

Cap Doré



# CAHIER DES CHARGES

pour

**Domaine résidentiel du « Cap Doré »  
à Andilana, Nosy Be, MADAGASCAR**

Mars 2007

BALOU limited  
Legis International (service Ltd)  
Les Jamalacs Building  
Vieux Conseil Street  
Port-Louis ÎLE MAURICE

Kreitmann - Architecte



14 rue Léonidas  
75014 Paris, FRANCE

## LES INTERVENANTS

### Maîtrise d'Ouvrage :

Société de droit mauricien BALOU limited N° 60799  
Adresse du siège social : Legis International (service Ltd)  
Les Jamalacs Building  
Vieux Conseil Street  
Port-Louis ÎLE MAURICE

### représentée par :

Frédéric Balyu  
74 route du trou d'eau  
97400 La Saline les Bains, LA REUNION  
Email : [frederic.balyu@wanadoo.fr](mailto:frederic.balyu@wanadoo.fr)

Louis De Gonzague Truong-Huu-Kha  
Andilana Ampasy  
207 Nosy-Be, MADAGASCAR  
Email : [libertalia.com@wanadoo.mg](mailto:libertalia.com@wanadoo.mg)

### Bureau juridique :

Hanna Gräfin Keyserlingk  
HK - JURIFISC  
71, avenue Victoire Rasoamanarivo-Isoraka  
101 Antananarivo, MADAGASCAR  
Email : [hanna.k@hk-jurifisc-mada.com](mailto:hanna.k@hk-jurifisc-mada.com)

### Bureau technique :

Philippe Buffier  
Espace ingénierie SARL  
Lot IIP 109 Avaradoha  
Antananarivo 101, MADAGASCAR  
Email : [cpbuffier@simicro.mg](mailto:cpbuffier@simicro.mg)

### Architecte de référence :

Cabinet Lebeaupin & Linder SARL  
Domaine Manga Be  
Ambondrona BP 416  
207 Nosy-Be, MADAGASCAR  
Email : [lebeaupin.linder@netclub.mg](mailto:lebeaupin.linder@netclub.mg)

### Architecte conseil :

Kreitmann Architecte  
14 rue Léonidas  
75014 Paris, FRANCE  
Port : (+33) 6 74 23 50 68  
Tel/Fax : (+33) 1 43 95 02 33  
Email : [architecte@kreitmann.eu](mailto:architecte@kreitmann.eu)

## SOMMAIRE

<b>Note de présentation</b> .....	p 4
<b>Dispositions générales</b> .....	p 15
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ARTICLE 1 : champ d'application du cahier des charges</li> <li>- ARTICLE 2 : champ d'application matériel du cahier des charges</li> <li>- ARTICLE 3 : division de la zone en parcelles</li> <li>- ARTICLE 4 : cession des lots</li> <li>- ARTICLE 5 : engagement des acquéreurs</li> <li>- ARTICLE 6 : droit des acquéreurs</li> <li>- ARTICLE 7 : association syndicale</li> <li>- ARTICLE 8 : parties communes</li> <li>- ARTICLE 9 : assurance – charges</li> <li>- ARTICLE 10 : adhésion au présent Cahier des Charges</li> </ul>	
<b>Règlement d'Urbanisme</b> .....	p 23
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ARTICLE 11 : caractère de la zone</li> <li>- ARTICLE 12 : types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits</li> <li>- ARTICLE 13 : types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières</li> <li>- ARTICLE 14 : desserte par les voies publiques ou privées, et accès aux voies ouvertes au public</li> <li>- ARTICLE 15 : desserte par les réseaux</li> <li>- ARTICLE 16 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</li> <li>- ARTICLE 17 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</li> <li>- ARTICLE 18 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</li> <li>- ARTICLE 19 : emprise au sol</li> <li>- ARTICLE 20 : hauteur maximale des constructions</li> <li>- ARTICLE 21 : aires de stationnement</li> <li>- ARTICLE 22 : coefficient d'occupation du sol</li> </ul>	
<b>Notice Architecturale</b> .....	p 40
<ul style="list-style-type: none"> <li>ARTICLE 23 : aspect des façades</li> <li>ARTICLE 24 : forme et matériaux des couvertures</li> <li>ARTICLE 25 : les ouvertures</li> <li>ARTICLE 26 : les constructions annexes</li> <li>ARTICLE 27 : traitement des éléments techniques</li> <li>ARTICLE 28 : règles pour les piscines</li> <li>ARTICLE 29 : les clôtures et les portails</li> </ul>	

## NOTE DE PRESENTATION

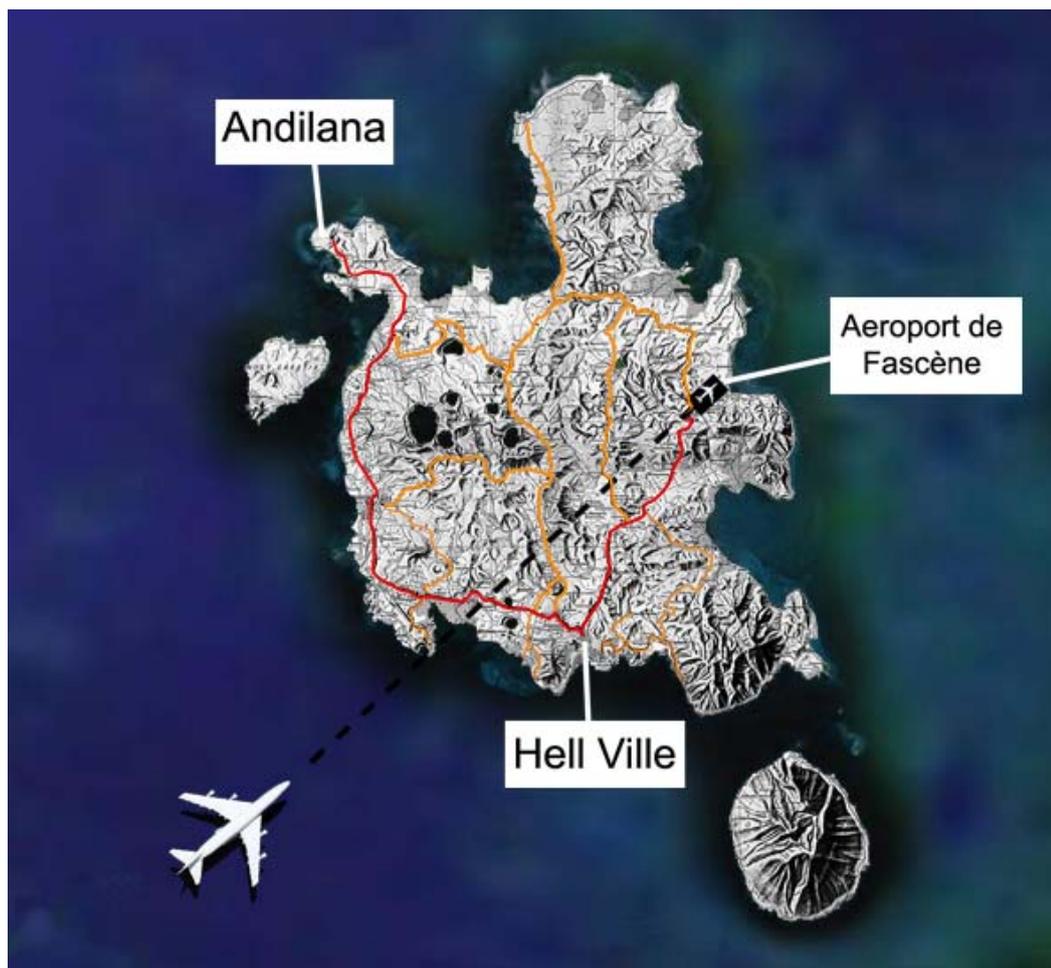
### A – LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Nosy-Be est située sur la côte Nord Ouest de Madagascar à environ à 600km à vol d'oiseau d'Antananarivo et à 15km des côtes de la grande terre (dont le point le plus rapproché est Ankify). On peut rejoindre Nosy-Be par route, par voie maritime ou par avion. L'aéroport de Fascène vient d'être modernisé en 2005 afin de pouvoir répondre aux impératifs techniques des trafics aériens internationaux.

Le domaine résidentiel du Cap Doré se trouve à l'Ouest de la baie d'Andilana, elle-même située dans la partie Nord Ouest de l'île de Nosy-Be, à 30Km environ de la capitale (Hell-ville) en suivant la route goudronnée qui longe la côte ouest.

Le site dépend de la localité d'Ambalakatakata-Andilana, Fokontany d'Antanimitarana, Arrondissement de Dzamandzar, Commune urbaine et Sous-préfecture de Nosy-Be, Région de DIANA, Faritany d'Antsiranana.

### CARTE DE NOSY BE



Coordonnées polaires : Latitude 13° 15' au Sud de l'équateur ; Longitude 48° 10' à l'Est du méridien de Greenwich.

Entre l'équateur et le tropique du Capricorne.

## **B – SITUATION FONCIERE**

La société de droit mauricien BALOU limited se propose de réaliser une opération de lotissement sur le terrain appartenant à la société Mitsinjo Ryaka II, et dont le titre de propriété est le n°1991-B0.

La société Mitsinjo Ryaka II consent un bail emphytéotique de 99 ans à la société Balou limited afin de réaliser le domaine résidentiel du « Cap Doré ». Ce bail est enregistré à la Recette du Centre Fiscal de Nosy Be le 02 juin 2006.

Un permis de lotir a été consenti pour le projet du domaine résidentiel du « Cap Doré » représentant 74 parcelles constructibles.

## **C - OBJECTIF**

L'objectif de ce projet est d'offrir à ce site exceptionnel un ensemble résidentiel intégrant des villas de haut standing dans un environnement végétal luxuriant.

A toutes les échelles et à toutes les étapes des différents projets, l'enjeu sera de réussir l'insertion paysagère des constructions afin de ne pas rompre la continuité naturelle de l'espace vert qui se développe jusqu'à la mer.

L'intégration paysagère passe par la préservation des éléments forts du patrimoine naturel et paysager, par le biais d'espaces verts mettant en réseau les différentes entités et valorisant les perspectives, par la création de chemins et enfin par une architecture adaptée au lieu.

Cette approche est soutenue par une étude d'impacts sur l'environnement.

## **D – BESOIN EN EQUIPEMENT PUBLICS ET PRIVEES**

Une réflexion conjointe entre bureaux d'étude, architectes et coordinateurs techniques a permis d'aborder, d'évaluer et de concrétiser les cheminements, voiries et réseaux divers optimisant l'autonomie au-delà des aléas d'une réalité locale. La trame paysagère, réflexion indispensable, devient tout naturellement le trait d'union entre nécessité et poésie.

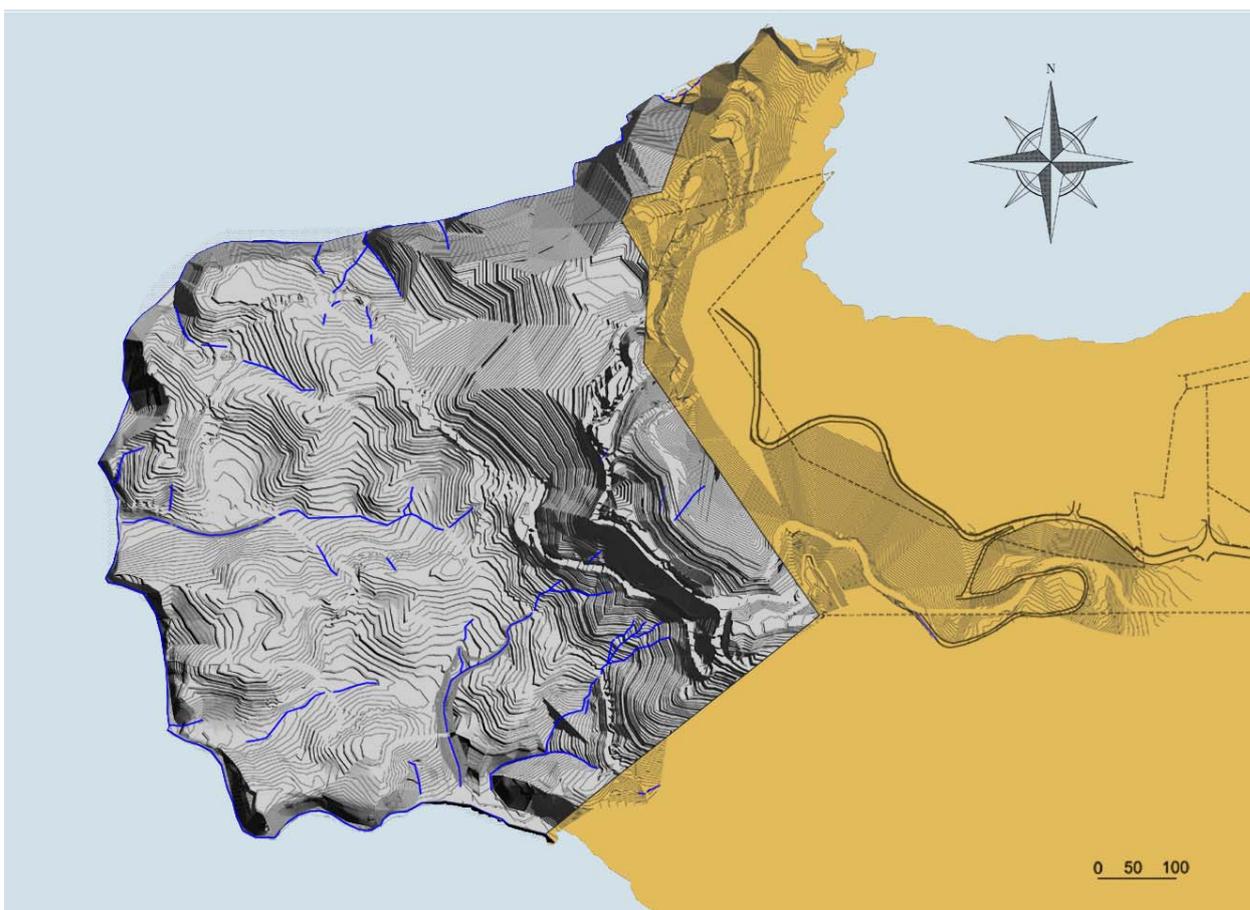
L'ensemble de ces équipements est détaillé et correspond aux besoins des opérations à réaliser sur le site.

## PLAN TOPOGRAPHIQUE

Le terrain, situé sur le versant occidental de la baie d'Andilana, est constitué :

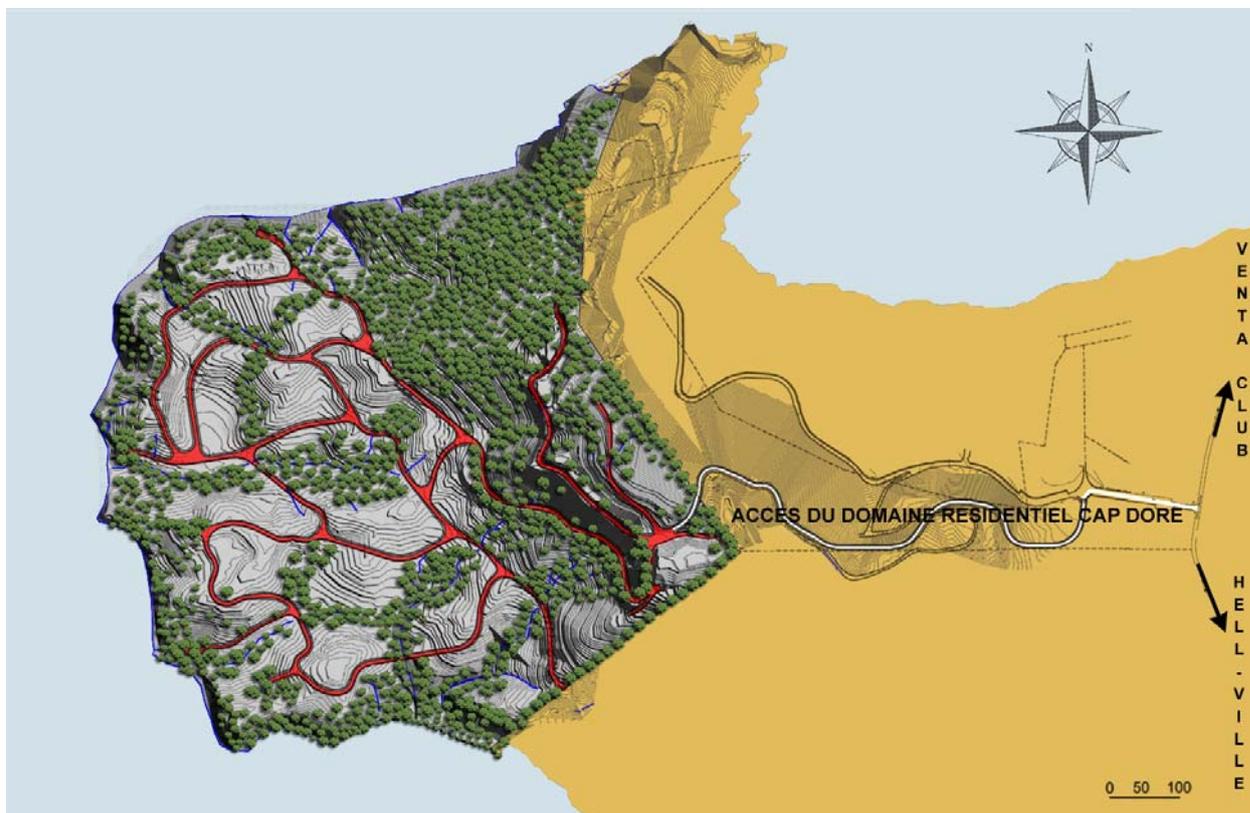
- d'une zone en pente en arrière plan (103 mètres au dessus du niveau de la mer)
- d'une zone intermédiaire au niveau des contreforts de la colline
- d'une zone sensiblement plate le long de la frange littorale

Des thalwegs drainent vers la mer les eaux de ruissellement des versants.

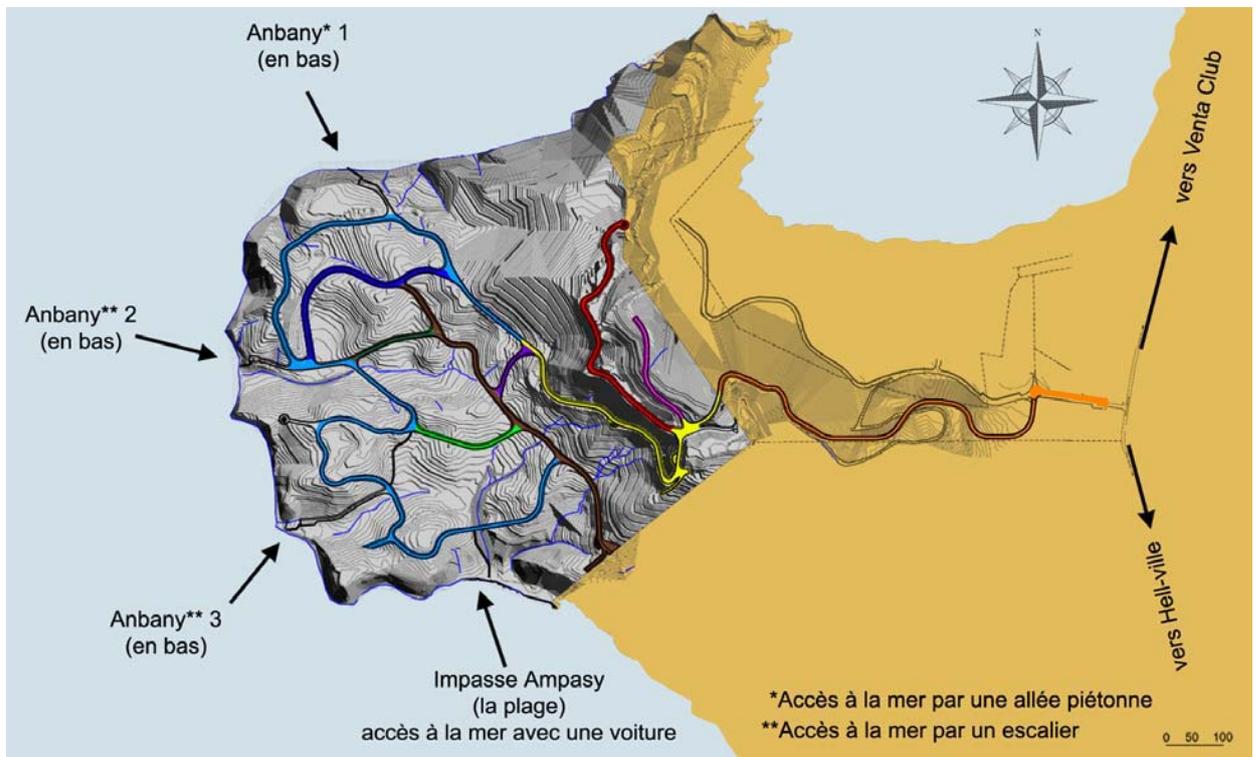


### PLAN DES VOIRIES

A partir d'un seul accès protégé, la structure viaire de l'opération se développe sur le principe d'un système en boucle. Ainsi, les rues bouclent des quartiers qui organisent leurs vies collectives autour d'espaces verts.



**NOM DES RUES**



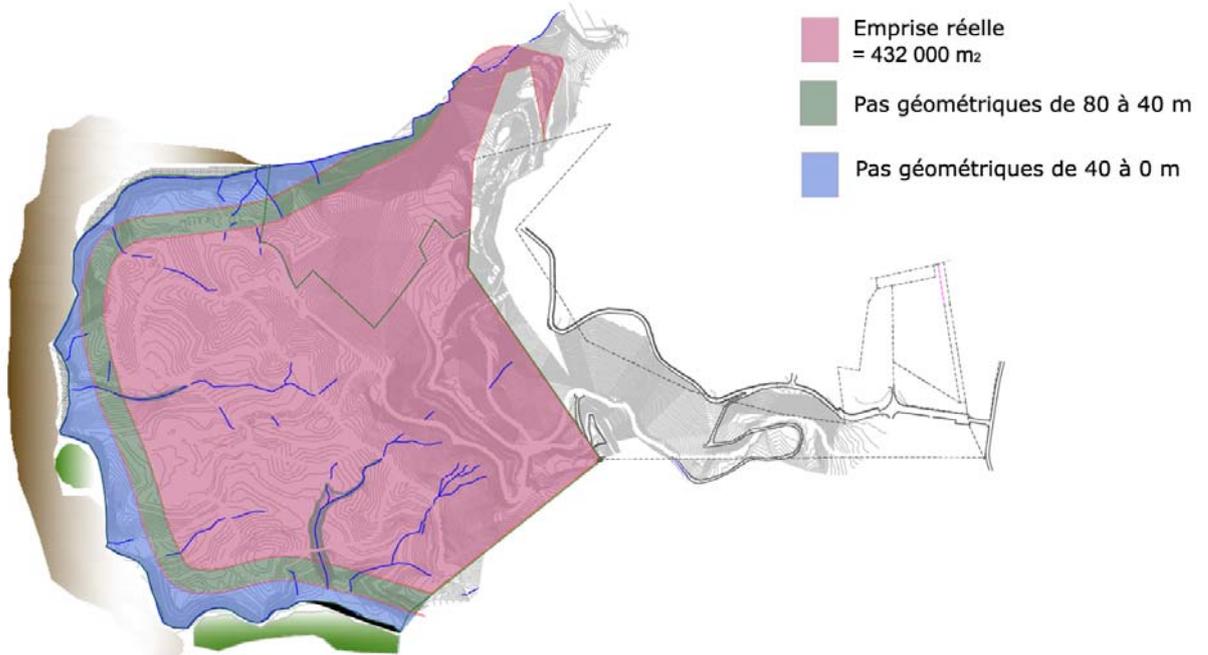
- |   |  |   |
|---|--|---|
| <span style="color: magenta;">■</span> rue Ambongo bas (tout là haut) | <span style="color: cyan;">■</span> rue Ranomasina (mer)           | <span style="color: blue;">■</span> rue Ankoay (aigle pêcheur)    |
| <span style="color: red;">■</span> rue Ambongo haut (tout là haut)    | <span style="color: green;">■</span> rue Railovy (roi des oiseaux) | <span style="color: purple;">■</span> passage Tanalahy (caméléon) |
| <span style="color: yellow;">■</span> rue Fandrama (abeille ou miel)  | <span style="color: brown;">■</span> rue Tany mena (terre rouge)   | <span style="color: limegreen;">■</span> passage Lolo (papillon)  |

## TABLEAU DES SURFACES

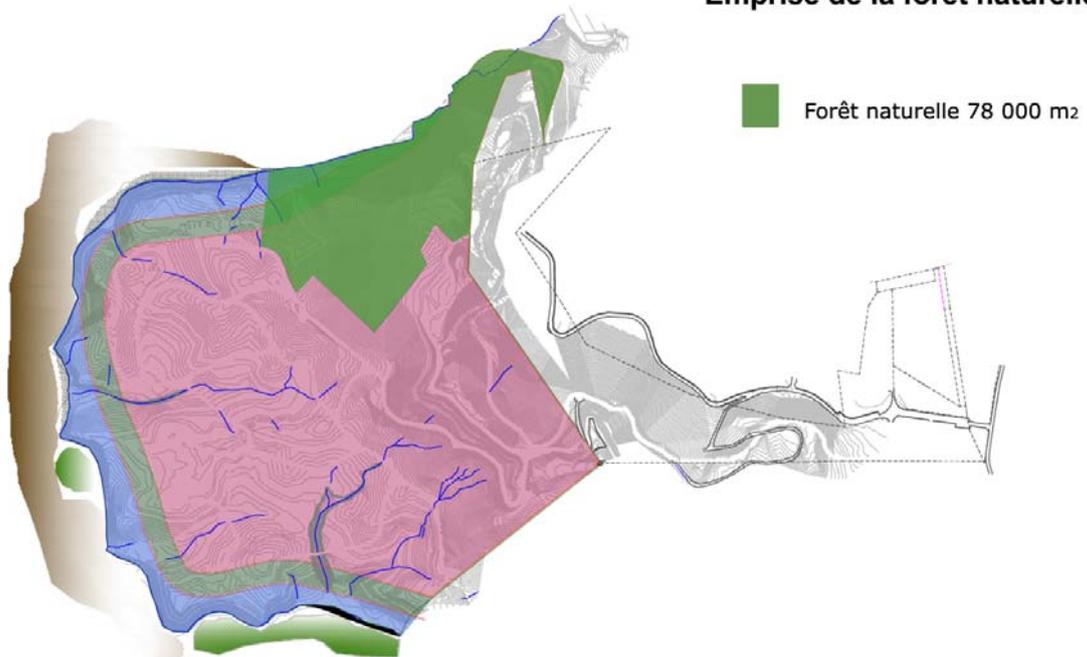
<b>EMPRISE</b>	
DE LA PROPRIETE MISINJO RYAKA II	432 000 m <sup>2</sup>
DE LA FORÊT NATURELLE	78 000 m <sup>2</sup>
DU DOMAINE RESIDENTIEL CAP DORE	Emprise réelle : 354 000 m <sup>2</sup> Emprise potentielle : 405 000 m <sup>2</sup> avec pas géométriques de 80 à 40m
DES 74 PARCELLES (les parcelles 66 à 74 ont été données à titre indicatif en vue d'une éventuelle extension)	270 000 m <sup>2</sup>
DES ESPACES VERTS ET LITTORAUX *	133 000 m <sup>2</sup>
DES VOIRIES *	60 000 m <sup>2</sup>
TOTAL DES ESPACES COMMUNS * * à la charge de la copropriété de Cap Doré	193 000 m <sup>2</sup>

Emprise de la propriété Misinjo Ryaka II :  
432 000 m<sup>2</sup>

**Emprise de la propriété Misinjo Ryaka II**

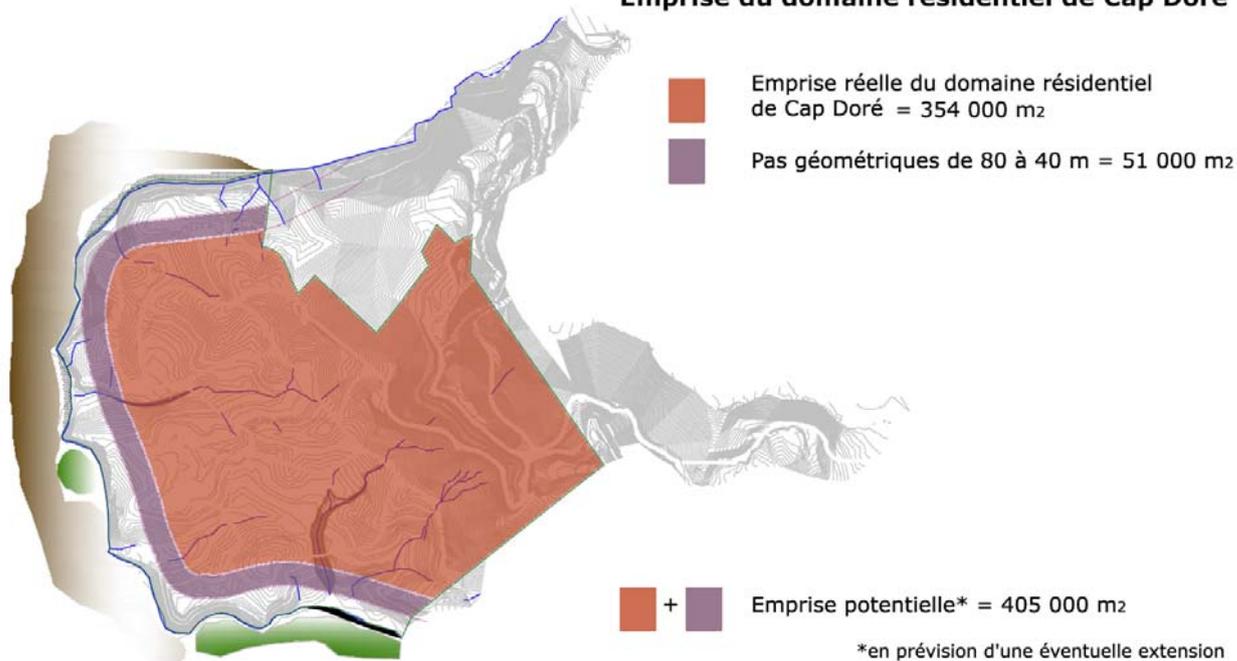


**Emprise de la forêt naturelle**



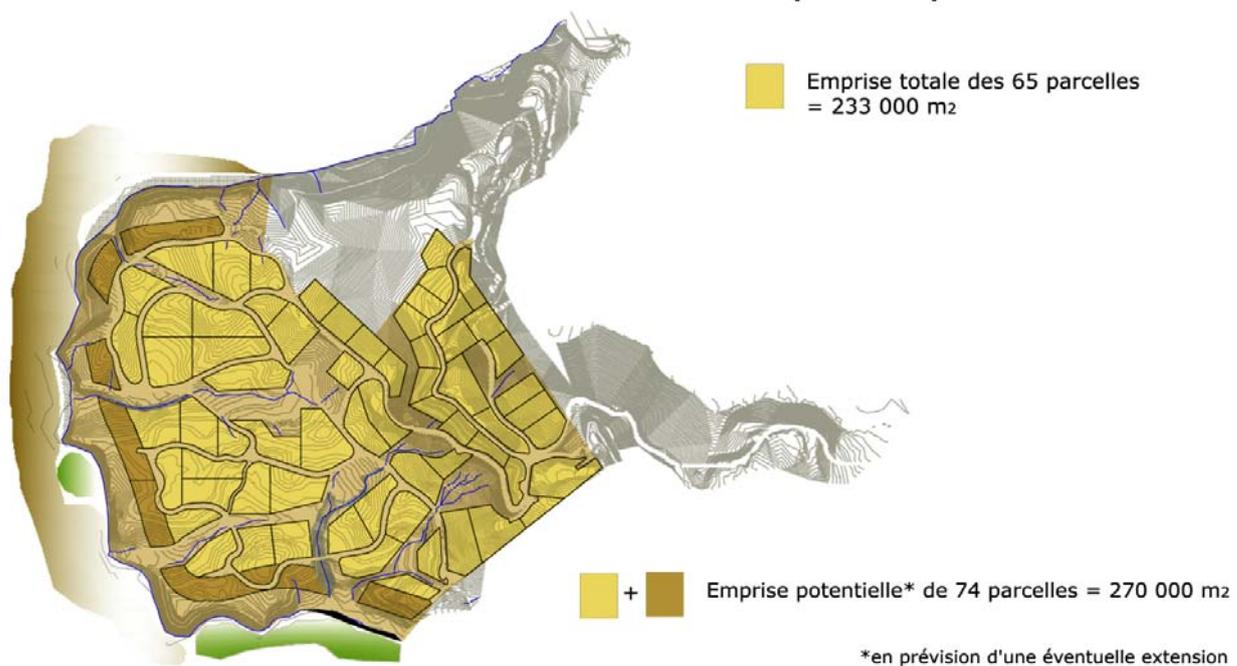
Emprise du domaine résidentiel Cap Doré 354 000 m<sup>2</sup>  
 Il est convenu que la forêt naturelle 78 000 m<sup>2</sup> reste en dehors de la copropriété.

**Emprise du domaine résidentiel de Cap Doré**



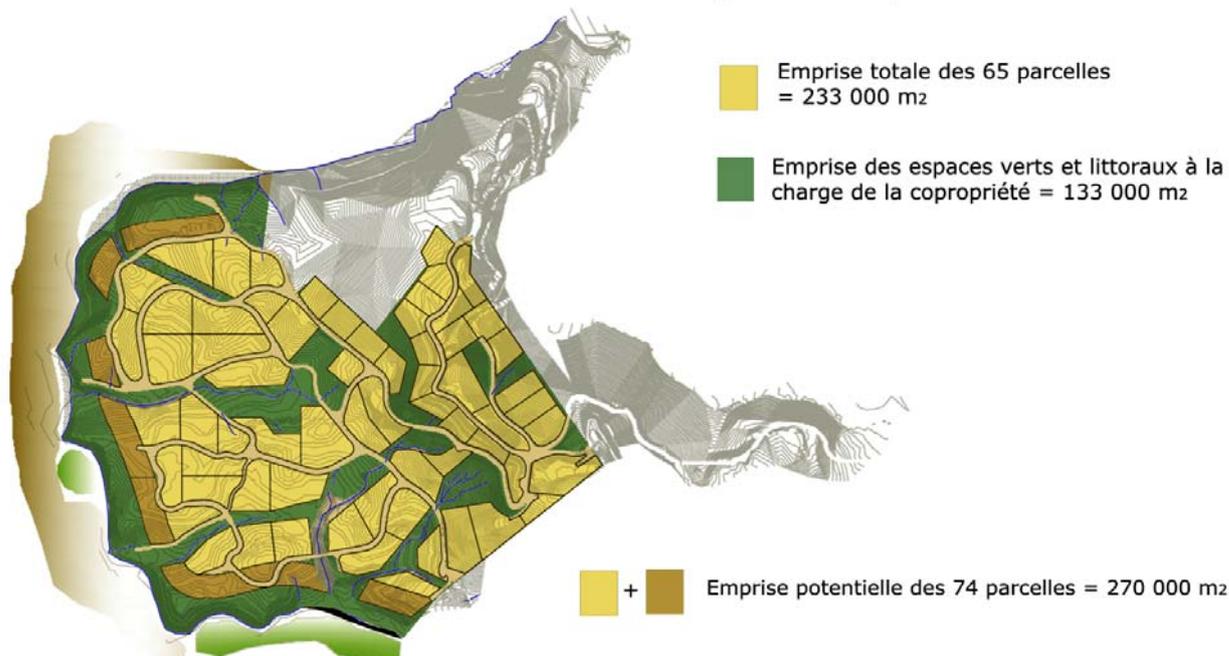
Emprise des 65 parcelles = 233 000 m<sup>2</sup>

**Emprise des parcelles**



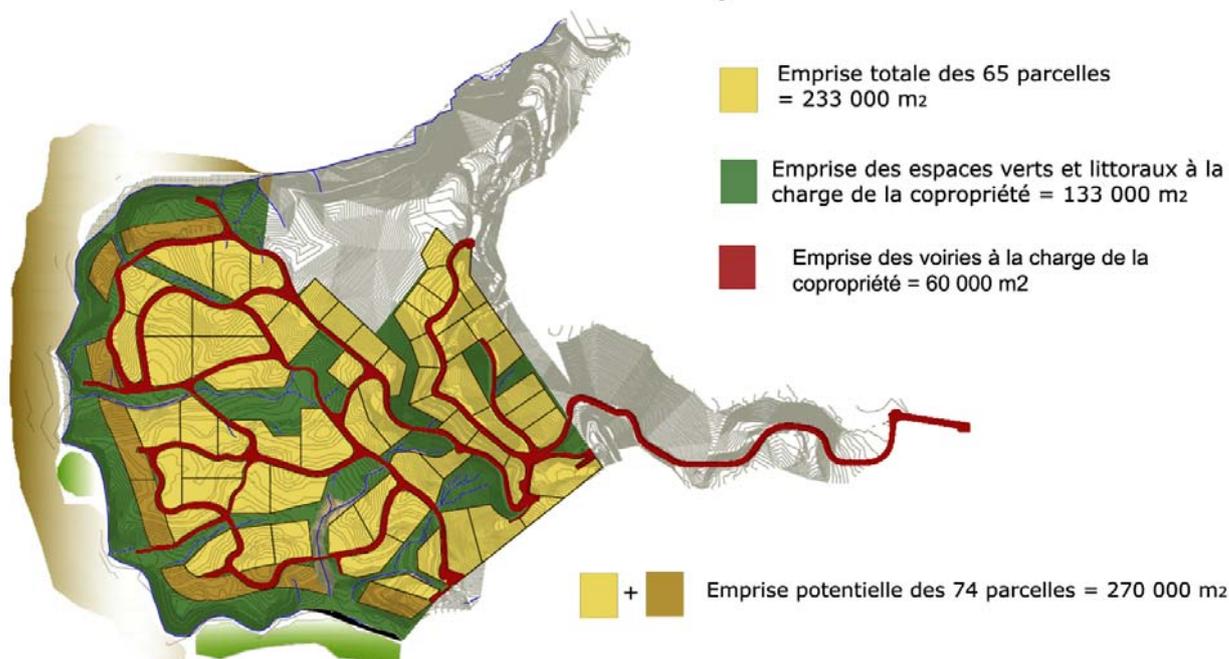
Emprise des espaces verts et littoraux à la charge de la copropriété 133 000 m<sup>2</sup>

**Emprise des espaces verts et littoraux**

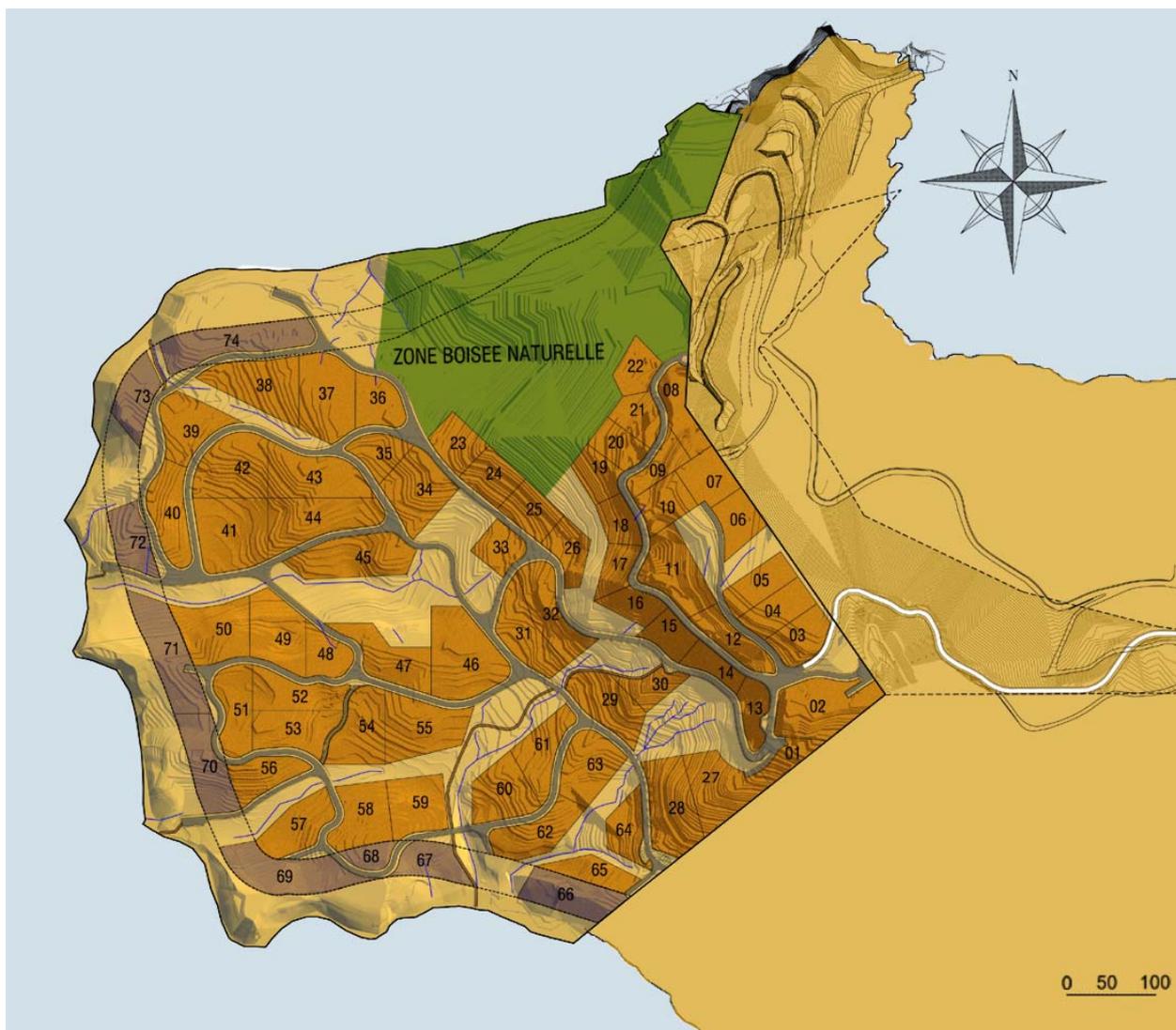


Emprise des voiries à la charge de la copropriété 60 000 m<sup>2</sup>

**Emprise des voiries**



## PLAN PARCELLAIRE 74 parcelles



\* Les parcelles 66 à 74 ont été données à titre indicatif en vue d'une éventuelle extension.

## TABLEAU DES SURFACES

EMPRISE <sup>(1)</sup> DES PARCELLES									
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
1606 m <sup>2</sup>	6023 m <sup>2</sup>	2927 m <sup>2</sup>	2925 m <sup>2</sup>	2892 m <sup>2</sup>	2573 m <sup>2</sup>	2838 m <sup>2</sup>	2883 m <sup>2</sup>	2088 m <sup>2</sup>	2811 m <sup>2</sup>
<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
4820 m <sup>2</sup>	2822 m <sup>2</sup>	2006 m <sup>2</sup>	1762 m <sup>2</sup>	2079 m <sup>2</sup>	2005 m <sup>2</sup>	1946 m <sup>2</sup>	1999 m <sup>2</sup>	2278 m <sup>2</sup>	2229 m <sup>2</sup>
<b>21</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>30</b>
2344 m <sup>2</sup>	2236 m <sup>2</sup>	2592 m <sup>2</sup>	2668 m <sup>2</sup>	2666 m <sup>2</sup>	2429 m <sup>2</sup>	5048 m <sup>2</sup>	5422 m <sup>2</sup>	4166 m <sup>2</sup>	1980 m <sup>2</sup>
<b>31</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>40</b>
4034 m <sup>2</sup>	4170 m <sup>2</sup>	2248 m <sup>2</sup>	4915 m <sup>2</sup>	2286 m <sup>2</sup>	2864 m <sup>2</sup>	5704 m <sup>2</sup>	5407 m <sup>2</sup>	4054 m <sup>2</sup>	4082 m <sup>2</sup>
<b>41</b>	<b>42</b>	<b>43</b>	<b>44</b>	<b>45</b>	<b>46</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>49</b>	<b>50</b>
6296 m <sup>2</sup>	5373 m <sup>2</sup>	5329 m <sup>2</sup>	5729 m <sup>2</sup>	5656 m <sup>2</sup>	6991 m <sup>2</sup>	4327 m <sup>2</sup>	2381 m <sup>2</sup>	4817 m <sup>2</sup>	5002 m <sup>2</sup>
<b>51</b>	<b>52</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>55</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>58</b>	<b>59</b>	<b>60</b>
3646 m <sup>2</sup>	3421 m <sup>2</sup>	3591 m <sup>2</sup>	5305 m <sup>2</sup>	5449 m <sup>2</sup>	2962 m <sup>2</sup>	3783 m <sup>2</sup>	4206 m <sup>2</sup>	4076 m <sup>2</sup>	4085 m <sup>2</sup>
<b>61</b>	<b>62</b>	<b>63</b>	<b>64</b>	<b>65</b>	<b>66*</b>	<b>67*</b>	<b>68*</b>	<b>69*</b>	<b>70*</b>
3564 m <sup>2</sup>	3793 m <sup>2</sup>	4255 m <sup>2</sup>	2593 m <sup>2</sup>	2367 m <sup>2</sup>	4133 m <sup>2</sup>	2767 m <sup>2</sup>	1379 m <sup>2</sup>	5637 m <sup>2</sup>	4365 m <sup>2</sup>
<b>71*</b>	<b>72*</b>	<b>73*</b>	<b>74*</b>						
5621 m <sup>2</sup>	2971 m <sup>2</sup>	3178 m <sup>2</sup>	5653 m <sup>2</sup>						

\* Les parcelles 66 à 74 ont été données à titre indicatif.

(1) Emprise : projection verticale de la surface.

Les dimensions de ce tableau sont indicatives, le mesurage se fera au moment du piquetage et du bornage définitif de la parcelle.

## DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 : champ d'application du cahier des charges
- ARTICLE 2 : champ d'application matériel du cahier des charges
- ARTICLE 3 : division de la zone en parcelles
- ARTICLE 4 : cession des lots
- ARTICLE 5 : engagement des acquéreurs
- ARTICLE 6 : droit des acquéreurs
- ARTICLE 7 : association syndicale
- ARTICLE 8 : parties communes
- ARTICLE 9 : assurance – charges
- ARTICLE 10 : adhésion au présent Cahier des Charges

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES**

- 1) Le présent Cahier des Charges s'applique à la zone dénommée : Le domaine résidentiel de Cap Doré
- 2) La zone à aménager est désignée au cadastre de la commune de Nosy-Be sous les numéros n°1991-B0.
- 3) Le présent Cahier des Charges s'applique à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant, sans rupture, à un même propriétaire et de ce fait indissociables l'une de l'autre.
- 4) La création, l'organisation et le fonctionnement de la zone, les droits et obligations de l'aménageur, ceux des acquéreurs des lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant la zone, sont régis par les dispositions et prescriptions des pièces écrites et graphiques du présent Cahier des Charges.
- 5) Le domaine résidentiel de Cap Doré sera réalisée en conformité avec les plans d'aménagement de zone joints au dossier. Cependant des modifications pourront intervenir en cours de travaux pour raisons techniques ou financières. Ces éventuelles modifications devront en tout état de cause, respecter l'esprit du programme et devront être approuvées par les services publics compétents.

**ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU CAHIER DES CHARGES**

- 1) Conformément aux textes juridiques et réglementaires malgaches, et en particulier le Code de l'Urbanisme et de l'Habitat en vigueur, le Cahier des Charges et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création du lotissement.
- 2) Conformément à la jurisprudence, le Cahier des Charges est opposable à toutes occupation et utilisation, même si elle n'est pas soumise à autorisation ou déclaration. Cela correspond à l'adage « Lex est quodcumque notamus », « Tout ce que nous écrivons est loi ».
- 3) Les dispositions du présent Cahier des Charges seront définitives à partir de la date d'approbation de la zone.

### ARTICLE 3 - DIVISION DE LA ZONE EN PARCELLES

Le Cahier des Charges reconnaît la division du domaine résidentiel Cap Doré en 74 parcelles.

#### **I) MORCELLEMENT**

Le domaine résidentiel Cap Doré est composée de parcelles numérotées de 1 à 74 dont les délimitations figurent sur le Plan Parcellaire et les contenances dans le Tableau des Surfaces.

#### **II) MESURAGE ET BORNAGE**

- 1) L'aménageur devra préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au piquetage des lots par un géomètre expert désigné par ses soins.
- 2) Un piquetage régulier de la zone sera dressé par ledit géomètre expert, aux frais de l'aménageur, et devra être obligatoirement annexé à l'acte de vente ou de cession de droit au bail. Le plan parcellaire définit les limites de la parcelle, sa contenance définitive, et devra être utilisé pour établir le Plan de Masse de la future construction.
- 3) Avant la signature de l'acte, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de piquetage de sa parcelle, ou en faire exécuter le bornage par le géomètre expert sus nommé, ou par tout géomètre expert de son choix.  
Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte.
- 4) Les dossiers techniques nécessaires à l'étude des dossiers de permis de construire seront remis par l'architecte conseil aux acquéreurs des lots.

### ARTICLE 4 - CESSION DES LOTS

- 1) Les droits de jouissance créés seront irrévocables. Ils se transformeront, lors de l'enregistrement définitif du Plan Parcellaire, en titre de propriété aux conditions ordinaires et de droit pour les acquéreurs nationaux et en baux emphytéotiques de 99 ans renouvelables pour les acquéreurs étrangers.
- 2) Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui cédés, dans l'état où ils se trouveront le jour de la signature de l'acte, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix, pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun motif.
- 3) En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou des modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités publiques qualifiées.
- 4) En outre, les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification de locaux conformes aux types définis par le Règlement d'Urbanisme et applicable à compter du jour de l'approbation de la zone.
- 5) Les actes de cession ou de partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance du présent Cahier des Charges seront nuls et de nul effet.

**ARTICLE 5 – ENGAGEMENT DES ACQUEREURS.****I) SERVITUDES GENERALES**

- 1) Tout acquéreur s'engage à édifier sur le ou les lots qu'il acquiert une construction dont l'usage sera en accord avec la destination de la zone dans laquelle se trouvent les dits lots.
- 2) Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui céder ou louer pour les avoir visités sur place.
- 3) Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant porter sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 4) Ils jouiront de même et sans soulte de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.
- 5) Chaque propriétaire devra réaliser des études géotechniques pour la réalisation de sa villa.

**II) SERVITUDES ARCHITECTURALES**

- 1) L'aménageur a désigné le Cabinet Kreitmann Architecte comme architecte conseil du lotissement « Cap Doré ».
- 2) Le Cahier des Charges est joint au permis de lotir afin d'éviter une dérive de l'expression architecturale recherchée.
- 3) L'aménageur, les acquéreurs et éventuellement les locataires de lots seront tenus de se conformer au Cahier des Charges, définissant en particulier les règles d'implantation, de volume, d'aspect des construction et d'obligation de permis de construire.
- 4) L'architecte désigné par le bénéficiaire du permis de construire doit à la phase Esquisse ou Avant Projet Sommaire consulter le cabinet d'architecte ci-dessus désigné pour validation de sa proposition architecturale. De même, le bénéficiaire doit s'acquitter d'un montant de 1000 €uros HT envers l'architecte superviseurs.
- 5) À la demande de permis de construire les plans suivants seront joints :
  - Une notice explicative
  - Le tableau des surfaces
  - Le plan masse à l'échelle 1/200<sup>ème</sup>
  - Les plans de tous les étages à l'échelle 1/100<sup>ème</sup> (combles aménagés et caves inclus)
  - Toutes les façades à l'échelle 1/100<sup>ème</sup>
  - Au moins 3 vues en coupe dont une indique l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasses, aires de stationnement, voies de desserte...) à l'échelle 1/100<sup>ème</sup>
  - Le schéma de toiture
  - Une perspective d'insertion dans le site
  - Le dessin de la clôture
  - Une notice paysagère.
- 6) Les dossiers de permis de construire doivent être validé par l'avis conforme de architecte conseil.

### **III) SERVITUDES PARTICULIERES**

1) Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage souterrain ou aérien des canalisations d'eau, d'électricité ou de téléphone, et des fosses d'écoulement des eaux pluviales devant pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront. Ces dernières devront être clairement définies lors de l'achèvement des travaux de VRD. L'acquéreur du lot supportant de telles servitudes sera de ce fait responsable des dégradations pouvant survenir sur les canalisations traversant sa parcelle du fait de son utilisation par lui-même.

En outre, il ne pourra s'opposer à tous travaux dans sa parcelle, nécessités par la réparation et l'entretien des canalisations qui s'y trouvent. Certaines servitudes pourront être créées en cours de travaux, pour des raisons techniques ou financières sans qu'un acquéreur ne puisse s'y opposer, qu'il soit ou non propriétaire de la parcelle.

Aucune indemnité ou diminution de prix ne pourra être demandée au titre de ces servitudes.

2) Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à l'emprise sur sa parcelle du talus de la route en déblais ou en remblai. Il devra en outre, assurer l'entretien et la maintenance de ce talus.

L'aménageur se réserve la possibilité de céder les terres de déblai ou de décapage en provenance du chantier de mise en viabilité de la zone sur les lots sans que les acquéreurs ne puissent s'y opposer ni prétendre à une indemnité.

4) Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à la construction sur sa parcelle ou sur l'une des parties communes de la zone, d'un poste de transformation nécessaire à l'alimentation en énergie électrique de la zone. L'emplacement éventuel de ce ou ces postes sera défini par l'aménageur et les services de la JIRAMA.

5) Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à la mise en place sur sa parcelle du coffret d'alimentation électrique basse tension, de la parcelle voisine, ainsi que le câble correspondant.

6) Aucun acquéreur ne pourra s'opposer au passage des piétons étrangers à la zone sur la voirie interne de l'opération.

7) Chaque acquéreur devra réaliser sur son terrain et à ses frais, le nombre de places de stationnement imposé par le Cahier des Charges ainsi que tous les espaces verts et plantations s'y attachant.

8) L'aménageur se réserve le droit d'utiliser, pour lui-même ou pour toutes personnes physiques ou morales qui s'y substituerait, les voies et réseaux réalisés par ses soins (dans les limites techniques d'usage), pour toute opération contiguë ou non à la zone, et sans qu'un acquéreur ou l'association syndicale ne puisse s'y opposer ni prétendre à une indemnité.

### **IV) AUTRE**

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs ou ouvriers. Ainsi, l'acquéreur s'oblige à insérer dans les marchés de travaux ou contrats qu'il passera avec ses propres entreprises :

1) Une clause prévoyant l'obligation pour les entrepreneurs de faire réparer à leurs frais toute détérioration de la chaussée, de trottoirs, des bordures et équipements de la zone, causée par eux ou résultat de leur fait ou de leur négligence.

2) Une liste non limitative des recommandations pour protéger les ouvrages de la zone, à savoir :

a) interdiction de fabriquer du béton sur les revêtements de chaussée,

b) interdiction d'évacuer l'eau de nettoyage des bétonnières dans le réseau d'assainissement ;

- c) les trottoirs ayant une structure plus légère que celle des chaussées, il y a lieu de protéger les entrées charretières pendant les travaux en utilisant un film de plastique recouvert de béton ;
- d) de prévoir des protections pour éviter :
- la dégradation ou le poinçonnement de la surface viaire par les appareils d'appui des engins de chantier et des véhicules d'approvisionnement, ou par des engins à chenilles,
  - la dégradation des bordures par le passage répété des engins (pose d'une protection de type basting) ;
- e) ne pas utiliser les trottoirs comme aire de stationnement de véhicule lourd ou de stockage de matériaux.
- 3) L'acquéreur fera son affaire personnelle de la procédure à mener éventuellement à l'encontre de ses entrepreneurs sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention de l'aménageur puisse être exigée.

## ARTICLE 6 – DROIT DES ACQUEREURS

- 1) Les sols des voies et des espaces collectifs demeureront perpétuellement affectés à l'usage collectif. L'aménageur y conservera immuablement un droit de passage tous usages.
- 2) Tous les acquéreurs des lots ou leurs représentants auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue comme sur les vois publiques régulièrement classées.
- 3) Les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation, sans distinction que leur parcelle ait ou non accès sur ces voies.
- 4) Les acquéreurs auront les mêmes droits d'accès à la mer, sans distinction que leur parcelle ait ou non un accès direct à la mer.
- 5) L'association syndicale pourra placer sur les voies toutes installations d'intérêt commun, tels que candélabres, bornes, fontaines, poteaux indicateurs, etc...
- 6) Les acquéreurs des lots seront tenus de souffrir, sans indemnité, l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tout signe extérieur du nom de la voie, ainsi que toutes les installations d'intérêt général.

### **GARANTIES – LITIGES ENTRE LES ACQUEREURS**

- 1) L'aménageur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude, à l'exception de celles qui résultent du présent Cahier des Charges ou de celles indiquées au titre de propriété ou baux.  
Il fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges et auxquelles ils auront contribué.
- 2) En conséquence, les acquéreurs qui se prétendaient lésés seront subrogés dans les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions et toute discussion devra se régler entre eux sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention de l'aménageur puisse être exigée.

**ARTICLE 7 - ASSOCIATION SYNDICALE.**

- 1) Il sera constitué, dès la première vente, entre tous les acquéreurs présents et à venir, une Association Syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit de par le fait de son acquisition.
- 2) L'Association a pour but de gérer et d'administrer les biens communs du domaine résidentiel de Cap Doré (voies, trottoirs, parkings, espaces verts, littoraux et réseaux divers) et de veiller au respect des règles en vigueur dans la zone.
- 3) Les parties communes sont entretenues par l'Association Syndicale. Elles seront tenues constamment en parfait état de propreté et d'entretien.  
(voir les statuts de l'association syndicale).

**ARTICLE 8 – PARTIE COMMUNES****I) APPARTENANCE DU SOL DE LA VIABILITE**

Le sol des voies et espaces communs du domaine résidentiel de Cap Doré appartiendra à l'association syndicale dès qu'elle sera créée. Préalablement ils appartiendront indivisément à l'aménageur de la zone. A la demande de l'association syndicale ou de l'aménageur, ces voies et espaces collectifs pourront être éventuellement cédés gratuitement à la commune ; cette dernière n'est pas tenue d'accepter cette cession.

**II) CIRCULATIONS**

- 1) L'aménageur ou successivement l'Association Syndicale peut interdire sur toute partie des voies, la circulation ou le stationnement des véhicules, des déballages ou achalandages de marchands ambulants et autres.
- 2) Ne sont pas comprises dans cette interdiction les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs fournisseurs ou de leurs visiteurs, les véhicules utilisés par les acquéreurs ou leurs entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports des matériaux de construction, les voitures de déménagement et les véhicules de service public et de sécurité.
- 3) Les stationnements pourront être réglementés par l'aménageur ou l'association syndicale. Tout stationnement de véhicule ne devra être que temporaire.
- 4) Le stationnement de caravane ou similaire est interdit.

**III) PARTIE COMMUNES**

- 1) Les voiries et les espaces libres constituent les parties communes de la zone ainsi que les équipements qui y sont installés, ils sont la propriété de l'Association Syndicale.
- 2) Les parcelles, les constructions, les espaces libres, les espaces verts, les voiries et les aménagements communs doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien de manière à ce que l'aspect de la zone ne se trouve pas altéré.
- 3) De même tous les équipements de la zone et notamment tous ceux qui se rapportent à l'écoulement des eaux devront être entretenus de manière à éviter les débordements ou inondations.

## ARTICLE 9 – ASSURANCE - CHARGES

### **I) ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

- 1) Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux. Il devra en outre obligatoirement se conformer aux dispositions d'assurance de la construction.
- 2) La police d'assurance devra contenir une clause contre le recours des voisins correspondant à la valeur des trois lots les plus proches.

### **II) CHARGES**

- 1) Dans le cas où les voies et les espaces communs seraient incorporés dans la voirie communale toutes les propriétés situées en bordure de ces voies et espaces ou y ayant accès, seront astreintes aux charges communales en résultant.
- 2) Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance tous les impôts et contributions ou charges de toute nature auxquelles les lots vendus ou loués peuvent ou pourront être assujettis.
- 3) Les acquéreurs auront à leur charge les branchements des réseaux privatifs aux réseaux publics.

## ARTICLE 10 – ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

- 1) La signature des actes de cession entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges dont un exemplaire est remis à chaque acquéreur des lots à la signature du compromis de cession.
- 2) Le présent Cahier des Charges sera obligatoirement annexé au compromis de vente ou de bail. Ce document sera ensuite inséré dans tous les actes de vente ou bail, tant par les soins de l'aménageur primitif, que par les acquéreurs lors des aliénations successives par reproduction in-extenso.

## REGLEMENT D'URBANISME

- ARTICLE 11 : caractère de la zone
- ARTICLE 12 : types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- ARTICLE 13 : types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières
- ARTICLE 14 : desserte par les voies publiques ou privées, et accès aux voies ouvertes au public
- ARTICLE 15 : desserte par les réseaux
- ARTICLE 16 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 17 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 18 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 19 : emprise au sol
- ARTICLE 20 : hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 21 : aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage
- ARTICLE 22 : aires de stationnement
- ARTICLE 23 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés :
- ARTICLE 24 : coefficient d'occupation du sol

**ARTICLE 11 – CARACTERE DE LA ZONE**

L'aménageur projette la réalisation d'une zone désignée:

« LE DOMAINE RESIDENTIEL DE CAP DORÉ ».

**I) DESIGNATION DE LA ZONE**

La zone à aménager est désignée au cadastre de la commune sous les numéros n°1991-B0.

Le domaine résidentiel de « Cap Doré » a une emprise potentielle de 463 000 m<sup>2</sup> (voir tableau des surfaces).

Le géomètre expert désigné par l'aménageur sera chargé après bornage péri métrique de la propriété de la zone, de calculer la surface définitive des lots intérieurs et leur bornage.

**II) ORIGINE DE LA ZONE**

L'origine, et la situation du terrain sont stipulées dans le "Certificat d'Immatriculation et de Situation Juridique" délivré par la Direction des Domaines et des Services Fonciers (voir Certificat d'Immatriculation et de Situation Juridique).

**III) CARACTERE DE LA ZONE**

1) La zone d'Aménagement est réservée à l'implantation de résidences privées. Il s'agit d'une zone d'urbanisation modérée à dominante d'habitat.

Cependant, cette zone bénéficie d'une situation privilégiée compte tenu de son panorama et de la proximité de la mer, il convient d'y favoriser également les activités de type récréatif et d'animations de plein air pouvant éventuellement être destinée à recevoir du public à vocation sportive, touristique, ludique, culturel, de loisirs ou de promenade.

Ainsi la zone pourra comporter pour des besoins de proximité ou pour des besoins liés au tourisme, des activités de services, commerciales, artisanales et des équipements publics, compatibles avec l'habitat existant.

2) Secteurs de prescriptions spéciales portant sur les espaces verts protégés :

Les secteurs d'intérêt paysager sont repérés sur le Plan des Espaces Paysagers par une trame verte. Il s'agit de secteurs ou d'espaces collectifs dont la vocation d'espaces libres verts ou paysagers doit être préservée. Ces secteurs sont en principe inconstructibles. Une constructibilité limitée peut cependant y être admise sous dispositions particulières.

Ces secteurs d'intérêt paysager peuvent être des espaces verts tampons, en limite de zone ou de voie, constituant des écrans contre les nuisances ou de protection par rapport aux zones voisines. Il peut aussi s'agir d'un traitement paysager le long de la mer, en entrée d'opération, de secteur d'espace vert commun, ou d'espace d'accompagnement de voirie.

Les aménagements devront respecter les espaces naturels à préserver définis par le Plan des Espaces Paysagers.

**ARTICLE 12 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.****I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

Sont interdits :

- 1) Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol contraire au caractère de la zone défini ci-dessus.
- 2) Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 3) Les constructions nouvelles à usage industriel.
- 7) L'occupation du terrain par des conteneurs, des caravanes ou toute forme d'habitat mobile.
- 8) L'ouverture de toute carrière, et les fouilles en vue de l'extraction de matériaux, si ce n'est pas pour la construction de la parcelle concernée.
- 9) Sur les voies, les trottoirs ou les parties communes, les dépôts de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.
- 10) Le stockage extérieur nécessaire aux activités s'implantant sur la zone devra être réduit au minimum. Les matériaux de construction en cours d'utilisation et seulement pendant cette période, peuvent être disposés exclusivement sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon, à l'extérieur des lots. De plus, des dispositions devront être prises pour que ce stockage soit caché et non visible à partir des voies internes et externes de la zone.
- 11) De même, les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumier, etc....) sont interdit sur toute l'étendue des parcelles (voir Article 26 alinéa 3 du présent cahier des charges « Traitement des ordures ménagères »).
- 12) La publicité autre que celle liée aux activités de la zone est interdite.

**II) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE PAYSAGER**

Sont interdits tous travaux dans le rayon de 15 mètres autour d'un "élément de patrimoine végétal à protéger" repéré sur le Plan des Espaces Paysagers, sauf pour :

- 1) les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux,
- 2) les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des "éléments de patrimoine végétal à protéger" et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

**III) DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES EAUX POTABLES**

La vulnérabilité des eaux souterraines, l'éventuelle présence des champs captants et l'utilisation domestique de cette nappe, nécessitent la mise en place de dispositions particulières de protection.

- 1) Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- l'ouverture de toute carrière ;
  - les dépôts souterrains enterrés ou en fosse d'hydrocarbures, et de produits chimiques;
  - les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'eau potable) ;
  - les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- 2) Desserte par les réseaux
    - Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.
    - L'évacuation des eaux pluviales, des eaux vannes et des eaux usées domestiques doit se faire selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines (voir Article 29 alinéa 8 « Assainissement »).

- Sont admises les infrastructures routières dans la mesure où leurs caractéristiques de construction ou de fonctionnement ne remettent pas en cause la protection de la nappe.
- Les voiries doivent être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux doivent l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- Ces ouvrages doivent être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

### **ARTICLE 13 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée. Cette règle n'est pas applicable à la construction des bâtiments nécessaires aux installations JIRAMA.

Sont autorisés :

- 1) La création d'établissements à usage artisanal, commercial ou de services d'une SHON inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
- 2) Le changement de destination de bâtiments réalisé dans le volume existant ; aux conditions suivantes :
  - le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural ou un caractère traditionnel ; sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings, ou métalliques.
  - l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement ou augmentation des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'électricité et l'eau potable. De plus les besoins de stationnement doivent être satisfait pour le bon fonctionnement de la nouvelle destination d'un bâtiment.
- 3) Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers.
- 4) Le stationnement d'une caravane sur la parcelle de l'utilisateur.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tel que des équipements culturels, sportifs, sanitaires ou sociaux, dans la limite où ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 6) Les dispositions du présent Cahier des Charges ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 7) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation sont admis, ainsi que ceux destinés aux buttes à proximité des voies routières à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.

**ARTICLE 14 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,  
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

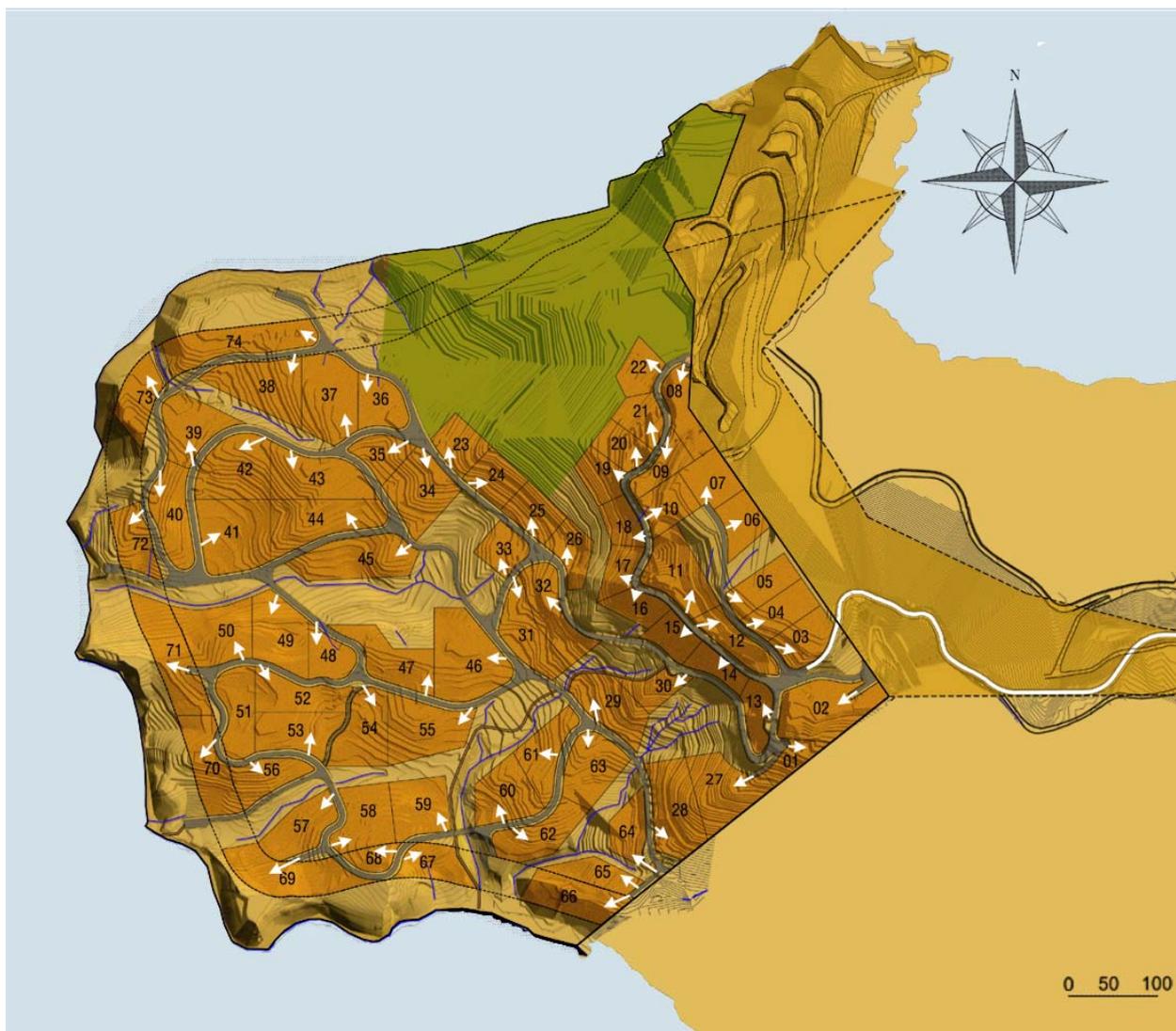
Les acquéreurs se référeront au Plan de Masse, au Plan des réseaux et au Programme des travaux de viabilité.

Les accès aux parcelles se feront obligatoirement à partir des voies internes du lotissement.

La position des accès aux parcelles indiquée sur le Plan des accès est indicative. Cependant les accès aux parcelles se feront toujours en privilégiant la partie haute du site lorsque la topographie et morphologie le permettent.

Lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande doit consulter l'Association Syndicale ou le service gestionnaire de cette voie.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, comme le mentionnent les Dispositions Générales du présent Cahier des Charges.

**PLAN DES ACCES**

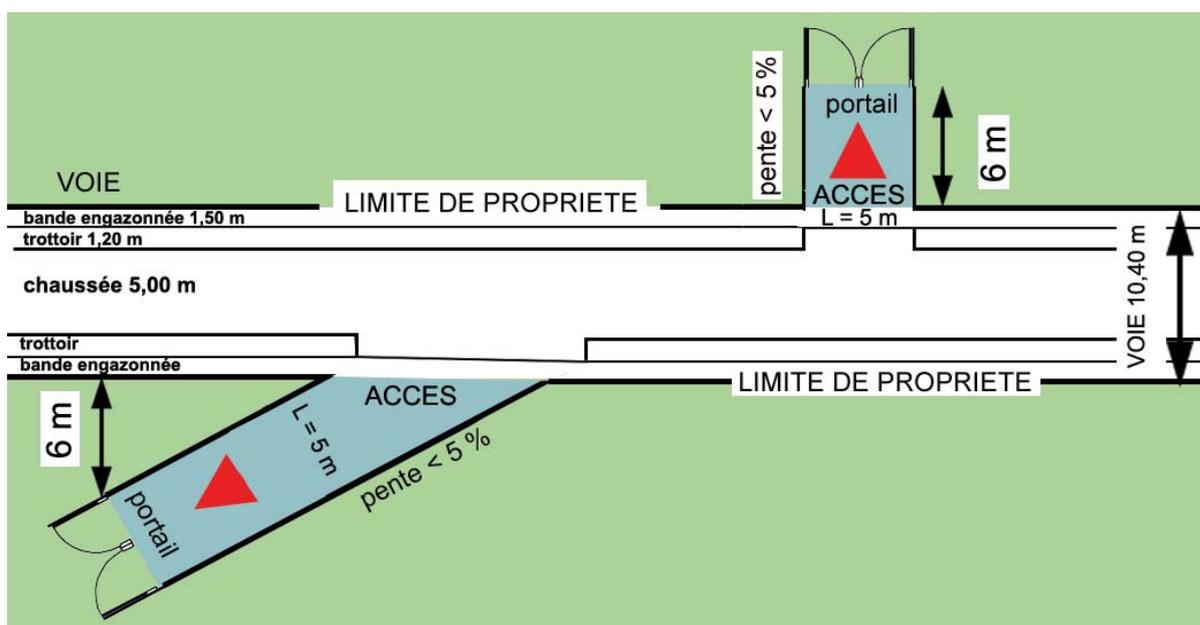
## I) ACCES

### 1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès carrossables desservant les parcelles doivent impérativement tenir compte de la présence des plantations d'alignement, du mobilier urbain et du stationnement le long des voies.

L'accès étant le seuil de la propriété il est recommandé de le traiter en exprimant l'identité du concept initial de chaque projet.



### 2) Configuration

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée. La largeur de chaque accès devra être de 5 mètres et aura une profondeur de 6 mètres par rapport à la limite de propriété.

b) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, etc.

c) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés, ceci afin de préserver la sécurité des personnes (vitesse sur voie, intensité du trafic...), ils doivent ainsi se situer en points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages ;
- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans avoir à effectuer de manœuvre ;

- les abords des accès doivent être dégagés pour assurer une bonne visibilité ;
  - les 6 mètres d'accès projeté à partir de l'alignement de la voie ou de la limite de la voie sur laquelle l'accès se raccorde, devront présenter une rampe d'une valeur inférieure à 5% s'il est perpendiculaire à ladite voie. Dans le cas d'accès obliques ou courbes, la rampe sera mesurée sur les six premiers mètres de sa projection perpendiculaire à la voie.
  - pour les accès se trouvant sur un pente, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.
  - Si les constructions projetées, qu'elles soient publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis si possible de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physique.
- d) Si les accès sont être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voie en impasse.

## **II) VOIES D'ACCES ET DE DESSERTE**

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.
- 2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de l'opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ou public ne doit avoir une emprise inférieure à 3,50 mètres.
- 3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement pour les véhicules. Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

## **III) ACCES ET DESSERTE A LA MER**

De nombreux accès à la mer s'échelonne le long du littoral. Ils sont aménagés sous forme d'escaliers, de sentiers piétons ou de bers. Ceux-ci se trouvant sur le domaine public de l'état, doivent être accessibles par tous.

**ARTICLE 15 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I) RESEAUX DIVERS**

Les raccordements des constructions à ces réseaux devront être effectués conformément aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, ainsi qu'aux prescriptions des services publics concernés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux divers de distribution (eau potable, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes notamment pour la desserte du nouveau réseau de distribution électrique de 1ère catégorie.

**II) EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux de distribution d'eau potable de la ville et de la zone dans les conditions techniques et financières imposées par l'aménageur. Ceci n'excluant pas la possibilité de pompage autonome et/ou de récupération d'eau pluviale pour chacune des propriétés du lotissement. Il est convenu que cette installation ne doit en aucun cas créer des nuisances visuelles ou acoustiques pour les unités foncières voisines. Si c'est le cas, le propriétaire de l'installation autonome est tenu de mettre tout en œuvre pour faire cesser ces nuisances.

**III) ELECTRICITE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux de distribution d'électricité de la ville et celui de la zone dans les conditions techniques et financières imposées par l'aménageur. Les acquéreurs des lots feront leur affaire personnelle de tout contrat ou abonnement auprès de la commune, de la JIRAMA, ou des sociétés concessionnaires.

La possibilité de recours à des dispositifs autonomes pourra être envisagée, sous réserve des autorisations accordées par l'aménageur.

Il est convenu que cette installation ne doit en aucun cas créer des nuisances visuelles ou acoustiques pour les unités foncières voisines. Niveau sonore à 10 m inférieur à 50 db(A) en nuit et 60 db(A) en journée.

Si le niveau sonore du dispositif n'est pas conforme à cette norme, le propriétaire est tenu de mettre tout en œuvre pour faire cesser ces nuisances.

**VII) ASSAINISSEMENT**

Sur l'unité foncière, la séparation des eaux domestiques (eaux usées et eaux vannes) et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions neuves et cela sur l'ensemble du lotissement. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

**1) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ainsi les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales.

- Les acquéreurs ou occupants de la zone ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ou obstruer même partiellement ou temporairement les caniveaux des voies quelque cause que ce soit.

- L'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Les eaux de la voirie et des parkings seront raccordées au réseau d'écoulement.

Sont concernés par ce qui suit :

- toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 500 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris).

- tous les cas d'extension augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris.

- tous les parkings de plus de 10 emplacements.

Sur l'ensemble du lotissement, le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2) Eaux usées et eaux vannes

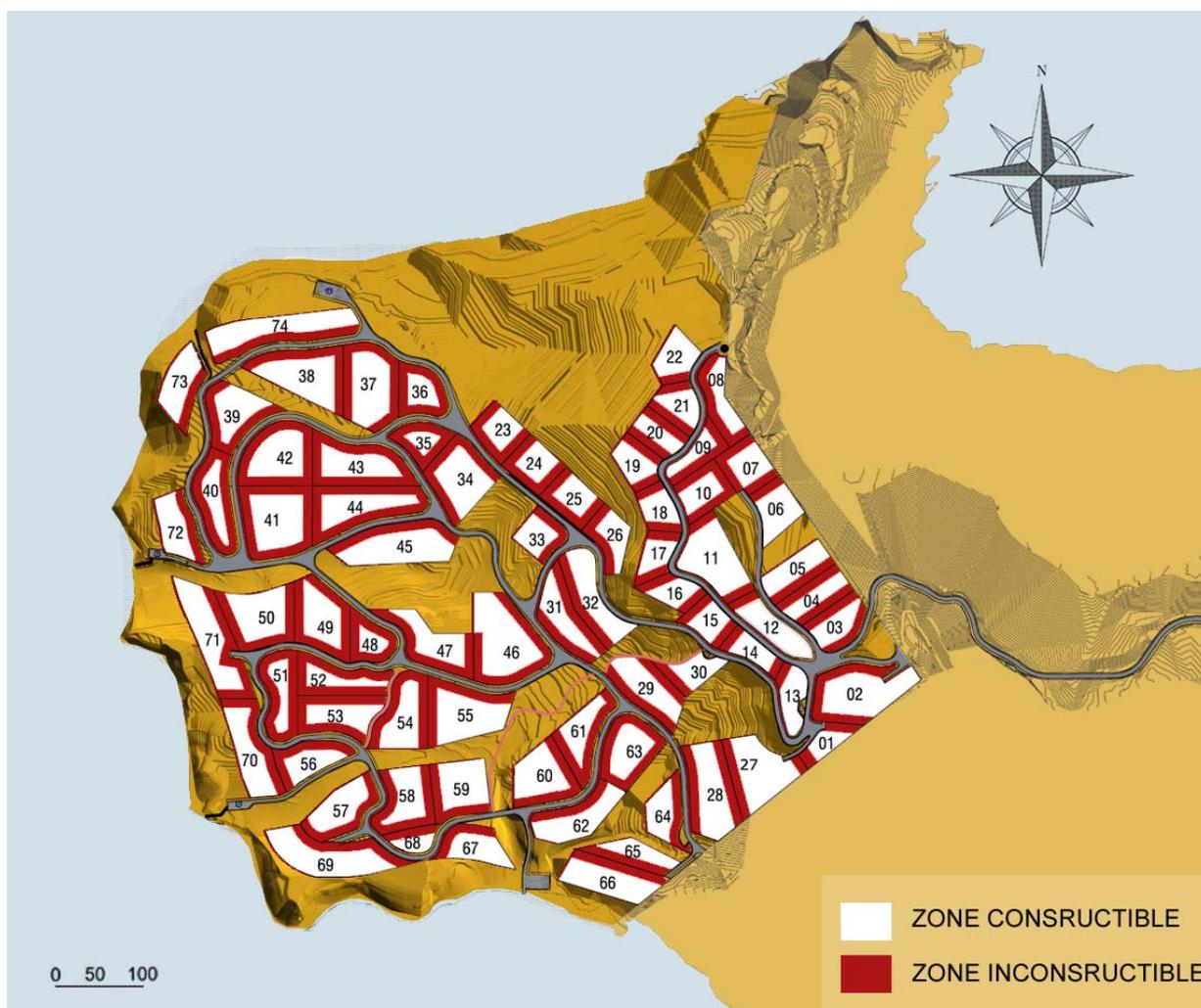
Toutes les eaux domestiques doivent être évacuées grâce à un dispositif d'assainissement individuel (voir Article 27, alinéa 8 « Assainissement »).

#### **V) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE PAYSAGER**

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des "éléments de patrimoine végétal à protéger" et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

## PLAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES ET DES ZONES NON AEDIFICANDI

Marges de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.



### ARTICLE 16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### I) DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter les marges de recul représentées sur le Plan des zones constructible, celles-ci qui indiquent la distance minimale des façades. Les constructions pourront s'implanter le long de cette ligne ou en retrait par rapport à elle. Les règles d'implantation par rapport aux voies s'appliquent aux constructions principales et aux constructions annexes.

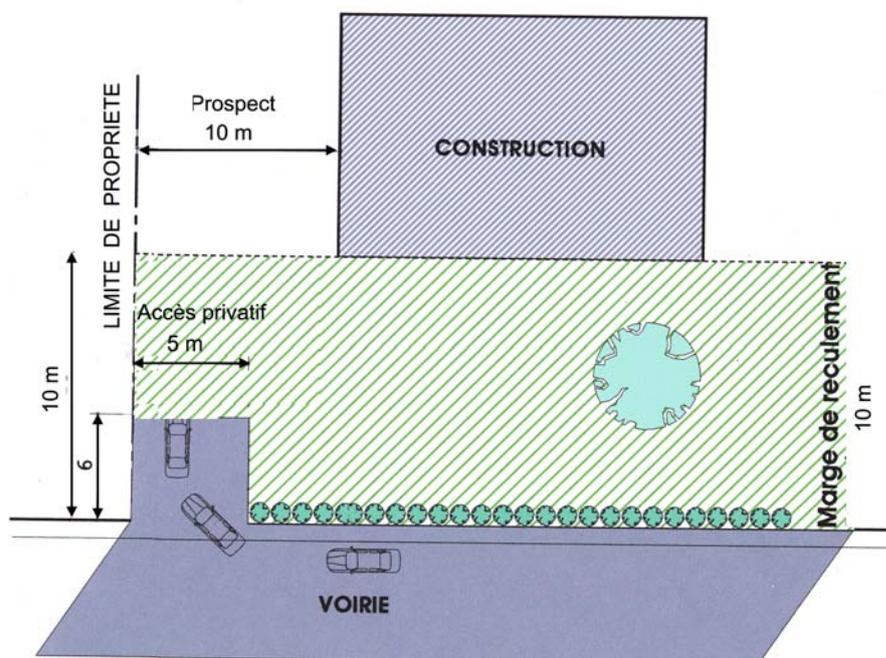
Toute construction doit respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite de propriété sur la voie.

Ne sont pas concernés par cette règle :

- les parcelles n° 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, où sera privilégié un alignement des fronts bâtis sur rue ;
- les parcelles 30, 31, 32 et 68
- les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement du lotissement.

## II) MARGES DE REcul

- 1) Elles sont édictées en fonction de considérations d'esthétique, de confort, d'hygiène, de sécurité, d'acoustique.
- 2) En tant que servitudes d'intérêt urbanistique, elles ne peuvent donner lieu à indemnisation. Les emprises concernées restent du domaine privé et ne sont pas destinées à être expropriées.
- 3) Les nouvelles constructions et les reconstructions après démolition volontaire ou sinistre doivent obéir à la marge de recul.
- 4) Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, ne doivent pas être implantés à l'alignement ou à la limite de la voie privée, mais en observant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie. La distance de 10 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

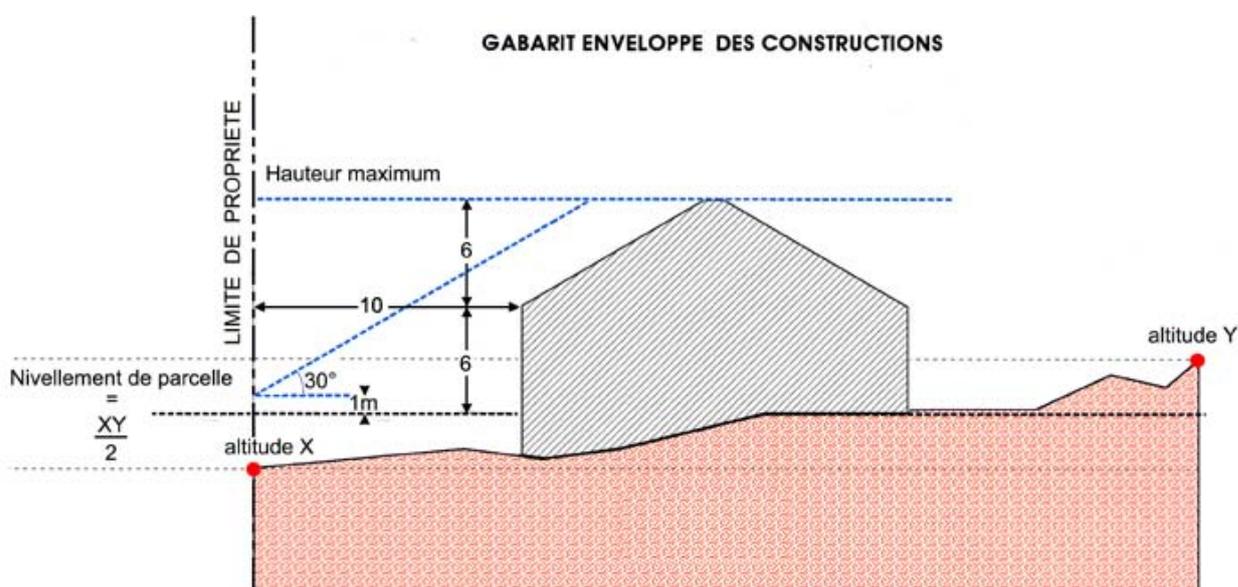


## ARTICLE 17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### I) POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1) Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 30° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur sur les limites séparatives à compter du niveau de nivellement du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.
- à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.



2) Exception :

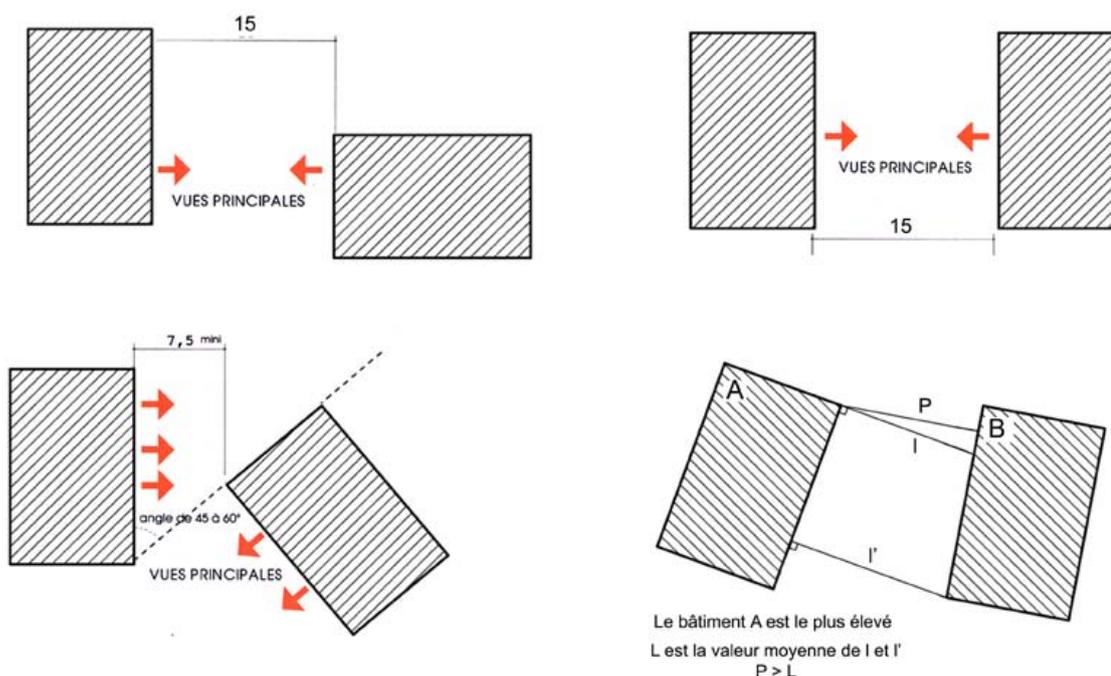
Ne sont pas concernés par cette règle, les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement du lotissement.

## ARTICLE 18 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies ; les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de  $60^\circ$  au-dessus du plan horizontal.

2) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins 15 mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 6 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

Cette distance varie selon les positions respectives des constructions, cependant elle ne sera jamais inférieure à 7,5 mètres.



Une vue principale est issue d'une baie éclairant une pièce principale. Les pièces principales sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue.

**ARTICLE 19 - EMPRISE AU SOL****I) DEFINITION**

## 1) Principe :

L'emprise au sol des constructions est la surface maximum au sol de la construction quelque soit le nombre d'étage. Elle correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture, les balcons, les oriels, les auvents.

## 2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

**II) NORME**

## 1) Principe général

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 15%.

## 2) Exceptions

- Le dépassement de l'emprise fixée à 15% est autorisé dans le cas des constructions de superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>,
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

## ARTICLE 20 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### I) DISPOSITIONS GENERALES

#### A) Hauteur relative

1) La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de la façade opposée ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de l'égout.

#### B) Hauteur à l'égout des toitures

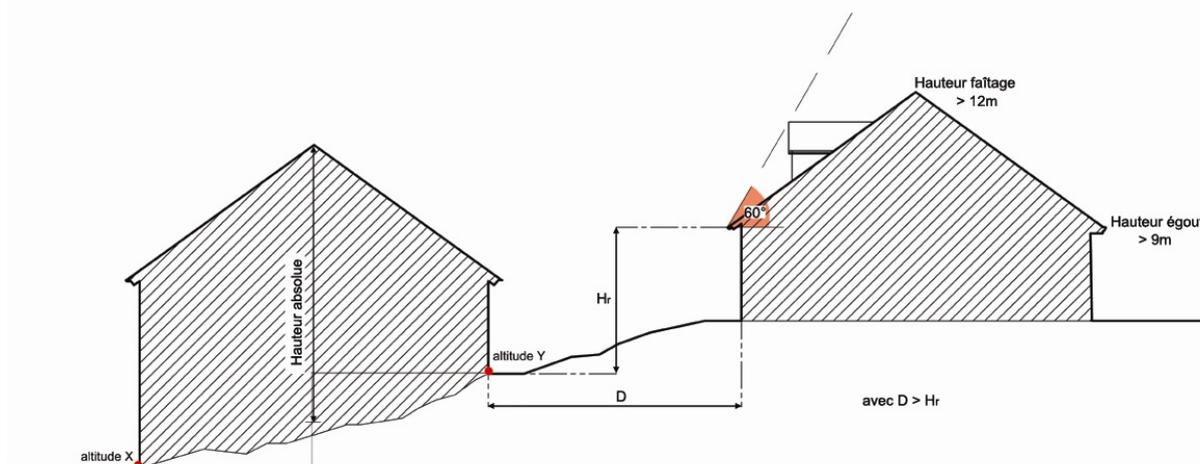
La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau relatif du terrain naturel de l'unité foncière.

Cependant, une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

#### C) Hauteur absolue

1) La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 12 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

2) En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du niveau de nivellement du sol d'implantation de la construction, au milieu du plan horizontal.



### 3) Exceptions

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône JIRAMA, tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à la hauteur maximum peut être autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

**ARTICLE 21 - AIRES DE STATIONNEMENT**

(Voir Plan de Masse)

**I) DISPOSITIONS GENERALES****1) Conditions générales de réalisation**

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 500 m<sup>2</sup> les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

**2) Taille des places**

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 4,50 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

**II) NORMES**

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

**1) Pour les maisons individuelles**

Il doit être créé au minimum :

- 2 places par logement dont 1 place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs, c'est-à-dire hors garage.

**2) Pour toutes les activités,**

Il doit être créé au minimum :

- une place par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

- un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos du personnel, à raison d'1 place pour 10 places de voitures.

- pour les activités de plus de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être aménagée sur le terrain.

Cependant, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

3) Tous travaux supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

### **III) MODE DE REALISATION**

A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur l'emprise publique à moins de 400 mètres, ceci avec tous les accords préalablement obtenus auprès de la copropriété.

### **IV) TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Toute aire de stationnement au sol doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire.

## **ARTICLE 22 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **I) DEFINITION**

Coefficient d'occupation du sol: pourcentage des surfaces cumulées de tous les planchers par rapport à la superficie de la parcelle.

### **II) REGIME GENERAL**

- 1) Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.
- 2) Pour les unités foncières supportant déjà une habitation individuelle, il est accordé un droit de 25 m<sup>2</sup> au-delà de la surface hors œuvre nette existante lorsque les C.O.S. est déjà atteint ou dépassé, droit utilisable une seule fois et à partir d'un délai de cinq ans après la délivrance du permis de construire initial du bâtiment. Ce droit ne peut être utilisé que pour les créations de surfaces supplémentaires internes et les modifications de volume (exhaussement ou extension) destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.

### **III) DISPENSES DE C.O.S.**

- 1) Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions, extensions ou aménagements des bâtiments publics ou privés remplissant une mission de service public à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pylône Jirama, tour de relais de faisceau hertzien, cabine électrique, central téléphonique, locaux de télécommunications, gazomètre, etc.).
- 2) Afin d'assurer une homogénéité avec la hauteur du bâti voisin et de respecter le gabarit enveloppe fixé pour le lotissement, le C.O.S. n'est pas applicable :
  - aux constructions, extensions, surélévations, reconstructions, si l'unité foncière a une superficie inférieure à 2500 m<sup>2</sup>, dans ces cas le C.O.S. est fixé à 0,40.

## NOTICE ARCHITECTURALE

### ARTICLE 23 : aspect des façades

- Principe général
- Matériaux
- Autres éléments

### ARTICLE 24 : forme et matériaux des couvertures

- Pente des toitures
- Matériaux de couverture

### ARTICLE 25 : les ouvertures

- Baies des murs de façades
- Ouvertures et baies en toitures

### ARTICLE 26 : les constructions annexes

- Garages et locaux en sous-sol
- Les constructions annexes
- Traitement des ordures ménagères

### ARTICLE 27 : traitement des éléments techniques

- Coffrets des concessionnaires et boîtes aux lettres
- Les sorties de ventilation et conduits de cheminée
- Les gouttières ou égouts de toiture
- Les antennes paraboliques et antennes de relais de téléphonie
- Les citernes
- Les chauffe-eaux et panneaux solaires
- Les groupes électrogènes, les pompes et les puits motorisés
- Assainissement

### ARTICLE 28 : règles pour les piscines

- Etudes de sol
- Réglementation
- Exécution

### ARTICLE 29 : les clôtures et les portails

- Généralités
- Traitement des clôtures et des murs en limite d'espace public
- Traitement des clôtures en limites séparatives
- Hauteur et nature des clôtures
- Portail et portillon
- Ecran d'intimité

**ARTICLE 23 – ASPECT DES FACADES****1) Principe général**

a) Les constructions doivent pour leur aspect extérieur respecter les articles du présent Cahier des Charges. En aucun cas les constructions et installations à édifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, les constructions et installations devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec le caractère de l'île et l'harmonie des paysages.

Les constructions devront aussi bien par leur mise en œuvre que par l'usage de matériaux respecter les normes internationales de protection de l'environnement.

b) Une attention particulière sera portée à l'impact visuel aux façades dans leur environnement.

Les différents projets ne doivent pas favoriser une façade en particulier mais présenter une cohérence globale privilégiant une expression forte de la volumétrie. Les façades arrière et latérales des constructions seront traitées dans la continuité et dans l'esprit des façades principales pour une harmonie de l'ensemble.

En cas de réalisation d'opérations en deux ou plusieurs tranches, le projet devra prévoir des solutions architecturales afin que les constructions inachevées ne nuisent pas aux paysages de l'environnement immédiat.

**2) Matériaux****a) Nombre maximum de matériaux de façade**

Afin d'harmoniser les constructions entre elles et de les intégrer au mieux dans l'environnement végétalisé du domaine résidentiel, les constructions présenteront une simplicité de composition des volumes et une simplicité d'aspect des matériaux.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit :

- prendre en compte l'orientation et l'exposition,
- être en harmonie avec les façades contiguës,
- permettre la mise en valeur de l'architecture.

Ainsi pour un même bâtiment, un maximum de deux matériaux ou un maximum de deux couleurs pourront être utilisés en façade, ceci sans tenir compte des ouvrages de menuiseries et de serrurerie et sans tenir compte de la toiture.

Cette règle s'entend par bâtiment, ainsi un garage, ou un abri de jardin isolé ou accolé, constituant un bâtiment indépendant pourra être traité avec un matériau différent.

Ponctuellement un troisième matériaux ou une troisième couleur pourront être utilisés comme un élément de modénature, en sous bassement, en liseré de façade, en corniche, en bandeau...

En cas de projet dont la cohérence architecturale nécessite davantage de matériaux de façade, une adaptation à cette règle pourra être proposée aux architectes du lotissement.

**b) Choix des matériaux**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale du bâti et de son environnement.

Pour les façades réalisées en maçonnerie, il est recommandé qu'elles soient revêtues en partie courante, d'un enduit.

Pour la réalisation et/ou les revêtements des murs extérieurs sont autorisés pour l'ensemble des constructions :

- La pierre massive, la pierre pelliculaire et la pierre en plaquettes ;
- La brique traditionnelle et la brique en plaquettes ;
- Le bardage en bois naturel ou panneau de bois reconstitué ;
- Les murs en pans de bois, réalisés avec des pièces de bois massives garnies au mortier ;
- Les revêtements en céramique ;
- Le bardage en panneaux de fibrociment teinté ;
- Le bardage métallique, en acier laqué, en aluminium, en zinc ou en cuivre ;
- Le béton de décoffrage, naturel ou teinté dans la masse, dans ce cas une attention particulière devra être portée à l'aspect de finition du parement.

Sont interdits tous les matériaux autres que ceux autorisés et notamment sont interdits :

- La pierre taillée en opus incertain (pierre irrégulière) de type plaquette, à l'exception des soubassements avec dans ce cas, une hauteur maximum de 1,10 mètre en partant du sol.
- Les enduits d'imitation de la brique.
- Le bardage PVC ou résine plastique.
- Les fausses poutres en bois ou en résine recouvrant les linteaux.

### **3) Autres éléments**

#### **a) Les percements**

Il n'y a pas de règle de forme de baies. (Voir Article 25 « Les ouvertures »)

#### **b) Les volets**

L'occultation des baies si nécessaire, sera assurée par des volets battants, des volets coulissants ou par des volets roulants.

Les coffres des volets roulants doivent être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie, ou alors ils doivent être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie. Ainsi les coffres seront invisibles de l'extérieur.

Le bois naturel laissé apparent est autorisé.

Les volets en PVC sont fortement déconseillés.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments, les volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

#### **c) Les menuiseries**

Les menuiseries seront de type à ouverture à la française, coulissant ou à soufflet.

Sont autorisés pour les menuiseries extérieures :

- Les bois peints ou naturels (bois lasuré ou vernis)
- L'aluminium laqué
- L'acier laqué

**ARTICLE 24 – FORME ET MATERIAUX DES COUVERTURES**

Une attention particulière devra être portée sur l'impact visuel des toitures car la configuration du site favorise les vues de dessus.

**1) Pente des toitures**

- a) La pente des toitures sera comprise entre 10° et 60°.
- b) Les toitures mono-pente sont autorisées avec une pente comprise entre 10° et 60° également.
- c) Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de traitement de leurs surfaces avec le même égard que les façades.
- d) Les combles aménagés sont autorisés.
- e) Les toitures à la « Mansart » sont autorisées.

**2) Matériaux de couverture**Cas des toitures en pente :

Dans le cas de toitures des corps de bâtiments principaux des maisons individuelles à deux pentes, les réalisations de croupes en toitures sont autorisées, notamment sur des parties en T ou en pignon pour des raisons d'intégration du projet dans son environnement.

Les faîtières et arêtières à large emboîtement sont autorisées.

Les toitures doivent s'étendre au-delà du droit des murs, avec débord en pignon et en long pans.

Sont autorisés pour les toitures :

- la tuile canal ;
- la tuile plate ;
- la tuile en bardeau de bois ;
- la tuile de terre cuite ou béton ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle à pureau plat ;
- les couvertures en zinc naturel ou en zinc pré-patiné à joint debout ;
- les couvertures en acier pré-laquées
- le toiture végétale sous condition de rédaction d'une notice de sécurité incendie pour le dossier de demande de permis de construire.

Sont autorisés pour les vérandas, pour les verrières, pour les capteurs solaires, pour les serres, pour les piscines couvertes et plus généralement pour les autres ouvrages dont la nature n'est pas compatible avec les matériaux de couvertures traditionnels des matériaux de couvertures différents, en aluminium, en acier, en verre...

Cas des toitures-terrasses :

Sont autorisés :

- les toitures-terrasses protégées par des dallages ou carrelages ;
- les toitures-terrasses en béton étanché ;
- les toitures-terrasses végétalisées constituées par de la terre végétale sur gravillons.

Lors de la validation du dossier de permis de construire par les architectes du lotissement, une attention particulière sera accordée sur le choix des teintes pour les toitures.

## ARTICLE 25 - LES OUVERTURES

### 1) Baies des murs de façades

Il n'est pas fixé de règle pour les formes ou les proportions des baies localisées dans les murs de façades.

Cependant pour limiter la climatisation des locaux, on préconisera une orientation judicieuse des vitrages et des protections solaires adéquates.

### 2) Ouvertures et baies en toitures

Les ouvertures en toiture seront réalisées par des lucarnes ou des châssis de toit

#### Cas des lucarnes :

Les lucarnes respecteront des proportions harmonieuses. La largeur de la fenêtre de la lucarne ne devra dépasser celle de la fenêtre située à l'étage inférieur. Les lucarnes seront couvertes du même matériau que la partie courante de la couverture.

#### Cas des châssis de toiture :

Les châssis de toiture ne dépasseront pas 0,90 mètre de large (largeur hors tout de la partie ouvrante) et auront une proportion verticale de rapport 1,3 de hauteur sur 1 de largeur.

## ARTICLE 26 - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

### 1) Garages et locaux en sous-sol

- Les garages et locaux en sous-sol sont autorisés.

Il est rappelé que chaque propriétaire devra réaliser des études géotechniques de son terrain.

### 2) Les constructions annexes

- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie (vocabulaire, teinte...) avec la construction principale.

- Les annexes isolées en matériau identique à ceux de la construction, ou en bois sont autorisées.

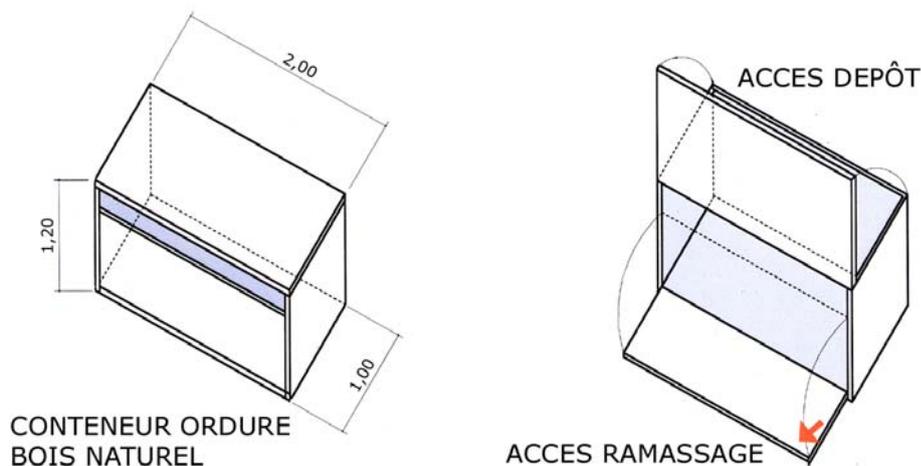
- les vérandas et serres sont autorisées.

### 3) Traitement des ordures ménagères

Les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumier, etc....) sont interdites sur toute l'étendue des parcelles.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie. Une aire de stockage de poubelle (tri sélectif) devra être projetée comme annexe couverte. Ainsi, chaque propriétaire ou occupant devra installer à son usage et à ses frais un conteneur.

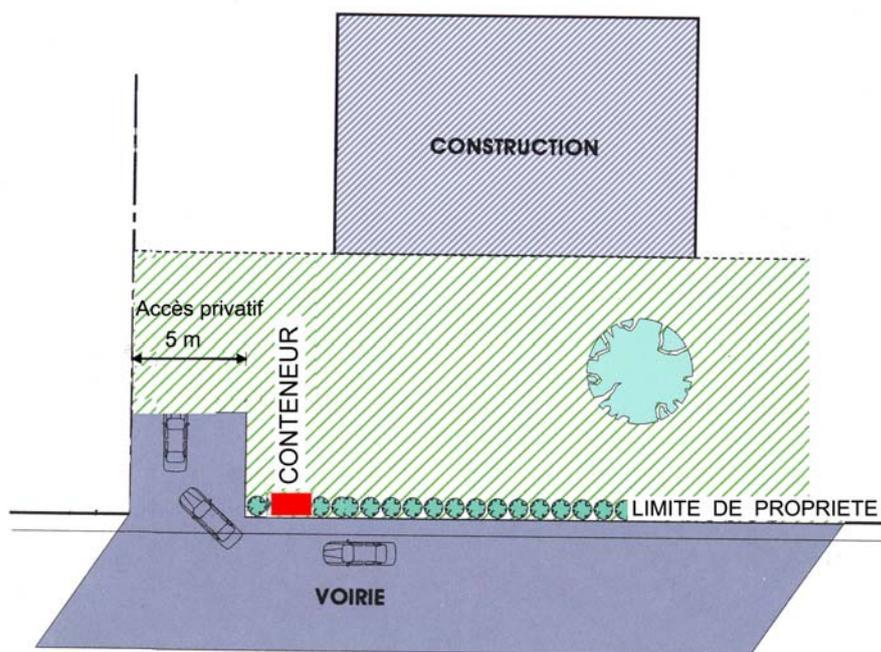
Ce conteneur de 2 mètres de longueur, 1 mètre de profondeur et 1,20 de hauteur équipé d'un abattant horizontal accessible depuis la parcelle en partie haute (accès dépôt) et d'un abattant vertical accessible à partie de la voirie (accès ramassage). Il sera construit en bois d'essence locale et devra être traité en couleur naturelle.



Ce conteneur sera fixe et construit à 2 mètres de la limite de propriété à l'intérieur de la parcelle de l'exécutant des travaux et à proximité de l'accès véhicule. Le gabarit et la position sont définis par les croquis ci-dessous.

Ce conteneur sera traité en harmonie avec les clôtures (voir Article 31 « Les clôtures et les portails »).

Le propriétaire ou l'occupant déposera obligatoirement ses déchets dans le conteneur prévu à cet effet.



**ARTICLE 27 - TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES****1) Coffrets des concessionnaires et boîtes aux lettres**

Il est recommandé d'intégrer les coffrets et les compteurs, les interphones ou vidéophones et les boîtes aux lettres extérieures dans un muret technique implanté dans la profondeur de l'accès à proximité du portail. Ce muret technique sera traité en harmonie avec les clôtures (voir Article 31 « Les clôtures et les portails ») et aura une hauteur hors sol inférieure à 2,00 mètres.

**2) Les sorties de ventilation et conduits de cheminée**

- Tous éléments techniques et appareils de ventilation seront le moins possible visibles de la rue.
- D'une manière générale, les équipements techniques nécessaires devront autant que possible être dissimulés ou intégrés à la composition globale, si ce n'est pas le cas ils devront faire l'objet d'une composition soignée en harmonie avec l'ensemble du projet.

**3) Les gouttières ou égouts de toiture**

- L'utilisation de PVC pour les gouttières et les descentes des EP visibles en façade est interdite.
- Le zinc et le cuivre sont autorisés.
- Les chéneau sur corniche seront privilégiés au dépend des gouttières pendantes.

**4) Les antennes paraboliques et antennes de relais de téléphonie**

- Les antennes paraboliques et de relais téléphonie doivent être dissimulée dans les plantations, ainsi elles ne porteront pas atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

**5) Les citernes**

- Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires sont autorisées sous condition de rédaction d'une notice de sécurité incendie pour le dossier de demande de permis de construire. Elles doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques ou des parcelles avoisinantes et seront obligatoirement masquées par des haies végétales..

**6) Les chauffe-eaux et panneaux solaires**

Les chauffe-eaux et panneaux solaires devront être le plus possible intégrer à la composition architecturale. Lorsque ceux-ci sont placés en toiture, ils ne devront en aucun cas être visible depuis les voies publiques.

**7) Les groupes électrogènes, les pompes et les puits motorisés**

Les groupes électrogènes, les pompes et les puits motorisés devront obligatoirement être montés sur des plots antivibratoires et être capotés dans des caissons isolants phoniques.

Dans tous les cas, le bruit perturbateur du moteur ou de la pompe ne devra dépasser les niveaux fixés par les législations européennes.

### 8) Assainissement

Toutes eaux usées domestiques doivent obligatoirement être évacuées grâce à un dispositif d'assainissement individuel.

Sur chaque parcelles, il y aura une fosse sceptique individuelle pour les eaux vanes qui rejoindra le même puisards que les eaux usées, ces eaux s'écouleront à l'aide de drains enterrés débouchant sur un plateau absorbant végétalisé.

Ce système devra être dimensionné conformément à son utilisation.

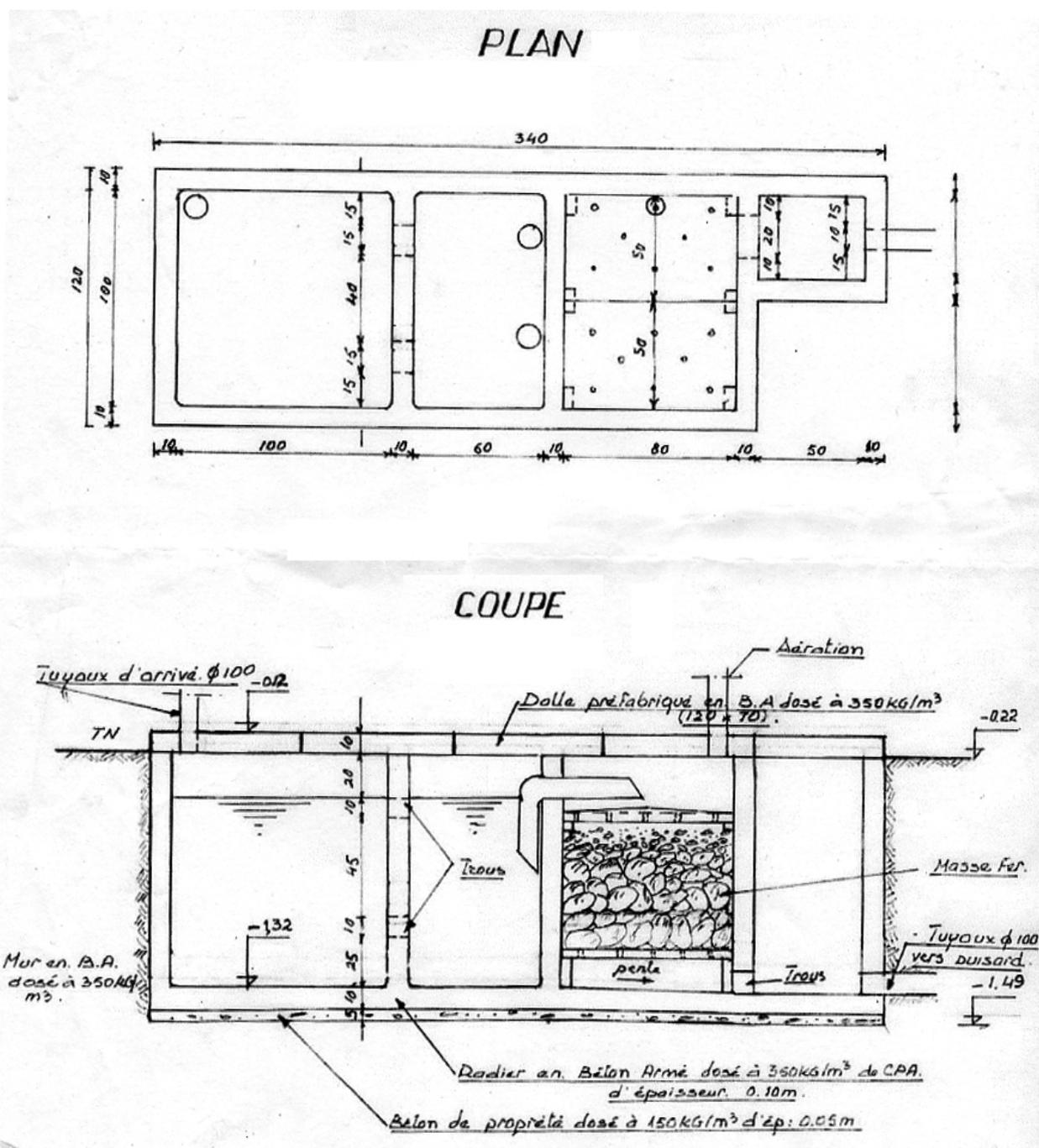


Schéma de fosse sceptique pour huit personnes

## ARTICLE 28 – REGLES POUR LES PISCINES

### 1) Etudes de sol

Chaque propriétaire devra réaliser des études géotechniques pour la réalisation de sa piscine.

### 2) Réglementation

Les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade. Le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au Maître d'Ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu.

### 3) Exécution

Les piscines seront exécutées

- soit sur fosse cimentée et carrelée ;
- soit sur « liner » tendu enterré et ceint de murs maçonnés et de terre végétalisée, et revêtu de carrelage ou de caillebotis bois.

Les pool-houses pourront être conçus comme des constructions annexes, mais devront s'harmoniser avec le traitement architectural de la construction principale.

Les moteurs devront obligatoirement être montés sur des plots antivibratoires et être capotés dans des caissons isolants phoniques.

Les machineries de piscine pourront être enterrés.

Le remplissage et le vidage des piscines seront réglementés par le règlement de copropriété.

**ARTICLE 29 – LES CLÔTURES ET LES PORTAILS****1) Généralités**

Le schéma et descriptif des clôtures devront être joints à la demande de permis de construire des logements.

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte environnant.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de parpaings non recouverts, l'emploi de poteaux et de plaques de béton ;
- Les barbelés, tessons de bouteilles et autres éléments offensifs placés en couronnement de murs ou de grillage.

**2) Traitement des clôtures et des murs en limite d'espace public (limite sur voiries ou espaces verts communs)**

L'édification de murs ou de clôtures en limite d'espace public n'est pas obligatoire.

Si elles existent, elles seront placées sur la limite de propriété ou à l'intérieur de la propriété.

**3) Traitement des clôtures en limites séparatives (limite parcellaire entre voisins)**

Les clôtures en limites séparatives sont obligatoires.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive. (voire notice paysagère pour le choix des essences).

**4) Hauteur et position des clôtures**

Dans le lotissement, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect. Mais dans tous les cas la hauteur maximum sera de 2,00 mètres.

Ces clôtures seront posées sur la limite de propriété à l'intérieur, la partie végétale de la clôture se trouvera à l'intérieur de la parcelle de l'exécutant des travaux.

**5) Types de clôtures**

Trois types de clôtures sont autorisés :

a) Les clôtures en grillage ou en maillage végétal :

Les clôtures en grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'une hauteur comparable.

b) Les murets :

Les clôtures constituées d'un mur bahut dont la hauteur est comprise entre 0,60 et 0,80 mètre surmonté de grillages, de grilles en ferronnerie ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide.

Les murs bahuts seront réalisés en maçonnerie enduite. Les couronnements seront réalisés avec un chaperon en béton ou en brique. Les grilles en ferronnerie seront à barreaux verticaux de type rond. Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'une hauteur comparable.

c) Les murs :

Les murs ne sont autorisés que si ils sont implantés dans la profondeur de l'accès à proximité du portail, perpendiculaire ou oblique par rapport à la voirie, ceci afin d'y

apposer les coffrets et autres dispositifs techniques. La hauteur maximale sera de 2,00 mètres

## 6) Portail et portillon

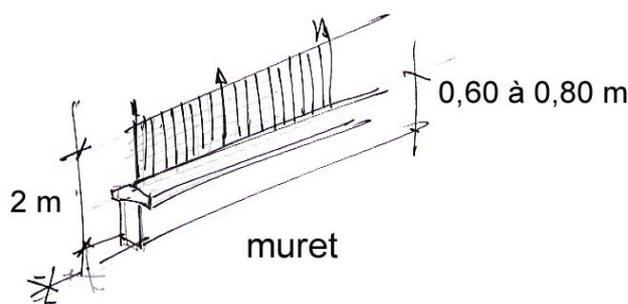
Il est recommandé de les réaliser avec simplicité.

Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

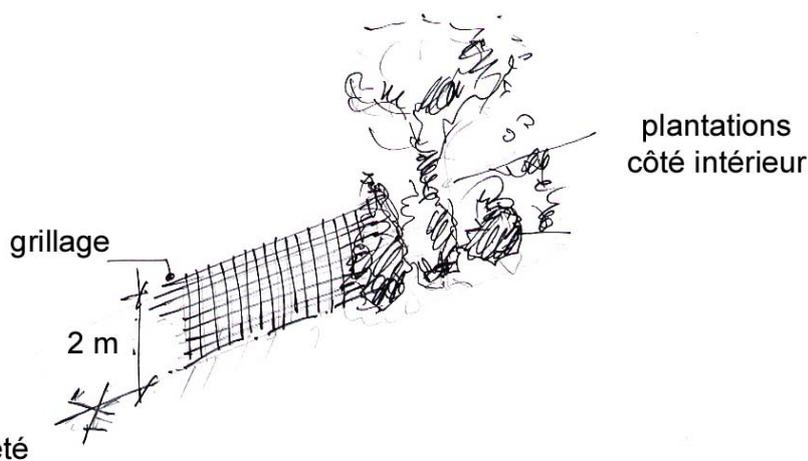
- Pour les portails en bois, il est recommandé de les réaliser en panneaux pleins constitués de planches jointives verticales.
- Pour les portails métalliques, il est recommandé de les réaliser avec un barreaudage droit vertical, festonné ou pas.

Sont autorisés :

- Les portails métalliques d'une hauteur comparable à celle de la clôture (2,00 mètres maximum) ;
- Les portails en bois d'une hauteur comparable à celle de la clôture (2,00 mètres maximum).
- Sont interdits :
  - Les portails avec une partie supérieure non horizontale (en vague, en chapeau de gendarme...)
  - Les portails en PVC.



Limite de Propriété



Limite de Propriété

## 7) Ecran d'intimité

Des écrans d'intimité en matériel identique à celui utilisé pour la construction, d'une hauteur maximum de 2 mètres pourront être autorisés à l'intérieur de la parcelle.