

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, AUX CLOTURES ET AUX JARDINS

#### ARTICLE NEUF - CONSTRUCTIONS

- 1° Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du groupe immobilier comprenant pour tout ou partie des habitations, il est formellement interdit à tout propriétaire :
- d'apporter aucune modification à l'aspect extérieur des constructions, notamment par le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux, ou par le changement des teintes ou couleurs des enduits, tuiles, ou matériaux.
  - édifier aucune construction complémentaire ou additionnelle de caractère définitif ou provisoire, y compris toute addition de constructions adventives (telles que vérandas, marquises, serres, etc.)
  - exception sera faite pour le Bureau de Vente qui pourra être transformé ultérieurement en maison d'habitation au moment jugé opportun par la Société.
- Pour la raison sus-énoncée, en cas de destruction totale ou partielle de la construction, le propriétaire devra, s'il décide de réparer ou de reconstruire, le faire "à l'identique" et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification.
- 2° Il ne pourra non plus être édifié des poulaillers, pigeonniers, clapiers ou abris divers, etc..., ladite énumération n'étant pas limitative, sauf à obtenir l'accord de l'Association Syndicale.
- 3° Il est formellement interdit, sauf accord de la Société ou des Autorités Administratives compétentes, de modifier les charpentes des maisons pour aménager des combles et par voie de conséquence d'installer des vélux ou d'y aménager lucarnes ou fenêtres, tant que les certificats de conformité ne sont pas obtenus.

Les propriétaires ne pourront, en aucun cas, créer des vues directes et/ou indirectes; notamment par la création d'ouvertures dans les pignons des maisons et des chaque lot devront respecter les vues ou jours directs

a

des fenêtres, telles qu'elles résultent du plan de masse du groupe d'habitations et qu'ils ne pourront de même exiger l'obturation desdites fenêtres, jours ou vues.

Jusqu'au complet achèvement du programme de construction la Société se réserve le droit d'entamer des poursuites contre tout acquéreur qui aurait outrepassé cette interdiction et à défaut contre l'Association Syndicale.

En conséquence, les parties de l'ensemble immobilier, non réservées à la construction selon de droit des sols applicable à l'opération, sont frappées de servitudes "non aedificandi" réciproques et perpétuelles.

Sont notamment grevés par ces servitudes.:

- les parties non réservées à la construction de lots individuels.
- les parties à usage collectif non réservées à la construction.
- le sol des voies.
- les espaces verts, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, éclairage public, etc...

Les constructions élevées réservées à l'habitation ne pourront être affectées, ainsi qu'il a été ci-dessus indiqué, qu'à l'habitation bourgeoise, à raison d'une seule famille par maison.

Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes:

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la surface habitable du logement.
- l'activité exercée ne devra en aucune manière causer la moindre gêne au voisinage par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder 5 personnes.

En outre, l'affectation par la Société d'une ou plusieurs maisons ou constructions vendues à usage de bureau de vente ou de maisons ou constructions modèles ouverts au public est autorisée pendant la durée de la commercialisation du programme, aussi longue puisse être celle-ci et sans qu'elle puisse être tenue au paiement d'une quelconque redevance à l'Association Syndicale.

a

# ARTICLE DIX - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE MAITRE DE L'OUVRAGE

- 1° L'Association Syndicale Libre ne sera pas compétentes en ce qui concerne la construction et la réalisation des parties de l'ensemble immobilier non encore achevées ou non encore entreprises.
- 2° De convention expresse, les propriétaires ou occupants des maisons individuelles achevées devront supporter les inconvénients inhérents à la réalisation des autres maisons individuelles et habitations, constructions, ouvrages et équipements divers pouvant être compris dans la même tranche, une autre tranche ou d'autres phases de construction.
- 3° Dans l'éventualité où la réalisation de l'ensemble immobilier serait effectuée en plusieurs tranches, le revêtement définitif des voies de circulation, l'aménagement éventuel des trottoirs, la pose de leurs bordures si elles sont prévues, ainsi que les plantations et/ou mobilier urbain éventuel pourront être réalisés lors de l'achèvement complet d'une ou plusieurs phases de construction, de manière à éviter leur dégradation durant l'exécution des chantiers.
- 4° Il est précisé à toutes fins utiles que, durant les travaux d'exécution de chacune des maisons ou habitations, les flèches des grues pourront survoler les parcelles de terrain voisines et les constructions déjà réalisées ou livrées à leurs occupants.

# ARTICLE ONZE - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

- Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur, à cet effet, d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs et au ravalement des pierres de taille ou briques de parement, s'il y en a.

Les portes et volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être soigneusement entretenus et vernis ou peints à l'identique tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les dix ans et plus souvent si nécessaire.

Compétence est à cet égard donnée à l'Association Syndicale dont il sera ci-après parlé, pour définir si

*a*

elle le juge opportun la périodicité des opérations d'entretien visées aux alinéas qui précèdent ; ses décisions seront obligatoires.

En cas de carence de la part d'un acquéreur pour l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, la Société ou l'Association Syndicale pourra remédier à cette carence aux frais de l'acquéreur défaillant, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet pendant un délai de deux mois.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids uniformément réparti excéderait la limite des charges usuelles des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs. Notamment, les combles perdus ne sont destinés à aucune utilisation, quelle qu'elle soit (stockage, etc...).

#### ARTICLE DOUZE - TRAVAUX INTERIEURS ET EXTERIEURS

Les propriétaires peuvent modifier ainsi qu'ils l'entendent la distribution intérieure de leur maison, logement et construction et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns, dans le respect des réglementations administratives ainsi que des normes et D.T.U. en vigueur.

Ils ne devront pas, toutefois, toucher au gros œuvre ou au couvert, ni en aucun cas porter atteinte, de quelque manière que ce soit, à l'aspect extérieur.

Les travaux devront être effectués dans des conditions normales, compte tenu des impératifs techniques, de façon à réduire, autant que faire se pourra, le trouble apporté à la jouissance des autres propriétaires.

Ces travaux ne pourront être effectués qu'après remise des clés à l'acquéreur par la Société, suivant les modalités prévues à l'acte de vente, et après obtention du certificat de conformité.

De même, il ne pourra être apposé par un propriétaire ou son occupant, un treillis destiné à supporter des plantes grimpantes sur le pignon d'une maison ou d'une construction contigüe présentant un décroché de façade ou implantée en limite séparative de parcelle. Les

*a*

plantations s'agrippant au mur ou à fortes racines seront également interdites contre les murs desdites constructions voisines.

### ARTICLE TREIZE - CLOTURES

Il sera possible de se clore, tout en respectant le plan du Permis de Construire, déposé au rang des minutes, en élevant sur les limites parcellaires de simples haies végétales dont l'essence sera obligatoirement choisie dans la liste ci-après.

Les clôtures en élément de béton moulé, en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés, les grillages peints ou plastifiés de teintes vives sont interdits.

#### - Clôture séparant deux parcelles :

-----

Le grillage pouvant séparer deux parcelles sera à mailles carrées, simple torsion, plastifié vert sur galvanisé ; la hauteur sera de 1,50 m ; les poteaux métalliques plastifiés verts seront constitués par des fers en T de 0,03 à 0,4 de largeur ; le grillage sera encadré de part et d'autre par des haies végétales.

#### ESPECES PERDANT LEURS FEUILLES EN HIVER

- 
- Berberis thumbergil astropurburea
  - Berberis rugidicans
  - Carpinus
  - Forsythia
  - Kerria japonica
  - Rosa hugonis
  - Salix incana
  - Symphoricarpos.

#### ESPECES A FEUILLAGE PERSISTANT

- 
- Berberis stenophylla
  - Buxus
  - Cotoneaster franchetti
  - Cotoneaster salicifolia
  - Eleagnus pungens
  - Evonymus
  - Mahonia
  - Prunus laurocerasus caucasica
  - Pyracantha poretii
  - Laurus cesarus.

*h*

# CONIFERES

-----

- Cupressus arizonica
- Picea exelsa
- Taxus baccata
- Thuya occidentalis
- Thuya lobri atrovirens.

# ARBRES ISOLÉS (espèces recommandées)

-----

- Cèdre
- Erable
- Charme
- Hêtre
- Peuplier.

Ces haies végétales ne devront jamais dépasser un mètre soixante de hauteur. Elles devront être taillées régulièrement aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Syndicale assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, d'une clôture en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fond.

Cette clôture ne comportera pas de mur bahut, les poteaux seront obligatoirement constitués par des fers peints et entretenus de la même couleur que le grillage plastifié.

La hauteur du grillage ne devra jamais excéder 1,50 m. Si un seul propriétaire désire installer à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture en grillage vert plastifié, il devra le faire sur son propre fond, en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage vert dont la hauteur ne devra jamais dépasser 1,50 m.

# Clôture sur voie publique :

Aucune obligation de clôture sur la voie publique n'est imposée aux acquéreurs. Si ceux-ci désirent se clore, les clôtures et portails seront conformes aux plans des modèles ci-annexés.

Ces clôtures seront minérales ou végétales selon le type de clôture autorisé au plan susmentionné.

*a*

Dans le cas de clôtures végétales, la haie ne devra pas dépasser un mètre soixante de hauteur. Elle sera constituée de végétaux choisis dans la liste établie ci-dessus pour les clôtures sur limites parcellaires.

Dans le cas de clôtures minérales, le muret sera constitué de matériaux de nature et de couleur identique à ceux de la maison concernée. Le portail ainsi que toutes les parties en bois devront être d'une même couleur ou être en bois vernis ou lazuré.

Les murets techniques comportant les coffrets EDF qui seront implantés par la Société en limite de propriété devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie.

Il est précisé qu'une porte ouvrant sur les allées de circulation piétonnières (s'il y en a) pourra être aménagée, par le propriétaire des parcelles bordées par une de ces allées, dans la clôture qu'il aura installée.

#### Clôture en limite du Bois des Eboulures :

Afin d'assurer une meilleure protection, les clôtures à réaliser en limite du Bois des Eboulures pourront être réalisées en maçonneries d'une hauteur maximum de 1,60 m, et devront être revêtues d'un enduit identique à celui de la maison. Cette disposition concerne les lots 127 à 130, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 72, 73, 79 à 83, 23 à 31. Les clôtures ainsi réalisées ne devront pas interdire l'écoulement naturel des eaux et des réservations, devront être réalisées en pied de mur.

Il est rappelé qu'une Déclaration de Clôture est nécessaire pour l'édification de toute clôture, et ce conformément au plan et aux prescriptions de clôtures du Permis de Construire.

#### ARTICLE QUATORZE - JARDINS

- 1° Les jardins sont exclusivement d'agrément et ne peuvent être utilisés pour des cultures potagères.
- 2° Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes :
  - a) sauf en ce qui est dit en l'article treize pour les clôtures par haies vives, aucune plantation ne pourra être faite à moins de deux mètres de la ligne séparative pour les arbres dont la hauteur dépasse 2 mètres, et à moins de 50 cm pour les autres plantations.

*a*

Ces arbres, arbrisseaux ou arbustes ne pourront en aucun cas être plantés sur les réseaux ou à proximité immédiate de réseaux enterrés existants éventuellement sur les parcelles considérées.

En tout état de cause, les plantations ne devront pas être susceptibles de détériorer, par leurs racines, lesdits réseaux.

- b) tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle posée au paragraphe ci-dessus (sauf exceptions prévues à l'article sept).
- c) tout propriétaire peut demander que son voisin coupe les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.

3° Les dispositions du 2° ci-dessus ne s'appliquent pas aux arbres existants au jour de l'établissement du présent cahier des charges.

Ces arbres devront être conservés, et en cas de mort ou d'abattage nécessaire pour cause de vétusté ou de danger, ils devront être remplacés par le propriétaire de la parcelle sur laquelle ils sont implantés.

Les jardins devront être constamment maintenus en bon état d'entretien.

Le gazon devra, notamment, être maintenu coupé ras, à l'anglaise.

Les dispositions des alinéas du présent article devront être respectées sur les parties des lots visibles de parcelles voisines. Aucun dépôt d'immondice ou de fumier ne peut être toléré. Aucune installation nauséabonde ne sera admise.

Il ne pourra y être stationné aucun véhicule, caravane, remorque, canot, ni déposé en permanence aucun objet de caractère encombrant et non décoratif, sauf aux emplacements prévus par le constructeur à cet effet pour les voitures.

4° Les fouilles sont interdites dans les jardins, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le terrain en état. En particulier, il est interdit à tout acquéreur d'ouvrir des carrières en vue de l'extraction de pierres, sable ou cailloux, y compris pour son usage personnel.

G



Chaque propriétaire déclare accepter l'aménagement des espaces verts ou des terrains, notamment les terrassements, les modelés de terrain et l'écoulement des eaux de ruissellement, quelle qu'en soit la provenance.

Il devra par ailleurs souffrir tous travaux de terrassement rendus nécessaires par une modification du drainage ou de récupération des eaux de ruissellement et résiduelles en tout point du groupe immobilier.

Aucune modification ne pourra être apportée par l'acquéreur à l'écoulement de l'eau de ruissellement, et plus spécialement il est interdit d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

De même, aucune plantation d'arbres, arbrisseaux ou arbustes ne devra être de nature à gêner l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie (thalweg, drain...) aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement.

- 5° Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot et ne peut se prévaloir en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre, tempête... Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer s'il en est la cause.
- 6° Chaque propriétaire sera tenu dans les deux ans qui suivront son acquisition de planter au moins deux arbres de son choix dans la partie de son jardin située entre la façade de sa maison et la rue. Les plantations doivent répondre aux dispositions prévues aux précédents alinéas (les propriétaires devront en outre se conformer à l'article du présent cahier des charges).

Les coffrets de compteurs EDF situés en limite de propriété et non incorporés à des murets devront être dissimulés par des plantations, tout en restant accessibles de jour comme de nuit aux agents EDF.

- 7° Il est précisé pour les opérations réalisées sur des terrains en pente que la mise en forme des terrains pourra être effectuée postérieurement à la livraison de la maison sans que le propriétaire puisse s'y opposer. Toute intervention concernant la mise en forme du terrain ou l'évacuation des eaux de ruissellement, devra être effectuée à titre définitif dans des délais compatibles avec l'aménagement du terrain.

a

- 8° Il est aussi rappelé que la réalisation des terrains étant conditionnée par les saisons, les conditions météorologiques et leur exécution simultanée sur un ensemble de parcelles contigües, elle pourra si nécessaire être postérieure à la livraison des maisons.
- 9° Les murs de soutènement de certaines parcelles, lorsqu'il y en a, font partie intégrante de ladite parcelle, qu'ils soient en limite ou à l'intérieur de celle-ci et comme tels, sont propriété exclusive de l'acquéreur qui devra en conséquence en assurer l'entretien et éventuellement la réfection.
- 10° Tout fait quelconque d'un propriétaire, locataire ou occupant entraînant un percement d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur pour toutes ses conséquences.
- 11° Tout propriétaire qui, par une modification ultérieure importante des espaces non construits de son lot, porterait atteinte à l'esthétique ou à l'unité du DOMAINE DES HAUTES BRUYERES refuserait de procéder aux rectifications nécessaires, pourra être poursuivi par l'Association Syndicale Libre. La même mesure pourra être appliquée au propriétaire qui laisserait son lot à l'abandon.