

COMMUNE DE MARSSAC-SUR -TARN

**ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE
DU BOURDELAS**

CAHIER DE PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Novembre 2012



Urbaniste : Citadia Conseil

Bureau d'études technique : Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme (2AU)

SOMMAIRE

CHAPITRE I :	3
I-1 OBJET.....	3
I-2 FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES.....	3
I-3 L'AMENAGEUR.....	4
I-4 DIVISION DES LOTS / PRINCIPE DE COMPOSITION DU LOTISSEMENT	4
I-5 TABLEAU DES LOTS	4
CHAPITRE II :	5
II-1 COMPOSITION.....	5
II-2 CREATION DES EQUIPEMENTS OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR	5
II-3 REPARATIONS DES DEGRADATIONS	5
CHAPITRE III :	7
III-1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION.....	7
III-2 DISPOSITIONS SPECIALES A CERTAINS LOTS	7
CHAPITRE IV :	8
IV-1 STATIONNEMENT.....	8
IV-2 SERVITUDES GENERALES GREVANT LES PARCELLES A USAGE PRIVATIF.....	8
IV-3 STOCKAGE EXTERIEUR ET DEPOT DE MATERIAUX.....	8
IV-4 SONS ET BRUITS	9
IV-5 CHIENS.....	9
IV-6 CANALISATIONS.....	9
IV-7 MESURE ET BORNAGE	9
IV-8 SERVITUDES PARTICULIERES A CERTAINS LOTS	9
CHAPITRE V :	10
V-1 PERMIS DE CONSTRUIRE	10
V-2 AFFICHAGE	10
V-3 SIGNALISATION.....	10
V-4 ENTRETIEN	10
V-5 FOSSES SUR LOTS	10
V-6 DOMMAGES CAUSES	11
V-7 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	11

CHAPITRE I :

OBJET DU CAHIER DES CHARGES
SA FORCE OBLIGATOIRE
COMPOSITION ET DESTINATION DU LOTISSEMENT

I-1 OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé de la ZAC à vocation résidentielle dénommée :

« BOURDELAS »

Sis sur la commune de MARSSAC SUR TARN, département du Tarn.

- Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur la ZAC.
- Le présent cahier des charges est un acte de droit privé, destiné à fixer pour le présent et l'avenir les règles établies au profit et à la charge des acquéreurs ainsi que de la SEM 81.
- Il est précisé que le présent Cahier des Charges a une durée non limitée dans le temps et reste applicable jusqu'à la dissolution de la ZAC où il pourra être remplacé par un document de droit public.

I-2 FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1-2-1 Les règles visées au chapitre I-1 s'imposeront :

- Dans les rapports de l'aménageur 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 locataire. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

1-2-2 Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

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 intérêts.

1-2-3 Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

I-3 L'AMENAGEUR

L'aménageur est la SEM 81 qui réalisera :

- l'aménagement des espaces publics (chaussée, accotements, candélabres, plantations),
- les réseaux de collecte des eaux pluviales et des eaux usées,
- les réseaux adductions téléphone, fibre optique,, basse tension, gaz, eau potable jusqu'aux organes de coupure ou de comptage.

Par ailleurs, selon les besoins de l'acquéreur, les lots seront livrés avec les aménagements suivants :

- Regards de branchements EU et EP,
- Ouvrages de raccordement aux différents réseaux :
 - o Électrique, Grille Fausse coupure dans socle ouvrant ou coffret de sectionnement ou coffret de branchements en limite de propriété
 - o Télécommunications, chambre de raccordement en façade du lot ou du regard parcellaire sur les propriétés.
 - o Fibre optique, réseau commun avec le réseau de télécommunication (pas d'ouvrage spécifique)
 - o Gaz, coffret de coupure en limite de propriété ou réseau en attente.
 - o eau potable, regard de branchement en limite de propriété ou conduite en attente.

NOTA : Les caractéristiques techniques, géométriques et dimensionnelles des aménagements réalisés par l'aménageur sont définies dans le document « programme des travaux » .

I-4 DIVISION DES LOTS / PRINCIPE DE COMPOSITION DU LOTISSEMENT

Les terrains font l'objet d'une division préalable entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie et aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés aux acquéreurs.

Le découpage des lots figurant au plan de composition est donné à titre indicatif et pourra être modifié sans accord préalable des co-lotis, pour répondre aux besoins de la commercialisation des lots.

I-5 TABLEAU DES LOTS

L'ensemble des lots et des surfaces à usage commun, figure sur le tableau en annexe. Les surfaces sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage.

CHAPITRE II :

DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENT

II -1 COMPOSITION

Les parties à l'usage collectif de tous les occupants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage commun comprennent notamment s'ils existent :

- voies de desserte avec annexes,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux d'évacuation des eaux usées, station de refoulement
- réseaux divers, d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, fibre optique
- espaces verts,
- éclairage,
- signalisation routière.

Le tout ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de création de la ZAC, approuvé et déposé conformément à la loi.

II -2 CREATION DES EQUIPEMENTS OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

II-2-1 La création des équipements ci-dessus est à la charge de l'aménageur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté municipal approuvant la création de la ZAC.

II-2-2 L'aménageur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

II -3 REPARATIONS DES DEGRADATIONS

Pour assurer la remise en état rapide des parties et équipements à usage collectif en cas de dégradation pendant la période d'édification des constructions prévues sur le lotissement desdites parties et équipements communs, il sera appliqué les dispositions suivantes :

- Les co-lotis donnent spécialement pouvoir à l'aménageur de faire effectuer les travaux de réparation nécessaires. Ce mandat, donné dans l'intérêt commun de tous les co-lotis est stipulé irrévocable.

- En exécution de ce mandat, l'aménageur devra faire procéder aux travaux de réparation rendus nécessaires par d'éventuelles dégradations. Il réclamera le remboursement de ces travaux au co-loti responsable de ces dégradations.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata de la surface de terrain acquise par chacun d'eux.

CHAPITRE III :

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

III -1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

III-1-1 Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du présent cahier des charges et des règles de la construction (obligation d'obtention du permis de construire)

Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement en matière de clôture et de plantations.

III-1-2 Sujétions 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.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires (et du lotisseur) de réparer tous désordres causés aux voies, clôtures, ouvrages et équipements communs.

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

Les co-lotis ne devront faire, sur les voies et espaces publics d'une façon générale et sur des terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, produits, déchets, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire, sans l'accord express du lotisseur. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Pour l'approvisionnement des matériels et matériaux, il est obligatoire d'utiliser l'accès prévu au lot et uniquement celui-ci.

III -2 DISPOSITIONS SPECIALES A CERTAINS LOTS

Panneau d'affichage sur lot en front de rue : durant la commercialisation, les lots pourront avoir à supporter un panneau d'affichage publicitaire mis en place par l'aménageur.

CHAPITRE IV :

REGLES D'INTERET GENERAL **ET** **SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES**

IV -1 STATIONNEMENT

Les co-lotis sont tenus de créer sur leur lot et en dehors des espaces publics, un nombre de places de stationnement suffisant et conforme au PLU pour assurer le stationnement de leurs visiteurs ainsi que les membres de leur direction et de leur personnel à demeure.

Les co-lotis devront adapter en permanence à la totalité de leurs besoins, les capacités de stationnement à l'intérieur de leur lot.

IV -2 SERVITUDES GENERALES GREVANT LES PARCELLES A USAGE PRIVATIF

Chacune des parcelles à usage privatif sera grevée au profit des autres, d'une servitude d'occupation nécessaire à l'implantation souterraine des divers réseaux d'alimentation et évacuation des fluides et plus généralement des courants et branchements de toute nature, nécessaires à la desserte desdites parcelles, telle que cette implantation est actuellement prévue dans les différents documents annexés au dossier de réalisation et telle qu'elle pourra être exigée par le co-loti dont le lot sera grevé de ces servitudes.

Chaque co-loti concerné devra supporter l'exécution des travaux engendrés par l'implantation des dites canalisations et sera par la suite responsable des dégradations pouvant survenir de son fait aux canalisations traversant son lot.

IV -3 STOCKAGE EXTERIEUR ET DEPOT DE MATERIAUX.

IV-3-1 Sur espace privé

Le stockage et le dépôt de marchandises ou de matériaux extérieurs de quelque nature que ce soit, sont interdits en façade sur rue ou en vue directe depuis les voies publiques. Un écran végétal devra être aménagé dans ce but.

IV-3-2 Sur espace public

Les co-lotis ne devront faire, sur les voies et espaces publics d'une façon générale et sur des terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, produits, déchets, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire, sans l'accord express du lotisseur.

IV -4 SONS ET BRUITS

Les bâtiments et équipements techniques, sources de bruit, devront être conformes à la nouvelle réglementation acoustique (NRA).

IV -5 CHIENS

La divagation des chiens est interdite.

IV -6 CANALISATIONS

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoique 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. Tout acquéreur est tenu de se conformer aux règlements en vigueur, d'autre part une « Convention de déversement aux réseaux d'assainissement » sera établie au cas par cas.

IV -7 MESURE ET BORNAGE

Tout acquéreur, d'une ou plusieurs parcelles, accepte sa forme et sa contenance telle qu'elles figurent au plan de vente.

Le bornage sera exécuté par le Géomètre-Expert :

LE GEOMETRE EXPERT DE LA SEM 81

Les lots seront délimités par le Géomètre –Expert et les limites matérialisées par des bornes ou marques de peinture sur coffret. 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.

L'emplacement et la configuration des entrées et des accès, imposées et réalisés par l'aménageur, ne pourront être modifiés par l'acquéreur sans accord écrit de l'aménageur.

IV -8 SERVITUDES PARTICULIERES A CERTAINS LOTS

Néant

CHAPITRE V :

REGLES URBANISTIQUES, ENVIRONNEMENTALES

V -1 PERMIS DE CONSTRUIRE

Il sera délivré par l'autorité administrative en fonction de la conformité de la demande avec la réglementation du PLU, les règlements administratifs en vigueur et le présent cahier des charges.

Avant de déposer sa demande de permis de construire, l'acquéreur soumettra son projet (composé des éléments suivants : plan de masse, coupes, façades et volet paysager) à la SEM 81 qui donnera éventuellement et souverainement son accord de principe, basé sur la concordance avec le présent cahier des charges.

Ce point constitue une clause essentielle sans laquelle la vente n'aurait pas lieu.

V -2 AFFICHAGE

Les façades ne devront être ni le support, ni l'objet de quelconque message à caractère publicitaire graphique.

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

- pour les panneaux indiquant qu'un lot ou une construction est à louer ou à vendre,
- pour les panneaux dits de chantier.

V -3 SIGNALISATION

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir sans indemnité, sur sa clôture, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété.

V -4 ENTRETIEN

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du présent cahier des charges. Les enduits ou peintures de murs de façade doivent être périodiquement refaits.

L'entretien et le maintien en état de l'ensemble des espaces publics, des bas-côtés herbeux et des arbres d'alignement, sera à la charge de la commune.

V -5 FOSSES SUR LOTS

L'entretien et le maintien en bon fonctionnement des fossés à l'intérieur des lots sont à la charge des co-lotés, un curage bi-annuel devra être effectué.

V -6 DOMMAGES CAUSES

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des immeubles, ne pourront utiliser les voies et ouvrages construits par l'aménageur qu'avec l'accord de celui-ci.

En particulier, la circulation des véhicules de transport de terre en roulant même à vide et des engins de terrassement, non autorisée expressément, fera l'objet de constatations systématique et la remise en état sera effectuée aux frais de l'acquéreur responsable ou à défaut d'identification de celui-ci, sur le prorata des acquéreurs ayant des chantiers en cours.

Toutefois, le l'aménageur s'oblige à donner cet accord, sous réserve de conditions d'exploitation à respecter, qui seront précisées au cas par cas.

Durant les travaux, il leur sera interdit :

- a. de déposer en dehors des limites de la parcelle tous les matériaux (de sable, grave, terre etc.), d'établir tout chantier, baraquement, aire de béton ou autre, soit en résumé d'utiliser le domaine public comme lieu de travail ou dépôt, sans l'accord express du lotisseur.
- b. d'emprunter des cheminements autres que ceux réservés à la circulation des véhicules avec engin mécanique, y compris en ce concerne l'accès au lot.
- c. De détourner quelques végétations que ce soit des espaces verts existants (arbres, arbustes, terre-pleins engazonnés).
- d. D'abattre, d'élaguer les arbres ou endommager les haies bocagères, les talus et les fossés, à l'intérieur des parcelles.

Ils auront la charge des répartitions des dégâts causés par eux, aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, exécutés par la SEM 81.

Ces obligations devront être inscrites dans les marchés liant les entreprises aux Maîtres d'Ouvrage lotis.

V -7 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Le tracé et les caractéristiques des réseaux sont fixés dans les plans et programmes de travaux. Ils sont susceptibles d'adaptation sans accord préalable des co-lotis. Les constructions devront être branchées à ces réseaux.

Les attentes de tous les réseaux, sont amenées dans la parcelle, en limite de propriété par l'aménageur, sauf en ce qui concerne les câbles qui vont jusqu'à l'emplacement des coffrets de coupure.

V-7-1 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement « Eaux Usées » par l'intermédiaire du regard en attente laissé par l'aménageur.

V-7-2 Eaux pluviales

Les collectifs devront stocker les eaux de ruissellement sur leur propriété en application du dossier loi sur l'eau pour ne pas aggraver la situation existante.

Le trop plein des collectifs, devront être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public des « Eaux Pluviales » par l'intermédiaire du regard laissé en attente par l'aménageur.

Les parcelles individuelles, à l'exception des parcelles des macrolots 4, 5, du groupe d'habitations du macrolot 11, devront stocker les eaux de toiture par l'intermédiaire de puisard ou de tout autre dispositif à la charge des acquéreurs. Le trop plein de ces parcelles sera raccordé à la gargouille du trottoir laissée en attente par l'aménageur (à titre indicatif suivant les données établies par la société CEBTP un puisard de Ø1000 d'une profondeur de 4 m, avec un niveau de nappe à 2,50 m et un coefficient de perméabilité de 8×10^{-5} m/s peut infiltrer et stocker pendant une durée de 30 mn environ 3 m³).

Les parcelles

V-7-4 eau potable

Toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public. Les lots seront alimentés par une canalisation laissée en attente (un regard enterré sera laissé pour les lots individuels). La location du compteur où les travaux nécessaires d'une alimentation d'un diamètre supérieur seront à charge de l'acquéreur.

V-7-5 Électricité / gaz

La zone sera desservie en haute tension. L'acquéreur déterminera avec EDF ses besoins et prendra à sa charge tous les frais de branchement et d'abonnement.

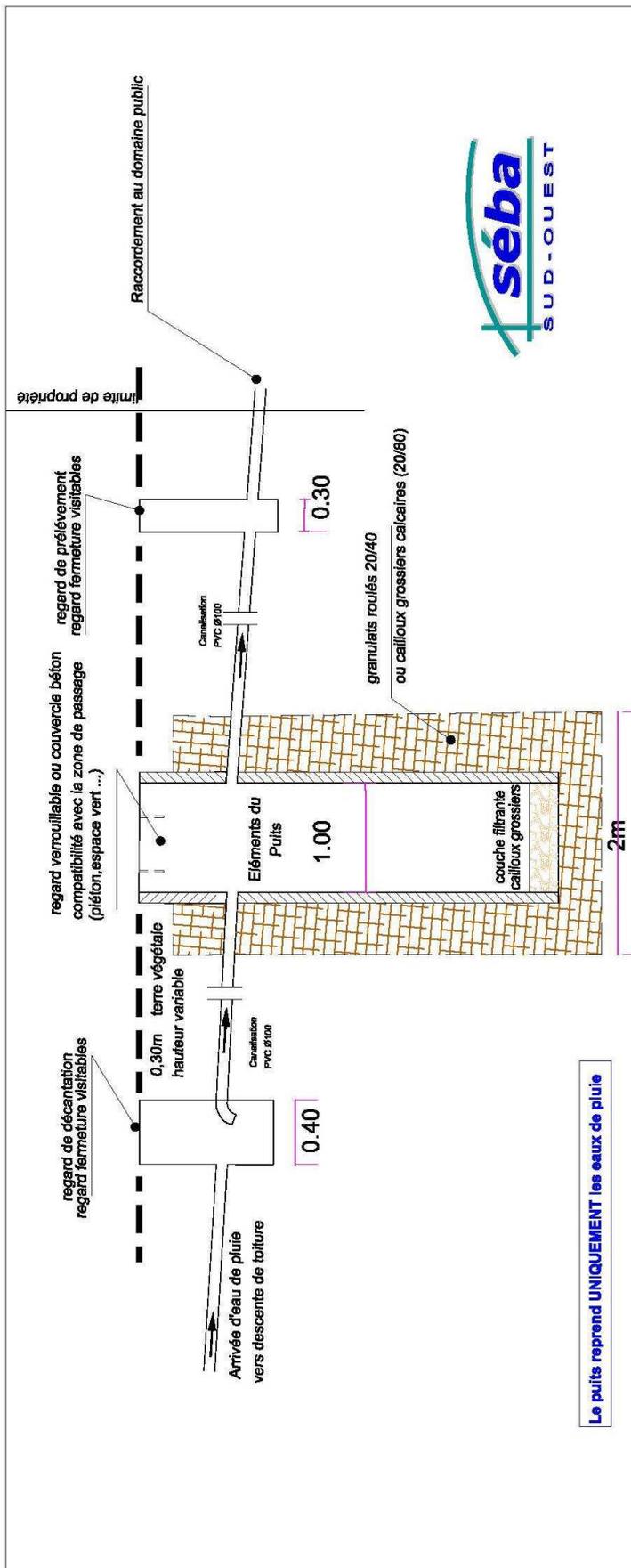
Au-delà de 250 kVa, l'acquéreur devra établir une convention « tarif vert » avec EDF et ne pourra se prévaloir d'un pré-équipement de la zone pour l'alimentation haute tension

Chaque lot sera alimenté par GDF en gaz par une canalisation PEHD laissée en attente dans un coffret pour les lots individuels. Pour les autres lots l'acquéreur déterminera avec GDF ses besoins et prendra à sa charge tous les frais de branchement et d'abonnement.

V-7-6 Téléphone, fibre optique

Le branchement particulier au réseau téléphonique et fibre optique de chaque lot doit être réalisé en souterrain à partir de l'attente ou du regard laissé par le l'aménageur

Technique Alternative Puits d'infiltration (Individuel)



Le puits reprend UNIQUEMENT les eaux de pluie

RENSEIGNEMENTS PRATIQUES

IMPLANTATION - MISE EN OEUVRE

- L'accès au puits doit être sécurisé,
- installer le puits dans la partie basse du terrain et à une distance des habitations au moins égale la profondeur de ce puits.
- Eviter la proximité de végétaux importants (les racines pourraient nuire au puits),
- installer un regard de décantation avant le puits, avec raccordement siphonné (coude plongeant en PVC) pour retenir les déchets, boues, flottants...
- installer de regard de prélèvement en sortie de puits avant raccordement au domaine public
- Dans le cas de constructions neuves, construire le puits à la fin des travaux pour éviter le colmatage.
- Il est recommandé de se rapprocher d'un professionnel afin de connaître les règles de sécurité à appliquer.

DIMENSIONNEMENT

- Le puits décrit sur cette fiche est donné à titre indicatif
- Il est nécessaire de connaître les éléments suivants, afin d'établir le dimensionnement de l'ouvrage:
 - SURFACE IMPERMEABILISEE concernée
 - PERMEABILITE DES SOLS
- A défaut de connaître celle-ci, le volume du puits est obtenu sur la base d'une pluie de 50/m² en multipliant la surface imperméabilisée par 0,05m.
(Exemple pour une maison dont la toiture est de 80m², le volume utile sera de 80x0,05 = 4m³).

CONSEILS D'ENTRETIEN

- Le puits doit rester facilement accessible pour son contrôle périodique et son entretien régulier.
- Nettoyer le puits deux fois par an (de préférence après la chute des feuilles)
- Rencourer la couche filtrante dès que vous remarquez qu'il reste de l'eau dans la puisard 24 heures après la pluie.