



ZONE D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRE DE FREJEVILLE PROJET DE LOTISSEMENT « CONDOUMINES »

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Pays d'Agout a pour objectif la qualité de l'environnement de cette zone d'activités. Il est donc indispensable que les entreprises qui souhaitent s'y installer soit en total accord avec cet objectif de qualité et qu'elles aient le souci de l'intégration paysagère de leurs aménagements.

ARTICLE I – DISPOSITIONS GENERALES

A – OBJET

Le présent cahier des charges fixe les devoirs et les droits réciproques du lotisseur et des acquéreurs entre eux sur le lotissement « Condoumines » réalisé par la Communauté de Communes du Pays d'Agout sur des terrains figurant au cadastre de la commune de Fréjeville section ZB n°50, lieu-dit « Condoumines ».

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur le lotissement.

B - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1 - Les règles visées s'imposeront :

- dans les rapports de la Communauté de Communes 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, soit 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 ; soit être remis contre décharge à l'acquéreur, ou au locataire.

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

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

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

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

C – DESIGNATION DES TERRAINS

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué par une parcelle sise commune de FREJEVILLE et cadastrée section ZB n°50.

Le lotisseur offre à la vente 37 258 m² de terrain divisible en lots de 2 400 m² minimum.

D – DESTINATION DU LOTISSEMENT

Les constructions ne peuvent être affectées qu'à un usage industriel, artisanal, tertiaire, d'entrepôt, de service ou de bureaux.

Les bâtiments privés édifiés auront pour vocation principale l'activité économique et la création d'emplois.

E – COMITE DE PILOTAGE

Les missions du Comité de Pilotage de la zone d'activités « Condoumines » sont les suivantes : veiller au respect des réglementations en vigueur et à l'application du présent cahier des charges et du règlement.

Les acquéreurs des lots devront présenter au Comité de Pilotage de la zone l'ensemble du projet urbanistique et architectural. Les documents joints à la demande de permis de construire de la construction principale seront visés par ce dernier.

La consultation du Comité de Pilotage est obligatoire avant le dépôt du Permis de Construire.

ARTICLE II - DISPOSITIONS AFFERENTES A LA VENTE

A – DESIGNATION DES LOTS

Les terrains seront vendus au mètre carré. Un bornage du terrain et un plan correspondant seront réalisés par un géomètre avant tout acte de vente. Ce plan de bornage sera joint à l'acte de vente.

Les terrains auront une superficie minimum de 2 400 m². Les superficies des lots seront celles qui figureront sur les plans annexés aux actes notariés.

Après bornage, toute reconstitution du piquetage, par suite de la disparition des repères sera effectuée par le même Géomètre, aux frais de l'acquéreur.

La garantie de constructibilité qui est donnée par le bureau d'études géologiques pour l'ensemble du lotissement ne pourra être opposée au lotisseur à propos de l'état du sol ou du sous-sol d'une parcelle particulière, pour le seul motif tiré de l'existence de difficultés inconnues sur les autres lots.

B – PRIX ET FRAIS DE VENTE

Tout acquéreur prendra le lot dans l'état où il se trouve le jour de la vente, sans prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix pour raison dudit état ou pour tout autre motif.

Les frais de bornage et d'établissement du plan correspondant seront à la charge du lotisseur.

Le prix de cession est fixé par la Communauté de Communes. Ce prix figurera dans l'acte de cession.

C – DELAI DE CONSTRUCTION

Les acquéreurs des lots sont tenus de procéder dans le délai de deux ans, à la construction de leur immeuble. Ce délai prend effet à partir de la signature du contrat de vente.

Dans le cas où la construction ne serait pas réalisée, l'acquéreur devra rétrocéder son terrain à la Communauté de Communes à sa valeur d'achat. Cette rétrocession donnera également lieu à indemnités que devra verser l'acquéreur à la Communauté de Communes. Ces indemnités se monteront à 5 % de la valeur d'achat du terrain.

ARTICLE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX

A – TRAVAUX DE VOIRIE

Le lotisseur exécutera conformément au programme de travaux et à ses éventuelles modifications, tous les travaux d'aménagement de l'espace public et de la voirie publique.

B – ACCES PRIVES DES LOTS

Avant tout commencement de construction par les acquéreurs des lots, ceux-ci auront l'obligation de procéder à la réalisation d'un accès empierré à l'intérieur de leur terrain débouchant sur la voirie du lotissement au niveau de leur accès imposé. Cet accès sera constitué de tout-venant 0/80 sur une épaisseur minimum de 30 cm après décapage de la terre végétale.

L'emplacement des accès aux lots depuis la voirie n'est pas imposé. Ces accès seront aménagés par les acquéreurs sur une largeur minimale de 6 m en façade du lot. La structure de ces accès devra être identique à celle de la chaussée et débordera sur une profondeur de 1 m minimum à l'intérieur du lot.

C – SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour 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.

Avant toute demande de certificat d'achèvement des travaux sur un lot, chaque propriétaire sera tenu de remettre en état, sous contrôle de la Communauté de Communes, les parties communes ou privatives d'autres propriétaires (voies, clôtures, espaces communs, ...) qui auraient été dégradées par tous travaux entrepris sous sa responsabilité.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

D – STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES

Afin de permettre l'arrosage des espaces verts des lots, il est préconisé de mettre en place sur chaque lot un dispositif enterré de stockage des eaux de pluie. Le trop plein de ce dispositif sera obligatoirement raccordé au réseau pluvial du lotissement.

ARTICLE IV – REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES

A – AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- les panneaux indiquant qu'un bâtiment est à louer ou à vendre,
- les panneaux ou plaques publicitaires pour l'entreprise en place,
- les panneaux « de chantier » lors de la construction,

Les enseignes publicitaires des entreprises seront positionnées au sol ou sur la façade du bâtiment. Elles ne devront pas dépasser la hauteur du bâtiment. L'éclairage éventuel se fera par le sol. L'emplacement devra tenir compte de l'aménagement paysager existant. La couleur et la taille du support devront être validées par le Comité de Pilotage.

Dans un souci d'uniformité, les panneaux individuels situés à l'entrée des lots seront d'un type imposé par la Communauté de Communes. Ils seront fournis à titre onéreux par cette dernière, accompagnés d'une charte graphique à respecter.

B – ESPACES VERTS

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 2 emplacements. La localisation et la répartition des plantations devront autoriser la valorisation de l'opération et une meilleure intégration à son environnement.

Les jardins d'agrément pourront recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres, étant précisé et accepté que ces derniers ne pourront causer une gêne aux lots voisins.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état et pour la réalisation de puits.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement, notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage, etc.

C – AIRES DE STOCKAGE

Les aires de stockage seront implantées à l'arrière des bâtiments. Tout dépôt du côté de la façade principale est interdit.

Ces zones seront masquées par des haies de 2.00 m de hauteur.

D - ENTRETIEN

Les constructions et parcelles de terrain 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.

Les espaces verts privatifs devront être régulièrement et impérativement entretenus. Si la Communauté de Communes constate un manquement à cette obligation, elle pourra mettre en demeure le propriétaire du lot de réaliser cet entretien sous un délai d'un mois. A défaut, la Communauté de Communes pourra faire réaliser cet entretien aux frais du contrevenant.

La Communauté de Communes prend en charge l'entretien des espaces verts situés dans les parties communes.

E – DECHARGES ET ORDURES MENAGERES

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites. Une déchetterie est à la disposition des entreprises sur la Commune de Guitalens-L'Albarède, à 10 km environ de la zone.

Les ordures ménagères, et en aucun cas les déchets liés à l'activité, devront être déposées dans les conteneurs à ordures ménagères prévus à cet effet, étant précisé que le tri sélectif est de rigueur sur la commune.

F – SON

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est notamment interdit à l'extérieur des constructions après vingt deux heures.

L'utilisation des tondeuses à moteur est autorisée selon l'arrêté municipal en vigueur.

G – CANALISATIONS

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.