

# Cahier des Charges.

---

## CHAPITRE 1 : GENERALITES

### ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes de caractère privé du lotissement.

### ARTICLE 2 – FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

- 1- Les règles visées à l'article 1 s'imposent : dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots, dans les rapports entre les propriétaires et l'Association Syndicale, dans les rapports entre les 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, de locataire, de tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso ou par référence à l'occasion de chaque vente ou location ou de revente ou locations successives.

- 2- Le contrôle du respect des règles du présent cahier des charges est assuré par le lotisseur ou l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction du lotisseur ou de l'Association Syndicale.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de Fort-de-France est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages-intérêts.

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

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux sans que jamais, et sous aucun prétexte, le lotisseur ou la Mairie puisse être mis en cause.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES Y AFFERENTES.

### ARTICLE 3 – LES EQUIPEMENTS COMMUNS.

Le lotissement comporte des équipements à usage commun *tels que lesdits équipements sont figurés sur le plan de composition et décrits dans le programme des travaux du lotissement (plan et programme de travaux faisant partie du dossier du lotissement).*

Ils comprennent notamment :

# Cahier des Charges.

---

- Voies de desserte et raccordements sur la route communale dite de Bois Soldat,
- Aires de stationnement collectives,
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales,
- Réseau de collecte et dispositif d'infiltration des eaux usées,
- Réseaux divers d'eau potable, électricité et télécommunications,
- Espaces verts et d'agrément,
- Dispositifs de limitation d'accès (portail et barrière),
- deux locaux de collecte des déchets ménagers,
- Eclairage public constitué notamment de candélabres
- Etc.

## **ARTICLE 4 – CREATION DES EQUIPEMENTS, OBLIGATIONS DU LOTISSEUR.**

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir que de cette autorisation elle-même, dont les prescriptions en cas de discordance prévalent sur toutes les autres.

## **ARTICLE 5 – OBLIGATIONS DU LOTISSEUR A L'EGARD DES EQUIPEMENTS COMMUNS.**

- 1- Nonobstant la délivrance du certificat prévu à l'article R 315-36 du code de l'urbanisme à laquelle est subordonnée au travers de l'application de l'article R 315 – 39 du même code, l'obtention des permis de construire, le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du

lotissement, sans aucune exception et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la demande d'autorisation de lotir et par cette autorisation elle-même et aussi de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents en respectant strictement toutes les règles de l'art.

- 2- Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder aux ajustements mineurs de travaux rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques ou de difficultés d'approvisionnement qui apparaîtraient au cours de réalisation.
- 3- Avant comme après le complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur pris en sa qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions définies par le Code Civil.
- 4- Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et le cas échéant de ses locataires d'ouvrages ne peuvent être exercées que par l'Association Syndicale constituée entre les attributaires de lots.

## **ARTICLE 6 – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

- 1- Les biens immobiliers ou, le cas échéant, mobiliers constituant les équipements du lotissement, sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais du lotisseur, jusqu'à la remise des dits équipements par celui-ci à l'Association Syndicale.

# Cahier des Charges.

---

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend le cas échéant aux équipements non prévus ci-dessus, et dont la création serait décidée ultérieurement.

- 2- Toute aggravation des charges communes provenant du fait ou par faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.
- 3- Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre les entrepreneurs ou fournisseurs.

## **ARTICLE 7 – CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

- 1- A Compter du transfert des parcelles et équipements communs du lotissement à l'Association Syndicale, les charges y afférentes, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion sont assumés par l'Association Syndicale dans les conditions ci-après et suivant les prescriptions particulières prévues dans les statuts.
- 2- Le montant des charges est réparti entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils disposent, sans qu'il y ait

lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructions effectivement réalisées.

## **ARTICLE 8 – PUBLICITE DU CAHIER DES CHARGES**

Tout propriétaire doit, lorsqu'il entreprend des travaux, faire prendre connaissance du présent Cahier des Charges à ses architectes, maître d'œuvre, entrepreneurs, artisans, etc., et faire constater par écrit cette disposition.

## **ARTICLE 9- IMPOTS**

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toutes natures afférents aux immeubles acquis par eux à compter du jour de leur entrée en jouissance.

## **ARTICLE 10 – SANCTIONS**

En vertu de l'acceptation par chaque acquéreur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, des clauses du présent cahier des charges, le lotisseur, et ultérieurement l'Association Syndicale, se réservent le droit de demander en justice la démolition des constructions édifiées à l'encontre desdites clauses ou de réclamer par la même voie des astreintes et dommages et intérêts pour toutes violations aux divers articles du présent cahier des Charges.

# Cahier des Charges.

---

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX RESEAUX ET EQUIPEMENTS COMMUNS

### ARTICLE 11 – FRAIS DE RACCORDEMENTS.

Le lotisseur, pour assurer la viabilisation des lots, a procédé à divers travaux, tels amenées d'électricité et d'eau, que les acquéreurs auraient dû normalement effectuer.

Restent à la charge des acquéreurs, pour ces réseaux, les frais de mise en place des divers compteurs et leur raccordement jusqu'à la construction.

En ce qui concerne les réseaux gravitaires, les raccordements se feront selon les indications portées sur les plans de vente, à l'initiative et aux frais des acquéreurs.

### ARTICLE 12 – OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX

Le lotisseur, ou la commune (sur la route de Bois Soldat), auront le droit de placer tant sur les chaussées que sur les trottoirs, à tels endroits qu'ils jugeront à propos, tous les candélabres, postes de transformation ou poteaux indicateurs.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnités sur les clôtures ou les constructions, même à l'intérieur de leur lot, l'apposition de tous signes extérieurs de nom des voies et du numérotage ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou les installations téléphoniques ou autres.

## ARTICLE 13 – ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'assainissement sont réalisés selon le mode séparatif :

- Eaux pluviales,
- Eaux usées.

1- Eaux Pluviales : Les acquéreurs des lots rejettent les eaux pluviales dans le réseau collectif.

En aucun cas ces eaux de pluie ne seront déversées dans le réseau « Eaux usées ».

2- Eaux Usées : Le réseau d'assainissement eaux usées est du type semi collectif : **une partie du traitement de ces eaux de rejet est assurée de manière individuelle au moyen de fosses toutes eaux** ; la seconde partie du traitement, celle qui concerne celui des eaux de rejet des fosses toutes eaux est réalisé de manière collective par l'intermédiaire de canalisations enterrées collectives et traitées par percolation et infiltration.

Les acquéreurs doivent prévoir un regard de visite entre leur raccordement et le branchement au réseau collectif.

Les raccordements tels qu'ils sont prévus aux paragraphes 13.1 à 13.3 ci-dessous doivent être réalisés en accord et sous le contrôle des services techniques concessionnaires des réseaux. Il appartient à chaque constructeur de faire les démarches nécessaires, auprès des sociétés concessionnaires, pour que leurs branchements soient exécutés en bonne et due forme. Ces démarches doivent être

# Cahier des Charges.

---

provoquées suffisamment tôt pour éviter tout litige et tout retard dans la réception des ouvrages de réseaux et dans l'exécution des branchements.

## 13-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, et munie d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour.

Les compteurs d'eau sont à la charge des constructeurs.

## 13-2 Eaux vannes et usées

Les eaux et matières usées issues de chaque construction doivent faire l'objet d'un pré traitement au travers de fosses individuelles toutes eaux dimensionnées selon la taille des constructions. Toutes les fosses individuelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le branchement d'un collecteur d'évacuation des eaux vannes et usées dans une canalisation d'eaux pluviales ou un fossé est formellement interdit.

## 13-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le branchement d'un collecteur d'évacuation des eaux pluviales dans une canalisation d'eaux cannes et usées est formellement interdit.

Les fosses toutes eaux individuelles, et les installations de raccordements posées à l'intérieur des propriétés, y compris les jonctions de tuyaux des descentes des eaux pluviales avec les canalisations posées sous le domaine public sont à la charge exclusive des propriétaires.

Dispositions particulières à certains lots :

Les lots 56 et 57 doivent comporter dans leur installation de raccordement individuel, des pompes de relèvement suffisantes pour diriger les effluents de leurs fosses septiques vers les collecteurs qui pour ces deux lots sont en partie amont du terrain.

## ARTICLE 14 – SERVITUDES IMPOSEES AUX LOTS.

Pour les deux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, les lots 13, 14, 17, 18, 23, 26, 27, 29, 35, 46, 54, 55, 56, 57 et 60 supportent le passage de canalisation destinées à alimenter ou assainir les lots voisins. Il est donc instauré une servitude de 1,50m comptée à partir de la limite séparative et reportée à l'acte de vente.

Les propriétaires de ces lots autorisent dès à présent les entreprises mandatées pour la réalisation de ces réseaux à pénétrer sur le terrain et à laisser le libre accès pour toute intervention ultérieure sur ces canalisations, quel qu'en soit le motif.

# Cahier des Charges.

---

## **ARTICLE 15 – ACCES AUX VOIRIES DU LOTISSEMENT, BRANCHEMENT AUX RESEAUX.**

Le lotisseur ou autre personne physique ou morale qu'il pourrait se substituer, se réserve un droit d'accès aux voies du lotissement ainsi que la possibilité de se brancher à tous les réseaux constituant le lotissement.

Le lotisseur a concédé à E.D.F. et France Télécom chacun en ce qui le concerne, à titre de servitude, les droits suivants :

1. Occuper à titre définitif le ou les emplacements où sont édifiés les équipements techniques (armoires de répartition, postes de transformations MT/BT, etc.) alimentant le lotissement.
2. Faire passer sur et sous les voies du lotissement toutes lignes nécessaires pour la distribution générale et pour les branchements des abonnés.
3. Implanter sur les voies et en limite des lots les équipements destinés aux conducteurs électriques.
4. Faire pénétrer sur les lots et les voies du lotissement ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par eux, en vue de la construction des installations.
5. Sur le passage des lignes ou branchements d'abonnés, faire élaguer les arbres sur une longueur et hauteur suffisante de façon à assurer la sécurité des lignes ou des branchements.

## **CHAPITRE 4 – DISPOSITION JURIDIQUES ET FONCIERES AFFERENTES AUX PARCELLES**

### **ARTICLE 16 – DELIVRANCE.**

Le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

Le lotisseur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais celui-ci sera subrogé dans tous ses droits au lotisseur pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

### **ARTICLE 17 – PLANS DES LOTS.**

Conformément à la loi du 7 Mai 1946, l'implantation des lots sera faite par un géomètre expert de l'Ordre des Géomètres-Experts.

Le géomètre expert dressera un plan de délimitation et de bornage du lot vendu avec toutes les indications cadastrales pour la publicité foncière, plan qui sera annexé à l'acte de vente et payé par l'acquéreur.

L'acquéreur aura un délai de vingt jours à compter de la date de communication du plan pour vérifier la contenance du lot qui lui est vendu.

## Cahier des Charges.

---

Passé ce délai, il sera déchu de tous ses droits de réclamation, quand bien même la différence de mesure serait supérieure à 1/20<sup>ème</sup>, soit 5% en plus ou en moins.

Les talus de déblais ou remblais des voies et des places seront compris dans la surface du lot et deviendront la propriété de l'acquéreur qui sera responsable des dégâts que les défauts d'entretien de ces talus pourraient occasionner aux ouvrages qui en dépendent, et notamment aux voies.

### **ARTICLE 18 – GARANTIES.**

Comme il est stipulé dans l'acte authentique de vente, la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot à lui vendu dans l'état naturel où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance et l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance de sol, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales ou des travaux de drainage ou de minage.

L'acquéreur a eu toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique de faire procéder par son constructeur, si ce dernier l'a jugé nécessaire, sur le lot qu'il a réservé, à toute étude préalable du sol, susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction.

En tout état de cause, et de convention expresse, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à l'entière charge de l'acquéreur qui ne pourra en tenir le lotisseur pour responsable.

Le lotisseur déclare, en outre, que le terrain faisant l'objet du lotissement ne comporte pas, à sa connaissance, de sujétions particulières liées à l'état du sous-sol telles que : anciennes carrières, galeries minières ou autres, fouilles.

### **ARTICLE 19 – SUBDIVISION DE PARCELLES.**

Toute subdivision de parcelle est interdite, même en suite de partage, successoral, matrimonial ou social. La subdivision d'un terrain initial est interdite. Les copropriétaires ne peuvent se prévaloir de l'article 815 du code civil pour y déroger.

### **ARTICLE 20 – REUNION DE PARCELLES.**

La réunion de deux parcelles dans la même main est libre et peut être réalisé sans formalité ni autorisation.

La réunion, toutefois, ne confère pas au propriétaire la faculté de modifier l'aspect extérieur des maisons établies sur ces parcelles.

Dans le cas où un acquéreur se rendrait propriétaire de deux ou plusieurs lots contigus, deux possibilités s'offrent à lui :

# Cahier des Charges.

---

- 1- Construire une habitation sur un des lots en respectant toutes les conditions de construction pour ce seul lot.  
L'aliénation des autres parcelles par lui acquises demeurera libre en respectant le présent cahier des charges
- 2- Construire une habitation en considérant la parcelle constituée, après réunion de l'ensemble, comme un seul lot auquel s'appliqueront les règles définies par le présent cahier des charges.

Les zones non aedificandi intermédiaires disparaîtront. Dans ce cas, il ne pourra être procédé au démembrement de la nouvelle parcelle qui devra conserver son intégralité comme les autres lots.

## **ARTICLE 21 – REVENTE – RESTITUTION.**

Aucune revente ne pourra être réalisée tant que le propriétaire n'aura pas fait disparaître les infractions au cahier des charges qu'il aurait pu commettre, sans préjudice de toute astreinte ou sanction législative.

## **ARTICLE 22 – INTERDICTION DE PASSAGE.**

Il est expressément convenu qu'il est interdit au propriétaire d'un lot de créer par convention ou usage ou de conférer à qui que ce soit tout passage (voie, chemin, réseau d'assainissement, d'électricité, d'eau, de téléphone, ...) ayant pour but de desservir un fond voisin ou même une construction.

## **ARTICLE 23 – OBLIGATION DE CONTRACTER ASSURANCE.**

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance multirisque pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

## **CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX JARDINS :**

### **ARTICLE 24 – DESTINATION DES TERRAINS DU LOTISSEMENT**

- 1- Chaque parcelle du lotisseur est destinée à recevoir la construction d'une maison unifamiliale et les annexes qui lui sont liées.

Les acquéreurs et propriétaires successifs devront réaliser leur(s) construction(s) dans un délai maximum de trois ans, suivant la date d'acquisition auprès du lotisseur de leur lot(s). Dans ce délai, ils ont l'obligation de maintenir en bon état d'entretien la végétation de leur(s) propriété(s).

- 2- L'exercice de toute profession libérale devra être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.  
Une fois cette autorisation délivrée par l'Assemblée Générale, cette activité devra respecter les conditions suivantes :
  - L'exercice de toute profession libérale n'est autorisé que pour autant qu'il ne nécessite aucun local ou l'installation



## Cahier des Charges.

---

dont la nature ou l'usage pourrait porter atteinte au caractère résidentiel du lotissement.

- La superficie affectée à l'exercice de la profession doit être inférieure à 50% de la SHON de la construction réalisée sur le terrain.
  - La capacité du stationnement sur le terrain doit être adaptée à l'activité.
- 3- Chaque propriétaire construit à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du présent cahier des charges, après avoir obtenu le permis de construire et / ou les autorisations nécessaires au regard de l'application du code de l'urbanisme.
- 4- *Il est rappelé que les constructions annexes (garages, abris de jardin, serres, ombrières, kiosques, piscines, etc.) doivent faire l'objet soit du permis de construire initial soit de permis nouveau en cas de construction différée ou encore d'une déclaration de travaux.*
- 5- En cas de non respect des engagements ci-dessus, l'Association Syndicale sera en droit d'exiger sous astreinte journalière la mise en conformité (jusqu'à démolition si nécessaire) des constructions et aménagements et pourra demander des dommages et intérêts d'un montant forfaitaire de 50 000 € en réparation du préjudice esthétique et économique (baisse de la valeur immobilière).

### ARTICLE 25 – SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION.

Le propriétaire a l'obligation d'informer par courrier l'Association Syndicale de la date de démarrage de ses travaux au moins 15 jours avant celle-ci.

Le propriétaire est tenu pour lui-même et pour ses entrepreneurs 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 ou du lotisseur ou de l'Association Syndicale, de réparer tous désordres aux voies, clôtures et équipements communs y compris les réseaux souterrains en tous genres.

Il est interdit de créer par lui, ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies et accotements intérieurs ou sur les voies hors lotissement. Il doit procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de construction. Il est également rappelé qu'il est formellement interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et sur les trottoirs ou d'y déverser lors de la circulation ou de livraisons par camions toupies du béton prêt à l'emploi.

Afin d'éviter la dégradation de l'ensemble du trottoir par les entreprises de construction, chaque acquéreur devra, dès l'obtention de son permis de construire et avant tout commencement des travaux, faire réaliser son entrée charretière.

# Cahier des Charges.

---

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 26 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des camions, camionnettes, roulotte ou mobil-homes et en général de tous véhicules utilitaires est formellement interdit, à l'exception de ceux indispensables aux besoins de la vie du lotissement.

Le stationnement des véhicules doit se faire sur les lots. Les places banalisées réalisées dans le cadre des travaux du lotissement sont avant tout à destination des visiteurs.

Elles ne peuvent être régulièrement occupées par les habitants du lotissement encore moins être occupées par des véhicules immobilisés, hors d'usage, par des matériels tels que remorques de bateaux, bateaux, conteneurs, etc.

En dehors des besoins momentanés liés aux chantiers, le stationnement de conteneurs sur les lots est interdit.

Les constructeurs sont tenus de réaliser des aires de stationnement en nombre suffisant : au minimum deux places de stationnement par logement.

### ARTICLE 27 – TENUE DES PARCELLES, BRUIT

Il est strictement interdit de faire fonctionner tous instruments sonores en plein air dans des conditions d'émission qui pourraient troubler la tranquillité des riverains ou des voisins.

Les périodes de fonctionnement admises des engins motorisés d'entretien de jardins doivent respecter les usages communaux ou être fixés par l'Association Syndicale.

### ARTICLE 28 – ANIMAUX DE COMPAGNIE

Les animaux de compagnie ne sont admis notamment dans les jardins qu'à la condition de respecter la quiétude du voisinage et la bonne tenue du terrain.

Ainsi l'Association Syndicale pourra définir des espèces autorisées ou interdites, limiter le nombre d'animaux sur chaque terrain.

En tout état de cause, la responsabilité des propriétaires est engagée vis à vis de toutes les nuisances engendrées (bruits, odeurs, vagabondage, agressivité).

### ARTICLE 29 – SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres ou dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie jardin la moins exposée à la vue.

# Cahier des Charges.

---

## ARTICLE 30 – AFFICHAGE.

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- b) Pour les panneaux dits de chantier,
- c) Pour les plaques professionnelles.

## ARTICLE 31 – ANTENNES.

La pose de deux antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée.

Ces antennes doivent toutefois être à moins de 2m au-dessus du faîtage (que ce soit sur la maison ou sur un support spécifique) et disposer d'un réflecteur de diamètre inférieur à 1m.

Dans le cas contraire, sans préjudice de l'application de la réglementation particulière (art. R 421-1 du code de l'urbanisme) le propriétaire devra obtenir l'accord écrit et préalable du lotisseur ou de l'Association Syndicale, lesquels prendront en considération l'intérêt général sur le plan de l'esthétique.

## ARTICLE 32 – ORDURES MENAGERES.

Afin de ménager la tranquillité des résidents, il n'y aura pas de ramassage des ordures ménagères dans le lotissement.

Parmi les équipements communs, le lotisseur réalisera en bordure de la voir communale de Bois Soldat, deux espaces spécifiques de

stationnement des conteneurs dans lesquels les résidents déposeront leurs déchets en sacs hermétiquement clos.

## ARTICLE 33 – ACCES ET VOIERIES.

Les accès privatifs aux terrains doivent être aménagés de manière à ne provoquer aucune gêne à l'utilisation de l'espace public. En particulier, si pour des raisons particulières (pente du terrain notamment) les portails d'accès doivent s'ouvrir vers l'extérieur, toutes dispositions relatives à leur implantation seront prises afin de ne pas empiéter sur l'espace public et que leur ouverture se fasse dans l'emprise de l'espace privatif.

L'accès direct d'un terrain par la route de Bois Soldat est interdit sauf accord donné par décision de l'Association syndicale.

## ARTICLE 34 – ELECTRICITE, TELEPHONE

Les lignes de transport d'énergie électrique et les lignes téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, **doivent être réalisées en souterrain et non apparent en façade.**

# Cahier des Charges.

## CHAPITRE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 8m de l'axe des voies publiques,

à l'exception des garages ou autres constructions annexes qui peuvent être implantés en limite des emprises publiques internes au lotissement. Dans ce cas, les constructions doivent être :

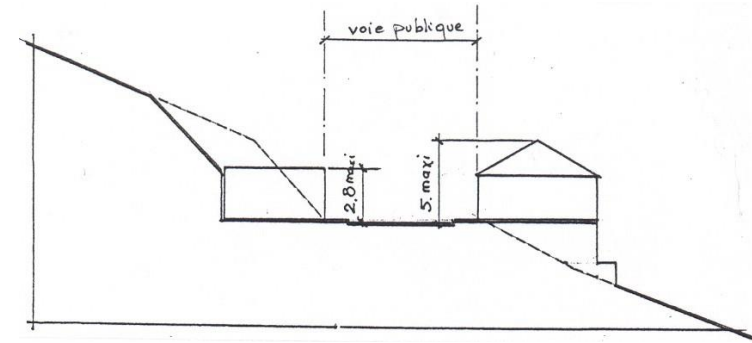
- limitées à une largeur de façade maximum de 7m et à une superficie maximum de 50m<sup>2</sup> et,
- limitées à une hauteur par rapport au niveau de la voie concernée de 5m dans le cas des toitures en pentes.

Cette hauteur est réduite à 2,80m non compris les éventuels garde corps, en cas de toiture terrasse pour les constructions situées en amont de la voie. Cette terrasse peut être accessible.

## CHAPITRE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant terrassement sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres.

Les garages qui sont implantés à l'alignement selon les prescriptions du chapitre 7, peuvent aussi être implantés en limite mitoyenne (mais pas les autres constructions annexes).



*Principe d'implantation possible de garages en bordure des voies publiques*

## CHAPITRE 9 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND.

9.1- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de chacune des deux façades ( $L > H$ ), avec un minimum de 3,50 mètres.

9.2- Sur présentation d'éléments justificatifs (notamment programme architectural particulier exprimé à l'aide de plan masse ou maquette), une dérogation à la règle 9-1 peut être accordée par décision de l'Association Syndicale (passage piéton entre deux pignons aveugles, réalisation d'un espace propre à un même logement par exemple).

# Cahier des Charges.

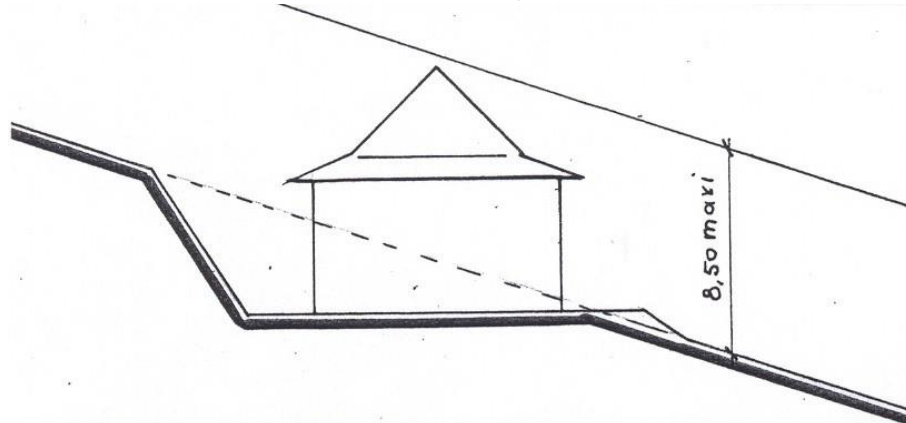
## CHAPITRE 10 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par la projection verticale au sol des bâtiments, débords compris.

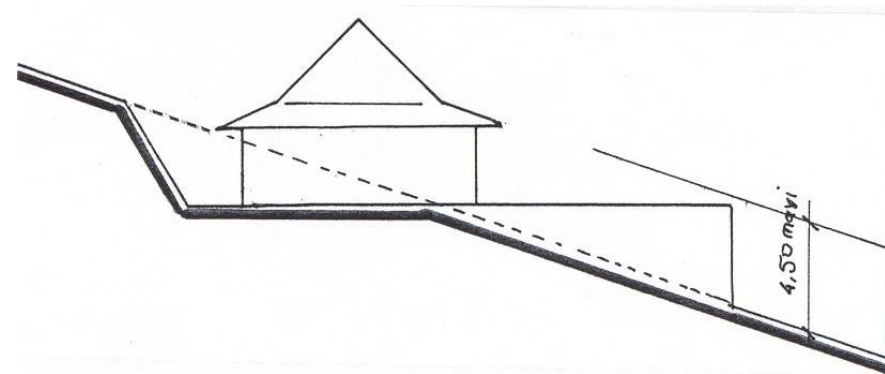
L'emprise au sol des bâtiments y compris les annexes ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

## CHAPITRE 11 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

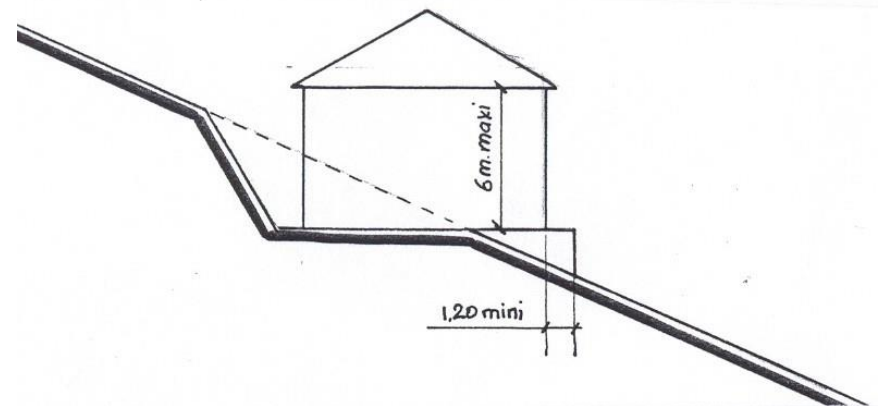
11.1- La hauteur entre tout point d'un bâtiment et sa projection au sol avant terrassement doit être inférieure à 8,50m



11.2- La hauteur entre tout point de la construction hors bâtiment à sa projection verticale au sol naturel avant terrassement, doit être inférieure à 4,50m.



11.3- La hauteur maximum de toute façade plane doit être inférieure à 6m. Si la hauteur est supérieure, le bâtiment doit être sur soubassement dont le débord est d'au moins 1,20m.



*Principe du soubassement.*

# Cahier des Charges.

---

## CHAPITRE 12 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

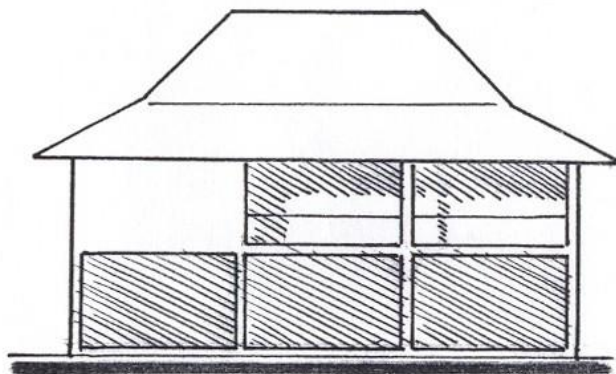
Compte tenu du site particulier que constitue l'ensemble du secteur, un effort particulier d'harmonie doit être fait par les divers concepteurs des opérations en matière architecturale.

### ARTICLE 35- ASPECTS DES CONSTRUCTIONS 35-1 Volumétrie générale

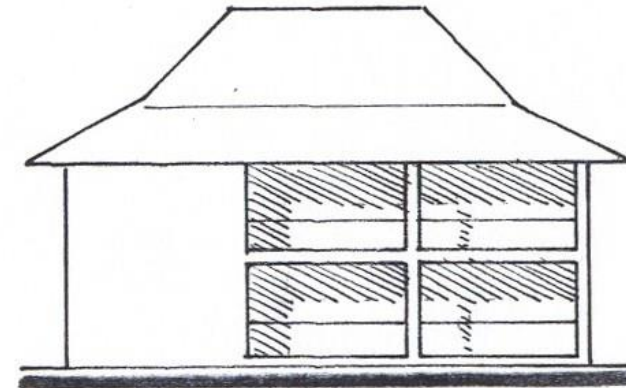
Les quatre façades d'un même immeuble doivent être traitées en harmonie. Les différents murs, visibles ou non de la voie publique, y compris les soutènements, sont à construire en matériaux de natures et d'aspects compatibles.

Les façades du premier niveau doivent présenter une qualité architecturale en rapport avec le ou les niveaux supérieurs. **Les pilotis sont interdits.**

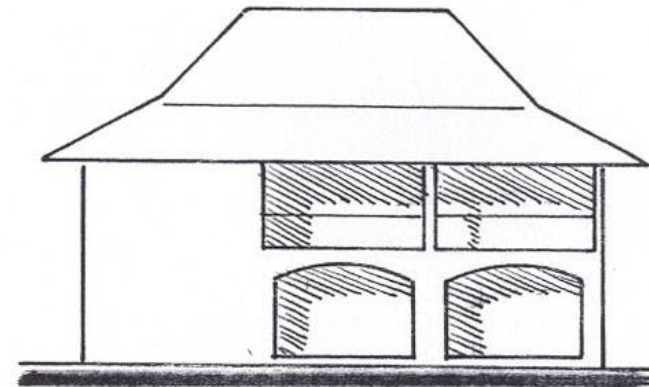
Même si ce premier niveau ne comporte que des espaces annexes (garages, buanderies, caves, ...), ils doivent être obturés en harmonie avec les façades des niveaux supérieurs.



*Pilotis interdits*



*Niveau bas obturé en harmonie avec le niveau supérieur*

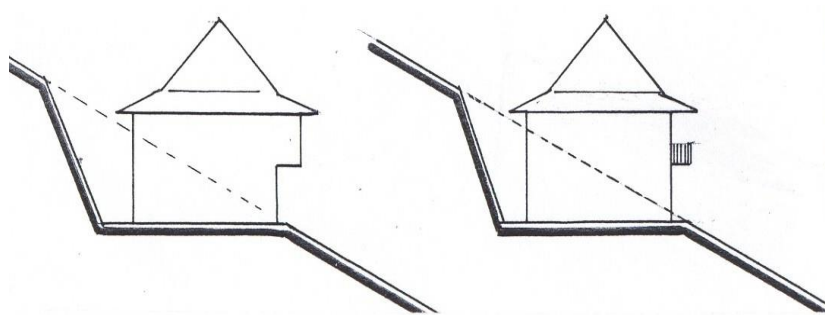


# Cahier des Charges.

---

*Niveau bas obturé en harmonie avec le niveau supérieur*

Il est interdit de construire le volume du niveau supérieur en porte à faux au-dessus du niveau inférieur. Seuls les balcons sont admis en porte à faux sous réserve que leur largeur n'excède pas 1,50m.



Porte à faux interdit

Porte à faux admis

## 35-2 Couleurs

**Les couleurs des constructions doivent être gris clairs ou blancs** et présenter des harmonies de tons pour les grandes surfaces avec éventuellement des teintes plus vives pour les éléments ponctuels de menuiseries, balcons, structure, anecdotes architecturales.

Les teintes des soubassements et des constructions ne constituant pas le bâtiment doivent être en harmonie avec celles de ce dernier mais recherchées dans des teintes plus sombres.

Les soutènements, les murs de clôture et toutes les annexes construites doivent être enduits et peints (couleurs claires), en harmonie avec la construction principale.

Le matériau de toiture est obligatoirement la tôle petites ondes coloris VERT BORNEO (référence RAL 6021) – voir échantillon chez BIOMETAL. Les références de teinte données correspondent au nuancier de la société BIOMETAL sans pour cela constituer une obligation de marque, il s'agit de promouvoir une obligation de résultat, c'est-à-dire que toute autre référence de valeur technique similaire peut être utilisée. .

## 35-3 Toitures et Gouttières

La règle générale en matière d'évacuation des eaux des toitures est l'emploi de gouttières. Les chéneaux en béton sont interdits.

Les toitures en croupes sont obligatoires. Sur les constructions à volumétrie simple (plan carré et rectangulaire), cela se traduit par la toiture à 4 pentes principales. Sur les constructions à volumétrie plus complexe, chaque corps de bâtiment de hauteur homogène, doit obligatoirement comporter une toiture à quatre pentes principales,

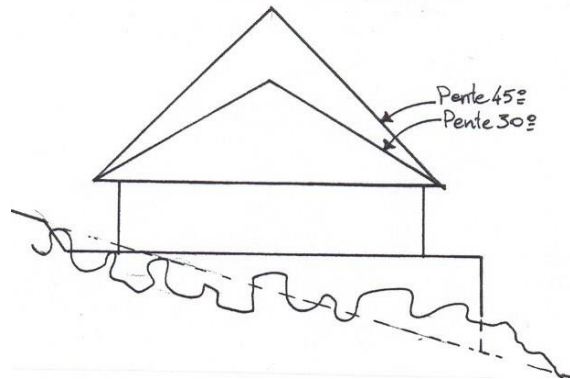
## Cahier des Charges.

ou trois pentes si le volume couvert vient s'adosser à un volume plus haut (voir croquis page suivante).

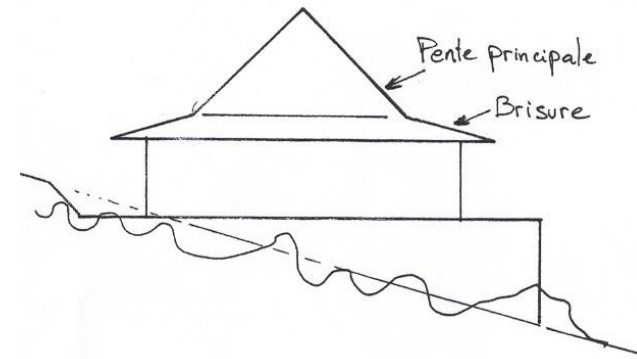
Les pentes principales peuvent être prolongées par des brisures de pentes identiques à la périphérie de la toiture principale.

- la pente sur toiture principale doit être comprise entre 30 et 45 degrés ;
- la pente de la brisure, si elle existe, doit être comprise entre 15 et 20 degrés.

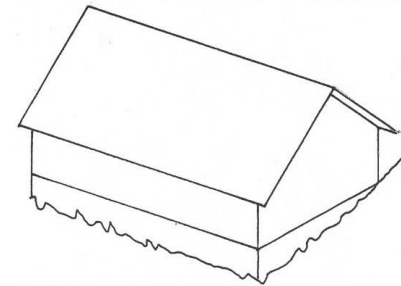
Les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 35m<sup>2</sup> peuvent recevoir une toiture à deux pentes.



*Définition de la pente principale*



*Coupe type avec brisure*

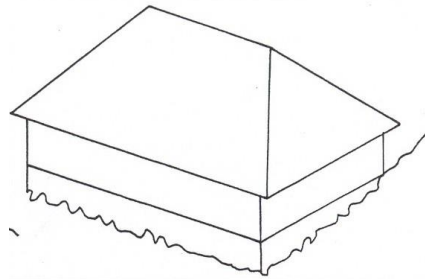


*Toiture deux pentes : INTERDITE*

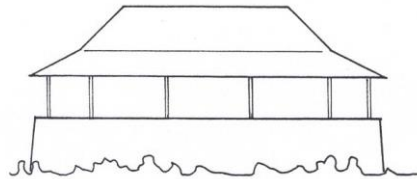
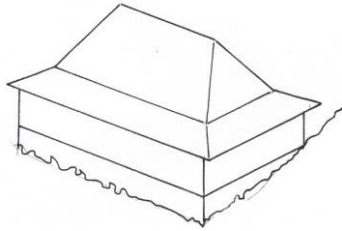


# Cahier des Charges.

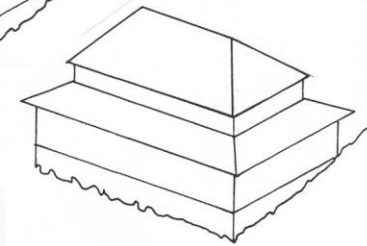
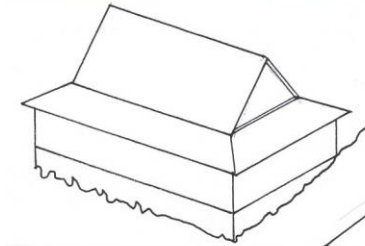
---



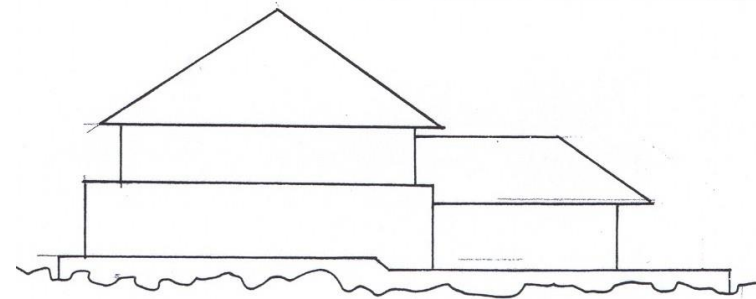
*Toiture 4 pentes autorisée*



*Toiture 4 pentes et brisure autorisée (et encouragée)*



*Toitures spécifiques à brisure admises*



*Toiture 4 pentes et croupe à trois pentes en appui admise*

# Cahier des Charges.

---

Les faîtages doivent être parallèles aux longs pans, c'est à dire la plus grande dimension des bâtiments et doivent se rapprocher de l'orientation des courbes de niveaux du terrain.

## **35-4 Auvents**

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture.

## **35-5 Façades**

**La composition architecturale doit donner, sur les façades aval des bâtiments, une importance majeure à une partie de galeries ouvertes. Celles-ci ne peuvent avoir moins de 1,20 mètre de largeur.**

Les bâtiments et constructions doivent être conçus de telles manières que ne soient pas visibles depuis les voies publiques et les bâtiments des terrains limitrophes les équipements techniques liés à la construction en particuliers climatiseurs, réservoirs de gaz, installations de traitement d'eau, etc.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que le mur extérieur des façades doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

L'utilisation de plusieurs types de menuiseries sur une même façade est interdite.

Les ouvertures (fenêtres notamment) doivent être plus hautes que larges.

## **35-6 Jardins, Plantations**

Il devra être apporté un soin particulier aux jardins privés.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être plantés d'arbres ou être aménagés en jardins.

## **35-7 Les garde-corps**

Ils doivent être ajourés afin de faciliter la ventilation naturelle. Les garde-corps en béton sont interdits.

La géométrie des barreaudages doit demeurer simple.

## **35-8 Les murs de soutènement**

Ils sont admis, ainsi que les éléments préfabriqués de consolidation de sol. Ils doivent être d'une hauteur inférieure à 4,5 m sous réserve d'être implantés à 3m au moins de la limite (voir schéma à l'article 35-9). Le recul de 3 m au moins doit être largement planté.

## **35-9 Les clôtures**

Pour les limites séparatives, entre parcelles et le long des espaces définis au plan de masse comme « espaces communs et zone d'épandage », les clôtures sont constituées de grillages en fils soudés plastifiés de couleur verte.

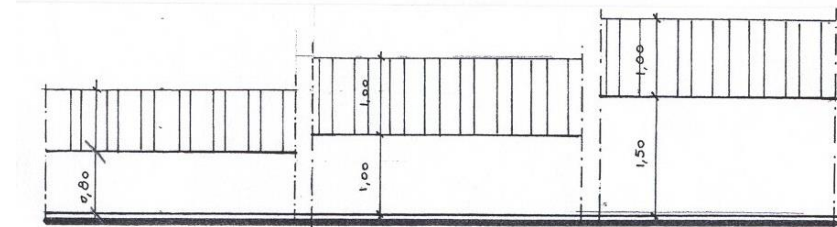
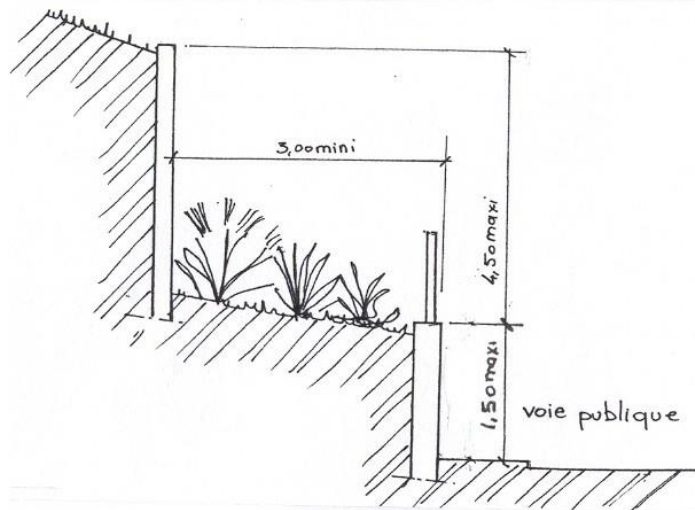
Le long des voies publiques et espaces verts, les clôtures doivent être constituées :

# Cahier des Charges.

d'un muret avec éventuellement au-dessus des éléments en bois ou éléments préfabriqués de plastique, posés verticalement.

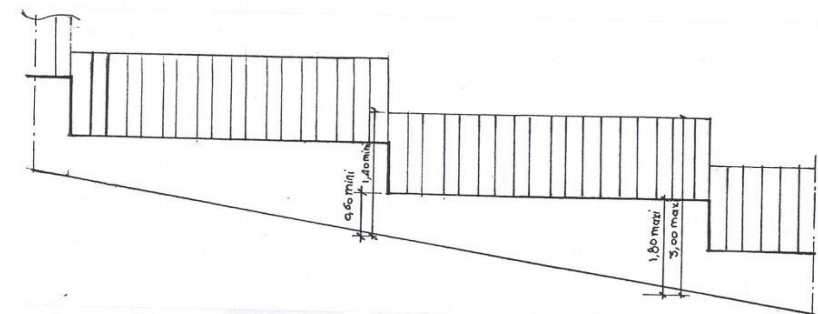
La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50m et 2,50m par rapport au niveau du trottoir ; le mur bahut doit être de hauteur comprise entre 0,80m et 1,50m par rapport au niveau du trottoir. La partie en éléments verticaux si elle existe, doit avoir au moins 0,60m de haut.

En cas de besoin, le muret de clôture peut être traité en soutènement pour le terrain situé à l'amont de la voie. Sa hauteur doit être inférieure à 1,50m.



Exemple de clôture où le muret est traité en soutènement et avec à l'arrière un second soutènement tel que défini en 35-8.

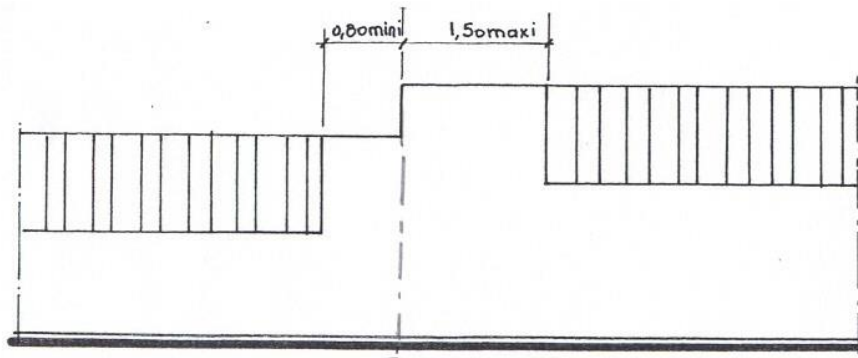
Quand le linéaire de clôture concerné est en pente, le mur bahut doit être découpé en section de manière à ce que la tête du mur horizontal soit à une hauteur comprise entre 0,60m et 1,80m.



## Cahier des Charges.

---

Le long des voies publiques, et en limite latérale de terrain, la clôture doit être toute hauteur en mur plein sur une largeur comprise entre 0,80m et 1,50m.



*Raccordement de clôtures entre terrains voisins*

Les portails doivent être simples, ils ne doivent pas être pleins et sont de préférence en bois. Leur ouverture doit s'effectuer conformément à l'article 33.

### 35-10 Les poteaux

Les poteaux de style dit romain ou classique sont interdits. Ils doivent être simples.

## CHAPITRE 13- SANCTIONS

En cas de non-respect des engagements ou prescriptions prévues au présent cahier des charges, l'Association Syndicale sera en droit d'exiger sous astreinte journalière la mise en conformité (jusqu'à démolition si nécessaire) des constructions et aménagements et pourra demander des dommages et intérêts d'un montant forfaitaire de 50 000 € en réparation du préjudice esthétique et économique (baisse de la valeur immobilière).