

Mairie de BERSON



11, avenue de la Libération

33390 BERSON

Tél. : 05.57.64.35.04

FAX : 05.57.64.24.36

E-MAIL : mairie-de-berson@wanadoo.fr

Site : www.berson.fr –

www.mairie-berson.com

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 04 mai 2017

Date de la convocation :

27 avril 2017

Nombre de membres en exercice	19
Nombre de membres présents	15
Nombre de pouvoirs	1
Nombre de suffrages exprimés	16
Vote : POUR	16
Vote : ABSTENTION	0
Vote : CONTRE	0

Le quatre mai deux mille dix-sept à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la commune de Berson, convoqués par les soins de Monsieur le Maire, se sont réunis au lieu ordinaire des séances du conseil, dans la salle de la Mairie, sous la présidence de Monsieur le Maire.

ETAIENT PRESENTS : 15

Messieurs Jacky ROTURIER, Denis NOEL, Jean-Jacques MARTIN, René BOUSSIRON, Madame Magalie DAUBE, Adjoints au Maire,

Mesdames Nadine HERAUD, Danièle BOIS, Marie-Claire FILLIATREAU, Marie-Claude NOEL, Marie-José LEONIE,

Messieurs Jean-Paul ROY, Jacques DAVOUST, Didier ROMAT, Joël MOUILLOT, André MATHIA.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES AYANT DONNES PROCURATION : 1

Madame Aude BORTOLI a donné procuration à Monsieur Jacques DAVOUST.

ETAIENT ABSENTS : 3

Madame Francette CHOVERO, Messieurs Nicolas BERTAUD et Philippe FRUCHET.

Madame Marie-Claude NOEL a été élue secrétaire de séance à l'unanimité.

Extrait de délibération

DELIBERATION 01/04/05/2017

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT LES LAURIERS-LE BARAIL

Le rapporteur présente au conseil municipal le cahier des charges du lotissement Les lauriers – Le Barail, afin de compléter le règlement du lotissement :

« COMMUNE DE BERSON

LOTISSEMENT LES LAURIERS-LE BARAIL

Au lieu-dit « Le Barail »

CAHIER DES CHARGES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe en application des articles du Code de l'Urbanisme et en particulier les articles R420-1 à R 424-23 les règles et servitudes d'intérêt général, ainsi que l'organisation et le fonctionnement institués dans la totalité du lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un ou plusieurs lots constructibles dudit lotissement.

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs, le règlement applicable au lotissement est celui de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BERSON approuvé le 03 février 2010 reprenant in extenso le règlement en vigueur à la date du permis d'aménager.

Des dispositions propres au lotissement Les Lauriers-Le Barail au lieu-dit « Le Barail » sont édictées pour le secteur AU composé des lots 1 à 36.

Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges - qui sera annexé au dit acte - et comporter l'obligation par son bénéficiaire d'en respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

ARTICLE 2 - PORTEE DU CAHIER DES CHARGES

Il s'ajoute au règlement du Plan Local d'Urbanisme et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé ci-dessus, ainsi que les conditions générales de vente des lots.

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 présent cahier des charges sera publié au Bureau des Hypothèques compétent.

Tout constructeur devra, lorsqu'il entreprendra des travaux, faire prendre connaissance du présent cahier des charges à ses architectes, entrepreneurs, artisans etc...et faire constater par écrit de ses dispositions. Ces techniciens seront eux-mêmes tenus aux mêmes obligations et sanctions que leurs clients.

ARTICLE 3 - VENTE DES LOTS

Le lotissement est cadastré section F 906-907-908-909-939-940-941-942 et 943 pour une superficie totale de 32 829 m². Il est divisé en 36 lots dont vous trouverez les superficies en annexe.

Il sera établi un plan qui sera annexé aux actes de ventes des lots successifs.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive, ses références cadastrales et le numéro des parcelles confrontantes.

Ce plan pourra servir de plan de masse pour toute demande de permis de construire.

La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente (viabilisé et borné) sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place, repérés sur plan.

L'acquéreur d'un lot ne pourra pas le subdiviser.

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS

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

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

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par 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 de réparer tous désordres existants au droit de son lot, aux voies, bordures, trottoirs, clôtures, regards, candélabres, chambre PTT, espaces communs etc...

Il est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, tout dépôt de matériaux ou de gravas sur les voies du lotissement.

Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravas existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie commune.

Les constructions à édifier sur ce lotissement forment un ensemble à usage d'habitation, dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

Interdictions :

- a) d'édifier et d'exploiter sur le lotissement des fabriques, usines ou entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations-services et ateliers-garages ;
- b) d'édifier des ateliers, d'exercer des métiers ou d'exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations ou tout autre cause, seraient de nature à nuire aux voisins ;

- c) tout élevage qu'il soit bovins, ovins, basse-cour...
- d) d'édifier des constructions provisoires ou de caractère précaire, fixes ou mobiles, ainsi que les volières, poulaillers, clapiers, étables ou porcheries, chenils de même que des dépôts de matériaux divers, combustibles solides ou liquides et des déchets ainsi que de vieux véhicules, pneus, etc.
- e) d'affouiller le sol en vue de l'extraction et de l'enfouissement de matériaux divers ;
- f) de laisser les animaux vaquer sur les voies et espaces communs ;
- g) pendant la durée de la construction, de gâcher le mortier sur les trottoirs ou les chaussées et d'y déposer des matériaux ;
- h) d'étendre du linge de façon apparente en façade de chaussée,
- i) de manière générale toutes dispositions certaines au PLU.

Prescriptions :

Les façades « Nord » des constructions ne devront pas comporter d'ouverture clair en vis-à-vis d'autres constructions.

La possibilité d'apposer des panneaux de verre ou de verre granité en ouverture par oscillo battant est malgré tout autorisée.

Les terrasses et les baies vitrées pourront être situées au Sud.

Le pignon des constructions devra être perpendiculaire à la voirie centrale du lotissement et ne pourra pas excéder 7 m de hauteur.

La toiture de la construction principale pourra comporter 3 ou 4 pans.

Toutes constructions devront respecter un recul de 2 m 50 minimum de chaque limite séparative.

Les constructions doubles, accolées, sont autorisées sur une même unité foncière au-dessus de 800 m². Il ne pourra pas être construit plus de 2 logements sur la même parcelle.

Les garages devront être situés en prolongement de l'entrée du terrain et devront respecter un recul de 2 m 50 minimum de chaque clôture.

Les annexes (garages, abris de jardin) pourront être construites à 2 m 50 minimum ou sur limite séparative.

Les annexes (abris de jardin et autres) devront être situées en fond de terrain sauf pour les parcelles des lots 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27 et 28.

Les piscines ne pourront pas être construites sur la mitoyenneté des terrains.

Elles devront respecter un recul de 2 m 50 minimum de chaque clôture depuis le point le plus à l'extérieur et de chaque construction et elles pourront être accolées à la construction principale.

Il ne sera permis aucune décharge sauvage d'ordures ménagères, déchets verts ou autres sur les voies, pas plus que sur les espaces verts attenants à chacun des lots.

Pendant la durée des travaux, les matériaux de chantier etc... pourront être déposés sur les terrains du propriétaire par les différents constructeurs concernés et ce, jusqu'à l'achèvement de leur mission respective ; ceux-ci devront à leurs frais, assurer les nettoyages et remise en état.

Réparation des dégradations :

Lorsque des dégradations sont causées aux équipements communs lors des opérations de constructions par un propriétaire, celui-ci en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires et de la commune, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs avec extension aux sous-traitants et fournisseurs avec lesquels il s'oblige à demander un état des lieux contradictoire avec éventuellement constat d'huissier et présence d'un représentant de la commune.

ARTICLE 5 - SERVITUDES

L'implantation des clôtures et portails d'entrée devra tenir compte des ouvrages existants (bordures, coffrets, canalisations, regards...).

Les acquéreurs devront obligatoirement se raccorder aux divers branchements particuliers installés sur le lotissement (électricité, eau potable, assainissement collectif).

L'accès au lot par les entrepreneurs chargés de l'édification de la construction, devra uniquement se faire par l'emplacement prévu et défini sur le plan.

ARTICLE 6 - DEMARCHE EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Ce lotissement s'inscrit dans une démarche de développement durable et de respect de l'environnement. En tout état de cause, sa conception générale, sa composition et les règles qui y sont applicables sont établies dans l'intérêt général et individuel pour minimiser l'impact des constructions sur l'environnement.

ARTICLE 7 - BRANCHEMENTS

Les constructions devront obligatoirement être raccordées aux différents réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement collectif.

Tous les réseaux (électricité, eau potable, assainissement, éclairage public et téléphone) seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 8 - UTILISATION ET ENTRETIEN

• Entretien extérieurs :

Dans l'intérêt du lotissement, tous les acquéreurs devront entretenir soigneusement leur parcelle.

Chaque acquéreur devra malgré tout veiller au bon entretien de son « avant » de parcelle.

Les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade et devront se conformer aux règles établies par les services municipaux concernant le désherbage et éventuellement le déneigement.

L'entretien des espaces verts extérieurs sera réalisé par les services techniques de la ville.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, et pour toutes les parcelles non construites, le vendeur, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant, doivent assurer l'entretien et le débroussaillage régulier de leur lot afin d'éviter la prolifération des végétaux et des nuisibles.

La pelouse devra être tondue régulièrement et les haies et arbres taillés afin de respecter les limites de séparation et de hauteur.

• Dégradations :

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, les ouvriers et eux-mêmes travaillant pour son compte.

Il devra remettre immédiatement en état et à ses frais les dégâts éventuels.

Toute dégradation choquante à l'esthétique de chaque parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

Toute clôture en mauvais état ou cassée devra être réparée ou remplacée dans les 3 mois après constatation.

• Stationnement :

Il est interdit de stationner sur la chaussée du lotissement.

Un véhicule ne pourra pas stationner plus de 48 heures sur les parkings communs.

Tout stationnement de caravane et de mobil-home à usage d'habitation est strictement interdit dans l'enceinte et aux abords du lotissement. Le stationnement des caravanes et des camping-cars ne sera autorisé que sous abri au sein même d'un lot.

Pendant la durée des travaux, une caravane est autorisée sur la parcelle, pour le propriétaire des lieux, après demande écrite au préalable auprès du Maire de la commune.

Ce stationnement ne pourra toutefois pas excéder 1 an renouvelable une fois par demande écrite.

• Obligation :

Dans les six mois suivant l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.

• Interdiction :

Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

ARTICLE 9 - ASPECT EXTERIEUR

L'acquéreur devra respecter le détail des constructions extérieures afin d'obtenir une homogénéité du lotissement.

Le choix des coloris devra être conforme au PLU, l'acquéreur aura la possibilité de s'adresser à la mairie qui le conseillera utilement.

La clôture de la façade avant devra être composée :

- D'un muret plein de soubassement de 0 m 80, crépis de couleur ton pierre ou clair, et complété d'une partie en bois ou grillage allant jusqu'à 1 m 50 maximum,
- D'une haie de végétaux positionnée à 80 cm en intérieur de la clôture, d'une hauteur de 2 m maximum,

- D'un portail en aluminium ou bois plein ou ajouré, ayant un recul de 5 m par rapport à la clôture,
- Les boîtes aux lettres devront être jumelées de part et d'autre de la limite séparative des parcelles et situées au-dessus des coffrets techniques (voir plan)

La clôture de séparation devra :

- Etre élevée à cheval sur les limites séparatives des lots,
- Etre pleine en parpaing de 2 m de hauteur maximum ou en grillage et potelets vert foncé renforcé d'une haie de végétaux positionnée à 80 cm en intérieur de la clôture, d'une hauteur de 2 m maximum.

La clôture de fond des parcelles des lots 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27 et 28 devront être en grillage et potelets vert foncé renforcé d'une haie de végétaux positionnée à 80 cm en intérieur de la clôture, d'une hauteur de 2 m maximum.

Les accès et portillons sur les clôtures limitatives de fond de parcelles ne seront pas autorisées.

ARTICLE 10 - ASSURANCE

Les acquéreurs devront faire assurer leur propriété dès la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 11 : CIVILITE

- Animaux :

Les élevages et meutes de toute sorte sont interdits, la liste n'étant pas exhaustive.

- Bruits :

Le bruit est réglementé par arrêté préfectoral chaque année, malgré tout il est recommandé aux futurs acquéreurs de respecter le calme surtout après 22 heures et de ne pas s'adonner à des bruits gênants après minuit sans avertir au préalable ses voisins (fêtes, regroupements, etc.)

- Ordures ménagères :

Le ramassage des ordures ménagères se fera au devant des parcelles, pour le bon déroulement de l'opération, chaque acquéreur devra positionner ses containers d'ordures la veille au soir du ramassage au bord de la voirie et les retirer rapidement après collecte.

ARTICLE 12 : REVENTE

Aucune revente d'un lot ne pourra être réalisée par son propriétaire tant que celui-ci aura commis des infractions au présent cahier des charges ou aux autres documents du présent lotissement.

Aucune revente ne sera possible en cas d'infraction aux règles d'urbanisme.

ARTICLE 13 : PUBLICITE – ETALAGES

Toute publicité ou affichage sont interdits sous réserve des exceptions suivantes :

- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- Pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées si celles-ci sont autorisées,
- Pour les panneaux dits de chantier.

Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

ARTICLE 14 : LITIGES

Pour tous litiges ou toutes procédures de recours, le Tribunal compétent est le Tribunal Administratif de Bordeaux, domicilié 9 Rue Tastet, 33000 BORDEAUX (Téléphone : 05.56.99.88.00)

Annexe 1 : plan de composition du lotissement

Après avoir pris connaissance des différents éléments présentés et en avoir délibéré, le conseil municipal, à 16 POUR – 0 CONTRE – 0 ABSTENTION décide d'accepter le présent cahier des charges du lotissement les Lauriers - le Barail et autorise Monsieur le Maire à poursuivre les démarches de la mise en place.

Fait à BERSON, le 19 mai 2017.

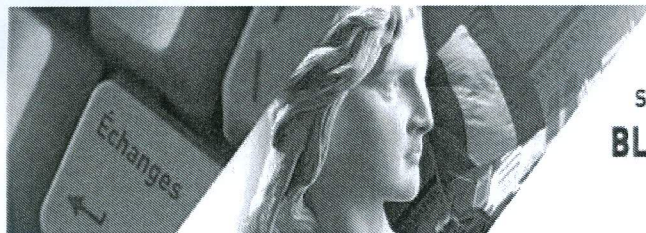


Le Maire,

Jacky ROTURIER.

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.



Bienvenue
sur votre plateforme
BL échanges sécurisés



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : Mairie de BERSON

Utilisateur : SAMAZEUILH Karine

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Délibérations
Numéro de l'acte:	0101052017
Date de la décision:	2017-05-04 00:00:00+02
Objet:	LOTISSEMENT LES LAURIERS LE BARAIL
	Cahier des charges
Classification matières/sous-matières:	2.1
Identifiant unique:	033-213300478-20170504-0101052017-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier.		
033-213300478-20170504-0101052017-DE-1-1_0.xml	text/xml	822
nom de original:		
LOTISSEMENT LES LAURIER CAHIER DES CHARGEZS.pdf	application/pdf	933248
nom de métier.		
033-213300478-20170504-0101052017-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	933248

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	23 mai 2017 à 11h41min03s	Dépôt initial
En attente de transmission	23 mai 2017 à 11h46min01s	Accepte par le TdT : validation OK
Transmis	23 mai 2017 à 11h46min05s	Transmis au MIOCT
Acquittement reçu	23 mai 2017 à 11h47min40s	Recu par le MIOCT le 2017-05-23