

**COMMUNE DE SARAN**  
**ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES**  
**LA MOTTE PETREE**

**CAHIER DES CHARGES**

Adopté par la Commune de Saran aménageur  
par Délibération du Conseil Municipal du 22 décembre 2017

## **SOMMAIRE**

CAHIER DES CHARGES.....	1
Chapitre 1.1 Dispositions relatives au cahier des charges.....	3
Article 1.1.1 - Objet du cahier des charges.....	3
Article 1.1.2 - Champ d'application.....	3
Article 1.1.3 - Durée.....	4
Article 1.1.4 - Objet de la cession .....	4
Article 1.1.5 - Publicité.....	5
Article 1.1.6 – Modifications.....	5
Chapitre 1.2 - Dispositions relatives aux équipements à usage commun.....	5
Article 1.2.1 - Consistance.....	5
Article 1.2.2 - Utilisation des équipements communs durant les travaux.....	5
Article 1.2.3 - Propriété des équipements à usage communs.....	6
Chapitre 1.3 – Dispositions afférentes aux travaux de construction.....	6
Article 1.3.1 - Obligation de construire.....	6
Article 1.3.2 - Délais d'exécution.....	6
Article 1.3.3 - Prolongation éventuelle des délais.....	7
Article 1.3.4 - Résolution en cas d'inobservation des obligations et délais.....	7
Article 1.3.5 - Vente – Location – Partage des terrains cédés.....	8
Article 1.3.6 - Remblais – adaptation du sol.....	9
Article 3.7 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.....	9
Article 2.1.1 - Délimitation des terrains cédés - Bornage.....	11
Article 3.1.1 - Obligations générales.....	11
Article 3.1.2 - Servitudes.....	12
Article 3.1.3 - Obligations en matière de V.R.D. et espaces verts.....	12
3.1.3.1 - Conditions générales de raccordement.....	12
3.1.3.2 - Voirie.....	13
3.1.3.3 - Moyens de lutte contre l'incendie.....	13
3.1.3.4 - Déchets industriels.....	13
3.1.3.5 - Ordures.....	13
3.1.3.6 - Espaces libres et plantations.....	13
Article 3.1.4 - Dispositions afférentes aux travaux de construction.....	15
3.1.4.1 Remarques sur la réalisation.....	15
3.1.4.2 Entretien extérieur des constructions.....	15
3.1.4.3 Écoulement des eaux.....	15
3.1.4.4 Réseaux.....	15
3.1.4.5 Défense incendie.....	16
3.1.4.6 Bruit.....	16
Article 3.1.5 - Tenue des chantiers.....	16
3.1.5.1 Droits et obligations de la Ville de Saran.....	16
3.1.5.2 Droits et obligations de l'acquéreur.....	16
3.1.5.3 Déblais.....	17
3.1.5.4 Salissures et dégradations des voies du domaine collectif.....	17
Article 3.1.6 - Bonne tenue générale.....	17
Article 3.1.7 - Publicité, Enseignes et préenseignes.....	18
Article 3.1.8 - Contrôle des réalisations - Plans de recollement.....	18
Article 3.1.9 - Assurance.....	18
Article 3.1.10 - Association syndicale des propriétaires.....	18

# **TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **Chapitre 1.1 Dispositions relatives au cahier des charges**

### **Article 1.1.1 - Objet du cahier des charges**

Le présent cahier des charges définit les règles de caractère privé du lotissement communal dédié aux activités artisanales de « la MOTTE PETREE » située sur le territoire de la Commune de Saran, maître d'ouvrage de l'aménagement de cette zone, dont elle commercialise les terrains équipés.

Il comporte les « *clauses types à insérer dans le cahier des charges annexé à l'acte de cession d'un terrain destiné à la construction d'un seul bâtiment à usage principal autre que l'habitation ou à l'installation d'un établissement industriel ou commercial comportant un ou plusieurs bâtiments lorsque le cessionnaire n'est pas une collectivité publique ou un établissement public* » de l'**annexe 3** visée à l'article R.411-2 créé par décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014 en application de l'article L.411-2 créé par ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014 qui indique notamment « *...des cahiers des charges types définis par décret en conseil d'état précisent les conditions selon lesquelles les cessions et les concessions temporaires énumérées à l'article L. 411-1 sont consenties .... Toute dérogation individuelle à ces cahiers des charges ne peut être accordée que par décret en conseil d'État.* »

Dans le présent cahier des charges, la partie prenante sera désignée sous le terme de " l' acquéreur " .

### **Article 1.1.2 - Champ d'application**

Les règles visées s'impose:

- dans les rapports entre la Commune aménageur et les acquéreurs des lots,
- dans les rapports des acquéreurs 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 communal d'activités artisanales de la MOTTE PETREE.

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.

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

Tout acquéreur d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre acquéreur, directement ou par l'Association Syndicale s'il en est créé une, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

**Ces dispositions seront annexées à toute promesse de vente, qu'elle soit unilatérale ou synallagmatique.**

### **Article 1.1.3 - Durée**

Le présent cahier des charges à vocation à s'appliquer sans limitation de durée.

Toute cession ou location des terrains ou de construction ou location vente dans le périmètre de l'opération est subordonnée à l'acceptation par la partie prenante des règles de ce cahier des charges qui sera inséré dans tout acte de mutation (ou de location).

### **Article 1.1.4 - Objet de la cession**

La présente cession est consentie à l'Acquéreur mentionné au présent acte notarié, ou à toute personne dûment habilitée à s'y substituer, en vue de réaliser prioritairement un ou des bâtiments destinés à accueillir des **activités principalement artisanales, de bureaux ou de services**.

Il pourra également y être réalisé accessoirement des constructions à destination de commerce inférieure à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher ou des constructions nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif

Chaque bâtiment et construction devra être édifié en conformité avec les dispositions d'urbanisme en vigueur ainsi que celles du règlement du lotissement, son plan d'ensemble et son règlement particulier.

Il devra, en outre, être observé la prescription ci-après qui fait suite aux préconisations de l'étude d'impact jointe au dossier de Déclaration d'Utilité Publique concernant les lots en bordure d'Espaces Boisés ou situés en périphérie sud et est du lotissement, correspondant en 2018 à des Espaces Boisés Classés (E.B.C) à créer ou à conserver au P.L.U :

- *conservation d'une lisière de 6m d'épaisseur en pleine terre laissée en colonisation végétale spontanée, entretenu par débroussaillage ou coupe conformément à l'article 3.1.3.6 du présent cahier des charges traitant des espaces libres et plantations*

### **Article 1.1.5 - Publicité**

Le présent cahier des charges sera transmis, pour publication, au Bureau des Hypothèques ayant compétence, au plus tard en même temps que la première vente.

### **Article 1.1.6 – Modifications**

Le présent cahier des charges peut être modifié selon les règles de droit privé en vigueur dans ce domaine.

## **Chapitre 1.2 - Dispositions relatives aux équipements à usage commun**

### **Article 1.2.1 - Consistance**

Les terrains compris dans cette zone d'activités font l'objet d'une distinction entre,

- d'une part, les terrains réservés à un usage collectif support des équipements à usage commun restant à appartenir au maître d'ouvrage jusqu'à leur classement dans le domaine public
- d'autre part, les terrains privés destinés à être vendus ou déjà vendus aux divers acquéreurs, divisés en lots à bâtir faisant l'objet d'appropriation particulière, en vue de l'installation d'activités liées aux activités artisanales, de bureaux ou de services telles qu'indiquées à l'article 1.4.

### **Article 1.2.2 - Utilisation des équipements communs durant les travaux**

Tout acquéreur est responsable des dégâts aux équipements communs provenant de tout maître d'œuvre agissant pour son compte sur sa propriété. Il en supporte exclusivement la responsabilité sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causés aux équipements communs lors des opérations de construction par l'acquéreur.

Un seul état des lieux amiable sera dressé par le vendeur dans la semaine précédant la signature de l'acte de cession et en tout état de cause avant tout démarrage de travaux si ceux-ci ont été autorisées par le vendeur préalablement à la signature de l'acte notarié.

L'acquéreur a la possibilité de faire établir un constat d'huissier avant le démarrage de ses travaux et ce, à ses frais exclusifs. Il en transmettra une copie au vendeur afin de permettre le règlement de tout litiges avant démarrage des travaux.

Pendant toute la durée des travaux d'aménagement, le lotisseur peut interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies qu'il aura réalisées.

### **Article 1.2.3 - Propriété des équipements à usage communs**

Les équipements à usage commun mentionnés à l'article 2.1 appartiennent à l'aménageur Commune de Saran ; il en assure la gestion et l'entretien jusqu'à leur rétrocession à la collectivité ou établissement concerné, en vue de leur incorporation au domaine public conformément aux règlements publics en vigueur.

## **Chapitre 1.3 – Dispositions afférentes aux travaux de construction**

### **Article 1.3.1 - Obligation de construire**

La Cession est consentie par la Commune de Saran aménageur, avec obligation pour l'acquéreur de construire un bâtiment destiné à l'exercice d'une activité principalement artisanales, de bureaux ou de services telle qu'indiqué à l'article 1.1.4.

**Les bâtiments ou constructions devront avoir une emprise au sol minimum de 200 m<sup>2</sup> par lot.**

L'élevage d'animaux est interdit.

Le stockage de déchets, matériels ou matériaux en dehors d'enceintes non closes ou non couvertes est interdit.

Aucune cession ne sera réalisée avant l'obtention d'un permis de construire explicite.

Il est rappelé l'obligation de respect

- de la prescription de l'article 1.1.4 relative à l'inconstructibilité partielle de certains lots
- des niveaux sonores des bruits de voisinage évoqués à l'article 3.1.4.6 sur le Bruit.

### **Article 1.3.2 - Délais d'exécution**

L'acquéreur s'engage :

- **Déposer**, dans un délai de **4 mois**, à dater de la signature de la promesse de vente devenue définitive, la demande de permis de construire ;

- à avoir **terminé** les travaux de construction des bâtiments dans un délai de **18 mois** à compter du permis de construire devenu exécutoire.

Cette clause sera considérée comme remplie par le dépôt de la déclaration prévue au titre de l'urbanisme (déclaration attestant l'achèvement et la conformité ou équivalent ultérieur introduite par la législation d'urbanisme)

L'**aménagement des abords** des constructions, notamment les espaces verts, devra être réalisé au plus tard à la fin de la première saison appropriée en matière de plantations suivant la réalisation des bâtiments et en tout état de cause **avant 3 ans** à compter de la fin des travaux de construction.

En cas de non respect des règles du présent article, le lotisseur peut mettre en demeure l'acquéreur de réaliser les travaux de construction dans des délais qui lui seront impartis à ce moment, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date. Si l'acquéreur refuse de souscrire cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à l'aménageur ou de les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné par l'aménageur, le prix de rétrocession ou le prix de vente étant fixé dans les conditions prévues à l'article 1.3.4)

Le lotisseur peut, après avoir cherché une solution amiable, demander la résiliation de la vente et/ou le paiement d'une astreinte de 150€ par jour de retard à compter de la mise en demeure de se conformer aux dispositions du présent cahier des charges.

### **Article 1.3.3 - Prolongation éventuelle des délais**

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Le lotisseur peut accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

### **Article 1.3.4 - Résolution en cas d'inobservation des obligations et délais**

La cession de tout ou partie de terrain entrant dans la consistance du lot ou des lots pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur Commune de Saran, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'une des obligations et délais fixés au présent cahier des charges.

En contrepartie, l'acquéreur aura droit à une indemnité de résolution calculée ainsi qu'il suit :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus "a)" est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par des travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La preuve de la plus-value apportée est à la charge de l'acquéreur.

A défaut d'accord amiable, la plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur Commune de Saran étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur requête de l'aménageur Commune de Saran.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L.411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article 1.3.5 - Vente – Location – Partage des terrains cédés**

**Un même acquéreur ne pourra pas acquérir plus de 2 lots contigus.**

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux de construction des bâtiments autorisés par permis de construire, selon les dispositions de l'article 1.3.2, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé l'aménageur Commune de Saran et obtenu son accord. Le prix de revente ne pourra donner lieu à une majoration du prix d'acquisition initiale non justifiée.

L'aménageur Commune de Saran pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux de construction prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur Commune de Saran et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions réglementaires et législatives relatives aux lotissements.

Toutefois l'acquéreur, après réalisation d'une partie de travaux prévus et sous réserve que cette partie ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme autonome, pourra vendre la partie des terrains non utilisés par lui à condition d'en avoir avisé l'aménageur Commune de Saran.

Six mois à l'avance, l'aménageur Commune de Saran pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas d'une telle rétrocession, le prix de la rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnisation de résolution prévue à l'article 3.4, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur

agréé ou désigné par la Commune de Saran, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Aucune location des terrains ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En tout état de cause, toute vente, location ou partage ne pourra avoir pour effet de changer la vocation artisanale indiquée à l'article 1.1.4 des terrains cédés ou de modifier ou altérer les plans d'aménagement de la zone considérée et sera soumis à l'agrément préalable de l'aménageur Commune de Saran.

La forme pour requérir l'avis de la Commune prendra la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception

### **Article 1.3.6 - Remblais – adaptation du sol**

Les acquéreurs sont informés de la nature argileuse du sol des terrains du lotissement.

Des adaptations au sol ponctuelles peuvent être rendues nécessaires sur certains lots du lotissement par notamment la nature du sous sol.

La nécessité de travaux spécifiques liés cette nature, comme des fondations plus importantes qu'à l'ordinaire ou la réalisation de vide sanitaire de hauteur importante, ne pourra en aucun cas engendrer la responsabilité du lotisseur ou la demande d'une quelconque indemnité, les acquéreurs achetant en toute connaissance de cause.

Il est précisé qu'à la connaissance de l'aménageur les lots n'ont pas fait l'objet de remblaiement total ou partiel du sol supérieur à deux mètres, qui nécessiterait la réalisation de fondations spéciales

### **Article 1.3.7 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.**

S'il est expressément indiqué dans l'acte notarié que la cession a été consentie spécialement en vue de l'exercice par l'acquéreur d'une activité déterminée présentant un intérêt particulier pour la vie économique et sociale de la localité ou de la région, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment après l'achèvement des travaux de construction, sans en avoir avisé la Commune de Saran au moins deux mois à l'avance.

La Commune de Saran pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai de 2 mois, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble des fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa

désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'aménageur Commune de Saran.

Il en sera de même en cas de cessation d'activité pour quelque motif que ce soit, l'acquéreur devant, dans un tel cas, observer les prescriptions ci-dessus dans un délai d'un an à compter de la cessation d'activité.

## **TITRE II – OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR**

### ***Article 2.1.1 - Délimitation des terrains cédés - Bornage.***

La Commune de Saran fera procéder, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé contradictoirement un procès-verbal de cette opération. L'acquéreur supportera les frais de cette vérification.

Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation de ces repères dès l'établissement de l'état des lieux préalable à la signature de l'acte notarié et jusqu'à la construction des clôtures.

Toute reconstitution de piquetage, par suite de la disparition des repères sera effectuée par le même Géomètre, aux frais de l'acquéreur comme indiqué ci-dessus.

Quelle que soit la position des réseaux principaux dans l'emprise de la voirie (ou tout autre emplacement), quelle que soit la position du point de branchement des réseaux particuliers privés aux réseaux principaux communs collectifs, les travaux de raccordement à ces derniers, y compris les franchissements de chaussée et de trottoir sont intégralement à la charge des acquéreurs.

# TITRE III – OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

## **Article 3.1.1 - Obligations générales**

L'acquéreur s'engage à :

- accepter sans réserve la forme et la configuration du terrain,
- **prendre possession du terrain** qui lui est cédé **dans l'état où il se trouve** au jour de l'entrée en jouissance et **sans garantie ni réserve concernant l'état du sol et du sous-sol.**
- communiquer à la Commune de Saran un exemplaire complet du rapport sur les sondages, essais de sol ou études de fondations qu'il pourrait être amené à effectuer sur son lot.

Il est précisé, qu'à la connaissance de l'aménageur, les lots à bâtir n'ont pas fait l'objet de remblaiement, total ou partiel, supérieur à deux mètres, qui pourrait nécessiter la réalisation de fondations spéciales de ce fait.

L'acquéreur s'engage également :

- édifier les bâtiments et constructions et réaliser les aménagements du terrain suivant les dispositions prévues au permis de construire et au présent cahier des charges. L'affectation des constructions devra être conforme au permis de construire et au présent cahier des charges.
- effectuer les plantations prévues pour l'aménagement du terrain.
- entretenir les espaces bâtis et non-bâtis qui lui sont propres, même antérieurement à l'édification de toute construction.

Il est précisé qu'à sa connaissance les lots à bâtir n'ont pas fait l'objet de remblaiement totale ou partiel supérieur à deux mètres, qui nécessiterait la réalisation de fondations spéciales

## **Article 3.1.2 - Servitudes**

L'acquéreur devra respecter les dispositions applicables aux terrains privés

Lorsque les réseaux collectifs communs du lotissement se situe dans l'assiette d'un lot, l'acquéreur s'oblige à accepter les servitudes de passage à créer sur le domaine privatif au profit des réseaux.

L'acquéreur ne devra pas s'opposer à l'installation le long ou devant les parties privatives du mobilier urbain nécessaire à l'équipement du lotissement, bornes, fontaines, candélabres, panneaux indicateurs, postes de transformation, poteaux d'arrêt et abribus...

L'acquéreur sera tenu responsable de la conservation des point et bornes topographiques situés sur son terrain, à dater du jour où il est envoyé en possession par la signature de l'acte de cession **ou d'une promesse de vente l'autorisant à réaliser des travaux préparatoires sur le terrain.**

### **Article 3.1.3 - Obligations en matière de V.R.D. et espaces verts**

#### 3.1.3.1 - Conditions générales de raccordement

Dès le début des négociations et au plus tard lors de la passation de l'acte de cession, l'acquéreur devra obtenir l'accord de l'aménageur Commune de Saran et les autorisations des Services et Sociétés concessionnaires sur la puissance électrique à installer, les débits des eaux et effluents à rejeter dans les égouts et qui ne devront pas dépasser les puissances et débits moyens qui ont servi au calcul des avant projets de réseaux, tel qu'il est précisé dans l'article 3.1.4.4 suivant.

Si un renforcement de réseaux est nécessaire, il sera à la charge de l'acquéreur.

S'il est décidé préalablement aux conventions de raccordement, son coût s'ajoutera au prix de vente du terrain.

S'il intervient après la signature de l'acte, l'acquéreur s'oblige à supporter les frais afférents à cette modification.

#### 3.1.3.2 - Voirie

L'acquéreur ne pourra réaliser d'accès à son terrain ou à ses bâtiments qu'aux conditions définies au plan de lotissement. Tout autre emplacement de l'accès devra être agréé par l'aménageur Commune de Saran, maître d'ouvrage.

#### 3.1.3.3 - Moyens de lutte contre l'incendie

Les moyens de lutte contre l'incendie doivent être prévus par l'acquéreur qui fera exécuter et supportera les frais d'installation des dispositifs retenus par les services d'incendie et de secours.

En aucun cas l'aménageur n'a prévu la fourniture en eau nécessaire à cette lutte contre l'incendie

#### 3.1.3.4 - Déchets industriels

Les décharges de déchets industriels sont interdites sur tous les terrains du lotissement.

L'industriel devra utiliser soit les installations spécialisées qui seraient mises en place sur le parc ou à l'extérieur, soit les services d'entreprises spécialisées

### 3.1.3.5 - Ordures

Les dépôts d'ordures sont interdits sur l'ensemble de la zone d'activités artisanales. L'acquéreur en assurera à ses frais l'évacuation ou adhérera au dispositif de ramassage collectif s'il en est créé un.

### 3.1.3.6 - Espaces libres et plantations

La plus grande attention sera apportée au maintien des caractéristiques végétales existantes aux abords immédiats du lotissement.

Lorsqu'une trame de végétation doit exister sur le terrain elle reste à la charge des acquéreurs. Lors de toute implantation une attention particulière sera portée au respect de cette clause. Aucune construction ni aménagement même planaire ne pourra voir le jour au sein de cette trame.

**Les lots en bordure d'Espaces Boisés Classés (E.B.C)** à créer ou à conserver en périphérie Sud et Est du lotissement devront respecter les préconisations de l'étude d'impact.

Une **lisière d'une largeur ( épaisseur) de 6m par rapport à la limite séparative bordant l'EBC sera conservée en pleine terre** et constituée :

- d'une bande de 3 m de haie, entretenue par une coupe tous les 10 à 20 ans ;
- et d'un ourlet de 3 m, entretenu par débroussaillage tous les 3 à 4 ans pour contenir le développement de la lisière.

La colonisation spontanée de la lisière est préférée, néanmoins des plantations peuvent être réalisées parmi les espèces autochtones : Aubépine (*Crataegus monogyna*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Eglantier (*Rosa canina*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Noisetier (*Corylus avellana*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Troëne (*Ligustrum vulgare*), Charme (*Carpinus betulus*). Elle ne pourra supporter aucune installation quelqu'en soit la nature ( par exemple parking, dé^pots de matériels, bassin ou autre b^che...)

Pour les autres lots la même palette enrichie d'essence locale pourra être utilisée. La répartition en pourcentage de chaque espèce, à l'intérieur de cette palette, est laissée à l'initiative de l'acquéreur.

A titre d'exemple :

BOULEAU	BETULA VERRUCOSA
CHARME	CARPINUS BETULUS
CHÊNE	QUERCUS PEDONCULATA
FRENE	FRAXINUS EXCELSIOR
SAULE MARSAULT	SALIX CAPREA

Entière liberté est laissée quant au choix de plantations complémentaires. Cependant, il est conseillé de ne pas s'orienter vers des choix "exotiques", tant pour des raisons de qualité d'ambiance que de chances de reprise des plants. Pour ce qui concerne les plantations de haies en clôture de parcelle, il est conseillé de s'orienter vers des choix de haies de clôtures dites "libres".

Il s'agit de plantation linéaire de végétaux, caducs et persistants, non- destinés à la taille et en mélange de plusieurs genres et espèces.

A titre indicatif, nous pouvons suggérer l'utilisation de:

VIORNE OBIER  
VIORNES HORTICOLES

LAURIER TIN  
ROSIERS ARBUSTIFS

SAULES

CHARME  
HOUX

NOISETIER  
ERABLE CHAMPETRE

VIRBUNUM OPULUS SP.  
VIRBUNUM BURKWOODII  
VIRBUNUM PLICATUM  
VIRBUNUM TINUS  
EVA  
GOLDEN WINGS  
WILLMOTAE, etc.  
SALIX ROSMARINIFOLIA  
SALIX EXIGUA  
CARPINUS BETULUS  
ILEX AQUIFOLIUM  
ILEX ALTACLARENSIS  
CORYLUS AVALLENA  
ACER CAMPESTRE

Le reste des espaces libres devra être engazonné et régulièrement entretenu, les surfaces réservées aux extensions futures y compris.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommages d'aucune clause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est cause.

### **Article 3.1.4 - Dispositions afférentes aux travaux de construction**

#### 3.1.4.1 Remarques sur la réalisation

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres colotis 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 de réparer tous désordres aux aux propriétés privées, voies communes et clôtures.

Il est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs, 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, il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie commune.

Les constructeurs auront l'obligation avant commencement des travaux d'aménager les accès des terrains jusqu'à la chaussée existant en façade desdits terrains conformément au plan d'accès prévu au lotissement, de façon à préserver les trottoirs.

#### 3.1.4.2 Entretien extérieur des constructions

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

#### 3.1.4.3 Écoulement des eaux

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

#### 3.1.4.4 Réseaux

Tous les branchements et réseaux sont enterrés à l'intérieur de son terrain.

L'acquéreur supporte la totalité des frais d'établissement de tous réseaux à l'intérieur de son terrain et doit se soumettre aux règles de gestion de l'aménageur et des gestionnaires et concessionnaires de chacun des réseaux.

#### 3.1.4.5 Défense incendie

Il appartient à l'acquéreur de prévoir tout dispositif de protection incendie.

#### 3.1.4.6 Bruit

Le bruit que fait l'entreprise pour son voisinage est exprimé par la notion d'émergence en dBA. L'émergence correspond à la différence entre le niveau sonore lors du fonctionnement de l'entreprise et le niveau sonore hors fonctionnement de l'entreprise

Les émissions de bruit en limite de propriété respecteront les niveaux d'émergence réglementaire notamment en fonction des tranches horaires: de 7h00 à 22h00, et 22h00 à 7h00, tous les jours de la semaine.

L'exercice d'une activité bruyante ou génératrice de vibration est interdite la nuit (de 22h00 à 7h00), les dimanches et jours fériés.

Qu'elle relève ou non de la réglementation des installations classées, les émissions sonores de chantier ou d'activités des établissements installés dans la zone devront respecter les normes en vigueur.

L'acquéreur prendra toutes les précautions pour limiter le bruit, et respecter les conditions d'utilisation ou d'exploitation de matériels ainsi que les arrêtés municipaux sur les bruits de chantier.

Il équipera son bâtiment ou sa construction de tout système d'insonorisation et d'isolation acoustique pour les locaux construits nécessaires au respect de ces niveaux sonores

## **Article 3.1.5 - Tenue des chantiers**

### 3.1.5.1 Droits et obligations de la Ville de Saran

Afin de tendre à réduire les nuisances aux abords des chantiers, la Commune de Saran pourra :

- Réglementer l'utilisation de la voirie
- Exiger une signalisation adaptée aux itinéraires de chantier (déviation)
- Limiter les points de sortie des camions
- Rendre obligatoire la mise en place de clôtures de chantier
- Exiger un dispositif de décrochage des véhicules avant la sortie de chaque chantier.

### 3.1.5.2 Droits et obligations de l'acquéreur

L'acquéreur sera tenu responsable en son nom, celui de ses maîtres d'œuvre, des ses entrepreneurs ou mandataires de la bonne tenue de son chantier et du respect des règles de sécurité et d'hygiène sur ce chantier ainsi que sur le domaine collectif.

### 3.1.5.3 Déblais

L'acquéreur devra faire son affaire de l'enlèvement de toutes les terres, déblais et matériaux de toute nature non-réutilisés sur place.

La terre végétale et certains déblais pourront être stockés provisoirement sur parcelle en vue d'une réutilisation pour l'aménagement paysager du terrain.

Il est précisé que cet aménagement devra être terminé au moment de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des constructions ce qui implique l'enlèvement des terres en excédent.

### 3.1.5.4 Salissures et dégradations des voies du domaine collectif

Afin d'éviter les chutes de boue, terre et déchets sur les voies publiques :

- l'utilisation régulière d'un dispositif de décrochage est recommandée
- les bennes de "béton prêt à l'emploi" devront être débarrassées des surplus de béton et lavées
- les déchets provenant des toupies seront stockés sur le chantier et les eaux de lavage seront recueillies dans une fosse non-raccordée au système général d'assainissement.

En cas de salissures et dégradations des voies du domaine collectif du fait de son chantier, l'acquéreur aura la charge de faire nettoyer ou réparer la partie concernée du domaine collectif.

Nettoyage ou réparation doivent être exécutés sans délai. Sinon, la Commune de Saran désignera une entreprise chargée de l'exécuter aux frais de l'acquéreur qui s'engage au règlement sur présentation de la facture.

### **Article 3.1.6 - Bonne tenue générale**

Dans l'intérêt général, les terrains doivent être aménagées et entretenues de telle façon que rien ne nuise à leur propreté et à leur bon aspect de même qu'à la tranquillité et à la sécurité des usagers du lotissement. Notamment, le programme de plantations et d'espaces verts devra être exécuté dans les délais prévus à l'article 3.2.

De plus, l'acquéreur est responsable de toute détérioration et non-respect des règles de stationnement sur les aménagements des abords des chaussées du fait de ses salariés, fournisseurs, clients ou visiteurs.

En cas de non-respect de ces obligations, l'aménageur Commune de Saran pourra intervenir pour faire aménager (espaces verts), réparer ou entretenir en état ce qui doit l'être, le tout aux frais de l'acquéreur concerné.

### **Article 3.1.7 - Publicité, Enseignes et préenseignes**

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

- a) Pour les panneaux indiquant qu'un lot ou un bâtiment construit dans le lotissement est à louer ou à vendre.
- b) Pour les panneaux dits de chantier.

**La pose d'enseigne devra respecter la réglementation en vigueur.**

**L'implantation de panneaux publicitaires est interdite**

Toute inscription à caractère publicitaire est interdite, qu'elle soit ou non solidaire des bâtiments.

### **Article 3.1.8 - Contrôle des réalisations - Plans de recollement**

La Ville de Saran aura accès aux plans et documents techniques de toute nature qu'il lui sera nécessaire de consulter pour vérifier que les différentes clauses, tant du présent cahier des charges que de l'ensemble des conventions, contrats ou autorisations auxquelles l'acquéreur doit se conformer, sont respectées. La Commune de Saran aura également accès au chantier. Par ailleurs, l'acquéreur communiquera à la Commune de Saran les plans de recollement des travaux d'aménagement qu'il aura fait réaliser.

**Article 3.1.9 - Assurance**

L'acquéreur s'engage à garantir auprès d'une compagnie d'assurances solvable le recours éventuel des tiers en cas d'incendie, explosion, dégâts des eaux et autre sinistre dès l'ouverture du chantier.

**Article 3.1.10 - Association syndicale des propriétaires**

Il ne sera pas créé d'association syndicale pour gérer l'ensemble des parties communes, celles-ci étant propriété de l'aménageur Commune de Saran et collectivité territoriale. Le classement dans le domaine public sera demandé soit à l'achèvement complet des travaux de V.R.D, soit ultérieurement à sa convenance.

\*\*\*\*\*