

**Département de l'Aveyron**

**COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS**

**Commune de FLAVIN**

## **Zone d'Activités du SALAYROU**

Projet Juillet 2015

**Modification n°1 – Octobre 2016**

# **CAHIER DES CHARGES**

## **Article 1 - PORTEE du CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges ne peut en aucun cas faire opposition au Code de l'Urbanisme et au règlement du lotissement.

Les règles qui y sont mentionnées s'imposent :

- dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots,
- dans les rapports entre les propriétaires, et ce sans limitation de durée.

Le cahier des charges est opposable à, et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

## **Article 2 - ENGAGEMENT des ACQUEREURS**

Avant tout engagement de vente, le lotisseur devra faire consulter aux candidats acquéreurs de lots :

- les textes de l'arrêté municipal autorisant le lotissement, le règlement, le programme des travaux, le cahier des charges,
- les divers plans : plan de composition d'ensemble et plan des travaux d'équipement.

Au moment de la vente, les candidats acquéreurs doivent déclarer avoir pris connaissance de ces documents et s'engager à les respecter intégralement.

### **Article 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS - CERTIFICATS ADMINISTRATIFS**

La remise au lotisseur des certificats administratifs prévus à l'article R315-33 du Code de l'Urbanisme est subordonnée à l'exécution des conditions et obligations définies par le programme des travaux du lotissement et l'arrêté municipal d'approbation.

### **Article 4 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES LOTS INVENDUS**

Le lotisseur est tenu de débroussailler régulièrement les lots invendus de façon à ce qu'ils soient toujours en état de propreté. Les acquéreurs ne doivent en aucun cas utiliser ces lots comme lieu de décharge.

### **Article 5 - JOUISSANCE des LIEUX - SERVITUDES PARTICULIERES**

Le dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges est interdit sur les voies du lotissement.

Les acquéreurs devront souffrir l'apposition, dans l'intérêt général, sur leur clôture, de plaques ou panneaux de signalisation. Ils ne peuvent s'opposer à l'installation de candélabres ou tous autres ouvrages (coffrets F.T, E.D.F, lampadaires, etc ...) d'intérêt général le long de leur clôture ou devant leur parcelle.

Les acquéreurs devront faire leur affaire des talus de déblais ou de remblais établis sur leurs lots en bordure du domaine public. S'ils les remplacent par des murs de clôture, ceux-ci seront édifiés à leurs frais, et devront avoir l'épaisseur et le fruit nécessaire à supporter les efforts et foisonnements qui leurs seront demandés. L'entretien leur en incombera. De même, si la création des plates-formes sur le lot engendre le talus ou ouvrages avec des propriétés riveraines, ces talus ou ouvrages seront réalisés dans les lots aménagés.

Les constructions à usage de clapiers, poulaillers, chenils de plus de deux (2) chiens et toute autre forme d'élevage, sont interdites.

Les constructions à usage d'activités artisanales, de services et industrielles sont autorisées dans la mesure où elles n'ont pas d'impacts olfactifs au-delà du tolérable pour le voisinage.

Par ailleurs, ces activités devront limiter les émissions de bruit tous les jours de la semaine :

- de 7h00 à 22h00, l'émergence globale doit être inférieure ou égale à 5 décibels (dBA)
- de 22h00 à 7h00, l'émergence globale doit être inférieure ou égale à 3 décibels

L'émergence globale est la différence entre le niveau sonore lors du fonctionnement de l'entreprise et le niveau sonore hors fonctionnement (bruit résiduel). L'émergence globale n'est recherchée que lorsque le niveau du bruit ambiant (bruit résiduel + bruit de l'entreprise) est supérieur à 30 décibels.

Toute cour de service ou aire de stockage doit être étanche à la vue depuis les voies et espaces publics.

Les accès aux lots se feront depuis la voie créée.

## **Article 6 - PUBLICITE - AFFICHAGE - ENSEIGNES**

Il est interdit de louer ou de sous louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain des constructions, seules les enseignes se rapportant à la profession de l'occupant, sont autorisées.

Les clôtures ne serviront pas de support publicitaire.

Les noms des artisans et inscriptions diverses qui seront portées sur les bâtiments ou des panneaux devront figurer dans le dossier concernant la demande de permis de construire en indiquant les dimensions des lettres et des couleurs.

Les supports ne devront créer aucune nuisances au voisinage.

## **Article 7 - ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS**

Sans objet.

## **Article 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS**

Le sol des voies et espaces libres du lotissement ainsi que les réseaux sont propriété privée des colotis jusqu'à leur incorporation dans le domaine public communal. Cette incorporation totale ou partielle ne sera effective que sur décision expresse du Conseil Municipal de FLAVIN.

En attendant le classement dans le domaine public communal, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation du lotissement sans que quiconque ne puisse s'y opposer.

Jusqu'à ce qu'intervienne ce classement, l'association aura la charge et la responsabilité du bon entretien de la voirie, des places et espaces libres ainsi que de tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état des réseaux.

Le lotisseur ne pourra refuser de remettre immédiatement en état les ouvrages d'intérêt collectif, et notamment les V.R.D, si une déféctuosité de mise en oeuvre de ces ouvrages se manifestait.

Mis à part, ces éventuelles déféctuosités, chaque acquéreur a l'obligation de respecter et de faire respecter les V.R.D. Il sera personnellement responsable de toute dégradation commise par lui, ses ayants droits ou entrepreneurs et devra en rendre compte à la Communauté de Communes du PAYS de SALARS.

Lors de l'aménagement de terrains voisins, les propriétaires des lots du présent lotissement ne pourront s'opposer à ce qu'il soit fait usage de leur voie, de même qu'ils ne pourront s'opposer aux raccordements, à leurs réseaux, sauf contre indication d'ordre technique.

## **Article 9 - PERMIS de CONSTRUIRE**

Les constructions devront être conçues en fonction du niveau des voies.

Chaque acquéreur de lot devra déposer une demande de permis de construire, celle-ci comprendra le dessin des clôtures sur voie publique.

Dans le cas où la pente du terrain serait supérieure à 5 %, il sera fourni une ou plusieurs coupes de la parcelle faisant apparaître l'implantation de la construction, le niveau du terrain naturel et ses modifications éventuelles. Toute demande de permis pourra être jugée irrecevable si elle ne comporte pas les éléments permettant d'apprécier la qualité des aménagements envisagés sur l'espace non construit de la parcelle.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après l'aménagement de la totalité des espaces du lot concerné.

Tout rejet non domestique devra être au préalable autorisé par le service gestionnaire du système d'assainissement. Pour chaque installation nouvelle, une étude d'acceptabilité des rejets devra être obligatoirement réalisée.

En cas de division d'un îlot, aucune voie commune ne sera créée par la COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS, chaque acquéreur de lot devra aménager sa voie interne.

## **Article 10 - EXECUTION DU PLAN DE MORCELLEMENT - BORNAGE**

A l'appui de toute demande de certificat administratif, le lotisseur joindra le procès verbal de bornage dressé par le Géomètre-Expert, membre de l'ordre, ayant procédé au piquetage et au bornage, ce procès-verbal de bornage garantissant l'exécution fidèle du morcellement défini par les plans approuvés.

Au cas où des bornes disparaîtraient du fait de l'acquéreur ou des entreprises travaillant pour lui, le remplacement de celles disparues, serait effectué par un Géomètre-Expert, à la charge de l'acquéreur.

## **Article 11 - REVISION DU LOTISSEMENT**

Toutes modifications seront soumises aux dispositions des articles L442.10 ou L442.11 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 12 - DELAIS**

Tout acquéreur de lot du présent lotissement doit :

- déposer dans un délai maximum de 12 mois, à compter de la signature de l'acte, une demande de permis de construire à la Mairie de FLAVIN.

Il est précisé que, dans le cas de réalisation d'un programme de construction en plusieurs tranches prévues au permis de construire, la première de ces tranches devra présenter une surface bâtie au sol équivalente à 50 % au moins de la surface totale à bâtir autorisée par le permis, et les tranches suivantes être réalisées dans un délai de trois (3) ans.

Si dans un délai de 12 mois, à compter de la signature de l'acte, aucun permis n'a été demandé ou aucun début de construction n'est intervenu sur un lot, la Communauté de Communes du PAYS de SALARS pourra le racheter à son propriétaire qui ne pourra s'y opposer, au prix de la vente initiale.

La Communauté de Communes du PAYS de SALARS, se réserve le droit d'examiner le cas particulier, ou le cas de force majeure, ayant entraîné le non respect des délais ci-dessus et d'en apprécier le bien fondé.

### **Article 13 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT**

Sans objet.

### **Article 14 - CLOTURES**

Les propriétaires de lots seront tenus de réaliser sinon leur clôture sur rue, du moins les fondations de ce mur avec élévation d'un minimum de 20cm au-dessus de la route, dans un délai de 4 mois, à partir de la signature de l'acte d'achat.

Ils seront également tenus de réaliser dans ce même délai, les seuils des portails et portillons.

Les clôtures seront réalisées avec un muret de 50 cm en agglos teintés dans la masse (teinte type LEVEZOU) surmonté d'un grillage semi-rigide de couleur verte de 1,50 mètres de haut.

La hauteur des clôtures (muret + grillage) ne doit pas excéder 2 mètres.

Le projet de la clôture devra être joint à la demande de permis de construire.

Les boîtes aux lettres seront mises en place dans les piliers de portail en limite du lot.

### **Article 15 - DEGATS EVENTUELS**

Toute dégradation causée aux chaussées et aux réseaux par les propriétaires des lots, ou les entrepreneurs intervenant pour leur compte, sera réparée par la Communauté de Communes du PAYS de SALARS, ou par une entreprise de son choix, aux frais du propriétaire du lot concerné.

En cas de non-exécution des réparations nécessaires, le lotisseur pourra engager ces réparations par une entreprise de leur choix, aux frais du propriétaire du lot, quitte à lui, de se retourner ensuite sur ses entrepreneurs s'ils sont responsables des dégâts.

### **Article 16 - SERVITUDES**

Les îlots B et C sont grevés d'une servitude de passage et d'entretien d'une canalisation d'eau Ø 125mm fonte le long de leur limite Est au droit de la RD 62.

Les îlots A, B et C sont grevés d'une zone non aedificandi d'une largeur de 15,00 m depuis l'axe de la RD 62 le long de leur limite Est.

### **Article 17 – ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les parkings doivent être plantés.

Les plantations existantes le long des limites entre les îlots D-E, E-F, F-G et autour de l'emplacement containers, devront être conservées et entretenues par les acquéreurs.

Dans le cadre de nouvelles plantations de haies, les essences locales seront privilégiées.

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité. Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Le stockage devra se faire dans des espaces aménagés à cet effet, en arrière des bâtiments vis-à-vis de la RD 62 pour les îlots A, B et C et pour les îlots D, E, F et G, à l'arrière des bâtiments vis-à-vis de la voie créée dans la zone. Un aménagement paysager de ces espaces (écran planté, haie bocagère, arbres à haute tige, ...) atténuera leur impact visuel au sein de la zone elle-même.

L'entretien des haies et espaces plantés sur chaque lot sera à la charge de l'acquéreur du lot.

=o=o=o=o=