

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LAPEYROUSE-FOSSAT

LOTISSEMENT "MAYRAL"

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 : « MAYRAL » sis à LAPEYROUSE-FOSSAT 31180 ayant fait l'objet d'un permis d'aménager délivré par la Mairie de LAPEYROUSE-FOSSAT le 27 février 2017 sous le n° PA 31273-16-Z0006.

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 LAPEYROUSE-FOSSAT 31180, cadastrées Section B n° 193p, 196, 197, 199, 200, 201, 2248p, 2250p, 2486,3045 et 3046.

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.

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 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 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 1 à 4 sont bordés par le fossé dit de Mayral mitoyen sur leur limite Nord-Ouest. Le libre écoulement des eaux doit être assuré. A cet effet, il est interdit de combler ou de buser ce fossé, il devra être entretenu régulièrement. Une éventuelle clôture devra être implantée en retrait de la crête du fossé de 0,50 m minimum et un portillon permettant l'accès au fossé devra être mis en place pour l'entretien.

Le lot n° 4 est bordé par le fossé dit de Mayral mitoyen sur sa limite Ouest. Le libre écoulement des eaux doit être assuré. A cet effet, il est interdit de combler ou de buser ce fossé, il devra être entretenu régulièrement. Une éventuelle clôture devra être implantée en retrait de la crête du fossé de 0,50 m minimum et un portillon permettant l'accès au fossé devra être mis en place pour l'entretien.

Le lot n° 4 est bordé sur sa limite Sud par un fossé à créer dans le cadre des travaux du lotissement. Le libre écoulement des eaux doit être assuré. A cet effet, il est interdit de combler ou de buser ce fossé, il devra être entretenu régulièrement. Une éventuelle clôture devra être implantée en retrait de la crête du fossé de 0,50 m minimum et un portillon permettant l'accès au fossé devra être mis en place pour l'entretien.

Les lots n° 5 à 7 sont bordés sur leurs limites Sud-ouest par un fossé mitoyen à créer dans le cadre des travaux du lotissement. Le libre écoulement des eaux doit être assuré. A cet effet, il est interdit de combler ou de buser ce fossé, il devra être entretenu régulièrement. Une éventuelle clôture devra être implantée en retrait de la crête du fossé de 0,50 m minimum et un portillon permettant l'accès au fossé devra être mis en place pour l'entretien.

Le lot n° 9 est grevé sur sa limite Nord-Est d'une servitude de passage et d'entretien des branchements eaux usées et eaux pluviales du lot n° 8.

V – AUTRES SERVITUDES

La parcelle EV1, espace-vert du lotissement est grevé d'une servitude de passage et d'entretien du branchement particulier d'eaux usées et du ruissellement de pluvial constaté sur les exutoires DN100 existants au profit de la parcelle cadastrée section B n° 2038, située hors du lotissement.

La voirie du lotissement est grevée d'une servitude de passage tous véhicules et piétons au profit de la parcelle cadastrée section B n° 2487 et 2508, constituant la voirie du lotissement les Jardins de Naudy.

La voie du lotissement est grevée d'une servitude de passage de la conduite gaz au profit de GRDF, organisme public gestionnaire du réseau. Cette servitude a fait l'objet d'une convention signée entre la SARL CREATION FONCIERE et GRDF en date 21 février 2018. Cette convention sera relatée dans tous les actes de transfert de propriété des parcelles du lotissement.

VI – EVACUATION DES EAUX DE PLUIE DES LOTS

Chaque acquéreur des lots du lotissement devra procéder à la réalisation d'une ou plusieurs cuves permettant de retenir les eaux de pluie en provenance des parties imperméabilisées de son lot. Cette ou ces cuves devront pouvoir servir de rétention à une quantité d'eau minimum de 35 litres/m² imperméabilisé. 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 mis en place par le lotisseur destiné à recueillir l'eau de ces cuves.

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 et le certificat de conformité ne pourra être délivré que dans le cas où ces travaux auront été exécutés suivant les prescriptions édictées.

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 autorisés, toutefois, les acquéreurs des lots devront vérifier que leur projet de construction soit raccordable gravitairement au réseau d'assainissement eaux usées et eaux pluviales du lotissement. Dans le cas contraire une pompe de refoulement devra être mise en place au frais exclusif de l'acquéreur du lot concerné.

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.