

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de compléter les règles d'urbanisme en vigueur du lotissement des Noyers sis sur le terrain cadastré commune de PALAMINY (31), n° 710-711-712-740p de la section A, lieu dit "Rosaire".

ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT

1°/ Les règles visées en l'article 1^{er} s'imposeront contractuellement :

- ⇒ 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 règlement 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.

Il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de location, et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

2°/ Tout propriétaire peut demander directement l'application des règles du présent document. 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.

3°/ Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur.
Il peut exiger de tout autre propriétaire directement 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 puisse être mis en cause.

Département	Haute-Garonne
Commune	Commune de PALAMINY
Lieu-dit	Rosaire

CHAPITRE II

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 3 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit, quant il l'entend à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du présent règlement (ou de la pièce qui s'y substitue), après avoir obtenu un permis de construire.

Les terrassements de plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel sont interdits.

ARTICLE 4 : SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et par 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. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé.

En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravas sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin, il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur les voies et les trottoirs du lotissement.

La voirie sera maintenue propre pendant toute la durée des chantiers de construction.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs, fossés ou autres équipements communs.

ARTICLE 5 : ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien. Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être entretenus de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné. Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon ce qui sera décidé par l'association syndicale, laquelle prendra en considération tous éléments d'appréciation pour établir la périodicité.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les volumes des constructions seront bas, limités au rez-de-chaussée + comble. Les volumétries « simples » seront privilégiées, c'est-à-dire un volume principal et un volume secondaire au maximum.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou en tuiles à emboîtement de fort galbe, de teinte rouge brun nuancé DC12 « cathédrale » de TERRAL ou CanalS Rouge d'IMERYS. La tuile romane est proscrite.

Les gouttières seront en zinc. Les débords de toiture seront à chevrons et voliges apparents sans planche de rive.

Les percements seront de proportion verticale (la hauteur comportera 30cm de plus que la largeur). Tous les percements seront munis de volets battants. Volet et portes seront réalisés en bois. Les menuiseries, volets, portes, portail de garage seront peints dans l'une des gammes

Département	Haute-Garonne
Commune	Commune de PALAMINY
Lieu-dit	Rosaire

chromatique de la palette suivante : http://www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap31/article-d_palette_teintes_comminges.htm

Les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire, légèrement ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin, lissé à la truelle et en aucun cas écrasé ou appliqué au rouleau. Il sera de teinte type PAREX T80, T60 ou T30. Les baguettes PVC sont à proscrire.

ARTICLE 7 : ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

Il est également interdit d'obstruer, même partiellement et temporairement, les caniveaux ou fossés des voies pour permettre l'accès des lots, même pendant la durée des travaux de construction.

ARTICLE 8 : CLOTURES

Tout acquéreur de parcelle pourra clore son terrain.

1. Clôtures mitoyennes

Les clôtures mitoyennes seront obligatoirement composées de grillage sans mur bahut doublé d'une haie vive.

L'acquéreur accepte de participer financièrement à la construction des clôtures mitoyennes avec ses voisins. Si sa clôture est déjà construite, l'acquéreur devra rembourser à son voisin, sur justification, la quote-part qui lui incombe.

2. Clôtures sur rue

Les acquéreurs devront clore la façade de leur lot donnant sur la voie du lotissement par une clôture composé d'un mur bahut de 0.80 m de haut maximum, enduit sur les deux faces surmonté par une claire voie à barreaudage vertical droit de 1.20m de hauteur (bois ou métal). Cette clôture devra être bâtie sur le rang d'agglos (lorsqu'il existe) construit par le lotisseur. Les clôtures au droit des parcelles extérieures au lotissement seront obligatoirement composées de grillage sans mur bahut doublé d'une haie vive.

ARTICLE 9 : ARBRES ET PLANTATIONS

1°/ Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est cause.

2°/ Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

3°/ Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile et échenillées chaque fois qu'il sera nécessaire.

ARTICLE 10 : AFFICHAGES

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

- ⇒ pour les plaques ou enseignes professionnelles.
- ⇒ pour les panneaux indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre,
- ⇒ pour les panneaux dits de chantier,
- ⇒ pour les panneaux publicitaires du lotissement jusqu'à ce que le lotisseur ait vendu son dernier lot.

Département	Haute-Garonne
Commune	Commune de PALAMINY
Lieu-dit	Rosaire

ARTICLE 11 : ANTENNES

Le co-loti pourra se prévaloir des dispositions d'ordre public de la loi du 2 juillet 1966 et du décret du 22 décembre 1967 relatif à l'installation d'antennes pour installer une antenne émettrice - réceptrice de radiodiffusion sur l'immeuble lui appartenant.

ARTICLE 12 : BRUTS

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 heures, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

ARTICLE 13 : SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS OU ASSIMILES

En ce qui concerne les canalisations et réseaux, chaque lot devra supporter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, gaz, téléphone, etc..) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, ou qui pourront être prescrites par l'Administration, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb, passent en dehors du périmètre de la construction.

Si plusieurs lots sont cédés à un même propriétaire entraînant des modifications de réseaux, les frais correspondant seront exclusivement à sa charge.

Tout acquéreur devra souffrir les travaux de voirie ou d'aménagement qui pourront être exécutés en bordure de son lot.

Il supportera sans indemnité l'apposition sur les clôtures de tous signes ou plaques relatifs au nom des voies.

ARTICLE 14 : RESERVES SUR LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur se réserve tant pour lui-même que pour tout tiers qui se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte des terrains voisins restant lui appartenir, et ceux qu'il pourrait acquérir, de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit.

Au cas particulier du présent lotissement, il est précisé que selon les prescriptions administratives communales, le lotisseur devra consentir sur les voies du lotissement, une servitude de passage à tous usages, au profit des terrains contigus destinés à être aménagés dans le cadre d'autorisation d'urbanisme future.

Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs, seront débattues entre ceux-ci et l'ensemble des co-lotis.

ARTICLE 15 : TENUE GENERALE

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les lots, les voies et les espaces communs.

Chaque propriétaire devra constamment tenir en façade sa clôture, le trottoir, le caniveau ou le fossé en bordure de son lot en bon état de propreté et d'entretien. Il est civilement responsable du trottoir au droit de sa parcelle.

En cas de chute de neige, chaque propriétaire riverain devra faire le nécessaire pour assurer en face de sa propriété, et sur le trottoir, un passage facile pour les piétons.

Les propriétaires des lots devront se confronter à tous arrêtés, à toutes décisions municipales ou autres, et à tous règlements de ville et de police, au même titre que si la voie du lotissement était une voie publique.

Département	Haute-Garonne
Commune	Commune de PALAMINY
Lieu-dit	Rosaire

Les propriétaires des lots devront porter le plus grand soin aux plantations existantes ou à créer, situées sur la voirie du lotissement.

Aucun véhicule ne pourra demeurer entreposé sur la voie et les parkings communs. Les caravanes et les mobil-home ne peuvent remplacer en aucun cas l'habitation. Aucune construction de caractère provisoire ne pourra être autorisée.

ARTICLE 15-1 : INTERDICTION DE SUBDIVISION D'UN LOT

Toute subdivision d'un lot du lotissement, en droit ou en jouissance, pour création d'un terrain destiné à l'implantation d'un bâtiment nouveau, est strictement interdite.

En revanche, la réunion de lots est libre dès lors qu'elle a pour objet l'implantation d'un bâtiment unique.

ARTICLE 16 : OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Ils assumeront, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

ARTICLE 17 : JOUISSANCE DES LIEUX

L'exercice de l'activité professionnelle ne devra en aucun cas apporter au voisinage une gêne ou nuisance d'aucune sorte (stockages divers, activité polluante...)

Les propriétaires pourront louer leur local comme bon leur semble, à la condition expresse que les locataires soient de bonne vie et mœurs. Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires sous peine de nullité de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent cahier des charges. Les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

En ce qui concerne les chiens dangereux (d'attaque, de garde ou de défense), il est précisé que depuis le 1^{er} juillet 1999, le bail peut interdire la présence dans les lieux loués de chiens d'attaque (loi 999-5 du 06-01-99). La liste des types de chiens appartenant à cette catégorie est fixée par l'arrêté du 27-04-99.

Département	Haute-Garonne
Commune	Commune de PALAMINY
Lieu-dit	Rosaire