



PARC D'ACTIVITÉS « ACTIVESTRE »

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

**Communauté de Communes
du Volvestre**

Février 2002

TITRE I - LES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe les devoirs et les droits réciproques du lotisseur et des acquéreurs entre eux sur le lotissement "Activestre" réalisé par la Communauté de Communes du Volvestre sur des terrains figurant au cadastre de la commune de Carbonne, au lieu dit "Baqué".

Le présent cahier des charges est divisé en 5 parties :

- La première partie " Dispositions générales " définit l'objet du cahier des charges, la désignation des terrains et les principes de gestion du parc,
- La deuxième partie " Conditions relatives à la vente " définit les droits et obligations concernant la cession des terrains,
- La troisième partie " Conditions relatives à l'aménagement " définit les droits et obligations concernant l'aménagement des terrains,
- La quatrième partie " Construction " définit les droits et obligations concernant l'édification de constructions sur les terrains,
- La cinquième partie " Jouissance des lieux " définit les droits et obligations concernant l'usage des terrains.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES TERRAINS

Le lotisseur offre à la vente 35 373 m² de terrain divisible en lots de 1500m² minimum.

Le POS révisé de la commune de Carbonne intègre les dispositions de l'amendement Dupont (Loi du 2 février 1995 - Article L.111 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 - APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES ET DU REGLEMENT

Si la collectivité concède l'aménagement, la gestion ou l'animation du parc d'activités, il appartiendra à cet organisme de prendre les dispositions nécessaires pour faire respecter le présent cahier des charges, ainsi que le règlement du parc, pour le compte de la collectivité.

Les prescriptions du présent cahier des charges ainsi que du règlement seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains et/ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions ou de locations successives.

ARTICLE 4 - RESPECT DE LA REGLEMENTATION

L'application du cahier des charges ne peut en aucun cas faire obstacle au règlement du lotissement.

Le lotisseur et les acquéreurs s'engagent à respecter les prescriptions et les dispositions du règlement et toutes les modifications qui seraient apportées par l'administration et par la collectivité.

Toute infraction à la réglementation sur les lotissements sera passible de sanctions prévues en la matière par le Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les règlements de police généraux départementaux ou municipaux sont applicables sur le territoire du lotissement.

ARTICLE 5 - COMITE DE PILOTAGE

Les missions du comité de pilotage du parc d'activités sont les suivantes : veiller au respect des réglementations en vigueur et à l'application du présent cahier des charges et du règlement.

Ses autres missions seront les suivantes :

- assurer une mission logistique de consultation : immobilier, financier, fiscal, juridique ;
- évaluer la pertinence économique de l'entreprise pour la viabilité du projet ;
- assurer le caractère environnemental de la zone ;
- aider l'entreprise à passer les obstacles ;
- faire en sorte que sa position ne soit pas figée.

Les acquéreurs des lots devront présenter au comité de pilotage du parc 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 de Permis de Construire.

TITRE II - LES CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE

ARTICLE 6 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location seront consenties en vue de la construction d'un programme de bâtiment défini dans l'acte de cession ou de location.

Les bâtiments privés édifiés sur le parc d'activités "Activestre" auront pour vocation principale l'activité économique et la création d'emplois.

ARTICLE 7 - 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 1500m² Les superficies des lots seront celles qui figureront sur les plans annexés aux actes notariés.

La garantie de constructibilité qui est donnée par le bureau d'études géologiques pour l'ensemble du lotissement ne pourra être opposé 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.

ARTICLE 8 - 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 avancés par le lotisseur et par la suite entièrement supportés par les acquéreurs, lors de la passation de l'acte notarié.

La vente une fois réalisée, le plus ou le moins de contenance réelle des lots vendu ne pourra, en aucun cas, donner lieu à une augmentation ou diminution de prix, ni à aucune espèce de réclamation, la différence excédant-elle un vingtième de la surface totale en plus ou en moins.

Le prix de cession ou de location du terrain et/ou des constructions est fixé par la collectivité. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

ARTICLE 9 - 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 est compté à partir de la signature du contrat de vente.

TITRE III - LES CONDITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT

ARTICLE 10 - 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, de voirie publique et de desserte des lots.

ARTICLE 11 - LIMITATION DE VITESSE

La vitesse sera limitée à 30 km / h sur l'ensemble des voies internes du parc.

ARTICLE 12 - ENTRETIEN

Le lotisseur est tenu d'entretenir tous les espaces collectifs, les voiries lui appartenant ainsi que les lots non vendus, suivant les besoins, avec des engins ne risquant pas de dégrader la chaussée de la voirie du lotissement.

Les lots non aménagés ne pourront pas être utilisés comme décharge. Cette obligation s'applique aux acquéreurs tant que les travaux de construction ne sont pas entrepris.

ARTICLE 13 - REVISION DU LOTISSEMENT

Dans le cas où les projets de l'acquéreur exigeraient une révision du lotissement, celui-ci devra obtenir du lotisseur et de la collectivité un avis favorable. Il devra, en outre, obtenir l'avis de l'ensemble des lotis, suivant les règles en vigueur.

ARTICLE 14 - SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant le lot dont ils sont propriétaires et les espaces communs dont ils ont collectivement la jouissance.

ARTICLE 15 - RESEAUX

Les acquéreurs devront, suivant le planning des travaux, et conformément au permis de construire, se brancher à leurs frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité et d'assainissement, mises en place par le lotisseur.

Ces branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements en vigueur.

Les acquéreurs feront leur affaire de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

ARTICLE 16 - HAIES ET CLOTURES

Tout acquéreur doit planter une haie, sur la partie du lot en bordure de la voie publique, à ses frais, dans les deux ans qui suivent la signature de l'acte authentique de vente.

L'autorisation de cette clôture sera déposée en même temps que le permis de construire afin de conserver une unité dans le lotissement. Les clôtures seront conformes aux croquis annexés au règlement du lotissement.

ARTICLE 17 - SIGNALÉTIQUE

Toute publicité ou affichage est interdit.

La signalétique devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Enseignes commerciales à l'entrée de la parcelle

L'enseigne commerciale d'entrée de la parcelle sera portée sur un support en aluminium laqué. Les informations portées sur cette enseigne seront les suivantes : numéro de lot, raison sociale de l'établissement, logo ou sigle s'il y a lieu.

Cette enseigne sera fournie par le lotisseur. Les inscriptions figureront sur un support adhérent à l'enseigne. Celui-ci sera à la charge de l'acquéreur.

Enseignes commerciales sur les bâtiments

L'enseigne commerciale, à l'exclusion de toute autre mention de caractère publicitaire, pourra être portée sur les murs du bâtiment. Elle sera à la charge de l'acquéreur.

Ces enseignes ne devront pas être situées au-dessus du bâtiment. Elles seront obligatoirement alignées à 1 mètre sous la sablière ou sous l'acrotère du bâtiment

Aucun autre panneau portant indication de l'enseigne commerciale et aucun signal de quelque nature qu'il soit ne sera implanté sur le terrain, sur la clôture ou au-dessus du bâtiment.

Enseigne de commercialisation du parc

Un panneau d'identité du parc, à la charge du lotisseur, sera installé à l'entrée du terre plein central des "Ramblas du Volvestre" comme indiqué sur le plan de déplacement. Il aura une dimension de 5 x 5 mètres pour pouvoir être vu depuis l'autoroute. L'information présentée devra mettre en valeur l'identité du parc et véhiculer l'image de la collectivité.

Tableau d'orientation

Le tableau d'orientation du parc, à la charge du lotisseur, sera placé comme indiqué sur le plan de déplacement.

La partie centrale du tableau d'orientation présentera l'identité du parc ainsi qu'une cartographie. Cette cartographie indiquera les espaces collectifs, les équipements publics, les voies de circulation, les cheminements piétons et cyclistes.

Les entreprises seront signalisées de manière homogène (numéro de lot et raison sociale) sur des réglattes apposées de chaque côté de la partie centrale.

TITRE IV : LES CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 18 - CHANTIER

Les matériaux de construction en cours d'utilisation et seulement pendant le chantier pourront être déposés sur le terrain des lots intéressés mais en aucune façon sur les espaces communs. De même, les manipulations nécessitées par le chantier seront interdites hors des lots.

Avant toute demande de certificat d'achèvement des travaux sur un lot, chaque loti sera tenu de remettre en état, sous contrôle du lotisseur, les parties communes qui auraient été dégradées par tous travaux entrepris sous sa responsabilité.

ARTICLE 19 - DROITS DES PROPRIETAIRES

Les acquéreurs devront s'assurer que la construction de l'immeuble qu'ils envisagent ne porte pas atteinte aux droits des autres propriétaires. Ces propriétaires ne pourront pas toutefois imposer des conditions dérogatives ou opposées aux prescriptions du règlement du lotissement qui auraient pour effet d'interdire la construction.

TITRE V : LA JOUISSANCE DES LIEUX

ARTICLE 20 - USAGE DES LOTS

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans le règlement du lotissement.

Toute activité susceptible de nuire à la tranquillité ou de troubler la jouissance des lieux est interdite. Cette prohibition concerne notamment les installations incommodes ou insalubres.

Aucun dépôt d'immondices ou de fumier n'est toléré. Aucune installation nauséabonde n'est admise. Les décharges de déchets sont proscrites sur les lots.

Les propriétaires devront user de leur lot de manière à ne pas nuire au repos et à la tranquillité de leurs voisins. L'extérieur des constructions doit être constamment tenu en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Les parcelles de terrain devront être tenues en bon état et conserver un aspect agréable.

ARTICLE 21 - RESPECT DES SERVITUDES

Les propriétaires des lots devront respecter les servitudes de visibilité instituées en vertu des textes réglementaires.

Les propriétaires devront souffrir sans indemnités, l'apposition sur leurs clôtures ou leurs constructions, de toutes inscriptions et la mise en place de toutes installations d'intérêt commun.

Les acquéreurs ne pourront utiliser que les branchements réalisés au droit de leur lot.

ARTICLE 22 - ESPACES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots, qui peuvent en user librement, suivant leur destination, sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Tout usage abusif ou dégradation de ces biens, entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager.