

S.C.I Domaine du Pin de la Lègue

**REGLEMENT
INTERIEUR**

Partie Constructive

(R.I.)

Mis à jour suite au C.A. du 27 au 29 avril 2022

Mis à jour suite au C.A. du 12 au 14 décembre 2022

Mis à jour suite au C.A. du 19 au 21 avril 2023



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'habitation 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. **Construction sur site**
- 1.7. Caravane
- 1.8. **Travaux d'aménagement**
 - 1.8.1. Autorisation
 - 1.8.2. Règles à respecter
 - a) La surélévation des terrains plats est interdite
 - b) Travaux de surélévation ou de surplomb
 - c) Muret de retenue de terre
 - d) Cave, vide sous mobil-home et vide sanitaire
 - e) Aménagement et occupation sous terrasse
 - f) Abri de jardin, jacuzzi
 - g) Isolation par l'extérieur de l'installation
 - h) Toit une pente et double-pente
 - i) Extension
 - j) Auvent, tonnelle, pergolas, véranda
 - k) Terrasse maçonnée
 - l) Terrasse bois
 - m) Parking
 - n) Clôture
 - o) Coffre
 - p) Climatiseur
 - q) Tout à l'égout (T.A.E)
 - r) Electricité
 - s) Bouteille de gaz
 - t) Haies privatives
 - u) Bornes cadastrales
 - v) Antenne parabolique
 - w) Ecoulement des eaux de ruissellement
 - x) Compteur d'eau
 - y) Panneaux solaires
 - z) Numéro d'îlot
- 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

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 PPRIF (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.

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 à 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 appelé mobil-home), les habitations légères de loisirs (H.L.L) vendues sur catalogue et conformes aux normes en vigueur, les cellules sur roues (faites sur mesure).

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 cellule, 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.

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 200 m²) = 200x0,20 = 40 m² maximum autorisé

Les éléments qui forment de l'emprise au sol sont les installations (R.M.L, H.L.L et **caravane éventuellement**)

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 3,00 m et/ou de 3,70 m au faîtage par rapport au terrain naturel. Selon la configuration du terrain une adaptation peut être accordée par les services techniques.

La surface des R.M.L (résidence mobile de loisirs ou mobil home) ne peut excéder 40 m²

Remarque : Les RML doivent rester immédiatement tractables (grutage interdit)

La surface des H.L.L (habitation légère de loisirs, cellule) ne peut excéder 35 m².

Deux installations (R.M.L / H.L.L/ caravane.) maximum par îlot.

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 de la parcelle (y compris arbres, parking, auvent...)

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.

A 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 dérogation accordée par les services techniques :

- 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 réserve 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 :

Les déconstructions et reconstructions sur site sont autorisées 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 31 juin, cela implique qu'il ne sera plus donné d'autorisation de travaux après le 31 mars

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.

Dans le cas de non-présentation de l'attestation de conformité dans un délai d'un mois après la fin de validité de la demande de travaux, l'installation sera considérée non conforme et devra être démontée

1.6. Construction sur site :

Les installations en kit (aux normes CE) sont autorisées jusqu'à 35m². Les conditions du chapitre 1.5 s'appliquent également.

1.7. Caravane :

Une caravane ne rentre pas dans le calcul du CES si elle conserve ses moyens **d'attelage et peut être déplacée par simple traction.**

Les caravanes qui ne peuvent être mises en place ou déplacées que par des moyens de levage sont assimilées à des HLL.

La surface des installations avec la caravane ne peut pas excéder 30% de la superficie du lot et la caravane ne peut avoir une surface supérieure à 15m².

Une caravane peut être rénovée avec bardage et double toit mais elle devient alors une HLL et rentre dans le calcul du CES de 20%

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

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.

A 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 NF (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.

a) La surélévation des terrains :

Toute surélévation des terrains plats est interdite

b) Travaux de surélévation ou de surplomb des installations :

La hauteur maximale est de 1 mètre

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

c) Muret de retenue de terre :

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

Ces murets sont à recouvrir en pierre de parement ou en enduit ciment teinté sur les faces visibles. Il est interdit de laisser les parpaings apparents.

En cas de murets en escalier, ils doivent être espacés de 1 mètre avec obligation de planter une haie vive dissimulant le mur supérieur.

La construction de ces murets ainsi que la couleur de finition seront soumises à l'approbation des services techniques.

d) Cave, vide sous mobil-home et vide sanitaire :

Les caves et vides sous mobil-home sont interdits. L'aménagement sous mobil-home est interdit

Sont permis, les vides sanitaires et ce, conformément aux règles de l'urbanisme, ils auront une hauteur maximum de 0,80 m. Le vide sanitaire peut être habillé uniquement à claire-voie.

e) Aménagement et occupation sous terrasse :

Les aménagements et occupations sous terrasse sont strictement interdits.

f) Abri de jardin et jacuzzi :

Les abris de jardin sont interdits.

Seuls les jacuzzis gonflables sont autorisés après accord des services techniques. Leur vidange doit être raccordée obligatoirement, de façon fixe ou ponctuelle, au réseau d'égout de la parcelle et une vérification sera réalisée par le service technique.

Le jacuzzi doit être enlevé hors séjour du sociétaire et de ses ayants droits ou locataires.

g) Isolation, bardage, habillage par l'extérieur de l'installation :

L'isolation, le bardage ou l'habillage par l'extérieur se fait sans aucune déconstruction. Les travaux peuvent être réalisés en lames PVC de type M1 ou en matériaux de la classe M1. Les matériaux et la couleur sont soumis à l'accord des services techniques.

h) 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 3 m à l'égout (gouttières) et 3,70 m 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).

i) Extension :

Les extensions sont interdites

j) Auvent, tonnelle, pergolas :

L'auvent est interdit devant une caravane. Il est autorisé devant un H.L.L et/ou un R.M.L.

Il doit être désolidarisé de l'habitation avec des poteaux non scellés au sol et fixés sur platines démontables. Il peut être fermé par des bâches.

La superficie des auvents ne doit pas être supérieure à la superficie de l'installation principale (R.M.L ou H.L.L).

L'auvent peut avoir une partie fermée démontable (rien de maçonné) si la surface totale de l'installation (RML ou HLL + partie de l'auvent fermée) n'excède pas 35m². La partie fermée de l'auvent peut être constituée par des cloisons bois, panneaux thermotops, volet roulant, baies (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, (liste non exhaustive).

Auvent, tonnelle et pergola non accolé à l'installation (à tout vent) :

Ces aménagements isolés doivent être démontables et ne seront pas aménageables. Les 4 cotés doivent rester libres. La couverture peut être de type végétal vivant, en toile, en tissus ou en dur (thermotop, tôle, etc.).

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

Les vérandas sont interdites

k) Terrasse maçonnée :

Elle est autorisée au niveau du sol naturel et interdite sur un terrain remblayé.

Les terrasses existantes ne dépassant pas plus de 0,20 m du sol naturel peuvent être conservées en cas de nouveaux travaux ou de modifications sur la parcelle.

l) Terrasse bois :

Elle est autorisée jusqu'à une hauteur de 1m maximum par rapport au sol naturel. Elle doit être démontable, posée sans ancrage au niveau du sol naturel ou sur plots maçonnés ne dépassant pas la surface du sol naturel.

m) Parking :

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

En cas d'ajout d'une deuxième installation sur l'îlot, un deuxième parking réglementaire devra obligatoirement être aménagé.

n) 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 autorisées uniquement entre les parcelles et uniquement pendant la présence des occupants. Les claustras rigides en bois ou matériaux durs (composites ou autres) sont interdites. 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.

Toute clôture autre que végétale est interdite. Les plantations de haies à base de résineux sont proscrites. Il convient de privilégier les feuillus.

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.

o) Coffre :

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

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.

p) Climatiseur :

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

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

q) Tout à l'égout (T.A.E) :

Toutes les installations équipées de sanitaires (WC, douche, éviers etc.) doivent être raccordées au T.A.E.

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.

r) Electricité :

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 30 mA en tête d'installation (dans le potelet).

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.

s) 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.

t) Haies privatives

Elles doivent être plantées à 50 cm 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.

u) 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 frais.

Le déplacement des bornes cadastrales est strictement interdit et constitue un délit. Tout bornage 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.

v) Antenne parabolique :

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

w) 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 ruissèlement 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.

x) 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 40 unités (Art 8.3.2.e).

Pour procéder à la purge hivernale de l'installation, il faut impérativement fermer la vanne générale avant compteur et ne laisser aucuns robinets ouverts après compteurs.

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

y) Panneaux solaires :

La pose de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite (préconisation des assurances et des pompiers en raison des feux de batteries et de la complexité des interventions sur ce type d'installation).

z) Numéro d'îlot :

Le numéro d'îlot doit être constamment bien visible en entrée de parcelle.

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 chaque année avant le 15 mai.

Dans le cadre des prescriptions du PPRIF et après la date du 15 mai, les îlots sont systématiquement débroussaillés et nettoyés aux frais de l'associé sans autre préavis.

La taille des haies coté 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 parcelle 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 conforme au PLU de la ville de Fréjus, et constatées début 2021 par les services de la ville de Fréjus, peuvent être entretenues en l'état et /ou remplacées à l'identique (même surface de projection au sol). Au cas où le remplacement à l'identique s'avèrerait impossible, il pourra être autorisé, après acceptation du dossier par les services techniques du Domaine, une installation de surface légèrement inférieure.

La pose d'un bardage ou d'un double toit solidaire de l'installation reste autorisé 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).

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.

a) 5 unités de base :

- Evacuation des eaux pluviales et de toiture sur les terrains voisins. Remise en conformité immédiate
- Taille ou élagage de pin ou de chêne sans autorisation

b) 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 rebornage de la parcelle par un géomètre agréé
- **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.)**

c) 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.