

Décembre 2011

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LE CABANIAL

LOTISSEMENT COMMUNAL DE LA SERRE

CAHIER DES CHARGES

**I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES - FORCE OBLIGATOIRE
COMPOSITION
ET DESTINATION DU LOTISSEMENT**

A – OBJET :

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement COMMUNAL DE LA SERRE.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur le lotissement, précision ici faite que les éventuelles modifications de réglementation décidées par le législateur s'appliqueraient au présent cahier des charges.

B - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1 - Les règles visées s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires 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.

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.

2 - Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par la Commune du CABANIAL.

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 propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

C – PERIMETRE – DESIGNATION :

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué par la parcelle sise Commune de CABANIAL, cadastrée au lieudit « La Serre » section ZD n°s 6, 7 et 63.

D - TABLEAU DES LOTS

L'ensemble des lots et des surfaces à usage commun, figure sur le tableau annexé au dossier du permis d'aménager. Il est précisé que la surface des lots ne sera définitive qu'après bornage.

E – DESTINATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est destiné à recevoir notamment des constructions à usage d'habitation et à avoir éventuellement un usage mixte dans le cadre de l'exercice de professions libérales.

F – MODIFICATION DES LOTS

La division d'un lot n'ayant pas pour objet l'implantation d'un bâtiment peut s'opérer librement.

Les subdivisions de lots par les acquéreurs, en vue de la vente ou de la construction d'un bâtiment sont assimilées à une modification du lotissement et soumises à l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

A - Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, du présent cahier des charges et du permis de construire qui sera délivré préalablement au début des travaux.

Tous les travaux annexes du type clôture, abris, piscine, terrasse de moins de 20m², véranda, etc.... sont soumis à une obligation de déclaration préalable. Document Cerfa n°134-04-01. Au delà de 20 m² de surface SHON, un permis de construire est obligatoire.

Les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade. Loi n°2003-9 du 3 janvier 2003 et décret du 31 décembre 2003.

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.

B - Sujétions relatives aux travaux de construction

Les prescriptions imposées au propriétaire s'appliquent également aux entrepreneurs et ouvriers travaillant pour son compte.

Le propriétaire est tenu de n'imposer aux autres colotis d'autre gêne que celle résultant inévitablement des travaux, il devra prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Les trottoirs et les bordures n'étant pas accessibles aux toupies béton et à tous les véhicules de plus de 19 tonnes de poids total en charge, le propriétaire s'engage à imposer à son constructeur la livraison

du béton par l'intermédiaire d'une pompe à béton et les matériaux de construction par un camion équipé d'une grue.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires et de la Commune de réparer tous désordres aux voies, clôtures et espaces communs.

Les accès aux lots de tout engin nécessaire à la construction devra se faire obligatoirement par l'intermédiaire de l'accès prévu au plan de composition et non par l'intermédiaire des accotements.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les accès du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

III - REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement ;
- l'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active ;
- **les occupants exerçant une profession libérale tolérée** auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.

Dans ce cas, il sera créé les places de stationnement nécessaires à l'activité, à l'intérieur du lot concerné ; ceci en complément des places prévues dans le dossier du permis d'aménager.

B – AFFICHAGE :

Toute publicité ou affichage est interdit 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.

C - JARDINS

Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément.

L'entrepôt dans le jardin de tous véhicules, remorque, canot, objet quelconque, etc..., est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que sur l'accès garage seul, le stationnement de voiture sera autorisé.

Les jardins d'agrément pourront recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres, étant précisé et accepté que ces derniers ne pourront causer aucune gêne aux lots voisins et que leur plantation devra respecter toutes nouvelles réglementation qui viendrait à s'appliquer.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état. Le creusement de puits est autorisé.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement, notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage, etc....

D - ENTRETIEN

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

E – LES DECHARGES

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

F – SON

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est notamment interdit à l'extérieur des constructions après vingt deux heures.

L'utilisation des tondeuses à moteur est autorisée selon l'arrêté municipal en vigueur.

G – CANALISATIONS

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

H - ORDURES MENAGERES

Les récipients d'ordures ménagères ne devront pas rester sur la voirie plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

I – MESURAGE ET BORNAGE

Tout acquéreur d'une ou de plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance telles qu'elles figurent au plan qui est annexé aux présentes et en constitue partie intégrante.

Le bornage a été réalisé par le Géomètre Expert : GEOLAURAGAIS à REVEL.

Les lots seront délimités par le Géomètre, auteur du projet et les limites matérialisées par des bornes ou marques de peinture sur coffret.

Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation de ces repères jusqu'à la construction des clôtures. A cet effet, pour préserver ce bornage, une caution de 200 € est versée au lotisseur lors de l'acquisition du terrain, elle sera restituée après construction et clôtures éventuelles, si les bornes sont toujours en place lors de l'état des lieux de fin de chantier établi par le lotisseur à la requête du propriétaire du lot.

Toute reconstitution ultérieure du piquetage, par suite de la disparition des repères sera effectuée par le même Géomètre, aux frais de l'acquéreur.

IV – SERVITUDES PARTICULIERES

A/ Le lot n° 5 est grevé d'une servitude de passage et d'entretien des conduites d'assainissement eaux usées et eaux pluviales sur une emprise de 5 m bordant sa limite Nord-Ouest.

Toute construction ou plantation est interdite sur l'emprise de cette servitude.

V – ACCES PRIVE DES LOTS

Avant tout commencement de construction par les acquéreurs des lots, ceux-ci auront l'obligation de procéder à la réalisation d'un accès empierré à l'intérieur de leur terrain depuis l'emplacement de leur futur garage et débouchant sur la voirie du lotissement au niveau de leur accès imposé et constitué de tout-venant 0/80 sur une épaisseur minimum de 30 cm après décapage de la terre végétale.

Les accès des lots sont imposés conformément au plan de composition.

VI – REGLES CONCERNANT LES CLOTURES

Les clôtures doivent faire l'objet d'une Déclaration préalable déposée en mairie. (Document CERFA n° 13703*01)

Règles concernant les clôtures, si elles existent,

1) Clôtures en limite séparative

Celles-ci, si elles sont créées devront avoir une hauteur de 1,50 m et seront obligatoirement constituées par un grillage plastifié vert doublé ou non d'une haie vive de même hauteur.

2) Clôtures sur voie et espaces verts bordant la voirie

Celles-ci devront obligatoirement, - si elles sont créées -, être conformes aux prescriptions suivantes :

- Un mur plein d'une hauteur de 1,00 m surmonté d'une rangée de brique foraine en terre cuite, et éventuellement d'un grillage pour une hauteur maximum de 1,50 m.
- Les poteaux seront de dimension 40 X 40 surmontés de deux rangées de brique foraine en terre cuite d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- Les murs et les poteaux devront être crépis de la même couleur que l'habitation principale.

Les murs de soutènement sont autorisés, mais sur une hauteur maximum de 1,00 mètres.

Les enrochements sont permis

VII – REGLES CONCERNANT LES VEGETAUX

La hauteur maximum des plantations situées à moins de 2 mètres de la limite de propriété ne devra pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les plantations situées à plus de 2 mètres de la limite de propriété devront être positionnées de façon à ne pas occasionner d'ombres trop gênantes pour les constructions situées sur les parcelles voisines.

VIII – REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Eléments architecturaux

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux colombages est interdite. Les parements seront autorisés.

1/ Règles générales :

Les constructions dans leur ensemble, comme dans chacune de leurs composantes (rythmes, proportions, matériaux, couleurs, etc...), doivent s'harmoniser avec le caractère de l'habitat existant dans le hameau.

Pour être autorisées les constructions édifiées sur les parcelles doivent garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux des paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du hameau existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une unité de style, de forme, de volume, de proportions des matériaux, de couleurs...
- L'architecture moderne est autorisée dans le cadre des règles générales édictées au présent article.

2/ Couleurs :

Il doit être tenu compte des couleurs du village. Le principe de base étant l'harmonie entre les différentes couleurs du bâtiment. Les contrastes trop importants sont interdits.

Façades : La teinte de l'enduit sera à dominante claire. La couleur brique naturelle et terre peut être autorisée. Dans ce cas la couleur des menuiseries sera obligatoirement en teinte claire. La référence de l'enduit devra impérativement figurer sur la demande de permis de construire.

Pour toutes façades recouvertes de bois, la couleur sera : soit teinte naturelle claire, dans ce cas, la veine du bois doit rester visible, soit peinte dans une couleur choisie dans l'article « Menuiseries » ci-dessous.

Menuiseries : Les fenêtres, volets, planche de rive, portes, grilles, portail et porte de garage seront peints, dans ce cas la couleur sera du vert-jaune, vert, vert-bleu, bleu, bleu-gris, gris-violet ou blanc dans toutes les nuances possibles. D'autres teintes plus foncées pourront être tolérées sous réserve qu'elles soient en harmonie avec la couleur de la façade.

3/ Matériaux :

L'utilisation du bois plaqué sur les façades est autorisé à condition que la couleur de ce dernier soit conforme à l'article couleurs des façades ci-dessus. Toutes les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits de façades seront obligatoirement de grain fin, taloché ou gratté. Il est conseillé de mettre en évidence les encadrements des ouvertures soit par :

- une couleur différente de la façade,
- un relief différent de la façade
- un matériau différent de la façade.

Les matériaux autorisés pour les menuiseries sont le bois, le PVC ou l'aluminium.

4/ Toitures :

Le nombre de pente sera au minimum de deux.

La pente ne devra pas excéder 35 % et être supérieure à 30 %.

D'autres formes de toiture sont autorisées à condition de s'inscrire dans un angle de 30 % (toits courbes).

Les éléments de capture solaire sont autorisés à condition de s'intégrer dans la toiture.

La couverture des constructions doit être réalisée obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés. Les couleurs brune et paille sont interdites et seront de préférence rose albigeois ou rouge toulousain.

5/ Bâtiments annexes :

Dans tous les cas les annexes à l'habitation principale doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, document CERFA n° 134-04-01.

Les cabanons en tôles sont interdits. Il leur sera préféré le bois. Les toitures devront être conformes à l'article 4 « Toitures » ci-dessus. Les eaux pluviales issues de ces toitures devront obligatoirement être canalisées vers le puits de stockage réalisé par chaque acquéreur.

IX – BRANCHEMENTS DES CONSTRUCTIONS AUX RESEAUX

Chaque acquéreur, lors du raccordement de sa construction aux réseaux eaux usées et eaux pluviales du lotissement devra veiller à respecter scrupuleusement l'ordre des branchements, afin d'éviter les problèmes suivants :

- Pollution des ruisseaux et des rivières.
- Remontée d'odeurs par les grilles de récupération des eaux de pluie de la voirie.
- Mauvais fonctionnement de la station d'épuration, donc eaux rejetées par cette dernière polluées.
- Augmentation très importante du volume des eaux traitées par la station d'épuration, ce qui a pour conséquence une augmentation de la taxe d'assainissement.

La conformité de la réalisation de ces branchements pourra faire l'objet d'un contrôle par la Commune ou tout Organisme habilité par cette dernière. Dans le cadre de la police de l'eau, la Commune ou tout Organisme habilité par elle peut contraindre tout propriétaire à apporter les modifications à un ou des branchements inversés.

X – EVACUATION DES EAUX DE PLUIE DES LOTS

Chaque acquéreur devra procéder à la réalisation d'une ou plusieurs cuves permettant de contrôler le débit les eaux de pluie en provenance des parties imperméabilisées de son lot. Cette ou ces cuves devront permettre une rétention de 31 litres/m² de surface imperméabilisée comprenant la superficie de la toiture et celle des accès traités avec un revêtement imperméable.

Leur nombre sera fonction de cette surface et au choix de l'acquéreur.

Chaque acquéreur devra définir les caractéristiques de dimension de la ou des cuves en fonction de la topographie de chacun des lots ainsi que de la profondeur possible du regard particulier destiné à recueillir le débit de fuite et le trop plein de ces cuves, les croquis ci-joints n'étant qu'indicatifs.

Les dimensions et l'emplacement exacts de ces cuves devront être annexés à la demande de permis de construire.

La conformité de la réalisation de ces cuves devra faire l'objet d'un contrôle par la commune avant le remblaiement des tranchées nécessaires à leur exécution.

Toutes les eaux de pluie tombant sur les parties imperméabilisées doivent être canalisées vers l'ouvrage de rétention individuel mis en place par l'acquéreur.

Il est interdit de laisser s'écouler les eaux de pluie des parties imperméabilisées de la construction, de ses annexes, des terrasses, des cheminements, accès au garage et des parties de terrains ayant subi des modifications de pente par rapport à leur état initial vers les terrains situés en aval et vers la voirie du lotissement.

XI – PISCINES

Ces dernières ci elles existent, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable document CERFA n°13703*01. Leurs implantations doivent être conformes à l'article UC 6 et UC7 DU PLU.

COUPE DE PRINCIPE DU PUIIS DE STOCKAGE VERTICAL PRIVATIF

Volume : 31 l/m² imperméabilisé

