



Cession de biens communaux de la ville de SAUBENS

**Cahier des charges de la cession d'un
terrain à bâtir, 9B chemin des Graouettes**

Préambule

Afin de dynamiser son territoire, la ville de SAUBENS envisage la vente d'une parcelle appartenant à son domaine privé.

La ville de SAUBENS est propriétaire d'un terrain situé 9B chemin des Graouettes cadastré AH 0020 (désignation cadastrale en cours de modification).

Ce terrain appartient au domaine privé de la commune et sera cédé.

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession. Il précise la nature du bien, son origine, les modalités et les conditions dans lesquelles sera organisée la vente de gré à gré.

Désignation du bien cédé

La cession proposée par la commune de SAUBENS concerne :

1. LOT N°1: AH 0020 (nouvelle référence cadastrale en cours d'attribution)

> Caractéristiques : un terrain à bâtir d'une contenance de 1391 m² situé à proximité du cœur de ville (commerces et services à proximité immédiate).

Le terrain est non bâti et quasiment plat.

Il n'est pas viabilisé pour les parties eau, assainissement, électricité, téléphone et gaz mais l'ensemble des réseaux se situe à proximité.

La viabilisation sera à la charge de l'acquéreur. La commune s'engage à ce titre à délivrer à ce dernier les autorisations nécessaires à la traversée des réseaux sur la voirie communale.

Le chemin d'accès à cette parcelle reste la propriété de la commune.

La commune prendra à charge :

- La clôture entre le terrain objet de la vente et la maison petite enfance.
- L'aménagement goudronné du chemin d'accès à la parcelle en vente.

Le prix minimum fixé par la commune est 115 € HT au m² conformément à l'avis de France Domaine en date du 24 avril 2017.

> Urbanisme et servitude d'utilité publique :

Plan Local d'Urbanisme : La parcelle est classée en zone UCb du PLU approuvé le 06 février 2018 et rendu exécutoire le 16 février 2018. Le Règlement de zone est joint en annexe.

Les servitudes s'appliquant sur le terrain sont les suivantes :

- Plan de Prévention des Risques Sécheresse.
- Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques



Projet de plan de composition n'ayant pas de valeur contractuelle (en attente de l'établissement du plan de division définitif)

Obligation faite aux acquéreurs

Les candidats retenus pour ce projet de vente devront signer l'acte authentique de vente dans un délai de 5 mois à compter de la délibération prise par le Conseil municipal et entérinant le choix du candidat.

Visite du terrain : accès libre via l'accès à la maison de la petite enfance à ses heures d'ouvertures ou sur RDV avec un agent ou un élu de la mairie de Saubens.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, qu'ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

Propriété –jouissance

Le transfert de propriété aura lieu le jour de conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

Modalités de la vente

La vente est faite de gré à gré.

Les candidats doivent faire parvenir leurs offres à la mairie de SAUBENS avant le vendredi 8 juin 2018 à 17h.

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- soit contre remise d'un récépissé au secrétariat des services administratifs aux jours et heures d'ouverture du service à l'adresse suivante :

*Service Urbanisme
Mairie de SAUBENS
1 Place Géraud Lavergne
31600 SAUBENS*

ATTENTION

1) Les offres ne devront être envoyées qu'à la seule adresse ci - dessus. Elles ne devront pas, sous peine de disqualification, être déposées dans les boîtes aux lettres de la COLLECTIVITE; seule, la délivrance d'un récépissé peut faire foi d'une remise de l'offre.

2) Il est rappelé aux candidats que seule la date de réception des plis est retenue. En conséquence, la COLLECTIVITE ne saurait être tenue pour responsable des retards éventuels pris dans l'acheminement du courrier, qu'ils soient conjoncturels ou structurels, ni de l'encombrement des voies de circulation les jours de remise des plis.

3) Il est demandé aux candidats de ne remettre aucun paiement (chèque) au moment de la candidature. En effet, seul le Trésor Public est habilité à assurer le recouvrement des créances d'une collectivité.

Dans le cas où la ville ne réceptionnerait pas d'offre dans le délai imparti ou recevrait des offres non conformes au cahier des charges, le délai de réponse serait repoussé automatiquement et de façon reconductible par période d'un mois.

De plus, dans le cas où un des candidats retirerait son offre après approbation du Conseil municipal de la cession à son égard, la commune se réserve le droit de remettre en vente le terrain automatiquement sans l'accord du Conseil municipal. Le désistement de la personne devra être signifié par courrier en recommandé avec accusé de réception dans un délai de 2 mois après le vote du Conseil municipal attribuant la cession du lot. Une délibération viendra acter le désistement de la personne et annuler par conséquent la délibération approuvant la cession de gré à gré du terrain et ce, avant prise de tout autre délibération d'aliénation.

Organisation de la consultation, conditions d'achat d'un terrain et critères de sélections

Le dossier de candidature (dont offre d'achat) devra comprendre les informations suivantes

1. informations sur le candidat

- la lettre de candidature fournie par la mairie
- ses éléments d'état-civil
- ses coordonnées complètes

2. Les données financières

- Un formulaire de proposition de prix valant acte d'engagement. Cette offre ne pourra en tout état de cause être inférieure au prix fixé par la commune.
- Une esquisse de plan de masse du projet de construction sur le terrain.
- Le présent cahier des charges daté, signé et paraphé page par page.
- Attestation bancaire de capacité financière ou d'accord de financement, tant pour l'acquisition du terrain que pour les frais ainsi que tout document justifiant de la solvabilité du candidat.

3 - Les données juridiques

- la proposition du candidat prend forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.
- l'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public.
- dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges - le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte authentique selon le calendrier indiqué.
- L'offre doit être formulée en euros, en langue française

4. Les informations relatives au projet

Le candidat présentera un descriptif sommaire du projet qui devra respecter les prescriptions du règlement de la zone UCb du Plan Local d'Urbanisme. Il aura pour objet la réalisation d'une Maison Individuelle dont l'implantation et l'aspect extérieur devront garantir l'intérêt et l'harmonie des lieux (bâtis existants) et paysages avoisinants. Le candidat devra préciser l'utilisation future du bien envisagé.

5. Critère de choix des candidats

Critère de sélection :

- la solvabilité de la personne : la ville de SAUBENS procédera à un examen détaillé des modalités de financement proposé au travers des informations fournies dans l'acte d'engagement et des documents demandés pour justifier du financement.

Critère d'attribution :

- le prix : la vente se fera avec le candidat le plus offrant. Le prix ne saurait être inférieur au prix minimum fixé par la commune.

Si plusieurs offres sont identiques, la commission chargée de désigner l'acquéreur procédera à un tirage au sort entre ces candidats pour désigner l'acheteur du bien.

Vente du terrain

La vente devra nécessairement faire l'objet d'une délibération en Conseil municipal. La commune se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de vente et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

Paiement du prix et frais

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique. Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la commune.

Le prix d'acquisition est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire.

Le candidat retenu acquitte au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les taxes, droits d'enregistrement.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

Attribution de juridiction

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du cahier des charges, seul est compétent le Tribunal administratif de Toulouse (31).

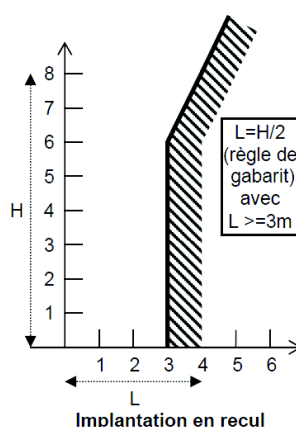
ZONES UC

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle sera implantée à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est autorisée pour la construction d'annexes dont :

- la hauteur est inférieure ou égale 2,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère,
- la longueur est inférieure à 15 m.



ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADE, TOITURE DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

Toute restauration ou modification partielle d'une construction existante doit être réalisée en cohérence avec l'existant (teintes, matériaux, ...).

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

COUVERTURES

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe ou assimilées dans la forme et l'aspect

La couleur de la couverture doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

ZONES UC

La pente de toit sera comprise entre 27 à 35 %.

Les toits terrasses ne sont admis que dans le cadre d'une toiture végétalisée ou dans le cadre de constructions utilisant des matériaux renouvelables.

➤ CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Clôtures implantées le long des voies et emprises publiques

La clôture devra être composée d'un mur bahut avec soubassement en maçonnerie d'une hauteur de 0,60 m, surmontée d'éléments verticaux de type métal ou en bois non occultants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,5 m. Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, seront réalisées en piquets et en grillage pourront être doublées d'une haie végétale. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Clôtures implantées en zone inondable

Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ZONES UC

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Dans le secteur **UCa**, au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

Dans le secteur **UCb et UCc**, au moins 40% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable,
- si sur une profondeur de 10 mètres, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

Chaque unité foncière devra être plantée à raison d'un arbre par fraction de 500 m² de terrain minimum.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

ZONES UC

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Bureaux, commerces et artisanat

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail.

ZONES UC

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

ASSAINISSEMENT AUTONOME

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

ZONES UC

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.