

**ASSOCIATION du LOTISSEMENT
du DOMAINE de l'ETOILE**

Association Libre – Loi du 21 Juin 1865

Sigle :
A.L.D.E.

Siège :
**Domaine de l'Etoile
2065 Avenue Marcel Pagnol
06610 La Gaude**

**REGLEMENT
DU LOTISSEMENT DU
« DOMAINE DE L'ETOILE »**

SIS sur le Territoire de la Commune de LA GAUDE (Alpes Maritimes)

SOMMAIRE

I – DISPOSITIONS GENERALES

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES PRIVES

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES LIBRES
ET A LA VOIRIE

IV – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application et situation

Le présent règlement fixe dans les limites définies par les articles L 315-1 et suivants, R 315-1 et suivants et L 332-6 et 7 du Code de l'Urbanisme et les différents textes réglementaires s'y rapportant, les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement dénommé « DOMAINE DE L'ETOILE ». situé sur le territoire de :

. la commune de LA GAUDE (Alpes-Maritimes) , cadastre section C numéros 498 à 500, 502 à 505 inclus, 512 à 517, 519 à 524 inclus, 526 à 529 inclus, 531, 532, 533, 534 à 544 inclus 547 à 551, 553 à 561 inclus, 565, 567, 1249, 1233 et 1284, pour une superficie de 81 hectares 88 ares 50 centiares.

. la commune de SAINT-LAURENT-du-VAR (Alpes-Maritimes) cadastré section A, numéros 1062 à 1074 pour une superficie de 12 hectares 27 ares 11 centiares.

Le lotissement est réalisé par la SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER du "DOMAINE DE L'ETOILE" (S.A.D.E.) Société à Responsabilité Limitée, au capital de 1.300.000 francs dont le siège social est à PARIS 75016 - 15, rue Poussin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 950026534 (numéro d'ordre 75 B 780) ou par toute autre personne physique ou morale s'y substituant.

Cette Société est désignée ci-après par "LA SOCIETE",

Il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre, une ou plusieurs parcelles du lotissement notamment au lotisseur, LA SOCIETE, tant que celle-ci possède une parcelle de vente ou si elle se réserve la jouissance d'un ou de plusieurs lots.

.Les prescriptions du présent texte doivent être visées au Cahier des Charges et annexées à tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement et notamment dans les actes de mutation ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Conformément à l'article 20 du Règlement National d'Urbanisme le présent règlement se substitue aux dispositions de ce Règlement National dans la mesure où elles lui seraient contraires.

Article2 - Origine de propriété

Les terrains figurant au. plan de lotissement annexé , appartiennent à la SOCIETE qui les a acquis des Consorts PAGNOL , par acte authentique reçu par Maître CHAVANNE, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1979.

Par arrêtés en date des 11 Août 1981 et 6 avril 1983, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a autorisé le lotissement desdits terrains .

Article 3 - Division par tranches

Sur le plan 7 V.R.D. modifié par le plan 7 bis, annexé au présent règlement, figurent les limites du « DOMAINE DE L'ETOILE » et le tracé des différentes tranches de réalisation du lotissement.

LA SOCIETE pourra modifier le découpage géographique indiqué au plan 7 sans recourir à la procédure de révision prévue à l'article 33 du présent règlement.

Le lotisseur pourra réaliser les travaux de V.R.D. en différentes tranches et solliciter pour chacune d'elles le certificat administratif attestant l'exécution des travaux d'aménagement tels qu'ils sont décrits au programme des travaux joints au présent dossier

Article 4 - Catégorie des terrains et bâtiments

Le lotissement est composé de 161 lots numérotés .

114 & 115, 117 à 121, 123 à 125, 127 à 137, 140 à 143. 145., 147, 151 à 160, 162 à 171, 173 à 175, 177 à 180, 183 à 189, 191, 192, 195, 198 à 203, 206 à 214, 216 à 219, 220 à 223, 225 à 298.

Toutefois les lots: 152, 201, 220, 221, 222, 223, 235, 248, 249, 291, 295, 296 seront divisés en 191 lots (voir tableau plus loin), ce qui porte le nombre des lots maximum pouvant être réalisés dans le lotissement à 339 lots.

La répartition des surfaces est la suivante

Sur.....	94ha 16a 01m ²
Parcelles, constructibles	333 440 m ²
Lots 221 à 224 PAGNOL.....	55 835 m ²
Lots boisés LA GAUDE.....	385 299 m ²
Lots boisés SAINT-LAURENT et équipements sportifs.....	120 615 m ²
Equipements V .R. D.....	520 m ²
Parking LA GAUDE	1 295 m ²
Parking SAINT -LAURENT	1 245 m ²
Voirie nouvelle et élargissement	39 318 m ²
Ecoles	4 034 m ²
.....
TOTAL :.....	941 601 m ²
LA GAUDE	811.950 m ²
SAINTE-LAURENT-du-VAR	115.051 m ²
.....
TOTAL :	927.001 m ²

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagements et de restauration.

Les lots 140 à 143, 275, 290 seront chacun cédés à la commune de LA GAUDE pour un prix symbolique .

Les superficies hors oeuvre constructibles sur chaque lot sont indiquées dans le tableau récapitulatif ci-après.

Toutefois, en ce qui concerne les lots individuels de la première catégorie, les superficies hors oeuvre constructibles sont données à titre indicatif. Elles seront fixées par chaque acte de vente.

La Société devra fournir à l'administration une attestation notariée indiquant la superficie hors oeuvre attribuée à chaque lot , accompagnée d'un bordereau récapitulatif.

Les surfaces attribuées pouvant être inférieures ou supérieures à celles fixées par ledit tableau, sans toutefois dépasser le total de 39.645 m² correspondant à la surface hors oeuvre des constructions de la première catégorie.

Dans le cas où la superficie autorisée par le permis de construire afférent à un lot n'utiliserait pas le maximum des m² hors oeuvre indiqués audit tableau, le solde correspondant pourrait être réparti sur un autre lot, mais en aucun cas la totalité de la superficie hors oeuvre construite sur les terrains situés sur le territoire de la commune de LA GAUDE ne pourra dépasser 49.240 m².

A l'intérieur d'un lot, les terrains et bâtiments pourront recevoir des affectations classées en 10 catégories :

1ère catégorie : constructions individuelles isolées ne comportant qu'un seul bâtiment principal à usage d'habitation ou professionnel avec ses annexes.

1ère bis : Constructions individuelles jumelées implantées sur deux terrains mitoyens.

2ème catégorie : Constructions individuelles groupées en copropriété comportant plusieurs bâtiments à usage d'habitation ou professionnel.

3ème catégorie : Constructions individuelles édifiées en bandes, à usage d'habitation ou professionnel.

4ème catégorie : Constructions de hameaux comportant des habitations et des commerces.

4^{ème} catégorie Bis : Bâtiments collectifs à usage d'habitation ou hôtelier ou para-hôtelier .

5ème catégorie : Constructions à usage commercial

6ème catégorie : Constructions réservées aux équipements sportifs et à l'hébergement de ceux qui les utilisent.

7^{ème} catégorie : Terrains réservés aux espaces verts boisés protégés (zones non aedificandi) .

8ème catégorie : Constructions réservées à la voirie et aux parkings .

9^{ème} catégorie : Constructions réservées aux équipements des V.R.D. (transformateurs, stations d'épuration, bassins de retenue, etc).

10ème catégorie: Terrains réservés aux équipements publics , scolaires, etc.

En aucun cas, les terrains de la 8ème catégorie ne pourront être vendus. Ils resteront la propriété de LA SOCIETE et seront gérés par l'Association Syndicale dans les conditions prévues à l'article 5 du présent règlement jusqu'à leur incorporation dans le domaine communal. Si cette incorporation est refusée par la commune, la propriété de ces terrains sera transférée de plein droit à titre gratuit, à l'Association Syndicale qui ne pourra la refuser .

Les bâtiments à édifier sur les différents lots constructibles feront l'objet de permis de construire distincts, ces permis pouvant concerner soit l'ensemble des bâtiments à construire sur ledit lot , soit un seul bâtiment après subdivision parcellaire, telle qu'elle est prévue à l'article 34 ci-après.

Un seul permis de construire pourra être sollicité après réunion de lots mitoyens appartenant au même propriétaire dans les conditions fixées par l'article 35 ci-après .

A titre exceptionnel, les bâtiments édifiés sur les lots 220 221 et 222 pourront être réunis par une construction en passerelle, située en surplomb de la voie P.

Il en sera de même pour les bâtiments édifiés sur le lot 276 qui pourront également être réunis par une construction en surplomb au-dessus de la voie F.

L'espace compris entre le plancher et le bâtiment et la bande de roulement de la voie devra permettre le passage des véhicules.

Article 5 - Association Syndicale

A - CONSTITUTION

En application de l'article 315-6 et 315-29 du Code de l'Urbanisme, une Association Syndicale Libre (loi du 21 juin 1865) sera constituée entre tous les propriétaires des lots y compris LA SOCIETE .

L'Assemblée Générale constitutive se réunira dès que les quinze premiers lots aliénables de la première tranche seront vendus.

LA SOCIETE conservera la responsabilité de la gestion et de l'entretien des espaces libres, des voies, des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, jusqu'à la nomination du Directeur du Syndicat.

B - OBJET - COMPETENCE

L'Association Syndicale aura pour objet entre autres, d'acquérir, de gérer et d'entretenir les espaces libres et boisés, les voies, les parkings, les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif jusqu'à leur éventuel classement dans le domaine communal et de fournir toutes prestations utiles à ses membres.

C - FONCTIONNEMENT

Les Statuts de l'Association Syndicale figurent au dossier du lotissement et seront annexés au présent règlement.

II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES PRIVES

Article 6 - Implantation des constructions

Le plan de masse numéro 4 bis donne à titre indicatif les limites maxima des fondations des bâtiments, débordement des semelle ou rigoles non compris. En tout état de cause, les dispositions du permis de construire afférent à chaque lot devront être respectées .

Article 7 - Branchements

Tous les bâtiments, quelle que soit la catégorie de la parcelle sur laquelle ils sont implantés doivent obligatoirement être raccordés aux différents réseaux :

- . eau
- . assainissement
- . électricité

Ces dits branchements sont à la charge du propriétaire depuis la canalisation commune en limite de son terrain .

Les propriétaires devront supporter toutes les servitudes rendues nécessaires par le passage des diverses canalisations.

A - EAU

Les bornes d'incendie seront posées aux emplacements choisis par la Municipalité, en accord avec les Services départementaux de sécurité.

B - ASSAINISSEMENT

Les occupants ne doivent pas obstruer, même temporairement les canalisations ou rigoles d'écoulement, ni dévier leur cours.

Le dispositif individuel d'évacuation des eaux pluviales doit être adapté aux aménagements collectifs prévus au programme des travaux.

C - ELECTRICITE

Les branchements électriques des particuliers sur le réseau général du lotissement doivent être effectués en canalisations sous-terraines.

Sur le tracé de toutes les canalisations quelles qu'elles soient et sur une largeur de 1m25 de part et d'autre de l'axe, les plantations à racines profondes sont interdites .

Les sources lumineuses apparentes des éclairages extérieurs devront être évitées et un éclairage des éléments naturels recherché. La construction des branchements fait l'objet de plans qui doivent être soumis à l'agrément de l'Administration à l'occasion de la demande de permis de construire.

Article 8 - 1ère catégorie

Constructions individuelles isolées

L'implantation des constructions individuelles isolées devra être conforme aux directives données par l'architecte du plan masse du "DOMAINE DE L'ETOILE" et respecter les impératifs du permis de construire accordé correspondant.

Les constructions autorisées devront, en outre, se soumettre aux conditions ci-après :

- . les prescriptions des P.O.S. de LA GAUDE et LAURENT-du-VAR seront appliquées.
- . les bâtiments peuvent être de trois types :
 - les uns en contre-haut
 - les uns en contrebas,
 - les autres de plain pied.

Ils s'inspireront des croquis joints au présent règlement et établis par l'architecte de plan masse (voir plan numéro 8) .

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

. Marges de reculement :

Les bâtiments seront édifiés à 9 m de l'axe des voies communales et à 4 m pour les autres. Toutefois, les constructions enterrées ou édifiées en contrebas ne sont pas soumises à cette disposition.

. Marge d'isolement :

Les bâtiments seront implantés en respectant la règle de $H = L$ avec un minimum de 4 m des limites séparatives. La marge pourra être réduite à $H/2$ dans le cas de pignons aveugles ou de murs comportant uniquement des ouvertures de pièces secondaires (salles de bains et cuisines sont considérées comme telles) .

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en mitoyenneté à charge d'obtenir l'accord du voisin.

Des cours communes pourront être instituées.

Hauteur : La hauteur ne pourra dépasser celle prescrite par le P.O.S.

ACCES et PARKINGS

Les parkings seront réalisés conformément au croquis des plans numéros 6 et 7 joints au présent règlement qu'ils devront suivre, leur exécution devant être en tous points conforme aux dispositions de l'article 20 ci-après .

TOITURES EN TERRASSES

Les toitures en terrasses devront être plantées avec des sujets susceptibles de s'adapter au climat.

ZONES NON AEDIFICANDI

Des zones non aedificandi figurées au plan numéro 4 frappent les terrains susceptibles de recevoir des constructions individuelles isolées. Elles sont de deux ordres.

a) Les zones non aedificandi instituées pour faire respecter les servitudes inhérentes aux terrains classés en zones boisées ;

b) Les zones non aedificandi résultant des marges de reculement et dans lesquelles toutefois les parkings peuvent être aménagés ainsi que des postes de service abritant prises d'EAU, EDF, PTT, boîtes aux lettres, poubelles, etc. (voir prescriptions architecturales dans le croquis numéro 5 joint au présent règlement) .

ZONES NON ALTUS TOLLENDI

Dans les faisceaux de protection indiqués par des ,dentelures sur le plan numéro 4 , les bâtiments construits dans lesdits faisceaux devront avoir une hauteur (mesurée à la faîtière) comprise à l'intérieur d'un faisceau délimité par une ligne faisant une pente de 10 % avec l'horizontale tracée à 3m au-dessus de l'assiette de la route en son axe (voir croquis sur plan numéro) .

Article 9 - 2ème catégorie

Constructions individuelles groupées en copropriété

Les immeubles de ce type doivent répondre aux prescriptions architecturales de l'article 19.

L'implantation des bâtiments sera définie pour chacun des lots par l'architecte de plan masse à l'occasion de la demande du permis de construire sollicitée selon les dispositions de l'article R 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions d'architecture prévues à l'article 8 ci-dessus sont applicables. Toutefois, la marge d'isolement pourra être supprimée et la construction en mitoyenneté autorisée. Les règles des P.O.S. seront appliquées.

Article 10 - 3ème catégorie

Constructions individuelles édifiées en bandes

Les constructions de ce type devront répondre aux prescriptions architecturales de l'article 8 précité. Toutefois, la marge d'isolement sera supprimée et les constructions en mitoyenneté autorisées. La hauteur des bâtiments ne pourra, en aucun cas, dépasser les hauteurs définies par les P.O.S. L'implantation des bâtiments sera obligatoirement déterminée et fixée par l'architecte de plan masse dans le cadre du plan masse général numéro 4 visé à l'article 6 ci-dessus. Les demandes de permis de construire seront sollicitées selon les dispositions de l'article R 421-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 11 - 4ème et 4ème bis catégories

Construction des hameaux

Les immeubles constituant les hameaux comporteront des habitations, des commerces et des locaux à usage de bureaux ou activités tertiaires, sous réserves de ne rien faire qui, par le bruit, l'odeur, l'humidité, les trépidations, la fumée ou toute autre cause, qui puisse gêner les résidents du lotissement.

En cas de gêne, le Syndicat de l'ALDE aura la faculté de demander au Tribunal la cessation de l'activité gênante sous astreinte. Le montant de cette astreinte est d'ores et déjà fixé à 150 € (1000F) par jour ; il sera révisé annuellement par référence à l'indice INSEE du coût de la construction (base 1er semestre 1989 :269)

Il est fait obligation aux propriétaires des locaux commerciaux ou d'activités tertiaires de déclarer la nature des activités professionnelles qui seront exercées dans ces locaux et de soumettre les baux à son approbation préalable.

Les propriétaires et exploitants des locaux commerciaux sont tenus de maintenir leurs locaux constamment ouverts et achalandés.

Ils seront implantés de préférence conformément au plan masse numéro 4 joint au présent règlement et visé à l'article 6 ci-dessus.

Par ailleurs, ils devront respecter l'aspect architectural figurant sur les esquisses des plans numéros 9, 11 et 14.

Les hauteurs et gabarits respecteront les prescriptions des P.O.S. et celles données par l'architecte de plan masse figurées sur les plans numéros 10 et 13 joints au présent règlement.

* (Ajout 15/12/90) : Les immeubles constituant les hameaux comporteront des habitations, des commerces et des locaux à usage de bureaux ou activités tertiaires, sous réserves de ne rien faire qui, par le bruit, l'odeur, l'humidité, les trépidations, la fumée ou toute autre cause, puisse gêner les résidents du lotissement.

Article 12 - 5ème catégorie

Constructions à usage commercial

Ces constructions devront être édifiées conformément aux directives architecturales définies par l'architecte de plan masse et par l'article 19 ci-après.

Les devantures des locaux commerciaux devront faire l'objet d'une demande de permis de construire visée par l'architecte de plan masse dans les conditions fixées par le Cahier des Charges.

Article 13 - 6ème catégorie

Constructions réservées aux équipements sportifs

Ces constructions devront être conçues et réalisées dans le style des immeubles figurés dans les esquisses jointes au dossier du lotissement.

Article 14 - 7ème catégorie

Espaces verts boisés protégés

Des espaces boisés seront aménagés sur les lots réservés à cet. effet et indiqués dans le tableau récapitulatif des lots ci-après sous l'appellation Z.N.A.E.

Sur ces lots, aucun arbre ne pourra être abattu. Tout arbre mort devra être remplacé .

Aucune construction ne pourra y être édiflée. Ces lots seront vendus en copropriété aux acquéreurs des lots, au prorata de la superficie de chacun d'eux.

L'entretien et la gestion en seront assurés par l'Association Syndicale qui pourra les acquérir.

Les lots 140, 141, 142, 143, 290 seront cédés à la commune de LA GAUDE, pour un prix symbolique qui en assurera l'entretien.

Article 15 - 8ème, catégorie

Voirie

Les lots de voirie ne supporteront aucune construction.

Ils resteront la propriété de LA SOCIETE jusqu'à l'incorporation dans le domaine communal ou, si cette incorporation n'est pas réalisable, ils seront cédés à l'Association Syndicale dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 4 avant dernier alinéa .

Article 16 - 9ème catégorie

Equipement de V.R.D. Transformateurs, etc.

Les bâtiments élevés sur ces terrains devront être soumis à l'agrément de l'Administration, dans les formes prévues par la législation sur le permis de construire.

L'architecte de plan masse est appelé à donner son avis sur cette demande.

Les transformateurs pourront être incorporés dans les immeubles dont l'importance justifie cette disposition.

Article 17 - 10ème catégorie

Equipements publics et scolaires

Ces constructions devront être conçues et réalisées dans le style des immeubles figurés dans les esquisses jointes au dossier du lotissement

Article 18 - Tableau de correspondance (Après modifications suivantes)

Date	N° 006 065...	SHO Surf. Nouv. Cat.	Concernant les lots
Fev- 1988	87 R 0168	>>	143-153-155-159-180-206-216à 219-223-250-289-293-294- 297à299-372-291
janv-90	89 R 0263	>>	220-222
janv-91	91 R 0012	<<	372-371
Aout- 91	91 R 238	<< <<	372-376-247
juin-93	94 R 001	<<	
sept-95	96 R 0001	<< <<	380-221
avr-01		<< << << <<	383-216-289-218-219
avr-02	02 R 0001	<<	133-134

N°Lot	S/Lot	Ind	Catégorie	Désignation	Superficie (m²)	SHON (m²)	Observation
114			1ère	habitation	2495	200	
115			1ère	habitation	2555	230	
119			1ère	habitation	2245	200	
120			1ère	habitation	2767	200	
121			1ère	habitation	2000	200	
123			1ère	habitation	1920	200	
124			1ère	habitation	1835	200	
125		1	1ère	habitation	1432	100	
125		2	1ère	habitation	1431	100	
127			1ère	habitation	2441	200	
128			1ère	habitation	2349	220	
129		1	1ère	habitation	5033	125	
129		2	1ère	habitation	5033	125	
130		1	1ère	habitation	6191	125	
130		2	1ère	habitation	6192	125	
131			1ère	habitation	2880	250	
132		1	1ère	habitation	2047	125	
132		2	1ère	habitation	2047	125	
133			1ère	habitation	3489	340	
134			1ère	habitation	3347	160	
135			1ère	habitation	7980	250	
136		1	1ère	habitation	4720	115	
136		2	1ère	habitation	4720	135	
152	1		1ère - 3	habitation	341	109	
152	2		1ère - 3	habitation	247	109	
152	3		1ère - 3	habitation	270	168	
152	4		1ère - 3	habitation	283	168	
152	5		1ère - 3	habitation	308	109	
152	6		1ère - 3	habitation	570	180	
152	7		1ère - 3	habitation	239	168	
152	8		1ère - 3	habitation	222	168	
152	9	1	1ère - 3	habitation	186	78	
152	9	2	1ère - 3	habitation	0	78	
152	9	3	1ère - 3	habitation	0	78	
152	10	1	1ère - 3	habitation	555	78	
152	10	2	1ère - 3	habitation	0	78	
152	10	3	1ère - 3	habitation	0	78	
152	11		1ère - 3	habitation	273	109	
152	12		1ère - 3	habitation	888	169	
152	13		1ère - 3	habitation	1332	295	
153			1ère	lot construit	560	120	
154			1ère	habitation	1545	200	
155			1ère	habitation	834	210	
156			1ère	habitation	860	150	
157			1ère	habitation	611	130	
158			1ère	habitation	564	160	
159			1ère	habitation	547	160	
160			1ère	habitation	864	175	
162			1ère	habitation	1197	125	
163			1ère	habitation	1323	125	
164			1ère	habitation	1796	196	
165			1ère	habitation	1277	200	
166			1ère	habitation	1388	200	
167			1ère	habitation	1763	200	
168			1ère	habitation	1578	200	
170			1ère	habitation	1252	125	
171			1ère	habitation	1240	125	

N°Lot	S/Lot	Ind	Catégorie	Désignation	Superficie (m²)	SHON (m²)	Observation
177			1ère	habitation	1716	200	
178			1ère	habitation	1270	200	
179			1ère	habitation	1396	200	
180			1ère	habitation	1645	270	
183			1ère	habitation	1388	200	
184			1ère	habitation	1498	200	
185			1ère	habitation	1850	200	
191			1ère	habitation	1460	160	
195			1ère	habitation	2040	200	
198			1ère	habitation	798	200	
199			1ère	habitation	830	160	
201		1	1 - 1bis - 3	habitation	0	166	
201		2	1 - 1bis - 3	habitation	4463	166	
201		3	1 - 1bis - 3	habitation	0	116	
201		4	1 - 1bis - 3	habitation	0	166	
201		5	1 - 1bis - 3	habitation	0	166	
201		6	1 - 1bis - 3	habitation	0	166	
201		7	1 - 1bis - 3	habitation	0	166	
201		8	1 - 1bis - 3	habitation	0	166	
201		9	1 - 1bis - 3	habitation	0	110	
201		10	1 - 1bis - 3	habitation	0	166	
201		11	1 - 1bis - 3	habitation	0	166	
201		12	1 - 1bis - 3	habitation	0	140	
201		13	1 - 1bis - 3	habitation	370	130	
202			1ère	habitation	6521	185	
203			1ère	habitation	1280	185	
206		1	1ère	habitation	775	130	
206		2	1ère	habitation	775	100	
207		1	1ère	habitation	882	100	
207		2	1ère	habitation	883	100	
208		1	1ère	habitation	855	100	
208		2	1ère	habitation	855	100	
209		1	1ère	habitation	865	100	
209		2	1ère	habitation	866	100	
210			1ère	habitation	1250	200	
377			1ère	Pté Pagnol	20140	0	
213			1ère	Pté Pagnol	1235	0	
212-213-214			1ère	Pté Pagnol	34460	600	ex n° lot 378
216			6 - 4bis	habitation	38552	1157	St Laurent
218			7ème	ZNAE	8338	0	St Laurent
219			7ème	ZNAE	18454	0	St Laurent
220		1	1 - 1bis - 2	habitation	1920	110	
220		2	1 - 1bis - 2	habitation	2230	110	
220		3	1 - 1bis - 2	habitation	2290	112	
220		4	1 - 1bis - 2	habitation	700	110	
220		5	1 - 1bis - 2	habitation	790	116	
220		6	1 - 1bis - 2	habitation	620	108	
220		7	1 - 1bis - 2	habitation	600	108	
220		8	1 - 1bis - 2	habitation	655	110	
222		1	1ère - 2	habitation	5700	107	
222		2	1ère - 2	habitation	0	124	
222		3	1ère - 2	habitation	0	107	
222		4	1ère - 2	habitation	0	111	
222		5	1ère - 2	habitation	0	120	
222		6	1ère - 2	habitation	0	110	
226			1ère	habitation	442	135	
227			1ère	habitation	145	97	
228			1ère	habitation	202	115	

N°Lot	S/Lot	Ind	Catégorie	Désignation	Superficie (m²)	SHON (m²)	Observation
229			1ère	habitation	193	115	
230			1ère	habitation	215	115	
231			1ère	habitation	320	115	
235	1		1ère	habitation	428	200	
235	2		1ère	habitation	459	200	
235	3		1ère	habitation	1332	209	
235	4		1ère	habitation	678	200	
235	5		1ère	habitation	665	200	
235	6		1ère	habitation	1225	209	
235	7		1ère	habitation	1176	208	
235	8		1ère	habitation	1343	209	
237			1ère	habitation	1101	135	
238			1ère	habitation	1023	135	
239			1ère	habitation	803	135	
240			1ère	habitation	1861	150	
241			1ère	habitation	1809	150	
242			1ère	habitation	1805	150	
243			1ère	habitation	1383	160	
244			1ère	habitation	1061	135	
245			1ère	habitation	1243	135	
246			1ère	habitation	1378	160	
248			1-1bis - 3	habitation	1450	840	
249	1		1-1bis - 2	habitation	440	150	
249	2		1-1bis - 2	habitation	400	150	
249	3		1-1bis - 2	habitation	393	150	
249	4		1-1bis - 2	habitation	479	150	
249	5		1-1bis - 2	habitation	487	150	
249	6		1-1bis - 2	habitation	573	150	
249	7		1-1bis - 2	habitation	685	200	
249	8		1-1bis - 2	habitation	573	200	
249	9		1-1bis - 2	habitation	579	150	
249	10		1-1bis - 2	habitation	785	165	
249	11		1-1bis - 2	habitation	770	165	
249	12		1-1bis - 2	habitation	878	165	
249	13		1-1bis - 2	habitation	656	155	
250			1ère	habitation	7135	220	
251			1ère	habitation	4030	185	
252			1ère	habitation	1455	200	
254			1-1bis - 2	habitation	573	110	
255			1-1bis - 2	habitation	549	170	
256			1-1bis - 2	habitation	500	150	
257			1-1bis - 2	habitation	250	120	
258			1-1bis - 2	habitation	360	120	
259			1-1bis - 2	habitation	420	100	
260			1-1bis - 2	habitation	408	120	
261			1-1bis - 2	habitation	350	115	
262			1-1bis - 2	habitation	370	120	
263			1-1bis - 2	habitation	243	120	
264			1-1bis - 2	habitation	483	110	
265			1-1bis - 2	habitation	444	145	
266			1-1bis - 2	habitation	378	145	
267			1-1bis - 2	habitation	466	145	
268			1-1bis - 2	habitation	510	120	
269			1-1bis - 2	habitation	505	130	
270			1-1bis - 2	habitation	355	124	
271			1-1bis - 2	habitation	400	115	
272			1-1bis - 2	habitation	291	120	
273			1-1bis - 2	habitation	393	115	

N°Lot	S/Lot	Indiv.	Catégorie	Désignation	Superficie (m²)	SHON (m²)	Observation
289			6ème	habitation	7897	240	St Laurent
291	1		1ère - 2	habitation	1458	235	
291	2		1ère - 2	habitation	708	117	
291	3		1ère - 2	habitation	700	117	
291	4		1ère - 2	habitation	1321	223	
291	5		1ère - 2	habitation	2077	129	
291	6		1ère - 2	habitation	2186	150	
291	7		1ère - 2	habitation	1945	136	
291	8		1ère - 2	habitation	1644	129	
291	9		1ère - 2	habitation	1667	129	
291	10		1ère - 2	habitation	1522	235	
293		1	1ère	habitation	1434	125	
293		2	1ère	habitation	1434	125	
294		1	1ère	habitation	2524	125	
294		2	1ère	habitation	2524	125	
295	16		1ère	habitation	379	120	
295	17		1ère	habitation	543	100	
295	18	1	1ère	habitation	445	100	
295	18	2	1ère	habitation	445	100	
295	19		1ère	habitation	463	120	
295	20		1ère	habitation	411	100	
295	21		1ère	habitation	613	120	
295	22		1ère	habitation	455	100	
295	23		1ère	habitation	436	120	
295	24		1ère	habitation	431	120	
295	25		1ère	habitation	443	120	
295	26		1ère	habitation	472	120	
295	27	1	1ère	habitation	374	100	
295	27	2	1ère	habitation	374	100	
295	28		1ère	habitation	435	120	
295	29		1ère	habitation	484	100	
295	30		1ère	habitation	431	100	
295	31		1ère	habitation	541	100	
295	32	1	1ère	habitation	386	100	
295	32	2	1ère	habitation	386	100	
295	33	1	1ère	habitation	348	100	
295	33	2	1ère	habitation	343	100	
295	34	1	1ère	habitation	326	100	
295	34	2	1ère	habitation	326	100	
295	35	1	1ère	habitation	406	100	
295	35	2	1ère	habitation	395	100	
297		1	1ère	habitation	1030	125	
297		2	1ère	habitation	1030	125	
298		1	1ère	habitation	1050	125	
298		2	1ère	habitation	1050	125	
299		1	1ère	habitation	3441	125	
299		2	1ère	habitation	3441	125	
299			1ère	habitation	585	127	ex 296
300			1ère	habitation	202	89	ex 296
301			1ère	habitation	359	108	ex 296
302			1ère	habitation	533	108	ex 296
303			1ère	habitation	242	89	ex 296
304			1ère	habitation	299	108	ex 296
305	306		1ère	habitation	214	108	ex 296
308			1ère	habitation	423	108	ex 296
309			1ère	habitation	163	89	ex 296
310			1ère	habitation	251	108	ex 296
311			1ère	habitation	228	108	ex 296

N° Lot	S/Lot	Indiv.	Catégorie	Désignation	Superficie (m²)	SHON (m²)	Observation
312	320		1ère	habitation	436	109	ex 296
313			1ère	habitation	301	89	ex 296
314	322		1ère	habitation	271	90	ex 296
315	323		1ère	habitation	353	109	ex 296
316	324		1ère	habitation	500	128	ex 296
317	326		1ère	habitation	706	108	ex 296
318	325		1ère	habitation	321	110	ex 296
319	321		1ère	habitation	324	109	ex 296
327			1ère	habitation	322	89	ex 296
328			1ère	habitation	337	89	ex 296
329			1ère	habitation	410	127	ex 296
330			1ère	habitation	331	127	ex 296
331	332		1ère	habitation	296	109	ex 296
334	333		1ère	habitation	447	128	ex 296
335	336		1ère	habitation	293	109	ex 296
338	337		1ère	habitation	314	90	ex 296
339			1ère	habitation	271	108	ex 296
340			1ère	habitation	265	89	ex 296
341	342		1ère	habitation	339	109	ex 296
344	343		1ère	habitation	311	109	ex 296
345			1ère	habitation	517	150	ex 223
346			1ère	habitation	461	150	ex 223
347			1ère	habitation	351	150	ex 223
348			1ère	habitation	318	150	ex 223
349			1ère	habitation	443	150	ex 223
350			1ère	habitation	1227	165	ex 223
351			1ère	habitation	1460	165	ex 223
352			1ère	habitation	911	160	ex 223
353			1ère	habitation	773	150	ex 223
354			1ère	habitation	844	150	ex 223
355			1ère	habitation	735	150	ex 223
356			1ère	habitation	740	150	ex 223
357			1ère	habitation	558	150	ex 223
358			1ère	habitation	474	150	ex 223
359			1ère	habitation	435	150	ex 223
360			1ère	habitation	643	150	ex 223
361			1ère	habitation	432	165	ex 223
362			1ère	habitation	481	165	ex 223
363			1ère	habitation	408	165	ex 223
364			1ère	habitation	576	165	ex 223
365			1ère	habitation	438	165	ex 223
366			1ère	habitation	570	165	ex 223
367			1ère	habitation	580	155	ex 223
368			1ère	habitation	583	165	ex 223
369			1ère	habitation	446	165	ex 223
370			1ère	habitation	546	165	ex 223
371			10ème	école	3314	0	vient du 276
375			1ère	habitation	1194	96	
376			1ère	habitation	1234	104	
380			1ère-4-4bis	collectif	15310	8105	ex 373-372-276
381			10ème	école	3568	0	ex 374-275
382			4 bis	collectif	6155	600	ex 221 ex 217 St
383			6 - 4 bis	habitation	69985	2099	Laurent
0	1		1ère	habitation	518	74	
0	2		1ère	habitation	519	74	

			TOTAL SHON	52169 m²
143	1ère	lot communal	1161	140
117	9ème	abris bus	13	
118	9ème	transfo	30	
			TOTAL SHON	52309 m² Avec lot communal

RECAPITULATION

. Superficie des terrains	899.743 m ²
. Voies à créer et élargir (8ème catégorie)	39.318 m ²
. Parkings hors lots	2.540 m ²
Superficie totale :	<u>941.601 m²</u>

Article 19 - Architecture

Les constructions devront être conçues et réalisées dans le style des immeubles figurés dans les esquisses jointes au dossier du lotissement et établies par l'architecte de plan masse.

Les types d'architecture qui ne s'harmoniseraient pas avec celui de la région sont interdits.

Toute architecture portant atteinte au caractère du lotissement ou des lieux environnants pourra faire l'objet d'une décision de refus, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

En tout état de cause, pour préserver l'unité architecturale du lotissement, aucune construction, quelle qu'elle soit, ne pourra être édiflée sans l'avis de l'architecte de plan masse.

Toute contravention à cette disposition pourra donner lieu à l'application des mesures coercitives applicables aux infractions au permis de construire et prévues au Code de l'Urbanisme.

Tout projet devra respecter les directives et les prescriptions architecturales indiquées dans les plans numéros 5, 6 et 7 joints au présent règlement.

En particulier sera recherchée une intégration systématique au site par l'insertion des bâtiments dans le terrain et une discrétion architecturale étudiée.

Enfin, de préférence, les matériaux de pays seront employés tels que la pierre et le bois. Les ouvrages de menuiserie en bois (portes, portails, portillons) seront en bois naturel.

Les garde-corps seront plutôt en fer qu'en maçonnerie.

Les ferronneries (barres de défense) et garde-corps seront de fer, rond ou carré, mais les volutes ou enluminures seront à proscrire. Les couvertures de toits seront de tuiles vieilles ou vieillies. Les toitures terrasses seront plantées et maintenues en végétation.

Pour les constructions individuelles isolées, les murs seront de préférence en pierre apparentes, particulièrement pour les murs pignons. Ils pourront être revêtus de crépi rustique teinté suivant le nuancier déposé chez l'architecte de plan masse par analogie aux catégories de logements groupés.

Les emmarchements seront en bois brut ou en pierre .

Enfin, en règle générale, les ouvertures respecteront dans la mesure du possible, les dimensions traditionnelles de la région.

A titre indicatif, elles seront plus petites aux étages qu'au rez-de-chaussée.

Les grandes baies seront, si Possible, protégées par des avancées de toiture.

Le coefficient d'isolation thermique GI devrait être inférieur ou égal à 0,8.

Le coefficient d'isolation phonique devra être égal ou inférieur à celui prescrit par la réglementation en vigueur.

La hauteur des pièces principales mesurée sous plafond ne peut être inférieure à 2 M 40 sauf pour les espaces en mezzanine qui peuvent être limités à 1m80 en hauteur .

Dans le cas de plafonds rampants, la hauteur minimum peut être ramenée à 1m20 au point bas.

Dans les faisceaux de protection, la hauteur des bâtiments devra être conforme aux prescriptions de l'article 8 ci-avant.

Article 20 - Accès

Les accès des lots sur les voies de desserte seront exécutés conformément aux prescriptions architecturales exposées dans le plan numéro 6.

Une entrée commune pour deux parcelles mitoyennes sera aménagée de telle sorte qu'une aire de retournement directement accessible depuis la route soit réservée pour accueillir au minimum une voiture en stationnement .

Les accès pourront s'effectuer par piquages individuels ou groupés.

Tout projet à cet égard devra être soumis pour approbation à l'architecte de plan masse.

Article 21 - Clôture des lots

Toutes les clôtures seront de préférence conformes au dessin annexé aux prescriptions architecturales exposées dans le plan numéro 5.

Elles seront édifiées en pierres apparentes, poudingues, enduits teintés, mur bahut et végétation, mur végétal.

Les clôtures sur voie sont obligatoires. Toutefois, les propriétaires pourront établir leur clôture en retrait lorsque l'accès au lot sera établi conformément aux dispositions de l'article 20 ci-dessus.

Les clôtures entre lots ne sont pas obligatoires: après accord, les propriétaires des deux fonds voisins pourront ne pas les exécuter.

Toutefois, pendant la période au cours de laquelle un propriétaire se trouve bordé par un lot non attribué, il devra établir une clôture provisoire bordant son terrain jusqu'à l'établissement d'un accord de non-clôture avec son voisin.

En l'absence de clôture, les propriétaires feront établir à frais communs, soit une banquette en maçonnerie, soit des bornes matérialisant la limite séparative .

Toutefois, la partie des terrains située en zone boisée à protéger ou terrain classé ne pourront pas faire l'objet de clôtures édifiées en maçonnerie .

Dans cette hypothèse, pourront être mis en place des grillages de telle sorte que la végétation ne soit pas altérée par l'implantation de ces clôtures .

Article 22 - Espaces privés non construits

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme , la délivrance du permis de construire est subordonnée au respect sur l'espace non construit de la parcelle, des règles ci-après :

A - DEBOISEMENT ET REBOISEMENT

L'abattage des arbres bien portants est interdit en dehors des aires de construction ,

Il est rappelé ici qu'aucun abattage d'arbre ne peut être effectué dans la partie des terrains situés en zone boisée protégée, sauf indications contraires formulées par la D.D.A. avec un plan de régénération agréé par elle .

Chaque plan de parcelle devra faire apparaître la limite de cette zone au moment de la passation des actes.

Tout arbre abattu pour une raison quelconque devra être remplacé par un autre appelé au même

développement, de même essence ou d'une essence choisie parmi celles qui sont acclimatées à la région.

Dans les conditions prévues au Cahier des Charges, la hauteur minima de l'arbre planté ne peut être inférieur à 2m.

Les plantations devront être maintenues sur chaque lot, en dehors des zones boisées protégées, à raison de un arbre de haute futaie pour un are.

Chaque parcelle devra être débroussaillée tous les deux ans à la diligence des propriétaires pour les parcelles constructibles de l'Association Syndicale, pour les parcelles de la 7ème catégorie et de la Commune pour les parcelles qui lui sont cédées .

B - ASPECT

La zone non aedificandi résultant des marges d'isolement et de reculement sera traitée en jardin, pelouse et plantation, en vue d'obtenir une couverture végétale précoce et durable. On fera le choix pour les plantations en mêlant conifères et feuillus et en associant des arbres à pousses rapides aux arbres à pousses lentes , de manière à peupler rapidement les extérieurs en sujets de grande taille .

Les essences choisies le seront parmi celles qui sont adaptées à la région.

Sont interdits dans les espaces privés non construits, toute construction ou annexe y compris les réservoirs de gaz., Toutefois , des postes de service avec prise d'Eau, E.D.F. , P.T.T. et abris de poubelles, boîtes aux lettres pourront être incorporés aux murs de clôture, sur voie, selon les prescriptions architecturales indiquées dans le plan numéro 5.

Tout motif décoratif de nature à porter atteinte à l'esthétique ou au caractère du lotissement sera proscrit ou interdit sur simple injonction des architectes de plan masse ainsi que :

- Les aménagements dont le style risquerait de rompre l'harmonie ou le caractère du lotissement.
- Les parties inesthétiques des édifices ou des aménagements tels que séchoirs à linge de plein air et tous équipements ou aménagements utilitaires .

Les espaces non construits ne devront pas rester à l'abandon et ne devront à aucun moment servir de lieux de décharge ou de dépôt.

Tout propriétaire qui, par une modification ultérieure des espaces non construits porterait atteinte à l'esthétique ou à l'unité du lotissement et refuserait de procéder aux modifications nécessaires, pourrait être poursuivi conformément aux dispositions de l'article 32 du présent règlement.

La même mesure pourra être appliquée au propriétaire qui laisserait son lot à l'abandon .

Article 23 – Parkings

Des parkings seront aménagés dans chaque lot.

Des parkings pour visiteurs seront aménagés dans le lot réservé aux équipements sportifs .

Article 24 - Lots non vendus

Les acquéreurs ou les entrepreneurs ne doivent pas utiliser les lots invendus pour garer les véhicules ou pour décharger des immondices, des matériaux ou tous autres objets .

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET A LA VOIRIE

Article 25 – CIRCULATION / ENTRETIEN

CIRCULATION

Les voies du lotissement seront cédées à l'Association Syndicale par LA SOCIETE et éventuellement incorporées dans le domaine public communal, à l'exception toutefois de la voie de dessert centrale et de la voie dite de La Fontaine qui constituent, dès maintenant, des voies communales.

Les véhicules automobiles à deux ou quatre roues ont accès aux voies du lotissement. Ils ne peuvent pas être garés en dehors des emplacements réservés à cet effet.

La circulation automobile est interdite sur les voies piétonnières et hippiques, sauf pour les riverains que ces voies desservent.

Tout stationnement sur les voies du lotissement est strictement interdit.

ENTRETIEN

Compte tenu de l'article 5-B ci-dessus, l'Association Syndicale, dès la nomination du Directeur du Syndicat, entretiendra les voies et espaces libres, jusqu'à la prise en charge de la Commune .

Les espaces libres boisés pourront être utilisés par les promeneurs .

Les dégradations de la voirie entraînées par l'utilisation de celle-ci, notamment lors des travaux de construction, sont à la charge du propriétaire du lot à l'origine de cette utilisation.

Toutes dégradations apportées aux plantations des espaces libres boisés seront à la charge de ceux qui les auront provoquées.

L'Association Syndicale peut faire procéder aux travaux de réfection aux frais du propriétaire responsable, en cas de carence de celui-ci (un mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception).

L'Administration peut requérir de l'Association Syndicale la réparation des dégâts, dans les mêmes conditions si, dans les trois mois, aucune mesure n'est prise.

Pendant la durée des travaux de construction ou de réparation, il est interdit de gâcher du mortier sur les trottoirs et les chaussées, d'y déposer des matériaux, sauf nécessité absolue.

Article 26 - PLANTATIONS ESPACES BOISES

Les espaces boisés protégés, définis à l'article 14 du présent règlement, restant propriété de l'Association Syndicale, seront maintenus par cette dernière en renouvelant les sujets en mauvais état et la densité de la végétation.

L'exploitation commerciale des bois est interdite.

La chasse, quelle qu'elle soit, est formellement interdite sur le territoire du lotissement.

Les dégradations sont à la charge de l'Association Syndicale à moins que leur auteur ne soit connu. Si, dans les deux mois, les réparations ne sont pas effectuées, la Commune peut faire exécuter les travaux aux frais de l'Association Syndicale.

Article 27 - RETROCESSION A LA COMMUNE

La rétrocession des terrains à la Commune sera subordonnée à l'engagement de cette dernière de se conformer aux règles imposées par le présent règlement et notamment à l'engagement de ne pas revendre, louer ou céder, sous quelque forme que ce soit, ces terrains à une personne de droit privé ou de droit public, sans exiger que les servitudes dont ils sont frappés soient respectées.

Article 28 – ESPACES LIBRES BOISES

Les espaces libres boisés indiqués dans le tableau récapitulatif de contenance des lots (art. 18) 140 à 142, 169, 174, 188, 211, 288, 233, 287, 290, 175, 292 et dénommés Z.N.A.E. (zone non aedificandi) seront cédés par le lotisseur à l'Association Syndicale pour un prix symbolique. L'Association Syndicale ne pourra refuser de les acquérir.

Les lots 290, 140, 141 et 142 seront la propriété de la Commune après leur cession à celle-ci pour le prix symbolique de un Euro pour chaque lot.

Article 29 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

Les équipements sportifs et le tracé des pistes cavalières ou piétonnières situés à l'intérieur du lotissement seront de préférence aménagés conformément au plan masse.

Les constructions et bâtiments dont l'édification est indispensable au bon fonctionnement de ces équipements ne devront pas porter atteinte à l'esthétique du lotissement et seront implantés aux emplacements réservés à cet effet .

IV - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Article 30 - Jouissance des lieux - Servitudes particulières

A - Toute activité susceptible de nuire au repos et à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est interdite.

B - La construction des annexes, à l'exception des garages , ainsi qu'il a été dit ci-dessus, quelles qu'elles soient, est interdite,.

Aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être autorisée, même à titre précaire, à l'exception des baraquements édifiés par les entreprises de construction, durant la période d'exécution des travaux, pour les besoins du chantier. Les propriétaires contrevenants seront poursuivis, conformément aux dispositions de l'article 32 du présent règlement.

C - Les acquéreurs devront construire suivant les délais prévus au Cahier des Charges .

D - Les acquéreurs ne peuvent utiliser que les branchements amorcés au Cahier des Charges .

E - Les acquéreurs doivent souffrir l'apposition sur leur immeuble, dans l'intérêt général, des plaques ou panneaux de signalisation. Aucune indemnité ne leur est dûe. Ils ne peuvent pas s'opposer davantage à l'installation, sur leur immeuble, de candélabres, bornes, ni à des aménagements d'intérêt général.

F - Ils devront faire assurer, auprès d'une compagnie solvable, contre l'incendie, pour une valeur suffisante, les constructions édifiées sur leur terrain. Le recours des voisins devra être couvert.

G - Sur les lots où des commerces peuvent être implantés (5ème catégorie), l'apposition d'enseignes ne sera tolérée que dans la mesure où elles ne porteront pas atteinte aux sites environnants.

En tout état de cause, l'avis conforme de l'architecte de plan masse devra être obtenu.

Sur les autres lots, les propriétaires ou locataires exerçant une activité professionnelle à domicile, ne pourront la signaler à l'attention du public que par une plaque simple dont la surface n'excéderait pas 0,15 mètres carrés. Les propriétaires seront tenus responsables des infractions éventuellement commises. Toutefois , l'implantation, la dimension, le nombre, l'importance et l'aspect des panneaux

ou affiches nécessités par la vente des lots, des appartements ou des villas seront libres.

H- Une zone non aedificandi couvre les terrains réservés au passage des lignes à haute tension et qui figurent sur le plan masse général.

Une servitude de passage active au bénéfice des usagers du Domaine frappe la voie F intérieure aux lots 220, 221 et 222.

Une zone non aedificandi frappe la partie des lots comportant des terrains classés en terrains boisés à protéger.

Une servitude de passage active est prévue au bénéfice des propriétés enclavées dans les limites du lotissement et figurant au plan masse joint au présent règlement.

Une servitude non altus-tollendi frappe les bâtiments édifiés sur les lots situés dans les faisceaux de protection figurés au plan numéro 4 par des dentelures .

Article 31 - Analyse des eaux

Chaque année, LA SOCIETE ou, dès la nomination du Directeur, l'Association Syndicale, fera procéder à une analyse des eaux d'alimentation et des eaux usées par un laboratoire spécialisé.

Article 32 - Réglementation et sanctions

A - Les règlements de police généraux, départementaux ou municipaux sont applicables sur le territoire du lotissement.

B - L'application du Cahier des Charges ne peut en aucun cas faire obstacle au règlement du lotissement.

C - Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme I les infractions au présent règlement sont relevées par les autorités ou les fonctionnaires habilités à constater les infractions au permis de construire. Elles sont réprimées selon les prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Article 33 - Révision du lotissement

La demande en révision n'est pas recevable, si les nouvelles dispositions sont moins précises que celles auxquelles elles prétendent se substituer. LA SOCIETE peut demander la révision dans les formes prévues à la réglementation relative à la demande d'autorisation de lotissement.

Dans le cas où la demande est postérieure à la première autorisation préfectorale de mise en vente des lots et à la vente enregistrée du premier lot, LA SOCIETE doit produire, à l'appui de celle-ci, l'avis de l'Association Syndicale si l'Assemblée Générale constitutive s'est réunie, à défaut, l'avis des propriétaires de lots vendus ou de leurs représentants désignés selon les conditions prévues à l'article 7 des Statuts..

Toute possibilité d'obtenir une révision lui est retirée, dès la vente de la dernière parcelle du lotissement. L'Association Syndicale peut introduire une demande de révision dans les m~mes formes. Elle doit recueillir l'assentiment de LA SOCIETE si celle-ci risque d'être lésée par la révision.

Par exception, les propriétaires de lots peuvent demander la révision dans les m~mes formes, à condition d'obtenir et de reproduire à l'appui du dossier, l'accord de LA SOCIETE Jusqu'à la vente du dernier lot et l'accord des propriétaires intéressés à cette révision. La demande doit être, en outre, accompagnée de l'avis de l'Association Syndicale ou, à défaut, des propriétaires des lots vendus, si l'Assemblée Générale constitutive ne s'est pas réunie.

Toute demande de révision du lotissement devra comporter, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'accord des trois quarts des propriétaires possédant les deux tiers de la superficie ou les deux tiers des propriétaires possédant les trois quarts de la superficie.

MODIFICATION DU LOTISSEMENT

Demande présentée le 28 juin 1983
par la Société d'Aménagement du Domaine de l'Etoile
ADRESSE : 15 rue Poussin - 75016 PARIS

NATURE ET LIEUX DES TRAVAUX

Commune : LA GAUDE et SAINT-LAURENT-du-VAR
Dénomination du lotissement : DOMAINE DE L'ETOILE

approuvé le 1er mars 1979
modifié les 13 mars 1980 (transfert), 11 Août 1981 et 6 avril 1983 (réduction de la superficie hors oeuvre),

OBJET DE LA MODIFICATION

- Extension du lotissement par l'incorporation de nouvelles parcelles
- Subdivision de certains lots entraînant la création de nouveaux lots et de nouvelles catégories
- Modification du règlement:et du cahier des charges, Augmentation de la surface hors oeuvre nette.

LE PREFET, COMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE du
Département des ALPES MARITIMES, Officier de la Légion
d'Honneur, Officier de l'Ordre national du Mérite

VU le Code de l'Urbanisme et les textes d'application;

VU l'arrêté préfectoral du 1er mars 1980 autorisant le lotissement DOMAINE DE L'ETOILE, modifié les 11 Août 1981 et 6 avril 1983,

VU le dossier du lotissement susvisé,

VU la demande susvisée présentée par la Société d'Aménagement Foncier du DOMAINE de L'ETOILE ,

VU le dossier de l'affaire (note de présentation, programme des travaux règlement et cahier des charges du lotissement et plan parcellaire),

VU l'avis favorable de M. le Maire de LA GAUDE en date du 7 juillet 1983,

VU l'avis favorable de M. le Maire de St LAURENT-DU-VAR en date du 7 juillet 1983,

ATTENDU que Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement certifie que l'opération envisagée respecte les dispositions du Plan d'Occupation des Sols des communes de LA GAUDE et de St LAURENT-DU-VAR approuvés respectivement les 9 juin 1980 et 30 mai 1979,

CONSIDERANT :

- que le règlement du lotissement ne s'y oppose pas,
- que cette opération a reçu l'accord des co-lotis, conformément aux conditions de la double majorité requise par les dispositions de l'article L-315.3 du Code de l'Urbanisme susvisé,

VU l'avis favorable de Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement,

**** ARRETE ****

Article 1 -

- Sont autorisées conformément au dossier de l'affaire annexé au présent arrêté :

1°) Territoire de LA GAUDE

- * L'incorporation d'une parcelle cadastrée section C N°533 d'une superficie de 69 ares 40 ca portant ainsi la superficie de la partie du lotissement située sur la commune de LA GAUDE à 81ha 97a 41ca,
- * La subdivision d'un certain nombre de lots entraînant la création de nouveaux lots de deux nouvelles catégories (1 bis et 4 bis),
- * La modification du règlement et notamment du tableau (art.18)
- * La modification du cahier des charges,
- * L'augmentation de la surface hors oeuvre constructible.

Le nombre total de lots constructibles s'élève à 339.

La surface hors oeuvre nette maximale constructible fixée par le lotisseur est portée à 49.240 m² pour la partie du lotissement située sur la commune de LA GAUDE (cette surface étant calculé compte-tenu des possibilités de dépassement du coefficient d'occupation des Sols prévues par l'article III NA 15 du règlement du Plan d'Occupation des Sols).

Le dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols (soit 8253 m²) en application des articles LJ32.1a et L332.5 du Code de l'Urbanisme fera l'objet d'une participation pour sur-densité. Le montant de cette participation sera fixé ultérieurement et notifié par le service compétent.

2°) Territoire de St-LAURENT-DU-VAR

- L'incorporation de deux parcelles cadastrées section A n°1070 et 1071 d'une contenance de 76 ares 60 ca portant ainsi la superficie de la partie du lotissement située sur la commune de St-LAURENT-DU-VAR à 12 ha 18 a 60 ca,

La surface hors oeuvre nette maximale constructible pour la partie du lotissement situé sur la commune de St-LAURENT-DU-VAR sera de 2.100 m².

3) la superficie de l'ensemble du lotissement sera donc de 94ha 16a 01ca,

Article 2 - Les prescriptions du règlement du lotissement ainsi que les servitudes d'urbanisme pouvant grever le lot dont il s'agit devront être strictement respectées. .

Article 3 - Les dispositions législatives et réglementaires relatives à la conservation de la végétation arbustive et forestière devront être strictement respectées et en particulier, dans les zones vertes qui seraient éventuellement comprises dans le périmètre du terrain en cause, le débroussaillage devra être effectué périodiquement, conformément aux termes des arrêtés des 22 juillet 1969 et 6 juin 1972.

Article 4 - Toute nouvelle modification au dossier annexé au présent arrêté devra être soumise à l'examen de l'Administration Préfectorale.

Article 5 - Le présent arrêté ne préjuge en rien la décision qui pourra être prise sur toute demande de permis de construire sur le lot concerné.

Article 6 - Le présent arrêté ne dispense pas de l'obtention du certificat administratif prévu par l'article R-315.36 du code de l'urbanisme.

Article 7 - Le droit des tiers est expressément réservé.

Article 8 - Ampliation du présent arrêté sera adressé à :

- * Société d'Aménagement Foncier du Domaine de l'Etoile
15, rue Poussin - 75016 - PARIS
- * M. le Sous-Préfet, Commissaire Adjoint de la République de l'Arrondissement de GRASSE
- * M. le Maire de LA GAUDE
- * M. le Maire de St-LAURENT-DU-VAR
- * M. le Directeur Départemental de l'Equipement.

Fait à Nice, le 28.08.1983
Le Préfet, Commissaire de la République
Du Département des Alpes-Maritimes