



DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

8.2 – LOTISSEMENT



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....24 février 2016
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....25 septembre 2019
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2021
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....26 juin 2024

1. Liste des lotissements créés il y a moins de 10 ans

Article L 442-9 du code de l'urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Lotissement Capasud	Chemin de Saint Roch
Lotissement Ohis	Chemin de Beaucours
Lotissement Titom Parc	Impasse du Clos Saint Michel
Lotissement Les Bergeries M2	Chemin de La Bergerie
Lotissement Les Bergeries M3	Chemin de La Bergerie
Lotissement SAS Claire	Avenue Marie Bonnafoux
Lotissement Les Terrasses d'Azur	Allée des Cyprès
Lotissement Foncière des Collines	Rond-Point de Stellamare
Lotissement Sanary de Beaucours	Boulevard de la Plage de Beaucours
Lotissement SAS Océan	Ancien Chemin de Toulon
Lotissement Oppio	Avenue du Sextan
Lotissement Guccy	Chemin du Beau Bois
Lotissement Celtis	Rond-Point de Stellamare
Lotissement SNC Immodad	Ancien Chemin de Toulon

2. Conformément à l'article L 442-11 du code de l'urbanisme la commune décide de mettre en concordance le règlement du lotissement « le Clos de la Buge » avec le règlement de la zone UA qui se substitue désormais aux règles du cahier des charges de ce même lotissement ci-après.

Le lotissement dont les règles disparaissent au profit du règlement du PLU de Sanary est le « Clos de la Buge » (zone UA).

Article L 442-11 du code de l'urbanisme :

«Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.».

Le cahier des charges du lotissement « LE CLOS DE LA BUGE » approuvé par arrêté préfectoral de 1955 est devenue caduc à l'égard de l'administration, conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme. Aussi, les clauses de ce cahier des charges entrant en contradiction avec le règlement de la zone UA du PLU de Sanary-sur-Mer, il convient de préciser que les clauses suivantes du cahier des charges sont supprimées :

- Article II – Définition du projet de lotissement

- Article III – Constructions limitations du nombre d'étages
- Article IV – Zone non aedificandi clôtures et mitoyennetés
- Article V – Zones de visibilité
- Article VI – Etablissement de commerces

Projet de Lotissement du "CLOS de la BUGE".

situé Avenue des Poilus à Sanary/mer.

Vu et certifié conforme
au Plan approuvé comme annexé
à l'Arrêt en date du 17 DECE 1955

GUIGNAN, le 22 DECE 1955

Le Prefet.

Pour le Prefet

Le Chef de Division délégué.

CAHIER DES CHARGES

Vu et approuvé

au : ... notre arrêté

en date du 17 DECE 1955

Le Prefet.

Signé : OTTAVIANI

Projet de Lotissement
du "CLOS de la BUGE"
SANARY / Mer

CAHIER DES CHARGES.

Le soussigné, LAUTIER Jean, demeurant à SANARY/ Mer, 4 Boulevard Courbet, établit par les présentes, ainsi qu'il suit, le Cahier des Charges, clauses et conditions, selon lesquelles aura lieu la vente et la location par lots conformément aux articles 105 et suivants du Code de l'Urbanisme, de la propriété rurale ci-après désignée.

ARTICLE I - DESIGNATION - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le présent lotissement s'applique à un terrain appartenant à Monsieur LAUTIER, situé à SANARY / Mer, Cadastre Section C, sous les numéros : 1249 p. 1250 et 1251.

Il confronte à l'Est, plusieurs propriétés privées du Sud l'Avenue des Poilus et la propriété LAUTIER et de l'Ouest la rue Guy Moequet et la propriété BUREAUPI située à l'angle de l'Avenue des Poilus et de la rue Guy Moequet.

L'origine de propriété sera établie dans l'acte de dépôt des pièces du lotissement au rang des minutes de Maître GRANET, Notaire à SANARY / Mer.

ARTICLE II - DEFINITION DU PROJET DE LOTISSEMENT

Le terrain loti est divisé en 2 parties : l'une au Sud comportant des lots destinés à la vente, l'autre au Nord, à proximité du cimetière, comportant des lots que M LAUTIER se réserve pour le relogement de ses locataires actuels disséminés dans la propriété.

Les lots destinés à la vente sont au nombre de 32, numérotés de 1 à 32, ayant une superficie supérieure en moyenne à 600 m² (Voir tableau des superficies sur le plan joint.

Les lots destinés à la location sont au nombre de 9, désignés alphabétiquement de A à I, et ayant les superficies indiquées au tableau sur le plan joint.

L'accès des différents lots se fait par l'Avenue des Poilus, la rue Guy Moequet et par les 2 voies projetées, partiellement prévues au plan d'aménagement de la Commune.

Sur le lot n° 18 est prévu la construction d'un immeuble en copropriété ayant 4 étages sur rez de chaussée au maximum.

Le lot n° 17 sera aménagé en espace libre à l'usage des copropriétaires de l'immeuble projeté.

Le lot n° 19 sera cédé gratuitement à la Commune pour être utilisé comme espace libre et éventuellement comme parking.

ARTICLE III - CONSTRUCTIONS-LIMITATION DU NOMBRE D'ETAGES.

lots destinés à la vente

Dans les lots n° 1 à 13, 16, et 20 à 32 et dans l'espace laissé libre dans chacun, compte tenu des zones non édificandi et de visibilité définies plus loin, pourront être édifiées des constructions n'ayant pas plus de 2 étages y compris le rez de chaussée. Leur hauteur n'excédera pas 10 m au faitage. Cette dimension sera prise à partir du niveau de la bordure de trottoir au droit de l'immeuble considéré.

Tous les bâtiments annexes, tels que garages, lavoir, et demais s'ont joints au bâtiment principal.

Les lots n° 14, 15 et 33 sont destinés à recevoir des immeubles de plusieurs étages, ils feront l'objet d'une étude séparée sous le régime de permis de construire ou du S.T. touchant la parcelle.

Toutes ces constructions ne pourront être édifiées qu'après avoir obtenu de l'Administration les autorisations prévues par la loi. Les plans de permis de construire et établis par Monsieur MICHELIER, architecte S.p. 1.5. Boulevard de TOURCOIN - 50, 33 de BRUSSELES.

lots destinés à la location

La totalité de ces lots, devant être vendus sous un régime de bail, ne pourront supporter que des constructions légères et établies à titre provisoire.

ARTICLE IV - ZONES NON CEDIFICANDI-CLOTTES ET PROYEMATEES

lots destinés à la vente

Pour les lots n° 1 à 13, 16, et 20 à 32, les zones non édificandi sont les suivantes :

- en bordure des voies projetées : 4m.
- en bordure de la rue Guy Hocquet : 4m.
- en bordure de l'Avenue des Poilus : 5m.
- le long des limites séparatives : 4m.
- le long de la limite Ouest du lot n° 15 : 4m.
- le long des passages inclus dans les lots n° 4, 10 et 13 et dans les lots n° 7, 9, 11, 12 et 16 : 2m.

Ces zones devront rester libres de toutes constructions à l'exception des clôtures.

Les acquéreurs des lots seront tenus de se clore dans un délai de UN an maximum à compter de l'entrée en possession de leur propriété.

Les clôtures établies soit en bordure de la route, soit sur les limites séparatives, ne devront en aucun cas excéder la hauteur totale de 1,60 m., et devront être constituées par un mur en maçonnerie ne dépassant pas 60 cm. de hauteur au dessus du niveau du trottoir ou du sol moyen du lot considéré et surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie ne dépassant pas 1m. de hauteur.

Les clôtures séparant deux lots contigus devront être établies à cheval sur la ligne divisoire. Elles seront réputées mitoyennes.

Les acquéreurs des lots voisins seront tenus d'acquiescer la mitoyenneté de la clôture et le règlement se fera d'après le mode existant et sa valeur au jour de son acquisition, compte tenu de la vétusté s'il y a lieu.

Ce règlement de mitoyenneté se fera soit sur la demande du nouvel acquéreur du lot, soit sur la demande du propriétaire déjà clos, lorsqu'il le jugera nécessaire.

Le mode de clôture existant au moment de l'acquisition ne pourra être changé par le nouvel acquéreur du lot voisin, sauf accord amiable intervenant entre eux, sans déroger aux dispositions générales du présent paragraphe.

Cependant l'acquéreur d'une partie dont le lot voisin ne sera pas rendu, ne pourra point exiger le remboursement de la mitoyenneté de la part du lotisseur, sauf si ce dernier le gardait pour son usage personnel.

Pour les lots n° 14 et 15 sur lesquels est prévue une construction en ordre continu les zones de 4 m. prévues le long des limites séparatives sont supprimées en bordure des limites orientées Nord-Sud.

Lots destinés à la location

Ces lots supporteront une servitude de non œdificandi de 2 mètres de largeur le long de la voie projetée et de la rue Guy Hocquet.

ARTICLE V - ZONES DE VISIBILITE

Les zones de visibilité indiquées sur le plan joint ont été fixées par le Service des Ponts et Chaussées.

Elles ont été comprises dans le sol des voies projetées sauf pour les zones comprises dans les lots n° 17, 18 et 19.

Une dérogation sera demandée au moment de la construction du mur de clôture du lot n° 26 étant donné l'existence d'un immeuble déjà construit.

Ces zones sont soumises à une servitude non altius tollendi limitée à 80 cm au dessus du niveau des bordures de trottoir.

ARTICLE VI - ETABLISSEMENT DE COMMERCE

En dehors des lots destinés à la location, les commerces ne sont autorisés qu'en bordure de la rue Guy Mocquet et l'Avenue des Feillus.

ARTICLE VII - EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

Les acquéreurs des différents lots auront la faculté de se brancher directement et à leurs frais aux canalisations d'eau potable, d'assainissement et électrique amenées par le lotisseur en bordure de chacun des lots.

ARTICLE VIII - DELIMITATION

La délimitation du lot vendu et le plan joint à l'acte de vente seront effectués et dressés par le géomètre du lotisseur, M. Louis CHASS, Géomètre Expert, D. S. L. 69, 2 Avenue Philippe Leroy à NEMON, sur les frais et honoraires rapportés ci-dessus par le lotisseur.

ARTICLE IX - DATES DE TRAVAUX

Tous travaux prévus sur les lots à l'issue des ventes ont lieu au plus tard le jour de la vente et les délais prévus dans le présent règlement du présent lotissement.

ARTICLE X - RELEVÉ DES TRAVAUX ET TABLE DES CHARGES.

Les travaux, les dépenses dans le présent cahier des charges, seront à la charge de l'acquéreur et les lettres ainsi qu'entre les différents acquéreurs.

En outre, toutes dispositions qui n'ont pas un caractère général ou d'ordre public pourront être modifiées par arrêté préfectoral sur avis des services compétents.

ARTICLE XI - SYNDICAT DES PROPRIETAIRES.

En fait de son acquisition et dès la signature de l'acte qui le constitue propriétaire, tout acquéreur d'un lot fait partie d'un syndicat de propriétaires constitué en vertu de la loi du 22 Juillet 1912, en vue d'entretenir, surveiller, gérer les installations du présent lotissement, de veiller à l'application des clauses du présent cahier des charges et le cas échéant, le procéder à toutes opérations de cession de voix.

Ce Syndicat sera constitué par le propriétaire lotisseur ou ses ayant droit et les acquéreurs des divers lots. Il sera formé à la requête du plus diligent d'entre eux et dans le cas où il resterait des installations ou terrains communs au lotissement.

Dans le cas du présent lotissement, étant donné que les voies projetées entrent dans le cadre du programme d'aménagement communal, et que les diverses canalisations projetées s'intègrent dans les réseaux communaux, le propriétaire lotisseur peut procéder seul à toutes opérations de cession de voirie.

Le propriétaire lotisseur se réserve en outre droit, avant que les cessions de voirie ne soient faites, d'autoriser qui bon lui semblera à utiliser les voies du lotissement.

ARTICLE XII - JURIDICTION-DIEUXIÈME-ELECTION DE DOMICILE

Tout litige s'élevant entre les parties intéressées par le présent lotissement sera soumis à la compétence du Tribunal Civil de Boulogne ou du Tribunal de Paix du canton d'Cllicoules-à cet effet les acquéreurs devront au cours des ventes, élire domicile dans l'arrondissement de Boulogne.

Si l'un des acquéreurs n'exécute pas rigoureusement les conditions imposées par le présent Cahier des Charges, les autres acquéreurs seraient subrogés aux droits du vendeur et par suite pourraient, le cas échéant, lui même ou exiger l'exécution complète par tous les moyens de droit et devant toute juridiction compétente. Par suite toutes discussions se videront entre eux sans que Monsieur LAURIE ait à intervenir.

Monsieur LAURIE fait élection de domicile en ce qui concerne à SANARY, indiquée en tête des présentes et en ce qui concerne l'Etude de Maître GRANGE, Notaire à SANARY / Mer

ARTICLE XIII - INSERTION AUX CONTRATS DE VENTE.

Le présent Cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du lotisseur, que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet.

Le Notaire du Lotisseur est Maître GRANGE, Notaire à SANARY/Mer qui sera dépositaire du présent Cahier des Charges après autorisation préfectorale et en l'Etude duquel seront passés les actes de vente.

Fait à SANARY, le 29 Octobre 1955.

