

**PARC D'ACTIVITES DU LAURAGUAIS**

**PERMIS DE LOTIR**

**COMMUNE DE NAILLOUX**

**CAHIER DES CHARGES**

**Article 1 : Objet du cahier des charges**

Le cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé d'un lotissement d'activités artisanales et commerciales sur la commune de Nailloux (31).

**1.1- Force obligatoire du cahier des charges**

Les règles ci-dessous détaillées s'imposent :

- dans les rapports entre l'aménageur et les propriétaires des lots
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, tant que le cahier des charges n'aura pas été abrogé

Le 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.

**1.2- Respect des règles**

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par l'association syndicale des propriétaires du lotissement. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale.

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages et intérêts. Tout propriétaire peut se subroger aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

**1.3- Périmètre - désignation**

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué par les parcelles sises communes de Nailloux et cadastrées section A3, numéro de parcelle : 461 - 462 - 463p - 464p - 639, Zone AU3a.

**1.4- Lotissement**

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche de travaux selon le découpage du présent Permis de lotir, un second lotissement fera ensuite l'objet d'un nouveau dépôt de Permis de lotir et de travaux différés.

### 1.5- Tableau des lots

L'ensemble des lots et des surfaces à usage commune figurent sur le tableau annexé au dossier d'arrêté de lotir.

### 1.6- Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir notamment des constructions à usage d'activités artisanales et commerciales.

Seront également autorisées les constructions permettant d'assurer l'exercice de professions libérales ainsi que les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités sus indiquées et nécessaires à leur bon fonctionnement.

### 1.7- Modification des lots

La réunion de lots contigus en vue de la construction d'un seul bâtiment peut s'opérer librement. Les subdivisions de lots par les acquéreurs, lorsqu'elles ne conduisent pas à la création de plus de deux nouveaux lots sont assimilées à une modification du lotissement et soumises à l'article L315-3 du Code de l'Urbanisme.

Les subdivisions créant plus de deux lots sont interdites sauf à obtenir un nouvel arrêté de lotir.

### ARTICLE 2 : Conditions générales de vente des lots

Avant l'autorisation de lotir, aucune promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ou promesse d'achat ne peut être consentie.

Après l'autorisation de lotir, la vente des lots sera possible dès que l'aménageur aura terminé les travaux du lotissement constatés par la délivrance du certificat d'achèvement prévu à l'article R315-36a du Code de l'Urbanisme.

Toutefois le l'aménageur pourra procéder à la vente des lots avant l'achèvement complet des travaux soit :

- lorsque sur sa demande, il aura obtenu l'autorisation de différer les travaux de finition. Cette autorisation pourra être donnée par l'arrêté de lotir initial du lotissement ou par un arrêté ultérieur (Code de l'Urbanisme art R315-33a). La vente sera dans tous les cas subordonnée à la délivrance du certificat attestant l'exécution des travaux à l'exception des travaux de finition.
- L'aménageur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R315-34 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, l'arrêté d'autorisation de vente des lots par anticipation fixera la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R315-34 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R315-37 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 3 : Obligations du lotisseur

L'aménageur, réputé constructeur au sens de l'article 1792-1-2 du Code Civil, est tenu de la responsabilité décennale pour les ouvrages qu'il réalisera. Ces ouvrages de voirie et de réseaux divers sont les suivants :

- la voirie, les voies piétonnes
- les parkings communs
- les canalisations et branchements concernant l'alimentation en eau, gaz, en électricité, la desserte téléphonique, l'évacuation des eaux pluviales
- les réseaux électriques et de télécommunication.

La garantie décennale (Code Civil : art 1792 et 1792-2) court pendant une période de 10 ans à compter de la réception des travaux avec ou sans réserve.

## ARTICLE 4 : Dispositions afférentes aux travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme et du permis de construire que lui a délivré Coloursud.

Il aura la charge des réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général (clôture, espace vert...).

Il construit à ses frais et risques.

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.

Les trottoirs n'étant pas accessibles aux toupies béton, le propriétaire s'engage à imposer à son constructeur la livraison du béton par l'intermédiaire d'une pompe à béton.

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

## ARTICLE 5 : Règles d'intérêt général et servitudes concernant les parties privées

### 5.1- Destination des constructions

L'activité exercée devra causer la moindre gêne au voisinage tant par le bruit ou par les odeurs qu'elle pourrait générer.

Chaque propriétaire devra créer sur son lot, en dehors des espaces publics un nombre de parkings suffisants et conforme au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Nailloux pour assurer le stationnement de leurs employés et des éventuels visiteurs.

Dans tous les cas, les activités nuisantes et polluantes relevant de la législation des installations classées et soumises à autorisation, sont interdites.

### 5.2- Publicité

Les enseignes devront respecter le règlement national de publicité et communal, s'il existe.

Une signalétique générale sera installée à l'entrée du lotissement. Elle sera mise en place par l'aménageur après accord de Coloursud. Aucune autre signalisation ne sera acceptée dans le lotissement.

Les frais de mise en place de cette signalétique seront supportés par l'aménageur. Son entretien et sa mise à jour incomberont à l'Association Syndicale, puis à Coloursud si cette dernière prend en charge les espaces communs du lotissement.

### 5.3- Jardins

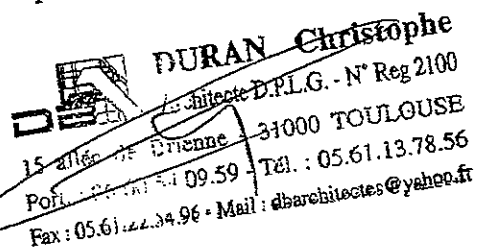
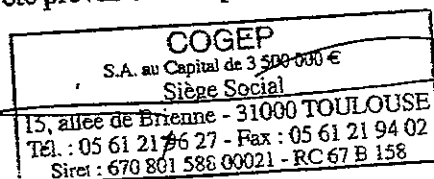
Les parties des lots non réservés à la construction et non affectés au stationnement seront aménagées en jardins d'agrément. Ils pourront recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres, étant précisées que ces derniers ne pourront causer aucune gêne aux lots voisins.

L'entrepôt dans le jardin d'épaves, de gravats, d'objets divers est rigoureusement interdit.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement, notamment lors de la construction éventuelle de terrasse ou d'aménagement des espaces verts.

### 5.4- Entretien

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon respect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers du lotissement. Il ne pourra être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.



Chaque propriétaire devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.  
Les espaces verts seront entretenus régulièrement particulièrement en période de pousse maximale de l'herbe (printemps été).  
Les éléments de façade (portes, fenêtres, mur...) devront conserver un aspect soigné.

#### 5.5- Les décharges

Les décharges (ordures, déchets verts, matériaux) sont interdites.

#### 5.6- Le 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 22 heures.  
L'utilisation de tondeuses à moteur est autorisée selon l'arrêté Préfectoral en date du 23 juillet 1996, le même arrêté fixe les dispositifs à respecter en matière de lutte contre les bruits de voisinage.

#### 5.7- Enlèvement des ordures

Colausud met à disposition des co-lotis des bacs vert (déchets ménagers) et jaune (tri sélectif) en quantité suffisante afin de répondre aux besoins de la zone d'activité. Le ramassage des déchets est effectué une fois par semaine par les services de la communauté.  
Les professionnels considérés comme « gros producteurs » sont assujettis à la redevance spéciale, dans les conditions définies au règlement de mise en place de cette redevance, joint au cahier des charges

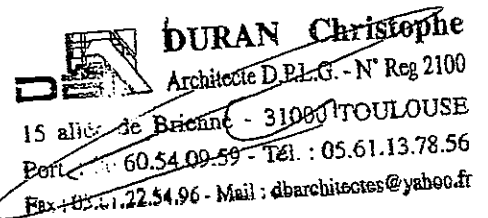
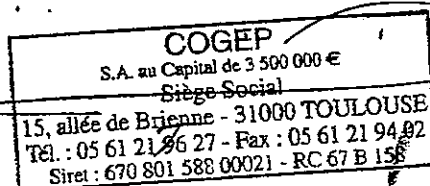
Concernant l'élimination de tout autre type de déchets, chaque co-lotis à sa charge le transfert desdits déchets vers la déchetterie de la communauté, dans le respect des clauses techniques et financières énoncées dans le règlement de l'établissement annexé au cahier des charges.

#### 5.8- Mesurage et bornage

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leurs formes et contenance telles qu'elles figurent au plan annexé au cahier des charges et en constitue partie intégrante.  
Le bornage est réalisé par le Cabinet Saint Aubin Balzagette, géomètre expert à Nailloux.  
Les lots seront délimités par l'auteur du projet et les limites matérialisées par des bornes.  
Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation de ces repères jusqu'à la construction des clôtures.  
Toute reconstitution du piquetage, par suite de la disparition des repères sera effectuée par le même géomètre, aux frais de l'acquéreur.

### ARTICLE 6 : Servitudes particulières

Sans objet.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU3**

### **CARACTERE DE LA ZONE AU3**

---

Zone destinée à recevoir des activités.

Elle comprend 1 sous secteur : AU3a, à proximité du bourg, où les activités industrielles ne sont pas autorisées.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU3 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale du quartier,
- l'ouverture de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les dépôts de véhicules définis au titre des installations et travaux divers, ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité professionnelle existante,
- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions à usage d'habitation sauf si elles sont directement liées à l'activité,
- les constructions à usage d'industrie et d'activités,
- les constructions à usage de services et de commerces sauf celle visées à l'article .AU3 – 2.

### ARTICLE AU3 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur AU3a :

Les constructions à usage d'activités, de services et de commerces, sous réserve d'une opération d'ensemble.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU3 - 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur pente sera inférieure à 18%.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## ARTICLE AU3 - 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté à la nature du sol pourra être autorisé. Le dispositif devra être conforme aux prescriptions du schéma communal d'assainissement ou avoir fait l'objet d'une étude spécifique à la parcelle, telle que définie par l'arrêté du 6 mai 1996.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales (lorsqu'un système séparatif existe) est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

- Le raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial est obligatoire, lorsque celui ci existe.
- En l'absence de réseau pluvial, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.2.3 Électricité et téléphone

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, les raccordements aux lignes électriques et téléphoniques sur les parcelles privées sont enterrés.

## ARTICLE AU3 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra être suffisante au regard du dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement ou des études à la parcelles réalisées.

Dans les terrains en pente, les parcelles des lotissements seront organisées de façon à prévoir une implantation du bâti parallèle aux courbes de niveaux.

## ARTICLE AU3 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront en retrait par rapport à l'emprise du domaine public, ce retrait devant être au minimum de 5 mètres.

Cas particuliers :

#### Secteur AU3a :

- le long de la voie d'accès à la zone, les constructions seront implantées en retrait de 10 m par rapport à l'emprise de la voie.

## ARTICLE AU3 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les façades et pignons seront implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3$  m.

## ARTICLE AU3 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel (avant travaux) au pied des constructions jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

D'autres hauteurs pourront être autorisées pour les équipements collectifs, sous réserve de justificatifs techniques.

## ARTICLE AU3 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 Adaptation au sol et volume

- L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- Les encochements ne seront pas autorisés et le traitement des murs de soutènement favorisera leur insertion paysagère.
- Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

### 11.2 Toiture

Le faîtage de la construction sera parallèle aux courbes de niveaux.

### 11.3 Façades et clôtures

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.

## ARTICLE AU3 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Il est exigé :

- habitations liées à l'activité : 1 place par logement.
- autres constructions : le nombre de places de stationnement sera défini suivant les besoins propres aux activités liées à ces constructions. Un minimum de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON sera toutefois exigé.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut s'acquitter de la participation prévue pour non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. Le montant de la participation par place de stationnement est fixé par délibération du Conseil Municipal et pourra être révisé périodiquement en fonction du coût de la construction publié par l'INSEE.

## ARTICLE AU3 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les terrains non bâtis devront être entretenus.