

LOTISSEMENT  
GARONNETTE PLAGE

\* \* \* \*

A

SAINTE - MAXIME SUR MER

( VAR )

\* \* \* \*

Vu pour être annexé  
à l'avis favorable en  
date du 31 AOUT 2000  
Le .....



## REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions destinées exclusivement à usage d'habitation.

Chaque propriétaire construit quand il l'entend dans le respect des dispositions du règlement du lotissement après avoir obtenu de l'autorité compétente un permis de construire ou en ce qui concerne les clôtures et piscines une autorisation.

Sur chaque lot ne devra être édiflée qu'une construction affectée à l'habitation.

#### ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions en bois, même temporaires, toutes mises en place ou stationnements sur les parties non bâties de : caravanes et mobil-homes.

Tous commerces, industries, entrepôts, hôtels, motels, locations de multiples studios, campings, activités artisanales ou libérales, établissements ou exploitations de quelque nature qu'ils soient.

Les exhaussements.

Les affouillements si ce n'est pour la construction même et le sol devra être remis en état immédiatement après la finition des travaux.

### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

La viabilité des terrains comprendra des voies carrossables de 8 mètres de largeur, permettant d'accéder au droit de chaque lot, elles seront livrées à la circulation aussitôt terminées. Le tracé de ces voies est exclusivement fixé par le lotisseur qui en assure tous les frais (plans et construction des routes).

Dans l'esprit commun des parties, les voies, les espaces libres, les espaces verts appartiennent à l'ensemble des colotis.

~~Vu pour être annexé  
à l'avis favorable en  
date du 31 AOUT 2000  
Le Maire  
L'adjoint Délégué,~~

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan général.

#### ARTICLE 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

L'eau sous pression existant en bordure des terrains, les acquéreurs pourront à tout moment se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau potable.

Assainissement :

##### Eaux usées

Chaque acquéreur sera tenu de pourvoir à l'absorption sur son propre sol des eaux vannes et des eaux usées par des dispositifs d'assainissement qui devront être construits en accord avec les lois sur l'hygiène publique. Elles devront, par la suite, être dirigées vers le réseau d'assainissement raccordé à l'égout communal.

##### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines devront être conduites vers les caniveaux ou les fossés en bordure des voies. Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux naturelles, chaque propriétaire est tenu de recevoir sur son terrain les eaux provenant des fonds supérieurs néanmoins, il est admis des aménagements, dans ce cas, le propriétaire est tenu de réaliser sur son terrain et à sa charge tous dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers les fossés ou les caniveaux. Il doit également entretenir ces dispositifs.

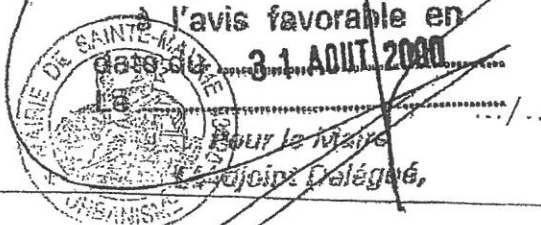
Il est interdit de rejeter dans le réseau d'assainissement des eaux vannes et des eaux usées, les eaux des piscines et les eaux pluviales.

#### ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour qu'un terrain soit constructible, sa surface doit être au moins égale à 1500 m<sup>2</sup>. Il est interdit de diviser les lots.
2. Toutefois, si la superficie d'un terrain est inférieure à 1500 m<sup>2</sup> et dans le cas d'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation existants ou de reconstruction après sinistre ou démolition pour vétusté : le plan d'occupation des sols actuel de Sainte Maxime sera appliqué.

Vu pour être annexé  
à l'avis favorable en

date du 31 AOUT 2000



ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
  - voies privées du lotissement : 9 mètres de l'axe de la voie ;
  - avenue du Croiseur Léger le Malin : 35 mètres de l'axe de l'avenue.
2. Toutefois, dans le cas d'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation existants ou de reconstruction après démolition pour vétusté : le plan d'occupation des sols actuel de Sainte Maxime sera appliqué.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives doivent être au minimum de 5 mètres.

Toute construction complémentaire ou additionnelle qu'elle soit définitive ou provisoire est interdite dans les limites séparatives.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sont interdits :

1. la construction de groupe d'habitations séparées ou rassemblées dans un seul bâtiment, qu'elles soient édifiées sur un lot ou sur plusieurs lots assemblés, que ces lots appartiennent à un ou plusieurs propriétaires ;
2. les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal, excepté dans le cas d'un pool-house d'une surface limitée à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. et à une distance maximum de 5 mètres du bâtiment principal ;
3. dans le cas de reconstruction après démolition de bâtiments existants n'entrant pas dans le cadre de l'article 5 paragraphe 2 : l'article 1 et les paragraphes 1 et 2 du présent article seront appliqués.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL


Non réglementée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

Vu pour être annexé  
à l'avis favorable en  
date du 31 AOUT 2008  
Le  
Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué,



La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des couvertures.

Toute construction ne devra comporter que 2 niveaux au-dessus du sol naturel (R+1). En cas de création d'un sous-sol, celui-ci ne devra être accessible que de l'intérieur et ne comporter aucun mur visible depuis l'extérieur.

#### Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des piscines et terrasses ne peut excéder 1,5 mètre, mesurée du point le plus bas de la base du contour des murs à partir du sol naturel.

#### ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les acquéreurs sont libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, à condition que les bâtiments présentent un aspect agréable en accord avec les constructions avoisinantes et en harmonie avec le paysage.

Les constructions d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

#### Couvertures

Les tuiles utilisées pour les toitures doivent être rondes "canal", vieilles ou vieilles à l'exclusion de tous autres matériaux.

#### Economie d'énergie

Les capteurs solaires doivent être esthétiques et adaptés à la toiture.

#### Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages montés ou non sur un mur bahut. Sur les voies les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités. Dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celles employées pour la construction des façades de la villa correspondante.

1. Sur les voies : si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 1 mètre. En aucun cas, la hauteur totale de la clôture (mur + grille ou grillage) ne peut excéder 2 mètres ou un mur plein 1,5 mètre, la hauteur étant mesurée par rapport au niveau de la voie.
2. Pour les limites séparatives : idem au paragraphe précédent mais la hauteur des clôtures sera mesurée à partir du sol naturel.

Vu pour être annexé  
à l'avis favorable en

date du 31 AOUT 2000



Le Maire

Adjoint Délégué,

Implantation des murs de soutènement à l'intérieur des lots :

La hauteur maximale des murs de soutènement devra être de 1,2 mètre.

L'espace autorisé entre deux murs de soutènement devra être de 3 mètres minimum.

L'espace autorisé entre le mur de clôture et le premier mur de soutènement parallèle à la voie devra être de 3 mètres minimum.

**Sont interdits :**

Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs", les panneaux pleins en bois, en métal, les brise-vues en bâche ou en textile. Les cannisses sont tolérées à condition d'être entretenues régulièrement.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain même en dehors des voies de desserte du lotissement.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

60 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces non imperméabilisés et plantée de végétaux. Il est conseillé de choisir des espèces adaptées à la région méditerranéenne à l'exception du pin parasol.

**SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,10 de la superficie du lot du lotissement pour les constructions non raccordées au réseau public d'assainissement ;
- 0,15 de la superficie du lot du lotissement pour les constructions effectivement raccordées au réseau public d'assainissement.

Il est interdit d'intégrer à la superficie des lots celle des terrains situés hors lotissement et de l'inclure pour en calculer la S.H.O.N.

ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sont interdits tous dépassements du coefficient d'occupation du sol.

Vu pour être annexé  
à l'avis favorable en

en date du 31 AOUT 2000

Pour le Maire  
Adjoint Délégué,

## CAHIER DES CHARGES

### SECTION IV : DISPOSITIONS ET DEPENSES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

#### ARTICLE 16 : EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- voies de déserte ;
- réseaux divers : eaux, électricité, télécommunication ;
- espaces verts, etc..

Le tout ainsi que lesdits équipements communs internes au lotissement sont prévus quant à leurs tracé et implantation, aux plans annexés.

#### ARTICLE 17 : EQUIPEMENTS COMMUNS ET RISQUES LES CONCERNANT

La conservation, l'entretien et la gestion des parcelles et équipements à usage commun seront assurés par l'Association Syndicale.

Néanmoins, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

In pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant de l'Association Syndicale.

#### ARTICLE 18 : CONTRIBUTIONS DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Les charges afférentes aux équipements communs du lotissement, à savoir : le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurances et les frais de gestion, sont assumés par l'Association Syndicale dans les conditions et suivant les prescriptions particulières prévues dans les statuts.

Vu pour être annexé  
à l'avis favorable en



date du 31 AOUT 2000

Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué,

SECTION V : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS

ARTICLE 19 : OBLIGATIONS DE BATIR

Aucune obligation de bâtir n'est exigée sur les terrains vendus.

ARTICLE 20 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'EDIFICATION

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.

Il ne devra être fait aucun dépôt de matériaux ou autre sur les routes, cependant, pendant la période de construction, ils pourront, à titre exceptionnel, être déposés sur l'emplacement des trottoirs, en bordure des terrains sans que la circulation des voitures puisse être gênée.

Il doit en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin, il est particulièrement 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 ses travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, ou autres équipements communs.

SECTION VI : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21 : DROITS ET OBLIGATIONS DES COLOTIS SUR LES VOIES ET ESPACES LIBRES

Le sol des voies et des espaces libres demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique.

Tous les acquéreurs ou leurs représentants auront sur ces voies les droits de jouir, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée.

Il ne pourra être réclamé d'indemnité dans le cas où l'exécution des travaux de viabilité nécessiterait une modification dans le nivellement du sol du terrain affecté aux voies.





ARTICLE 22 : IMPLANTATIONS SUR LES VOIES ET ESPACES LIBRES

Il pourra être établi sur les voies et espaces libres, toutes maisons de gardien, kiosques, candélabres, poteaux indicateurs, tous noms de rues et numérotations, toutes transmissions souterraines d'électricité, de lumière, d'eau, de télécommunication etc... et tous travaux d'intérêt général qui seront jugés nécessaires.

**Sont interdits :**

Les affiches, les panneaux publicitaires, les pylônes de télécommunication et de télévision.

ARTICLE 23 : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Tant que les voies et espaces libres n'auront pas été incorporés à la voirie de l'administration communale, l'Association Syndicale des acquéreurs pourra interdire la circulation et le stationnement des véhicules non suspendus qui ne serviraient pas directement à l'entretien de la voirie et des espaces libres du lotissement.

**Est interdit :**

Le stationnement de tous camions, caravanes ou véhicules assimilés.

ARTICLE 24 : OBLIGATION D'ENTRETIEN DES VOIES ET RESPONSABILITES

Tout acquéreur a l'obligation d'entretenir à ses frais la demi-largeur de la voie en bordure de son lot.

Si le sol vient à être détérioré par le transport de matériaux de construction ou quelque soit l'origine de cette détérioration, le propriétaire qui aura causé les dégâts devra faire remettre en parfait état, les dites voies à ses frais.

Les propriétaires dont les terrains se terminent par un talus rocheux côté voie doivent entretenir ce talus et si nécessaire faire purger la roche.

ARTICLE 25 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Les acquéreurs pourront à tout moment se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone établies ou qui pourraient être établies sur la voie publique. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais devront remettre sans délai la voie en état.



Vu pour être annexé  
à l'avis favorable en  
du 31 AOUT 2008

Fait le Maire

Les acquéreurs devront impérativement demander l'autorisation au Directeur de l'Association Syndicale avant d'effectuer des travaux sur les voies du lotissement.

Les contrats et abonnements devront être passés par les acquéreurs avec les sociétés concessionnaires concernées.

#### ARTICLE 26 : ARBRES ET PLANTATIONS

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur ses (son) lots, qu'ils aient été ou non plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il doit prendre les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est la cause.

Pour la plantation d'arbres et arbustes, il sera fait application des articles 670 - 671 - 672 - 673 du code civil.

Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile et échenillées chaque fois qu'il sera nécessaire.

#### Privation de vue

La végétation devra être limitée en hauteur et les branches basses des arbres à grand développement : pin parasol, eucalyptus, pin d'alep etc... devront être élagués afin de ne pas masquer le panorama et notamment la vue mer.

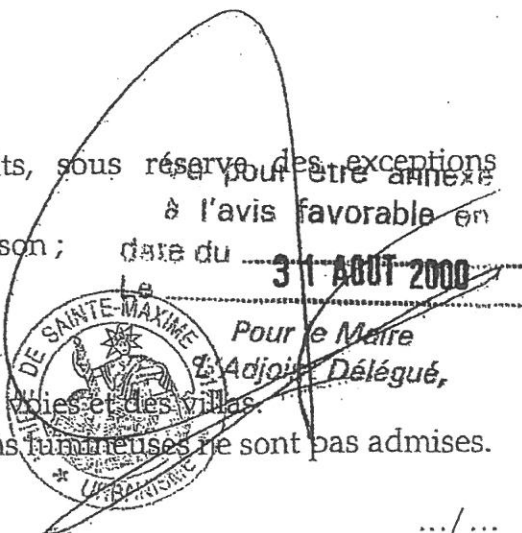
Le propriétaire ayant des pins parasols dont les racines provoquent la dégradation des voies devra prendre toutes dispositions afin de remédier à ces désordres.

#### ARTICLE 27 : AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- les panneaux indiquant la vente d'une maison ;
- les panneaux dits de chantier ;
- les panneaux de signalisation routière ;
- le panneau indiquant le plan de situation ;
- les plaques indiquant la dénomination des voies et des villas.

Cependant pour ces dernières, les installations lumineuses ne sont pas admises.



.../...

ARTICLE 28 : BRUITS

Tout bruit excessif est interdit, décret du 18 avril 1995. Il peut être réprimé sans mesure sonométrique préalable, que le tapage ait lieu le jour ou la nuit.

ARTICLE 29 : ANTENNES

Sans préjudice de ce qui sera au 2<sup>ème</sup> paragraphe ci-dessous, la pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée.

Toutefois, si le propriétaire entend installer une antenne sur un arbre ou un pylône, il devra avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable de l'Association Syndicale, laquelle prendra en considération l'intérêt propre du demandeur et l'intérêt général sur le plan de l'esthétique.

2<sup>e</sup>) Au cas où les services compétents procèderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, l'Association Syndicale aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

ARTICLE 30 : SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge entre maison et voie du lotissement.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

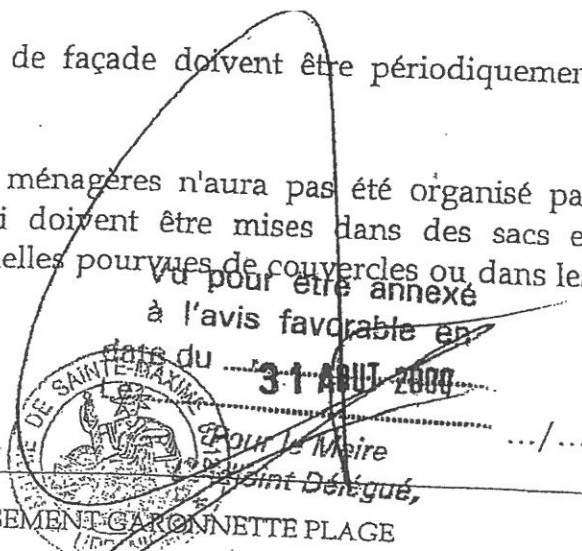
L'installation de séchoir extérieur permanent est interdite.

ARTICLE 31 : TENUE GENERALE

Les lots, les clôtures, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

Tant que le tri sélectif des ordures ménagères n'aura pas été organisé par l'administration communale, celles-ci doivent être mises dans des sacs et déposées dans des poubelles individuelles pourvu de couvercles ou dans les poubelles collectives.



Sont interdits :

Les dépôts : d'ordures, de matériaux, de gravats, de déchets de végétaux etc... sur les voies, les espaces communs et les lots.

Les ordures non ménagères doivent être remises au service du nettoyage ou portées à la déchetterie.

Tout élevage sur l'ensemble du lotissement.

#### ARTICLE 32 : OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie garantissant les dommages qu'ils pourraient causer aux biens des autres colotis.

Ils assumeront, conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui sont prescrites par mesure préventive contre l'incendie.

#### SECTION VII : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES

#### ARTICLE 33 : DELIVRANCE

Le vendeur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance se fera par la prise en possession réelle.

Les propriétaires vendant leur terrain ou immeuble sont tenus d'aviser le Directeur de l'Association Syndicale. Ils ont l'obligation de lui communiquer les coordonnées du nouvel acquéreur, et d'informer celui-ci de l'existence de l'Association Syndicale et de son affiliation obligatoire.

Faute pour le propriétaire d'accomplir cette formalité, celui-ci restera redevable des sommes dues et responsable devant le Syndicat.

Les propriétaires changeant d'adresse ont l'obligation d'informer immédiatement le Directeur de l'Association Syndicale.

#### ARTICLE 34 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les contributions impôts et charges de toute nature se rapportant aux terrains à eux vendus et ce, ~~à partir du jour de l'entrée en jouissance.~~ <sup>pour être annexé</sup> à l'avis favorable en date du 31 AOUT 2000 .....



Pour le Maire  
Adjoint Délégué,

## ARTICLE 35 : SERVITUDES

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et supporteront celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les terrains par eux acquis, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls. A ce sujet, le vendeur déclare n'en point connaître.

## ARTICLE 36 : SYNDICAT DE PROPRIETAIRES

Pour l'entretien et l'éclairage des voies et espaces libres, l'enlèvement des ordures et pour tous travaux, les propriétaires des lots auront l'obligation de se constituer en Association Syndicale dans les conditions spécifiées par les lois des 21 juin 1865 et 22 juillet 1912 et le règlement d'administration publique du 9 mars 1894.

## SECTION VIII : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 37 : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

1. les règles de caractère contractuel du lotissement dénommé "La Garonnette Plage" d'un terrain sis commune de Sainte-Maxime sur Mer ;
2. les conditions générales des ventes ou de locations qui seront consenties par les acquéreurs.

## CONSIDERATIONS GENERALES

### ARTICLE 38 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1. Les règles visées en l'article 37 premier paragraphe feront loi entre le vendeur et les acquéreurs qu'entre différents acquéreurs.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, un ou plusieurs lots du lotissement

vu peut être annexé

à l'avis favorable en

date du 31 AOUT 2000 / ...

Pour le Maire

Adjoint Délégué,

Conformément aux dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L.316-3 du code de l'urbanisme, 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 mentionnés 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 peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Vu pour être annexé  
à l'avis favorable en  
date du .....

Le **31 AOUT 2000**

Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué,

