas les limites de celui-ci et représentent une saillie inférieure à 0,25 mètre.

Elles doivent présenter une saillie inférieure à 0,25 mètre par rapport au mur d'accueil (en tout point et quelle que soit l'irrégularité du plan du mur qui la supporte y compris pour les caissons et les lettres boitiers), sans forcément être rigoureusement parallèles.

## TITRE IV. – DISPOSITIONS AFFERENTES A L'OCCUPATION

### Article 15. – Bornage

Le lotisseur procédera, à ses frais, préalablement à la signature de l'acte authentique, au bornage du terrain cédé.

En cas d'absence ou de déplacement accidentel de borne constaté le jour de la signature de la vente, le lotisseur aura quinze jours pour faire rétablir le bornage par un Géomètre Expert.

Le propriétaire, s'il n'a rien signalé dans ce délai, demeure ensuite responsable de la conservation des bornes.

### Article 16. – Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

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

Il est strictement interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage.

### Article 17. – Entretien des espaces libres et espaces verts

A l'intérieur des lots, les nouvelles plantations d'arbres, arbustes ou haies devront respecter les règles prescrites par la loi, les usages locaux et les règlements d'urbanisme en vigueur tant en ce qui concerne la distance aux limites que la hauteur ou l'essence des arbres et arbustes plantés. Les essences des végétaux ainsi plantés devront être choisies parmi la palette des essences locales.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui. Il ne pourra se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune sorte d'exonération, autres que celles se rapportant aux risques naturels (tempête par exemple).

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

Les lots, les constructions, les espaces et voies communs seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux ;
- les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les lots, les voies, les espaces communs et les terrains voisins. Chaque propriétaire ou occupant doit se conformer aux règlements applicables en matière de collecte et traitement des déchets.

#### **Article 18. – Stationnement**

Tout stationnement prolongé de véhicules est interdit dans l'emprise des voies et espaces communs.

Tout stationnement sur espace vert est proscrit.

#### **Article 19. – Nuisances**

Chaque propriétaire prend acte du fait que le lotissement est destiné à accueillir de l'activité économique pouvant générer des nuisances (bruit, poussière, etc.)

Les activités et installations seront exploitées suivant les prescriptions réglementaires en vigueur.

Est cependant interdite la production de fumées épaisses, suies, poussières, odeurs, gaz toxiques ou corrosifs et d'une manière générale, toutes émanation risquant de nuire à la santé, à la tranquillité du voisinage ou de polluer l'environnement.

#### **Article 20. – Obligation de contracter des assurances**

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance multi-risque pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours de voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Ils assumeront, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

#### **Article 21. – Réserves sur les équipements et voies**

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins restant lui appartenir et ceux qu'il pourrait acquérir, de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit.

**Article 22. – Modification du cahier des charges**

Le présent cahier des charges pourra être modifié selon la procédure prévue par l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme.

**Fait à Arudy**

Le

**Pour la Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau**

**Le Président,**