

S.C.I. Domaine du Pin de la Lègue.



RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Partie Constructive

(R.I.C.)

Mis à jour à la suite du C.A. du 27 au 29 avril 2022
Mis à jour à la suite du C.A. du 12 au 14 décembre 2022
Mis à jour à la suite du C.A. du 19 au 21 avril 2023
Mis à jour à la suite du C.A. 02 au 04 octobre 2024

2700 RD4 - CS 70095 - 83603 Fréjus Cedex
Tél. 04.98.11.84.40 – Fax. 04.94.40.87.94
www.domainedupindelalegue.fr

N° R.C.S. : FREJUS 783 073 570 – Capital : 575.962 €

SOMMAIRE

Préambule

Article 1 : Aménagement des îlots

- 1.1.** Environnement
- 1.2.** Types d'habitations de loisirs
- 1.3.** Règles de calcul de la surface d'emprise au sol sur les îlots
- 1.4.** Mise en place d'une installation sur un îlot
- 1.5.** Déconstruction et reconstruction sur site
- 1.6.** Installation en kit (H.L.L.)
- 1.7.** Caravane
- 1.8.** Travaux d'aménagement
 - 1.8.1.** Autorisation
 - 1.8.2.** Règles à respecter
 - 1.8.2.1.** Interdiction de la surélévation des terrains plats
 - 1.8.2.2.** Travaux de surélévation ou de surplomb des installations
 - 1.8.2.3.** Les planchers maçonnés
 - 1.8.2.4.** Mur de soutènement et mur de remblaiement
 - 1.8.2.5.** Cave, vide sous mobil-home et vide sanitaire
 - 1.8.2.6.** Aménagement et occupation sous terrasse
 - 1.8.2.7.** Abri de jardin, jacuzzi et piscine
 - 1.8.2.8.** Travaux d'entretien et de réparation de l'installation
 - 1.8.2.9.** Toit une pente et double-pente
 - 1.8.2.10.** Extension
 - 1.8.2.11.** Auvent
 - 1.8.2.12.** Annexe : tonnelle, pergola, carport :
 - 1.8.2.13.** Véranda
 - 1.8.2.14.** Terrasse maçonnée
 - 1.8.2.15.** Terrasse bois
 - 1.8.2.16.** Parking
 - 1.8.2.17.** Clôture
 - 1.8.2.18.** Coffre
 - 1.8.2.19.** Climatiseur
 - 1.8.2.20.** Tout à l'égout (T.A.E)
 - 1.8.2.21.** Électricité
 - 1.8.2.22.** Bouteille de gaz
 - 1.8.2.23.** Haies privatives
 - 1.8.2.24.** Bornes cadastrales
 - 1.8.2.25.** Antenne parabolique
 - 1.8.2.26.** Écoulement des eaux de ruissellement
 - 1.8.2.27.** Compteur d'eau
 - 1.8.2.28.** Panneaux solaires
 - 1.8.2.29.** Numéro d'îlot
 - 1.8.2.30.** Vidéo surveillance
- 1.9.** Responsabilité de l'associé et de son entrepreneur
- 1.10.** Installations précaires et stationnement
- 1.11.** Les installations délabrées
- 1.12.** Débroussaillage et nettoyage
- 1.13.** Remise en conformité de la parcelle
- 1.14.** Contrôles des parcelles
- 1.15.** Fiscalité après travaux
- 1.16.** Pénalités
- 1.17.** Référentiel

Le présent règlement a été élaboré en application des dispositions générales du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières relatives aux P.R.L. (Parc Résidentiel de Loisirs), des dispositions du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Fréjus et des prescriptions du P.P.R.I.F. (Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêts).

Il pourra être modifié sans préavis en cas de modification des dispositions législatives ou réglementaires issues de ces textes.

Il pourra appliquer des mesures plus strictes que les réglementations en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Fréjus et des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (P.P.R.I.F.) tant que le contenu du règlement est licite et certain (article 1123 du code civil).

Tous les travaux sont soumis à accord préalable des services techniques

ARTICLE 1 : Aménagement des îlots

Le délai d'instruction de la demande de travaux est de 15 jours minimum à partir de la date de réception du dossier complet. Une réponse sera donnée dans un délai de deux mois. La non-réponse ne vaut pas accord tacite.

Le dossier ne sera examiné qu'à la double condition ; d'une part, que la parcelle soit en conformité avec les règles applicables dans le présent règlement et d'autre part, que l'associé soit à jour du paiement de l'ensemble de ses charges.

Dans l'hypothèse où la parcelle ne serait pas en conformité, les délais d'instruction seront suspendus jusqu'à parfaite régularisation.

L'autorisation de travaux délivrée a une durée de validité de six (6) mois.

1.1. Environnement :

Une attention particulière est à apporter au respect de l'environnement.

1.2. Types d'habitation de loisirs :

Sont admis au Domaine les caravanes, les résidences mobiles de loisirs (R.M.L, anciennement appelées mobil-homes), les habitations légères de loisirs (H.L.L) conformes aux normes en vigueur.

Les installations à étage et l'aménagement sur toiture sont interdites.

Les roulottes, les yourtes, les Tiny house et autres installations insolites seront interdites.

Une séparation minimum d'un mètre doit être impérativement respectée :

- Entre les installations (H.L.L, R.M.L, caravane et auvent),
- Entre les installations et les limites de parcelles,
- Entre les installations et les arbres (troncs et/ou grosses branches).

Il faut laisser obligatoirement un passage de libre circulation autour des installations (de 0,60m minimum).

1.3. Règles de calcul de la surface d'emprise au sol sur les îlots :

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) :

Celui-ci est limité à 20% de la surface totale de l'îlot.

Exemple : pour 200 parts sociales (environ 200m²) = 200 x 0,20 = 40m² maximum autorisé.

Les éléments qui forment de l'emprise au sol sont : les installations (R.M.L, H.L.L et caravane) et les aménagements (terrasse et auvent non accolés aux installations et non amovibles).

En d'autres termes, les R.M.L, H.L.L et caravanes présentes sur l'îlot ne doivent pas excéder 20% de l'emprise au sol de l'îlot, leurs auvents et terrasses accolés et amovibles ne comptant pas dans le C.E.S.

En tout état de cause, 50% de la superficie de l'îlot doit permettre l'infiltration naturelle des eaux quelle que soit la somme du calcul du C.E.S. et des autres éléments construits non soumis au C.E.S.

La hauteur maximum autorisée de l'installation est de 3,00m et/ou de 3,70m au faîtage par rapport au terrain naturel. Selon la configuration du terrain une adaptation peut être accordée par les services techniques.

La surface de la R.M.L (Résidence Mobile de Loisirs, anciennement mobil home) ne peut excéder 40m².

Remarque : Les RML doivent rester immédiatement tractables (grutage interdit) et sans obstacle empêchant la sortie (arbre, haie, restanque...).

La surface d'une H.L.L. (Habitation Légère de Loisirs) ne peut excéder 35m². Sa surface de plancher est inférieure ou égale à 35m² (Code de l'Urbanisme Article R421.2).

Deux installations peuvent être installées par îlot numéroté (R.M.L. / H.L.L. / caravane), sauf pour les parcelles comportant 1 numéro général et 2 numéros d'îlots.

1.4. Mise en place d'une installation sur un îlot :

La demande doit comprendre le descriptif de l'installation, un plan d'implantation de toutes les installations et aménagements de la parcelle (y compris arbres, parking, dallage, pergola, carport...).

Elle doit préciser si les travaux seront réalisés par l'associé lui-même ou par un professionnel dûment désigné.

Dans tous les cas, une demande d'admission avec ou sans grutage sera déposée auprès des services techniques du Domaine.

Le tarif à appliquer en cas de grutage sera celui en vigueur à la date de mise en place de l'installation et non à la date de la demande de travaux ou de grutage.

Remarques importantes :

- L'associé, acheteur éventuel d'une nouvelle installation, doit vérifier avant de passer commande, la possibilité d'implantation sur l'îlot concerné et attendre la validation écrite de la demande de travaux.

À l'intérieur du Domaine les installations sont tractées par un véhicule. La circulation des véhicules de plus de 10 tonnes en charge est interdite sauf engin pour le grutage :

- Pour le changement d'installation, l'ancienne sera sortie du Domaine (parking extérieur compris) avant livraison et mise en place de la nouvelle ;
- Pour le transfert d'une installation R.M.L ou H.L.L, caravane ou cellule, d'un terrain à un autre terrain au sein du Domaine, un accord préalable des services techniques est exigé.
- La mise en place d'une nouvelle installation doit faire l'objet d'une validation sur îlot, les services techniques se réservent le droit de refuser la mise en place d'une installation par un engin de levage, s'ils estiment que celui-ci n'est pas nécessaire techniquement.
- Les dégâts occasionnés lors de la mise en place d'une installation seront pris en charge exclusivement par l'associé concerné.

1.5. Déconstruction et reconstruction sur site :

La déconstruction sur site est possible par un professionnel ou par l'associé dans un délai de 1 mois maximum. L'ensemble des déchets devront être évacués en extérieur, l'accès à la déchetterie du domaine pour ce type de travaux n'est pas autorisé.

La reconstruction d'installation (R.M.L. / H.L.L. / caravane) est autorisée sur site dans un délai de 3 mois maximum, la parcelle ainsi que la reconstruction devront être remises en conformité.

La vérification et validation des travaux devra obligatoirement être faite par un bureau de contrôle (notamment pour l'installation gaz, l'installation électrique, la tenue au feu des matériaux mis en place et la solidité du châssis). L'attestation de conformité du bureau d'étude devra être fournie aux services techniques.

1.6. Installation en kit (H.L.L.) :

L'installation en kit (aux normes CE) est autorisée pour les H.L.L. jusqu'à 35m², Sa surface de plancher est inférieure ou égale à 35m² (Code de l'Urbanisme Article R421.2).

L'installation en kit est autorisée dans le cas où les travaux sont effectués uniquement par une entreprise et dans un délai maximum de 3 mois. Ces types de travaux sont autorisés du 01 octobre au 30 juin, cela implique qu'il ne sera plus donné d'autorisation de travaux après le 31 mars.

1.7. Caravane :

Une caravane rentre dans le calcul du C.E.S. même si elle conserve ses moyens d'attelage et peut être déplacée par simple traction.

La caravane mise en place ou déplacée par des moyens de levage est assimilée à une H.L.L.

Une caravane peut être entretenue et réparée sans déconstruction. La pose d'un bardage et d'un double toit assimile la caravane à une H.L.L.

Uniquement pour les parcelles comportant un numéro général et deux numéros îlots, une caravane peut être autorisée en 3^{ème} installation si elle garde ses moyens d'attelage et sa mobilité par simple traction.

1.8. Travaux d'aménagement :

Les entreprises et les artisans sont autorisés à entrer dans le Domaine sous condition d'avoir rempli les formalités nécessaires et obtenu l'autorisation des travaux par les services techniques.

Les entreprises choisies par l'associé doivent être en règle vis-à-vis de l'administration du Domaine et des services de l'Etat (immatriculations Kbis, déclarations fiscales et sociales, assurances multirisques professionnels, responsabilité civile, déclaration d'embauche des salariés, etc...).

Les entreprises choisies par l'associé devront être en mesure de présenter ces documents lors de contrôles spontanés effectués sur place par le Domaine, par l'Inspection du Travail ou d'autres services de l'état.

Les travaux sont interdits le samedi, dimanche et jours fériés. Ils sont autorisés du 01/09 au 30/06 en semaine entre 08h00 et 18h00. Les travaux engendrant du bruit ne seront pas autorisés entre 12h00 et 14h00. Tout travail en dehors des jours et des heures précitées devra faire l'objet d'une autorisation préalable demandée auprès des services techniques.

À la fin de tous travaux, le sociétaire doit obligatoirement remettre aux services techniques un document de fin de travaux. En cas de non-retour de ce document le service technique n'étudiera pas de futures demandes, et le sociétaire encourra des pénalités.

1.8.1. Autorisation :

Tout type de travaux envisagés sur un îlot doit faire l'objet d'une acceptation des services techniques. La demande complète de travaux doit être déposée au moins 15 jours avant le début programmé des travaux.

En cas de refus de la demande de travaux, le Domaine ne peut être tenu pour responsable si l'associé a anticipé des dépenses (achat d'installations ou de matériaux).

L'interruption des travaux, appliquée pendant la période du 01/07 au 31/08, suspend de 2 mois le délai des six (6) mois accordé initialement par les services techniques.

Cette demande doit **impérativement** comporter :

- Un plan à l'échelle 1/100ème coté de chaque face, coupe de profil, photo insertion dans le site, suffisamment détaillé pour prendre en compte l'ensemble du projet et son implantation précise sur la parcelle,
- Pour un terrain pentu : une coupe du projet avec points altimétriques. Ces derniers devront être respectés lors de la réalisation,
- Un descriptif détaillé des travaux et des matériaux utilisés, selon norme en vigueur
- La liste des entreprises qui effectuent les travaux,
- Les dates de début et de fin des travaux qui doivent être respectées, sous réserve naturellement des aléas climatiques,
- Les documents administratifs de l'entreprise choisie par l'associé (Kbis de moins de 3 mois, attestation RC professionnelle),
- Un permis "feu " en cas de travaux avec flamme nue (soudure) ou avec étincelles (meulage, découpage, etc...).

L'associé doit effectuer les travaux (ou les faire réaliser par son entreprise sous-traitante) dans les règles de l'art et respecter ou faire respecter les normes de construction spécifiées dans les N.F. (norme française) DTU (documents techniques unifiés) ou tous autres documents fixant les normes constructives adaptées.

L'associé ou l'entreprise qui effectue les travaux doit être en mesure de présenter, à tout contrôle, l'autorisation de travaux dûment visée par les services du Domaine.

Une visite de contrôle est effectuée par les services techniques en cours de travaux puis en fin de travaux pour vérifier l'adéquation entre la demande acceptée et les travaux réalisés. Ces visites peuvent être effectuées même en l'absence des associés ou des entreprises. Un courrier certifiant la conformité des travaux sera émis par les services techniques.

Dans l'hypothèse où les travaux ne correspondraient pas à l'autorisation de travaux accordée, soit par constatation en cours de réalisation, soit à la fin des travaux, l'associé devra impérativement, sur première demande écrite des services techniques, procéder à la démolition de la non-conformité dans un délai de 15 jours.

Passé ce délai, le Domaine appliquera une pénalité journalière de 5 unités de base par jour de retard et saisira, par voie de référé, le tribunal compétent pour demander la démolition aux frais avancés de l'associé, outre les frais de procédure.

L'autorisation et la réception de travaux signées par le Domaine ne valident pas la bonne exécution technique des travaux réalisés vis-à-vis des normes en vigueur mais uniquement leur conformité au présent règlement constructif.

Les travaux restent sous la responsabilité de l'associé qui les a réalisés ou fait réaliser.

Lors de l'achat d'une parcelle il appartient à l'acheteur de s'assurer que les travaux réalisés par tous les sociétaires précédents sont conformes aux normes en vigueur et il les accepte donc en l'état, sans possibilité de recours contre le Domaine.

1.8.2. Règles à respecter :

L'accès du Domaine est interdit à tous produits, substances ou matériaux susceptibles de constituer un risque, un danger ou un désordre à la santé ou à l'ordre public ou de participer à la réalisation d'ouvrages non autorisés dans le présent règlement.

1.8.2.1. Interdiction de la surélévation des terrains plats :

Toute surélévation des terrains plats est interdite.

1.8.2.2. Travaux de surélévation ou de surplomb des installations :

La surélévation des installations ainsi que le surplomb autorisé sont limités à 1 mètre.

1.8.2.3. Les planchers maçonnés :

Les planchers maçonnés type « poutrelles/hourdis » et métalliques type « poteaux/planchers » sont strictement interdits.

1.8.2.4. Mur de soutènement et mur de remblaiement :

La hauteur des murs de soutènement et des murs de remblaiement (en maçonnerie ou en gabions faits sur place), pour la mise à niveau du terrain, ne doit pas excéder une hauteur de 1,50m au-dessus du sol naturel.

Les murs sont à recouvrir dans tous les cas en pierre de parement. Il est interdit de laisser les parpaings apparents.

En cas de murs en escalier, ils doivent être espacés de 1m avec obligation de planter des végétaux n'entraînant pas l'affaiblissement de la structure des murs et dissimulant partiellement le mur supérieur.

La construction de ces murs sera soumise à l'approbation des services techniques.

1.8.2.5. Cave, vide sous mobil-home et vide sanitaire :

Les caves et vides sous mobil-home sont interdits. L'aménagement sous R.M.L. et H.L.L. sont interdits.

Sont permis, les vides sanitaires et ce, conformément aux règles de l'urbanisme, ils auront une hauteur maximum de 1m. Le vide sanitaire doit être habillé uniquement à claire-voie.

1.8.2.6. Aménagement et occupation sous terrasse :

Les aménagements et occupations sous terrasse sont strictement interdits. La partie basse des terrasses doit également être habillée à claire-voie.

1.8.2.7. Abri de jardin, jacuzzi et piscine :

Les abris de jardin sont interdits.

Seuls les jacuzzis et les piscines gonflables, d'une superficie de bassin inférieure à 10m², sont autorisés après accord des services techniques. La vidange doit être raccordée obligatoirement, au réseau d'égout de la parcelle. Une vérification sera réalisée par le service technique.

Les jacuzzis et les piscines gonflables doivent être enlevés hors séjour du sociétaire, de ses ayants droits et de invités gratuits ou payants.

1.8.2.8. Travaux d'entretien et de réparation de l'installation :

Des travaux d'entretien et de réparation de l'installation peuvent se faire sans atteinte à la structure de base. Ils comprennent : le bardage, la toiture, les changements de portes et fenêtres et des travaux d'isolation qui ne modifient pas les dimensions initiales de l'installation

La vérification et validation des travaux devra obligatoirement être faite par un bureau de contrôle (notamment pour l'installation gaz, l'installation électrique, la tenue au feu des matériaux mis en place et la solidité du châssis). L'attestation de conformité du bureau d'étude devra être fournie aux services techniques.

1.8.2.9. Toit une pente et double-pente :

Il doit être solidaire de l'installation et sans appui au sol. La pente à respecter ne doit pas excéder 30%.

La hauteur maximum autorisée est de 3m à l'égout (gouttières) et 3,70m au faîtage (au-dessus du sol naturel).

Les matériaux à utiliser doivent être soumis préalablement à l'accord des services techniques et ne peuvent, en tout état de cause être ni en tôles plastiques, ni en Onduline (liste non exhaustive).

1.8.2.10. Extension :

L'extension d'une installation est interdite.

1.8.2.11. Auvent :

Dans tous les cas, l'auvent ne rentre pas dans le C.E.S. s'il est accolé et amovible.

1.8.2.11.1. L'auvent est autorisé devant une H.L.L. et peut-être tout ou en partie fermé par des bâches de protection en PVC souple.

Une partie de l'auvent peut cependant être fermé par des cloisons bois, panneaux thermotops, volets roulants, baies vitrées (ensembles démontables, à condition que la surface totale de l'H.L.L. + la partie fermée de l'auvent n'excède pas 35m².

Cette partie « en dur » de l'auvent pourra accueillir un coin cuisine composé de rangements adaptés ainsi que des branchements (eau, gaz, électricité) adaptés.

1.8.2.11.2. L'auvent est autorisé devant une **R.M.L.**, il peut-être tout ou en partie fermée par des bâches de protection en PVC souple (rien de maçonné) et doit être désolidarisé de l'installation avec des poteaux non-scillés au sol et fixés sur platines démontables. Si la surface totale de la R.M.L. (installation + partie de l'auvent fermée) n'excède pas 40m², cette partie fermée par bâches permet l'aménagement d'un coin cuisine composé de rangements adaptés ainsi que des branchements (eau, gaz, électricité) dé-connectables. Ce coin cuisine peut être fermé par des cloisons bois, panneaux thermotops, volets roulants, baies vitrées (ensemble démontable).

Les matériaux utilisés doivent être soumis préalablement à l'accord des services techniques et ne peuvent, en tout état de cause, être ni en tôles plastiques, ni en Onduline.

1.8.2.11.3. L'auvent est interdit devant une **caravane**.

1.8.2.12. Annexe : tonnelle, pergola, carport :

Ces annexes amovibles et non accolées à l'installation ne créent pas d'emprise au sol et ne rentrent pas dans le calcul du C.E.S, mais elles sont prises en compte dans le calcul des 50% de la surface pouvant être aménagé sur la parcelle.

Ces annexes doivent être amovibles et démontables et ne sont pas aménageables. Les 4 cotés doivent rester libres. La couverture peut être de type végétal vivant, en toile, en tissus ou rigide.

L'utilisation de canisse et autre matériaux inflammables est interdite.

1.8.2.13. Véranda :

Les vérandas sont interdites.

1.8.2.14. Terrasse maçonnée :

La terrasse maçonnée de moins de 0,20m de hauteur par rapport au point le plus bas du sol naturel sur lequel elle sera posée est autorisée.

La surface de la terrasse entre dans le calcul du C.E.S. si elle n'est pas accolée à l'installation.

Les terrasses existantes dépassant 0,20m seront soumises à destruction ou à restriction.

1.8.2.15. Terrasse bois :

Elle est autorisée jusqu'à une hauteur de 1m maximum par rapport au point le plus bas du sol naturel sur lequel elle sera posée.

Elle doit être démontable, posée sans ancrage au niveau du sol naturel ou sur plots maçonnés ne dépassant pas la surface du sol naturel.

Elle ne crée pas d'emprise au sol si elle est accolée à l'installation, ou non accolée amovible et démontable.

1.8.2.16. Parking :

Un parking pour véhicule d'un minimum de 2,50m de large sur 5m de long est obligatoire sur chaque îlot. Il doit être aménagé côté route du hameau. Dans la mesure du possible, un deuxième parking est préconisé.

Le stationnement des véhicules est règlementé (voir article 6 du règlement administratif).

1.8.2.17. Clôture :

Les portails, chaînes et portillons à l'entrée de la parcelle sont autorisés. Ils doivent être démontables, non verrouillés par une serrure ou un cadenas et ouvrables à tout moment. L'accès doit rester libre et dégagé « en cas d'intervention urgente ».

Les brise-vues constituées de matériaux souples (bâches ou tissus) sont autorisés uniquement entre les parcelles et uniquement pendant la présence des occupants.

Les claustras rigides en bois ou matériaux durs (composites ou autres) sont interdits.

Les brise-vues coté route ou boulevard sont également interdits.

En cas de verrouillage des accès aux parcelles, les services techniques et les autorités peuvent avoir à détruire toute entrave à la bonne circulation pour une intervention urgente.

L'associé responsable ne pourra en aucun cas en demander réparation. Si la démolition de ladite entrave implique des coûts induits, ils seront à minima refacturés systématiquement à l'associé.

Les clôtures basses d'une hauteur maximum de 0,80m facilement franchissables, sans risque de blessures et installées sans élément maçonnés sont autorisées, ainsi que les clôtures végétales.

Les plantations de haies à base de résineux sont proscrites. Il convient de privilégier les feuillus.

La hauteur maximale des haies est limitée à 2 mètres.

Les treillis végétalisés artificiels sont tolérés entre parcelles uniquement et à condition qu'ils soient accompagnés de la plantation d'une haie végétale destinée à les remplacer dès que les végétaux auront suffisamment poussé pour constituer la haie définitive.

1.8.2.18. Coffre :

Un ensemble de coffres de rangement accolé à l'installation est autorisé après accord des services techniques (hauteur maximum 1,20m ; profondeur maximum 0,80m ; largeur inférieure ou égale à la largeur de l'installation).

Le passage libre entre le coffre et la limite de parcelle ou la haie doit être de 0,60m minimum.

Concernant le coffre d'habillage d'un ballon d'eau chaude qui doit être adossé à l'installation, la hauteur, la largeur et la profondeur tolérées du coffre seront strictement celles du ballon.

L'usage de ce coffre est uniquement réservé à la protection du ballon d'eau chaude. Un plan type est disponible au service technique.

1.8.2.19. Climatiseur :

L'installation d'un climatiseur est autorisée sous réserve de ne pas gêner le voisinage et après accord des services techniques.

Une seule unité extérieure est autorisée par installation, comprenant un mono-split ou un bi-split.

Le raccordement frigorifique doit être réalisé par une société spécialisée possédant un agrément.

1.8.2.20. Tout à l'égout (T.A.E.) :

Toutes les installations équipées de sanitaires (WC, douche, éviers etc.) doivent être raccordées au T.A.E. (Tout à l'égout).

En cas de transfert (vente, donation, succession, etc...), le raccordement est obligatoire pour obtenir la conformité. Le T.A.E. doit être accessible et la plaque de recouvrement doit être visible.

L'entretien des tabourets siphoniques est à la charge de l'associé.

1.8.2.21. Électricité :

Les installations électriques sur les îlots doivent être conformes aux normes en vigueur. L'associé doit être en mesure de fournir une attestation de conformité électrique (norme AFNOR C15-100).

Il est obligatoire, pour des questions de sécurité des biens et des personnes, de mettre en place une protection différentielle de 30mA en tête d'installation (dans le potelet).

La recharge d'un véhicule électrique n'est autorisée que sur des prises ou des bornes spécifiques conformes aux normes en vigueur.

Pour la recharge d'un véhicule électrique, l'installation d'un disjoncteur spécifique dans le potelet électrique est obligatoire.

Le branchement particulier d'installations électriques à partir des installations communes est interdit, ainsi que l'utilisation de lave-linge ou de lave-vaisselle dans les blocs sanitaires.

1.8.2.22. Bouteille de Gaz :

Application stricte de la réglementation en vigueur. Toutes les bouteilles vides doivent être remises à un dépositaire agréé et ne pourront, en aucun cas, être déposées aux encombrants ni acceptées dans les bennes.

La date d'échéance d'utilisation des tuyaux de gaz ne doit pas être dépassée. L'utilisation de flexibles inox (à vie) est recommandée.

Maximum de 2 bouteilles de gaz par installation.

1.8.2.23. Haies privées :

Elles doivent être plantées à 0,50m à l'intérieur des limites de parcelle et taillées régulièrement afin d'éviter tout dépassement des limites de l'îlot et toute gêne pour le voisinage et la circulation (piétonne et routière).

La hauteur maximum autorisée est de 2m.

Il convient de privilégier la plantation de feuillus et de se conformer aux règles en vigueur, notamment celles du PPRIF.

L'entretien des haies privatives ou séparatives le long des voies de circulation est obligatoire.

1.8.2.24. Bornes cadastrales :

Lors d'un transfert de parts, en cas de doute sur le positionnement des bornes existantes ou en cas de bornes manquantes, un re-bornage du lot pourra être demandé à l'associé à ses frais.

Le déplacement des bornes cadastrales est strictement interdit et constitue un délit. Tout bornage officiel demandé est réalisé par un géomètre expert aux frais de l'associé.

De plus, toute borne déplacée entraîne également sa remise en place par un géomètre expert aux frais du contrevenant, sans préjuger des poursuites pénales qui pourraient en découler.

D'un commun accord avec les parties concernées, un bornage non officiel pourra être mis en place par les services techniques du domaine moyennant le tarif en vigueur.

1.8.2.25. Antenne parabolique :

L'installation d'une antenne parabolique est autorisée après accord des services techniques, sous condition qu'elle ne gêne pas la visibilité.

1.8.2.26. Écoulement des eaux de ruissellement :

Les aménagements effectués ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement (Cf Art. 640 du Code Civil).

L'entretien et le nettoyage des buses d'accès à la parcelle sont à la charge de l'associé, ainsi que le nettoyage des fossés jouxtant la parcelle.

Il appartient à l'associé de gérer l'évacuation des eaux pluviales de sa parcelle.

Les eaux de ruissellement au sol et les eaux de collecte des toitures doivent être évacuées par des gouttières et du drainage uniquement vers les fossés ou caniveaux.

L'associé doit s'assurer que les évacuations d'eaux pluviales n'engendrent pas des désordres structurels des sols et des constructions, sur et autour de sa parcelle.

1.8.2.27. Compteur d'eau :

Le compteur d'eau est la propriété de la S.C.I et il est strictement interdit de procéder à sa manipulation et/ou son remplacement.

L'associé est responsable de son entretien (protection contre le gel, accessibilité, visibilité, plaque de recouvrement en tôle) ainsi que de la niche dans laquelle le compteur est installé.

Toute consommation d'eau (même une fuite) relevée après compteur est à la charge exclusive de l'associé.

L'absence de bague de plombage est passible d'une pénalité de 15 unités.

Pour procéder à la purge hivernale de l'installation, il faut impérativement fermer la vanne générale avant compteur et ne laisser aucun robinet ouvert après compteur.

Il est très fortement conseillé que chaque associé installe une vanne d'arrêt équipée de sa purge après le compteur. Cette vanne après compteur pourra être cadenassable ou condamnable par l'associé.

1.8.2.28. Panneaux solaires :

Le panneau solaire est formellement interdit.

Le panneau photovoltaïque type « Plug and Play » est toléré. Une demande de travaux doit être au préalable déposé au service technique. Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'obtention de l'autorisation.

Aucune installation ne pourra être acceptée à plus de 1,70 mètres du sol naturel.

Le service technique sera particulièrement vigilant afin que cela n'occasionne aucune gêne visuelle pour les parcelles avoisinantes.

1.8.2.29. Numéro d'îlot :

Le numéro d'îlot et le numéro général doivent être constamment visibles en entrée de parcelle.

1.8.2.30. Vidéo-surveillance :

Après demande de travaux et accord des services techniques un système de vidéosurveillance individuelle peut être autorisé sur l'installation à la seule condition qu'il ne filme pas les parties communes, la voirie et les parcelles voisines.

La pose d'un panneau « zone sous vidéo-protection » est obligatoire à l'entrée de l'îlot.

1.9. Responsabilité de l'associé et de son entrepreneur :

La responsabilité de la SCI Domaine du Pin de la Lègue ne peut être engagée pour les litiges qui surviendraient entre l'associé et son entrepreneur ni pour des litiges entre les associés.

En cas de malfaçons ou de détériorations, seul l'associé est reconnu responsable, charge à lui de se retourner contre son entrepreneur.

Les dégâts occasionnés sur le domaine public en cours d'exécution de travaux sont à la charge de l'associé.

1.10. Installations précaires et stationnement :

Sont autorisés, à titre précaire, c'est-à-dire exclusivement pendant les séjours de l'associé ou de ses invités, les abris de toile, les tentes d'appoint, les brise-vues uniquement entre parcelle, les meubles et matériels de jardin et divers. En dehors de la présence d'un occupant aucun objet ou mobilier ne peut rester sur une parcelle

1.11. Les installations délabrées :

L'installation délabrée ou « épave » s'entend d'une installation qui, par son ancienneté, son état extérieur ou intérieur, ne répond pas ou plus aux critères de qualité, de confort et d'intégration dans le site du Domaine du Pin de la Lègue et constitue ainsi une gêne tant pour les autres associés que d'un point de vue sanitaire ou esthétique.

Le Conseil d'Administration statue sur les modalités de sortie de telles installations du Domaine aux seuls frais de l'associé.

1.12. Débroussaillage et nettoyage :

Chaque associé doit entretenir son îlot de façon que son terrain soit constamment débroussaillé et nettoyé. Cette disposition est impérative à tout moment de l'année.

Dans le cadre des prescriptions du P.P.R.I.F. et en cas de mauvais entretien, les îlots sont systématiquement débroussaillés et nettoyés aux frais de l'associé sans autre préavis.

La taille des haies côté route (visibilité pour les véhicules) doit être faite continuellement. Elle sera également effectuée aux frais de l'associé en cas de défaillance.

Les haies séparatives entre parcelles seront taillées par l'associé occupant le terrain sur lequel la haie est plantée.

Le petit entretien courant des parcelles est toléré en juillet et en août de 10h00 à 12h00 sauf le samedi, dimanche et jour férié. Ce travail sera obligatoirement réalisé avec de l'outillage électrique (pas de moteur thermique).

Chaque usager est tenu de veiller à la propreté de l'îlot dont il a la jouissance, y compris des haies et des fossés en limite de son emplacement.

Les petits déchets verts (feuilles et aiguilles de pin) doivent être déposés directement dans les bacs à feuilles situés dans chaque hameau, sans le sac plastique. Un ramassage est effectué régulièrement.

Les gros déchets de coupe de bois et de haies doivent être laissés en bordure d'îlot, pas sur la chaussée (gêne la circulation), ni dans les fossés (gêne de l'écoulement des eaux pluviales). Ils sont ramassés régulièrement.

Les entreprises effectuant des coupes de végétaux pour les associés doivent obligatoirement évacuer les déchets verts à l'extérieur du Domaine et à leur charge.

La terre, les gravats et déchets de chantier consécutifs aux travaux doivent être évacués du Domaine par l'entreprise en charge des travaux ou par l'associé à ses frais. L'accès à la déchetterie du Domaine ne sera pas autorisé.

1.13. Remise en conformité de la parcelle :

Avant tout transfert de parts, il sera demandé une remise en conformité de la parcelle, selon les normes prévues au règlement intérieur en vigueur.

Les travaux sur parcelle non autorisés par le domaine sont à démonter lors d'un transfert de parts, d'une demande de travaux, d'un contrôle par les services techniques les constatant.

La parcelle doit être intégralement remise en conformité en respectant les règles d'aménagement en cas de demande d'admission ou d'une demande de travaux impliquant des modifications sur les aménagements existants.

Les aménagements existants et autorisés par le domaine peuvent rester en l'état lors d'un transfert de parts.

Les installations existantes autorisées par le domaine, même non conformes au P.L.U. de la ville de Fréjus, et constatées début 2021 par les services de la ville de Fréjus, peuvent être entretenues en l'état mais ne pourront pas faire l'objet d'un aménagement complémentaire

La pose d'un bardage ou d'un double toit solidaire de l'installation reste autorisée sur les installations existantes même non conformes.

1.14. Contrôle des parcelles :

L'administration du Domaine est habilitée à faire tous types de contrôles sur les parcelles, relatifs à l'application du présent règlement et à pénétrer sur toutes les parties extérieures des parcelles même en cas d'absence de l'occupant.

1.15. Fiscalité après travaux :

Tous travaux réalisés peuvent engendrer une modification du calcul de taxation foncière des éléments de construction.

Après tous travaux ou aménagements il appartient au sociétaire, et à lui seul, de les déclarer au centre des impôts de Draguignan à l'aide des formulaires H1 (pour une création) ou IL (pour une modification) et en y joignant les éléments explicatifs (plans, notice, schéma photos).

Ces formulaires doivent être envoyés dans les 90 jours après la fin des travaux et dans tous les cas avant le 31/12 de chaque année. La non-déclaration, en cas de contrôle par les services de l'état, peut exposer le sociétaire à un redressement pouvant remonter jusqu'à 4 années en arrière.

Même en cas d'acceptation de la demande de travaux, le Domaine ne pourrait être tenu pour responsable si la parcelle devenait imposable. Chaque sociétaire doit s'assurer auparavant, auprès du centre des impôts de Draguignan, du caractère éventuellement imposable des travaux envisagés.

1.16. Pénalités :

Le Conseil d'Administration met à jour chaque année, au 1^{er} janvier, la valeur de l'unité de base servant au calcul des pénalités. Ce montant est précisé dans le document « Tarifs » mis à jour chaque année.

1.16.1. 5 unités de base :

- Evacuation des eaux pluviales et des toitures sur les terrains voisins. Remise en conformité immédiate,
- Taille ou élagage de pin ou de chêne sans autorisation.
- Absence de prise spécifique pour véhicule.

1.16.2. 15 unités de base :

- Absence de bague de plombage sur le compteur d'eau. Remise en conformité immédiate,
- Déchargement sauvage de tous déchets de construction sur l'emprise du Domaine, auquel s'ajoutera le coût de l'enlèvement par les services techniques du Domaine,
- Déplacement des bornes de délimitation de la parcelle. S'y ajoutera obligatoirement le coût du re-bornage de la parcelle par un géomètre-expert,
- Non démontage sur les parcelles d'éléments tolérés uniquement pendant la présence des associés pouvant gêner les interventions d'urgence (jacuzzi, claustra, brise vue, barrière, etc...).

1.16.3. 40 unités de base :

- Exécution de travaux non autorisés sur les îlots. Une remise en conformité sera exigée dans un délai de 30 jours à date du constat. Passé ce délai, le dossier sera porté en contentieux technique. Les frais de dossier seront portés à la charge de l'associé,
- Abattage d'arbres sans autorisation. Une replantation de remplacement (au choix du Domaine) sera automatiquement diligentée par l'administration du Domaine et son coût porté à la charge de l'associé.

1.17. Référentiel :

1.17.1. Définitions :

1.17.1.1. Parc Résidentiel de Loisirs (P.R.L.) :

Terrain aménagé et soumis à des normes en application de l'article R.111-36 du code de l'urbanisme (article D.333-3 du code du tourisme).

1.17.1.2. Habitation Légère de Loisirs (H.L.L.) :

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (article R.111-31 du code de l'urbanisme).

1.17.1.3. Résidence Mobile de Loisirs (R.M.L.) :

Véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R.111-41 du code de l'urbanisme).

1.17.1.4. Caravane :

Véhicule terrestre habitable qui est destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (article R.111-47 du code de l'urbanisme).

1.17.1.5. Démontable :

Est considéré comme démontable toute structure dont les pieds ne sont pas fixés par scellement ou par fixation définitive (article R.111-37 et R.111-43 du code de l'urbanisme).

1.17.1.6. Accolé :

Qui forme une unité physique avec le bâtiment principal.

1.17.1.7. Bâtiment :

Construction couverte et close (lexique national d'urbanisme).

1.17.1.8. Construction :

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (lexique national d'urbanisme).

1.17.1.9. Unité de passage :

Souvent nommée par ses initiales UP, est utilisée dans les textes faisant référence aux évacuations des établissements recevant du public (appelés aussi ERP). En cas d'incendie, par exemple, le public doit pouvoir sortir du bâtiment dans les plus brefs délais. 1U.P. = 0,60m.

1.17.1.10. Déblaiement :

Action d'enlever les décombres pour niveler ou abaisser le sol.

1.17.1.11. Remblaiement :

Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

1.17.1.12. Mur de soutènement :

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres qui s'écouleraient naturellement sous la pression des constructions et/ou de l'écoulement des eaux ou lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture.

1.17.1.13. Mur de remblaiement :

N'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

1.17.1.14. Véranda :

Pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées, utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver. Prolongement d'une maison existante, c'est un porche ou une galerie légère, couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) et à jour, établi sur la façade d'une maison. L'armature est souvent en bois ou en aluminium, parfois en PVC, en fer forgé ou en acier.

Selon la définition du glossaire de l'architecture, une véranda est une galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une façade.

1.17.1.15. Carport :

Abri voiture ou charretterie, est un abri couvert, situé à côté d'une maison et ouvert sur les côtés. La structure de la toiture est dimensionnée pour accueillir un ou plusieurs véhicules.

1.17.1.16. Pergola :

Petite construction de jardin. Elle est utilisée pour servir de support aux plantes grimpantes. Elle est faite de poutres horizontales en forme de toiture, soutenues par des colonnes.

La pergola bioclimatique est l'évolution moderne de cette construction. Entièrement étanche, elle est généralement constituée de lames orientables en aluminium et permet de régler le taux d'ensoleillement.

1.17.1.17. Auvent :

Un auvent est un toit en saillie d'un bâtiment ou d'une structure principale ou pouvant être soutenu par des poteaux, servant à garantir de la pluie (définition non juridique).

1.17.1.18. Amovible :

Qu'on peut enlever ou remettre à volonté.

Exemple : une terrasse en bois non scellée, dalle autobloquante sur lit de sable...

À l'inverse, le terme non amovible ne permet pas la mobilité.

Exemple : dalle béton, toute structure maçonnée...

1.17.1.19. Marquise :

Une marquise est une caractéristique architecturale qui permet de protéger l'entrée d'un bâtiment ou d'une habitation des intempéries. Elle peut être constituée de différents matériaux, comme le verre, le fer forgé, le polycarbonate, l'aluminium ou le bois. Elle est fixée en façade de l'installation.

1.17.1.20. Store :

Dispositif de protection contre la lumière, en tissu ou en matériau léger, fixé en haut d'une fenêtre et qui s'enroule et se déroule autour d'un rouleau horizontal. Il est fixé en façade de l'installation.

1.17.1.21. En image et en illustration :

Sur demande auprès de l'instructeur des aménagements parcellaires, vous pouvez visualiser une documentation qui illustre en image les possibilités d'aménagements.

1.17.2. Documents à fournir (disponibles sur le site ou à l'administration) :

1.17.2.1. Formulaire de demande de travaux et formulaire d'admission d'une installation :

Ces formulaires doivent être dûment remplis et signés par l'associé en cas de projet d'admission ou de travaux.

Disponible au format Excel, ils sont facilement utilisables sur tous supports (PC, Smartphone, Tablette) payant ou gratuit, ils faciliteront aussi la compréhension par une écriture numérique.

1.17.2.2. Déclaration de fin de travaux :

Une fois les travaux réalisés, vous devez fournir une déclaration de fin de travaux qui est aussi à compléter en format numérique ou en format papier puis à signer.

Le contrôleur sécurité effectuera la conformité des travaux sur la parcelle.

1.17.3. Fiche d'état des lieux :

Établie lors d'un transfert de parts par l'instructeur des aménagements parcellaire, cette fiche est réalisée pour mettre en évidence les points de non-conformité de la parcelle à régulariser par le sociétaire avant transfert puis à prendre en compte par l'acquéreur en cas de points restrictifs.