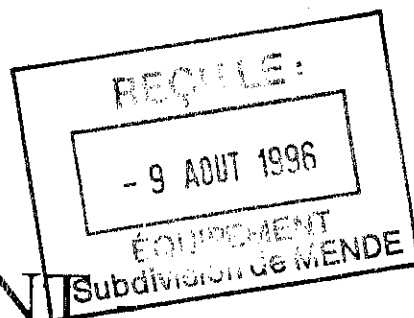


ZONE ARTISANALE DU SECHERON

- LOTISSEMENT



8. CAHIER DES CHARGES

Dossier réalisé par:
Cabinet Couët
Géomètre-Expert
16, allée Piencourt
48000 MENDE

Tél : 66 49 22 83
Fax : 66 49 25 93

D 1002

Juil. 1996

COMMUNE DE SAINT-BAUZILE

LOTISSEMENT DU SECHERON

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 - Objet du Cahier des Charges

Le présent cahier des charges a pour objet :

- a) Les règles de caractères contractuels du lotissement de la zone artisanale du SECHERON sur la commune de SAINT-BAUZILE.
- b) Les conditions générales des ventes qui seront consenties par la commune (lotisseur), de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE 2 - Opposabilité du Cahier des Charges

Les règles ci-dessus visées s'imposent :

- dans les rapports entre la Commune et les propriétaires des terrains à bâtir,
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le Cahier des Charges est opposable à, et par quiconque, détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement de la zone artisanale du SECHERON.

ARTICLE 3 - Morcellement prévu dans le cadre de la réalisation du lotissement

Le lotissement comprendra 10 lots prédécoupés

L'acquéreur d'un lot ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et surfaces des lots autres que le sien.

ARTICLE 4 - Destination des lots - constructions autorisées

Les lots du lotissement sont destinés à être cédés à des artisans entrepreneurs, commerçants, industriels, etc...

Ils pourront être également vendus à des entreprises commerciales dont l'installation est susceptible d'entraîner la création d'emploi.

Pourront être également admises sur ce lotissement artisanal, des professions payant patente.

Ce lotissement est réservé à la construction de locaux artisanaux, industriels ou commerciaux tels que définis ci-dessus.

Il sera toléré un logement de fonction sur chacun des lots.

Le logement de fonction devra être intégré au local artisanal commercial ou professionnel. Sa surface ne devra pas excéder 50% de la surface hors oeuvre de la partie artisanale, industrielle ou commerciale sans toutefois excéder 180 m² hors oeuvre maximum.

Les constructions artisanales, industrielles ou commerciales devront impérativement être réalisées avant le logement de fonction ou simultanément.

L'acquéreur sera tenu de présenter à Monsieur le Maire de SAINT-BAUZILE avant la vente du lot un projet des constructions et aménagements prévus dans le cadre de son activité.

Les établissements de première classe et de deuxième classe dont le fonctionnement serait susceptible d'occasionner un danger ou une gêne pour les établissements voisins, pourront être interdits par l'autorité communale ou départementale.

ARTICLE 5 - Conditions générales de vente

1 - Le lot vendu

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte les formes figurées telles qu'elles figurent au plan de vente ci-annexé et leurs contenances définies après piquetage du lotissement par le Géomètre-Expert chargé de son implantation.

Il déclare bien connaître le tracé général des voies existantes et aménagées d'après le projet de lotissement.

L'acquéreur prend le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison du dit état.

Il peut provoquer un mesurage contradictoire dans les deux mois suivant la signature de l'acte. Si ce mesurage fait ressortir une différence de surface, il n'y aura pas de droit de résiliation de vente, mais un ajustement de prix proportionnel à la différence de surface.

S'il n'use pas de ce droit dans le délai de deux mois, la contenance de son ou de ses lots ne pourra donner lieu à réclamation. Cette opération s'effectue au frais de l'acquéreur.

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain une voie donnant accès sur les parcelles riveraines.

2 - Le délai de réalisation des constructions

Les constructions devront être réalisées dans un délai maximum de DEUX ans, à compter de la signature de l'acte d'acquisition, à peine de résolution de l'acte de vente.

Cependant, dans le cas où des lots contigus seraient acquis par un même propriétaire, une construction au minimum devra être réalisée sur l'un des lots dans le délai précité, le délai de réalisation des autres constructions étant redéfini en accord avec Monsieur le Maire de SAINT-BAUZILE.

3 - La revente d'un lot

Tout acquéreur ne pourra procéder à la revente de son lot qu'après achèvement de la construction proposée au permis de construire et obtention du Certificat de conformité.

4 - L'obligation de souscrire au «Pacte de Préférence» au bénéfice de la Commune, tel que défini ci-dessous.

- La Commune, afin d'assurer le bon fonctionnement de la zone artisanale du SECHERON bénéficiera sur chaque terrain et sur chaque construction éventuellement y édifiée, d'un pacte de préférence.
- Le propriétaire en cas de revente, devra au préalable proposer la vente à la Commune par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.
- La Commune disposera d'un délai d'un mois du jour de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner pour indiquer sa décision d'user de son droit.
- Passé le dit délai d'un mois sans que la commune ait manifesté son intention d'acquérir, elle sera réputée y avoir renoncé.
- En cas d'usage de son droit la commune disposera d'un délai de trois mois pour régulariser son acquisition.
- Les termes du présent pacte de préférence devront être intégralement reproduits dans les actes de vente ou de revente des lots du lotissement bâtis ou non bâtis.

5 - L'obligation d'avoir le Siège Social sur la Commune de SAINT-BAUZILE

Toutes les activités créées sur la zone devront avoir leur siège social sur la Commune de SAINT-BAUZILE.

Dans le cas de déplacement d'une activité existante à l'extérieur, sur le présent Lotissement, il y a obligation soit de déplacer le siège social, soit de créer un établissement secondaire sur la Commune.

6 - L'implantation des constructions

Avant le début des travaux l'acquéreur fera planter à ses frais les bâtiments et les clôtures prévus au Permis de Construire, par le Géomètre-Expert de l'opération et fournira à la Mairie un exemplaire du plan de ces implantations. Les travaux ne pourront commencer qu'après accord de la Mairie sur le plan fourni.

ARTICLE 6 - Prise de possession

L'entrée en jouissance de l'acquéreur aura lieu le jour même de la réalisation de la vente par la prise de possession réelle ; la parcelle dont il s'agit devant être libre de tout bail, fermage, location ou occupation quelconque.

Il subira les servitudes passives, jouira de celles actives de toute nature susceptibles d'exister à la charge ou au profit de la dite parcelle sans recours aucun de ce fait contre le lotisseur.

Les servitudes sont indiquées sur le plan de vente.

Il respectera et se conformera strictement à toutes les clauses et conditions en vigueur et notamment au règlement général de la zone et au présent Cahier des Charges.

Il paiera les impôts, taxes, charges et contributions de toute nature afférentes à ladite parcelle à compter du jour de son entrée en jouissance.

ARTICLE 7 - Litige entre les acquéreurs

Tout acquéreur est en droit d'exiger des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par la présente instruction.

En conséquence, et dans le cas où il se prétendrait lésé, l'acquéreur sera subrogé aux droits du lotisseur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions.

Toute discussion devra se vider directement avec les autres propriétaires sans que dans aucun et sous aucun prétexte l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE 8 - Assurances

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une Compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé le Maître de l'ouvrage aura le privilège sur l'indemnité due par l'assurance en cas de sinistre.

L'acquéreur devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs successifs l'obligation d'assurer les constructions élevées sur le terrain.

ARTICLE 9 - Frais et honoraires

Les frais, droits et honoraires afférents à la cession des terrains seront supportés par l'acquéreur. Il est en outre précisé que les prescriptions du présent Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins du vendeur dans l'acte de cession et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

ARTICLE 10 - Solidarité

Au cas où les terrains seraient acquis conjointement par plusieurs personnes, il y aura solidarité entr'elles et les droits et actions, tant personnels que réels du lotisseur, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de leurs héritiers ou représentants.

ARTICLE 11 - Obligation de se conformer aux dispositions légales

Les entreprises installées dans ce lotissement sont soumises à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Elles devront observer les prescriptions édictées en matière d'hygiène industrielle, de sécurité, et de défense civile et se soumettre aux dispositions qui régissent les établissements dangereux insalubres ou incommodes.

ARTICLE 12 - Utilisation des voies de communication et raccordement des lots aux dites voies

Le lotissement est desservi par des voies routières dont le tracé et les caractéristiques sont définis sur le projet annexé à la demande d'autorisation de création.

Le stationnement sera interdit sur les voies routières et les acquéreurs des lots devront prévoir dans le cadre des aménagements de leur lot, les aires de stationnement prévues au plan d'occupation des sols.

La position de l'accès aux lots devra être déterminée en accord avec la Commune de SAINT BAUZILE.

Les frais correspondant à la réalisation de cet accès sont à la charge de l'acquéreur.

L'ensemble de cet accès devant comprendre obligatoirement :

- le busage du fossé en canalisation béton série 135A sur une largeur de 8,00 m.
 - deux têtes de buse maçonnées en pierre calcaire,
- fera l'objet de plans annexés à la demande de permis de construire.

Le raccordement des entrées des lots à la chaussée s'opérera au moyen d'inflexions à réaliser au frais et à la diligence des acquéreurs. Les pentes, niveaux et caractéristiques de ces inflexions devront être calculées de telle sorte que leur exécution et leur utilisation ne causent aucun dommage à la voirie existante.

Le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique et l'acquéreur aura sur les voies des droits de jour, de vue, et d'issue.

Il est à noter qu'à dater du jour d'entrée en jouissance de son lot chaque acquéreur sera tenu responsable des dégradations commises à la voirie par ses entreprises ou par son matériel propre.

ARTICLE 13 - Utilisation des divers réseaux et branchements particuliers des lots à ces réseaux

1. Réseau eaux usées - eau vannes

Les eaux usées seront traitées par géoassainissement par filtre à sable vertical, puis évacuées via la canalisation des eaux usées mise en place.

Les frais occasionnés par l'étude et la réalisation de ce dispositif sont à la charge de l'acquéreur.

L'ensemble du dispositif d'assainissement devra être conforme aux normes en vigueur et le projet devra être présenté à M. le Maire de SAINT BAUZILE avec la demande de permis de construire.

La surface nécessaire pour ce dispositif doit être hors passage de véhicule.

2. Fossés d'évacuations des eaux pluviales

L'acquéreur d'un lot devra raccorder son lot au réseau pluvial existant (fossés) sous réserve de l'autorisation donnée par la Mairie de SAINT-BAUZILE aux conditions suivantes :

- fournir : les plans, profils, note de calcul de réseau créé et les caractéristiques des effluents rejetés.

a) cas des eaux industrielles non polluantes :

Conformément aux instructions du 6 juin 1953, 21 septembre et 8 octobre 1967 relatives aux prescriptions applicables dans le cas des établissements se trouvant à proximité des prises d'eau potable, il sera admis le rejet d'eaux industrielles au réseau pluvial sous réserve des prescriptions générales ci-après qui seront complétées pour chaque établissement en fonction de leur productivité par arrêté préfectoral pris à la demande de l'Inspection des établissements classés et après avis du Conseil Départemental d'Hygiène, conformément à l'article 44 du décret n° 64-303 du 1er avril 1964.

- l'effluent ne contiendra pas plus de 30 mg/litre de matière en suspension,
- l'effluent devra présenter une demande biochimique en oxygène inférieur ou égale à 40 mg/litre,
- l'effluent ne devra présenter qu'une concentration en matière organique telle que la teneur en azote totale du liquide n'excède par 10 mg/litre exprimés en azote élémentaire,
- l'effluent ne devra présenter aucun indice chimique de pollution ni de concentration en substances toxiques ou indésirables supérieure à celle prévue pour les eaux potables (décret n° 0 61-859 du 1er août 1961),
- le débit instantané de rejet ne devra pas excéder le débit susceptible de nuire à la bonne conservation et au bon fonctionnement des ouvrages.

b) cas des eaux industrielles polluantes :

Les eaux industrielles qui ne répondraient pas au critères de l'article 13 a) ci-dessus seraient admises au réseau vanne après traitement par l'acquéreur afin de rendre l'effluent conforme aux prescriptions ci-après :

- l'effluent ne contiendra pas plus de 1g/litre de matières en suspension,
- l'effluent présentera une demande biologique en oxygène inférieure à 500 mg/litre,
- l'effluent devra présenter une concentration en matière azotée telle que la teneur en azote totale de liquide n'excède pas 500 mg/litre exprimés en azote élémentaire,
- l'effluent sera neutralisé à un ph compris entre 5.5 et 8.5,
- l'effluent sera ramené à une température inférieure ou égale ou au plus égale à 30 degrés.
- l'effluent ne devra contenir aucun composé cyclique, hydroxylés et leurs dérivés allogénés,

- l'effluent ne devra contenir aucun produit susceptible de dégager en égout directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, de gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables,
- le débit instantané de rejet ne devra jamais excéder des débits susceptibles de nuire à la bonne conservation et au bon fonctionnement des ouvrages et notamment à la station d'épuration.

- veiller tout particulièrement à ce que l'ensemble des eaux de ruissellement ne puisse être pollué chimiquement à l'intérieur du lot avant leur admission au fossé.

- interposer une grille sélective destinée à arrêter l'ensemble des corps flottants, et réaliser, vidanger et entretenir un bassin de décantation.

- prendre à sa charge entière s'il y a lieu l'ensemble des frais de réfection des ouvrages existants : plantation, etc... et se plier aux prescriptions techniques édictées par la Mairie.

3 Réseau eau potable

Les demandes de concession devront être adressées par l'acquéreur à la commune.

L'acquéreur, si nécessaire, devra prendre en charge la fourniture et la pose de réducteurs de pression.

4 Réseau électrique

Les frais de branchements sont à la charge de l'acquéreur de même que la délivrance des autorisations et contrats d'abonnement sont à la diligence de l'acquéreur.

5 Réseau télécommunications

Les demandes d'abonnement au téléphone et de desserte par le réseau télex devront être adressées par les acquéreurs à Monsieur le Directeur Départemental des Télécommunications.

Le lotisseur ne peut en aucun cas se prononcer sur la durée de l'instruction administrative de ces requêtes.

L'acquéreur et ses ayants cause, à quelque titre que ce soit, feront en outre leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à passer avec les concessionnaires, services publics ou collectivités habilités à exploiter et à entretenir les dits réseaux ainsi que du versement des taxes, droits ou contributions dus en raison des branchements effectués ou des prestations servies.

ARTICLE 14 - Exécution des travaux par les représentants de l'acquéreur

Pendant la durée des travaux, l'acquéreur sera tenu de clôturer son chantier. Il ne devra effectuer aucun dépôt de matériaux hors de cette clôture.

Les entrepreneurs chargés par l'acquéreur de la construction des bâtiments, ainsi que tout transporteur agissant pour le compte de l'acquéreur pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Mairie sous réserve de l'accord de celle-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées.

L'acquéreur est responsable envers la Mairie des dégâts de toute nature que ses entrepreneurs ou transporteurs causeraient par suite de l'inobservation des mesures précitées aux ouvrages de voirie, aux divers réseaux ainsi qu'aux aménagements existants et sera tenu de faire réparer sur simple injonction de la Mairie.

Pour garantir son obligation de réparer, l'acquéreur devra insérer dans ses marchés de travaux, les dispositions nécessaires et se réserver, éventuellement le droit de prélever le montant des réparations sur le montant des situations de travaux ou de factures dues.

ARTICLE 15 - Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

ARTICLE 16 - Servitude diverses

- Les acquéreurs sont censés avoir connaissances des servitudes de passage de canalisations pouvant grever leurs lots. Celles-ci sont indiquées sur les plans de vente.
- Les acquéreurs des lots ne devront se raccorder aux différents réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés par le Maître de l'ouvrage.
- Le jour de la passation de l'acte authentique, les acquéreurs seront censés avoir une parfaite connaissance des servitudes apparentes qui grèvent leurs lots ou créent certaines gênes : implantations de candélabres, etc....
- La surface des planchers des rez de chaussée devra se trouver à + 30 cm du point le plus bas du terrain naturel existant à l'emplacement de la construction.

ARTICLE 17 - Gaz

Il n'y aura pas d'installation gaz de ville dans la zone artisanale du SECHERON.

Toutefois, pourront être autorisés des containers de gaz liquide à condition que l'installation réponde à toutes les normes et règlements en vigueur.

ARTICLE 18 - Modification du présent cahier des charges

Les dispositions de l'article 5 qui précède, afférentes aux conditions générales de vente, peuvent être modifiées s'il plaît au lotisseur, lors de la conclusion des ventes.

Monsieur le Maire de SAINT-BAUZILE