



REGLEMENT DU CENTRE ARTISANAL DAZELLES

Article 1 - PRESENTATION DU PROJET :

La commune a fait l'acquisition d'un ancien atelier de menuiserie situé rue Chante Corps, sur une parcelle de 485 m², en zone UA (surface utile : 280 m²).

La destination de ce lieu est de regrouper, à l'année, des artisans d'art qui se verraient attribuer un local d'activités permettant de les voir travailler et y commercialiser leurs créations.

L'implantation de ce nouvel espace de vie a pour objectif de redynamiser le secteur et d'offrir un nouvel attrait touristique par la découverte de métiers d'Art.

Le présent règlement souhaite souligner l'importance de respecter l'ensemble du site et les visiteurs, notamment dans le cadre des animations ponctuelles qui pourraient être organisées.

Il conviendra également que les artisans puissent s'accorder autant que possible sur leurs horaires d'ouverture et de fermeture pour congés, et de tenir informée la Commune en amont.

La collectivité est toutefois très réceptive sur le fait que les artisans ont également besoin d'être à l'extérieur (Salons, Marchés, exposition...) pendant cette même période estivale.

Il ne s'agit donc pas d'une obligation mais d'un fonctionnement en bonne intelligence sur le site avec pour objectif l'efficacité de la promotion des Métiers d'Art.

Article 2 - LA LOCALISATION - LES LOCAUX :

A – Localisation de la zone artisanale

Au cœur de Sainte Marie de Ré, 2 bis rue Chante Corps, le site DAZELLE est un équipement construit et géré par la Commune de Sainte Marie de Ré.

Il est situé en proximité immédiate du cœur de village de la Noue et bénéficie d'un accès direct par la RD 201.

Le public accède librement aux ateliers. *Plan et implantation des locaux ci-joints en annexe 1*

B – Le bâtiment est composé de 6 ateliers

Surfaces disponibles :

La zone artisanale est composée de 6 ateliers de superficie variable ouverts à l'année pour permettre la fidélisation de la clientèle, l'esprit d'entraide entre professionnels et éviter l'isolement de chacun par la dispersion géographique.

- atelier n°1 : rdc 58m² + mezzanine 14.50m²
- atelier n°2 : rdc 43m² + mezzanine 23.50m²
- atelier n°3 : rdc 24m² + mezzanine 9.50m²
- atelier n°4 : rdc 42m² + mezzanine 17.50m²
- atelier n°5 : rdc 42m² + mezzanine 17.50m²
- atelier n°6 : rdc 73.60m² + mezzanine 32.50m²

La surface d'atelier comprend un espace vide à aménager selon l'activité et comprenant :

- Un point d'eau,
- Eclairage en plafond
- Surfaces vitrées orientées au sud pour apport de chaleur et vitrine, éclairage naturel
- Chauffage électrique
- Prise téléphone / internet

Les locaux disposent de compteurs indépendants pour l'eau et l'électricité.

Les abonnements et consommations sont à la charge de l'occupant.

- **Structure** : aggloméré de ciment ateliers 2, 3, 4, 5 et 6, pierre atelier 1
- **Charpente** : bois, isolation 200mm, finition OSB 22mm
- **Façade** : ossature bois, isolation 120mm, finition intérieure OSB 18mm, extérieure clin bois
- **Menuiserie** : bois, double vitrage feuilleté (44.2/12/4)
- **Couverture** : tuiles
- **Sol** : dalle ciment lissée brute
- **Electricité (par atelier)** :
 - . tableau de répartition électrique intégrant 2 prises 16A P+T
 - . un fourreau PTT en attente
 - . appareillage Schneider (Odace)
 - . points lumineux en applique sur WC et bac évier
 - . alarme incendie avec diffuseur dans chaque atelier
- **Plomberie (par atelier)** :
 - . 1 WC
 - . 1 bac évier avec grille rabattable (eau froide)
 - . 1 départ avec vanne 1/4 de tour (sous bac)
- **Peinture** : mur peinture épaisse blanc.

C - des locaux annexes

- Toilettes publiques

Article 3 - ACCUEIL DU PUBLIC

Le site DAZELLES recevant du public, les artisans qui souhaitent intégrer la zone artisanale doivent être conscients du flux de visiteurs potentiel et des contraintes d'accueil à conjuguer ensemble au fil des saisons.

Article 4 - ENGAGEMENTS

Chaque artiste et artisan d'art prend les engagements suivants :

- Respecter le droit du travail et le droit fiscal dans l'exercice de son activité
- Contribuer au développement de la notoriété du village et de ses artistes
- Dynamiser la vie culturelle du territoire
- Participer aux activités collectives de promotion et d'animation
- Utiliser les locaux conformément à leur destination,
- Apporter le nécessaire pour toutes œuvres nécessitant un support particulier
- Ne pas obstruer les différents accès et les issues de secours.
- Prendre connaissance des règles de sécurité préalablement à l'utilisation des locaux.
- Prendre les dispositions nécessaires pour que son activité puisse s'exercer dans le respect des règles sanitaires en vigueur.
- L'utilisateur devra assurer la propreté des locaux et évacuer l'ensemble des déchets.

La Commune s'engage auprès de chaque artiste et artisan d'Art ayant été retenu par le comité de sélection à relayer, auprès des partenaires culturels et touristiques, à travers le site internet et les publications de la Commune, les supports de communication.
Une signalétique indiquant les ateliers d'Art sera également mise en place.

Article 5 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Sont considérées comme parties privatives les locaux affectés à l'usage exclusif du locataire ainsi que tout ce qui est inclus à l'intérieur desdits locaux à l'exception toutefois des éléments de gros œuvre et des éléments d'équipements communs.

Chaque locataire dispose comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à condition de respecter strictement l'affectation donnée dans le contrat de location et sous les réserves formulées ci-dessous.

Les occupants des ateliers DAZELLE ne pourront porter aucune atteinte ou nuisance aux droits des autres locataires et ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité du bâtiment, soit porter atteinte à sa destination.

A – Occupation

Les locaux ne pourront être occupés que par des personnes jouissant de la pleine capacité juridique.

B – Tranquillité

Les locataires devront veiller à ce que la tranquillité du bâtiment ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de leurs clients ou de leur personnel, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des ateliers.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun travail, avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins de quelque façon que ce soit.

L'usage d'appareils susceptibles d'engendrer des effets sonores est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne cause pas une gêne anormale aux voisins.

Tout bruitage ou tapage, de quelque nature que ce soit, excédant les normes sonores admises et troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux privés.

Les occupants des ateliers ne pourront emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués ou parties communes des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines ou qui présenteraient des risques sérieux quelle qu'en soit la nature, sauf à prendre toutes les mesures nécessaires à la sécurité et à la tranquillité des biens et des personnes.

C – Harmonie du bâtiment

Les portes d'entrée des locaux, les menuiseries et leur quincaillerie, les stores, les fenêtres, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui constitue l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans l'autorisation préalable et écrite de la Commune de Sainte Marie de Ré.

Le tout devra être entretenu en bon état de réparation locative et aux frais de chacun des concessionnaires.

D – Responsabilité

Tout occupant restera responsable, à l'égard des autres, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses salariés, fournisseurs, clients et usagers ou toute autre personne en relation directe avec lui, ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

Chaque locataire sera responsable de tous les dégâts occasionnés au bâtiment par un feu qui se serait déclaré dans ses locaux.

Le locataire devra fournir chaque année, à date d'anniversaire du contrat, **une attestation d'assurance souscrite.**

ARTICLE 6 – FONCTIONNEMENT GENERAL DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

A – Définition et usage des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un concessionnaire déterminé.

Chaque locataire usera librement du passage suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres concessionnaires.

Aucun des occupants des ateliers ne pourra encombrer les couloirs, locaux et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties du bâtiment.

Chaque locataire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et d'une manière générale de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les animaux de compagnie ne sont pas acceptés.

B – Etat des lieux

Un état des lieux est signé à l'entrée et à la sortie des locaux entre la Commune de Sainte Marie de Ré et le concessionnaire.

C – Gestion des déchets et nettoyage

Chaque artisan dispose d'un bac pour les déchets ménagers et d'un bac pour le recyclage (cartons, papiers, plastic, ...)

1- Il est interdit de jeter en dehors des corbeilles à papier, des conteneurs prévus à cet effet à l'extérieur de l'immeuble, tous papiers, journaux, détritrus, emballages, etc. dont la dispersion dans l'ensemble immobilier nuit à l'hygiène et à la bonne tenue.

2- L'abandon dans les parties communes d'objets encombrants (vieux meubles, cartons d'emballage, etc.....) et /ou de mégots de cigarettes et/ou de récipients servant de cendriers est proscrit.

Le locataire devra sortir et rentrer les bacs noirs et jaunes aux jours de passage définis par la Communauté de Communes de l'Île de Ré.

Il ne devra être introduit dans les espaces communs et privés de l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Tous les **déchets industriels et/ou de production, dangereux ou non**, générés par l'activité du locataire doivent être pris en charge directement par lui ou son prestataire direct. A défaut d'une bonne gestion de ces déchets, la Commune de Sainte Marie de Ré se verra dans l'obligation de faire constater par huissier cette entrave au règlement et de facturer les frais de constat et d'enlèvement au contrevenant. Après mise en demeure restée infructueuse et si la situation perdure ou se réitère, la Commune de Sainte Marie de Ré se réserve le droit de résilier le bail.

3- L'entretien des parties communes est pris en charge par la Commune de Sainte Marie de Ré. Aussi, tous les occupants des ateliers DAZELLE et usagers sont priés de bien vouloir se limiter à un usage normal et habituel de ces parties.

Tout usage excessif ou anormal nécessitant des interventions supplémentaires pour le prestataire de la Commune de Sainte Marie de Ré entraînera une facturation supplémentaire aux occupants des ateliers identifiés comme responsables de ces excès.

4 – L'entretien des parties privatives doit être pris en charge par le concessionnaire à ses frais.

D – Interdiction de fumer

Il est interdit pour le concessionnaire ainsi que pour ses salariés, fournisseurs, clients et usagers ou toute autre personne, de fumer dans l'enceinte des ateliers ainsi que dans les parties communes du site DAZELLE

Article 7 – PROTECTION DES LOCAUX

Chaque artisan fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses propres locaux (partie privative), avec l'accord préalable de la commune.

Article 8 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

Le présent règlement et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur notification aux concessionnaires, opposables aux locataires ainsi qu'à leurs salariés, fournisseurs, clients et usagers ou toute autre personne.

Article 9 – MODIFICATION DU REGLEMENT

La Commune de Sainte Marie de Ré se réserve la possibilité de modifier le présent règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Ces modifications feront l'objet de notes d'information remises aux concessionnaires.

Article 10 - LE CONTRAT DE LOCATION :

A – Durée du contrat de location:

Le contrat est établi sous la forme d'un bail dérogatoire et ne pourra excéder une période de **36 mois**.

B – Tarifs

L'occupant paiera une redevance sur titre de recettes exécutoire établi par le service financier, dont le montant est fixé selon les modalités ci-dessous :

Pour permettre leur installation sur le long terme, la commune souhaite proposer aux Artisans retenus un loyer modéré fixé à 130,00 €/m² à l'année, sachant que les locaux seront livrés à l'état brut : sol béton, arrivées d'eau et électricité pour chacun.

Les abonnements et consommations sont à la charge de l'occupant.

C - Assurance

Les exposants se doivent de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile à l'égard des accidents et incidents pouvant survenir aux visiteurs et peuvent également contracter une assurance contre les risques de vol et d'endommagement de l'équipement et des objets exposés, la commune n'assurant pas les œuvres contre le vol ou le vandalisme. La Mairie se dégage de toutes responsabilités concernant les dommages pouvant survenir sur les objets exposés.

Pour rappel, Le locataire devra fournir chaque année, à date d'anniversaire du contrat, **une attestation d'assurance souscrite**.

Article 11 –CONDITIONS POUR POSER UNE CANDIDATURE :

A. Qualité : Statut de l'artisan

Sous l'intitulé «artisan d'art», seront retenues les personnes qui ont une activité de création ou de restauration.

Il est souhaité l'inscription à la Chambre des Métiers.

L'artisan doit être un «créateur» et non revendeur.

Il est demandé de bien inscrire le statut de l'entreprise sur le document de candidature.

B. Droits:

L'artisan peut être en création d'activité ou avoir créé son entreprise depuis moins de 2 ans.

Afin de **déposer une candidature**, le dossier devra être rempli dans son intégralité et joindre les pièces complémentaires suivantes :

- Pièce d'identité
- Un Curriculum Vitae détaillé mentionnant formation et parcours professionnel mis à jour- Création d'activité : détail du projet, business plan.
- Entreprise existante : Bilan comptable depuis le démarrage de l'activité.
- Une planche photo, book ou autres supports au choix du candidat, afin de présenter son travail, son projet.

Le dossier de candidature pour les ateliers DAZELLE est disponible à l'accueil de la maire aux heures d'ouverture suivantes :

Les lundis, mardis et jeudis : de 9h00 à 11h00 et de 14h00 à 16h00

Les mercredis, sans interruption, de 9h00 à 16h00

Les vendredis de 9h00 à 11h00 et de 14h00 à 18h30

Le dossier de candidature peut également être téléchargé sur le site internet de la Commune.

Le candidat devra justifier :

- Soit de son inscription au Registre des Métiers comme artisan relevant de la Rubrique « Métiers d'Art »
- Soit de son état d'artiste libre ou travailleur indépendant en création artistique déclaré sous un numéro SIRET ou SIREN
- Soit de son état d'association artistique et culturelle (joindre à l'appui de la candidature les statuts déclarés en Préfecture)

Il est conseillé aux candidats de prévoir une visite sur site pour prendre connaissance des lieux et du village.

Il est demandé aux artisans de prévoir un démarrage d'activité sur site pour le début de la saison touristique, soit avril 2016.

L'artisan devra convenir de la date d'entrée dans les locaux avec la collectivité. (Disponibilité des lieux fin février 2016)

Article 12 – SELECTION DES CANDIDATS

La sélection des candidats s'effectue après une pré-sélection sur dossier par le comité de sélection, qui apprécie:

- La qualité du projet d'entreprise
- La conformité technique possible par rapport au métier exercé dans ses lieux.
- La motivation des entrepreneurs évaluée lors d'un entretien avec le comité de sélection.

Le comité de sélection a la faculté de ne pas retenir une candidature présentée, si elle ne remplit pas les conditions.

Admission:

Le Maire de Sainte Marie de Ré examinera la proposition du comité de sélection.

Le comité de sélection est composé de:

- Madame le Maire
- L'adjoint au Maire en charge des Affaires économiques
- L'Adjoint au Maire chargé de l'évènementiel et de la culture

- Un membre de la commission « Affaires économiques »

A titre informatif, le comité de sélection se réunira le 29/02/2016 à 17 heures pour sélectionner les candidats (la séance n'est pas publique).

INFORMATIONS PRATIQUES ET CONTACTS

Maire de Sainte Marie de Ré
32 rue de la République – 17740 SAINTE MARIE DE RÉ

Renseignement techniques :

Emily DESTAERKE – FONTAINE - cadredevie@saintemariedere.fr
Tel. : 05 32 09 12 24

Adjoint au Maire en charge des Affaires économiques :

M VALLEGEAS
Secrétariat des élus - info@saintemariedere.fr
Tel. : 05 46 30 49 43

Annexe 1 : Implantation et détails techniques des locaux

1–Plan global du bâtiment

Plan des 6 ateliers, avec circulation

2–Détails techniques et surfaces de chaque atelier