



MONTASTRUC

La Conseillère

P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

4. Annexes

4.6. Règlement de lotissement

Révision du

P.L.U : Arrêtée le :

19/07/2022

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

4.6

Lotissement de : « LA VALADE SOULEILHA I et II »
Créé par : La société en nom collectif « DUMONS PEYRE ET CIE »

*DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
COMMUNES DE MONTASTRUC LA CONSEILLERE et GRAGNAGUE*

CAHIER DES CHARGES REVISION DU 12 DECEMBRE 2008

Article 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations réciproques des propriétaires de lots du lotissement de LA VALADE SOULEILHA I et II, ainsi que les servitudes et dispositions particulières applicables au lotissement pré cité.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans titre, un ou plusieurs lots du lotissement.

Les prescriptions du présent texte doivent être rappelées IN EXTENSO dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur un ou plusieurs lots du lotissement et notamment dans les actes de mutation ou de location.
La contenance des lots, qui figure sur le plan ci-annexé, est mesurée par M. BERTHIER, géomètre expert, demeurant à Toulouse, 16, rue Béarnais.

Le terrain est cadastré sous les numéros suivants :

Section A – Commune de MONTASTRUC LA CONSEILLERE :

Lots individuels : voir liste jointe en annexe

Lots propriétés de l'Association 797-798-837-1105-1106-1160-1165-1313(terrain destiné à la vente)-1314-1320-1346-1354-1759-1891-1946-1947-

Lots cédés à EDF : 815-841-1349-1798.

Section B – Commune de GRAGNAGUE :

Lots individuels : 622 à 642

Lot cédé à EDF : 643

Lots propriétés de l'ASL : 600, 616 à 620, 645, 647 à 649

Lots 644 (allée de Coulanges) et 646 (route côté Gragnague bord du lac)

Section C : Lots à récupérer par l'ASL (Dumons)

Lots 738-1083-1084-1086-1116-1117.

ARTICLE 2 FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

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

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° Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement.

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

En cas de transgression et de différend, 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 ou par 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 puisse être mis en cause.

ARTICLE 3 – ACCEPTATION DE PARCELLAIRE ET DE LA VOIRIE DU LOTISSEMENT –

Tout acquéreur d'un ou plusieurs lots accepte leur forme, leur contenance, telles qu'elles figurent au plan ci-annexé.

Il déclare connaître le tracé général des voies existantes desservant les lots.

Il s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leur profil en long et en travers et de la viabilité établie conformément au plan d'aménagement.

Il s'engage encore à n'élever aucune réclamation en cas de modifications apportées à la voirie et à la viabilité par les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

ARTICLE 4 – VENTES DE LOTS, DONATION, SUCCESSION

Lors de la vente d'un lot, d'une donation, d'une succession, le vendeur, le donateur, les ayants droits sont tenus de prévenir le notaire rédacteur de l'acte de l'existence de l'Association Syndicale, et de lui en fournir les coordonnées. Le notaire doit contacter l'Association Syndicale afin d'effectuer la répartition entre le vendeur et l'acheteur des charges dues à l'Association. De plus, le vendeur est tenu de notifier à l'Association Syndicale, par écrit avec accusé de réception, la vente réalisée, dans les 30 jours suivant l'acte

de vente. Cette notification indiquera le numéro de lot concerné ainsi que les nom et adresse du nouvel acquéreur.

Le vendeur doit aviser l'acquéreur de l'existence d'un cahier des charges qui s'applique au lotissement et au lot en question.

ARTICLE 5 – SERVITUDES –

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever par la suite les immeubles à eux vendus sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à leurs risques et périls sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers et non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant pour l'acquéreur du décret du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq portant réforme de la publicité foncière.

5.1 – SERVITUDES DE PASSAGE

Les lots de terrains sur la commune de Gragnague : 627-629-630-640-641-642 étant situés en bordure de voies de desserte d'une emprise totale de 5 m 50, il sera interdit de procéder pour ces lots à des plantations à moins de 3 mètres de l'axe de la voirie afin de permettre le passage d'engins agricoles.

5.2– SERVITUDES SUR VOIRIES ET RESEAUX DIVERS –

Les lotissements de LA VALADE SOULEILHA I et II ayant fait l'objet à l'origine d'une conception d'ensemble, les propriétaires des lots du présent lotissement ainsi que tous ayants droit bénéficieront d'une servitude sur l'ensemble des voies et réseaux divers sur les deux lotissements LA VALADE SOULEILHA I et II réciproquement.

Les propriétaires de lots grevés de servitudes sont tenus d'autoriser le passage sur le tracé de la dite servitude pour y pratiquer toute réparation nécessaire.

ARTICLE 6 – RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES –

Tout acquéreur, propriétaire de terrains soumis au présent cahier des charges étant aux droits des vendeurs aura le droit comme lui d'exiger directement de chaque acquéreur l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aurait contrevenu.

ARTICLE 7 – SYNDICAT –

Il existe entre les propriétaires une Association Syndicale Libre dont chaque propriétaire fait partie de droit et obligatoirement, par le fait même de son acquisition.

L'Association a pour objet : la propriété, la gestion et l'entretien des installations sportives, Club House et bâtiments divers, lac et espaces libres. La description complète de ses attributions est décrite dans ses statuts.

Pour assurer cette gestion, l'Association est chargée du recouvrement d'une cotisation annuelle, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, et qui constitue une charge obligatoire pour chaque propriétaire de lot.

L'Association Syndicale ne peut s'opposer :

- 1) à l'utilisation des voies du lotissement dans l'intérêt public,
- 2) au classement des voies et réseaux et ouvrages annexes dans le domaine public,

Les statuts sont établis et mis à la disposition des propriétaires.

L'Association Syndicale des propriétaires de lots ne peut ni louer ni céder les espaces communs qui ne seront pas classés dans le domaine public à une personne publique ou privée pour y exploiter une activité quelconque.

ARTICLE 8 – AFFECTATION DU SOL DES VOIES –

Le sol des rues sera affecté à perpétuité à l'état de voie de circulation à titre de servitude réciproque entre les propriétaires de chacun des lots.

Chaque propriétaire devra, si bon lui semble, agir directement contre tout contrevenant par tous les moyens et voies de droit pour toute infraction constatée.

L'Association Syndicale sera tenue de céder gratuitement, sans qu'aucun propriétaire ait le droit de s'y opposer, le sol des voies, des banquettes latérales à ces voies et des fossés à première réquisition de l'Administration lors du classement de ces voies dans le domaine public. Il en sera de même pour tous les réseaux hors des installations privatives, y compris ceux qui constitueraient une servitude dans certaines parcelles afin d'en desservir d'autres parcelles.

ARTICLE 9 – DOMMAGES CAUSES A L'INTERIEUR DU LOTISSEMENT

Toute personne responsable de dommages résultant de toutes circonstances et généralement aux installations sportives, Club House et bâtiment divers, lac et espaces libres établis dans l'intérieur du lotissement, devra faire procéder sans délai à la remise en état à ses frais. Les dégâts causés seront facturés par l'Association Syndicale sur justification de l'entreprise chargée des travaux si la personne responsable n'a pas effectué la remise en état dans un délai raisonnable.

ARTICLE 10 – ASSURANCE

Les propriétaires ont obligation de contracter une assurance pour les constructions élevées sur leurs parcelles.

ARTICLE 11 – ANIMAUX –

Les animaux d'agrément seront seuls tolérés à l'intérieur des parcelles privées. Ils ne devront pas pouvoir vagabonder à l'intérieur du lotissement et chaque propriétaire d'animal devra veiller à ce que celui-ci ne constitue pas, autant que possible, une gêne pour les autres propriétaires, soit par la vue, l'odeur ou le bruit. L'élevage d'animaux de basse-cour est strictement interdit, ainsi que l'installation, même dans des conditions d'aspect extérieur convenable, de clapiers, poulaillers ou autre élevage quelconque.

ARTICLE 12 – RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES –

Le ramassage des ordures ménagères est effectué distinctement pour les lots de terrains situés sur la Commune de MONTASTRUC LA CONSEILLERE et ceux situés sur la Commune de GRAGNAGUE, chacune de ces communes ayant un régime de ramassage différent.

ARTICLE 13 – ENTRETIEN DES BANQUETTES ET ESPACES VERTS – Commune de GRAGNAGUE –

Les propriétaires des lots ou occupants, situés sur la commune de GRAGNAGUE, seront tenus d'entretenir et de maintenir en bon état de propreté, à leur frais, les banquettes en bordure des voies et espaces communs, jusqu'à la cession gratuite à la Commune de GRAGNAGUE.

ARTICLE 14 – ARCHITECTE CONSEIL –

Le plan d'ensemble et les règles applicables décrites dans le présent cahier des charges sont confiés à un architecte conseil désigné par l'Association Syndicale..

Le rôle de cet architecte conseil est de permettre, à travers ses avis, d'assurer une cohérence d'architecture et d'harmonie dans le lotissement. L'architecte conseil ne peut donner son approbation sur un projet qu'après avoir vérifié le bon respect des règles applicables décrites dans le présent cahier des charges.

L'architecte conseil doit être consulté avant tout dépôt de permis de construire et sera tenu de répondre dans un délai raisonnable.

Les frais d'architecte conseil sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE 15 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

15.1 Sujétions 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 gravois 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 du lotissement.

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

15.2 Entretien extérieur 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 **devront 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.

ARTICLE 16 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PERMIS DE CONSTRUIRE –

1) – Implantation des constructions :

L'implantation définitive des constructions et de leurs ajouts ou modifications doit recueillir l'approbation de l'architecte conseil.

Les implantations proposées devront tenir compte du respect, de la vue, depuis les implantations réalisées ou probables, en direction des points de vue et panoramas essentiels de chaque quartier.

«En cas de désaccord entre les propriétaires et l'architecte conseil, l'avis de l'architecte conseil sera prépondérant »

2) - Permis de construire :

L'édification et la modification ou extension de toute construction dans le lotissement est soumise à l'observation de la réglementation relative aux permis de construire.

Aucune construction de caractère provisoire ne pourra y être autorisée.

Il est fait obligation à chaque propriétaire, à ses héritiers et ayants droit de construire sur la parcelle considérée dans l'ensemble des parcelles contiguës, une maison dont le projet (implantation et plans de construction) doit être agréé par l'architecte conseil du lotissement avant tout dépôt de permis de construire, la réalisation devant être conforme au projet ainsi approuvé.

Le dossier de permis de construire soumis à l'architecte conseil devra comprendre les clôtures et portails qui font partie intégrante et indispensable de ce dossier. Il sera présenté un plan de masse à l'échelle minimale de 1/500^{ème} avec indication de l'entrée et du nivellement projeté pour le terrain.

Toute construction commencée devra être terminée, sauf en cas de force majeure, dans un délai de deux ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier ou de la délivrance du permis de construire à défaut de celle-ci.

ARTICLE 17 – CLASSEMENT ET AFFECTATION DES LOTS –

Les lots représentés sur les plans du lotissement sont classés dans les catégories suivantes :

Les lots individuels : voir la liste jointe en annexe des Statuts

Les lots : 797-798-837-1105-1106-1160-1165-1314-1320-1346-1354-1759-1891-1946-1947-sont la propriété de l'Association Syndicale Libre qui en assure la gestion.

Lot 1313 : terrain mis en vente par décision AG.

Voir liste des lots propriétés de l'ASL jointe en annexe des Statuts.

Il est interdit de pratiquer toute activité commerciale ou artisanale. Cependant dans les immeubles d'habitation seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales à condition que, pour tout immeuble bénéficiant de cette disposition, la surface des planchers réservée aux activités relevant des dites professions soit inférieure au quart de sa surface habitable et que des parkings en nombre suffisant soient prévus à l'intérieur du lot.

Sauf décision d'une AGE prise en application de l'article L 442-10, puis accord des administrations compétentes, il est précisé que les lots (quel que soit le nombre de parcelles cadastrales le composant) ne peuvent faire l'objet d'aucune division de propriété. Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lots.

Tout partage successoral ou l'application de l'article 815 de Code Civil ne peuvent aboutir à un fractionnement plus poussé du lotissement et d'autre part, toute intention de division d'un lot doit impérativement être conforme au Nouveau Code de l'Urbanisme et plus particulièrement à la procédure de l'article L 442-10. du code de l'urbanisme [avec accord nécessaire des 2/3 des propriétaires et des autorités administratives compétentes.](#)

ARTICLE 18 – DISTANCE ENTRE CONSTRUCTION ET LIMITE PARCELLAIRE –

A moins de dispositions contraires fixées au nouveau Code de l'urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point limite parcellaire qui est le plus rapproché devra être conforme aux normes en vigueur du document

d'urbanisme des communes (POS ou PLU).

ARTICLE 19 – MAISONS INDIVIDUELLES –

Sur chaque lot ne pourra être édifiée qu'une seule construction principale à usage d'habitation **de plein pied**.

Sera toutefois autorisé un étage maximum (R+1). La hauteur des immeubles devra être conforme aux normes en vigueur du document d'urbanisme des communes (POS ou PLU).

Seule la pente de certains terrains pourra permettre un sous-sol habitable à condition qu'il ne donne pas lieu à des terrassements importants.

Pour les immeubles d'habitation individuelle, la surface totale hors-œuvre des constructions, annexes et saillies comprises, devra être conforme au COS selon le document d'urbanisme des communes en vigueur (POS ou PLU).

Les constructions annexes en dur seront incorporées ou accolées aux immeubles, dans le respect du document d'urbanisme des communes en vigueur.

Les autres constructions et installations annexes (telles que éoliennes, panneaux solaires...) seront limitées en surface et volume dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur, et cachée de la vue depuis la rue par une végétation appropriée. Elles satisferont aux mêmes règles que les immeubles quant à leurs règles d'implantation et à leur matériau de construction (article 21), la tôle ondulée étant totalement proscrite. Le propriétaire souhaitant effectuer une telle construction devra obtenir l'agrément de l'architecte conseil avant de déposer le dossier de demande «d'autorisation de travaux ou Permis de construire». Ces dispositions ne s'appliquent pas aux garages totalement enterrés.

ARTICLE 20 – VOIRIES ET RESEAUX –

Aucun réseau quel qu'il soit ne pourra être aérien. Aucun regard, niche, ouvrage quelconque autres que ceux réalisés par le lotisseur, ne pourra être visible.

Depuis la création du lotissement, l'éclairage public n'a pas été prévu.

Les rues doivent toujours être tenues libres et en parfait état de propreté sur tout leur parcours. Il ne pourra, sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt d'immondices, détritiques ou objets quelconques. Chaque propriétaire devra constamment assurer l'exécution de cette clause au droit de sa propriété.

Chaque propriétaire devra constamment tenir sa façade, son trottoir et la chaussée de la rue en face de son lot en bon état de propreté et d'entretien. Il devra faire procéder lui-même à ses frais, à l'enlèvement des boues et ordures pouvant se trouver au droit de son lot, sans pouvoir faire sur cette partie aucun dépôt d'ordures, de matériaux ou de matériel quelconque et n'y rien laisser séjourner. Pour le balayage et l'enlèvement des ordures, il devra

se conformer aux usages et règlements en vigueur, et notamment aux règlements et charges du Syndicat Intercommunal d'Enlèvement des Ordures Ménagères qui assurera le service.

Les noms propres éventuellement choisis pour nommer une propriété ne devront pas cacher la numérotation des lots apposée par la commune.

Les propriétaires des lots qui seraient en remblai, devront établir leurs escaliers ou rampes sur le fond de leur lot, sans empiéter sur les rues.

Particulièrement les constructions d'immeubles s'effectuant dans le temps après terminaison de la voirie et de réseaux divers, il est spécifié à cet effet :

- 1) qu'aucun dépôt de matériaux n'est autorisé, même temporairement, sur les sols des rues et des trottoirs. Il est interdit de confectionner du mortier, béton sur les emprises de circulation, des voiries, les trottoirs et les espaces communs.
- 2) Que l'accès des lots ne pourra avoir lieu que par les entrées cochères exécutées au droit de chacun d'eux. A cet effet, pour éviter la détérioration des bordures de voirie et assurer l'écoulement des eaux de surface dans les fossés, des madriers devront être disposés de façon convenable pour éviter toutes détériorations et inondations sur les voies de circulation.
- 3) Toutes détériorations quelconques devront être réparées aux frais du propriétaire responsable, immédiatement après entente avec l'Association Syndicale chargée de la bonne tenue du lotissement.

Il est expressément interdit de porter des déchets sur les terrains non habités du lotissement.

ARTICLE 21 – ASPECT ARCHITECTURAL –

Les constructions édifiées ou les modifications de construction dans le lotissement devront constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition et seront soumises à l'approbation de l'architecte conseil.

Les matériaux de façade seront choisis dans des matériaux bruts tels que pierre, galets, briques, bois. Pour les constructions recouvertes d'un enduit, la teinte de l'enduit sera claire.

La couverture sera soit de type terrasse, soit en tuile.

Seront interdits :

- les types d'architecture ne s'harmonisant pas avec celui de la région.
- Les constructions qui ne présenteraient pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.
- Les imitations de matériaux tels que faux moellons, faux pans de bois...
- L'utilisation de matériaux préfabriqués qui ne seraient pas revêtus par les matériaux bruts sus-indiqués ou par un enduit de teinte claire.
- Tout motif décoratif de nature à porter atteinte à l'esthétique ou au caractère du lotissement.

Les façades latérales ou postérieures et les murs aveugles seront traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

ARTICLE 22 – CLOTURES –

Dans le même but d'unité architecturale définie pour les constructions, les clôtures devront être exécutées suivant les directives ci-après:

22-1 En façade, sur chemin d'accès ou en bordure de chemin «piétonnier», l'édification d'une clôture devra impérativement être doublée d'une bande de cinquante centimètres de large destinée à recevoir une haie d'arbustes. En aucun cas la clôture ne devra dépasser un mètre soixante au-dessus du sol et ne devra être visible depuis le chemin.

Au bord des placettes, ou de part et d'autre des portails des murs pourront être tolérés sur de faibles longueurs à condition que leur but soit de constituer un élément décoratif. Murs ou piliers seront obligatoirement en pierre brute ou galets, ou brique avec crépis ou enduit.

22-2 En fond de parcelle et sur les limites séparatives, une clôture légère pourra être édifiée pour autant qu'elle ne soit pas en maçonnerie, sur l'initiative d'un propriétaire et dans son lot, ou en commun sur la limite divisoire par les propriétaires mitoyens, à la condition que celle-ci résulte d'un accord entre les propriétaires mitoyens et qu'elle ne soit pas visible depuis la rue. Si tel était le cas, elle devrait obligatoirement être cachée par une végétation appropriée.

Si le besoin de clôturer son terrain par un grillage se fait sentir, (cas des propriétaires de chiens par exemple), cette clôture grillagée devra obligatoirement être décalée à l'intérieur du lot et doublée à l'extérieur d'une clôture végétale masquant le grillage pour le voisin.

22-3 Tout propriétaire doit procéder, à ses frais et dans un délai d'un an, aux plantations nécessaires des clôtures dès la saison propice aux plantations qui suivra la pose de cette clôture.

ARTICLE 23: - LOTS NON VENDUS OU SANS CONSTRUCTION –

Les propriétaires sont tenus de débroussailler, au moins deux fois l'an, les lots sans construction.

ARTICLE 24: – REGLEMENTATIONS DIVERSES –

Les règlements de police généraux, départementaux ou municipaux sont applicables sur le territoire du lotissement, en particulier le respect du Code de la Route et plus particulièrement les limitations de vitesse en vigueur.

ARTICLE 25 : - JOUISSANCE DES LIEUX –

25.1 Bruits

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé.

A partir de 22 heures, cet usage est interdit hors des constructions. [Se conformer avec les règlements municipaux et préfectoraux en vigueur.](#)

25.2 Espaces communs:

1) Les espaces communs ne peuvent être utilisés qu'en communauté. Toute subdivision, même provisoire, est interdite.

2) Les espaces communs de la co-propriété (hors Club House, piscine, lac) ne pourront être utilisés à un autre usage que promenade, sport ou loisirs.

En dehors des activités organisées par le Syndicat (repas, fête de la St Jean ...), en aucun cas, ils ne pourront être utilisés pour faire du camping, pour y prendre des repas champêtres, pour y faire sécher du linge, déposer des marchandises ou des matériaux, pour faire du feu ou avoir une activité génératrice de bruit, de déchets ou d'odeurs.

25.3 Activités, utilisations des annexes :

Toute activité susceptible de nuire au repos et à la tranquillité des habitants ou de troubles la jouissance des lieux est interdite, en particulier la tonte et le débroussaillage à des horaires gênants, la divagation des chiens (nécessité de se conformer aux arrêtés municipaux et préfectoraux en vigueur)

Les annexes, quelles qu'elles soient, ne peuvent en aucun cas être utilisées comme habitations permanentes ou provisoires, ni comme résidences de vacances.

25.4 Espaces non construits :

L'harmonie de l'ensemble immobilier dépend non seulement de l'unité de conception architecturale et de l'entretien des constructions, mais encore de l'aménagement et de l'entretien des espaces non construits.

- 1) Les équipements ou aménagements utilitaires (tels que séchoirs à linge, pylônes, système éolien ..) implantés dans les espaces libres des lots en plein air, devront être dissimulés aux regards en tous sens, par des plantations appropriées et suffisamment denses.

- 2) Les plantations potagères simples et les vergers seront limités à de petites surfaces, sans dépasser 5% de la surface du lot, et dissimulés de la rue depuis la rue par une végétation appropriée. Leur aspect doit toujours rester harmonieux afin de ne pas dénaturer l'aspect du lotissement. La plantation de fleurs et plantes d'ornement peut permettre aux potagers d'avoir l'aspect de jardins d'agrément.
- 3) Les espaces non construits ne devront pas être en friche. Les zones non aedificandi seront aménagées en jardins d'agrément, pelouse ou parc. Tous les lots devront être en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus. Tous les terrains libres de construction devront être, à défaut d'affectations spéciales, gazonnés ou plantés.
- 4) L'abattage des arbres sains est interdit en dehors des aires de construction et leurs abords à moins de six mètres. Les abattages rendus nécessaires devront être compensés par des reboisements équivalents. Dans les lots boisés dans une importante partie de leur superficie, la règle ci-dessus ne sera bien entendu pas appliquée.
- 5) Les décharges (ordures, déchets, matériaux, épaves de voitures) sont prosrites à l'intérieur du lotissement.
- 6) Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, pourront être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucun cas sur les espaces communs ; de même, les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites en dehors des lots.
- 7) Les espaces communs ne devant pas être passés dans le domaine public ne pourront être utilisés à un autre usage que la promenade ou encore à l'usage prévu dans le présent document.

ARTICLE 26: - PUBLICITE – AFFICHAGE – ENSEIGNES _

Est prohibée toute publicité par panneaux, affiches, sous quelque forme et en quelque endroit que ce soit, à l'exception de la publicité concernant le lotissement lui-même et des plaques discrètes indiquant le nom de l'habitant et sa profession. Dans tous les cas, est interdite toute publicité visuelle, lumineuse ou sonore.

ARTILE 27: - RESPECT DES PLANTATIONS DES ESPACES COMMUNS –

Il devra être apporté le plus grand soin aux plantations effectuées dans tout espace libre du lotissement. Il est au surplus formellement interdit de couper toutes branches d'arbres, arbustes, etc... plantés dans les espaces communs. Dans la mesure du possible, chaque propriétaire devra veiller au respect et à la bonne tenue des diverses plantations. Aucune plantation ne pourra être faite par les propriétaires sur les voies, trottoirs et espaces communs, ce travail étant de la compétence de l'Association Syndicale.

ARTICLE 28: - REVISION DU CAHIER DES CHARGES –

Le présent cahier des charges pourra être modifié selon la procédure au paragraphe II-3 des statuts de l'Association Syndicale Libre « La Valade Souleilha » et la procédure prévue par l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 29: - CONTRAVENTIONS – DEROGATIONS –

Les règles dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'Association Syndicale ou par l'architecte conseil pour les parties qui le concernent.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 30: - ELECTION DE DOMICILE –

Pour l'exécution du présent cahier des charges, domicile sera élu à l'adresse de l'Association Syndicale Libre, Club House de La Valade, 7 avenue des Chevaliers de St Germain, 31380 MONTASTRUC la CONSEILLERE .

ARTICLE 31: COMPETENCE DES TRIBUNAUX

En cas de contestation sur l'interprétation des présents documents, seul le Tribunal de Grande Instance de Toulouse sera compétent en la matière.

