

« BIEN VIVRE ENSEMBLE »



LOTISSEMENT CŒUR DE BOURG - 47200 VIRAZEIL

Cahier des charges



CREATION DU LOTISSEMENT CŒUR DE BOURG

En 2016, la commune de Virazeil a engagé une étude de centre bourg dont l'objet était de réfléchir à la requalification des espaces publics situés le long de la D 933 et à l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel au lieu-dit Milhan.

La création de ce nouveau lotissement permet, sur une superficie de 2 ha, de proposer 18 lots à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles ainsi qu'un lot destiné à la réalisation d'un programme groupé de logements locatifs sociaux (Capsolidarité).

Les lots seront entièrement viabilisés et auront accès à tous les réseaux : basse tension, eau potable, assainissement, gaz, eaux pluviales, télécom.

Ce nouveau quartier résidentiel sera desservi depuis le carrefour existant sur la D 933 par la création d'une voie nouvelle au droit du débouché de la voie communale desservant la mairie et les écoles.

En 2018, la commune de Virazeil a confié l'aménagement de ce lotissement à la SEM 47, accompagnée du bureau d'étude AC2i et de Hélène SIRIEYS, paysagiste.

CREATION DU LOTISSEMENT CŒUR DE BOURG

Le quartier s'inscrit dans le cœur du village en lisière du paysage agricole de la vallée de la Garonne.

Cette situation qui offre de beaux dégagements visuels vers le sud, a orienté le projet vers un parti d'aménagement à caractère champêtre.

Le choix des végétaux tient compte de la situation en vallée, mais également des préconisations du Guide des essences locales du Val de Garonne. La gestion dans le temps et l'adéquation entre le développement des végétaux et la place disponible sont deux

autres paramètres importants. Les végétaux seront conduits en port libre (croissance naturelle) et les haies pourront être taillées tous les 3/4 ans.

L'essentiel est de composer un cadre de vie agréable, qui évolue au fil des saisons. C'est pourquoi la palette comprend des arbustes et des arbres à fleurs et des feuillages diversifiés dans un objectif de biodiversité.

CHAPITRE 1 : GENERALITES

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes de caractère privé du lotissement.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

Les règles visées à l'article 1 s'imposent : dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots, dans les rapports entre les propriétaires et dans les rapports entre les propriétaires entre eux.

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, de locataire, de tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso ou par référence à l'occasion de chaque vente ou location ou de revente ou locations successives.

Le contrôle du respect des règles du présent cahier des charges est assuré par le lotisseur.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

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

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux sans que jamais, et sous aucun prétexte, le lotisseur ou la Mairie puisse être mis en cause.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 3 - LES EQUIPEMENTS COMMUNS.

Le lotissement comporte des équipements à usage commun tels que lesdits équipements sont figurés sur le plan de composition et décrits dans le programme des travaux du lotissement (plan et programme de travaux faisant partie du dossier du lotissement).

Ils comprennent notamment :

- Voies de desserte et voies piétonnes
- Aires de stationnement collectives,
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales,
- Réseau de collecte des eaux usées,
- Réseaux divers d'eau potable, gaz, électricité et télécommunications,

- Espaces verts et d'agrément,
- Eclairage public constitué notamment de candélabres

Le **bassin sec** situé au sud du lotissement sera planté et engazonné. Sa fonction première sera, en cas de forte pluie, de retenir les eaux pluviales afin de ralentir le débit et limiter la crue. Lorsqu'il sera sec, il fera office de **terrain de jeu** pour les enfants.

ARTICLE 4 - CREATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant de l'autorisation de lotir.

Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder aux ajustements mineurs de travaux rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques ou de difficultés d'approvisionnement qui apparaîtraient en cours de réalisation.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs sont propriété de la SEM 47 jusqu'à rétrocession de ceux-ci à la commune de Virazeil qui se substituera au lotisseur.

Toute dégradation des équipements communs du fait ou par faute d'un propriétaire

fera l'objet de réparations, entièrement supportées par celui-ci.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre les entrepreneurs ou fournisseurs.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX JARDINS

ARTICLE 6 - DESTINATION DES TERRAINS DU LOTISSEMENT

Chaque parcelle du lotisseur est destinée à recevoir la construction d'une maison et les annexes qui lui sont liées et les activités acceptées par le PLU.

Les acquéreurs s'engagent à entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire. Les constructions devront être réalisées dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 7 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION.

Le propriétaire est tenu pour lui-même et pour ses entrepreneurs 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 ou du lotisseur, de réparer tous désordres aux voies, clôtures et équipements communs y compris les réseaux souterrains en tous genres.

Il est interdit de créer par lui, ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies et

accotements intérieurs ou sur les voies hors lotissement. Il doit procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de construction. Il est également rappelé qu'**il est formellement interdit de gâcher le mortier sur les chaussées, sur les trottoirs ou dans les noues.**

Afin d'éviter la dégradation de l'ensemble du trottoir par les entreprises de construction, chaque acquéreur devra, dès l'obtention de son permis de construire et avant tout commencement des travaux, faire réaliser son entrée charretière si celle-ci n'est pas réalisée.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules doit se faire majoritairement sur les lots. Les places banalisées réalisées dans le cadre des travaux du lotissement sont avant tout à destination des visiteurs.

Il est **formellement interdit de stationner sur l'emprise les noues paysagères**. Ces ouvrages permettent le bon fonctionnement hydraulique du lotissement. Tout stationnement ou autre dégradation viendrait

compromettre le bon écoulement des eaux pluviales du lotissement.

ARTICLE 9 - TENUE DES PARCELLES, BRUIT

Les périodes de fonctionnement admises des engins motorisés d'entretien de jardins doivent respecter les usages communaux.

ARTICLE 10 - SECHAGE DU LINGE

Le linge pourra être étendu dans la partie jardin la moins exposée à la vue.

ARTICLE 11 - ORDURES MENAGERES.

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte. Chaque propriétaire veillera à présenter ses containers le jour ou la veille de

la collecte et de rentrer chez lui ses bacs une fois la collecte terminée.

CHAPITRE 5 : SANCTIONS

En cas de non-respect des engagements ou prescriptions prévues au présent cahier des charges, le lotisseur ou la commune sera en droit d'exiger la mise en conformité des constructions et aménagements.