

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DU PARC DE CAVALAIRE

PREMIERE TRANCHE Révision du 30 mai 2018

Tous les articles sont modifiés, soit sur le fond en fonction des textes,
soit sur la forme

ARTICLE 1. EXPOSE.

Les consorts DEBRAY ont décidé de créer le lotissement Parc de Cavalaire en quatre îlots successifs sous les dénominations tranches 1 - 2 - 3 – 4, par arrêté préfectoral du 20 novembre 1951.

•La tranche 1 (lots n°1 à 58) a été approuvée par Monsieur le Préfet du Var, par arrêté en date du 20 novembre 1951,

Le plan de lotissement, dressé à l'échelle de 1/1000, indique la division du terrain en 58 lots, les servitudes imposées, la position des conduites et délimite les espaces communs.
L'application de ce cahier des charges à un 59ème lot a été approuvée par Arrêté de Monsieur le
Préfet du Var en date du 26 Mai 1955.

Le périmètre du Parc est un élément contractuel liant les colotis entre eux, tout changement de ce périmètre : addition de lot ou division de lot, doit être soumis à l'Assemblée Générale et approuvé avec une majorité des 2/3 des propriétaires des lots représentant la moitié des surfaces ou la moitié des propriétaires des lots représentant 2/3 des surfaces.

Les ventes futures sont soumises au présent cahier des charges.

ARTICLE 2 : PROPRIÉTÉ – JOUSSANCE.

Les acquéreurs subiront les servitudes passives conventionnelles ou d'ordre administratif et profiteront des servitudes actives, sans recours contre les vendeurs.

ARTICLE 3 : PLAN ET BORNAGE.

Les ventes se feront sur la base des superficies définies dans le plan cadastral actualisé, et dans le respect des bornages initiaux

ARTICLE 4 : CLOTURES ET MURS DE SOUTENEMENT.

Tous les terrains construits et non construits doivent être clôturés.
Les clôtures doivent être établies à cheval sur la limite séparative.

Sauf si un mur de soutènement est nécessaire à cause du relief du sol, les clôtures seront constituées soit par un mur bahut de 40 cm maximum de hauteur, surmonté d'une partie ajourée de 1.50 m maximum doublée d'une haie dont la hauteur devra être inférieure à 2 m, soit par une haie vive d'arbustes à feuillage persistant, plantée sur la ligne de mitoyenneté, dont la hauteur devra être inférieure à 2 m, soit par un grillage d'une hauteur inférieure à 2 m doublée d'une haie dont la hauteur devra être inférieure à 2 m.

Toutefois, si le relief du sol y oblige, les acquéreurs pourront construire des murs de soutènement établis sur leurs propres fonds mais ils auront alors l'obligation de planter au couronnement des plantes rampantes (par exemple : ficoïdes, romarin pleureur, géranium lierre).

Les murs de soutènement destinés à tenir un remblai seront limités à 1m50. Ceux destinés à tenir un front de taille ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0m50.

Le rachat de toute mitoyenneté aura lieu conformément à la loi.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toutes difficultés y relatives, sans que les vendeurs puissent être mis en cause pour quelque raison que ce soit.

ARTICLE 5 : RESEAUX.

Les acquéreurs se brancheront à leurs frais sur toutes les canalisations desservant le lotissement. Ils feront leur affaire personnelle de tout contrat à intervenir avec le service des eaux ainsi qu'avec le fournisseur d'énergie.

Branchements téléphoniques : dans le cas d'une mise en place de la fibre optique, les branchements devront être effectués au moyen de lignes souterraines.

Si pour l'équipement des lots, une alimentation aérienne ou souterraine devait traverser les terrains, le preneur serait tenu de subir, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, la servitude de passage.

ARTICLE 6 : ASSAINISSEMENT.

L'évacuation des eaux de W.C. et autres eaux usées devra être faite conformément aux règlements d'hygiène de la commune de CAVALAIRE, ou à défaut, conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental. Pour tout branchement, une taxe de raccordement sera perçue au bénéfice de l'A.S.A. du Parc de Cavalaire.

Propriété des branchements :

Le regard de façade situé sur le domaine du Parc est propriété du Parc. Par contre, les dispositifs de lutte contre les effluents et odeurs devront être réalisés à l'intérieur de la propriété et leur entretien restera à la charge des propriétaires.

Les eaux pluviales canalisées provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, ainsi que les eaux de piscine, doivent être conduites dans des caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées. Un bassin de rétention peut être exigé.

ARTICLE 7 : SERVITUDES.

Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment par lot (Arrêté préfectoral du 24 octobre 1957).

1° DESTINATION DES LOTS

1.1° Le lot n°1 est destiné à la construction d'un hôtel ; une bande de 10 m de largeur sur tout le périmètre du lot est frappée de servitude non aedificandi. La construction de cet hôtel est assujettie par ailleurs aux stipulations de l'article 9 ci-après.

2.1° Les lots 5 et 6 seront cédés pour une utilisation commerciale à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas être à l'origine de nuisances pour les habitations voisines; ils sont frappés d'une servitude non aedificandi sur une bande de 7 m de largeur au long de la façade des terrains donnant sur la mer et 4 m de largeur au long des autres côtés des terrains.

Les constructions sur ces deux lots seront assujetties aux stipulations de l'article 9 ci-après.

3.1° Les lots 18 et 19 d'une part et 20 et 21 d'autre part seront cédés pour une utilisation commerciale à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas être à l'origine de nuisances pour les habitations voisines; ils sont frappés d'une servitude non aedificandi sur une bande de 4 mètres de largeur, et de 5 m en arrière de la voie d'accès. Les constructions sur ces quatre lots seront en outre assujetties aux stipulations de l'article 9 ci-après.

4.1° Les lots 30 - 31 - 40 - 41 seront cédés pour une utilisation commerciale à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas être à l'origine de nuisances pour les habitations voisines. Ces constructions seront assujetties aux stipulations de l'article 9 ci-après.

5.1° Le lot 53 sera cédé soit à des fins administratives, soit pour une utilisation commerciale à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas être à l'origine de nuisances pour les habitations voisines. Il sera donc soumis aux conditions fixées au paragraphe 4 précédent.

6.1° Les lots 55 - 56 - 57 - 58 pourront être cédés pour une utilisation artisanale à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et qui ne soit pas à l'origine de nuisances pour les habitations voisines.

Ils sont en principe frappés d'une servitude non aedificandi sur une bande de 4 m de largeur, sur tout le périmètre et de 5 m en arrière de la voie d'accès.

Les constructions seront assujetties aux stipulations de l'article 9 ci-après.

La totalité des autres lots devra obligatoirement constituer une zone résidentielle.

Toutefois, les acquéreurs pourront y exercer des professions libérales et y domicilier les sièges sociaux ou administratifs de sociétés, à la condition que l'usage de cette faculté n'entraîne aucune manipulation de marchandise d'aucune sorte et ne soit pas à l'origine de nuisances pour les habitations voisines.

Les acquéreurs pourront également exercer la profession de loueur en meublé, à la condition qu'ils se conforment aux règlements de police et que les locaux soient occupés par des personnes de bonnes vie et mœurs.

2° SERVITUDE NON AEDIFICANDI

Les espaces libres de toute construction doivent être paysagers et/ou plantés.

La superficie du terrain laissée libre de toute construction doit représenter au minimum 20% de la surface totale. Voir définition en annexe

Le plan détaillé d'état des lieux joint à la demande d'autorisation de construction devra notamment indiquer les arbres de haute tige existants, les masses végétales significatives et la topographie afin de permettre d'établir un diagnostic précis du caractère paysager existant.

- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige au minimum par tranche de 0 à 3 emplacements dans les parkings collectifs.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres de haute tige à raison de 3 pour 1.
- Une bande de 4 m de largeur sur tout le périmètre des lots est frappée d'une servitude non aedificandi. Cette zone est portée à 10 mètres de largeur pour la partie des terrains constituant une façade sur la mer et de 5 mètres en arrière de la voie d'accès.

En aucun cas l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface du lot. Voir définition en annexe

Dans le cas de constructions nouvelles réalisées intégralement de plain pied, ce coefficient d'emprise au sol peut être majoré de 50% (sous couvert de respecter le coefficient d'espace libre)

3° SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI – CONDITION DE MESURE :

La hauteur des constructions sera déterminée selon les règles ci-après :

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

Le point de départ de la hauteur permise sera le niveau moyen entre les angles de la construction avant tous travaux.

Pour éviter toute contestation à ce sujet, un procès-verbal de nivellement, avec rattachement à un repère extérieur fixe, sera dressé par le géomètre agréé par le vendeur.

2 - Hauteur absolue

2.1 La hauteur des constructions à toitures pentes ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 7,50 m au faîte. La hauteur des constructions à toiture terrasse ne peut excéder 6,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

2.2 La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne pourra excéder 2 m.

2.3 Au-dessus de la hauteur imposée, sont autorisés :

Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 m au-dessus du faîte ou de l'acrotère des toitures terrasses, les garde-corps à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

3 - Façades

Tout en respectant les règles de hauteur définies à l'article 2.1, le nombre de niveaux sur la projection des façades (hors niveaux souterrains) ne doit pas excéder un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau (R+1).

Toutefois, un décalage de niveau à l'intérieur d'une même construction est autorisé, lorsque ce décalage suit la pente du terrain, mais sans que le nombre de niveaux n'excède en aucun point R+1 et sans que la projection des façades n'excède R+2.

Pour les bâtiments neufs, les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

4 - Couvertures

Les toitures à pentes, les toitures-terrasses, et les toitures mixtes sont autorisées.

Les pentes des toitures ne peuvent en aucun cas dépasser 35 %.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être rondes, de type "canal", "romane", ou "stop". La tuile plate mécanique est interdite.

Les cheminées et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

4° PISCINE – GARAGE - STATIONNEMENT

Les piscines et leur plage devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux clôtures, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de construction avec garages ceux-ci doivent être compris dans les constructions principales. Toutefois, lorsque le relief naturel du sol rendra cette condition difficile ils pourront être enterrés et implantés en limite séparative s'ils ne dépassent pas le terrain naturel de plus de 0,80 m.

Les garages situés en aval des voies (sauf la RD 559) et dont la hauteur ne dépasse pas 1,20 m par rapport au niveau moyen de la chaussée, pourront être implantés dans la bande des 5 m par rapport à l'alignement de la voie, sans que la distance par rapport à celle-ci ne soit inférieure à 1,50 m. Dans ce cas, l'accès devra comporter les dégagements nécessaires pour assurer les meilleures conditions de visibilité.

Les garages situés en amont des voies (sauf la RD 559) pourront être implantés dans la bande des 5 m par rapport à l'alignement de la voie, sans que la distance par rapport à celle-ci ne soit inférieure à 1,50 m. Dans ce cas, l'accès devra comporter les dégagements nécessaires pour assurer les meilleures conditions de visibilité.

Les abris de jardins pourront être implantés en limite séparative.

ARTICLE 8 : ABLOTISSEMENT.

Si un acquéreur se rend propriétaire de plusieurs lots pour n'édifier qu'un seul bâtiment, la servitude non aedificandi entre les lots sera supprimée et il ne subsistera que celle intéressant le pourtour de l'îlot ainsi constitué.

ARTICLE 9 : CONSTRUCTIONS.

La destination des constructions, leur hauteur et leur implantation sont régis par l'article 7 ci-dessus.

1 - les lots faisant partie de la tranche 1 seront assujettis aux servitudes suivantes :

Les constructions ayant en totalité ou en partie un caractère commercial ou administratif ne pourront être élevées que sur les lots 1 - 5 - 6 - 18 - 19 - 20 - 21 - 30 - 31 - 40 - 41 - 53 - 55 - 56 57 et 58. 41 Elles ne pourront dépasser un étage sur rez-de-chaussée, cependant uniquement pour les lots 30-31-40 et 41 elles ne pourront dépasser deux étages sur rez-de-chaussée.

2 - Les constructions devront être édifiées sous le contrôle d'un architecte et les plans soumis à l'architecte du parc pour avis sur la conformité au cahier des charges du lotissement avant dépôt en mairie de la demande de permis de construire.

3 - De convention expresse, il ne pourra être édifié que des constructions dans l'esprit de l'architecture régionale. Ces constructions devront avoir quatre façades, et seront couvertes en tuiles rondes ou romaines ou en terrasse.

Les constructions à caractère provisoire sont rigoureusement interdites.

ARTICLE 10 : PLANTATIONS.

Tout en respectant les règles imposées par les articles 670 - 671 - 672 - 673 du Code Civil, pourront être plantées toutes les essences de plantes, arbustes ou arbres de haute futaie.

Toutefois, en aucun cas, le propriétaire d'un lot ne pourra planter des arbres de telle manière qu'ils constituent un rideau susceptible de masquer la vue d'un lot voisin.

Les acquéreurs auront l'obligation de préserver ou planter dans l'année qui suivra l'achèvement de leur construction cinq arbres au moins, de leur choix, par 1 000 m² de terrains acquis.

ARTICLE 11 : ELEVAGE.

Dans aucun des lots, il ne pourra être fait l'élevage d'animaux susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ou d'être bruyantes. L'élevage des coqs est formellement prohibé.

ARTICLE 12 : VOIERIE.

1. Le sol des voies demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique.

2. Les routes sont communes aux acquéreurs jusqu'à leur incorporation éventuelle dans le réseau communal. Leur entretien est assuré par l'Association Syndicale qui en définit les modalités. Chaque acquéreur y a les droits de passage les plus étendus mais ne doit pas y faire stationner les véhicules.

3. Le stationnement est interdit en dehors des zones prévues à cet effet.

4. Les propriétaires de lots ne pourront se servir de la rue que pour l'usage exclusif de leur immeuble. Ils s'interdiront le droit d'établir ou de consentir qu'il soit établi sur leur terrain un passage pouvant donner accès sur la rue aux immeubles avoisinants non compris dans le lotissement.

5. Le syndicat pourra s'opposer au débouché sur les voies du lotissement, de rues ouvertes par des tiers. Il pourra aussi faire clore ces voies aux limites du présent lotissement.

6. Afin de préserver l'état des voies, le tonnage des véhicules autorisés à circuler dans le lotissement est limité. Une demande de dérogation pour la circulation des véhicules de plus de 15 tonnes devra être faite à l'ASA.

ARTICLE 13 : ASSOCIATION SYNDICALE.

Pour toutes les questions d'hygiène, d'entretien commun de la voirie et des espaces verts, il a été constitué une association des propriétaires du lotissement régie par les lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888 et 22 juillet 1912, et du règlement d'administration publique du 9 mars 1894.

Chaque acte de vente mentionnera l'adhésion obligatoire de l'acquéreur à l'Association Syndicale Autorisée des propriétaires du Parc de Cavalaire.

ARTICLE 14 : DOMICILE – JURIDICTION.

Pour tous effets des actes d'acquisition, domicile est élu par les vendeurs en l'étude de Maître CONDROYER et successeurs, notaire à COGOLIN (VAR) qui sera dépositaire du cahier des charges

Les différents qui pourraient surgir quant à l'application du présent cahier des charges sont de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire. A cet effet les acquéreurs seront tenus de faire élection de domicile dans une commune de l'arrondissement.

ANNEXES

DEFINITIONS

ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de constructions sont assimilés aux espaces plantés et paysagers situés dans l'assiette d'un projet immobilier.

Ainsi, ne sont pas considérés comme des espaces libres de constructions :

- Les projections verticales du volume des constructions, saillies, tous débords et surplombs inclus ;
- Les piscines, leurs locaux techniques et leurs plages maçonneries (revêtement sur dallage béton) attenantes ;
- Les parties de terrain affecté à usage de voie ;
- Les terrasses maçonneries ;
- Les dalles de toit terrasse plantées ;
- Les dalles de sous sol plantées et/ou aménagées en jardin où l'épaisseur de terre végétale est inférieure à 2,50 mètres ;
- Les aires de stationnement sauf si elles sont traitées en dalle gazon ou en gravier sur géotextile.

Sont pour autant considérés comme des espaces libres de constructions :

- Les accès (même bétonnés) ;
- Les aires de stationnement traitées en dalle gazon ou en gravier sur géotextile ;
- Les dalles de sous sol plantées et/ou aménagées en jardin, sous réserve que l'épaisseur de terre végétale soit supérieure ou égale à 2,50 mètres ;

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans le règlement du Plan Local d'urbanisme correspond à la projection verticale du volume de la construction, saillies, tous débords et surplombs inclus.

Sont exclus de cette notion : les accès (même bétonnés), les aires de stationnement traitées en dalle gazon ou gravier sur géotextile, les piscines.

Les terrasses et les plages des piscines ne sont pas prises en compte dès lors que celles ci ne sont pas réalisées en élévation sur des fondations significatives.