

= R È G L E M E N T =

CHAPITRE I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

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 ci-dessous désigné tels qu'ils sont décrits par ailleurs au plan de situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement déposé.

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'agit de la première vente ou location, de revente ou de locations successives.

ARTICLE 2 - Désignation de la propriété

Les terrains lotis, situés dans la commune du Lavandou, Var, quartier du Rousset, et dénommée "LOTISSEMENT du SUPER LAVANDOU" paraissent cadastrés section C n°44, 45, 46, 47, 55, 56 et 1518 du cadastre rénové pour une superficie totale de QUINZE HECTARES CINQ ARS CINQUANTE NEUF CENTIARES (15ha 5a 59ca).

Le présent lotissement est situé à 0,500 Km environ de l'école maternelle et de l'école publique les plus proches.

Le présent lotissement est situé à 0,500 Km environ du centre commercial le plus proche, qui est suffisant pour le nombre d'habitants prévus et qui comprend tous commerces de détail.

Le lotissement n'est pas situé dans un site classé.

ARTICLE 3 - Origine de propriété

Ces terrains appartiennent à la Société "Madame Maurice DUSSEQUE et Cie - SOCIETE DU SUPER LAVANDOU":

Société en nom collectif au capital de QUATRE VINGT DIX MILLE NOUVEAUX FRANCS (90.000 N.F.) domiciliée au Vésinet (Seine et Oise), 45 Boulevard Carnot, qui les a acquis de :

- Madame PORCHEZ Valentine Alice, veuve de Monsieur BLUZET François Albert Alexandre, par acte du vingt cinq juin et quatre juillet mil neuf cent soixante.

- Monsieur LORIDON Philippe Constant,

Mademoiselle LORIDON Geneviève Elisabeth Béatrix Constance,

Monsieur LORIDON Alexandre François Constant, par acte du quatre juillet mil neuf cent soixante.

- Monsieur VOGELS Joseph Georges, par acte du quatre juillet mil neuf cent soixante.

- Madame BERRE Marie veuve de Mr CARRERE Alexandre,

Monsieur CARRERE François Gabriel Marius Emmanuel  
Madame CARRERE Geneviève Hélène Cécile Eugénie,

épouse de Monsieur FERRERO Antoine Léon.

par acte du vingt cinq juillet mil neuf cent soixante.

Les quatre actes précités déposés à l'étude de Me THIBON Notaire à Bormes-les-Mimosas, Var.

#### ARTICLE 4 - MORCELLEMENT

Le lotissement est composé de 113 lots numérotés 1 à 113 dont la contenance est donnée dans le tableau annexé au présent règlement :

- superficie totale des lots.....	10ha 50a 44c
- superficie totale des espaces libres.....	2ha 96a 42c
- superficie totale des voies.....	1ha 58a 73c
- superficie totale réservée pour la voirie publique.....	"
Soit au total.....	<u>15ha 05a 59c</u>

Le lotissement est constitué de 2 ilots à savoir  
Ilot 1 : comprenant 78 lots numérotés de 1 à 78 sur lesquels les acquéreurs pourront édifier des constructions à usage d'habitation.

Ilot 2 : "LE PETIT VILLAGE DE PROVENCE" comprenant 35 lots numérotés de 79 à 113, sur lesquels les acquéreurs seront obligatoirement tenus d'édifier des constructions à usage d'habitation, suivant plan de masse et plans et façades ci-annexés.

#### Parties communes - Affectations particulières

Le rond-point situé à l'intersection des deux esplanades, figurant au plan parcellaire ci-annexé, est réservé pour l'édification d'une Chapelle.

L'espace vert, situé à l'entrée sud du lotissement à gauche et attenant au lot n°1 est réservé à la construction d'une maison à usage de bureau de vente et gardiennage. Cette construction sera érigée dans l'esprit architectural du "PETIT VILLAGE DE PROVENCE" et ne comporte pas de logement.

La réalisation du lotissement est envisagée en tranches :

- la première tranche comprend tous les lots desservis par le Boulevard des Pêcheurs,
- la deuxième tranche englobe "LE PETIT VILLAGE DE PROVENCE" soit les lots de 79 à 113,
- la troisième tranche comprend tous les lots desservis par le boulevard des Langoustiers et ceux desservis par le boulevard des Gireliers.

#### CHAPITRE II

#### CONDITIONS GENERALES

#### ARTICLE 5 - Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte adhésion complète aux dispositions du présent règlement.

Tout acquéreur de lot accepte, sans réclamation la

possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux, que pour la circulation des véhicules piétons et autres.

Les conditions de cette utilisation seront définies en accord avec le lotisseur ou l'Association Syndicale, et dureront aussi longtemps que la voirie ne sera pas classée dans le domaine public.

La propriété des voies et espaces libres sera transférée à l'Association Syndicale des Propriétaires dès sa constitution.

L'Association Syndicale devra rétrocéder gratuitement à la commune du Lavandou, les voies et espaces libres du lotissement, à la demande de ladite commune.

L'enquête auprès des propriétaires des lots, que pourrait nécessiter toute modification apportée au lotissement devra être effectuée à la diligence du lotisseur ou de l'Association Syndicale, par lettre recommandée adressée à chacun d'eux.

### CHAPITRE III

#### SERVITUDES FONCIÈRES GÉNÉRALES

#### ARTICLE 6 - Servitudes générales d'urbanisme - Interdiction des établissements classés insalubres.

Il est interdit, sur toute l'étendue du lotissement d'installer des établissements classés dans la nomenclature de la loi de 1917 sur les établissements dangereux et insalubres, modifiée par la loi du 20 Avril 1932.

Sont de même interdits :

- les établissements dont le bruit, la trépidation l'odeur, les fumées ou l'aspect, pourraient être une gêne pour le voisinage ou les passants.

- les hôtels, cafés, cinémas et tous commerces y compris garages d'automobiles, ateliers d'artisans et autres, sans exception ni réserve.

- la création d'exploitations agricoles, de carrières, d'établissements hospitaliers, de campings, de villages de vacances, de colonies de vacances, l'élevage de tous animaux, et sans que l'énumération ci-dessus, soit limitative, toutes autres interdictions s'appliquant à tout ce qui porterait atteinte à une habitation paisible des lieux.

#### ARTICLE 7 - Tenue générale

Les propriétaires seront astreints à toutes les règles de police et d'hygiène, en vigueur dans la commune du Lavandou.

Les lots, les constructions, les clôtures, les es-



paces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le sol en état,

- les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrits sur les lots, les voies, les espaces libres, les parkings, les terrains voisins. Chaque acquéreur, doit, soit incinérer avec les précautions d'usage, soit enfouir à la condition de creuser des fosses hors des marges de recullement et d'isolement, soit remettre au service public de nettolement ses propres déchets. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon sur les parties communes et sur l'emprise des voies; de même les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdits hors des lots.

- chaque acquéreur sera responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, préposés ou ouvriers. Il devra remettre en bon état, immédiatement, et à ses frais, les parties détériorées,

- les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement ou obstruer même partiellement et temporairement les fossés des voies pour l'accès des lots, même pendant la durée des chantiers de construction.

Les passages sur fossés et caniveaux devront ménager le débouché de l'ouvrage d'écoulement; les passages sur caniveaux triangulaires seront constitués par une dalle métallique ou en béton armé à l'exclusion de buses cylindriques.

Afin d'éviter l'entraînement des terres sur les voies les allées privées, en amont, seront protégées de l'érosion par la stabilisation du sol et la végétalisation des talus les eaux pluviales seront collectées et conduites à l'ouvrage d'écoulement bordant la voie inférieure.

- Il est interdit de procéder à un affichage ou à une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, en dehors des panneaux de vente du présent lotissement,

- Tous les lots devront être obligatoirement débroussaillés tous les trois ans pendant l'hiver et au plus tard au mois d'avril.

Les lots laissés à l'abandon, qui ne seraient pas débroussaillés et entretenus en état de propreté, pourront être nettoyés d'office par les soins de l'Association Syndicale des Propriétaires, aux frais des propriétaires défail-

lant, après une mise en demeure restée sans effet.

Si le lot est clôturé ce nettoyage sera obtenu par voie judiciaire.

Les acquéreurs sont tenus d'assurer la protection et l'ornement des talus de déblai et de remblai compris dans leur lot par des semis et plantations appropriés. Ils sont responsables de la stabilité desdits talus, qui pourront être confortés par des murs de soutènement. Dans ce cas, les caractéristiques de l'ouvrage seront fixées par un homme de l'art, le parement nu présentera un fruit d'au moins 1/7° et sera traité en pierres de pays apparentes.

#### ARTICLE 8 - Boisement

L'abattage des arbres est interdit, à l'exception de ceux situés à l'emplacement des aires de construction et dans les allées carrossables.

Les arbres doivent être remplacés immédiatement à raison d'un pour un.

D'une façon générale, les acquéreurs sont tenus de planter et de maintenir dans leurs lots, la densité d'un arbre de haute futaie par are, toute fraction d'are étant négligée.

#### ARTICLE 9 - Caractères généraux des constructions

Sur l'ensemble des lots du lotissement, il ne peut être édifié sur chaque lot, qu'une seule construction comportant un seul logement.

##### a) Ilot 1 :

Dans cet ilot, constitué par des lots numérotés de 1 à 78, les conditions d'implantation, de hauteur et d'aspect des constructions sont fixées par le présent règlement.

La surface construite, y compris les annexes, ne doit pas excéder sur chaque lot, 15% de la surface de celui-ci.

La hauteur des bâtiments est limitée à un étage droit sur rez de chaussée, avec un maximum de 7 mètres mesurés au faitage à compter du niveau moyen du terrain naturel actuel.

Les garages et annexes doivent être incorporés ou attenants au bâtiment principal.

Toutefois, si la topographie du terrain imposait une implantation séparée, le bâtiment annexe isolé, à usage de garage devrait répondre aux conditions ci-après :

- superficie maximale : 30 m<sup>2</sup> qui viendra en déduction des 15%, surface constructible maximale du lot.
- hauteur maximale au faitage : 2,70 m. dans le cas d'une toiture ou 2,20 m. dans le cas d'une dalle.

De plus :

- pour les lots situés en amont de la route, le bâti-



ment annexe isolé à usage de garage devra être implanté dans le talus de déblai à 2,50 m. en retrait de l'alignement de la voie. Des pans coupés de visibilité seront aménagés avec des angles de 45°.

- Pour les lots situés en aval de la route, la construction du bâtiment annexe à usage de garage ne pourra être considéré qu'à titre très exceptionnel et dans le seul cas où la rampe d'accès au garage incorporé au bâtiment principal dépasserait 15%.

Dans ce cas, et sous la réserve que les superficies et hauteur maximales précisées ci-avant soient respectées, l'Administration sera en droit de statuer sur une demande de permis de construire relative à l'implantation du bâtiment annexe isolé à usage de garage.

Dans le cas où deux lots jointifs présentant les mêmes caractéristiques de talus, le jumelage des garages respectifs à chaque lot sera préconisé.

#### b) Ilot 2

Dans cet ilot constitué par des lots numérotés de 79 à 113 et formant dans son ensemble "LE PETIT VILLAGE DE PROVENCE" chaque acquéreur d'un lot sera obligatoirement tenu :

- d'édifier sur le lot acquis le type de construction prévu par le plan de masse dudit "VILLAGE PROVENCAL" suivant plan de masse, plans et façades ci-annexés.

- de respecter impérativement les conditions d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et d'aspect, fixées par le plan de masse et les plans et façades ci-annexés.

- l'étude du "PETIT VILLAGE DE PROVENCE" ayant été faite pour obtenir un ensemble harmonieux, à caractère nettement déterminé, aucune modification ne pourra être apportée aux constructions dudit ensemble, sauf toutefois, en ce qui concerne la distribution intérieure qui n'est donnée qu'à titre d'exemple.

### ARTICLE 10 - Unité architecturale

#### a) Ilot 1 - Lots n°1 à 78

Les constructions édifiées sur toutes les parcelles doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition.

Les plans des villas et des annexes devront être établis par un architecte inscrit à l'ordre.

Toutes les constructions principales ou annexes doivent respecter une marge d'isolement d'au moins cinq mètres, sauf en cas d'accord entre voisins, pour construire sur la limite séparative.

De plus, les constructions devront être implantées pour vingt pour cent (20%) au moins de leur surface au sol dans les aires de construction figurant au plan (Ce paragraphe modifié par arrêté rendu par Mr le Préfet du Var le

deux mètres nil neuf cent soixante cinq, analysé ci-après au paragraphe F) :

La marge de reculement le long des voies doit avoir une largeur au moins égale à cinq mètres. Cette marge de reculement aura une largeur de dix mètres en bordure de la voie publique qui borde la limite sud du lotissement et intéresse les lots n°1 à 7 inclus.

Il est imposé de donner aux façades des teintes claires et d'utiliser pour les couvertures des tuiles canal ou romanes. Tous autres modes de couverture sont interdits, à l'exception toutefois des toitures terrasses, sous réserve que celles-ci soient revêtues de terre végétale et végétalisées avec plantes couvrantes.

Sont interdites toutes les constructions en matériaux légers (bois, fibro-ciment, etc...).

Les façades et parties de façades en pierres apparentes seront obligatoirement traitées pour assurer une parfaite finition d'aspect.

Les façades ou parties de façades en matériaux autres qu'en pierres apparentes, devront être obligatoirement terminées par un revêtement de bonne qualité et d'un aspect correspondant à l'unité de composition du lotissement.

b). Ilot 2 - "LE PETIT VILLAGE DE PROVENCE" - (Lots n°79 à 113).

Les constructions édifiées sur toutes les parcelles de cet ilot seront obligatoirement conformes aux plans et façades.

Les couvertures devront être réalisées avec des tuiles rondes à la provençale et les teintes des façades seront obligatoirement claires.

L'étude du "PETIT VILLAGE DE PROVENCE" ayant été faite pour obtenir un ensemble harmonieux à caractère nettement déterminé, aucune modification ou adjonction de construction même légère ne pourra être apportée aux constructions constituant ledit ensemble.

De même aucune construction, même légère, de quelque nature qu'elle soit, ne pourra être édifiée dans les cours et jardins.

ARTICLE 11 - Ablotissement - Subdivision

L'acquéreur de plusieurs lots jointifs peut construire à cheval sur la ou les limites intérieures à la nouvelle parcelle qu'il a créée.

Toute subdivision est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les co-propriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe.

ARTICLE 12 - Clôtures

Ilot 1

a) en bordure des voies, les clôtures, à l'exception



des portails et des portillons, doivent être obligatoirement en grilles ou grillages métalliques galvanisés, à claire-voie, et montées sur mur de soubassement. Elles doivent laisser apparaitre au moins trois quarts de vide.

Tout autre mode de clôture est interdit, de même sont interdits les grillages plastifiés.

En aucune façon, le mur de soubassement ne pourra être d'une hauteur différente à 0,20 m. et l'ensemble formé par ledit muret et la claire-voie, grille ou grillage, qui le surmontera, sera limité à 1,20 m. de hauteur. Les murs de soubassement seront construits, soit en pierres apparentes soit en tous autres matériaux, sous la réserve que ces derniers reçoivent un revêtement au mortier de chaux ou de ciment.

Les portillons ou portails pourront être agrémentés de piliers, dont la hauteur ne devra pas dépasser de plus de 0,10 m. la hauteur de la clôture.

Les entrées charretières se feront obligatoirement en retrait de 2,50 m. par rapport à la limite des lots, avec pans coupés de 45° environ. Les portails s'ouvriront l'intérieur des lots.

Les lots bordant les voies par talus seront clôturés

- si le talus est en déblai de la voie, la clôture sera posée à sa crête, quoiqu'à l'intérieur du lot. Dans ce cas, le propriétaire du lot s'obligera à construire au pied du talus formant limite du lot, un muret de retenue des terres de 0,30 m. de hauteur.

- si le talus est en remblai de la voie, la clôture sera posée à l'alignement de la voie, à la limite normale du lot.

b) sur les limites séparatives, les clôtures mitoyennes, sauf dérogation ci-après définie, seront en grillage métallique.

Les montants de fixation seront obligatoirement en fer, ils seront soit scellés en terre dans des socles en béton, soit scellés sur un muret de 0,20 m. de hauteur maximum. La hauteur de la clôture, muret compris, devra être au maximum de 1,20 m.

#### Dérogation

Les voisins mitoyens pourront s'entendre, soit pour n'établir aucune clôture entre leurs lots, soit pour établir une haie vive ou plantations quelconques, en mitoyenneté à cheval sur la limite séparative.

#### Ilôt 2 - "LE PETIT VILLAGE DE PROVENCE"

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Seules seront tolérées, soit :

- les clôtures en grillage métallique, posé ou non sur muret de 0,20m. maximum de hauteur, à condition que ledit grillage soit masqué par une haie vive ou par une plan



te grimpante de même hauteur. La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 0,80 m.

- les haies vives d'une hauteur maximum de 0,80 m.

- les murets nus d'une hauteur maximum de 0,20 m.

#### ARTICLE 13 - Servitudes diverses

Dans le cas où une canalisation devrait être établie dans un lot (raccordement à l'égout, assainissement pluvial, canalisations souterraines électriques et téléphoniques) la servitude serait accordée gratuitement, la canalisation étant posée dans la marge de reculement ou d'isolement.

Le lotisseur et l'Association Syndicale pourront placer sur les voies et espaces libres, à tels endroits qu'ils jugeront à propos, tous candélabres, bornes fontaines, poteaux et toutes autres installations d'intérêt commun.

Les acquéreurs doivent souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies et toutes mises en place d'installations d'intérêt commun.

Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux d'eau, d'égout et d'électricité, et éventuellement au réseau téléphonique si le lotisseur réalise ce dernier réseau, qu'en utilisant exclusivement les branchements autorisés.

#### ARTICLE 14 - Assainissement

Tous les lots du lotissement, à l'exception des lots n°36 et 37 seront raccordés à l'égout communal.

Les acquéreurs des lots n°36 et 37 doivent se conformer au règlement sanitaire départemental pour l'écoulement des eaux pluviales, pour l'installation des fosses septiques, pour l'absorption des effluents et des eaux ménagères.

Dans le cas où l'extension du réseau public permettrait le raccordement des lots n°36 et 37, les acquéreurs de ces lots devraient s'y brancher dans le délai de deux ans.

### CHAPITRE IV

#### SERVITUDES FONCIÈRES PARTICULIÈRES

#### ARTICLE 15 - Conditions de construction dans certains lots.

Le lot n°1 recevra, en mitoyenneté, sur sa limite séparative ouest, le mur aveugle de la façade est de la maison du bureau, qui sera construite par le lotisseur sur l'espace vert attenant audit lot n°1.

#### ARTICLE 16 - Servitudes "non altius tollendi"

Sans objet.

#### ARTICLE 17 - Servitude de jonclage

Sans objet.

Fait au Vésinet, le deux mai mil neuf cent soixante deux.

Madame Maurice DUSSEQUE et Cie, Sté du SUPER-LAVANDOU  
Mr DUSSEQUE gérant, lu et approuvé, signé : DUSSEQUE.  
Vu et certifié conforme au document approuvé com-  
me annexe à l'arrêté préfectoral en date de ce jour.

Draguignan le quatre janvier mil neuf cent soixante  
trois.

Pour le Préfet, le chef de bureau délégué, signé : Il-  
lisible.

-----  
LOTISSEMENT DU SUPER-LAVANDOU  
STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

CONSTITUTION

Article 1er - Par le fait de leur acquisition, les  
acquéreurs des lots situés dans le lotissement du SUPER  
LAVANDOU, seront de plein droit et obligatoirement membres  
d'une association syndicale libre, constituée dans les ter-  
mes des lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888, et du dé-  
cret du 22 décembre 1926, et qui fonctionnera suivant les  
statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

Cette association sera constituée par les soins du  
lotisseur dès que 75 lots auront été vendus.

La signature des contrats de vente par les acqué-  
reurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants  
et ayants-droit, le consentement exigé par l'article 5 de  
la loi du 21 juin 1865. En conséquence, chaque propriétaire  
devra en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs, l'obli-  
gation de prendre ses lieu et place dans l'association, fau-  
te de quoi, il restera engagé personnellement vis à vis de  
celle-ci.

OBJET

Article 2 - L'Association Syndicale aura pour objet  
la gestion et l'entretien du lotissement, particulièrement  
des voies créées, des installations, des ouvrages, des ré-  
seaux, des espaces communs; elle durera jusqu'à leur clas-  
sement. L'Association a en outre pour but, en général la  
défense des intérêts communs des propriétaires en tout ce  
qui ne concerne pas les Pouvoirs Publics.

Elle pourra décider des améliorations ayant un carac-  
tère d'intérêt commun concernant la viabilité, la salubrité  
et l'embellissement.

Le siège de l'Association sera le domicile de son  
Directeur ou tout autre endroit à déterminer par l'Assem-  
blée Générale.

Les organes administratifs suivants assureront son  
fonctionnement : l'Assemblée Générale, le Syndicat et le  
Directeur.

ASSEMBLEE GENERALE

Article 3 - L'Assemblée générale se compose de tous  
les propriétaires acquéreurs d'un ou plusieurs lots ayant  
une façade sur les voies créées.