

DEPARTEMENT DU VAR
Commune de La Londe Les Maures

DOMAINE DE VALCROS

Lot 54 Lieu-dit « Cardélina »

Lotissement "Cardélina"

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

CHAPITRE – I DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Objet du règlement
- 2) Opposabilité du règlement
- 3) Champ d'application territorial
- 4) Caractères des règles du présent règlement
- 5) Morcellement
- 6) Servitudes

CHAPITRE - II DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

PARAGRAPHE I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- 1) Occupations ou utilisations du sol admises
- 2) Occupations ou utilisations des sols interdites
- 3) Occupation ou utilisation des sols soumis à des conditions spéciales.

PARAGRAPHE II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- 1) Voirie : accès et règles de circulation,
- 2) Desserte par les réseaux
- 3) Implantations des constructions par rapport aux voies
- 4) Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives
- 5) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 6) Emprise au sol
- 7) Hauteur des constructions
- 8) Aspect extérieur
- 9) Stationnement
- 10) Espace libre de plantations
- 11) Dépassement du coefficient d'occupation du sol
- 12) Projets de constructions

Annexes: Tableau de surfaces

Plan d'ensemble du lotissement

Note aux nouveaux arrivants.

•

**Département du Var
Commune de La Londe Les Maures
DOMAINE DE VALCROS**

Lot n 54 Lieu-dit « Cardélina »

Lotissement « Cardélina »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

GENERALITES

Les limites du présent règlement découlent des réglementations en vigueur et de choix architecturaux, écrits lors de l'établissement du projet.

Ces derniers sont établis avec le souci de préservation du site, aussi bien dans sa topographie que dans la végétation existante, l'incorporation de végétaux devant être faite exclusivement en végétaux locaux adaptés aux conditions du milieu.

Les contraintes d'implantation des constructions, d'alignement, de surface hors oeuvre nette, de hauteur ainsi que les clôtures et types de matériaux ont pour but de donner aux constructions à venir un caractère de qualité présentant une unité architecturale.

Ces règles ont pour objet une meilleure intégration dans le site et dans l'espace. Le respect des implantations dans le sens des courbes de niveau du relief dont les pentes naturelles sont significatives est un principe dominant.

Ce règlement ne peut être opposable au PLU dont les Règles prévalent à celles-ci, sauf en application de l'Article 159, I, 3^{ème}, de la Loi 2014-366 du 26 mars 2014, sous réserve que le présent règlement ait bien été déposé au Bureau des Hypothèques dans le délai de 5 ans suivant la promulgation de la dite Loi.

Dans ce cas, ce document, l'ordre de prévalence des documents deviendra le suivant :

- le présent « Règlement de Lotissement »,
- les Statuts de l'A.S.L. dans leur version la plus récente,
- le Cahier des Charges du Lotissement,
- le P.L.U. de la Commune de La LONDE-LES-MAURES,
- les Règles Nationales d'Urbanisme.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignée dans l'article 3 ci-dessous.

Cette assiette foncière est délimitée au plan de masse et morcellement du lotissement.

Article 2 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Article 3 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé dans la commune de LA LONDE – LES-MAURES, lieu-dit "Cardélina",

Lot N° 54 du Domaine de Valcros, rive droite.

Le terrain loti est cadastré : Section C7 parcelle 116 et Section CV parcelle n° 35 pour une surface de : 73 721 m2 (7ha 37a et 21ca) Ce terrain appartient à chacun des propriétaires des 39 lots et pour les parties communes à l'Association Syndicale Libre (A.S.L.).

Article 4 - CARACTERE DES REGLES DU PRESENT REGLEMENT.

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, que dans le cadre de la Loi et des statuts de l'A.S.L.

Article 5 – MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de lotissement « Cardélina ».

Il est composé de 39 lots (Trente neuf lots) numérotés de 1 à 39.

La superficie de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

La superficie lotie est répartie de la manière suivante:

- superficie totale des lots:	49 009 m2
- superficie totale des voies y compris trottoirs:	6 635 m2
- stationnement	100 m2
- superficie des espaces aménagés:	200 m2
- superficie des espaces verts communs	17 777 m2

SUPERFICIE TOTALE LOTIE:	73 721 m2
--------------------------	-----------

Chaque lot est indivisible.

Article 6 - SERVITUDES

Servitudes pour le besoin de l'opération : lotissement "Cardélina" suivant le cahier des charges et plan de composition et servitudes.

- servitude de passage de réseaux d'eaux usées sur les lots 2 et 22 (cf. plan de composition et servitudes).

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

CARACTERE GENERAL DU LOTISSEMENT

Le lotissement est réservé à l'habitation individuelle à raison de 1 (un) logement maximum par lot.

L'installation de professions libérales est autorisée.

La signalisation concernant les professions libérales ne pourra se faire qu'à l'aide de plaques en laiton ou verre gravé de dimensions habituelles.

PARAGRAPHE I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations des sols ci-après:

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les sites de stationnement relatifs à ces habitations,
- les piscines, abris ainsi que les locaux techniques directement liés et nécessaires à leur fonctionnement.

Article 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites dans le lotissement:

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur aspect ou leur objet, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, c'est-à-dire notamment :

- l'édification ou l'exploitation sur le lotissement de tous établissements à usage autre que l'habitation susceptible de créer une gêne pour le voisinage ou de nuire à l'aspect général du lotissement ou des lieux avoisinants.
- l'édification de constructions provisoires ou de caractères précaires.
- le stationnement de caravanes, bateaux ou remorques aussi bien dans les lots que sur les parties communes (parkings ou espaces verts).
- les établissements classés de 1° et 2° catégorie et ceux de 3° catégorie visés à l'arrêté du 20/07/1949.
- tous les panneaux publicitaires qu'ils soient fixes ou mobiles, suivant le Décret 2012-948 du 1^{er} Août 2012.

Article 3 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les murs de soutènement s'ils sont rendus nécessaires par l'état des lieux et le maintien des terres supérieures.

PARAGRAPHE 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

- Article 1 - VOIRIE, ACCES ET REGLES CIRCULATION :

- Tous les accès aux lots, seront obligatoirement réalisés sur les voies intérieures au lotissement aux emplacements indiqués par des flèches sur le plan de morcellement.
- Pour la circulation de tous les véhicules, les règles du Code de la Route s'appliquent. Pour l'ensemble du réseau du lotissement la vitesse sera limitée à 30 km/h (trente kilomètres / heure).

Article 2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur conformément au programme des travaux

- Tous les réseaux seront souterrains, les piquages en attente seront amenés à 1,00 m à l'intérieur de chaque lot.

Article 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales, annexes, garages, piscines et jacuzzis seront implantés à l'intérieur des zones d'implantation obligatoires figurant sur les plans de composition de masse et de morcellement approuvés ; ces constructions devront être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe des voies nouvelles à créer ou des voies existantes.

L'implantation des piscines par rapport aux voies piétonnes n'est pas réglementée, à condition que leur bassin ait une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qu'elles ne soient pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, ait une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètres.

Article 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, annexes, garages, piscines et jacuzzis seront implantés à l'intérieur des zones constructibles obligatoires figurant sur les plans de composition de masse et de morcellement approuvés ; celles-ci sont cotées par rapport aux limites séparatives et respectent la règle $D = H/2$ (avec un minimum de 4 m).

Les piscines et jacuzzis devront obligatoirement être implantés à l'intérieur des zones constructibles autorisées.

Article 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur les plans de composition de masse et de morcellement approuvés.

Les bâtiments non contigus devront être édifiés avec un recul minimum de 4,00 m (quatre mètres) et respecter la règle $D = H$ (minimum 4 m).

Article 6 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article 7 - HAUTEUR-DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

Aucun point de la construction ne doit dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, dite hauteur absolue.

Seules les souches de cheminées peuvent dépasser ce plan de 1 m 50 au maximum.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé dressé par un Géomètre-Expert après réalisation des travaux de voirie, plan joint à toute demande de permis de construire.

2- Hauteur absolue

-La hauteur absolue, mesurée dans les conditions ci-dessus est de 5,50 m (cinq mètres et cinquante centimètres). Cette définition de hauteur est complétée par les dispositions ci-après :

a) la hauteur de tout point de la construction, souches de cheminée exceptées, ne doit pas dépasser 6 mètres au-dessus du sol extérieur après travaux au pied de la façade la plus proche, au point où la hauteur est mesurée.

b) Murs de soutènement : lorsqu'ils sont situés au-dessous d'une construction, ils doivent être surmontés de végétaux, en talus plantés ou jardinières afin que vu de haut, leurs maçonneries ne présentent pas une apparence de continuité verticale avec celle des façades.

3-Hauteurs maximales des constructions autres que les bâtiments :

Les excavations et les terrassements de trop grande ampleur doivent être évités au maximum. L'aménagement de la pente doit être réalisée en priorité par un système de terrasses servant de transition entre les constructions et le sol.

Dans le cas où des excavations importantes ne peuvent être évitées, les impacts visuels doivent être adoucis par l'emploi d'aménagements paysagers adaptés (talus rocheux, replantation d'essences locales, ...).

Aucune excavation ne peut dépasser 8,00 mètres de hauteur, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel.

Hauteur des garages : en cas de toiture en tuiles, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 4,20 m (quatre mètres et vingt centimètres), en cas de toitures terrasses, la hauteur à l'acrotère ne doit pas dépasser 3,20 m (trois mètres et vingt centimètres).

Article 8 - ASPECT EXTERIEUR

1) Principe général

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter préjudice ou atteinte aux caractères, aux intérêts des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, unité d'aspect et harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Tout d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Il convient de limiter au maximum, la longueur des voies de circulation interne aux terrains, en recherchant un positionnement des constructions et de leurs annexes (garages notamment) et de leur accès lorsque celui-ci n'est pas déjà imposé, en prenant en considération notamment la topographie des lieux, la forme du terrain, la ou les voiries extérieures de dessertes, et en privilégiant la solution la plus rationnelle et la moins dommageable pour le site.
- Il convient aussi d'éviter de créer des surfaces horizontales (terrasses, piscines, aires de stationnement...) de trop grandes dimensions en profondeur, et mal positionnées, afin de minimiser au maximum les mouvements de sol (déblais, remblais) traumatisants pour le site.

2) Dispositions particulières

- a) Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses non -revêtus d'enduits.
- b) Les bâtiments annexes et les ajouts, ainsi que les murs de soutènement traités en pierres sèches ou en parement pierres de Bormes doivent être en harmonie avec la construction principale.
- c) Le transformateur électrique devra être construit en bordure de la voie à créer avec un recul minimum de 1,00 m.

3) Couvertures

a)Pentes

Les couvertures doivent être simples, à 2 ou 3 pentes, ou 4 sur une partie, la pente variant entre 27 et 30 %. Les toitures, terrasses accessibles sont autorisées.

Dans ce cas, les parties de constructions édifiées doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

b)Tuiles

Les tuiles plates mécaniques et les plaques « type Everite » apparentes sont interdites.

Seules sont autorisées les tuiles Romanes ou Rondes (Canales). Les tons "paille-rosé" ou "vieilli" sont conseillés.

Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire.

c) Souches

Les souches de cheminée doivent être simples et traitées en même matériau que le reste du bâtiment.

d) Antennes

Les antennes devront être paraboliques, de diamètres réduits et s'intégrer le mieux possible sur la toiture.

4) Aspect des façades et revêtements

a) matériaux

Les matériaux tels que briques, marbres, etc.... sont interdits.

Seule la pierre ou un enduit traditionnel (aspect) peut être utilisé pour le revêtement des façades.

b) revêtement de façades et enduits

Les façades pourront être traitées en pierre du pays (en parement). Les enduits doivent être exécutés de façon "traditionnelle" et composés d'un mélange de chaux, ciment blanc et sable. Ils seront frottés fin ou grattés.

Ils doivent être exécutés sans joint et leur coloration ne doit pas être vive.

5) Clôtures

Tout lot doit être clos par son propriétaire dans un délai de 2 ans après la réalisation de son achat par acte authentique.

La clôture ainsi obligatoire s'entend constituée par les éléments décrits ci-après suivant leur implantation.

La clôture est constituée suivant son emplacement de divers matériaux:

a) En bord de voie, clôture grillagée de hauteur 1,50m au maximum, avec ou sans murette de soubassement réalisée en agglos de 20 et d'une hauteur maximum de 60 centimètres, doublé d'une haie buissonneuse et mélangée côté privatif (myrte, romarin, arbousier et autres essences locales...). Côté talus, la haie buissonneuse pourra être plantée en pied ou en tête de talus. Les enrochements sont autorisés.

b) Entre les lots, en fond de lots ou bord de piétonnier et passage technique : clôture grillagée plastifiée de couleur verte, de 1,50 m de hauteur maximum, sur piquets métalliques fixés à même le sol.

L'ensemble de la clôture ne peut excéder une hauteur de 1,50 m. Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie buissonneuse (constituée de végétaux d'essences locales et mélangées) coté privatif.

c) Entrées, portails, niches à compteurs

- Les niches à compteurs s'intégreront dans un muret technique.
- Le traitement des entrées sur voirie devra figurer de façon explicite sur les plans de permis de construire. Elles se constituent d'une murette de soubassement en agglos de 0,20 m d'une hauteur de 0,60 m maximum avec parement en pierres de Bormes, ou tout autre matériau figurant au Permis de Construire et validé par la Mairie, surmonté d'une clôture grillagée dans la continuité des clôtures en bord de voie.
- Les portails seront traités en lames. de bois, essence Pin d'Oregon, Pin des Landes, bois exotiques ou équivalent, teinte nature ou en métal (fer forgé ou similaire) et devront être en retrait minimum de quatre mètres du bord de la limite du lot avec la voie.
- Le numéro du lot devra figurer de façon très lisible depuis la voie de desserte. Ils seront réalisés en métal, céramique, ardoiseou tout autre procédé esthétique et artisanal. Ils ne pourront en aucun cas être peints.

d) Entretien:

Les propriétaires sont tenus d'entretenir leurs clôtures et de les maintenir d'un bon aspect.

Les propriétaires sont tenus de procéder au débroussaillage de leur terrain une fois par an, avec évacuation à la décharge des herbes et végétaux coupés, interdiction absolue étant faite de brûler sur place.

6) Murs de soutènement et talus:

Les murs de soutènement privés nécessaires pour le soutien des terres du bâtiment et de l'accès véhicules seront réalisés en blocs d'aggloméré en ciment épaisseur 0,20m avec parement en pierres de Bormes ou en pierres sèches ou tout autre matériau mentionné au Permis de Construire et validé par la Mairie.

Ces murs de soutènement ou talus devront être surmontés de végétaux ou plantés, et être indiqués sur les plans annexés aux demandes de permis de construire.

Article 9 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé 2 places de stationnement privées par logement, ces places doivent être aménagées sur le lot.

8 places de parkings banalisées seront aménagées pour les visiteurs conformément au plan de morcellement.

Dans le cas de profession libérale, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 20 m² de SHOB.

Article 10 - ESPACE LIBRE DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés et entretenus, ils devront couvrir au moins 50 % du lot.

- Les propriétaires devront maintenir les arbres de hautes tiges existant (hors espace construit). Tout arbre de haute tige coupé devra être remplacé conformément au règlement en vigueur.

- Les plantations devront être effectuées aux époques de plantation les plus propices suivant la fin des travaux de construction (plantation d'octobre à avril), tout sujet n'ayant pas fait reprise devra être remplacé.

- Article 11 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

- Article 12 - PROJETS DE CONSTRUCTION

Le plan altimétrique au 1/200° de l'état des lieux du lot après exécution des travaux de viabilité, établi par un Géomètre Expert devra obligatoirement être annexé à la demande du permis de construire.

Fait à LA LONDE LES MAURES
Mis à jour par l'Assemblée Générale.
Le 24/04/2015

Mis à jour par l'Assemblée Générale
Le 04/02/2017
