

DEPARTEMENT DE LA DROME

Commune de Vassieux en Vercors



LOTISSEMENT « LES PRES DU MOULIN »

MODIFICATION DU AU TITRE DE L'ARTICLE L442-11 DU CODE DE L'URBANISME



Lotissement « Les Prés du Moulin » approuvé par arrêté préfectoral n°8601 du 11 décembre 1979

Modification n°1 approuvée par arrêté préfectoral n°5311 du 16 septembre 1981

Mise en concordance approuvée par arrêté municipal n°2022 / 076 du 15 décembre 2022 à la suite de la délibération n°2022 – 11 – 008 en date du 21 novembre 2022

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL ALPICITE
05200 Embrun
Tél : 04 92 46 51 80
Mail : contact@alpicite.fr
Site internet : www.alpicite.fr



SOMMAIRE

REGLEMENT..... 3

CAHIER DES CHARGES 13



REGLEMENT

Article 1 – Objet du règlement

- 1.01. Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.
- 1.02. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- 1.03. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successives.
- 1.04. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Article 2 – Utilisation des terrains

- 2.01. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 2.02. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- 2.03. Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements de bâtiments existants.

Article 3 – Règles générales

- 3.01. Le présent règlement de construction a pour but de préciser les caractéristique extérieure et l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect agréable et de garantir par-là l'agrément de ses habitants.

Article 4 – Permis de construire

- 4.01. Sans objet

Article 5 – Caractères généraux des constructions

- 5.01. Il ne peut être édifié sur les lots du lotissement que des constructions répondant aux dispositions de l'article 2 du présent règlement.



Article 6 – Coefficient de construction

- 6.01. Non règlementé
- 6.02. Sans objet

Article 7 – Servitudes « Non aedificandi »

- 7.01. Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.
Cette disposition n'est pas exigée :
 - Pour les aménagements et extensions de bâtiments existants,
 - Pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- 7.02. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements de bâtiments existants.

Article 8 – Servitudes « Non Altius Tollendi »

- 8.01. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

Article 9 – Constructions annexes

- 9.01. Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Les garages détachés de la construction principale afin d'être implantés en bordure ou à proximité de la voie d'accès sont autorisés.
- 9.02. Les constructions annexes devront répondre aux mêmes règles générales pour l'aspect et la conception des constructions définies à l'article 10 ci-après, que les bâtiments principaux.



Article 10 – Aspect des constructions

10.01. Les constructions édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition.

10.02. La simplicité du volume devra être le souci majeur du concepteur de la construction.

10.03. Les acquéreurs des lots devront veiller à garder l'unité esthétique du lotissement et en particulier pour :

a) La nature des matériaux apparents

Les matériaux devront être du type régional de manière à donner un style noble à la construction et à rappeler l'architecture locale, les matériaux à usage provisoire sont interdits.

La maçonnerie sera enduite au mortier bâtard à base de chaux et sable de pays ou de tout autre produit donnant un aspect similaire. Les enduits seront rustiques.

b) La polychromie

Les enduits de façade seront de teinte molasse (couleur des pierres des vieilles fermes de la région).

Les volets seront à clé, à lames verticales, et dans les teintes suivantes : blanc cassé, marron ou produit d'imprégnation de teinte sombre.

Les garde-corps seront dans les mêmes tons avec possibilité du noir pour ferronnerie pour les parties métalliques. Ils devront être constituée d'éléments verticaux rectilignes.

c) Les toitures, couvertures et fenêtres

Les toitures à 2 pans sont recommandées. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire. Les toitures à 2 pans inversés et les toitures courbes sont interdites.

La pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 45 et 60 %, sauf pour les toitures végétalisées qui pourront présenter des pentes différentes.

Les matériaux de couverture devront respecter le ton et l'aspect des matériaux existants de l'environnement.

Les arrêts de neige sont obligatoires en limite avec le domaine public.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est interdite, il faudrait également éviter ceux implantés sur des structures créées uniquement à cet effet.

Les ouvertures en saillie dans la toiture (type chien-assis) sont à éviter. Les fenêtres dans la pente du toit sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les bâtiments de liaison.

10.04. Sont interdits

- Les chiens assis, les lucarnes.
- Les constructions de caractère provisoire ou en matériaux légers.



- Les enduits extérieurs de teinte vive, par exemple blanc pur, ou tranchant trop nettement sur l'environnement ainsi que la polychromie.
- Les imitations d'architectures régionales étrangères à la région.
- Les constructions composées de volumes compliqués ou très décrochés.

10.05. Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible :
 - Le remodelage du terrain est proscrit : éviter tout décaissement et la création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont interdits.
 - La position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain, de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
 - L'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.
- Terrain en pente :
 - Adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.
- Eviter des hauteurs des remblais supérieures aux valeurs suivantes :
 - 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
 - 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

La pente du talus ne doit pas dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

- Pour les remblais éviter les enrochements apparents disproportionnés avec la construction.
- Planter les garages préférentiellement au même niveau que la voie, voire au-dessus (éviter une implantation en dessous de la voie).

Article 11 – Implantation

11.01. Les constructions doivent respecter les règles d'implantation définies aux articles 7 et 9 du présent règlement.

Article 12 – Clôtures

12.01. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le marquage des limites sur voies publiques doit participer à créer des espaces à caractère ouvert.

Le long des voies communales et chemins ruraux, les clôtures doivent être implantées en retrait de 3 m par rapport à l'alignement afin de faciliter le déneigement.

12.02. Les clôtures seront de préférence constituées :

- D'une haie d'essences locales variées : les haies constituées d'une seule essence ou uniquement d'essences à feuillage persistant sont interdites.
- La haie pourra éventuellement être doublée :
 - D'un grillage simple,
 - D'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,4 m surmonté ou non d'un grillage ou d'une lisse en bois,
 - D'une lisse en bois.



12.03. Portails - Entrées

Les portails d'entrées et les portillons devront avoir une hauteur maximale de 1,40 m. Ils seront ajourés et formés d'éléments à dominante verticale. La simplicité sera de rigueur. Les teintes seront discrètes, les couleurs vives étant interdites.

Les poteaux sur lesquels sont fixés les portails devront s'harmoniser avec ceux-ci et avec les clôtures.

Les portails seront établis en retrait et à 1,00 m de l'emprise de la voirie où limite du lot. Les portails d'entrée sont facultatifs.

Article 13 – Aménagement – végétation - plantations

- 13.01. L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en Jardin d'agrément ou un espace vert. Les Jardins potagers seront créés dans une partie du lot peu visible de l'extérieur.
- 13.02. Sans objet.
- 13.03. Les haies vives bordant les voies ou construites sur limite ou de part et d'autre de la limite, seront constituées par des plants adaptés à la région.
- 13.04. Les arbres à haute futaie ne devront pas être plantée à moins de deux mètres des clôtures ou limites.
Les haies vives de 1,40 mètres de hauteur maximale situées de part et d'autre des limites entre lots, devront être plantées à 0,50 m des dites limites.

Article 14 – Servitudes générales d'urbanisme

- 14.01. Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement d'installer des établissements classés à la nomenclature arrêté par la loi du 19 Décembre 1917, modifiée et complétée par la loi du 22 Avril 1922, relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- 14.02. Sont interdits également les établissements dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage ou les passants.
- 14.03. D'une manière générale, le lotissement étant réservé exclusivement à usage d'habitation, toutes les activités qui seront incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, tombe également sous le coup de la même interdiction.



Article 15 – Prohibitions

- 15.01. Sont prohibée dans le lotissement, les dépôts de toute nature telle que charbon, fuel domestique, gaz, matériaux, vieilles voitures, ordures, etc.
Par exception, seront seuls autorisés en faible quantité, les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies ou des espaces libres du lotissement.
- 15.02. Est formellement prohibée, l'installation d'établissements dont l'exploitation serait faite dans des conditions devant porter atteinte aux mœurs et à la morale.
- 15.03. Il est interdit de laisser des animaux vaquer sur les voies du lotissement, ou sur les parties communes.
- 15.04. L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les séchoirs ou étendoirs pourront être installés au fond des lots sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par des écrans de verdure.
- 15.05. Sont également interdits les ouvertures et exploitation de carrières, les affouillements sauf ceux nécessaires aux constructions et les ' exhaussements des sols, le nivellement général du terrain ne devant pas être changé.

Article 16 – Servitude d'esthétique et d'Hygiène

- 16.01. Les constructions à édifier sur le lotissement forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.
- 16.02. Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.

Article 17 – Tenue générale

- 17.01. Les lots, les constructions, les espaces libres, les espaces verts, les voies, les parkings et les parties communes doivent être tenue constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.
- 17.02. Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne devront faire sur les voies, les trottoirs ou les parties communes aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.
- 17.03. De mêmes les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumier, etc..) sont interdites sur toute l'étendue des lots. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service de nettoyage de la commune, ou alors les porter lui-même à la décharge publique communale.



- 17.04. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, sur les parties communes du lotissement ni dans l'emprise des voies.
- 17.05. De même les manipulations nécessitées par les chantiers de construction sont interdites hors des lots.
- 17.06. Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouillis dans les lots en vue de l'extraction de matériaux si ce n'est pour la construction elle-même, et en ce cas le sol devra être comblé et convenablement nivelé après l'extraction.
- 17.07. Il est interdit aux propriétaires d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan de lotissement, en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.
- 17.08. Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ni obstruer même partiellement et temporairement les caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit.
- 17.09. Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions.
- 17.10. Les propriétaires ou les occupants des lots seront seulement autorisés à apposer à l'entrée de leur terrain ou à la porte d'entrée des constructions, une plaque ou panneau de dimensions normales, relatif à la profession ou au commerce exercé par l'occupant.

Article 18 – Evacuation des eaux

- 18.01. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.
- 18.02. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le pétitionnaire doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.
- 18.03. Sans objet.

Article 19 – Installations sanitaires – Eau - Assainissement

- 19.01. Les installations sanitaires des logements devront répondre aux exigences des règles en vigueur.
- 19.02. Les constructions devront être branchées obligatoirement aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement dans les conditions prévues par les règlements en vigueur de la Ville et en utilisant les branchements amorcés à cet effet conformément à l'article 27 ci-après.



Il est à noter que les sous-sols des constructions ne pourront être raccordés au réseau d'assainissement. Les intéressés devront donc faire leur affaire des eaux provenant de ce niveau.

- 19.03. Les effluents des W.C. et les eaux ménagères ou de service devront être obligatoirement évacuée à l'égout sans aucun écoulement extérieur.
- 19.04. Les acquéreurs seront assujettis à la redevance d'assainissement et au droit de raccordement au réseau d'égout en vigueur dans la commune.

Article 20 – Elagage - Débroussaillage

- 20.01. Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.
- 20.02. Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

Article 21 – Allotissement – subdivision

- 21.01. L'acquéreur de plusieurs lots jointifs peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il a créée, mais pour cela il doit solliciter l'approbation d'un nouveau plan de masse.
- 21.02. Sans objet.

Article 22 – Immeuble collectif

- 22.01. Sans objet.

Article 23 – Voirie

- 23.01. Les voies du lotissement feront partie de la voirie communale et leur sol demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Tous les propriétaires ou occupants des lots auront sur ces voies des droits de Jour, vue et issue comme sur les voies publiques régulièrement classées.
- 23.02. Il pourra être placé sur les voies toutes installations, d'intérêt commun telles que lampadaires, poteaux d'incendie etc...



- 23.03. Les propriétaires des lots seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions de tous signes extérieurs du nom de la voirie, ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Article 24 – Police de la circulation

- 24.01. La voirie du lotissement faisant partie de la voirie communale, sera donc soumise aux mêmes règles de circulation que la dite voirie communale, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules, ainsi que les stationnements de forains, roulotteurs ou autres.

Article 25 – Entretien des voies

- 25.01. Les propriétaires ou les occupants des lots entretiendront en état de propreté le trottoir au droit de leur façade.
En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour débayer le trottoir face à leur propriété afin d'assurer le passage des piétons.
- 25.02. Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers

Faute de, réparations dans le délai d'un mois, il y sera procédé d'office par la Commune de VASSIEUX EN VERCORS, aux frais du propriétaire responsable.

Article 26 – Parties communes

- 26.01. Les espaces verts, jardins et terrains de jeux constituent les parties communes du lotissement.
- 26.02. Les parties communes devront être tenues constamment en parfait état d'entretien et de propreté.
- 26.03. L'entretien des parties communes sera assuré par la Commune de VASSIEUX EN VERCORS.

Article 27 – Canalisations et branchements

- 27.01. Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, et de téléphone emprunteront, en principe, les voies ou les espaces communs du lotissement.



27.02. Afin d'éviter une détérioration des voies, les branchements, particuliers aux différents réseaux de la viabilité, seront aménagés par le lotisseur jusqu'à l'intérieur de chaque lot.

Les acquéreurs ne devront se raccorder à ces réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

Article 28 – Sanctions

28.01. Il est rappelé qu'en vertu du décret du 8 Novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant les lotissements, les infractions à la réglementation relative au lotissement sont constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article R 316 1 du Code de Urbanisme et du Code de l'habitation.

Article 29 – Dérogations

29.01. Sous réserve des dispositions prévues par la réglementation générale visant l'urbanisme, des dérogations pourront être accordées au présent règlement par le Préfet après avis du Maire et du Directeur Départemental de l'Equipement.

29.02. Ces dérogations devront être motivées par des considérations d'esthétique, de salubrité, de sécurité ou pour des raisons économiques compatibles avec l'intérêt général.

Article 30 – Approbation administrative

30.01. Les dispositions, du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.



CAHIER DES CHARGES

La Commune de VASSIEUX-EN-VERCORS projette la réalisation d'un lotissement communal à usage d'habitation sur sa propriété située sur le territoire de la dite commune aux lieux-dits : « Les Chanoux » et « Jossaud ».

Ce lotissement prend la dénomination de

LOTISSEMENT : « LES PRES DU MOULIN »

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotissement et les acquéreurs des lots du lotissement sont fixées par le présent cahier des charges.

I – CONSTITUTION DU LOTISSEMENT

Article 1 – Objet du cahier des charges

- 1.01. La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie des biens composant le lotissement, sont régis par les dispositions du présents cahier des charges, ainsi que par les prescriptions du règlement de lotissement et du programme des travaux d'aménagement qui sont annexés au dossier.

Article 2 – Désignation de la propriété

- 2.01. La propriété à lotir est désignée au cadastre de la commune de VASSIEUX EN VERCORS EN VERCORS sous les numéros 10 (en entier), 13 et 14 (en partie) de la section ZA.
- 2.02. La surface totale cadastrale est de 31 779 m².
- 2.03. Le terrain à lotir confronte dans son ensemble :

Au Nord : partie de la parcelle section ZA n°14, restant à la commune de VASSIEUX EN VERCORS et propriété FREL

A l'EST : chemin public cadastré ZC9

Au Sud : propriété GAUTHIER G. et propriété ACHARD A.

A l'Ouest : chemin dit des Chanoux.



Article 3 – Origine de la propriété

3.01. Remembrement rural (en date du 15 février 1973).

Article 4 – Morcellement

4.01. Le Lotissement projeté sera composé de 33 lots :

Dont 29 lots (numérotés de 1 à 23 et 25 à 30) destinés à la vente pour construction de logements à usage d'habitation.

Dont 2 lots (numérotés 31 et 32) réservés pour aménagement ou élargissement chemins publics.

Le Lot n°33 représente la voirie d'ensemble du lotissement (y compris aires de stationnements et passage piétonniers).

4.02. La répartition des superficies est la suivante :

N° des lots	S m ²
1	1 224
2	988
3	905
4	1 117
5	831
6	794
7	922
8	892
9	808
10	858
11	900
12	872
13	754
14	625
15	628
16	638
17	689
18	690
19	872
20	840
21	714
22	772
23	638
24	16
25	2 755
26	683
27	993
28	201
29	506
30	894
31	820
32	1 440
33	4 500



Surface totale des lots destinés à la vente (lots constructibles : 24 995 m²

Lot n°24 réservé EDF (poste de transformation) : 16 m²

Surface totale de la voirie : 4 500 m²

Surface totale pour élargissement chemins existants : 2 268 m².

Surface totale : 31 779 m².

Article 5 – Vente des lots

- 5.01. La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.
- 5.02. Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quelqu'il soit ni pour aucun autre motif.
- 5.03. En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien ou de modification apportée à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.
- 5.04. En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement de lotissement.

Article 6 – Nullité

- 6.01. Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions de présent cahier des charges ou du règlement du lotissement, seront nuls et de nul effet, en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Article 7 – Mesure et bornage

- 7.01. Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots.
- 7.02. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un cabinet de Géomètres-Experte aux frais de l'acquéreur et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

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.

- 7.03. 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 plus admise après la signature de l'acte de vente.



Article 8 – Servitude générales

- 8.01. Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.
- 8.02. Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 8.03. Ils jouiront de même et sans suite, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées par les mêmes biens.

Article 9 – Servitudes d'Urbanisme

- 9.01. Sans objet
- 9.02. Sans objet
- 9.03. Sans objet

Article 10 : Servitudes particulières

- 10.01. Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'égout, d'électricité ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront.

Article 11 : Modification ou extension du lotissement

- 11.01. Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord de l'administration, de modifier les plans de lotissement sans que l'un quelconque acquéreur, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation.
- 11.02. En conséquence, le lotisseur ne sera pas tenu de requérir la signature de ses précédents acquéreurs pour pouvoir réaliser tout projet venant se greffer sur le présent projet de lotissement.

Article 12 : Propriété du sol

- 12.01. Les sols des talus des voies du lotissement font partie intégrante des lots qui les bordent, et leur propriété ainsi que leur bonne conservation appartiennent aux propriétaires des lots.
- 12.02. Les sols des voies du lotissement sont incorporés à la voirie communale de la commune de Vassieux en Vercors.



Article 13 : Droit des acquéreurs

- 13.01. Le sol des voies créées demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique.
- 13.02. Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces voies des droits de jour, vus et issus comme sur les voies publiques régulièrement classées.

Article 14 : Droit des acquéreurs

- 14.01. Les voies du lotissement étant incorporées à la voirie communale, il en résulte que les conditions et la police de la circulation seront celles de la voirie communale notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandage de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres.

Article 15 : Canalisation - Branchement

- 15.01. Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet. Il en est de même pour les réseaux d'électricité et de téléphone.
- 15.02. En conséquence tous les branchements particuliers devront être faits par le lotisseur jusqu'à l'intérieur de chaque lot.
- 15.03. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnement à souscrire auprès de la commune, d'Electricité de France, des syndicats concessionnaires et de l'administration des PTT.

Article 16 : Assurance contre l'incendie

- 16.01. Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevés sur son terrain, dès le début des travaux.
- 16.02. La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

Article 17 : Charges et taxes

- 17.01. Toutes les propriétés seront astreintes aux charges de voirie.
- 17.02. Tous les acquéreurs de lots devront supporter toutes les charges et taxes de branchements à l'égout, à l'adduction d'eau potable, aux réseaux d'électricité et téléphone, ainsi que les frais de locations de compteurs.



- 17.03. Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

Article 18 : Garantie – Litiges entre acquéreurs

- 18.01. Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a pas conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent cahier des charges, du règlement de lotissement ou de celles indiquées aux titres de propriété. Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ces droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement et auxquelles ils auront contribué.
- 18.02. En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront abrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions, et toute discussion devra se vider entre eux, sans que, dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigés.

Article 19 : Adhésion au présent cahier des charges

- 19.01. La signature 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.
- 19.02. Le présent cahier des charges, le règlement du lotissement, seront insérés dans les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in-extenso ; soit par voie de référence précise.

Article 20 : Appropriation administrative

- 20.01. Le lotissement est constitué en application du IX du livre premier du Code de l'urbanisme et de l'habitation conformément aux dispositions du décret n°77.860 du 26 juillet 1977.
- 20.02. Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.
- 20.03. Les dispositions du présent cahier des charges seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.