

**Département de l'Aveyron**

**Commune de SAINTE EULALIE d'OLT**

**Lotissement LA CROUX D'ANTOINE**

## **CAHIER DES CHARGES**

### **Article 1 - PORTEE du CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges ne peut en aucun cas faire opposition au Code de l'Urbanisme et au règlement du lotissement.

Les règles qui y sont mentionnées s'imposent :

- dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots,
- dans les rapports entre les propriétaires, et ce sans limitation de durée.

Le cahier des charges est opposable à, et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

### **Article 2 - ENGAGEMENT des ACQUEREURS**

Avant tout engagement de vente ou de location, le lotisseur devra faire consulter aux candidats acquéreurs de lots :

- les textes de l'arrêté municipal autorisant le lotissement, le règlement, le programme des travaux, le cahier des charges,
- les divers plans : plan de composition d'ensemble et plan des travaux d'équipement.

Au moment de la vente ou de la location, les candidats acquéreurs doivent déclarer avoir pris connaissance de ces documents et s'engager à les respecter intégralement.

Si la D.A.A.C.T de la construction sur un lot n'est pas établie trois (3) ans après l'acquisition du lot, la Commune pourra, à son initiative, récupérer le lot au prix de son acquisition initiale augmentée des frais (réméré)

### **Article 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS - CERTIFICATS ADMINISTRATIFS**

La remise au lotisseur des certificats administratifs prévus à l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme est subordonnée à l'exécution des conditions et obligations définies par le programme des travaux d'équipement du lotissement et l'arrêté municipal d'approbation.

### **Article 4 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES LOTS INVENDUS**

Le lotisseur est tenu de débroussailler régulièrement les lots invendus de façon à ce qu'ils soient toujours en état de propreté. Les acquéreurs ne doivent en aucun cas utiliser ces lots comme lieu de décharge.

De même, les propriétaires des lots sont tenus d'entretenir les lots dont ils sont propriétaires, même si aucune construction n'a encore été édifiée.

### **Article 5 - JOUISSANCE des LIEUX - SERVITUDES PARTICULIERES**

Toute activité susceptible de nuire au repos et à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est interdite. Ainsi, toute forme d'élevage pouvant entraîner des nuisances pour le voisinage est interdite. Le dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges est interdit sur les voies et espaces verts du lotissement.

Les acquéreurs devront souffrir l'apposition, dans l'intérêt général, sur leur clôture, de plaques ou panneaux de signalisation. Ils ne peuvent s'opposer à l'installation de candélabres ou tous autres ouvrages (coffrets F.T, E.D.F, etc...) d'intérêt général le long de leur clôture ou devant leur parcelle.

Les acquéreurs devront faire leur affaire des talus de déblais ou de remblais établis sur leurs lots en bordure du domaine public. S'ils les remplacent par des murs de clôture, ceux-ci seront édifiés à leurs frais, et devront avoir l'épaisseur et le fruit nécessaire à supporter les efforts et foisonnements qui leurs seront demandés. L'entretien leur en incombera.

Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des voies internes au lotissement par des tiers avec des véhicules motorisés pour la desserte des parcelles situées côté Est du lotissement, et côté Ouest pour une desserte piétonne uniquement.

## **Article 6 - PUBLICITE - AFFICHAGE - ENSEIGNES**

Il est interdit de louer ou de sous louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain des constructions.

## **Article 7 - ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS**

En application de l'article R442-7 du Code de l'Urbanisme, une association syndicale sera constituée entre tous les propriétaires des lots constructibles, dans les formes prévues par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 modifiée et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

## **Article 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS**

Le sol des voies et espaces libres du lotissement ainsi que les réseaux sont propriété du lotisseur jusqu'à leur incorporation éventuelle dans le domaine public communal. Cette incorporation totale ou partielle ne sera effective que sur décision expresse du Conseil Municipal.

En attendant le classement dans le domaine public communal, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation du lotissement et à la desserte de la zone de stationnement voisine, sans que quiconque puisse s'y opposer.

Le lotisseur ne pourra refuser de remettre immédiatement en état les ouvrages d'intérêt collectif, et notamment les V.R.D, si une défectuosité de mise en oeuvre de ces ouvrages se manifestait.

Mis à part ces éventuelles défectuosités, chaque acquéreur a l'obligation de respecter et de faire respecter les V.R.D. Il sera personnellement responsable de toute dégradation commise par lui, ses ayants droits ou entrepreneurs et devra en rendre compte à la Commune.

Lors de l'aménagement de terrains voisins, les propriétaires des lots du présent lotissement ne pourront s'opposer à ce qu'il soit fait usage de leur voie, de même qu'ils ne pourront s'opposer au raccordement, à leurs réseaux, sauf contre indication d'ordre technique.

## **Article 9 - PERMIS de CONSTRUIRE**

Les esquisses devront être présentées à l'Architecte des Bâtiments de France (SDAP – Impasse Cambon – 12000 RODEZ)

Les constructions devront être conçues en fonction du niveau des voies, conformément aux prescriptions du règlement du lotissement.

Le niveau des constructions devra tenir compte du niveau de branchement des eaux pluviales et eaux usées auxquelles elles devront se raccorder.

L'accès devra tenir compte de la position des coffrets EDF, FT et des lampadaires et des arbres.

L'accès au lot n° 8 devra être fait depuis la rue 2 uniquement.

L'accès au lot n° 7 peut être fait depuis la rue 1 ou la rue 2.

Chaque acquéreur de lot devra déposer une demande de permis de construire, celle-ci comprendra le dessin des clôtures sur voie publique.

Sur le lot n° 8, seul un garage (stationnement de véhicules) pourra être construit.

Sur les lots n° 1 à 7, des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées.

Les annexes isolées de la construction principale de moins de 10 m<sup>2</sup> sont autorisées sous réserve :

- d'avoir une hauteur limitée à l'égout du toit ou de l'acrotère de 2,25 m par rapport au terrain naturel avant travaux,
- de ne pas avoir de fondations,
- de présenter un aspect traité avec le même soin que le bâtiment principal.

Les annexes de plus de 10 m<sup>2</sup> devront être accolées au bâtiment principal avec des matériaux similaires en forme et en couleur à ceux utilisés pour la construction principale.

Les antennes paraboliques devront avoir un diamètre inférieur à 80cm et devront être positionnées de manière à ne pas être visibles depuis la rue. Elles devront être posées dans le jardin de préférence et être de la couleur de leur support.

Les éoliennes individuelles ne sont pas autorisées.

#### **Art. 10 – ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures. Les ouvertures devront respecter une dominante verticale.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité et dans le respect du contexte urbain environnant. Elles devront être adossées au bâtiment principal de préférence et conçue pour le terrain (pas de cabanes de jardin prêtes à l'emploi)

Les constructions d'architecture typiquement étrangère à la région sont interdites.

**Les esquisses de projet seront obligatoirement présentées à l'Architecte du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, préalablement au dépôt de permis de construire.**

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

**1 – Toitures**

Le faîtage principal de la toiture doit avoir obligatoirement la direction indiquée au plan de composition d'ensemble (pièce PA4)

Les bâtiments annexes devront avoir la même direction de faîtage que le bâtiment d'habitation.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 40° et 45°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sera de l'ardoise naturelle.

**2 – Façades**

La teinte des façades doit s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

Les teintes claires ou vives sont strictement interdites.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les menuiseries et ferronneries extérieures traditionnelles seront privilégiées. Les menuiseries en PVC blanc roulant sont interdites.

**3 - Matériaux**

Est interdit, l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtre, ...

Sont interdites, toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

**4 – Détails d'architecture**

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

**5 - Clôtures**

Les clôtures donnant sur rue devront être appareillées en pierres de pays. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 60cm, ils pourront être surmontés d'un grillage galvanisé simple torsion.

En limite séparative, les clôtures seront de type grillage seul avec une haie vive.

Pour les lots n° 2 et 3, les clôtures entre le passage piétons pourront être, s'il n'y a pas de construction édifiée en limite, de type grillage seul avec une haie vive.

Les haies devront être composées d'essences locales de type : noisetiers, groseiller des alpes, nerprun purgatif, prunellier et troène commun...

#### **Article 11 - EXECUTION DU PLAN DE MORCELLEMENT - BORNAGE**

A l'appui de toute demande de certificat administratif, le lotisseur joindra le procès verbal de bornage dressé par le Géomètre-Expert, membre de l'ordre, ayant procédé au piquetage et au bornage, ce procès verbal de bornage garantissant l'exécution fidèle du morcellement défini par les plans approuvés.

Au cas où des bornes disparaîtraient du fait de l'acquéreur ou des entreprises travaillant pour lui, le remplacement de celles disparues, serait effectué par un Géomètre-Expert, à la charge de l'acquéreur.

#### **Article 12 - REVISION DU LOTISSEMENT**

Toutes modifications seront soumises aux dispositions des articles L442-10 ou L442-11 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 13 – DELAIS**

Si la D.A.A.C.T de la construction sur un lot n'est pas établie trois (3) ans après l'acquisition du lot, la Commune pourra, à son initiative, récupérer le lot au prix de son acquisition initiale augmentée des frais (réméré).

#### **Article 14 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT**

Sans objet.

### **Article 15 - DEGATS EVENTUELS**

Toute dégradation causée aux chaussées et aux réseaux par les propriétaires des lots, ou les entrepreneurs intervenant pour leur compte, sera réparée par eux-même ou à défaut, par le lotisseur qui fera intervenir une entreprise de son choix, aux frais du propriétaire du lot concerné.

### **Art. 16 – STATIONNEMENT des VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de deux (2) places par logement à usage d'habitation dont une non couverte.

La surface d'une place de stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum, sans compter les accès.

Dans tous les cas, la demande de permis de construire précisera le nombre et l'emplacement des parkings privés.

### **Art. 17 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues.

Les acquéreurs des lots n° 6 et 7 devront entretenir la haie plantée par le lotisseur.

Les aires de stationnement et espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre fruitier au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

=O=O=O=O=O=O=