

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MONTGEARD 31560

LOTISSEMENT "LE BORD DU LAC "

CAHIER DES CHARGES

**ARTICLE 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 et clos du lotissement dénommé : « **LE BORD DU LAC** » sis à MONTGEARD (31560).

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur le lotissement.

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.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

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 MONTGEARD cadastrées A n°275/ A n°144

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.

ARTICLE II- DISPOSITIONS GENERALES AU LOTISSEMENT

Le « développement durable », l'insertion et l'intégration à l'environnement champêtre ont prévalu à la conception du lotissement.

Dans le même ordre d'idée, les constructions réalisées sur les lots, seront guidées par les mêmes préceptes de conception que le lotissement :

- adaptation des constructions au site – terrain en pente –
- architecture « moderne » - voir projets étudiés pour ce lotissement par l'agence d'architecture ALMUDEVER -
 - o murs bardage bois, avec composition de zone enduite suivant accord de l'architecte de l'opération.
 - o toiture terrasse végétalisée ou étanchéité paradienne auto-protégé vert.
 - o Pas de volets roulants PVC blanc.
- Le concept de constructions bioclimatiques, type maison passive « norme Minergie » (forte isolation), orientées au sud, intégrant les technologies d'économies d'énergie sont fortement encouragées et intègrent l'esprit du lotissement.

Un environnement arboré d'au moins vingt-cinq d'arbres sera planté par l'acquéreur autour de chaque construction, dans les six mois suivants l'achèvement des constructions, contribuant ainsi à l'intégration de l'ensemble du lotissement dans un environnement boisé.

Les arbres seront choisis dans les essences retenues ; voir l'article concernant les végétaux.

- Les propriétaires devront obligatoirement utiliser les services d'un architecte pour leur construction.

L'agence d'architecture, Joseph ALMUDEVER 61 Av Général de Croutte 31100 TOULOUSE – 05 34 60 28 10 -, ou tout autre maître d'œuvre que la société CEMA PROMOTIONS substituera au cabinet ALMUDEVER, sera l'architecte référent de l'ensemble de l'opération. Dans tous les cas de figure, pour respecter la cohérence du projet énoncé ci-dessus, l'agence d'architecture ALMUDEVER, devra approuver chaque permis de construire, cela en accord avec l'architecte du propriétaire du lot en question et à la charge de celui-ci.

Il ne sera possible de construire qu'une seule habitation par unité foncière.

Il est interdit de construire un édifice ou d'entreposer quoi se soit dans une bande de trois mètres en limite séparative.

ARTICLE III- DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

A - Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions 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 20m², véranda, etc... sont soumis à une obligation de déclaration de travaux exemptés de permis de construire. Document Cerfa n°46-0388

A compter du 1^{er} janvier 2004, 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.

Il 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

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.

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. Il est également interdit de laver et de vidanger les camions « béton chantier » dans le réseau eaux pluviales du lotissement.

ARTICLE IV – 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 d'un tiers 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 parkings suffisant et conforme au POS 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 et les talus devront être engazonnés.

L'entrepôt dans le jardin de tous véhicules, caravane, 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 une 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 et pour la réalisation de puits.

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.

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 entre vingt deux heures et 8 heures du matin.

L'utilisation des tondeuses à gazon avec moteur thermique ou électrique est autorisée du lundi au vendredi inclus de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 18h30 et le samedi de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00. Il en va de même pour les tronçonneuses, débroussailleuse, taille haies, coupe-fil et tous outils bruyants.

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 devront être déposés dans les bacs de collecte disposés à cet effet à l'emplacement qui leur est réservé.

I – MESURAGE ET BORNAGE

Tout acquéreur d'une ou de plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance telles qu'elles figurent au plan qui demeurera annexé à leur acte d'acquisition.

Le bornage a été réalisé par le Géomètre Expert : SCP SAINT-AUBIN BALZAGETTE à AUTERIVE

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

Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation de ces repères jusqu'à la construction des clôtures.

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

V – SERVITUDES PARTICULIERES

- Le lot n° 14 sera grevé d'une servitude en limite de propriété, pour le passage d'une canalisation d'eau pluviale.

VI – EVACUATION DES EAUX DE PLUIE DES LOTS

Chaque acquéreur des lots n°1 à 16, devra procéder à la réalisation d'un réservoir de rétention de 5 m³ collectant toutes les eaux de pluie en provenance des parties imperméabilisées de son lot. Chaque réservoir de rétention sera raccordé à partir de la sortie dédiée dite « débit de fuite » à la canalisation d'évacuation vers fossé – voir plan réseaux-.

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

Il est conseillé, dans le cadre du développement durable, de mettre en place sur chaque lot, un réservoir de stockage des eaux de pluies intercalé avant le réservoir de rétention, pouvant servir pour l'arrosage, l'entretien.....

Le réseau eaux pluviales des lots 6, 7, 8, 9, 10 et 11 sera enterré jusqu'au fil d'eau du fossé (talus compris) et terminé par un ouvrage en béton.

VII – EVACUATION DES EAUX USEES & EAUX VANNES

Il n'existe pas de réseau d'assainissement de tout à l'égout.

Chaque acquéreur des lots n°1 à 16, devra procéder à la réalisation d'une station individuelle d'assainissement autonome respectant les règles de mise en œuvre de la DDAS -(« Fosse septique toutes eaux » raccordée sur un filtre à sable à drainage vertical avec évacuation des eaux de sortie vers le réseau eaux pluviales) -.

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 sur une épaisseur minimum de 30 cm après décapage de la terre végétale.

IX – ADAPTATION AU SOL DE LA CONSTRUCTION

1/ Règles générales :

La construction doit être adaptée au sol et non l'inverse.

Rappel : ARTICLE II- DISPOSITIONS GENERALES AU LOTISSEMENT

Tout talus créé devra être maintenu par une pente naturelle. Les murs de soutènement en béton seront particulièrement étudiés pour intégration ou remplacés par des enrochements végétalisés.

3/ Sous-Sols :

Ils sont autorisés. L'acquéreur devra toutefois vérifier les possibilités de raccordement gravitaire aux réseaux eaux usées et eaux pluviales de ces canalisations. Dans le cas contraire, l'adjonction d'une pompe de refoulement sera nécessaire.

X– 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.

Variétés des plantations :

ARBRES :

Erable champêtre, Erable plane, Erable sycomore, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne pubescent, Chêne rouge, Chêne des marais, Chêne vert, Peuplier noir d'Italie, Peuplier blanc, Peuplier grisard, Merisier, Pin parasol, Cyprès, Tulipier de virginie, Noyer ...

Ces derniers devront avoir au moins deux ans d'élevage en pépinière.

HAIES panachées (voir exemple réalisé par Colaur-sud sur la limite ouest du lotissement) :

Viorne lantane, Noisetier, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Troène vulgaire, Lilas, Lauriers tin, Laurier sauce, Alaterne, Prunelier, Prunier myrobalan, Pommier, Sorbier des oiseaux, Alisier torminal, Cormier, Amandier, Noyer ...

Liste non exhaustive : se référer au site : www.payslauragais.com

XI – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque maison devra comporter un garage pour accueillir au minimum un véhicule, une aire de stationnement sera prévu en partie privative devant le garage pour accueillir au moins trois véhicules.

XII - TRAITEMENT DES LIMITES DES PARCELLES

Tout acquéreur se devra de réaliser à ses frais toutes ses limites séparatives.

1. Séparation mitoyenne – haie vive obligatoire, grillage vert nu en option, mur interdit.

Elle sera composée d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage vert nu hauteur maxi 1,60m.

L'acquéreur accepte de participer financièrement pour moitié à la réalisation des clôtures mitoyennes avec ses voisins.

Si la haie est déjà plantée, l'acquéreur devra rembourser à son voisin, sur justification, la quote-part qui lui incombe.

2. Clôture sur rue.

L'accès du lot est matérialisé perpendiculairement à la voie principale du lotissement par le mur support des coffrets et services techniques. Le portail d'entrée, si nécessaire sera fixé sur ce mur (le portail respectera les prescriptions définies par l'agence ALMUDEVER).

Si le propriétaire d'un lot souhaite établir une clôture en limite de sa propriété et la voie, elle sera composée obligatoirement d'une haie vive coté voie du lotissement doublée éventuellement d'un grillage vert nu, hauteur maxi 1.60m – grillage caché coté parcelle-.

3. Les clôtures en périmétrie du lotissement (limites extérieures de l'emprise du lotissement), seront obligatoirement composées de grillage vert nu d'une hauteur de 1.80m maximum, doublé d'une haie vive.