

RÈGLEMENT DE SERVITUDES (Synthèse 2021)

du lotissement à usage d'habitation du Domaine du Salbert créé par la Société Alsthom à BELFORT.

PREAMBULE

Cette synthèse ne se substitue pas aux différents documents notariés qui font partie intégrante de l'acte d'acquisition des immeubles du lotissement. Elle a pour but d'offrir une lecture plus simple mais pas forcément exhaustive des règlements.

1) OBJET DU PRESENT RÈGLEMENT (Acte du 21 octobre 1963, Article 1)

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

2) PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE BÂTI

Sur le lotissement il est construit des immeubles individuels du type I et du type II (Acte du 29 octobre 1963, art 3) et un immeuble collectif de six logements sur trois niveau (Acte du 13 juin 1974, exposé).

Les annexes, les piscines, les constructions démontables, les vérandas sont interdites (PLU Cravanche du 07 décembre 2020).

Les constructions existantes sont en harmonie avec une composition des façades régulière et équilibrée : maison à un seul niveau sur caves, combles habitables, aspect extérieur blanc ou blanc très légèrement cassé, tuiles dans les tons foncés rouge, brun ou gris. Les soubassements sont laissés bruts ou peints en gris clair. (PLU Cravanche du 07 décembre 2020).

Les cadres des portes et fenêtres sont blancs. Les volets sont blancs ou gris très clair. Les ouvertures de chaque niveau doivent être alignées par le haut. Les ouvertures en toiture sont limitées à deux rangs sur un même pan de toit. (PLU Cravanche du 07 décembre 2020).

En cas d'installation de volets roulants, leurs caissons sont situés prioritairement à l'intérieur de l'habitation. En terrasse sud, on privilégiera les volets battants ou coulissants (PLU Cravanche du 07 décembre 2020).

Les clôtures autorisées sont les haies vives d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les haies sont composées d'au plus 20% d'essences à feuillage persistant (PLU Cravanche du 07 décembre 2020).

On évitera de planter des résineux à la place des feuillus. Les résineux font une ombre portée qui peut être gênante pour d'autres pavillons (AG du 17 décembre 2009).

3) PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'UTILISATION ET L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES DU DOMAINE (AG du 25 juin 1993)

Ces prescriptions doivent être considérées comme complémentaires aux règlements de la commune de Cravanche dont le Domaine fait partie, et complémentaires aux règlements du cahier des charges du lotissement et aux statuts de l'Association.

RAPPEL DES ENGAGEMENTS DES PROPRIETAIRES

Cahier des Charges :

- Article 8 : « les propriétaires des lots individuels de terrain, jouiront en bon père de famille, à titre de servitude attachée à perpétuelle demeure de l'ensemble du terrain, restant à appartenir à la Société. ALSTHOM » ... « ainsi que de tous les éléments de viabilisation profitant à l'ensemble du Domaine du Salbert ».

Statuts de l'Association Syndicale du Domaine du Salbert modifiés le 30 septembre 2020

- Article 1 : Tous les propriétaires de l'un des lots du lotissement ou rattachés au lotissement sont obligatoirement membres de l'Association.

- Article 2 : L'Association a pour objet, en particulier, « de veiller à l'application des clauses du Cahier des Charges du Lotissement » et « de gérer et d'entretenir les biens communs à tout ou partie des propriétaires de l'ensemble immobilier compris dans son périmètre, notamment terrains, voies, espaces verts, canalisations et réseaux ».

RÈGLE GÉNÉRALE

Chaque habitant du Domaine du Salbert doit être conscient qu'il trouve dans son environnement, sécurité, quiétude et agrément.

Au fil des années, les Bureaux successifs de l'Association ont œuvré pour maintenir ce cadre. À charge de chacun, propriétaire ou locataire et sous sa responsabilité, de faire les efforts nécessaires au maintien de cet acquis.

En conséquence, les règles de comportement de notre communauté doivent être celles du bon sens. C'est-à-dire :

- Être attentifs à la sécurité de tous.
- Contribuer à maintenir un environnement attrayant.

- Éviter les nuisances de toutes natures, tels que l'étendage du linge en bordure de voies (Acte du 21 octobre 1963, art 5) ou la présence extérieure de poubelles après vidage (Note du 1er octobre 1993), qui ne peuvent être tolérées dans le cadre résidentiel du Domaine en devenant une gêne pour ses habitants.

RÉPARTITION DES TERRAINS À ENTREtenir PAR LES PROPRIÉTAIRES ET PAR L'ASSOCIATION

Le terrain traité en espace vert comprend la totalité de la surface verte du Domaine. Il comprend les lots privatifs appartenant à chaque propriétaire de pavillon et le terrain commun.

Dans le but d'entériner et de légaliser une pratique qui s'est instaurée dès l'installation au Domaine de ses premiers occupants et conformément à l'article 3 des statuts de l'Association qui lui confère la responsabilité de « gérer et d'entretenir tous les espaces, voies et ouvrages communs à tout ou partie des propriétaires », l'Association décide de déléguer à chaque propriétaire :

a) La responsabilité d'entretenir à ses frais, en plus du terrain qui constitue son lot individuel, la partie de terrain située au voisinage immédiat de son pavillon ou de son immeuble, délimitée par des plans et tableaux disponibles sur demande.

L'entretien consistant pour l'essentiel à soigner et à tondre régulièrement le gazon et à soigner et tailler les arbres, les arbustes et les haies plantés sur la dite partie de terrain.

Par exception cette règle générale, il est admis :

- que l'entretien des arbres de grande hauteur ou de grande envergure qui ont été plantés à l'époque où le domaine a été créé et dont la liste est jointe au présent document sera effectué par l'Association. Par entretien, il faut comprendre l'abattage à l'exclusion des élagages de toute nature (AG du 14 décembre 2012).

- que les travaux nécessaires pour empêcher la forêt du Salbert de pénétrer à l'intérieur du Domaine seront à la charge de la commune de Belfort ou à défaut de l'Association.

b) La responsabilité d'entretenir à ses frais la partie de sentier dallé utilisée pour accéder à son pavillon (AG du 8 décembre 2006).

Il est précisé que la partition d'une partie des terrains communs, dans le but d'en attribuer l'entretien aux propriétaires ou aux occupants, ne constitue pas une division parcellaire assimilable à un partage de propriété et ne pourra pas conduire à une servitude d'usage constituant un droit privatif.

Défaillance dans l'entretien

Si un propriétaire éprouve, des difficultés pour assurer régulièrement ou provisoirement ces tâches d'entretien, il lui est demandé de prendre contact avec le Bureau, qui examinera avec lui la meilleure façon de régler le problème.

Dans le cas d'une défaillance évidente d'entretien, le Bureau se mettra en relation avec le propriétaire concerné pour en examiner les raisons. En cas de besoin et après une procédure de rappel non suivie d'effet, l'Association pourra prendre les

mesures conservatoires nécessaires pour pallier cette défaillance et en demander le remboursement au propriétaire responsable.

ENTRETIEN DE L'ENVIRONNEMENT

Le gazon doit être tondu régulièrement pour éviter que le terrain prenne l'aspect d'une friche. Quand il est nécessaire de débarrasser le terrain du gazon coupé, celui-ci doit être entreposé dans les fosses, bacs, ou endroits prévus à cet effet.

Les arbres, arbustes et haies sont entretenus par les propriétaires chargés de l'entretien du terrain sur lequel ils sont plantés, à l'exception de certains arbres de grande hauteur ou de grande envergure (voir ci-dessus).

Les haies situées en limite du Domaine et celles qui bordent les parkings et, les aires de jeux sont entretenues par les propriétaires qui ont en charge l'entretien des parties du terrain commun limitrophe.

Les branches coupées ne doivent pas être placées dans les fosses ou les bacs à gazon. Elles doivent être mises en fagots pour être ensuite évacuées suivant les règles communales en vigueur.

Les rues du Domaine font partie des « voies et ouvrages communs » dont l'entretien est à la charge de l'Association. Mais pour conserver les rues en bon état aux moindres frais, il est demandé aux occupants riverains de veiller directement à l'entretien des caniveaux de collecte des eaux de pluie en les débarrassant des herbes qui peuvent s'y installer et des feuilles mortes ou d'autres débris qui peuvent les encombrer.

Modifications des espaces verts

Les projets de plantations ou de suppressions d'arbres ou de haies doivent être soumis à l'approbation du Bureau comme indiqué ci-après. Par courtoisie, ils doivent aussi être communiqués pour avis aux plus proches voisins.

a) L'Association délègue au Bureau, le droit de s'assurer que les projets de modifications importantes d'espaces verts sur les terrains communs dont l'entretien est à la charge des propriétaires, conformément à la première résolution adoptée ce jour, en particulier les projets de plantations ou de suppressions d'arbres ou de haies respecteront la cohérence et l'harmonie du paysage recherchées par les concepteurs du Domaine et qui en constituent son principal agrément.

Pour que le Bureau puisse exercer efficacement ce contrôle, les projets devront lui être soumis avant exécution.

b) Dans le cas où la présence d'un arbre, situé sur une partie de terrain commun dont il n'est pas responsable, est devenue gênante pour un propriétaire, celui-ci pourra en demander l'élagage ou la suppression au propriétaire responsable de l'entretien dudit terrain.

Si les deux parties sont d'accord pour supprimer cet arbre, elles devront faire connaître leur intention au Bureau pour obtenir son avis, conformément au paragraphe a) de la présente résolution. Si les deux parties ne peuvent se mettre d'accord, sur ce qu'il convient de faire, elles en informeront le Bureau, qui, après examen des lieux et concertation, prendra la décision la mieux appropriée à la

situation, Les frais d'abattage ou d'élagage, sauf cas particuliers pour lesquels l'Association pourra apporter son concours, seront partagés entre les deux propriétaires.

SÉCURITÉ

- Compte tenu de l'étroitesse des chaussées, à l'absence de trottoir, et de la présence des enfants sur ces chaussées, la vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h. Des panneaux placés aux entrées du Domaine rappellent cette limitation.

Il est demandé de ne pas laisser les véhicules en stationnement sur les chaussées ou sur l'herbe, et d'utiliser les parkings prévus à cet effet ou les voies d'accès aux garages particuliers (pour les véhicules qui y stationnent habituellement). Persuader autant que possible les visiteurs de faire la même chose.

Ne pas laisser un véhicule en stationnement sans qu'il soit possible de retrouver rapidement son conducteur, aux endroits où les services de sécurité peuvent être appelés à intervenir, par exemple devant les bornes d'incendie, sur le chemin d'accès au transformateur ou sur la voie d'accès depuis la rue Pasteur.

Les riverains doivent veiller à ce que la végétation des terrains qu'ils sont chargés d'entretenir n'empiète pas sur la chaussée et n'en masque pas la visibilité ; surtout quand cette végétation occupe la lisière intérieure d'un virage.

- En cas de nouvelles plantations ou de renouvellements, tenir compte, pour en déterminer leurs emplacements, des dimensions qu'atteindront les végétaux quand ils seront adultes. Il est recommandé pour cette détermination de prévoir un espace supplémentaire entre végétaux et chaussée, où un piéton pourrait en cas de besoin se mettre rapidement à l'abri d'un véhicule encombrant ou menaçant. Par ailleurs, il convient d'éviter de planter des végétaux trop près des réseaux communs du Domaine, notamment les réseaux électriques, de télécommunication, d'eaux potables, pluviales et usées.

Il est particulièrement recommandé aux parents de mettre en garde les enfants sur les risques qu'ils encourent quand ils jouent sur les chaussées ou dans leurs voisinages immédiats. Car le fait que le Domaine soit privé n'exclut pas le passage des véhicules des occupants du Domaine et de véhicules venant de l'extérieur.

- Les animaux

La divagation des chiens est interdite dans le Domaine. (Voir aussi le chapitre Quiétude).

QUIÉTUDE

Le Domaine est une résidence où le calme est apprécié.

Comme sur l'ensemble de la commune, l'utilisation des tondeuses à gazon à moteur à essence est réglementée : actuellement elle est autorisée les jours travaillés de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 19h30, le samedi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00, les dimanches et jours fériés de 10h00 à 12h00.

Bien que jusqu'à présent, l'arrêté municipal concerne les tondeuses à gazon, et d'autres engins pouvant engendrer les mêmes nuisances.

Les enfants ont la liberté de s'ébattre sur l'ensemble des terrains communs, mais il est demandé aux parents :

- de leur recommander d'utiliser en priorité les parties de terrain que leurs parents ont la charge d'entretenir, et les aires de jeux prévues à cet effet.
- de leur recommander de ne pas être trop bruyants.
- de leur recommander de ne pas pratiquer les jeux qui peuvent causer des dégâts aux plantations et aux habitations.
- de leur recommander de respecter le calme auquel tous les occupants du Domaine ont le droit d'aspirer, même ceux qui habitent au voisinage des aires de jeux.

À ce propos, il est rappelé que les aires de jeux situées à l'ouest et à l'est du Domaine ont été implantées, conçues (et anciennement équipées) comme le sont habituellement les parcs destinés à être utilisés par des petits enfants et non pas comme des terrains de sport utilisables par des adolescents ou des adultes.

En conséquence, la pratique des jeux de balle sur ces deux aires de jeux est réservée aux enfants qui n'ont pas dépassé l'âge de fréquenter l'école élémentaire.

Les occupants du Domaine qui possèdent un animal ou qui en ont la surveillance, outre l'obligation d'en empêcher la divagation, doivent prendre les mesures nécessaires pour limiter au maximum leurs nuisances.