

VILLE DE MERIGNAC

*

Parc de MERIGNAC-RESIDENCE

*

SECTEUR D'IMMEUBLES INDIVIDUELS

*

EXPOSE

CHAPITRE I

Règles et servitudes d'intérêt général.

- Art. I - Propriété du sol des voies.
- Art. II - Affectation perpétuelle du sol des voies à la circulation publique.
- Art. III - Obligation de souffrir les travaux.
- Art. IV - Entretien des Voies - Eclairages - Arrosage.
- Art. V - Décharges et dépôts.
- Art. VI - Seuils et Trottoirs.
- Art. VII - Constructions
- Art. VIII - Coordination
- Art. IX - Clôtures et Plantations.
- Art. X - Electricité - Eau potable - Eaux pluviales - Eaux usées.
- Art. XI - Rétrocession de terrain à la commune et places publiques.
- Art. XII - Carrières-Pouilles
- Art. XIII - Prohibitions et Réglementations des Commerces, industries, professions libérales et Artisanales.
- Art. XIV - Servitudes de passages - Division des lots.
- Art. XV - Modifications au présent Cahier des Charges.
- Art. XVI - Insertion aux contrats de vente.

CHAPITRE II

- Art. XVII - Association Syndicale.
- Art. XVIII - Fonctionnement.
- Art. XIX - Rapports avec le lotisseur.

*



EXPOSE

*

Le secteur N.O.-O. et S. du parc de Mérignac forme l'unité Résidentielle du "Parc de Mérignac-Résidence" constituant d'ores et déjà le plan d'Urbanisme de détail de cette zone.

Les caractères généraux de cette unité : répartition et densité des surfaces bâties, volume des constructions et densité du nombre de logements, aménagement des espaces verts, emplacements commerciaux sont réglementés et devront être respectés en toutes circonstances.

Vendeurs et acquéreurs seront soumis respectivement à cette réglementation qui ne pourra être modifiée que dans le cadre de la procédure prévue par le Code de l'Urbanisme, pour l'approbation ou la révision des plans d'aménagements et des projets approuvés de Lotissement.

Cependant, jusqu'à l'achèvement complet de l'Unité Résidentielle des modifications de détails ne portant pas atteinte aux caractères généraux définis ci-dessus, pourront être apportées par le lotisseur avec l'accord des auteurs du projet et de l'Administration afin d'ajuster les détails du projet au but poursuivi.

Il sera créé une Association Syndicale libre des propriétaires.

Il sera également créé une commission chargée du contrôle et de la coordination de l'opération de lotissement.

Elle sera désignée "Commission de Coordination" et composée de trois membres :


- Le lotisseur
- Monsieur D. Feau, Conseil Immobilier ou son représentant
- Le Président de l'Association Syndicale.

Cette commission aura pour objet :

1° De s'assurer de la correcte interprétation par les divers maîtres d'ouvrages, des plans et programmes du présent lotissement et de l'exécution par chacun des obligations qui en découlent.


2° De veiller à la bonne harmonie tant des études que des réalisations.

3° De promouvoir le cas échéant toutes mesures et prendre toutes initiatives de nature à obtenir une meilleure économie dans les réalisations de l'ensemble.



Cette commission sera assistée dans l'exercice de ses fonctions par l'urbaniste auteur du plan masse général, agissant en qualité d'Urbaniste Conseil de l'opération.

Celui-ci sera entre autre chargé de l'examen préalable des projets et de la préparation des mesures que la Commission pourra être amenée à prendre pour assurer sa mission coordinatrice.



CHAPITRE I -CONDITIONS D'INTERET GENERALARTICLE I - PROPRIETE DU SOL DES VOIES.

Dans l'esprit commun des parties, le sol des voies et espaces libres ouverts ou à ouvrir est destiné à être incorporé aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale ou, éventuellement, vicinale, sans que toutefois le vendeur puisse prendre aucun engagement à ce sujet.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies et espaces libres restera la propriété soit du lotisseur soit du Syndicat, dont il sera parlé à l'article XVII ; mais le lotisseur ou le Syndicat seront tenus de faire remise de tous leurs droits à la Commune à première réquisition, et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE II - AFFECTATION PERPETUELLE DU SOL DES VOIES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.

Le sol des rues, passages, places et espaces libres publics ou privés demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique et à l'agréement général et frappé d'une servitude générale de non oedificandi.

Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces rues des droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée ; ils auront les mêmes droits de circulation, sans distinction, que leur lot ait ou non accès sur l'une de ces voies.

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir, sur leur terrain, d'autres voies que celles prévues au plan de lotissement sans autorisation spéciale et expresse du Syndicat pendant la durée de celui-ci ou du Conseil Municipal lorsque les rues auront été classées dans la voirie communale. Le Syndicat ou le Conseil Municipal ne pourront d'ailleurs délivrer ces autorisations qu'après accord avec l'Administration et dans le cadre d'un plan régulièrement approuvé.

ARTICLE III - OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX.

Les lotisseurs ou le Syndicat, et après classement des voies, la Ville de MERIGNAC, auront le droit de placer tant qu'ils jugeront à propos, tous candélabres, bornes fontaines, poteaux supports d'énergie électriques, postes de transformation dissimulés, poteaux indicateurs, etc... en respectant toutefois les distances légales et seulement sur les limites des propriétés.

L'acquéreur sera tenu de souffrir, sans indemnité, l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions de tous signes extérieurs du nom des voies et du numérotage des propriétés, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques ou autres, pour les trajets aériens strictement indispensables.



...

ARTICLE IV - ENTRETIEN DES VOIES - ECLAIRAGE - ARROSAGE, etc...

Jusqu'au jour où le classement des rues et places sera obtenu les acquéreurs seront tenus de contribuer au prorata de la superficie de leur lot à l'entretien des chaussées et, éventuellement, aux frais d'éclairage, d'arrosage, enlèvement des paves, ainsi qu'à toutes dépenses et charges généralement quelconques qui seraient utiles ou nécessaires, suivant les décisions prises à cet effet par le Syndicat ou imposées, soit par l'Administration, soit par la Commission d'Hygiène ou de salubrité.

Les acquéreurs entretiendront en état de propreté les trottoirs et les caniveaux lorsqu'ils existeront, ou les accotements au droit de leur façade.

Les trottoirs ou accotements seront toujours tenus libres de tout dépôt ou objet pouvant gêner la circulation.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers; il devra, en particulier, interdire aux maçons de gâcher leur mortier ou leur béton sur le revêtement des chaussées ou des trottoirs, cette opération devra être effectuée sur des aires en madriers ou tôles planes installées sur les accotements.

An cas où des détériorations seraient apportées soit à la chaussée, soit aux trottoirs ou accotements, soit aux fossés ou caniveaux lorsqu'ils existeront, les acquéreurs responsables devront, sans délai et à leurs frais, faire remettre ces installations en état.

ARTICLE V - DECHARGES ET DEPOTS.

L'acquéreur ne devra faire sur les voies, non plus que sur les espaces libres habités ou non, places, jardins, etc... de l'unité résidentielle, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres. Toutefois, pendant la durée de la construction, des matériaux pourront, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés sur l'emplacement du trottoir ou accotement au droit de son terrain.

Les propriétaires des lots vendus devront se conformer à tous arrêtés, à toutes décisions municipales ou autres, et à tous règlements de voirie ou de police au même titre que si la voie était publique.

ARTICLE VI - SEUILS ET TROTTOIRS -

Il est recommandé aux acquéreurs :

- d'établir le seuil de leur porte ou portail sur l'alignement de la rue à un niveau supérieur de 0 m 20 à celui de l'axe de la chaussée au droit de ces ouvertures.



- d'établir les seuils de porte des immeubles en retrait de la voie publique à un niveau supérieur de 0 m 30 à celui de l'axe de la chaussée au droit de ces ouvertures.

ARTICLE VII - CONSTRUCTIONS.

Le lotissement comportera des immeubles à usage d'habitation.

Pourront être réservées pour usage commercial les lots n° 228-229 - 230 - 232 - 233 - 234 - 235 - 238 - 417 - 418 - 419 - 420 - 438 - 439-440 - 442 et 553 (Station Service).

Les constructions seront établies en ordre isolé, jumelé, ou continu ainsi qu'il est indiqué au plan masse.

a) Constructions isolées.

Les constructions isolées sont implantées en ordre discontinu et libre de toute mitoyenneté. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 8 mètres, soit un étage sur soubassement et surmonté d'un attique, à l'exception des souches de cheminées.

Les garages seront construits sous l'immeuble lui-même.

b) Constructions jumelées.

- 1°) Dans les lots jumelés 104/105 - 116/117 - 119/120 - 121/122 -
131/132 - 133/134 - 136/137 - 138/139 - 146/147 -
148/149 - 150/151
- 210/211 - 215/216 - 219/220 - 221/222 - 224/225 -
241/242
- 359/360 - 361/362 - 363/364 - 372/373 - 374/375 -
380/381 - 382/383 - 384/385
- 422/436 - 423/424 - 425/426 - 427/428 - 445/446 -
450/451 - 452/453 - 454/455 - 456/457 - 459/460 -
467/468 - 469/470 - 471/472.
- 501/502 - 503/504 - 505/506 - 507/508 - 524/525 -
532/533 - 534/523

les constructions seront jumelées avec leur voisins par un mur mitoyen entre garages.

Les garages seront construits à côté de l'immeuble principal et contigus du garage voisin. Dans le cas de construction simultanée de deux constructions jumelées, le mur séparatif des deux garages pourra être mitoyen.



2°) Dans les lots 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 -
140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 -
515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 -

les constructions seront jumelées avec leurs voisins d'un côté par murs jointifs entre garages et de l'autre côté par murs jointifs en partie avec le mur de l'immeuble voisin comme indiqué au plan masse.

Les garages seront construits à côté de l'immeuble lui-même.

Dans le cas de construction simultanée de deux constructions jointives par le garage, le mur séparatif de ces garages pourra être mitoyen.

3°) Dans les lots 345 et 514

les immeubles seront construits :

- pour le lot 345, avec le garage en limite du lot 346
- pour le lot 514, avec le garage construit du côté opposé au lot 515.

4°) Dans les lots 339 - 340 - 346 - 347 - 348 - 349

les constructions seront jumelées avec leur voisins par un mur jointif entre garages. Du côté opposé au garage les murs privatifs seront construits à la limite du lot.

Dans le cas de construction simultanée de deux constructions jointives par le garage, le mur séparatif entre ces garages pourra être mitoyen.

Pour l'ensemble des constructions jumelées le volume de celle-ci sera limité à un rez-de-chaussée surélevé dont la hauteur ne pourra dépasser 6 mètres.

La hauteur des garages sera au maximum de 4 mètres.

c) Constructions continues

1°) Dans les lots 109 - 110 - 111 - 112 - 124 - 125 - 126 - 127 -
228 - 229 - 230 - 232 - 233 - 234 - 235 - 238 - 251 -
252 - 253 - 254 -
303 - 304 - 305 - 328 - 329 - 330 - 331 - 351 - 352 -
353 - 354 - 355 -
417 - 418 - 419 - 420 - 429 - 430 - 431 - 432 - 438 -
439 - 440 - 442 -
527 - 528 - 529 - 530 -

les constructions seront implantées en ordre continu, conformément au plan masse, un décrochement de façade étant prévu entre certains lots comme indiqué au plan masse (plan n° 3). Elles seront construites avec un étage habitable.

Les garages seront construits en rez-de-chaussée sous les immeubles et incorporés dans la masse principale de ceux-ci.



...

2°) Dans les lots 107 - 108 - 123 - 128 - 129 -
 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 227 - 239 - 240 -
 247 - 248 - 249 - 250 - 255 -
 302 - 306 - 307 - 308 - 309 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 -
 350 - 356 - 357 - 358 -
 433 - 434 - 435 - 437 - 443 - 444 - 461 - 462 -
 463 - 464 - 465 - 466 -
 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 526 - 531 - 535 - 536 -
 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 -
 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 -

les constructions seront implantées en ordre continu avec les décrochements de façade indiqués au plan masse. Elles seront construites avec un rez-de-chaussée seulement. Les garages seront incorporés aux immeubles.

Les constructions contiguës à 1 étage devront être de même hauteur.

Les constructions contiguës à rez-de-chaussée devront être de même hauteur.

Pour chacun de ces alignements en ordre continu et les constructions jumelées les ordonnances d'ensemble de la façade seront établies soit par le constructeur et soumises pour approbation à la commission, soit fournis par le lotisseur aux divers acquéreurs qui devront s'y conformer.

Les façades sur rues des constructions seront implantées à une distance des alignements des voies correspondant aux distances cotées du plan masse général (plan n° 4).

Elle seront établies à la distance des limites séparatives indiquées au plan masse, la plus petite marge ne pouvant être inférieure à 4 m. ou à la hauteur du bâtiment prise à l'égout des toitures.

Les marges d'isolement de 4 m prises à l'intérieur des clôtures sont non oedificandi. Ne peuvent s'y édifier ni escalier d'accès aux immeubles, ni pergolas, portiques, terrasses, etc... Seuls sont autorisés les murs indispensables au soutènement du sol, sans dépasser 0 m 30 au-dessus du niveau naturel.

Dans les marges de reculement et d'isolement extérieures à la bande de 4 m précisée ci-dessus, sont autorisés les escaliers, rampes, balcons et accès non couverts.

Dans tous les lots, la maison principale, les dépendances, W. C. chais, etc... doivent constituer une seule et unique masse.

Les constructions seront édifiées en matériaux durs à l'exclusion de matériaux légers, fibro-ciment et similaires. Les éléments apparents de gros oeuvre (murs, poutres, etc...) seront traités en maçonnerie enduite crépie en blanc, en brique pleine et charpente bois.

Les toitures seront recouvertes en tuiles canal, romaines ou similaires, à l'exclusion de la tuile mécanique plate ou de tout autre matériau similaire.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc... ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures, seuls pourront être laissés apparents les matériaux tels que pierre, brique pleine ou bois.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, sont également interdits tous pastiches d'une architecture archaïque, étrangère ou non à la région.

Les constructions légères, même constituées par des caisses, planches, tôles, etc... sont rigoureusement interdites, avec ou sans fondation, même à titre temporaire.

Sont également formellement prohibées toutes habitations constituées par des caisses de wagons, autobus, voitures et véhicules déclassés de toutes sortes, tous baraquements, de récupération, chalets dits démontables en matériaux non définitifs, avec ou sans fondation. Les éléments préfabriqués destinés à l'édification de bâtiments d'habitation tels que "murs rideaux" en métal, bois ou autres ne sont pas compris dans cette interdiction ; leur emploi devra toutefois être agréé par la commission de contrôle qui vérifiera la qualité esthétique.

L'acquéreur d'un lot devra obligatoirement faire choix d'un architecte membre de l'Ordre des Architectes pour dresser le plan de construction à édifier.

Ne pourront être construits que des immeubles d'un type et d'un style préalablement agréés par la commission, que l'acquéreur devra obligatoirement consulter avant d'arrêter définitivement ses projets.

S'il y a lieu un hôtel, pension de famille, maison de repos pourront être édifiés sur un ou plusieurs lots contigus, la surface bâtie ne pouvant dépasser le 1/16 de la surface totale du ou des lots contigus.

Le permis de construire sera refusé pour toute construction qui ne satisferait pas à toutes les conditions et obligations énumérées ci-dessous ou allant à l'encontre par sa tenue de l'intérêt du site et du lotissement lui-même.

Aucun autre bâtiment que ceux ainsi prévus ne pourra être élevé quels que soient son importance ou son caractère, même en matériaux légers avec ou sans fondation ou à titre temporaire.

ARTICLE VIII - COORDINATION.

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire l'acquéreur devra recueillir l'accord de la Commission de Coordination sur l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire, afin qu'elle s'assure que cet aspect ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins encus ou non vendus et à l'harmonie de l'ensemble.

 ...

A cet effet, l'acquéreur pourra avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre ses esquisses et études à l'accord de la Commission, ainsi que toutes études ultérieures qu'il serait amené à entreprendre. Il donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes.

Les modificatifs, additifs, rectificatifs et compléments seront également soumis à l'accord de la Commission dans des conditions analogues.

ARTICLE IX - CLOTURES ET PLANTATIONS.

Les jardins, marges de reculement etc, devront rester à cet usage et être annuellement entretenus, les plantations seront taillées, les sols nettoyés.

Les clôtures seront de 4 types différents.

1°) Sur rue en façade de tous les lots à l'exception des lots n° 310 à 320 - 333 341 à 344 - 402 à 415 - 423 à 428 - elles comporteront :

a) un mur bahut de 0 m 50 de maçonnerie crépie, enduite en blanc et conforme aux croquis, plans et coupes joints au dossier et en arrière du mur bahut, une haie vive à feuillage persistant de 1 m de hauteur.

b) un portail de bois assemblé d'un type unique pour l'ensemble du lotissement, conforme aux croquis, plans et coupes qui seront établis pour chaque quartier avant la réalisation de ceux-ci.

2°) Sur rue en façade des lots, faisant l'objet de l'exception prévue au paragraphe 1er, elles comporteront :

Un treillage métallique de 1 m de hauteur sur potelets métalliques espacés de 2 mètres et doublé d'une haie vive à feuillage persistant de 1 m 20 de hauteur.

3°) Entre lots voisins sur les limites séparatives postérieures et sur les limites séparatives latérales en fond de lot jusqu'à une distance de 1 m en arrière de l'aplomb de la façade principale de l'immeuble, les clôtures comporteront un treillage de 1 m de hauteur doublé de chaque côté et dans chacun des lots d'une haie vive à feuillage persistant de 1 m 40 de hauteur.

4°) Entre les lots jumelés ou continus et de part et d'autre des constructions sur une longueur de 5 m les clôtures seront mitoyennes et jointives aux constructions conformément au plan masse.

Ces clôtures seront pleines en maçonnerie enduite et crépie en blanc de 1 m 60 de hauteur.

Les autres parties de clôture dans ces lots seront conformes aux indications des articles précédents.

A l'exception des clôtures visées au n° 4, les clôtures mitoyennes entre jardins dans leur partie comprise entre rue et immeuble seront identiques aux clôtures sur rue jusqu'à une distance de 1 m en arrière de la façade principale de l'immeuble.

 ...

Toutefois, dans le cas où la clôture sur rue ne comporterait qu'un mur bahut doublé d'une haie vive, il serait possible de surmonter dans cette partie le mur bahut d'un treillage métallique de 50 cms de haut, monté sur potelets métalliques.

Les haies en bordure des voies publiques devront être taillées et entretenues de manière à ne pas empiéter sur l'alignement.

Les haies situées sur les lots se trouvant aux carrefours des voies ne devront pas dépasser 1 m de hauteur.

Toute installation de clôture en bordure de voie est soumise à la délivrance du permis de construire. Toute clôture provisoire est interdite.

Les clôtures ne pourront recevoir aucune installation parasitaire de nature à gêner les propriétés voisines ou à compromettre l'esthétique du lieu.

Sont interdites les panneaux de béton décoratifs ainsi que les barrières de Gironde, clôtures en brande sèche, roseaux, etc...

ARTICLE X - ELECTRICITE - EAU POTABLE - EAUX PLUVIALES - EAUX USEES.

L'acquéreur pourra à tous moments et à ses frais se brancher sur les canalisations d'amenée d'électricité et d'eau potable établies par les lotisseurs ou par des Sociétés concessionnaires sur la voie publique. Les branchements seront conduits jusqu'à la limite des lots à charge par chaque acquéreur d'en acquitter le montant forfaitaire au lotisseur. Par ailleurs il fera son affaire personnelle de tous les contrats et abonnements à passer avec des sociétés concessionnaires.

Les eaux pluviales provenant de l'écoulement des toitures pourront être conduites par les soins de l'acquéreur dans les caniveaux, au droit des constructions au moyen de branchements souterrains étanches et de gargouilles fonte d'un type agréé par la Ville de Mérignac.

Les acquéreurs sont tenus de se raccorder à leurs frais exclusifs au réseau d'égout installé par le lotisseur sur les voies de desserte, au moyen de branchements souterrains et étanches d'un diamètre minimum de 125 mm.

ARTICLE XI - RETROCESSION DE TERRAINS A LA COMMUNE ET PLACES PUBLIQUES.

Le terrain boisé compris entre l'ensemble des 5 quartiers du lotissement et la voie Rocade sera cédé à titre gratuit à la Commune de Mérignac aux fins suivantes :

29^{le} 86
 Sur ~~25 ha~~ environ il est destiné à l'aménagement d'un parc public ~~général~~
~~d'une servitude perpétuelle non edificandi et de terrains vagues.~~
~~(C'est par cette servitude de 29^{le} 86 que seront pris les 9 ha réservés notamment aux besoins scolaires)~~
~~Le terrain boisé existant en majeure partie de pins maritimes~~
~~servira en tant que leur évolution, sera peu en faveur la conservation,~~
~~transformé graduellement en parc paysagé par abattage des pins existants~~
~~et plantation simultanée d'arbres d'essences variées.~~
 Le reste de ce terrain sera, à l'initiative de la Commune, aménagé en
 parc public, pour d'une servitude perpétuelle non edificandi.

~~Cette rénovation du boisement sera effectuée par le lotisseur qui conservera la propriété des bois abattus. Pour assurer le renouvellement progressif des bois, l'ensemble de cette transformation sera étalé sur une durée maximum de 10 ans.~~

~~Pour chaque tranche de reboisement le lotisseur assurera pendant un délai de 6 mois la surveillance et l'entretien des plantations nouvelles. A l'expiration de ce délai les dites plantations nouvelles seront remises à la Commune de Mérignac qui en assurera la garde et l'entretien.~~

~~2°) Sur 4 ha 90 environ il est destiné à l'édification par la Commune et des pouvoirs publics de l'équipement scolaire prévu au plan d'urbanisme.~~

~~Les cessions de terrain faisant l'objet du présent article sont soumises à la condition suspensive de l'exécution du lotissement.~~

Les places publiques situées au centre de chacun des cinq quartiers seront cédées à titre gratuit à la Commune de Mérignac à titre d'espaces verts et seront grevées d'une servitude non oedificandi.

ARTICLE XII - CARRIERES - FOUILLES.

Il est interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans le lot en vue d'extraction de pierres, sable ou cailloux, sauf pour son usage personnel limité à l'édification de la seule construction autorisée. Dans ce cas, l'extraction achevée, le sol devra être comblé et convenablement nivelé : toute modification du nivellement naturel du sol étant interdite.

ARTICLE XIII - PROHIBITIONS ET REGLEMENTATIONS DES COMMERCES, INDUSTRIES, PROFESSIONS LIBERALES ET ARTISANALES.

L'exercice de toute industrie de quelque nature qu'elle soit est formellement prohibé.

Sont également interdits, les ateliers, fabriques, usines de toute sorte et de toute importance, compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, employant ou non une force motrice et des appareils bruyants ou sonores (émission de radio, etc...) de toute nature.

L'exercice de toute profession libérale ou artisanale n'est autorisée que pour autant qu'il ne nécessite aucun local ou installation dont la nature ou l'usage pourrait porter atteinte au caractère résidentiel du PARC de MERIGNAC.

Les jardins, marges de reculement ou zones non oedificandi de chaque lot ne pourront en aucun cas être utilisés comme aire de travail artisanal ou industriel, ou commercial : dépôts de toute nature, stationnement de véhicules, etc..., les jardins devant rester à cet usage et y être entretenus.

Toutes les activités autres que celles ci-dessus autorisées sont formellement interdites et notamment l'installation d'Agences Immobilières ou Commerciales à l'exception du bureau de M. D. FEAD, Conseil Immobilier.

ARTICLE XIV - SERVITUDES DE PASSAGES et d'assainement.

Sont formellement prohibées toutes créations par convention ou usage de tous passages de servitude ayant pour but de desservir même une construction. +

ARTICLE XV - MODIFICATIONS AU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

Les dispositions contenues aux présentes règles et servitudes d'intérêt général feront loi tant entre le lotisseur et les acquéreurs qu'entre les différents acquéreurs. Toutefois, celles de ces dispositions qui n'ont pas un caractère général ou de police ou qui n'iront pas à l'encontre du règlement d'urbanisme de la commune de MERIGNAC ou des caractères du lotissement ci-dessus indiqués, pourront, dans les rapports entre les acquéreurs, être modifiées par délibération du Syndicat, mais dans ces cas des convocations spéciales devront être envoyées à tous les membres du Syndicat et la majorité exprimée devra être des deux tiers du nombre de ses Membres.

ARTICLE XVI - INSERTION AUX CONTRATS DE VENTE.

Les conditions du présent cahier des charges ainsi que la date de la décision approbative seront insérées dans tout contrat de vente tant par les soins du lotisseur primitif que par ceux des acquéreurs lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet, le chapitre II pouvant être supprimé après prise en charge du lotissement par la Commune.

Article XVI^{bis} Aliénation des lots.

Toute aliénation de lot sera subordonnée au versement par le Lotisseur entre les mains du notaire chargé des ventes, d'une somme de Cinq cent nouveaux francs pour participation au réseau d'assainement. Cette somme sera versée par le notaire au compte de la Municipalité de Merignac.

CHAPITRE II

Dispositions de caractère temporaire.

ARTICLE XVII - ASSOCIATION SYNDICALE.

Il est créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains lotis une Association Syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit, du fait même de l'acquisition.

Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la Loi du 21 Juin 1865, aux lois qui l'ont modifiée et aux statuts ci-annexés.

ARTICLE XVIII - FONCTIONNEMENT.

L'Association Syndicale est constituée dès la vente des premiers lots entre le lotisseur et le ou les premiers acquéreurs.

Les statuts de cette Association Syndicale sont annexés au présent Cahier des Charges et seront insérés aux actes de vente.

Chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association avec tous droits et obligations y attachés.

ARTICLE XIX - RAPPORTS AVEC LE LOTISSEUR.

Le lotisseur quittera l'Association Syndicale à la date de la vente du dernier lot.

Lu et approuvé
[Signature]

Demon Et Lasseur

[Signature]

[Signature]

Simoine Le Pelletier

[Signature]