

**DEPARTEMENT DU VAR**

**COMMUNE DE MONTAUROUX**

**LOTISSEMENT « LE VAL DES CEDRES »**

**REGLEMENT**

**(document 3)**

## **PREAMBULE**

L'attention des Acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

Tous les lots sont en zone INA.

La présente demande de lotissement concerne un terrain d'une superficie de 59386 m<sup>2</sup>, est situé au quartier « LE GRAND PUIITS » à MONTAUROUX .

Les parcelles concernées sont situées sur un terrain légèrement pentu, formé de quelques restanques ou berges relativement plates . Le terrain est actuellement très boisé (cèdres, pins et chênes essentiellement), le programme prévoit de conserver le maximum de végétation.

Le projet prévoit la création de 28 lots à bâtir.

Conformément à l'article INA 14 du POS de la Commune de MONTAUROUX, la surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) globale, calculée sur l'ensemble du terrain, est répartie comme détaillé en annexe « tableau de répartition des lots ».

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 - Objet du Règlement**

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement, désignée à l'article 3 ci-dessous. Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation (N°0), au plan altimétrique (N°1) et au plan de masse et de morcellement (N°2).

#### **Adhésion aux présentes :**

La signature des actes comporte une adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque Acquéreur de lot.

### **Article 2 - Opposabilité du Règlement**

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 les actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par l'Autorité Administrative.

### **Article 3 - Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé dans la Commune de MONTAUROUX

L'ensemble des terrains lotis est cadastré de la manière suivante :

SECTION	NUMEROS	LIEUDIT	SUPERFICIES
L2	706 à 710,712 à 720,681,682p,698,1081, 1084,1085,1087p	LE GRAND PUIIS	59386 m2

La superficie réelle des terrain lotis résultera d'un plan de bornage dressé par la S.A.R.L. GUIGNARD – GEOMEX , géomètres experts , après approbation du projet, elle ne sera donc définitive qu'après bornage et calculs correspondant.

La désignation des parcelles formant l'unité foncière du lotissement se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires, d'une part à chacun des lots, d'autre part aux voies, espaces verts...

### **Article 4 - Adaptations mineures :**

Néant

### **Article 5 - Morcellement**

Le lotissement prend le nom de lotissement : « LE VAL DES CEDRES »

Il est composé de 28 lots.

La superficie de chaque lot est indiquée au tableau de répartition annexé au présent règlement. La surface lotie est répartie de la manière suivante :

Superficie totale des lots	42400 m <sup>2</sup>
Voirie	4789 m <sup>2</sup>
Espaces verts plantés	11879 m <sup>2</sup>
Cession future à la commune	318 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>59386 m<sup>2</sup></b>

La réalisation du lotissement est envisagée en une tranche de travaux.

## **Article 6 - Servitudes**

### **a) Servitudes créées par les besoins du lotissement :**

Servitude de passage piétonnier d'une largeur de 2.50 m en limite de la parcelle L2 n° 1086.

### **b) Servitudes existantes :**

néant

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT**

### **Caractère général du lotissement :**

Le lotissement est exclusivement réservé à l'habitation individuelle (un seul logement par lot), y compris piscine et pool-house.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des zones d'implantation obligatoire figurant sur le plan de masse et de morcellement (n°2).

En tout état de cause le projet devra correspondre aux prescriptions du P.O.S. de MONTAUROUX révisé et approuvé, et aux prescriptions du règlement du lotissement. L'implantation des constructions devra se faire conformément au P.O.S. :

- En recul de 4m par rapport aux limites des lots.
- En recul de 8m du bord des voies existantes ou à créer.

## **TITRE III - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

- Les constructions (ainsi que leurs annexes) à usage :  
D'habitation (comprenant un seul logement) et de profession libérale (ex : médecin, infirmier).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les piscines.

### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits dans le lotissement :**

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, 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, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 du présent règlement.

## **TITRE IV - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 - Accès et voirie**

Chaque Propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte prévues au plan de voirie (n° 6) annexé au programme des travaux, ainsi que toutes les sujétions créées pour les besoins respectifs des usagers.

#### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux(EAU POTABLE ,EDF ,PTT). Ces réseaux, dont la taxe de branchement sera à la charge des acquéreurs, seront mis en place par le Lotisseur conformément au Programme des travaux sauf pour les deux cas suivant :

**Eaux pluviales :** Les propriétaires ou occupants des lots devront aménager sur leurs terrains les ouvrages (bassins), d'une capacité suffisante(définie dans l'étude hydraulique et à l'art. 11.2 du présent règlement), nécessaires à l'évacuation des eaux de pluie qu'ils reçoivent, y compris les eaux provenant de leurs accès privatifs non-clos, sans rejet extérieur sur la voirie du lotissement.

Il sera obligatoire de joindre les caractéristiques et position des puisards privatifs à chaque demande de permis de construire individuel. Un détail des ouvrages est fourni dans l'étude hydraulique jointe en annexe.

Les acquéreurs ne devront faire aucun ouvrage aggravant le ruissellement des eaux pluviales sur les parties communes, et notamment il est interdit d'effectuer des revêtements de sol bitume, ciment ou autres matériaux étanches aux filtrations des eaux dans le sol en dehors des emprises, des accès, des terrasses, des patios, des chemins piétonniers, et des places de stationnement nécessaires au fonctionnement de chaque lot.

**Eaux usées :** Les propriétaires ou occupants des lots devront aménager sur leurs terrains les ouvrages constitutifs de la filière d'assainissement non collectif qui aura été déterminé après étude géologique de la parcelle, pour traiter leurs eaux usées.

Le rapport établi par le géologue devra détailler les caractéristiques des dits ouvrages et en préciser la position sur la parcelle.

Il sera obligatoire de joindre ce rapport à chaque demande de permis de construire individuel.

#### **Article 5 - Caractéristiques des terrains**

Les caractéristiques des terrains sont indiquées au plan de masse et de morcellement (N°2)

##### **Resistance des sols :**

A chaque demande de permis de construire, il sera obligatoire de fournir une étude géotechnique spécifique à leur projet de villa.

#### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions seront implantées à l'intérieur de la zone d'implantation obligatoire de chaque lot, comme figuré au plan de masse (N°2) avec un recul minimum de 8m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

#### **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative , doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m(voir plan n°2).

#### **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :**

sans objet pour les constructions, seules les piscines ne sont pas soumises a des règles particulières mais devront être impérativement implantées à l'intérieur des zones constructibles des lots.

## **Article 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions(annexes comprises)est limitée à 25% de la superficie des lots. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines.

## **Article 10 - Hauteur**

### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur des construction est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toi et est déterminée par un plan parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe).

Comme prévu au POS, il est indispensable de faire effectuer un relevé altimétrique détaillé du terrain naturel avant travaux, qui sera annexé à la demande d'autorisation de construire.

### **2 - Hauteur absolue**

Pour les terrains de pente < 10 % (lots 1 à 8, 10 à 11, 14 à 18, 20, 21, 23, 25 à 28), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Pour les terrains de pente > 10 % (lots 9, 13, 19, 22, 24), l'enveloppe bâtie est déterminée suivant les mêmes prescriptions par un plan parallèle au sol naturel(voir croquis B en annexe).

**Nota :** les lots 5, 6, 8 et 9 ne sont pas autorisés à construire d'étage.

## **Article 11 - Aspect extérieur**

### **1 - Dispositions générales**

Dans le but de préserver l'harmonie architecturale, l'intégration au site et le parti de composition du projet, les constructions édifiées sur tous les lots doivent constituer un ensemble présentant une unité de volume et de composition en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti (voir plan de composition n° 9).

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **2 -Dispositions particulières**

#### **Vide sanitaire :**

- Obligation est faite de prévoir un vide sanitaire ventilé h = 60 cm minimum sous plancher(niveau pris depuis la cote moyenne du terrain naturel de chaque lot).

#### **Toitures :**

- Les toitures sont simples. Deux pentes opposées ou quatre pentes sont autorisées sur tous les lots.

- La pente des couvertures ne doit en aucun cas dépasser 30%.

- Les tuiles utilisées pour les couvertures doivent être des tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles. Les souches doivent être de caractère simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

- Tout autre élément de couverture et tout revêtement brillant est interdit.

#### **Façades :**

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'inspirer du nuancier des couleurs déposé en mairie.

Les ouvertures doivent être de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.

Tous travaux de réfection et de ravalement des façades sont soumis à une déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

- Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres , fausses briques , faux pans de bois ,ainsi que l'emploi à nu, en parement de matériaux tels que carreaux de plâtres agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

- Les marquises (auvents métalliques vitrés) sont interdites.

### **Annexes :**

- Les annexes, notamment les garages ou pool house, doivent être incorporées ou attenantes aux constructions principales.
- Les piscines devront s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles portées au plan de masse et de morcellement (N°2). Elles pourront être mentionnées dans la demande de permis de construire de la construction principale, ou bien, ultérieurement, au moyen d'une déclaration de travaux.

### **Clôtures :**

- Les clôtures seront implantées conformément aux dispositions définies au plan de masse et de morcellement (recul des clôtures et portails d'accès) avec un recul minimum de 4 m de l'axe des voies existantes ou à créer. Les portails seront réalisés à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies. Ne sont pas soumis à cette règle les portes ou portillons.

Il doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois.

- Les clôtures peuvent être réalisées en fonction de l'environnement, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, ou en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives pour tenir compte du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants et respecter l'harmonie des constructions. Tout autre matériau est interdit.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 0,60 mètres. En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2.00 mètres au-dessus du niveau du sol. Les limites de lots seront traitées par des haies englobant la clôture de façon à la rendre la plus discrète possible.

Elles pourront être composées des divers types de végétations suivant : lauriers thym, ficaires, éléagnus ébengei, pyracantas.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

### **Télévision :**

- Les antennes de télévision devront être le plus discrètes possible.
- Les paraboles ne devront pas être positionnées sur la façade côté voie.

### **Eaux pluviales :**

- Les eaux de ruissellement provenant des toitures et des zones imperméabilisées seront infiltrées individuellement à la parcelle par des bassins d'infiltration ou noues. Les bassins, simples dépressions enherbées, seront faciles à intégrer aux jardins et à entretenir.

Ceux-ci seront situés en point bas de la parcelle et devront avoir les dimensions suivantes :

longueur : 12 m env. – largeur : 6.50 m env. – profondeur maximale : 0.55 m  
soit une surface d'infiltration de 72 m<sup>2</sup> env.

- Il sera indispensable de fournir la position et caractéristiques du bassin à chaque demande de permis de construire.

### **Architecte Coordonnateur :**

Dans le but de préserver l'harmonie architecturale, l'intégration au site et le parti de composition du projet, chaque demande de permis de construire (ainsi que les permis de construire modificatifs successifs) devront être visés par l'Architecte Coordonnateur ci-après désigné par le lotisseur.

Cette coordination sera assurée par **Mr Maurice BONELLI, Architecte DPLG, 6 Grande rue du chateau, 83440 – FAYENCE**. Le coût de cette prestation est fixé à 380 € hors taxes.

### **Article 12 – Stationnement**

- Il est prévu deux places de stationnement non closes privatives par lot (partie non clôturée). Pour les constructions à usage d'habitation il sera aménagé 1 place privative sur terrain même (1 place ou 1 garage, à l'intérieur de la partie clôturée, voir plan n°2 et n°8).

- A l'intérieur du lotissement il est prévu la création de 12 places de stationnement Visiteurs, dont la réalisation sera à la charge du Promoteur. Les co-lotés ne devront en aucun cas changer leur destination.

- Considérant que l'exercice de professions libérales est autorisé, chaque propriétaire concerné par cette activité devra aménager à l'intérieur ou en limite de son lot, un nombre de places visiteurs professionnels pour être en conformité avec les règles du P.O.S. à raison de 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de bureau sera aménagée sur le terrain même .

### **Article 13 - Espaces libres - Plantations**

- L'entretien des espaces verts sera à la charge des Co-lotis (dans le cadre de l'Association syndicale).
- Les acquéreurs de chaque lot devront planter ou maintenir au moins un cèdre sur leur terrain.
- Les Propriétaires des lots devront maintenir ou planter sur leur terrain une densité minimum de 1 arbre de haute futaie par 1 are de superficie. Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.
- L'espace vert situé au droit des parcelles voisines n° 684p et 694 fera l'objet par acte notarié d'une close stipulant que cette zone sera non-aédificandi d'une manière perpétuelle. Cet espace vert sera entièrement et exclusivement planté de cèdres, à raison d'un arbre par are de terrain dans cette zone (soit une quarantaine de cèdres).
- Lors du dépôt des permis de construire , un plan d'espace vert par lot est obligatoire.

### **Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol :**

Avec un COS de 0,15 pour la zone INA, la surface de planchers hors œuvre nette (S.H.O.N.) autorisée sur le lotissement est de 8907.90 m<sup>2</sup> (59386 m<sup>2</sup> x 0.15) ainsi que figurant au tableau de répartition des lots joint au présent Règlement.

### **Article 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol :**

Néant.

A Puget sur Argens, le 24 avril 2003 ,le 5 août 2003 et le 26 janvier 2004.

**TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS**  
(annexe au règlement)

Nos LOTS	SUPERFICIES	LOGEMENTS PAR LOT	S.P.H.O.N. PAR LOT
1	1506 m2	1	321.90 m2
2	1509 m2	1	318 m2
3	1501 m2	1	318 m2
4	1572 m2	1	318 m2
5	1502 m2	1	318 m2
6	1518 m2	1	318 m2
7	1503 m2	1	318 m2
8	1506 m2	1	318 m2
9	1503 m2	1	318 m2
10	1544 m2	1	318 m2
11	1505 m2	1	318 m2
12	1504 m2	1	318 m2
13	1502 m2	1	318 m2
14	1501 m2	1	318 m2
15	1551 m2	1	318 m2
16	1556 m2	1	318 m2
17	1504 m2	1	318 m2
18	1510 m2	1	318 m2
19	1516 m2	1	318 m2
20	1529 m2	1	318 m2
21	1503 m2	1	318 m2
22	1503 m2	1	318 m2
23	1501 m2	1	318 m2
24	1504 m2	1	318 m2
25	1522 m2	1	318 m2
26	1566 m2	1	318 m2
27	1505 m2	1	318 m2
28	1504 m2	1	318 m2
<b>TOTAL LOTS</b>	<b>42400 m2</b>	<b>28</b>	<b>8907.90 m2</b>

Surface totale de planchers hors œuvre nette autorisée : COS 0,15 X 59386=8907.90m <sup>2</sup>	
Superficie totale des lots	42400m <sup>2</sup>
Voirie	4789m <sup>2</sup>
Espaces verts communs plantés	11879m <sup>2</sup>
Cession future à la commune	318m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>59386m<sup>2</sup></b>

**Nota :** Ces surfaces ne seront définitives qu'après bornage et calculs correspondants