



CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

TRANCHE III



Ce cahier des charges est établi de façon à garder à notre lotissement toute son harmonie, son originalité et sa spécificité. Il est composé de rues privées, espaces verts entretenus par le lotissement et de rues prises en charge par la courly ou la municipalité.

Rues privées



Rues communautaires



Espace vert



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DU LOTISSEMENT LES BALMES
RESIDENCE DES LOISIRS
TRANCHE III
69330 MEYZIEU

CHAPITRE PREMIER

VOIRIE



ARTICLE 1

Les parcelles issues du lotissement sont desservies par des voies carrossables intérieurs.

Les voies principales sont raccordées à la voirie urbaine et assurent la desserte de toutes les parcelles du lotissement et donnent libre accès aux véhicules de services publics telle que, ambulances, pompiers, pompes funèbres, enlèvement des ordures ménagères, etc.....

Les voies privées doivent être laissées libre d'accès. Des places de parking ont été tracées afin d'y faciliter la circulation.

Le stationnement sur les voies principales est interdit sur les trottoirs. Il est autorisé le long de ceux-ci et tant que faire ce peut du même coté. Ce stationnement ne doit en aucun cas gêner la rentrée ou la sortie des placettes.

ARTICLE 2

Les voies privées dès qu'elles seront ouvertes à la circulation, devront dès que possible, être incorporés à la voirie communale sans que les vendeurs ne puissent prendre aucun engagement à cet effet.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies jusqu'à l'axe d'une voie communale, reste la propriété respective de chaque copropriétaire.

Pour le cas où les voies seraient incorporés et dès leur achèvement, la constitution de la dite Association deviendrait sans objet et dissoute.

Les placettes sont indivisées entre les copropriétaires de ladite placette et ne peuvent faire l'objet d'aucune vente ou licitation. L'entretien des placettes est à la charge des copropriétaires de ladite placette.

ARTICLE 3

Il est interdit aux propriétaires d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles qui sont prévues au plan du lotissement, sans autorisation de l'Administration.

ARTICLE 4

Sur les voies privées, ainsi que sur les places de parking, il y est interdit d'y faire stationner des caravanes, des roulotte, des voitures de forains, maraîchères, de cultivateurs, de commerçants ou autres. L'Association se donne le droit de les faire enlever par tous les moyens qu'elle jugera utile.

Ne sont pas concernés les voitures des visiteurs, de fournisseur, de terrassement, les camions de déménagement, de transports de matériaux de construction.

Concernant les véhicules dit de tampons, l'Association se donne le droit de faire respecter les articles cités en référence ci-dessous.

Article R417-12

Il est interdit de laisser abusivement un véhicule en stationnement sur une route.

Est considéré comme abusif le stationnement ininterrompu d'un véhicule en un même point de la voie publique ou de ses dépendances, pendant une durée excédant sept jours ou pendant une durée inférieure mais excédant celle qui est fixée par arrêté de l'autorité investie du pouvoir de police.

Tout stationnement abusif est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la deuxième classe.

Lorsque le conducteur ou le titulaire du certificat d'immatriculation est absent ou refuse, malgré l'injonction des agents, de faire cesser le stationnement abusif, l'immobilisation et la mise en fourrière peuvent être prescrites dans les conditions prévues aux articles L. 325-1 à L. 325-3.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DU LOTISSEMENT LES BALMES
RESIDENCE DES LOISIRS
TRANCHE III
69330 MEYZIEU

CHAPITRE DEUXIEME

TRAVAUX—ENTRETIEN



ARTICLE 5

La distribution de l'eau, de l'électricité, du gaz et du téléphone sera assurée par les administrations ou compagnies concessionnaires. Sur les placettes et lieux privés, elle sera soumise à l'approbation de l'Association.

L'Association Syndicale aura le droit de placer, tant sur la chaussée que sur les trottoirs à quelque endroit qu'elle jugera utile, postes de transformateurs, poteaux indicateurs, etc..... sous réserve du respect des règlements d'urbanisme en vigueur.

Les acquéreurs seront tenus, et ce sans indemnités, d'apposer sur les clôtures ou sur les constructions, tous signes extérieurs du nom des voies et du numérotage ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques téléphoniques ou autres.

ARTICLE 6

Jusqu'au moment du classement des rues dans le domaine public, les copropriétaires sont tenus de contribuer au prorata de la longueur de leurs façades, à l'entretien des chaussées, caniveau et trottoir (désherbage etc.....).

En cas de chutes de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir, au regard de leur propriété, un passage afin de faciliter l'accès des piétons, poussette, fauteuil handicapé etc.....

Chaque propriétaire est responsable des dégradations commises par ses entrepreneurs ou ouvriers. A ce titre il doit procéder et ce sans attendre à la remise en état de toutes détériorations et à ses frais.

ARTICLE 7

Les propriétaires ne devront en aucun cas faire sur la voie aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres. Toutefois, pendant la durée d'une construction, les matériaux pourront être entreposés sur les trottoirs en cas de nécessité absolue.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DU LOTISSEMENT LES BALMES
RESIDENCE DES LOISIRS
TRANCHE III
69330 MEYZIEU

CHAPITRE TROISIEME

CLOTURES—PLANTATIONS



ARTICLE 8

Les clôtures devront être assurées par des murs bahuts d'une hauteur de 0,50 m, au maximum, surmontés de grillage, de panneaux en bois ou en pvc. La hauteur totale de ces clôtures, ne doit excéder 1,50 m. Ces clôtures doivent être dans la mesure du possible, doublées d'une plantation à feuillage persistant et d'une hauteur maximum de 2,00 m. Ces clôtures doivent rester en harmonie avec le reste des constructions. Les murs pleins sont strictement interdits.



1 – Clôture grillage



2 – Clôture bois



3 – Clôture pvc

ARTICLE 9

Les brise-vues sont autorisés dans la mesure où l'esthétisme est préservé. Ils sont destinés à permettre la pousse complète des haies. Dès que celle-ci est considérée comme complète, les brise-vues devront être retirés. Les haies doivent être entretenues régulièrement et ne doivent pas prendre emprise sur les trottoirs.



1 – Brise-vue artificielle



2 – Brise-vue tissu

ARTICLE 10

Les clôtures se situant sur les limites séparatives mitoyennes, doivent se conformer obligatoirement aux dispositions des articles précédent. Sur ces clôtures les propriétaires doivent faire en sorte que les plantations ne dépassent exagérément sur le terrain voisin.

ARTICLE 11

Chaque propriétaire se doit de se garder une surface au moins égale à 1/4 de la surface totale pour des plantations. La nature de ces plantations est laissé au libre choix de chaque propriétaire. Toutefois ces plantations doivent respecter l'harmonie de la maison.



1 – Plantations

ARTICLE 12

Les propriétaires doivent impérativement entretenir convenablement villa et jardin. Les espaces se trouvant entre les constructions et la voie publique, doivent dans la mesure du possible, être constitués par de la verdure, du gazon ou des fleurs. Il est interdit de mettre dans cette partie, du linge à sécher, des dépôts d'immondices, de ferrailles, de déchets de quelque nature qu'ils soient. Chaque propriétaire est tenu d'assurer l'enlèvement de ses propres déchets, soit par poubelles de tri, soit à la déchetterie.

ARTICLE 13

Il est formellement interdit à tous propriétaire, de louer à des fins publicitaire et d'affichage tout où partie du terrain qu'il possède. De même il y est interdit d'y édifier des fabriques, usines, entrepôts.



1 – Entrepôt



2 – Fabrique

ARTICLE 14

Les propriétaires doivent se conformer au règlement sanitaire pour l'évacuation des eaux pluviales et ménagères. Ils peuvent à tout moment se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, électricité, gaz, téléphone, etc.....

Ils peuvent ouvrir des tranchées pour l'exécution de ses branchements et devront sans délai la voie en état. Dans les voies privées ses travaux sont soumis à l'accord de principe du Président du lotissement. Les contrats et abonnements sont à passer directement avec les sociétés concessionnaires.



ARTICLE 15

Il est interdit aux propriétaires d'ouvrir des carrières ou de faire des fouilles sur leur terrain sauf si ces travaux sont à usage personnel. Le sol devra être comblé dans les plus brefs délais.



1 – Carrière



2 – Fouilles

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DU LOTISSEMENT LES BALMES
RESIDENCE DES LOISIRS
TRANCHE III
69330 MEYZIEU

CHAPITRE QUATRIEME

CONSTRUCTIONS



ARTICLE 16

Les constructions devront être obligatoirement incorporées dans le bâtiment principal et leur hauteur ne devra en aucun cas excéder deux niveaux de construction. Ces implantations ne devront pas être consacrés à l'habitation. Elles doivent rester en harmonie avec le reste de la maison.

1 – Les abris de voiture



2 – Les terrasses



3 – Les garages



4 – Les vérandas



Les vérandas avec emprise au sol, ne doivent pas se trouver à moins de 6,00 mètres d'une limite séparative. La hauteur ne doit pas excéder 4,00 mètres.



Les vérandas sur balcon, ne doivent pas se trouver à moins de 2,00 mètres d'une limite séparative. La hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres.

5 – Les abris de jardin



Les abris de jardin ne sont pas soumis à l'obligation d'être accolés au bâtiment principal. Ils ne doivent excéder 15 M² et une hauteur de 3,00 mètres.

6 – Les abris bois de chauffe



Les abris bois implantés sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder les 2/3 de la longueur de cette limite. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,00 mètres.

ARTICLE 17

Le choix des matériaux doit être fait de façon que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et facilite son insertion dans le site. Pour les extensions une harmonie avec l'ensemble principal doit être respectée.



ARTICLE 18

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans l'ambiance de la rue ou du lotissement. Les couleurs blanches et noires sont à proscrire.



ARTICLE 19

Les toitures et leurs composantes doivent être conçues pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments afin d'en limiter l'impact visuel. Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Elles doivent être entretenues régulièrement. Les tuiles doivent se conformer à celles de la région.



ARTICLE 20

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes de la rue ou du lotissement.



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DU LOTISSEMENT LES BALMES
RESIDENCE DES LOISIRS
TRANCHE III
69330 MEYZIEU

CHAPITRE CINQUIEME

CONDITIONS GENERALES



ARTICLE 21

Tout propriétaire doit être titulaire des assurances nécessaires et indispensables concernant les constructions édifiées sur son terrain. Cela concerne particulièrement les risques incendie et devra être souscrite à une compagnie solvable et pour une valeur au moins égale à la valeur des constructions.



ARTICLE 22

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi entre les différents acquéreurs ainsi qu'au regard du service urbanisme de la mairie de Meyzieu. Les modifications au présent cahier des charges se feront par délibération de l'Association Syndicale lors d'une Assemblée Générale. Pour entériner ces changements, la majorité devra être des deux tiers des voix exprimées. Toute modification devra être entérinée par l'Administration. Le présent cahier des charges est établi pour dix ans et accepté par vote lors de chaque Assemblée Générale.

ARTICLE 23

Il est créé entre tous les propriétaires du lotissement, une Association Syndicale Libre dont chaque propriétaire fait parti de droit, par le fait de son acquisition. Cette Association est constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants-droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865. En conséquence, chaque propriétaire devra en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieux et places dans l'Association syndicale, faute de quoi, il restera engagé personnellement vis-à-vis de lui.

ARTICLE 24

Tout immeuble est indivisible à l'égard de l'Association Syndicale, qui n'en reconnaît aucun fractionnement. Les propriétaires collectifs seront tenus de se faire représenter par une seule personne lors des Assemblées Générales.

Le vendeur fera partie de l'Association Syndicale pour les lots qui resteront lui appartenir.

ARTICLE 25

L'Association Syndicale aura la charge de toutes les dépenses relatives aux travaux nécessaires, entretien, réfection, réparation des rues et places, canalisations et égouts, plantations et généralement de tous les frais relatif aux voies y compris l'éclairage.

L'Association Syndicale paiera tous les impôts et contributions afférent à ces dites voies.

ARTICLE 26

L'Association Syndicale cessera d'exister lorsqu'aura eu lieu l'incorporation totale à la voirie communale ou départementale des rues du lotissement, comme il est précisé à l'article 2 du présent cahier des charges.

Chaque membre de l'Association Syndicale aura le droit à tout moment de solliciter cette incorporation de l'autorité compétente, et si celle-ci donne son adhésion, il suffira de la volonté d'un seul propriétaire pour que soit valable la cession du sol entier.

A partir de ladite incorporation, les propriétaires seront affranchis de l'obligation contractuelle qui leur était imposée de faire partie de l'Association Syndicale, sans préjudice du droit que tous ou partie d'entre eux auraient de constituer une Association Syndicale Libre, conformément à la loi du 21 juin 1865 et du droit qui appartient au préfet de les constituer en Association Syndicale autorisée conformément à la même loi.

ARTICLE 27

Le présent cahier des charges doit être inséré dans tout acte de vente par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise.