



COMMUNE DE LUC-SUR-AUDE

PROJET DE LOTISSEMENT DU "PECH DES POSSIBLES" au lieu-dit "La Doux" Permis d'aménager

Annexe 4 : Cahier des charges du lotissement

AMS, Marc RAYMOND, architecte dplg
Architecture, Muséographie, Scénographie
30 rue Valade 31000 TOULOUSE
Tél: 05 61 22 11 48 / Fax: 05 61 21 63 18
E.mail: m.arche@worldonline.fr



ETUDES CONSEILS
ENVIRONNEMENT PAYSAGE

19, avenue Winston Churchill
bâtiment Franche Comté
31 100 TOULOUSE

Tél: 05 41 27 73 52
fax: 05 41 27 99 47
ecep@orange.fr

SARL au capital de 7622 euros
RCS Toulouse 379 776 057 APE 742C

mars 2018

Lotissement le "PECH DES POSSIBLES" au lieu-dit La doux, commune de Luc-sur-Aude

Cahier des charges

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent cahier des charges s'applique à l'ensemble des co-lotis et habitants du Pech des Possibles. Il a pour objet de définir les règles de bon fonctionnement et d'usage sur les espaces privés individuels et collectifs et les espaces publics du lotissement.

ARTICLE 2 : DUREE

La durée de validité du présent des charges est indéfinie.

ARTICLE 3 : MODIFICATION

La modification de tout ou partie du présent cahier des charges peut être prononcée lorsque les propriétaires le demandent ou l'acceptent dans les conditions de majorité prévues à l'article L 442-10¹ du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : ROLE DU CAHIER DES CHARGES PAR RAPPORT AUX REGLEMENTS DU PLU ET DU LOTISSEMENT

Le présent cahier des charges vient en complément des règlements du PLU et du lotissement et ne peut en aucun cas les contredire.

Contrairement aux règlements du PLU et du lotissement qui relèvent du droit public, le cahier des charges relèvent du droit privé.

¹ L 442-10¹ du Code de l'Urbanisme : Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

ARTICLE 5 : REGLES CONCERNANT LES USAGES SUR L'ESPACE PUBLIC

5.1. Stationnement

Le stationnement des véhicules sur l'espace public est interdit au sein du lotissement en dehors des 27 places prévues, notamment sur l'aire de retournement au bout de la voir interne qui est destinée aux seules manœuvres des véhicules de secours.

5.2. Entretien des véhicules sur l'espace public

Le nettoyage, la vidange ou les réparations des véhicules sont interdits sur les espaces publics. Il pourra être envisagé par l'association du Pech des Possibles d'aménager une aire à cet effet sur le lot collectif n°14.

5.3. Dégradations et salissures des espaces publics

Les habitants responsables de dégradations ou salissures sur l'espace public, notamment liées aux déplacements des engins lors de travaux réalisés sur leur parcelle privée, ont obligation de les réparer ou nettoyer.

5.4. Point poubelles et boîtes aux lettres

Un espace spécifique est aménagé à l'entrée du lotissement pour les poubelles et les boîtes aux lettres de tous les lots, sauf pour le lot n°13, au bas du lotissement qui est desservi par une voie privée. L'ensemble des déchets ménagers seront amenés dans des sacs plastiques fermés et déposés dans les conteneurs maintenus dans cet espace.

Aucune poubelle ne pourra rester positionnée sur les espaces publics

Chaque foyer doit veiller au bon état de sa boîte aux lettres y compris son étiquetage. Il doit la vider régulièrement.

5.5. Haies et arbres isolés

Des haies arbustives et des arbres isolés sont plantés en limite de l'espace public dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement.

Ces haies sont composées à 80 % de troène commun, laurier tin, lentisque, cornouiller sanguin et abélia. Pour les 20 % restants, les propriétaires du lot adjoignant pourront choisir les espèces à planter. La face des haies qui donne sur l'espace public sera entretenue par la commune ; la face qui donne sur la parcelle privée devra être entretenue par les propriétaires ou les habitants du lot concerné.

Les arbres isolés sont choisis par les propriétaires adjoignants parmi la liste suivante d'arbres de petit et moyen développement : méliá, chêne vert, érable champêtre, érable de Montpellier, aulne à feuille en cœur, arbre de Judée, savonnier, frêne à fleur, cyprès de Provence, olivier, et éventuellement d'autres espèces sur proposition des futurs habitants et sous réserve que les essences soient adaptées.

Toutefois, le choix des arbres à planter est imposé par l'association en certains points :

- un Pin parasol pour le haut du terrain (extrémité NO),
- un micocoulier à l'entrée du lotissement, côté ouest,
- un sophora devant le bassin de régulation supérieur,
- un févier à trois épines au droit de la placette de retournement inférieure, côté ouest,
- un sophora tout en bas au niveau de l'accès au bassin d'orage.

Les arbres seront entretenus par la commune.

5.6. Bassins de stockage

Deux bassins de stockage permettent de réguler les eaux pluviales et sont aménagés dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement.

Des plantations arbustives basses seront plantées sur le talus amont par la commune.

Les autres aménagements seront réalisés par l'association des habitants :

- dans la partie inondable, l'association pourra aménager une simple prairie à faucher, une pelouse à tondre ou un stabilisé non compacté pour la pétanque ou un terrain de badminton, ...
- sur la bordure aval, une prairie, pelouse ou un verger d'arbres de développement limité (hauteur inférieure à 7m) : figuier, noyer, abricotier, ... ou des arbustes à petit fruit.

Le contrôle et les travaux nécessaires à la stabilité des talus et du bon fonctionnement hydraulique de l'ouvrage de fuite de ces bassins est réalisé par la mairie.

En dehors de ces contrôles et travaux, l'ensemble de ces espaces sont mis à disposition de l'association qui pourra y réaliser les plantations, entretiens et usages qu'ils souhaitent sous réserve d'acceptation de la commune. Toutefois, ces aménagements ne devront jamais modifier la forme du bassin, entraver la circulation de l'eau ni imperméabiliser les sols.

L'association organise la répartition des travaux d'aménagement et d'entretien entre les habitants (locataires et résidents propriétaires). Chacun d'eux réalise lui-même les travaux ou les fait faire par un tiers après accord de l'association.

En l'absence d'entretien par les habitants, la commune prendra en charge une fauche par an.

ARTICLE 6 : REGLES CONCERNANT LES ESPACES PRIVES COLLECTIFS (lot n°14)

6.1. Haie arborée

La haie arborée en limite nord-ouest est plantée dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement et est composée d'arbustes et d'arbres de la liste suivante :

- arbres et arbustes persistants : chêne vert, arbousier, olivier, laurier noble, laurier tin, lentisque, noirprun, alaterne, filaire, myrte,
 - arbres et arbustes caducs : amandier, néflier, troène commun, cornouiller sanguin, mantienne, amélanchier, baguenaudier, mimosa, coronille, lilas, ...
- et éventuellement d'autres espèces sur proposition des futurs habitants et sous réserve que les essences soient adaptées.

Les riverains dont la haie est à moins de 5 mètres de leur construction pourront demander à ne pas avoir d'arbre de haute tige à ce niveau.

Elle est entretenue par chacun des résidents des lots attenants, et par l'association du pech des possibles lorsque la haie borde le jardin partagé, les espaces publics, et les bassins.

6.2. Jardin et bâtiment partagés

Dans le cadre des travaux d'aménagements du lotissement le jardin partagé sera aplani en une ou deux terrasses avec une légère pente résiduelle. Il sera clos par une clôture basse et légère type ganivelle, ursus, ..., avec un portillon sans verrouillage (la clôture pourra ensuite être électrifiée par les colotis). La parcelle sera équipée d'une cuve de stockage des eaux de pluies pour l'arrosage, un composteur ainsi qu'un point d'eau potable, électricité et réseau EU et attente EP.

Sa fonction sera à minima de permettre la circulation de tous dans le jardin, mais l'association pourra y aménager cultures collectives (verger, potager, fleurs ...) et des espaces conviviaux.

Elle pourra y construire un bâtiment collectif.

L'association pourra concéder des lopins individuels de 5 à 25 m² aux habitants du lotissement. Les résidents qui se sont vu attribuer une parcelle individualisée du jardin collectif sont tenus de l'entretenir. Toute parcelle non investie sera reprise par l'association. Les parcelles sont destinées à la culture de légumes, fruits et fleurs à l'exclusion d'arbres.

Les plantations et cultures du jardin partagé répondront à minima au cahier des charges de l'agriculture biologique.

L'association devra répartir les travaux d'entretien de la parcelle commune entre les différents utilisateurs du jardin partagé.

Si un foyer ne souhaite pas s'investir dans le jardin partagé, il est déchargé de son entretien et de ses charges.

Si les résidents se désistent collectivement pour l'entretien du jardin, l'association met en œuvre : soit une plantation provisoire de légumineuse ou autre engrais vert (solution provisoire pour un réinvestissement ultérieur), soit une pelouse qui sera entretenu selon un cahier des charges répartis entre tous les résidents. Chacun d'eux réalise lui-même les travaux ou les fait faire par un tiers après accord de l'association. L'organisation du jardin est soumise pour accord à la commune (qui en fera bénéficier ses locataires).

ARTICLE 7 : REGLES CONCERNANT L'ENSEMBLE DU LOTISSEMENT (espaces publics et lots 1 à 14)

7.1. Bruit

D'une manière générale, les usages de tous dans le périmètre du lotissement ne doivent pas occasionner de bruits gênants, notamment la nuit.

L'utilisation d'engins à moteur (tondeuse, tronçonneuse, ...) est interdite et entre midi et 15h et toute la journée le dimanche.

Les aboiements continus des chiens la nuit ou en journée sont interdits.

L'organisation de fêtes dans les lots privés en extérieur comme dans le jardin collectif sont possibles à titre exceptionnel et à la condition de prévenir l'ensemble des habitants, ainsi que les voisins hors du Pech des possibles.

7.2. Divagation des animaux domestiques

La divagation des chiens dans le lotissement est autorisée sauf si ceux-ci occasionnent des problèmes: trous, crottes, odeurs fortes... Dans ce cas les propriétaires devront maintenir leurs animaux dans leur parcelle.

Les jardins laissés en friches, en cas de nuisance manifeste, pourront donner lieu à intervention de la commune à la charge du propriétaire.

Les feux seront limités conformément aux textes en vigueur.