



Cahier des charges du Lotissement communal d'activités tertiaires les Terrasses de Coquelles

Préambule

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles essentielles de caractère privé qui aideront les propriétaires et les locataires des lots à maintenir la grande qualité environnementale du lotissement tertiaire « des Terrasses de Coquelles ».

Il est rappelé que la commune de Coquelles, dans un souci de faciliter la vie des entreprises et de pérenniser la qualité des espaces collectifs, a décidé d'intégrer immédiatement dans le domaine public les voiries, réseaux et espaces verts du lotissement.

Cette volonté forte est un avantage conséquent pour les usagers de la zone puisqu'ils ont dès l'origine la certitude d'un entretien régulier des espaces communs, voiries et réseaux et d'un renouvellement des installations collectives.

En contrepartie de cet effort permanent, la ville de Coquelles, soucieuse de l'environnement et de la qualité de vie des salariés et des visiteurs, est en droit d'attendre un soin particulier apporté par les propriétaires, les locataires et leurs entreprises pendant la période de construction et d'exploitation de leurs activités.

Le cahier des charges ci-après exposé décrit les règles minimum à observer pour une meilleure vie en collectivité.

Chapitre 1 : généralités

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement, de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui sont consenties par le lotisseur de même que les conditions de reventes ou de locations successives consenties par les premiers acquéreurs.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Les règles visées à l'article 1^{er} s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur 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 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.

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

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

Article 3 : Modification du présent cahier des charges

Toute modification sera soumise aux dispositions de l'article L 315-3 du code de l'urbanisme.

Chapitre 2 : Dispositions concernant les équipements

Article 1 : Les équipements communs

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir : voies de desserte, chemins de services, réseaux secs, éclairage public, eau potable et défense incendie, système d'assainissement pluvial à la parcelle et ouvrages d'assainissement des eaux usées, espaces verts et bassins paysagers, parcours de santé et de promenade, mobilier urbain et signalétique de zone.

Le tout ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces du dossier de lotissement déposé et approuvé (annexe 1 de l'arrêté de lotissement)

Ils sont propriété de la ville de Coquelles qui est chargée de l'entretien et du renouvellement. Le renouvellement et l'entretien du réseau d'eau potable peuvent être assurés par le fermier de la commune si ce dernier, dans son contrat d'affermage, a cette obligation. Les installations d'assainissement pluvial et eaux usées sont entretenues et renouvelées par la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Si la charge et le renouvellement de ces installations est transférée à la ville de Coquelles, cette dernière assumera ledit transfert de charges.

Article 2 : Les équipements particuliers

Les coffrets de branchement électrique et gaz seront insérés dans un muret technique édifié sur la propriété de l'acquéreur en limite du domaine public pour en permettre l'accessibilité. Ce muret technique est financé par la ville de Coquelles.

Un regard de visite des eaux usées sera mis à disposition des acquéreurs sur le domaine public. Le raccordement au collecteur des eaux usées sur ce regard sera obligatoire. Les acquéreurs devront admettre sur leur propriété à proximité du domaine public les regards ou chambres techniques des services eau et téléphonie. Ces regards ou chambres seront à la charge du preneur.

Pour ces installations construites sur les propriétés privées, les propriétaires ou locataires devront permettre librement l'accès des services publics ou concessionnaires pour la maintenance ou la réparation des équipements.

Ils devront, conformément à la loi sur l'eau, permettre les visites des techniciens chargés de la vérification du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement. Chaque propriétaire devra être avisé du passage des techniciens.

Article 3 :Ordures ménagères

Elles seront déposées sur le domaine privé, en limite du domaine public, à l'intérieur d'un abri qui sera édifié par l'acquéreur selon le plan repris en annexe de l'arrêté de lotissement. Le ramassage et l'élimination des déchets non ménagers seront du ressort des preneurs qui pourront passer tout contrat soit avec une collectivité publique, soit avec un opérateur privé. En aucune façon les ordures ménagères ne seront déposées sur le domaine public.

Article 4 : Signalétique

Sur le domaine public seront installés un ou plusieurs mâts par le lotisseur qui permettront d'héberger les panneaux indicateurs des entreprises. Les panneaux indicateurs seront à la charge des propriétaires ou des locataires qui devront en assurer le renouvellement. Ils devront respecter la charte signalétique définie par la ville de Coquelles.

Les propriétaires ou locataires devront apposer leur signalétique sur le mur de façade conformément au plan d'aménagement des accès repris dans l'annexe 1 de l'arrêté de

lotissement. Les propriétaires ou locataires pourront apposer leur signalétique ou leur logo sur des mâts qui ne devront pas dépasser une hauteur de 6 m.

Article 5 : Aménagement paysager des lots

Les plantations et espaces verts privatifs devront être entretenus régulièrement. Les espaces engazonnés seront tondu régulièrement . Si l'aménagement paysager est de type naturel, le fauchage doit être entrepris deux fois par an minimum.

La ville de Coquelles se réserve le droit en cas de non entretien des parcelles privatives de se substituer au propriétaire des lieux défaillant ou absent pour assurer ledit entretien. Les frais inhérents lui seront réclamés par voie de titre de recette exécutoire émis par le trésorier municipal.

Chapitre 3 : Aggravation des charges

Toute aggravation des charges au domaine public provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui. Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui auraient été causées aux équipements publics lors des opérations de construction sans préjudice de ses recours contre ses entrepreneurs ou fournisseurs. A cette fin, il lui est conseillé de procéder à un état des lieux contradictoire avant l'ouverture du chantier.

Il en sera de même en période d'exploitation ou la responsabilité financière des dégradations occasionnées au domaine public par l'un de ses prestataires incombera exclusivement à l'acquéreur ou au preneur, libre à lui, a posteriori, de se retourner contre le prestataire défaillant.

Chapitre 4 : Circulation et stationnement

L'autorité municipale se réserve le droit par tout dispositif d'interdire le passage du public par la voie de desserte secondaire du lotissement et ce dans l'intérêt des usagers et propriétaires de la zone. Ce dispositif sera prévu par arrêté municipal.

Le stationnement et l'arrêt de tous les véhicules seront interdit sur les voies publiques par arrêté municipal.

Chapitre 5 : Dispositions afférentes aux travaux de construction

Article 1 : Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement de lotissement et du cahier des charges.

Article 2 : Sujétions relatives aux travaux de construction

Les propriétaires, Maîtres d'Ouvrage, Maîtres d'œuvres s'engagent, avant le dépôt de permis de construire, à présenter leur projet à la collectivité locale et à son architecte conseil. Ils s'engagent à prendre en compte les remarques émises par la commission d'évaluation et l'architecte conseil de la commune. (qualité des matériaux, prospect, colorimétrie...)

Article 3 : Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien (éléments extérieurs en bois vernis ou peints tous les trois ans au moins ou peintures des murs de façade périodiquement refaits), de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Article 4 : Obligation de contracter assurance

Les propriétaires seront tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches. Ils assumeront, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

Chapitre 6 : Dispositions relatives aux mutations réalisées par le lotisseur

Article 1 : Délivrance

Le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

Le lotisseur se réserve le droit, s'il le souhaite, de consentir des baux à construction sur les terrains faisant partie de l'assiette du lotissement « Les terrasses de Coquelles ».

Dans cette hypothèse, les baux contiendront obligatoirement une clause aux termes de laquelle les constructions resteront la propriété du preneur en fin de bail ainsi qu'une promesse synallagmatique de vente du terrain. En contrepartie, le preneur sera redevable d'un loyer majoré et d'un supplément de loyer tenant compte des avantages qui lui seront conférés.

Article 2 : Revente des lots

Il est interdit aux acquéreurs de lots de mettre en vente le terrain qu'ils auront acquis avant l'achèvement total de la construction, sans en avoir avisé préalablement la ville de Coquelles ; celle-ci pourra exiger soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à l'acquéreur agréé ou désigné par elle. Le prix de revente ne pourra être supérieur au prix initial d'achat actualisé en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre la date d'achat et la date de la revente.

Article 3 : Adhésion à la charte PALME

Chaque acquéreur adhèrera de plein droit, par le simple fait de son acquisition, à la charte PALME. Il devra donc s'engager à respecter ladite charte et à participer aux réunions périodiques de ses adhérents.

Chapitre 7 : Dispositions relatives aux servitudes

Article 1 : Servitudes Gaz De France

a) Création de servitudes

L'aménageur confère le droit au distributeur, à ses collaborateurs ou à toute personne habilitée par lui, de pénétrer dans les parties communes du Lotissement et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction ou au raccordement de nouveaux ouvrages, ainsi qu'à l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, l'allongement, l'enlèvement de tout ou partie des canalisations et accessoires.

L'aménageur consent expressément au distributeur une servitude pour établir à demeure dans l'emprise des parties communes du lotissement les ouvrages destinés à l'alimentation en gaz naturel des constructions qui seront édifiées (canalisations, accessoires et autres installations).

La constitution de servitude sera réitérée devant notaire dans une convention de servitude que l'aménageur s'engage à signer sur simple demande du distributeur et qui sera publiée et enregistrée au bureau des hypothèques aux frais du distributeur.

Il est précisé à l'aménageur que toutes plantations d'arbres ou autres et/ou constructions sont interdites sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre du réseau du distributeur. Cette disposition figurera dans la convention de servitude conclue entre l'aménageur et le distributeur.

Lors des cessions de terrains, l'aménageur s'engage expressément à inscrire dans les actes successifs l'existence de cette servitude. Ces conventions de servitude préciseront également que toutes plantations d'arbres ou autres et/ou constructions sont interdites sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre du réseau du distributeur.

b) Ouvrages en concession

Le distributeur en tant que concessionnaire du réseau de distribution publique a vocation à incorporer dans la concession de la commune de Coquelles, à l'issue de la remise de l'ouvrage, tous les ouvrages à l'intérieur de la zone du lotissement jusqu'à l'amont des compteurs, afin d'en assurer l'exploitation et l'entretien.

L'aménageur déclare par la présente être informé des principales caractéristiques de ce régime et des conséquences qu'il entraîne pour lui.

De plus, il sait que, conformément au cahier des charges annexé au contrat de concession pour la distribution publique de gaz, les collaborateurs qualifiés du distributeur ou de ceux des

entreprises dûment habilitées par le distributeur doivent avoir à toute époque libre accès aux compteurs individuels et à ses dispositifs additionnels.

Aussi, l'aménageur s'engage, dans la mesure du possible, à ce que tous les compteurs soient implantés en limite des terrains pour assurer leur accessibilité.

Article 2 : Servitudes Electricité De France

Au titre des dispositions du décret du 20 mars 1970, l'acquéreur doit mettre à la disposition d'EDF les terrains ou locaux destinés aux postes de transformation de distribution publique d'électricité. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci doivent être conformes aux spécifications EDF qu'il appartient à l'acquéreur de se faire préciser directement par ses services.

Cette mise à disposition donnera lieu à l'établissement de conventions particulières entre l'acquéreur et EDF.

Dans le cas où la réalisation des postes de distribution publique serait nécessaire avant cession des terrains ou des bâtiments à des tiers ; la Commune de Coquelles s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus.