

11 Juillet 2017

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE
LOTISSEMENT "LE CLOS DE MOLINIER"
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 dénommé : « LECLOS DE MOLINIER » sis à SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE ayant fait l'objet d'un permis d'aménager délivré par la Mairie de SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE le 17 janvier 2017 sous le n° PA 31480 16 CL001.

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 l'association Syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction des autres propriétaires.

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, 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 les parcelles sise Commune de SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE, cadastrées Section ZE n° 351 et 631.

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.

E – DESTINATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est destiné à recevoir notamment des constructions à usage d'habitation et d'exercice de professions libérales. Dans le cas des professions libérales, le stationnement de la clientèle devra être entièrement assuré à l'intérieur de la parcelle.

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 règlement de la construction (obligation d'obtention de permis de construire).

Tous les travaux annexes du type clôture, abris, piscine, terrasse de moins de 20 m², véranda, etc... sont soumis à une obligation de déclaration préalable. Document Cerfa n°13703-02. Au delà de 20 m² de surface de plancher, 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.

La durée d'application du cahier des charges est limitée à 10 ans à compter de la déclaration d'achèvement et de la conformité des travaux du lotissement.

B - Sujétions relatives aux travaux de construction

Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour 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 aux voies, clôtures et espaces communs.

Les trottoirs et les bordures n'étant pas accessibles aux toupies béton et à tout 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 lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies 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.

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique et de laver les toupies ailleurs que sur la parcelle.

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.

Ils devront créer sur leur lot et en dehors des espaces publics un nombre de place de stationnement suffisant et conforme au PLU ou à tout autre réglementation qui viendrait à s'appliquer, pour assurer le stationnement de leurs visiteurs.

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.

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 : Cabinet SANSAC-CIVADE à BALMA.

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. Une somme de **200 Euros** pour provision dégradation des bornes sera versée au lotisseur. Cette somme sera restituée au propriétaire du lot après que ce dernier ait terminé son chantier de construction et effectué l'état des lieux de fin de chantier.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Toute reconstitution du piquetage, par suite de la disparition des repères sera effectuée par le même Géomètre, aux frais de l'acquéreur comme indiqué ci-dessus.

IV – SERVITUDES PARTICULIERES AVEC INTERDICTION DE CONSTRUIRE

Il est interdit de bâtir et de planter des végétaux sur l'emprise des servitudes ci-dessous énoncées et dessinées sur le plan de composition PA4. Aucun remblai n'est autorisé sur ces servitudes, les regards de visites doivent rester apparents. L'accès doit être possible pour la réparation ou l'entretien.

Les lots n°s 19, 22 et 31 sont grevés sur leur limite Nord-Ouest, d'une servitude de passage, d'entretien et d'écoulement du réseau pluvial. Cette servitude est de 3 mètres axée sur la conduite.

Les lots n°s 34 et 36 sont grevés sur leur limite Nord, d'une servitude de passage, d'entretien et d'écoulement du réseau pluvial. Cette servitude est de 3 mètres axée sur la conduite.

Le lot n° 32 est grevé à l'angle Nord-Ouest, d'une servitude de passage, d'entretien et d'écoulement du réseau pluvial. Cette servitude est de 3 mètres axée sur la conduite.

Le lot n° 37 est grevé sur sa limite Ouest, d'une servitude de passage du réseau d'eau potable permettant d'alimenter la parcelle hors lotissement cadastrée section ZE n° 137.

Le lot n° 20 est grevé sur sa limite Sud, d'une servitude de passage du réseau d'assainissement eaux usées desservant la ferme existante sur la parcelle cadastrée section ZE n° 631.

Les lots n°s 19 et 20 sont bordés sur leur limite Nord par un fossé mitoyen, le libre écoulement des eaux doit être assuré. A cet effet, il est interdit de combler ou de buser ce fossé et il devra être entretenu régulièrement. Une éventuelle clôture devra être implantée en crête du fossé. Un portillon permettant l'accès au fossé devra être mis en place.

Les lots n°s 20 et 21 sont bordés sur leur limite Ouest par un fossé mitoyen, le libre écoulement des eaux doit être assuré. A cet effet, il est interdit de combler ou de buser ce fossé et il devra être entretenu régulièrement. Une éventuelle clôture devra être implantée en crête du fossé. Un portillon permettant l'accès au fossé devra être mis en place.

V – AUTRES SERVITUDES

La voirie du lotissement est grevée d'une servitude de passage du branchement particulier d'eau potable au profit de la parcelle ZE n° 137.

Le lot I est grevé d'une servitude de passage pour l'entretien des espaces verts et de la canalisation au profit du lot 19.

Lot I : accès indivis des lots 20 et 21 avec les réseaux les desservant :

- Interdiction de bâtir
- Interdiction d'obstruer le passage
- Passage de la conduite d'écoulement pluvial sur sa limite Ouest.

Les lots 4, 5, 6, 7, 8, 35, 36 et 37 sont grevés d'une servitude de tréfonds d'une conduite d'eau potable qui dessert la ferme existante et la maison sur la parcelle section ZE n°137. Cette canalisation d'eau potable sera désaffectée lors des travaux du lotissement mais le tuyau existant restera en place ; servitude à terme sans objet.

Les lots 5, 6 et 7 sont grevés d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique Basse Tension existante qui sera déposée lors des travaux du lotissement par l'organisme public en charge de la gestion du réseau.

La voirie du lotissement est grevée d'une servitude de raccordement sur les réseaux : eau potable, électricité, gaz et téléphone desservant la parcelle cadastrée section ZE n° 630 hors lotissement.

La voirie du lotissement est grevée d'une servitude de passage tous véhicules et piétons au profit de la parcelle cadastrée section ZE n° 704, constituant la voirie du lotissement les Jardins de Palenque.

VI – EVACUATION DES EAUX DE PLUIE DES LOTS

Chaque acquéreur des lots 1 à 17, 21 et 26 à 38 devra procéder à la réalisation d'une ou plusieurs cuves permettant de maîtriser le débit des eaux de pluie en provenance des parties imperméabilisées de son lot. Cette ou ces cuves devront avoir un volume de rétention disponible de 3m³.

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 trop plein de ces cuves.

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

Le stockage préalable, hors volume de rétention, pour une utilisation de l'eau est autorisé.

VII – ADAPTATION AU SOL DE LA CONSTRUCTION

Les sous-sols sont interdits pour tous les lots du lotissement.

VIII – 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.

IX – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Obligation est faite aux acquéreurs de réaliser à leurs frais à l'entrée de leur terrain devant le garage ou abri véhicule, un stationnement en redent de dimensions minimales 5 mètres x 5 mètres.

Ce stationnement présent sur l'accès véhicule du lot, sera délimité par un retrait du mur de clôture et d'un éventuel portail par rapport à la limite d'emprise de la voie. Il sera directement accessible de la voie sans aucun obstacle.