

## Annexes de l'étude d'impact environnementale

AFF 3382 - AOUT 2020







Demandeur : BioEko  
Commune : PAITA Statut: Cours d'eau et Non Cours d'eau

compétent en matière de gestion de la ressource en eau, en indiquant la durée pour laquelle il désire que l'autorisation soit renouvelée.

### Article 13 : Cession ou arrêt définitif du prélèvement d'eau

En cas d'arrêt définitif du prélèvement d'eau par le permissionnaire, celui-ci en informe par écrit les services compétents en matière de gestion de la ressource en eau. L'autorisation de prélèvement d'eau, objet du présent arrêté, devient alors caduque.

Lorsque le bénéfice de l'autorisation de prélèvement est transféré à un tiers, le permissionnaire et le nouveau bénéficiaire doivent en faire la déclaration au service provincial compétent en matière de gestion de la ressource en eau.

Lors du décès du permissionnaire, l'autorisation est provisoirement transférée à son(ses) ayant droit(s) direct(s). Ce(s) dernier(s) est(sont) tenu(s) de régulariser l'autorisation de prélèvement d'eau dans un délai de trois mois auprès du service provincial compétent en matière de gestion de la ressource en eau. En cas d'absence de régularisation dans les délais, l'autorisation de prélèvement d'eau, objet du présent arrêté, devient caduque.

### Article 14 : Notification

En cas de changement d'adresse postale du permissionnaire et à défaut de notification de la nouvelle adresse au service provincial compétent en matière de gestion de la ressource en eau, toutes les notifications lui sont valablement faites à la mairie de la commune du lieu de réalisation du prélèvement.

### Article 15 : Contrôle des installations

Le permissionnaire est tenu de se conformer aux règlements existants.

Les agents des services compétents en matière de gestion de la ressource en eau ont constamment libre accès aux installations du prélèvement autorisé.

Le permissionnaire doit, sur leur réquisition, mettre les agents des services compétents en matière de gestion de la ressource en eau à même de procéder à toutes les mesures de vérification utiles pour constater l'exécution du présent arrêté.

### Article 16 : Retrait de l'autorisation

La présente autorisation peut être retirée :

- lorsque la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau est menacée ;
- lorsque les volumes prélevés ne font pas l'objet de mesures ou ne sont pas déclarés au service provincial compétent en matière de gestion de la ressource en eau, en application de l'article 5 ;
- en cas de cession irrégulière de l'autorisation de prélèvement d'eau accordée par le présent arrêté à un tiers, de dépassement du débit maximum autorisé, de modification des conditions d'utilisation des prélèvements ou de non-respect des prescriptions du présent arrêté.

**Article 17 :** Le présent arrêté sera notifié à l'intéressée, transmis à M. le commissaire délégué de la République et publié au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.

Pour le président  
et par délégation :  
Le directeur de l'environnement,  
C. OBLED

### Arrêté n° 1642-2007/PS du 26 octobre 2007 autorisant le captage d'une partie des eaux du cours d'eau Wetra Buru dans la commune de Païta par M. Jean-Yves Morelli

Le président de l'assemblée de la province Sud,

Vu la loi n° 99-209 du 19 mars 1999 organique modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la délibération modifiée n° 105 du 9 août 1968 réglant le régime et la lutte contre la pollution des eaux en Nouvelle-Calédonie ;

Vu la délibération n° 03-96/APS du 11 avril 1996 relative aux délégations de compétence en matière de gestion des cours d'eau ;

Vu la délibération n° 238/CP du 18 novembre 1997 portant délégation de gestion des cours d'eau aux provinces Nord et Sud ;

Vu la requête formulée par M. Jean-Yves Morelli en date du 23 mars 2007 ;

Vu la décision n° 524-2007/PS du 7 mai 2007 ouvrant une enquête de commodo-incommodo relative au captage d'une partie des eaux du cours d'eau Wetra Buru dans la commune de Païta formulée par M. Jean-Yves Morelli pour l'irrigation d'un verger ;

Vu le procès-verbal n° 2305/2007 du 16 septembre 2007 dressé par le commandant de la brigade de gendarmerie de Païta nommé commissaire-enquêteur,

Arrête :

### Article 1<sup>er</sup> : Objet de l'autorisation

Est autorisé, aux conditions du présent arrêté, le captage d'une partie des eaux du cours d'eau Wetra Buru dans la commune de Païta par M. Jean-Yves Morelli pour l'irrigation d'un verger.

### Article 2 : Localisation du captage

Dans le système référentiel UTM 72, le captage se situe aux coordonnées suivantes (précision graphique) :

X = 630 937 m

Y = 7 558 661 m

### Article 3 : Débit maximum et périodes de prélèvements autorisés

Le débit de prélèvement maximal autorisé est de :

- 18 m³/heure soit 180 m³/jour

à raison d'un maximum de 10 heures de prélèvement par jour pendant la période annuelle suivante : mois d'octobre à mars.

Le permissionnaire s'engage à maintenir un débit minimal, dans le cours d'eau, en aval du prélèvement, dont la valeur sera

fixée ultérieurement par les services compétents en matière de gestion de la ressource en eau.

En tout état de cause, ce débit devra garantir en permanence la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et notamment la vie, la circulation et la reproduction des espèces qui peuplent les eaux ainsi que les intérêts des riverains et autres utilisateurs de la ressource.

### Article 4 : Prescriptions relatives à la préservation de la ressource en eau dans le cadre d'une gestion équilibrée et durable

La présente autorisation est accordée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Le permissionnaire équipe son installation au départ du captage d'un système de comptage de type volumétrique.
- Le permissionnaire s'engage à entretenir et maintenir en bon état de fonctionnement l'installation de comptage.
- Le permissionnaire s'engage à fournir, à toute demande, aux agents des services compétents en matière de gestion de la ressource en eau, les moyens de constater les volumes prélevés.
- Les données relatives aux prélèvements sont consignées dans un registre prévu à cette attention ; elles sont transmises au service provincial compétent en matière de gestion de la ressource en eau selon les modalités suivantes ou à toute demande émanant de celui-ci :
 

- Période	- Relevé	- Envoi
- mois d'octobre à mars	- journalier	- mensuel
- mois d'avril à septembre	- hebdomadaire	- trimestriel
- Toute augmentation du débit de prélèvement en eau autorisé ou des conditions d'utilisation de celui-ci fait l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation de prélèvement.

### Article 5 : Durée de l'autorisation

La présente autorisation est accordée pour une durée de 10 ans à compter de la date de publication du présent arrêté au *Journal officiel* de Nouvelle-Calédonie. Elle cesse de plein droit 10 ans après cette date, si l'autorisation n'est pas renouvelée en application de l'article 11 ci-dessous.

L'autorisation devient caduque au bout de douze mois comptés à partir de la date de publication du présent arrêté au *Journal officiel* de Nouvelle-Calédonie au cas où aucun prélèvement n'a été effectué durant cette période.

### Article 6 : Responsabilité

Pendant la durée de l'autorisation de prélèvement, le permissionnaire est responsable :

- des accidents causés aux tiers et des avaries qui pourraient survenir aux ouvrages publics du fait de ses installations et de leur exploitation ;
- des conséquences de l'usage de cette autorisation de prélèvement par un tiers, en cas de cession non autorisée de celle-ci.

### Article 7 : Entretien des lieux et réparation des atteintes portées au cours d'eau et ses berges

Le permissionnaire s'engage à maintenir en l'état le lit du cours d'eau et ses berges à proximité des ouvrages de prélèvements.

Ces ouvrages restent accessibles aux agents des services compétents en matière de gestion de la ressource en eau, toutes les fois que l'exigent les besoins en matière de sécurité, de salubrité publique ou de préservation de la ressource en eau.

Aussitôt après l'achèvement des travaux, le permissionnaire est tenu d'enlever les dépôts de toute nature et de réparer immédiatement, en se conformant aux instructions qui lui sont données par les services compétents en matière de gestion de la ressource de l'eau, les éventuelles atteintes causées au lit du cours d'eau et à ses berges.

Les dispositifs de prélèvements d'eau existants sont dotés d'équipements propres à assurer la récupération des huiles et des hydrocarbures en vue de leur évacuation. Dans la mesure du possible, ils sont situés hors des zones inondables ou de circulation d'eaux superficielles. A défaut, ils sont installés de manière à pouvoir être facilement retirés en cas d'annonce de crues.

### Article 8 : Caractère de l'autorisation

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité.

Si, à quelque époque que ce soit, l'autorité compétente décide, dans l'intérêt général, notamment de la préservation de la ressource en eau, de l'agriculture, du commerce, de l'industrie, de la salubrité publique ou de la sécurité publique de modifier d'une manière temporaire ou définitive l'usage de l'autorisation, objet du présent arrêté, le permissionnaire ne peut demander aucune compensation, ni indemnité.

L'autorisation peut être suspendue à tout moment et notamment en période d'étiage sévère du cours d'eau concerné.

### Article 9 : Remise en état des lieux

A l'expiration de la présente autorisation ainsi que dans tous les cas où elle vient à être retirée, le permissionnaire prend contact avec le service compétent en matière de gestion de la ressource en eau afin d'organiser une visite du site de prélèvement dans le but de préciser les conditions de remise en état des lieux.

### Article 10 : Réserve des droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

### Article 11 : Renouvellement de l'autorisation

Si le permissionnaire désire obtenir le renouvellement de son autorisation, il doit, au moins trois mois avant la date d'expiration de l'autorisation de prélèvement fixée à l'article 5 du présent arrêté, en faire la demande, par écrit, au service provincial compétent en matière de gestion de la ressource en eau, en indiquant la durée pour laquelle il désire que l'autorisation soit renouvelée.

### Article 12 : Cession ou arrêt définitif du prélèvement d'eau

En cas d'arrêt définitif du prélèvement d'eau par le permissionnaire, celui-ci en informe par écrit les services compétents en matière de gestion de la ressource en eau. L'autorisation de prélèvement d'eau, objet du présent arrêté, devient alors caduque.



Lorsque le bénéfice de l'autorisation de prélèvement est transféré à un tiers, le permissionnaire et le nouveau bénéficiaire doivent en faire la déclaration au service provincial compétent en matière de gestion de la ressource en eau.

Lors du décès du permissionnaire, l'autorisation est provisoirement transférée à son(ses) ayant droit(s) direct(s). Ce(s) dernier(s) est(sont) tenu(s) de régulariser l'autorisation de prélèvement d'eau dans un délai de trois mois auprès du service provincial compétent en matière de gestion de la ressource en eau. En cas d'absence de régularisation dans les délais, l'autorisation de prélèvement d'eau, objet du présent arrêté, devient caduque.

#### Article 13 : Notification

En cas de changement d'adresse postale du permissionnaire et à défaut de notification de la nouvelle adresse au service provincial compétent en matière de gestion de la ressource en eau, toutes les notifications lui sont valablement faites à la mairie de la commune du lieu de réalisation du prélèvement.

#### Article 14 : Contrôle des installations

Le permissionnaire est tenu de se conformer aux règlements existants.

Les agents des services compétents en matière de gestion de la ressource en eau ont constamment libre accès aux installations du prélèvement autorisé.

Le permissionnaire doit, sur leur réquisition, mettre les agents des services compétents en matière de gestion de la ressource en eau à même de procéder à toutes les mesures de vérification utiles pour constater l'exécution du présent arrêté.

#### Article 15 : Retrait de l'autorisation

La présente autorisation peut être retirée :

- lorsque la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau est menacée ;
- lorsque les volumes prélevés ne font pas l'objet de mesures ou ne sont pas déclarés au service provincial compétent en matière de gestion de la ressource en eau, en application de l'article 4 ;
- en cas de cession irrégulière de l'autorisation de prélèvement d'eau accordée par le présent arrêté à un tiers, de dépassement du débit maximum autorisé, de modification des conditions d'utilisation des prélèvements ou de non-respect des prescriptions du présent arrêté.

**Article 16 :** Le présent arrêté sera notifié à l'intéressé, transmis à M. le commissaire délégué de la République et publié au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.

Pour le président  
et par délégation :  
*Le directeur de l'environnement,*  
C. OBLÉD

**Arrêté n° 1665-2007/PS du 31 octobre 2007 relatif à la création d'un ensemble commercial dans un immeuble à usage mixte de commerces et de bureaux**

Le président de l'assemblée de la province Sud,

Vu la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la délibération n° 41-2006/APS du 28 septembre 2006 relative à l'urbanisme commercial dans la province Sud ;

Vu la demande du 5 juillet 2007 formulée par MM. Jean-Pierre et Jean-Paul Dang Van Nha, gérants de la SCI Ennha ;

Vu le rapport d'instruction présenté par la direction de l'économie, de la formation et de l'emploi ;

Vu l'avis de la commission provinciale d'urbanisme commercial rendu lors de sa séance du 5 octobre 2007 ;

Considérant que, compte tenu de sa dimension et de sa situation, le projet n'est pas de nature à compromettre l'attractivité des commerces du centre ville de Nouméa et leur rayonnement ;

Considérant que l'article 15 de la délibération du 28 septembre 2006 susvisée dispose que l'octroi de l'autorisation peut être subordonné au respect par le demandeur de prescriptions ou d'engagements, dûment motivés, pour répondre aux principes et critères énoncés à l'article 2 de ladite délibération, en particulier en termes de surface, d'activité ou de localisation ;

Considérant qu'aux termes de l'article 20 de la délibération du 28 septembre 2006 susvisée, le demandeur doit déclarer après la délivrance de l'autorisation, toute modification du projet concernant notamment les surfaces, la nature des activités ou les enseignes ; que cette déclaration est susceptible de faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation sur requête du président de l'assemblée de province ;

Considérant que les lots de l'ensemble commercial, tels que présentés à la commission provinciale d'urbanisme commercial avec leur surface et nature d'activité, n'ont pas encore fait l'objet d'une attribution définitive aux acquéreurs potentiels ; qu'il importe donc que l'autorisation délivrée reprenne les prévisions du promoteur figurant dans le projet, de manière à ce qu'une éventuelle modification de ce projet demeure soumise à la procédure administrative en vigueur en matière d'urbanisme commercial,

A r r ê t e :

**Article 1<sup>er</sup> :** L'autorisation de créer un ensemble commercial situé dans le quartier de l'Orphelinat, commune de Nouméa, sur un terrain formant les lots 115 de la rue Emile Zola et 878-878 bis de l'avenue Charles de Gaulle, est accordée à la SCI Ennha.

L'ensemble commercial comprendra au rez-de-chaussée 10 commerces d'une surface globale de vente de 778,32 m².

Il devra respecter la diversité de l'offre commerciale présentée dans le dossier de la demande d'autorisation en prévoyant une surface maximale de 170 m² par commerce et en exploitant des activités dans les secteurs de l'alimentaire, du sport/culture/loisirs, de l'équipement de la personne et de la maison et du jardin (curios).

**Article 2 :** Le présent arrêté sera transmis à M. le commissaire délégué de la République, notifié à l'intéressée et publié au *Journal officiel* de Nouvelle-Calédonie.

*Le président,*  
PHILIPPE GOMES

**Arrêté n° 1666-2007/PS du 31 octobre 2007 relatif à la création d'un ensemble commercial dans un immeuble à usage mixte d'habitations et de commerces**

Le président de l'assemblée de la province Sud,

Vu la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la délibération n° 41-2006/APS du 28 septembre 2006



ANNEXE 2 – LISTE FLORISTIQUE

Genre	Famille	Nom latin	Nom vernaculaire	Florical	Statut NC	Staut UICN	Statut PS	Statut PN
Acacia	Fabaceae	Acacia farnesiana	Cassis		Env			
Acacia	Fabaceae	Acacia spirorbis	Gaiac	LMN	A			
Acronychia	Rutaceae	Acronychia laevis		LMN	A			
Aleurites	Euphorbiaceae	Aleurites moluccanus		FN	A	LC		
Cassytha	Lauraceae	Cassytha filiformis	fausse cuscute	LM	A			
Casuarina	Casuarinaceae	Casuarina collina		LMRN	E			
Cordia	Boraginaceae	Cordia dichotoma		LGN	A			
Cyperus	Cyperaceae	Cyperus Alternifolius		RN	A			
Diospyros	Ebenaceae	Diospyros fasciculosa		FLM	A	LC		
Elaeocarpus	Elaeocarpaceae	Elaeocarpus angustifolius		FN	A			
Ficus	Moraceae	Ficus habrophylla		FL	A			
Furcraea	Asparagaceae	Furcraea foetida	Agave		Env			
Garcinia	Clusiaceae	Garcinia sp.		F	E			
Lantana	Verbenaceae	Lantana camara	Lantana		Env			
Leucaena	Fabaceae	Leucaena leucocephala	Faux mimosa		Env			
Melaleuca	Myrtaceae	Melaleuca quinquenervia	Niaouli	MRS	A			
Mikania	Asteraceae	Mikania micrantha	Liane américaine		Env			
Mimosa	Fabaceae	Mimosa diplotricha			Env			
Oxera	Lamiaceae	Oxera sulfurea		LM	E			
Passiflora	Passifloraceae	Passiflora suberosa			Env			
Phyllanthus	Phyllanthaceae	Phyllanthus billardiarei		FLN	E			
Ricinus	Euphorbiaceae	Ricinus communis	Ricin		Env			
Rivina	Petiveriaceae	Rivina humilis	Baies corail		Int			
Sannantha	#N/A	Sannantha sp.						
Semecarpus	Anacardiaceae	Semecarpus atra		FL	E			
Solanum	Solanaceae	Solanum torvum	Fausse aubergine		Env			
Sphagneticola	Asteraceae	Sphagneticola trilobata	Gazon japonais		Env			
Stachytarpheta	#N/A	Stachytarpheta indica	Verveine bleue		Int			
Syzygium	Myrtaceae	Syzygium aggregatum		F	E			
Syzygium	Myrtaceae	Syzygium cumini	Jamelonier		Int			
Terminalia	Combretaceae	Terminalia catappa		N	D			



# **Caractérisation de la myrmécofaune présente au sein de la zone d'emprise du projet de lotissement de la Plaine des Amoureux à Païta, Province Sud**

CARACTERISATION DE LA MYRMECOFAUNE PRESENTE  
AU SEIN DE LA ZONE D'EMPRISE DU PROJET DE  
LOTISSEMENT DE LA PLAINE DES AMOUREUX, A PAÏTA,  
PROVINCE SUD.

JUILLET 2020.



Rapport d'expertise réalisé pour le cabinet BioEko

**RAVARY**  
Consultant

Juillet 2020



## SOMMAIRE

### INTRODUCTION

- La caractérisation de la faune
- Méthodes d'étude des fourmis
- Présentation des sites et contexte de l'étude

### RESULTATS

- Myrmécofaune

### CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

- 3 -
- 3 -
- 4 -
- 4 -

### - 6 -

- 6 -

### - 8 -

## INTRODUCTION

A l'heure actuelle, tous les acteurs du développement sont unanimes pour affirmer que la conduite des activités humaines doit se réaliser dans une optique de développement durable, selon des méthodes respectueuses de l'environnement. A ce titre, la réalisation d'études environnementales préalables à toute autorisation administrative d'activité potentiellement impactante pour les milieux naturels, ainsi que des suivis réguliers pendant la phase d'aménagement et d'exploitation, tendent à se généraliser sur le territoire calédonien.

### La caractérisation de la faune

S'agissant de nombreux groupes faunistiques néo-calédoniens, les connaissances scientifiques sont plus que lacunaires et il est alors compliqué, voire impossible, d'établir des inventaires exhaustifs. Cependant, un groupe d'invertébrés (les fourmis) et deux groupes de vertébrés (oiseaux et reptiles) sont étudiés depuis de nombreuses années, ce qui nous permet désormais de les utiliser comme indicateurs biologiques. L'utilisation de tels taxons comme bioindicateurs dans l'évaluation de la qualité d'un écosystème est une pratique de plus en plus courante au sein de la communauté scientifique. Ces études permettent, dans un premier temps, de mettre en évidence les milieux renfermant la plus grande diversité spécifique propres à la Nouvelle-Calédonie. De plus, elles permettent d'identifier les espèces ou les groupements d'espèces menacées. Enfin, de ces «évaluations biologiques» résultent la préconisation de mesures visant à diminuer significativement les impacts directs et indirects de l'exploitation anthropique sur les différentes zones d'étude.

**Lors de la présente étude, nous avons recensé avec attention la faune myrmécologique (les fourmis), sur la zone d'inventaire.**

Les fourmis envahissantes se rencontrent le plus souvent à proximité des voies de communication, des zones de stockage de matériaux et des infrastructures. Ce sont donc ces zones qui doivent faire l'objet d'une attention toute particulière. Un des objectifs principaux de la caractérisation de la myrmécofaune est de permettre de limiter au maximum la dissémination de fourmis à caractère envahissant. En effet, il serait regrettable que les milieux naturels jouxtant les zones d'exploitation ou d'aménagement soient perturbés par l'introduction accidentelle de fourmis envahissantes alors même qu'ils ne subissent pas directement l'impact de défrichement. Paradoxalement, ce risque s'est accru avec la mise en œuvre de nouvelles pratiques environnementales telles que la récupération du topsoil en milieu minier, ou le stockage des déchets verts en milieu urbain. Ces matériaux, lorsqu'ils sont issus de zones contaminées, sont des vecteurs favorisant la dissémination des populations de fourmis envahissantes telles que la fourmi électrique. Préalablement à tout mouvement de tels matériaux, il est donc primordial de délimiter aussi finement que possible les populations de fourmis envahissantes sur les zones d'exploitation.

## Méthodes d'étude des fourmis

### *Echantillonnage par la méthode des « appâts »*

L'appât utilisé est un mélange de miel, miettes de thon à l'huile et biscuits secs écrasés. Ce mélange contenant à la fois des sucres, des lipides et des protéines, est attractif pour un large spectre d'espèces et sa texture sous forme pâteuse permet de le faire adhérer à de nombreux substrats. Cette pâte est placée au niveau du sol ainsi que sur la végétation afin d'y attirer les fourmis terrestres et arboricoles. Les appâts sont relevés après au moins 60 minutes, temps nécessaire à diverses espèces de fourmis de recruter activement leurs congénères sur ces ressources. Les fourmis observées sur et au voisinage des appâts sont examinées sur le terrain, puis ramenées au laboratoire si un examen plus approfondi est nécessaire afin d'identifier avec certitude les espèces détectées.

### *Echantillonnage « à vue »*

Typiquement, cette technique consiste à ramasser pendant 3 minutes toutes les fourmis visibles dans un rayon d'un mètre autour du point d'échantillonnage. Nous notons également toutes les espèces observées lors de nos déplacements sur le site. Ainsi, l'essentiel des fouilles a été réalisé dans la litière, sous les pierres et dans le bois mort, lesquels représentent les micro-habitats privilégiés pour l'établissement de colonies de la plupart des espèces de fourmis.

### *Identification des espèces échantillonnées*

Il n'existe pas de clés générales d'identification concernant la myrmécofaune néo-calédonienne. Sa connaissance est loin d'être exhaustive et de nombreuses espèces récoltées ne sont pas encore nommées. Néanmoins, lors de cette étude, l'identification a toujours pu être réalisée au niveau spécifique.

## Présentation des sites et contexte de l'étude

La présente étude a été effectuée sur la parcelle (env. 50 ha) qui accueillera le lotissement de la Plaine des amoureux, situé le long de la RT1 à la Tamoa, sur la commune de Païta (figure 1). Cette étude s'inscrit dans un processus de caractérisation faunistique du milieu. L'inventaire réalisé permet d'évaluer l'état de conservation de la myrmécofaune de la zone étudiée, puis d'émettre des recommandations permettant de réduire, voire d'éviter, les impacts directs et indirects du projet sur la diversité biologique animale de la zone.

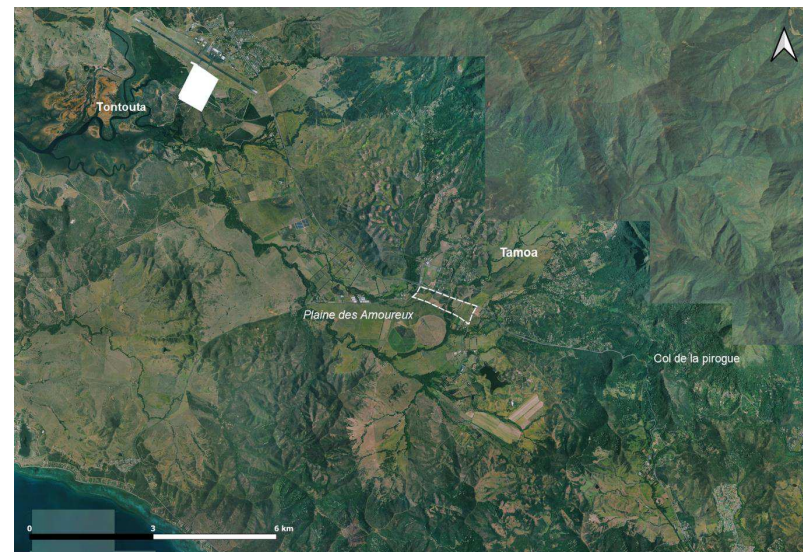


Figure 1. Localisation du site d'étude.

# RESULTATS

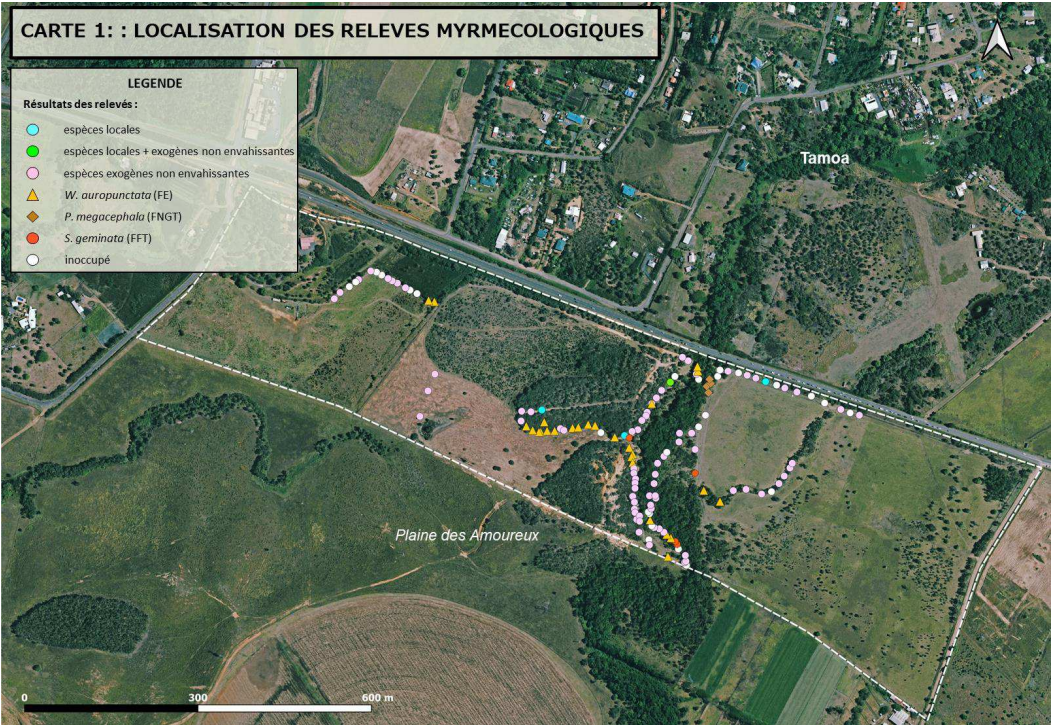
## Myrmécofaune

Cent trente-neuf relevés ont été effectués sur l'ensemble de la zone (Carte 1). Au total, 13 espèces de fourmis ont été identifiées (Tableau 2). Ces dernières appartiennent à onze genres regroupés en quatre sous-familles. Sur ces 14 espèces, seules deux (15%) sont considérées comme locales (même si leur véritable statut biogéographique demeure encore incertain). Les autres sont des espèces exogènes, introduites fortuitement sur le territoire. Parmi ces dernières, *P. megacephala* (la fourmi noire à grosse tête : FNGT) et *W. auropunctata* (la fourmi électrique : FE) sont des espèces envahissantes qui ont un impact important sur les écosystèmes néo-calédoniens. Elles ont été observées sur 4 (3%) et 27 (19%) stations d'échantillonnage, respectivement. L'espèce à caractère envahissant *Solenopsis geminata* (fourmi de feu tropicale : FFT) a été observée en 4 points (3%) de la zone d'étude.

Sous-famille	Espèce	Statut
Dolichoderinae	<i>Ochetellus cf. glaber</i>	Locale
	<i>Technomyrmex cf. albipes</i>	Introduite
Formicinae	<i>Brachymyrmex obscurior</i>	Introduite
	<i>Paratrechina longicornis</i>	Introduite
Myrmicinae	<i>Cardiocondyla emeryi</i>	Introduite
	<i>Monomorium floricola</i>	Introduite
	<i>Pheidole megacephala</i>	Introduite
	<i>Solenopsis geminata</i>	Introduite
	<i>Tetramorium bicarinatum</i>	Introduite
	<i>Tetramorium pacificum</i>	Introduite
	<i>Tetramorium simillimum</i>	Introduite
	<i>Wasmannia auropunctata</i>	Introduite
Ponerinae	<i>Odontomachus cf. simillimus</i>	Locale

Tableau 1 : Listes des espèces rencontrées. Les espèces écrites en rouge sont des espèces introduites considérées comme des menaces sérieuses pour le maintien de la biodiversité locale, celles en noir sont des espèces exogènes pas ou peu envahissantes et enfin les espèces en vert sont des espèces locales (natives ou endémiques).

Le cortège de fourmis observé sur le site est typique des milieux naturels secondarisés de la côte ouest de la Grande Terre. Les espèces exogènes introduites dominent les ressources dans ces milieux très homogènes. Deux espèces considérées comme autochtones, mais typiques de ces milieux perturbés, arrivent à se maintenir *O. cf. simillimus* et *O. cf. glaber*. Elles ont une répartition très large au niveau mondial.





## CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

La zone d'étude a révélé la présence de 13 espèces de fourmis. Ces espèces, pour la plupart exogènes, sont caractéristiques des milieux anthropisés très dégradés.

**La présence d'espèces envahissantes (notamment la fourmi électrique et la fourmi noire à grosse tête) doit inviter le gestionnaire à prendre les précautions nécessaires dans la gestion des déchets verts et autres matériaux qui seront déplacés lors de l'aménagement du projet, afin de ne pas favoriser la dissémination de ces deux pestes.**

Ainsi, il convient de considérer les secteurs envahis comme des zones de quarantaine d'où aucun matériau ne peut être sorti, sauf éventuellement à être stocké dans une zone déjà contaminée.

## ANNEXE 4 – COURRIER IANCP



Le Directeur

à Monsieur le directeur  
de la culture de la  
Province sud

Nouméa, le 2 février 2017

**N/Réf :** 2017-024/IANCP

Objet : Réponse à votre courrier du 25 janvier 2017 sur des demandes d'avis et d'interventions archéologiques 2015 et 2016.

Monsieur le Directeur,

Suite à votre courrier 2788-2017/1-ISP/DC daté du 26 janvier 2017 sur des demandes d'avis et d'interventions archéologiques 2015 et 2016, l'Institut d'archéologie de la Nouvelle-Calédonie et du Pacifique (IANCP) vous transmet les avis suivants :

- Reconstruction de l'ouvrage Brinon situé sur la commune de Sarraméa (parcelle cadastrale 0000-000357/5860-557882) : il apparaît au vu des documents transmis, que le potentiel archéologique du projet est faible et qu'une intervention archéologique de terrain n'est pas nécessaire. La situation géographique où a été construit l'ouvrage actuel laisse très peu de chances de pouvoir observer la présence d'entités archéologiques, étant donné que celui-ci est au centre de la rivière *Xwê Chêrê Mea*.

- L'environnement du pont des amoureux à la Tamoa (commune de Païta) : il apparaît au vu des documents transmis, que le potentiel archéologique du projet est faible et qu'une intervention archéologique de terrain n'est pas nécessaire. Les aménagements construits autour de l'ouvrage actuel laissent peu de chances de pouvoir observer la présence d'entités archéologiques.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier,

Cordialement,





**Économisons notre énergie &  
Protégeons la biodiversité calédonienne :  
Réduisons les pollutions lumineuses**



Qu'est-ce que les pollutions lumineuses ?

L'éclairage urbain répond aux besoins de notre société actuelle, en termes de confort et de sécurité, routière notamment. Mais l'excès de lumière artificielle nocturne entraîne un gaspillage énergétique important, ainsi que des perturbations sur une large gamme d'espèces.



La **pollution lumineuse** désigne la présence anormale ou gênante de lumière, généralement d'origine artificielle, pendant la nuit et les perturbations qui en découlent sur l'environnement naturel (la faune, la flore, les écosystèmes) et parfois la santé humaine (effets suspectés ou avérés).

La lutte contre la pollution lumineuse, qu'il s'agisse d'un halo diffus (aux abords des villes) ou de points d'éclairages puissants (phares, grands bâtiments, enseignes publicitaires lumineuses...), permet d'importantes économies d'énergie et la réduction d'émissions de gaz à effet de serre (diminution d'utilisation d'énergie fossile et/ou de composants toxiques<sup>1</sup> pour la production des ampoules...).

Pourquoi ce document ?

Ce document s'adresse à tous les aménageurs du territoire, et en particuliers aux collectivités, désireux de développer un éclairage **respectueux** de l'environnement.

Il propose une aide dans la planification et la gestion des éclairages publics avec comme objectif la maîtrise de l'éclairage extérieur, qui peut être résumé comme suit : « consommer beaucoup moins et éclairer autant », plutôt que « éclairer beaucoup plus et consommer autant ».

Les recommandations listées dans ce document sont le fruit d'un travail important qui s'inspire de ce qui se fait déjà à travers le monde. Ces recommandations visent donc à assurer un éclairage public **moderne**, efficace, économique autant qu'économe en énergie, et présentant un impact environnemental minimal.

**Pour faire rapidement le point sur les étapes nécessaires à l'installation d'un éclairage non impactant pour l'environnement voici une check-list des 8 points essentiels qu'il faut retenir de ce document :**

- ✓ Clarifier les besoins en termes d'éclairage des rues et des espaces publics
- ✓ Proscrire les lumières diffuses (lampadaires de type « boule » par exemple)
- ✓ Choisir des éclairages alternatifs (lampes à vapeur de sodium, LED)
- ✓ Diminuer le temps de fonctionnement des éclairages (réduction de l'intensité lumineuses ou extinction pendant certaines périodes de la nuit)
- ✓ Utiliser des ballasts d'allumages électroniques
- ✓ Ne pas dépasser les valeurs plafonds de la puissance lumineuse linéaire
- ✓ Ne pas dépasser des valeurs plafond de consommation d'énergie
- ✓ Couvrir avec une énergie renouvelable une part à définir du besoin en électricité de l'éclairage des rues.

<sup>1</sup> Source [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)



## I. Impacts des pollutions lumineuses

### 1.1 Sur la faune

**Les oiseaux :** ce sont les espèces les plus visiblement touchées. La majorité des oiseaux migrateurs se déplacent de nuit et s'orientent grâce à la position des étoiles. Les lumières artificielles (villes, mines, centres commerciaux, phares...) occasionnent des mortalités très importantes d'oiseaux, soit par collision directe, soit par épuisement, prédation...<sup>2</sup>. En Nouvelle-Calédonie, de nombreux pétrels et puffins s'échouent chaque année à proximité de ces sources lumineuses intenses et ne peuvent redécoller. Ils meurent alors écrasés par des véhicules, mangés par des chiens ou des chats, d'épuisement et de faim...

→ Trois espèces d'oiseaux marins d'intérêt patrimonial sont fréquemment désorientées par les lumières artificielles en Nouvelle-Calédonie :

Le Pétrel de Gould, espèce endémique classée « vulnérable » sur la liste rouge de l'UICN<sup>3</sup>



Le Pétrel de Tahiti, sous-espèce endémique classée « quasi menacée d'extinction » sur la liste rouge de l'UICN

Le Puffin Fouquet ou du Pacifique, espèce la plus fréquente, mais 25% de la population mondiale se trouve en Nouvelle-Calédonie

Ces trois espèces sont protégées, notamment par les codes de l'environnement des provinces Nord et Sud. Ainsi « la mutilation, la destruction, [...] » ainsi que « la dégradation du milieu particulier à ces espèces, sont interdits » et passible de 6 mois de prison et 1 073 000 F d'amende.

**Les roussettes et chauves-souris :** Beaucoup d'espèces de mammifères terrestres nocturnes manifestent une répulsion vis-à-vis des zones éclairées ce qui fragmente leur habitat naturel et modifie leurs comportements de chasse et de reproduction<sup>3</sup>.



**Les tortues :** Les œufs des tortues marines éclosent de nuit et les jeunes tortues s'orientent grâce à la clarté naturelle de la mer ; en prenant pour repères les lumières artificielles, les jeunes tortues rampent dans de mauvaises directions et meurent, écrasées sur les routes, victimes des prédateurs ou de la chaleur après le lever du jour<sup>2</sup>.

La pollution lumineuse est la deuxième cause de mortalité **des insectes**. En France, en période estivale, on estime que 150 insectes meurent par nuit et par lumière artificielle. Les insectes représentent 80% des espèces animales, ils constituent un maillon fondamental de la chaîne alimentaire et de la biodiversité (pollinisation)<sup>2</sup> et la réduction de leurs effectifs peut donc avoir des conséquences sur la qualité de vie de nombreuses espèces dont la nôtre.



**Les Hommes :** Le terme de « pollution lumineuse » a été créé par les astronomes qui ont constaté une dégradation de la visibilité des étoiles et de la Lune.

L'exposition quotidienne à lumière électrique a considérablement augmenté durant ces dernières décennies (7 heures d'exposition par jour en moyenne) provoquant des dérèglements nerveux et hormonaux. Sous l'effet de la lumière artificielle, l'épiphyse (petite glande située dans le cerveau) diminue nettement la production de mélatonine dont les bienfaits seraient multiples : anti-âge, maintien de la libido, frein au développement des tumeurs, stabilisateur de la tension...<sup>4</sup>

### 1.2 Sur la Flore

**Les plantes :** Elles perçoivent la lumière grâce à des photorécepteurs et synchronisent leur développement avec les saisons et le rythme jour-nuit. En présence d'éclairage nocturne, de nombreuses perturbations sont constatées : perturbation de la germination, de la croissance, de la floraison, du développement des fruits...causant parfois la mort de l'organisme<sup>5</sup>.

## II. Réduction ou suppression des impacts des pollutions lumineuses

Dans une majorité de cas, il est possible de réduire les éclairages et leurs impacts sur l'environnement sans remettre en cause la sécurité des passants, par exemple en orientant la lumière pour les usagers des transports, des routes, ...

La lutte contre le sur-éclairage permet d'importantes économies d'énergie et la réduction d'émissions de gaz à effet de serre. L'éclairage public est le premier poste de consommation d'électricité des communes (plus de 45% des dépenses).

Les recommandations suivantes permettent non seulement de protéger la biodiversité et de lutter contre le réchauffement climatique mais également de réduire les dépenses publiques.

### 2.1 Se poser les bonnes questions en amont des projets

En amont de chaque projet, il est important de clarifier ses besoins en matière d'éclairage :

- Ce site a-t-il besoin d'éclairage ?
- Les éclairages décoratifs ou de zones non fréquentées peuvent-ils être réduits ou supprimés ?

### 2.2 Proscrire les lumières diffuses

- Éviter de tous projets d'aménagement les éclairages de type « boules ». Ces éclairages occasionnent une perte importante d'énergie et créent des halos lumineux impactant fortement l'environnement, notamment les oiseaux. Pour ceux déjà existants, il ne peut être que vivement conseillé de les remplacer par des lampadaires moins impactant ou d'utiliser des caches lumineux ou encore des réflecteurs.

- Poser des caches lumineux sur des lampadaires de type « boule » peut être une alternative plus satisfaisante d'un point de vue de l'environnement en attendant la fin de vie de l'installation. Par contre, la consommation énergétique ne sera pas réduite excepté dans l'hypothèse d'une réduction complémentaire de la puissance installée : par exemple le remplacement d'ampoules de 70 W par des ampoules de 35 W ; dans ce cas, le retour sur investissement est rapide.



<sup>2</sup> Source MEEDAD projet de loi grenelle de l'environnement « vers une reconnaissance de la pollution lumineuse » [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

<sup>3</sup> Source [www.iucnredlist.org/details/144877/0](http://www.iucnredlist.org/details/144877/0)

<sup>4</sup> Steven & David, 1996  
<sup>5</sup> Briggs, 2002



- Bien orienter ses éclairages : il est primordial d'orienter la lumière uniquement vers la cible que l'on cherche à éclairer. Toute orientation des éclairages vers le ciel est à proscrire. Également, le flux lumineux ne doit jamais dépasser le niveau horizontal. En général, des schémas du flux lumineux illustrent les catalogues d'éclairage ce qui permet de privilégier un type d'éclairage moins impactant.



- Utiliser des réflecteurs qui permettent de canaliser le flux lumineux et de le diriger vers le sol. L'emploi de réflecteurs sur d'anciennes installations peut constituer une solution de réduction des impacts en attendant leur remplacement par des installations plus modernes et moins consommatrices d'énergie.

### 2.3 Choisir des éclairages alternatifs

- Les lampes alternatives : Les lampes à vapeur de sodium ont un meilleur rendement. De plus la lumière jaune de ces lampes est moins attractive pour les animaux car elles ont un spectre lumineux restreint ; C'est également le cas des LED. Ces lampes constituent donc de très bonnes solutions et leur coût est rapidement amorti.



- La signalisation réfléchissante : elle doit être privilégiée autant que faire se peut et notamment sur les routes peu fréquentées.



### 2.4 Utiliser des ballasts d'allumage électroniques

Les lampes à décharge nécessitent un ballast d'allumage. Les ballasts conventionnels (ferromagnétiques) affichent des pertes élevées (entre 13 à 35 W en plus de la puissance de la lampe). Le remplacement de ce type de ballasts par des ballasts électroniques permet de diminuer ces pertes. De plus les ballasts électroniques permettent une durée de vie plus longue de la lampe et une efficacité énergétique supérieure. La technologie la plus récente permet en outre de varier la puissance des lampes à décharge, jusqu'à 30% de la puissance lumineuse nominale, pour une modulation du flux au cours de la nuit.

### 2.5 Ne pas dépasser des valeurs plafond de la puissance lumineuse linéaire

La fixation de valeurs plafond de puissance lumineuse émise au km (lumen/km), constitue la garantie de la maîtrise des émissions de lumière artificielle dans l'environnement nocturne, et du contrôle de la pollution lumineuse.

	Largeur de rue < 10m	Largeur de rue > 10m
Valeur cible	< 75 kilolumen/km	< 150 kilolumen/km
Valeur limite	< 150 kilolumen/km	< 300 kilolumen/km

Largeur : largeur de la rue, trottoir compris  
kilolumen : somme des puissances lumineuses  
kilomètre : longueur de la portion de rue

### 2.6 Ne pas dépasser des valeurs plafond de consommation énergétique

Une consommation énergétique plafonnée, à l'année, et au km de voie, constitue une garantie de la maîtrise des émissions de lumière artificielle dans l'environnement nocturne.

Valeur cible : < 3000 kWh/km/an  
Valeur limite : < 6000 kWh/km/an

Naturellement ces valeurs s'entendent pour la technologie actuellement disponible (Na-HP essentiellement). L'émergence d'une nouvelle technologie (LED) exigera la révision à la baisse des valeurs proposées.

### 2.7 Diminuer le temps de fonctionnement des éclairages

- Éteindre les éclairages : lorsque cela ne met pas en cause la sécurité des usagers, il est conseillé de pratiquer l'extinction pendant une partie de la nuit en fonction des besoins de la commune.
- Réduire l'intensité lumineuse : lorsque, pour des raisons de sécurité, une extinction totale n'est pas possible, il est conseillé de réduire l'intensité lumineuse. Différents mécanismes permettent la réduction de l'intensité lumineuse : dimming, baisse de la tension avec ballasts électroniques, extinction d'un luminaire sur deux, etc.
- Utiliser des détecteurs de mouvements : La mise en place de modules électroniques de régulation et de variation de puissance horaires de zones à faible ou inconstante fréquentation par le public s'avère être une excellente solution d'un point de vue économique et environnemental<sup>6</sup>.
- Programmer l'allumage en fonction de la luminosité effective : l'allumage peut être contrôlé par une horloge astronomique qui prend en compte les variations de la durée du jour, ou par un capteur de luminosité qui permettra de déclencher l'allumage que lorsque la luminosité sera descendue en dessous d'une valeur seuil (15 lux par exemple) pendant un certain laps de temps (10 min par exemple).

<sup>6</sup> Ces solutions ne sont actuellement valables qu'avec des lampes halogènes non économiques



## 2.3 Favoriser des sources d'électricité renouvelables

En tant qu'installation publique visible, l'éclairage des rues est un support privilégié pour la promotion des énergies renouvelables. Il est possible d'équiper les lampadaires avec de petits panneaux solaires ou bien des éoliennes qui pourront permettre une auto-alimentation en électricité. Attention il n'est cependant pas question de saisir l'opportunité des énergies renouvelables pour éclairer ce qui ne l'était pas avant ou d'éclairer plus ce qui l'était déjà.



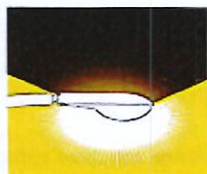
## III. Quels luminaires choisir ?

### • Exemples de mauvais luminaires :

- Les abat-jours ronds sont à proscrire car une partie du faisceau lumineux se dirige vers le ciel.



- Les encastrés de sol sont particulièrement perturbants pour la faune car le flux lumineux est directement dirigé vers le ciel. Ces encastrés sont à proscrire.



- L'orientation inadaptée des projecteurs est le principal problème constaté sur les zones industrielles. Leur impact sur l'environnement est très important.



- Les lampadaires « boules » sont à proscrire (consommation énergétique et impact environnemental importants).



### • Exemples de bons luminaires :



## Éclairages routiers et de parkings :

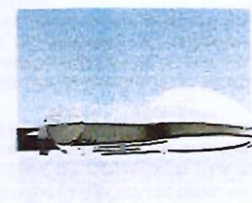
Les lampadaires sont satisfaisant s'ils ont des vitres plates, transparentes et positionnées horizontalement. Il existe aussi de nouveaux éclairages routiers à faisceau plat, spécialement conçus pour réduire les nuisances lumineuses et diminuer les éblouissements sur route ; ils s'installent à moins d'un mètre du sol.



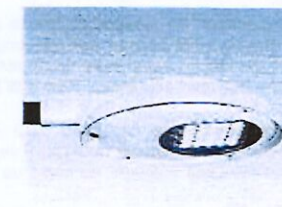
Des lampadaires avec des abat-jours plus adaptés sont disponibles en Nouvelle-Calédonie, en voici quelques exemples.



Modèle : Orus de Thom disponible en Nouvelle-Calédonie



Modèle : Futura de Disano



Modèle : Monza de Disano (produit à LED permettant un faisceau lumineux plus directionnel, donc un halo moins important)

## Éclairages sportifs :

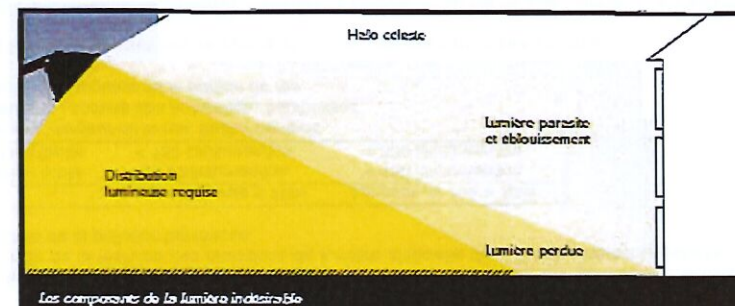
Les projecteurs peuvent être posés à l'horizontal sans diminuer l'homogénéité du flux lumineux au sol, ni affecter le confort et à la sécurité des joueurs. Type de lampadaires adaptés aux installations sportives et fournis en Nouvelle-Calédonie :



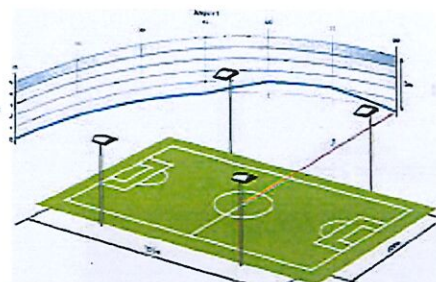
Modèle : Olympic de Disano



Modèle : Champion de Thorn







*Schéma d'installation sportive adaptée :*

Une glace de protection horizontale avec point de visée de l'optique à 45° dans le luminaire offre de bons résultats : aucune pollution lumineuse horizontale et très peu de pollution au-delà des limites du terrain de sport à éclairer.

#### Éclairages résidentiels, de lotissements ou centres commerciaux :

Les bornes et les lampadaires munis de réflecteurs sont absolument à privilégier dans ce type d'aménagement.



Modèles : Musa de Disano (gauche)  
et Plurio de Thorn (droite)



Plusieurs types d'éclairages sont nécessaires dans le cadre des aménagements des extérieurs de centres commerciaux.  
Ci-dessous quelques types d'éclairage permettant de réduire les pollutions lumineuses, disponible en Nouvelle-Calédonie.



Modèles : Avenue Déco et Areaflood de Thorn



Modèle : Legend Modern de Thorn

#### Éclairages d'illuminations : jardins, espaces verts urbains, sentiers piétonniers ou cyclables :

Les encastrés de sol sont particulièrement perturbants pour la faune car le flux lumineux est directement dirigé vers le ciel. Pour ce type d'éclairage les installations de bornes ou d'éclairages orientés vers le sol, bas et peu diffus doivent être privilégiées.



Modèle : Torcia de Disano



Modèles : Bornoval et 4655 de Thorn



Modèles : Faro et Musa de Disano



Modèles : Bilam de Thorn / Aprica  
de Disano





### Éclairages privés :

Les lanternes résidentielles sont d'usage courant. Malheureusement, leur flux lumineux dépasse généralement l'horizontale.

Des éclairages plus adaptés peuvent être sélectionnés parmi ceux précédemment cités, comme le modèle Bilam et Plurio de Thorn (partie « sentiers piétonniers » et « résidentiels, lotissements »).

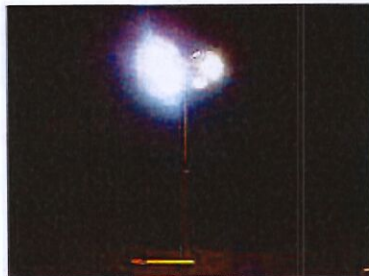


### Éclairages des sites industriels :

L'orientation inadaptée des projecteurs est le principal problème constaté sur les zones industrielles. Comme nous l'avons vu précédemment, des détecteurs de mouvements peuvent répondre à un impératif de sécurité. Ceux-ci permettent à la fois de réduire grandement la durée d'éclairage, tout en réalisant d'importantes économies d'énergie et financière.

Les projecteurs amovibles ou les tours très puissants (jusqu'à 1500 Watts) ; mal orientés, ils sont sources de pollutions et d'impacts très importants, notamment sur l'avifaune.

Il est fondamental d'orienter les faisceaux lumineux importants vers le sol. L'installation de détecteurs de mouvements peut réduire considérablement les impacts sur l'environnement et les consommations énergétiques, tout en répondant aux impératifs de sécurité sur site industriel ou sur mine.



Tour amovible sur une mine, photo de J. Mareschal

### Résumé

La pollution lumineuse est un phénomène qui affecte de façon importante aussi bien la faune, la flore que l'Homme. Tout aménageur (public ou privé) est donc fortement encouragé à suivre ces recommandations dans le cadre de rénovations, réfections de l'existant et pour tout nouveau projet d'aménagement.

L'éclairage public est le premier poste de consommation d'électricité des communes, représentant près de la moitié de leurs consommations totales d'électricité. Selon l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), nous pourrions économiser 30% de notre consommation actuelle, en ayant recours à des équipements moins énergivores. De plus le temps du retour sur investissement est généralement de moins de 2 ans ; puis les économies à long terme sont très intéressantes.

La réduction des dépenses énergétiques réalisée grâce à la mise en place de ce type d'éclairage permet donc de réaliser des économies financières non négligeables tout en conservant un éclairage de qualité nécessaire au bon fonctionnement des activités humaines.

L'installation d'éclairages respectueux de l'environnement représentent certes un investissement, mais s'avèrent plus rentables à long terme que ceux couramment utilisés d'un point de vue de la consommation électrique et d'un point de vue des impacts sur la biodiversité calédonienne...

*N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre fournisseur d'éclairages habituel pour connaître la liste de ses produits respectueux de l'environnement.*

*Et pour plus d'informations sur les pollutions lumineuses, leurs impacts et sur les moyens de lutes :*

#### **Société Calédonienne d'Ornithologie**

Tel/Fax : +687 23-33-42

Mail : [sco@sco.asso.nc](mailto:sco@sco.asso.nc)

Site Web : [www.sco.asso.nc](http://www.sco.asso.nc)

Blog : <http://sco.over-blog.org/>

Province Sud

Province Nord

#### **Documentation :**

- AFE (2006). Les nuisances dues à la lumière, guide 2006. 95 p ([www.afe-eclairage.com/fr](http://www.afe-eclairage.com/fr))
- MEEDAAD (2008). Projet de loi Grenelle de l'environnement : « Vers une reconnaissance de la pollution lumineuse ». 26 p : ([www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id\\_article=2714](http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id_article=2714))
- Syndicat de l'éclairage, Isabelle Arnaud (2002). Éclairer Juste : éclairage public, routier, urbain, grands espaces, illuminations et cadre de vie, 4528. ([www.syndicat-eclairage.com](http://www.syndicat-eclairage.com))

#### **Sites internet spécialisés:**

- Starry Nights Lights: [www.starrynightlights.com](http://www.starrynightlights.com)
- Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturnes (ANPCEN) : [www.anpcen.fr](http://www.anpcen.fr)
- International Dark-Sky association : [www.darksky.org](http://www.darksky.org)





13502806  
AB/AB

## LOTISSEMENT PLAINE DES AMOUREUX CAHIER DES CHARGES

### A la requête de :

La société dénommée « **LA PLAINE DES AMOUREUX** », société unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 100.000 F-CFP, ayant son siège

, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA

Représentée par \_\_\_\_\_, agissant en sa qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de la société.

**LEQUEL au nom de la société susnommée a établi ainsi qu'il suit le CAHIER DES CHARGES de droit privé devant régir le lotissement dénommé PLAINE DES AMOUREUX que la société envisage de réaliser.**

### CHAPITRE 1 EXPOSE – DISPOSITIONS GENERALES

La société dénommée « **LA PLAINE DES AMOUREUX** » se propose de réaliser, sur le terrain ci-après désigné, un lotissement comprenant un total de 113 lots, et elle a établi sous la condition suspensive de l'approbation administrative prévue par la loi, le Cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles seront effectués le Lotissement et la vente des lots dont ils dépendent.

Le Lotissement auquel se réfère le présent Cahier des charges prend la dénomination de PLAINE DES AMOUREUX.

#### ARTICLE 1 : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des charges a pour objet de fixer :

a) Les règles, clauses et conditions de caractère contractuel du lotissement dénommé **PLAINE DES AMOUREUX**.

b) Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les futurs acquéreurs.

c) Conformément aux dispositions de l'article 6 de la délibération modifiée n°28-2006/APS du 27 Juillet 2006 réglementant les lotissements dans la Province Sud de la Nouvelle-Calédonie, le présent Cahier des Charges est joint pour information au dossier présenté à l'appui de la demande d'autorisation de lotir, mais n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

#### ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

a) Les règles, clauses et conditions, visées en l'article 1, s'imposeront contractuellement :

. Dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,

. Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Il est toutefois rappelé les dispositions des articles Lp 122-1, 122-2, et 122-3 du Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, savoir :

#### Article Lp 122-1 :

*La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.*

#### Article Lp 122-2 :

*I – 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 d'urbanisme directeur approuvé. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles continuent de s'appliquer. La demande de maintien est décidée à la majorité définie à l'article Lp. 122-3. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*II- Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'un dépôt auprès du service compétent de la commune ou de la province,*

*III - Le dépôt du cahier des charges au service compétent de la commune ou de la province est décidé par les colotis conformément à la majorité définie à l'article Lp. 122-3.*

#### Article Lp 122-3 :

*Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.*

*Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.*

*Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.*

Toutefois, les stipulations de droit privé contenues dans le Cahier des Charges s'analysent alors dans la plupart des cas comme des servitudes réciproques perpétuelles grevant les lots. Sauf stipulation particulière prévoyant un terme extinctif, les servitudes relatives par le cahier des charges ne sont pas limitées dans le temps et grevent les fonds compris dans le lotissement.

b) Le respect des règles du présent Cahier des charges est assuré par le Syndicat des propriétaires du Lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction du Syndicat.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Première Instance de Nouméa est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement, ou par le Syndicat, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

### **ARTICLE 3 : CAHIER DES CHARGES, RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT ET ASSOCIATION SYNDICALE**

a) Le Règlement du lotissement fait l'objet d'un acte séparé établi ce jour. Le document sous seings privés contenant les statuts de l'Association Syndicale fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'office notarial, notaires associés à NOUMEA.

Ils sont destinés aux seuls acquéreurs et futurs propriétaires des lots.

b) Ces documents seront remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de location, et ils devront leur avoir été communiqués préalablement.

Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

c) Le présent Cahier des Charges, est opposable au vendeur et aux acquéreurs et futurs propriétaires des lots et, d'une manière générale, à toutes personnes physiques ou morales détenant ou occupant à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit Lotissement, lesquels seront respectivement soumis aux conditions particulières décrites ci-après.

d) Les documents précités doivent être rappelés dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de reventes ou de locations successives.

e) Ils s'appliquent à l'ensemble du lotissement dénommé **PLAINE DES AMOUREUX**.

f) Toutefois, le Lotisseur ne sera en aucun cas responsable des infractions qui se produiraient de ce chef, et il n'entend nullement assurer l'obligation de faire observer et respecter l'ensemble des dispositions prévues ci-après.

g) A cet égard, chaque intéressé devra agir directement si bon lui semble, mais sans recours contre le Lotisseur, ni mise en demeure de celui-ci.

## **CHAPITRE II MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

### **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS SOUMISES AU PRESENT CHAPITRE**

#### **4.1. Compétences du Lotisseur :**

a) Avant l'obtention du certificat de conformité du lotissement, toutes les dispositions du présent Cahier des Charges, peuvent être modifiées par le Lotisseur, sans que quiconque puisse s'y opposer, y compris le Syndicat du Lotissement.

Cette disposition s'annulera automatiquement dès l'obtention dudit certificat de conformité.

b) Pour des raisons techniques jugées utiles ou profitables, ou pour toute autre cause que ce soit, le Lotisseur se réserve donc le droit de procéder à toutes modifications du présent Cahier des Charges, en accord avec les autorités compétentes, sous réserves du respect de la réglementation en vigueur, et dès l'obtention des autorisations nécessaires.

Ces modifications éventuelles pourront concerner :

- Les dispositions du chapitre V ci-après, afférentes aux conditions des ventes qui pourront être modifiées s'il plaît au Lotisseur, lors de la conclusion des ventes.

- La modification du plan parcellaire, du nombre de lots en plus ou en moins, et leur numérotation,

- La modification des limites des lots, de leur configuration, de leur surface et de leur périmètre,

- La modification de la disposition des rues prévues et des installations comprises à l'intérieur des emprises,

- La modification des réseaux divers et des servitudes s'y rapportant,

- La modification des installations de raccordements individuels prévus,

- La modification des terrassements généraux prévus (déblais, remblais, plates-formes) etc.

En règle générale, le lotisseur pourra procéder à toute modification de quelque nature que ce soit, qu'il jugera utile, mais dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Les éventuelles modifications feront l'objet d'un avenant au présent Cahier des Charges qui sera déposé au rang des minutes de l'office notariale

notaires associés à NOUMEA.

d) Les zones de déblai-remblai au droit des lots, résultant des impératifs d'équilibre de matériaux sur le site du lotissement ou de remodelage des talus, pourront être modifiés sans faire l'objet d'un avenant. Elles devront cependant être mentionnées sur les plans de récolements de terrassements qui seront fournis à réception de chaque tranche.

e) Les zones de déblai-remblai nécessiteront, au droit des constructions, une étude particulière à la charge de l'acquéreur pour déterminer les fondations les plus adaptées. En aucun cas ces zones ne pourront être considérées comme « prêtes à construire ».

#### **4.2. Compétence du Syndicat :**

Les dispositions du présent Cahier des Charges, autres que les règles du chapitre V ci-après, peuvent être modifiées par l'assemblée générale du Syndicat statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles que fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci.

Néanmoins, cette disposition ne modifie en rien les compétences du Lotisseur décrites au § 4.1 ci-dessus.

## **CHAPITRE III PARCELLE LOTIE – DESCRIPTION DU LOTISSEMENT**

### **ARTICLE 5 : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

L'assiette foncière du Lotissement appartiendra à la société « **LA PLAINE DES AMOUREUX** », requérante aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle va en faire, de :

I

#### **ARTICLE 6 : SITUATION ET DESCRIPTION DU LOTISSEMENT**

Le Lotissement est situé sur le territoire de la commune de PAITA, section TAMOA.

Le Lotissement comprend un total de 113 lots numérotés de 1 à 113. Cette numérotation comprend l'ensemble des lots créés, y compris ceux qui sont destinés aux équipements communs (voirie, servitudes publiques, transformateurs d'électricité etc.).

Le Lotissement comprend :

- 100 lots réservés à l'habitat résidentiel individuel unifamiliale.
- 4 lots de voirie
- 1 lot attribué à un transformateur
- 2 lots d'espace verts
- 2 lots de bassin
- 2 lots de servitude publique
- 2 lots AEP Grand Tuyau

Les surfaces des lots réservés à l'habitat varient de 15 ares minimum à 20 ares environ en moyenne, avec certains de superficie plus importante. Les surfaces définitives seront publiées après le calcul en coordonnées des lots par le Géomètre expert du Lotissement.

Les destinations des lots sont définies à l'article 24 du Chapitre VI du présent Cahier des charges.

#### **ARTICLE 7 : DÉSIGNATION DE LA PARCELLE LOTIE**

Le Lotissement sera réalisé sur une assiette foncière à PAITA (98890), d'une superficie approximative de VINGT-DEUX hectares SOIXANTE-TREIZE ares (22ha 73a), laquelle provient de partie du lot n°29 pie et 46 de la Section TAMOA, Morcellement BALLANDE (TAMOA-NASSANDOU).

**Les limites de l'assiette foncière lotie sont les suivantes :**

**AU NORD :** Une ligne droite 86a-86, mesurant 602.35 mètres, partant de son intersection avec la rive gauche de la rivière WETRA BURU, commune à l'emprise Sud de la R.T.1 (Route Territoriale N°1),

**A L'EST:** Une ligne brisée 86-87-1-A.1-V.9 commune à une limite du lot N°212 de la section TAMOA et comprenant :

- . Une ligne droite 86-87, mesurant 203.09 mètres,
- . Une ligne droite 87-1, mesurant 111.54 mètres,
- . Une ligne droite I-A.1, mesurant 161.20 mètres,
- . Une ligne droite A.I-V.9, mesurant 5.40 mètres,

**AU SUD :** Une ligne brisée V.9-V.8-V.7-V.7a, commune à une limite du lot N°38 du morcellement BALLANDE (TAMOA-NASSANDOU) et comprenant :

- . Une ligne droite V.9-V.8, mesurant 254.62 mètres,
- . Une ligne droite V.8-V.7, mesurant 200.72 mètres,
- . Une ligne droite V.7-V.7a, mesurant 18.70 mètres, et son prolongement jusqu'à son intersection avec la rive gauche de la rivière WETRA BURU,

**A L'OUEST:** Une ligne sinueuse correspondant à la rive gauche de la rivière WETRA BURUH, en remontant son cours, partant de son intersection avec la droite V.7-V.7a jusqu'à son intersection avec la droite 86-86a,

Le sommet 86a étant le point de départ de la présente désignation.

#### **COORDONNEES DES SOMMETS (système LAMBERT-NC)**

Point	X	Y	Matérialisation/Obs.
86a	428 228.93	237 128.61	Coordonnées calculées
86	428 800.39	236 938.21	Coordonnées cadastrales
87	428 694.42	236 764.95	Coordonnées cadastrales
I	428 661.05	236 658.53	Coordonnées cadastrales
A.I	428 604.30	236 507.65	Coordonnées cadastrales
V.9	428 602.97	236 502.42	Coordonnées cadastrales
V.8	428 397.68	236 653.05	Coordonnées cadastrales
V.7	428 223.02	236 751.96	Coordonnées cadastrales
V.7a	428 205.76	236 759.15	Coordonnées calculées

#### **Servitudes :**

- Ce lot est grevé d'une servitude de passage et de réseaux de 10.00 mètres de largeur le long de sa limite Est au profit du lot N°38 du morcellement BALLANDE (TAMOA-NASSANDOU).

- Il est grevé d'une servitude AEP de 10.00 mètres de largeur le long de sa limite Sud.

- Il est grevé d'une servitude de marche pied de 4.00 mètres de largeur le long de la rivière WETRA BURU.

- Le présent lot est grevé de l'emprise réservée pour les futurs aménagements de la R.T.1, bande d'une largeur de 20.00 mètres par rapport à l'axe de la R.T.1.

Les documents relatifs à ce parcellaire ont été établis par le Cabinet THEOME, géomètre-expert à NOUMEA.

#### **ARTICLE 8 : PLANS**

Le lotissement a fait l'objet des plans dont la liste demeurera annexée aux présentes après mention.

**Liste des plans du Lotissement (voir ANNEXE 1)**

#### **ARTICLE 9 : ACCES DU LOTISSEMENT**

L'accès principal du lotissement se fait par la R.T.1.

#### **ARTICLE 10 : VIABILISATION DU LOTISSEMENT**

##### **10.1 Obligations du Lotisseur :**

- Le Lotissement sera entièrement viabilisé à la charge et aux frais exclusifs du Lotisseur qui devra assurer la mise en place et le fonctionnement des infrastructures exigées par la réglementation en vigueur.

- Les travaux de viabilisation sont plus amplement décrits dans le Programme des Travaux, pièce écrite constitutive du projet soumis à l'approbation des autorités compétentes, et exigée par la réglementation des Lotissements.

## 10.2 Voirie :

- Les voies intérieures seront aménagées et construites par le Lotisseur.
- L'éclairage public des voies principales du lotissement pourra, sur demande du Lotisseur ou du Syndicat du lotissement, être mis en fonction dès l'obtention des certificats de conformité s'y rapportant, sous réserve de l'accord de la Municipalité de PAITA.
- Tous les réseaux prévus seront enterrés à l'intérieur des emprises des rues, et des servitudes publiques ou privées.

## 10.3 Assainissement :

- Le réseau d'assainissement du Lotissement sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, en accord avec la Municipalité de PAITA, et dans le respect des règles applicables en la matière.
- L'assainissement individuel sera autorisé dans le cadre du permis de construire et ne pourra être réalisé préalablement à l'autorisation correspondante.
- Le réseau d'assainissement du Lotissement étant de type unitaire, les eaux usées seront traitées dans le respect des dispositions prises dans le Règlement du Lotissement et des règles de l'assainissement autonome avant rejet dans le réseau d'eau pluviales du lotissement.
- Les dispositions prises dans le Règlement du Lotissement, mais explicitement citées dans le Cahier des Charges, auront donc un caractère définitif et resteront applicables indépendamment du Règlement du Lotissement.
- Toute installation devra subir une visite d'agrément par le fournisseur de la micro-station à la mise en route lors de la réception de la villa.
- Tout fournisseur du procédé retenu devra justifier des agréments d'organismes agréés de son antériorité par ses références locales et des garanties de qualité de rejet conforme aux normes en vigueur.
- Tous les réseaux prévus seront enterrés à l'intérieur des emprises privées.
- Tout rejet sur la parcelle est interdit.

## 10.4 Entretien des systèmes d'épuration :

- Chaque acquéreur, locataire ou occupant des lieux aura l'obligation de faire entretenir régulièrement son système d'épuration afin d'obtenir un fonctionnement maximal de l'installation.
- Cet assainissement sera soumis à un entretien et à un contrôle annuel qui devront être réalisés par une société agréée par le fournisseur du procédé.
- La visite annuelle, d'entretien et de contrôle, devra obligatoirement mentionner l'état des organes annexes (électriques, pneumatiques, etc.) et l'état des organes internes à la micro-station dans un Procès-Verbal de visite.
- La visite annuelle fera l'objet systématique d'un rapport transmis à l'utilisateur et aux services d'hygiène de la municipalité.
- L'entreprise chargée des visites annuelles devra signaler aux services d'hygiène municipaux et au Président de l'Association Syndicale Libre tout manquement quant au bon entretien de la part de l'utilisateur.

- Tout défaut d'entretien fera l'objet d'une procédure initiée par l'Association Syndicale Libre pour non-respect du règlement.

- L'entretien classique annuel, ainsi que le contrôle, hors consommable et réparations, est évalué à 10 000 F par an en valeur 2013.

- L'entretien du bac à graisse, si nécessaire, sera biennuel afin d'évacuer par écrémage les graisses surnageantes.

- Les eaux usées domestiques (vannes et ménagères) seront traitées en totalité par les micro-stations.

- Le dimensionnement du système d'épuration, du séparateur à graisse, de la micro-station sera conforme aux prescriptions imposées par la réglementation et le fabricant.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant des lots a l'obligation d'entretenir son dispositif d'assainissement conformément aux préconisations techniques du fournisseur de l'équipement, de façon à maintenir le fonctionnement optimal de ce dernier, et devra, à tout moment, être en mesure de justifier la réalisation de cet entretien auprès des services publics compétents ou du syndic de l'association des propriétaires, par la production d'un certificat délivré par un prestataire de service spécialisé. Un contrat d'entretien de la micro-station d'épuration devra obligatoirement être établi annuellement et remis au syndic.

Ce contrat sera transmis à la Mairie par le syndic sur simple demande.

## 10.5 Eau potable :

- Le Lotissement sera raccordé au réseau public d'eau potable de la Commune de PAITA.
- Le réseau d'eau potable sera construit et aménagé tel que prévu par le plan établi à cet effet en accord avec la Municipalité de PAITA, et dans le respect des règles applicables en la matière.
- Le dispositif obligatoire de lutte contre les incendies sera mis en place conformément aux dispositions imposées par la réglementation et en accord avec les autorités compétentes. Ce dispositif est indiqué sur les plans des réseaux hydrauliques.
- Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place en limite de propriété conformément à la réglementation en vigueur.

## 10.6 Électricité :

- Le Lotissement sera raccordé au réseau public de distribution d'électricité de la Commune de PAITA.
- Le réseau électrique sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, et dans le respect des règles applicables en la matière.
- Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place par le Lotisseur en limite de propriété, et conformément à la réglementation en vigueur.
- Le dispositif relatif à l'éclairage public sera mis en place.



#### 10.7 Téléphone :

- Le Lotissement sera raccordé au réseau public de distribution téléphonique de l'Office des Postes et Télécommunications.

- Ce réseau sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, en accord avec l'Office des Postes et Télécommunications, et dans le respect des règles applicables en la matière.

- Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place par le Lotisseur en limite de propriété, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.8 Obligations des futurs acquéreurs et propriétaires des lots :

- Tous les équipements des branchements et raccordements aux réseaux mis en place par le Lotisseur, seront à la charge et aux frais exclusifs des futurs propriétaires.

- Tous les raccordements aux habitations, et constructions autorisées, (équipements publics, bâtiments techniques etc...), seront construits enterrés à l'intérieur de chacun des lots. Aucune installation aérienne ne sera autorisée ni tolérée.

- Les acquéreurs et futurs propriétaires des lots devront respecter les installations mises en place par le Lotisseur. Ils seront tenus pour responsables des détériorations dûment constatées et causées par eux.

- L'installation de tout appareil dangereux incommode ou insalubre, classé ou non classé, susceptible de troubler ou de gêner le voisinage par suite de bruits, vibrations, parasites électriques, poussière, odeurs ou toute autre matière est strictement interdite.

- Les travaux réalisés à l'aide d'engins ou appareils équipés de moteurs thermiques ou électriques bruyants, tels que tondeuses à gazon, motoculteurs, tronçonneuses, débroussailleuses, perceuses, bétonnières, scies, raboteuses, ponceuses etc, susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, sont interdits :

- . Les jours ouvrables avant 6h 00 et après 19h 00.
- . Les dimanches et jours fériés en totalité.
- . Dans les créneaux horaires des arrêtés municipaux.

- L'élevage est interdit sur le lotissement.

- Les antennes de télécommunication ne devront pas dépasser le niveau supérieur de toiture.

- Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- . pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- . pour les panneaux dits de chantier.

Chaque propriétaire devra apposer, en bordure de son lot, une plaque visible de la voie le desservant portant le numéro de la propriété sur cette voie. Ces plaques pourront être d'un modèle uniforme si cette disposition est adoptée par l'association syndicale.

- Les ordures ménagères seront collectées par les soins de la Municipalité de Paita.

A cette intention, il est fait obligation pour les propriétaires et locataires des lots de souscrire un abonnement conformément aux règlements relatifs à l'organisation et à la taxe de collecte des ordures ménagères.

Sous réserve de prescriptions municipales particulières, les poubelles et récipients à ordures devront être étanches, non métalliques et à couvercle.

En dehors des heures réservées à la collecte des ordures ménagères, les poubelles ne devront pas séjourner sur la voie publique et devront être entreposées en des endroits non visibles desdites voies.

Les autres ordures feront obligatoirement l'objet d'un contrat privé de collecte, à la charge de l'acquéreur.

- Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur lot auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. Ils assureront, le cas échéant et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

### CHAPITRE IV DISPOSITIONS AFFECTANT AUX DOCUMENTS CADASTRAUX ET TOPOGRAPHIQUES A ETABLIR PAR LE GEOMETRE-EXPERT DU LOTISSEMENT

#### ARTICLE 11 : NOMINATION DU GÉOMÈTRE-EXPERT DU LOTISSEMENT

##### 11.1 Réglementation en vigueur :

Conformément à la réglementation en vigueur, l'ensemble de la réalisation des documents fonciers, nécessaires à la rédaction des actes notariés des ventes des lots, nécessite les services d'un Géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie.

##### 11.2 Nomination du Géomètre-expert du Lotissement :

a) De convention expresse en vertu du présent Cahier des Charges, le Géomètre-expert désigné par le Lotisseur est le Cabinet **THEOME**, Géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie. Le Géomètre-expert est chargé d'établir sous sa propre responsabilité les documents fonciers et topographiques décrits ci-dessous.

b) Tant qu'il exercera sa profession, le Cabinet **THEOME**, sera le seul Géomètre-expert habilité à établir les documents définis au §11.3 ci-dessous.

c) En cas de cessation d'activité du Géomètre-expert susnommé, la réalisation des documents décrits ci-dessous sera obligatoirement exécutée par un autre Géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie.

##### 11.3 Définition des prestations du Géomètre-expert - Mesurage et bornage :

##### a) Mesurage et bornage des lots :

Le Lotisseur fera procéder au mesurage et au bornage des lots par le Cabinet **THEOME**, géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie susnommé.

##### b) Plan cadastral individuel :

Un plan cadastral individuel de chaque lot, accompagné de la désignation correspondante définissant les limites et la contenance la plus exacte, sera dressé par ledit géomètre-expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Les honoraires relatifs aux documents fonciers ci-dessus prévus seront à la charge exclusive du Lotisseur. L'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier son plan et le bornage de son lot.

**c) Plan topographique d'état des lieux :**

Dans le cas où le permis de construire nécessiterait un lever précis d'état des lieux, ce travail devra être sollicité par l'acquéreur auprès du géomètre ci-dessus désigné et au frais de l'acquéreur.

**CHAPITRE V  
CONDITIONS GENERALES DES VENTES**

**ARTICLE 12 : RÉALISATION DES VENTES PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE**

**12.1 Réalisation des actes de vente :**

a) Les ventes s'effectueront devant Notaires exclusivement.

b) Dans un souci de bonne coordination des ventes, le vendeur se fera représenter par l'office notarial Philippe BERNIGAUD, Antoine BERGEOT, Emmanuel CHENOT et Raphaël GIRARD, notaires associés à NOUMEA, qui interviendra en participation dans tous les actes de vente. Eventuellement, l'acquéreur pourra choisir son notaire.

c) Les ventes et cessions des terrains destinés aux collectivités publiques, pourront être constatées à la demande des intéressés, par des actes établis dans la forme notariée ou administrative au choix et aux frais exclusifs des collectivités bénéficiaires, quelles que soient les conditions de cession, gratuites ou non.

**12.2 Entrée en jouissance :**

a) L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le lot vendu étant libre de toute location ou occupation.

b) Le Lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu du jour de la signature de l'acte authentique de vente, sauf conditions spéciales qui seront stipulées dans ledit acte.

c) Le Lotisseur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

**ARTICLE 13 : GARANTIE**

a) Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils existeront avec leurs aises et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés, ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister, ou de l'effet de tous retranchements à subir par voie d'alignement ou autrement, ou pour quelque autre cause que ce soit, comme aussi pour erreur ou insuffisance dans la désignation ou l'origine de propriété ou pour toute autre cause.

b) La contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée au plan et acte après délimitation par le géomètre-expert agréé du Lotissement, sera garantie aux acquéreurs selon les normes et tolérances admises.

c) Si, par suite d'une insuffisance de contenance de plus de 1/20<sup>ème</sup> exclusivement, des réclamations se produisaient, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de la vente indiqué dans le contrat serait diminué proportionnellement à la différence réellement existante au-delà de 1/20<sup>ème</sup>.

**ARTICLE 14 : MESURAGE ET BORNAGE - PLAN OBLIGATOIRE JOINT AUX ACTES DE VENTE**

**14.1. Mesurage et bornage des lots :**

A réception de chaque tranche du lotissement, le Lotisseur fera procéder à ses frais, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, au mesurage et au bornage des lots dépendant de la tranche concernée par le Cabinet **THEOME**, géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie susnommé et désigné par le Lotisseur.

**14.2. Plan obligatoire joint aux actes de vente :**

Un Plan cadastral individuel de chaque lot, accompagné de la désignation correspondante tel que décrit à l'article 11, §11.3, b) ci-dessus, sera dressé par le géomètre-expert susnommé, et obligatoirement annexé à l'acte de vente.

**ARTICLE 15 : SERVITUDES**

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les lots vendus sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi, comme aussi, sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs du Senatus Consulte du 7 juillet 1856.

**ARTICLE 16 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature, auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

**ARTICLE 17 : PAIEMENT DU PRIX**

Toutes les modalités de paiement du prix seront déterminées dans chaque acte de vente

**ARTICLE 18 : RÉSERVE DE PRIVILÈGE - ACTION RÉSOLUTOIRE**

Si le vendeur était amené à différer le paiement du prix, indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix principal, intérêts, frais et accessoires, et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente et ce, par privilège spécial expressément réservé au vendeur.

**ARTICLE 19 : SOLIDARITÉ**

Si plusieurs personnes, physiques ou morales, se rendaient acquéreurs d'un même lot, il y aura solidarité entre elles, et les droits et actions, tant personnels que réels du vendeur, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de ses héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tout command qu'ils se seraient substitués.

#### **ARTICLE 20 : TRANSCRIPTION**

##### **20.1 Acte de vente:**

Chaque vente de lot sera transcrite à la diligence du notaire rédacteur, et aux frais de l'acquéreur au Service chargé de la publicité foncière de NOUMÉA.

##### **20.2 Inscriptions hypothécaires :**

S'il est révélé des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble vendu, le vendeur s'oblige à en rapporter, à ses frais, mainlevées et certificats de radiation, à première demande de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 21 : DÉCLARATION**

Le comparant ès qualité fait les déclarations suivantes :

a) La Société dénommée « **LA PLAINE DES AMOUREUX** » qu'il représente est un être moral de nationalité française non assujetti à hypothèque légale.

b) Elle n'est pas et n'a jamais été en état de déconfiture, de liquidation et redressement judiciaires ni de cessation de paiement.

c) D'une manière générale, elle n'est atteinte d'aucune cause d'incapacité légale ou contractuelle de nature à la priver du droit de s'obliger ou de disposer librement de ses biens.

#### **ARTICLE 22 : FRAIS ET HONORAIRES**

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, l'acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de prix, les frais, droits et honoraires relatifs à ce contrat d'acquisition et, s'il y a lieu, le coût d'une copie exécutoire pour le vendeur.

#### **ARTICLE 23 : ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et des contrats d'acquisition, le comparant ès qualités élit domicile à

Dans leur contrat d'acquisition, les acquéreurs devront élire domicile dans un lieu quelconque du Territoire, et faute par eux de le faire, ce domicile sera élu de plein droit, en l'office notarial choisi.

### **CHAPITRE VI DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES LOTS**

#### **ARTICLE 24 : DESTINATION DES LOTS**

a) Le lotissement comprend :

- 100 lots réservés à l'habitat résidentiel individuel unifamiliale.
- 4 lots de voirie
- 1 lot attribué à un transformateur

- 2 lots d'espace verts
- 2 lots de bassin
- 2 lots de servitude publique
- 2 lots AEP Grand Tuyau

N° de lot	Surfaces	Destination
1	15a 00ca	Lot à bâtir
2	15a 00ca	Lot à bâtir
3	15a 00ca	Lot à bâtir
4	16a 41ca	Lot à bâtir
5	15a 60ca	Lot à bâtir
6	15a 00ca	Lot à bâtir
7	15a 00ca	Lot à bâtir
8	22a 82ca	Lot à bâtir
9	15a 00ca	Lot à bâtir
10	15a 02ca	Lot à bâtir
11	15a 00ca	Lot à bâtir
12	15a 00ca	Lot à bâtir
13	15a 00ca	Lot à bâtir
14	15a 00ca	Lot à bâtir
15	15a 02ca	Lot à bâtir
16	17a 16ca	Lot à bâtir
17	17a 22ca	Lot à bâtir
18	15a 39ca	Lot à bâtir
19	15a 40ca	Lot à bâtir
20	15a 17ca	Lot à bâtir
21	15a 31ca	Lot à bâtir
22	15a 57ca	Lot à bâtir
23	15a 57ca	Lot à bâtir
24	15a 57ca	Lot à bâtir
25	15a 35ca	Lot à bâtir
26	15a 28ca	Lot à bâtir
27	15a 57ca	Lot à bâtir
28	15a 38ca	Lot à bâtir
29	15a 01ca	Lot à bâtir
30	15a 69ca	Lot à bâtir
31	15a 00ca	Lot à bâtir
32	15a 05ca	Lot à bâtir
33	16a 16ca	Lot à bâtir
34	15a 86ca	Lot à bâtir
35	15a 02ca	Lot à bâtir
36	15a 82ca	Lot à bâtir
37	15a 06ca	Lot à bâtir
38	15a 92ca	Lot à bâtir
39	17a 22ca	Lot à bâtir
40	27a 09ca	Lot à bâtir
41	15a 17ca	Lot à bâtir
42	15a 17ca	Lot à bâtir
43	16a 42ca	Lot à bâtir
44	15a 01ca	Lot à bâtir
45	15a 05ca	Lot à bâtir
46	15a 66ca	Lot à bâtir
47	15a 00ca	Lot à bâtir
48	15a 00ca	Lot à bâtir
49	16a 45ca	Lot à bâtir
50	15a 00ca	Lot à bâtir
51	15a 66ca	Lot à bâtir
52	15a 66ca	Lot à bâtir
53	15a 00ca	Lot à bâtir
54	15a 00ca	Lot à bâtir
55	15a 09ca	Lot à bâtir

56	15a 00ca	Lot à bâtir
57	20a 30ca	Lot à bâtir
58	20a 06ca	Lot à bâtir
59	16a 04ca	Lot à bâtir
60	16a 04ca	Lot à bâtir
61	16a 04ca	Lot à bâtir
62	15a 99ca	Lot à bâtir
63	15a 07ca	Lot à bâtir
64	15a 07ca	Lot à bâtir
65	15a 07ca	Lot à bâtir
66	15a 06ca	Lot à bâtir
67	15a 00ca	Lot à bâtir
68	15a 04ca	Lot à bâtir
69	15a 05ca	Lot à bâtir
70	15a 05ca	Lot à bâtir
71	20a 16ca	Lot à bâtir
72	18a 37ca	Lot à bâtir
73	17a 60ca	Lot à bâtir
74	15a 02ca	Lot à bâtir
75	15a 02ca	Lot à bâtir
76	15a 02ca	Lot à bâtir
77	15a 02ca	Lot à bâtir
78	17a 16ca	Lot à bâtir
79	17a 19ca	Lot à bâtir
80	17a 11ca	Lot à bâtir
81	16a 98ca	Lot à bâtir
82	16a 98ca	Lot à bâtir
83	16a 98ca	Lot à bâtir
84	20a 30ca	Lot à bâtir
85	16a 14ca	Lot à bâtir
86	15a 01ca	Lot à bâtir
87	15a 00ca	Lot à bâtir
88	19a 93ca	Lot à bâtir
89	28a 43ca	Lot à bâtir
90	15a 10ca	Lot à bâtir
91	15a 11ca	Lot à bâtir
92	19a 67ca	Lot à bâtir
93	15a 00ca	Lot à bâtir
94	15a 14ca	Lot à bâtir
95	16a 22ca	Lot à bâtir
96	16a 10ca	Lot à bâtir
97	16a 91ca	Lot à bâtir
98	17a 37ca	Lot à bâtir
99	16a 77ca	Lot à bâtir
100	17a 19ca	Lot à bâtir
101	47a 96ca	Lot de voirie
102	1ha 05a 10ca	Lot de voirie
103	1ha 08a 82ca	Lot de voirie
104	24a 23ca	Lot de voirie
105	2ha 18a 12ca env.	Lot d'espace vert
106	20a 11ca	Lot d'espace vert
107	7a 43ca	Lot de servitude publique
108	1a 08ca	Lot de servitude publique
109	44a 53ca env.	Lot de bassin
110	16a 04ca	Lot de bassin
111	1a 17ca	Lot de transformateur
112	41a 11ca	Lot AEP Grand Tuyau
113	15a 16ca env.	Lot AEP Grand Tuyau

b) Constructions et aménagements admis sur les lots constitués :

Le lotissement comprend 113 lots numérotés de 1 à 113.

Cette numérotation comprend l'ensemble des lots créés, y compris ceux qui sont destinés aux équipements communs ou publics, à la voirie, aux espaces verts, aux servitudes publiques, aux transformateurs d'électricité etc.

Le nombre de lots réservés à la propriété privée est réparti comme suit :

- 100 lots sont réservés à l'habitat résidentiel individuel unifamilial.

c) Les surfaces des lots réservés à l'habitat individuel varient en moyenne de 15 ares minimum à 20 ares environ, avec certains lots de superficie plus importante.

**Il est formellement interdit d'édifier des locaux à usage industriel ou artisanal. Sont interdites les activités classées au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que les débits de boissons et les magasins d'alimentation.**

d) Les lots constitués sont strictement destinés à recevoir les types de constructions suivants :

- Une seule villa unifamiliale est autorisée par parcelle.

- Les terrassements, si nécessaire, destinés à recevoir les constructions, devront être exécutés conformément aux clauses et conditions prévues à l'article 25 du présent cahier des charges.

- La construction d'un « faré » de piscine, à raison d'une unité par villa construite, est autorisée dans la limite maximale de 30 mètres carrés de couverture et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout.

La couverture de ce « faré » sera aménagée avec les matériaux autorisés pour les toitures des constructions tel que définis à l'article 13 du Règlement du lotissement.

Les groupes des climatiseurs installés sur les façades des constructions ne sont tolérés qu'à la condition exclusive d'être correctement cachés par des éléments s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

- Chaque lot devra disposer sur son foncier d'au moins deux emplacements de stationnement privatifs pour véhicules automobiles. (5 mètres x 2,50 mètres minimum par véhicule). Les espaces de circulation devront permettre les manœuvres sans recul sur la voie publique.

Autres lots :

a) Ces lots seront affectés aux équipements communs, aux espaces aménagés, publics, ou à la voirie...etc.

b) Tout aménagement dans un autre but y est strictement interdit.

**Nota :** Seules les voiries, et les servitudes publiques sont prévues d'être incorporées au domaine public de la collectivité. Cette transition sera gratuite sans qu'aucun acquéreur n'ait le droit de s'y opposer.



## CHAPITRE VII DISPOSITIONS AFFERANTES AUX TERRASSEMENTS FUTURS

### ARTICLE 25 : REGLEMENTATION EN VIGUEUR – RAPPEL – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Conformément à la réglementation en vigueur, les terrassements des lots ne pourront être effectués qu'après l'obtention du permis de construire. L'exécution de terrassements par anticipation, de quelque nature et d'importance qu'ils soient, est strictement interdite.

Les talus seront réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Pour la réalisation de terrassement d'une hauteur dépassant 3 mètres, une étude géotechnique s'avérera nécessaire pour assurer une bonne stabilisation des sols.

Chaque propriétaire aura l'obligation de mettre en place sur les pentes des talus et sur les redans, des plantations ornementales adaptées de petites futaies. Les arbres de hautes futaies étant exclus afin de préserver au maximum la stabilité des talus et redans.

Les propriétaires des lots amont aux voiries du lotissement devront impérativement gérer les écoulements des eaux pluviales des terrassements effectués sur leur parcelle.

Les propriétaires de lot ayant entamé et/ou achevé leurs travaux de terrassement, seront personnellement responsables de l'entretien des voiries du lotissement en cas d'éboulis, dépôts de fines, dépôts de boues résultant desdits terrassements et ce dès la phase chantier.

Dès la constatation de ces dommages, il sera adressé par le lotisseur ou par le Président de l'association syndicale une mise en demeure d'effectuer les travaux et ce par lettre recommandée avec accusé de réception. Les propriétaires concernés devront entreprendre les travaux de nettoyage dans un délai de HUIT (08) jours à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre émargement.

Chaque propriétaire a l'obligation de gérer ses eaux pluviales dès la phase de chantier afin d'éviter toute conséquence préjudiciable au lotissement dans son ensemble.

Une pénalité de VINGT MILLE FRANCS (20 000 F CFP) par jour calendaire, au bénéfice de l'association syndicale, sera applicable à compter du neuvième (9<sup>ème</sup>) jour suivant la réception de l'envoi recommandé.

Chaque propriétaire a le devoir d'informer son entreprise de terrassement et son entreprise de constructions des contraintes ci-dessus énoncées.

### TERRASSEMENTS ET TALUS :

Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblai ou en remblai, s'ils dépassent 3 mètres de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales de 2 mètres de largeur minimum.

Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 1,00 mètre doit être préservée en limite de propriété.

Lorsque le projet :

- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur est au moins égale à 3,00 mètres,
- menace la stabilité du fonds concerné par la demande, ou des fonds voisins, une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent.

L'autorisation de construire prendra en compte les dispositions techniques, qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds et des fonds voisins. L'étude sera obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès-verbal de réception attestant la bonne exécution des dispositions précitées sera établi par l'organisme compétent et exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

## CHAPITRE VIII DISPOSITIONS AFFERANTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET A LEURS DEPENSES

### ARTICLE 26 : ÉQUIPEMENTS COMMUNS

#### 26.1 Description des équipements communs:

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, savoir:

- Les voies de desserte,
- Les installations comprises à l'intérieur des servitudes publiques et privées,
- Les réseaux d'assainissement (eaux pluviales et usées),
- Les réseaux divers d'eau, d'électricité, de télécommunication,

Le tout ainsi que lesdits équipements communs internes au lotissement sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir.

#### 26.2 Destination des équipements communs:

a) Seules les voiries, les servitudes publiques sont prévues d'être incorporées au domaine public de la collectivité.

Le Lotisseur, le Syndicat du Lotissement, les propriétaires et les locataires du Lotissement, seront tenus d'en faire remise gratuite, sans que quiconque ait le droit de s'y opposer. Jusque-là, le Syndicat du Lotissement sera tenu d'assurer l'entretien des ouvrages.

b) A défaut d'être incorporés au Domaine Public, ils deviendront la propriété du Syndicat des Propriétaires. Cette transmission sera gratuite sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

c) Tant que les équipements communs ne seront pas incorporés au Domaine Public, ils resteront absolument privés.

### ARTICLE 27 : CREATION ET RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

a) La création et la réalisation des équipements communs ci-dessus sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir que de cette autorisation elle-même, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes les autres.

b) La réalisation éventuelle par tranches du lotissement et des travaux d'aménagement le concernant s'effectuera le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant des mêmes dossiers et autorisations, et suivant les prescriptions prévues par les textes en vigueur réglementant les lotissements dans la Province Sud de la Nouvelle-Calédonie.

c) Le rappel de cette division en tranches ne préjuge cependant pas de la décision de la réalisation du lotissement sous cette forme. Seule l'autorisation de lotir déterminera effectivement s'il y a division en tranches ou non et, dans l'affirmative, l'importance de chacune de celles-ci et, le cas échéant, les délais impartis pour leur réalisation respective.

#### **ARTICLE 28 : OBLIGATIONS DU LOTISSEUR À L'ÉGARD DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

a) Le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la demande d'autorisation de lotir et par cette autorisation elle-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

b) Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder, pour les uns ou les autres des travaux à exécuter, aux ajustements rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.

c) Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur, pris en sa qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des constructeurs d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

d) Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et, le cas échéant, de ses constructeurs d'ouvrages, ne pourront être exercées que par le Syndicat constitué entre les attributaires de lots, que celui-ci soit ou non propriétaire des équipements internes du lotissement.

À cet effet, le Syndicat est dès à présent subrogé par le lotisseur dans tous ses droits et actions à l'encontre des constructeurs d'ouvrages.

#### **ARTICLE 29 : PROPRIÉTÉ DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET RISQUES LES CONCERNANT**

a) Le lotisseur vend des parcelles divises. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun, définis par le dossier et, plus particulièrement, par le Règlement du Lotissement.

b) Avant que le transfert de la propriété de ces parcelles et équipements à usage commun soit réalisé au profit du Syndicat, les risques de quelque nature que ce soit les concernant sont assumés par le lotisseur.

c) Néanmoins, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

#### **ARTICLE 30 : CONTRIBUTIONS DES PROPRIÉTAIRES AUX CHARGES AFFÉRENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

a) A compter du transfert des parcelles et équipements communs du lotissement au Syndicat, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par le Syndicat dans les conditions ci-après et suivant les prescriptions particulières prévues dans ses statuts.

b) Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.

c) Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition qui complète celle de l'article 30 (b) qui précède est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux parcelles et équipements communs avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

c) Les entrées charretières seront bétonnées.

Une seule entrée charretière sera autorisée par lot (sauf autorisation municipale contraire).

Les entrées charretières auront une largeur de 4 mètres maximum au droit de chaque parcelle et chaque propriétaire devra veiller à conduire ses travaux de construction (villa, VRD, murs séparatifs, barrière, etc.) et de réalisation de l'entrée charretière dans le respect des accotements et tout particulièrement des revêtements et des bordures.

Chaque entrée charretière sera signalée par une interruption, au droit de l'entrée, du marquage au sol des places de stationnement de la voirie. Deux bandes continues, perpendiculaires à l'accotement, et au regard du bateau d'entrée, complèteront l'interruption du marquage au sol.

Une attention particulière devra être apportée à l'utilisation des accotements sur lesquels le dépôt de containers de chantiers est interdit quelle qu'en soit la cause. Tous les matériaux et matériels de chantier seront stockés sur les lots privatifs que ce soit avant ou après la réception du lotissement.

### **CHAPITRE IX DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION DES FUTURS PROPRIÉTAIRES**

#### **ARTICLE 31 : RÉALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Sans préjudice de toutes réglementations modificatives et complémentaires que le Lotisseur se réserve d'édicter, les prescriptions ci-après s'imposeront à tout propriétaire de lot, de même qu'à ceux que le Lotisseur pourra autoriser à utiliser la voirie.

##### **31.1 Rappel de l'obligation du Permis de Construire :**

a) Les futurs acquéreurs et propriétaires des lots devront s'assurer que les concepteurs de leurs constructions et aménagements sont bien habilités,

conformément à la réglementation en vigueur, à réaliser les plans et documents destinés à la demande de permis de construire. Aucune dérogation ne sera autorisée ni tolérée.

b) Chaque propriétaire construit, quand il l'entend à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, et après avoir impérativement obtenu un permis de construire conformément à la réglementation en vigueur.

c) Toutes les futures constructions, terrassements et aménagements de quelque nature et quelque importance qu'ils soient ne pourront être commencés et édifiés que si le propriétaire du ou des lots, a obtenu le permis de construire.

Toutefois, le lotisseur pourra, s'il le juge utile, délivrer à l'acquéreur, conformément à la réglementation en vigueur, un certificat lui permettant d'obtenir son permis de construire au plus tôt six mois précédant la date fixée, par tranche, par l'arrêté autorisant les ventes par anticipation pour mettre à disposition les sommes nécessaires au financement des travaux dans le cadre de la garantie d'achèvement.

### 31.2 Début des constructions et des travaux autorisés sur les lots:

Il sera loisible au LOTISSEUR, mais sans que cela puisse lui être imposé par l'ACQUEREUR, de délivrer un certificat conformément à la réglementation en vigueur, compte tenu de ce que l'ACQUEREUR a la faculté d'obtenir son permis de construire au plus tôt, SIX mois avant la date prévue pour l'obtention du certificat de conformité.

Précision étant ici faite par le LOTISSEUR que les services de l'urbanisme compétents ne délivreront les permis de construire sur les lots avant délivrance du certificat de conformité que lorsque le LOTISSEUR aura fourni auxdits services, le certificat auquel il est fait référence ci-dessus et l'engagement du LOTISSEUR d'achever les travaux dans un délai maximum de SIX mois.

En tout état de cause, le LOTISSEUR informe l'ACQUEREUR qu'il ne pourra en aucun cas commencer les travaux, de quelque nature qu'ils soient, avant l'obtention du certificat de conformité de la tranche de lotissement concernée, sauf pour le cas où le LOTISSEUR lui en donnerait l'autorisation expresse et par écrit.

Le LOTISSEUR sera seul juge de l'opportunité d'autoriser ce démarrage des travaux, en appréciant leur incidence sur les travaux en cours d'aménagement et de viabilisation du lotissement, l'exécution et l'achèvement de ces derniers étant une priorité pour le VENDEUR eu égard à ses propres engagements envers l'ensemble des acquéreurs du lotissement.

L'ACQUEREUR s'oblige expressément à requérir cette autorisation écrite préalable ; si au mépris de cette clause, il entame et continue ses travaux de construction, il devra verser au VENDEUR, à titre de pénalités et/ou dommages et intérêts, une astreinte convenue dès à présent comme contractuelle et définitive de CINQUANTE MILLE FRANCS CFP (50.000 F CFP) par jour, les parties attribuant compétence à Monsieur le Juge des référés civils pour constater, prononcer et liquider cette astreinte.

Nonobstant cette pénalité, le contrevenant est susceptible de poursuites pour non observation de la réglementation en vigueur.

En outre, si le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à entreprendre ses travaux de construction, ledit ACQUEREUR devra impérativement :

- d'une part, donner toutes instructions utiles à son entrepreneur afin de ne pas dégrader en aucune manière et de quelque façon que ce soit, les travaux alors en cours du lotissement, sous toutes les peines de droit ;

- se pouvoir personnellement en fourniture d'eau et d'électricité nécessaire à l'édification sur son lot, sans faire appel au LOTISSEUR et sans que celui-ci puisse être inquiété ou recherché en quoi que ce soit à ce sujet.

### ARTICLE 32 : SUJÉTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

a) Les accessoires des toitures (arêtières, gouttières, solins etc..) seront obligatoirement de la même couleur que les matériaux choisis pour la couverture des toits.

La couleur des festons sera choisie de manière à rester en harmonie avec la couleur de la toiture définie à l'article 13-2 du règlement.

Les toitures en bardeaux ou shingles bois sont autorisées (la teinte naturelle doit être obligatoirement conservée).

b) Les débords des toitures seront, au minimum de 20 centimètres.

c) Sur chaque lot de terrain ne pourront être édifiées que les constructions admises et autorisées selon les clauses et conditions du Règlement du Lotissement.

d) Lors de la réalisation des constructions, les propriétaires de lots devront se conformer à toute réglementation de police et d'hygiène applicables sur la Commune de PAITA, au même titre que si les voies du Lotissement étaient déjà des voies publiques.

e) Sont par ailleurs formellement prohibées toutes constructions précaires et toute mise en place ou stationnement sur les parties non bâties, de caravanes, ou d'abri de jardin en dur, même à titre temporaire, à l'exception d'abris de chantier pendant la seule durée de la construction principale.

**f) Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures, les servitudes publiques et privées, les voies hors ou du lotissement, et sur tous les autres lots créés quelle que soit leur destination. Il doit en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.**

g) Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvrier, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

h) Chaque propriétaire devra avertir ses entrepreneurs dans les contrats passés avec eux, qu'ils devront s'engager à respecter les directives imposées par le Lotisseur ou le Syndicat pour préserver les installations existantes et la qualité du Lotissement pendant la durée des travaux.

**Le propriétaire sera tenu pour responsable des dégâts, infractions et préjudices causés par les entreprises qu'il aura choisies, ainsi que de leurs conséquences pécuniaires.**

Chaque propriétaire de lot devra constamment assurer l'exécution de cette clause, en ce qui concerne la portion de voie bordant ce lot. Il devra tenir sa façade, sa clôture, et la portion de voie, située au droit de son lot dont le nettoyage lui incombe, en constant état de propreté et de bon entretien à ses frais.

i) Les véhicules automobiles et engins motorisés pourront stationner uniquement sur les chaussées des voies et les accotements de telle façon que la circulation piétonne et motorisée ne soit aucunement gênée.

j) Tous engins munis de chenilles dont l'utilisation serait nécessitée par l'exécution de travaux à l'intérieur du périmètre du Lotissement, devront être transportés par des véhicules spéciaux montés sur pneumatiques et débarqués à l'intérieur des lots concernés. La circulation des engins sur chenilles sur les voies, les accotements, trottoirs et servitudes publiques du Lotissement est formellement interdite.

k) La circulation des voitures non suspendues, mêmes légères, sera interdite.

l) Si par suite de travaux, constructions, transports de matériaux ou autres causes prévues ou non prévues, un propriétaire de lot, son entrepreneur, ses employés, clients et visiteurs causaient des dégradations aux voies, espaces communs, installations et accessoires, il serait tenu de faire remettre en état immédiatement et à ses frais, les parties ainsi détériorées (rappel article 30c ; entrées charretières).

m) Il est interdit de gâcher du mortier sur les voies et servitudes du lotissement.

n) Les voies et trottoirs devront toujours être tenus libres et en parfait état de propreté sur tout leur parcours. Il ne pourra, sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt de matériaux, marchandises, immondices, détritiques ou objets quelconques.

o) Le stationnement des remorques, de quelque nature qu'elles soient, et notamment à bateaux et/ou destinées à d'autres engins, est formellement prohibé sur l'ensemble des voies, espaces communs et publics du Lotissement.

p) Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et du Syndicat, de réparer tous désordres créés par ses travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

q) Les portes piétonnes et les portails voitures sur rues seront construits avec les mêmes matériaux que ceux qui auront été utilisés pour les clôtures, ou, lorsque les clôtures auront été réalisées par des haies vives, conformément à l'article 13.4.B/ du Règlement du lotissement.

r) Les clôtures séparatives des lots seront obligatoires et constituées, au minimum, par un grillage plastifié de teinte verte, soutenu par des piquets métalliques peints en vert ou noir et plantés en terre ou éventuellement sur un mur bahut de 20 cm, éventuellement doublés de haies vives, ou par les matériaux prévus pour les clôtures sur rue, le tout dans le respect des hauteurs maximales indiquées à l'article 13.4.A/ et B/ du Règlement du lotissement.

s) Afin de minimiser les terrassements, dans le cas de terrains en pente, les constructions seront de préférence réalisées, tout ou partie en fonction des pentes, sur pilotis.

Pour limiter l'impact des pilotis dans le paysage, il sera souhaitable qu'ils soient placés en retrait du nu de la façade, et un écran végétal sera mis en place en façade des pilotis lorsque ceux-ci auront une hauteur supérieure à 1,70 m.

L'adaptation de construction à la topographie peut également être recherchée à travers la fragmentation et l'échelonnement du volume de construction, en travaillant notamment les espaces annexes au logement (balcons, loggias, terrasses, decks, etc.).

Veiller en outre à préserver les vues des constructions environnantes (limiter les vis-à-vis) : positionnement, orientation, ouverture, végétalisation, etc.

## **ARTICLE 33 : ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être régulièrement vernis ou peints, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon ce qui sera décidé par le Syndicat, lequel prendra en considération tous éléments d'appréciation pour établir la périodicité.

## **CHAPITRE X DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 34 : RÈGLEMENTS SANITAIRES**

Le Lotissement est soumis aux règlements Territoriaux et Municipaux relatifs à l'Hygiène Publique. Les futurs acquéreurs, propriétaires et locataires des lots devront respecter la réglementation en vigueur à ce sujet.

### **ARTICLE 35 : ÉCOULEMENT DES EAUX.**

**Il est interdit d'aggraver l'écoulement des eaux de ruissellement ; les lots amonts ne doivent pas alourdir l'obligation que les lots avals ont de recevoir les eaux pluviales provenant du fond supérieur.**

En aucun cas, les eaux usées ménagères en provenance des habitations ne pourront faire l'objet, totalement ou partiellement, d'évacuation sur le terrain ou vers les terrains voisins par canalisations ou tranchées à ciel ouvert.

Elles seront traitées dans le respect de la réglementation prévue à cet effet dans le Règlement de Lotissement.

### **ARTICLE 36 : ORDURES MÉNAGÈRES**

Les ordures ménagères seront collectées par les soins de la Municipalité de PAITA. A cette intention, il est fait obligation pour les propriétaires et locataires des lots de souscrire un abonnement conformément aux règlements relatifs à l'organisation et à la taxe de collecte des ordures ménagères.

Les autres ordures feront obligatoirement l'objet d'un contrat privé de collecte, à la charge de l'acquéreur.

### **ARTICLE 37 : ARBRES ET PLANTATIONS**

#### **37.1 Généralités:**

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre et tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est la cause.



### 37.2 Plantations :

a) Les haies devront être régulièrement entretenues et taillées par les propriétaires des lots. La hauteur des éléments de clôture construits n'excèdera jamais un mètre et quatre-vingt centimètres (1m 80) au-dessus du sol.

b) Pour l'esthétique future de l'ensemble du lotissement, les plantations d'arbres ou arbustes seront obligatoires sur chaque lot en nombre suffisant, mais le choix des essences est laissé à l'initiative individuelle de chaque propriétaire, qui en supportera le coût.

c) Plantations des talus des terrassements autorisés sur les lots.  
Les talus, de plus de 3 mètres de hauteur et les redans réalisés et issus des terrassements autorisés conformément à l'article 25 du présent cahier des charges. Ils seront obligatoirement aménagés avec des plantes ornementales adaptées de petites futaies. Sur ces talus et redans, les arbres de hautes futaies seront exclus afin de préserver la stabilité du sol desdits talus et redans.

d) Plantations des murs des clôtures et murs de soutènement obligatoires en limite sur rues.

Tous les murs des clôtures, de soutènement ou bahuts, qui seront en façade sur rue, seront construits sur la limite des rues. Ils seront d'aspects lisses ou enduits seront peints ou agrémentés d'une essence végétale, de type grimpante qui sera plantée aux pieds des murs et du côté de la rue, afin qu'ils en soient recouverts.

e) Plantations des banquettes des murs de soutènement.  
Les banquettes des murs de soutènement et des talus, seront aménagées avec des plantes ornementales adaptées.

f) Plantations des murs des clôtures et de soutènement en limite sur rues construits avec des éléments décoratifs.

Tous les murs des clôtures en façades sur rues, de soutènement ou bahuts, construits sur la limite des rues à l'aide d'éléments décoratifs dont l'aspect sera différent du béton traditionnel, comme les briques apparentes, les pierres naturelles, les éléments préfabriqués « gravitaires » de type « Keystone » ou similaire, etc... et ne nécessitant pas d'être peints, sont dispensés de la plantation d'une essence végétale de type grimpante.

### 37.3 Interdiction de plantations:

Les plantations avec poussées radiculaires importantes sont interdites à l'intérieur des servitudes privées prévues à l'intérieur des lots. Cette disposition a pour but d'éviter toutes détériorations des canalisations enterrées dans ces servitudes.

Chaque propriétaire, locataire ou occupant des lots sera tenu pour responsable des éventuelles dégradations qui pourraient survenir à la suite du non-respect de cette clause.

### 37.4 Plantations en mitoyenneté:

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

### 37.5 Obligation d'entretien des plantations:

Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile et échenillées chaque fois qu'il sera nécessaire.

### ARTICLE 38 : ÉTENDAGE ET SÉCHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, sur quelque façade que ce soit de toute construction, endroits visibles des rues, dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret. Sous cette condition, un séchoir extérieur permanent est autorisé.

### ARTICLE 39 : INTERDICTION DE CANISSES

La mise en place de canisses, ou de tout autre accessoire similaire, est strictement interdite sur toutes les façades de toutes les constructions, et notamment les terrasses et balcons.

### ARTICLE 40 : PUBLICITÉ - AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Pour les enseignes commerciales, et après autorisation de la commune
- b) Pour les plaques professionnelles des professions libérales,
- c) Pour les panneaux provisoires indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre. Dans ce cas, le panneau doit être d'aspect fini et rédigé avec des lettres typographiques.
- d) Pour les panneaux dits de chantier.

Cependant, en aucun cas les installations lumineuses ne sont admises.

Les panneaux d'affichage, autorisés en b) et c) ci-dessus, auront pour dimensions maximales : 0,80m x 0,80m.

Il est interdit de louer ou de sous-louer, pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

### ARTICLE 41 : BRUITS

a) En règle générale, les propriétaires, locataires et occupants des lots à quelque titre que ce soit, devront se soumettre et respecter les règlements de ville et de police relatifs à la lutte contre le bruit.

b) Les travaux réalisés à l'aide d'engins ou appareils équipés de moteurs thermiques ou électriques bruyants, tels que tondeuses à gazon, motoculteurs, tronçonneuses, débroussailluses, perceuses, bétonnières, scies, raboteuses, ponceuses etc. susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, sont interdits :

- Les jours ouvrables avant 6h00 et après 19h 00,
- Les dimanches et jours fériés en totalité,
- Dans les créneaux horaires des arrêtés municipaux.

c) L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. À partir de 22 heures, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

d) Les propriétaires et possesseurs à titre quelconque de chiens, chats, et en général de tous animaux domestiques ou apprivoisés sont tenus de prendre toutes mesures propres à empêcher que la tranquillité des habitants du Lotissement ne soit

troublée par des hurlements, aboiements ou tous autres cris prolongés de leurs animaux.

e) Les chantiers professionnels, relatifs aux constructions et aménagements divers qui seront réalisés sur l'ensemble du Lotissement, seront soumis aux règlements de la municipalité de PAITA.

#### **ARTICLE 42 : ANTENNES**

a) Sans préjudice de ce qui sera dit au c) ci-dessous, la pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée.

b) Toutefois, si le propriétaire entend installer une antenne dont une des dimensions est supérieure à 2 mètres, accessoires compris, que ce soit sur la maison, sur un arbre, un pylône ou à même le sol, il devra avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du Syndicat, laquelle prendra en considération l'intérêt propre du demandeur et l'intérêt général sur le plan de l'esthétique.

c) Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le Lotisseur ou le Syndicat aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

#### **ARTICLE 43 : ANIMAUX DOMESTIQUES**

Les chiens, les chats et les animaux domestiques seront tolérés, à condition d'être strictement tenus enfermés dans l'enceinte des propriétés et sous réserve du respect par les propriétaires des dispositions prévues sous l'article 41 d) ci-dessus.

#### **ARTICLE 44 : SERVITUDES PRIVÉES D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET USÉES ET DE PASSAGE**

a) Les canalisations enterrées et situées à l'intérieur des servitudes privées resteront exclusivement à la charge des utilisateurs, et notamment pour ce qui concerne leur bon fonctionnement et leur entretien. Les frais en résultant seront répartis entre les bénéficiaires, à raison d'une part pour chacun d'eux.

b) Les futurs acquéreurs et propriétaires successifs des lots grevés de ces servitudes supporteront, à titre de servitude réelle et perpétuelle, que leur terrain soit traversé, le long des limites indiquées sur les plans, par une canalisation d'évacuation des eaux pluviales et usées suivant un tracé précisé sur le plan parcellaire et des réseaux hydrauliques.

c) L'assiette de ces servitudes se situe principalement le long des limites des parcelles et les propriétaires, locataires ou occupants des lots concernés, doivent s'abstenir d'y édifier toutes constructions et d'y planter des arbres à développement radical risquant d'atteindre les canalisations et leurs ouvrages annexes.

Toutes détériorations découlant du non-respect de ces prescriptions par les propriétaires ou provenant plus généralement de leurs faits entraîneraient la réparation immédiate du réseau aux frais exclusifs du responsable. Les propriétaires de ces lots devront laisser libre accès sur l'assiette desdites servitudes aux personnes chargées de la vérification et de l'entretien de ces conduites.

Au cas où, par nécessité technique, de nouvelles servitudes d'évacuation des eaux pluviales et usées s'avéreraient indispensables, ou encore au cas où celles ci-dessus définies viendraient à être modifiées dans leur positionnement actuel ou dans

leur assiette, les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage desdites canalisations et devront supporter, sans indemnité, les servitudes pouvant en résulter.

#### **ARTICLE 45 : RÉSERVES SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

Le lotisseur se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte des terrains voisins restant lui appartenir, ou appartenant à des tiers substitués ou de ceux que lui-même ou tout tiers substitué pourrait acquérir pour toutes opérations à sa convenance et de quelques sortes qu'elles soient (extension du lotissement, création de nouveaux lotissements ou autres, etc...) sans contrepartie financière et sans qu'il soit nécessaire pour le lotisseur d'en obtenir l'agrément des colotis du lotissement original. Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs, seront débattues entre ceux-ci et l'association syndicale.

#### **ARTICLE 46 : TENUE GÉNÉRALE**

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

a) Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.

b) Les décharges d'ordures, de déchets, de matériaux etc..., sont proscrits sur les sols, les voies, les espaces communs et les terrains voisins. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service du nettoyage ou les porter à la décharge publique.

c) La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrières des terrains. Tout élevage d'animaux est interdit sur l'ensemble du lotissement.

d) Le stationnement ponctuel et limité dans le temps des automobiles sur les voies de desserte est toléré. Les acquéreurs de lots devront cependant prévoir et prendre à l'intérieur de leur propriété toutes dispositions nécessaires pour assurer le stationnement et la circulation (y compris pour le retournement) de leurs véhicules, remorques de bateaux ainsi que tout autre matériel ou engin, motorisé ou non, de quelque nature qu'il soit.

#### **ARTICLE 47 : OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE**

Les propriétaires, locataires et occupants des lots à quelque titre que ce soit, sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

Ils assumeront, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

#### **ARTICLE 48 : INFRACTIONS - SANCTIONS - PROCÉDURE JUDICIAIRE - RECOURS**

a) Le non-respect du présent Cahier des Charges sera susceptible d'entraîner une action judiciaire à l'encontre de tout contrevenant.

b) Toute infraction aux prescriptions particulières sera sanctionnée comme de droit, après avoir été constatée soit par exploit d'huissier, soit par le Syndic lui-même ou l'un des membres du Conseil Syndical assistés de deux témoins.

c) En outre, dans tous les cas où un propriétaire de lot aura failli à l'une quelconque des obligations lui incombant en vertu des dispositions qui précèdent, le Syndicat ci-après visée pourra, huit (8) jours après sommation restée sans effet, faire procéder aux travaux nécessaires aux frais du propriétaire défaillant et lui en facturer le coût.

d) Toute sommation pourra être faite par le Syndic soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

e) En cas de difficultés, le Syndic est habilité à saisir sans délai le Juge des Référés du Tribunal Civil de Nouméa auquel toutes attributions de compétence sont, d'ores et déjà, données pour qu'il mette fin immédiatement à toutes infractions constatées selon la procédure ci-dessus définie, le tout sous astreinte de vingt mille francs CFP (20.000 F.CFP) par jour de retard dont le montant pourra être modifié périodiquement par l'Assemblée Générale. Ces sommes seront portées au débit du compte des contrevenants dans les livres du Syndic et leur recouvrement sera effectué au même titre que les charges dans les conditions énoncées aux statuts de l'Association Syndicale.

#### **ARTICLE 49 : LITIGES ENTRE ACQUÉREURS**

a) Chaque vente de lot emportera pour le vendeur entier abandon de ses droits au profit de l'acquéreur de façon que tout acquéreur puisse exiger directement des autres acquéreurs, l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles il serait contrevenu.

b) En conséquence, les acquéreurs qui se prétendent lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur, à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur puisse être exigée.

#### **ARTICLE 50 : RESPONSABILITÉS**

a) Le Lotisseur et le Syndicat n'auront aucune responsabilité en ce qui concerne la surveillance et la conservation des lots vendus du Lotissement, les propriétaires devant pourvoir eux-mêmes comme ils l'entendent, à la garde de leurs propriétés respectives.

b) En outre, le Lotisseur et le Syndicat, sauf les obligations leur incombant en vertu des dispositions expresses du présent cahier des charges, ne pourront jamais être rendus responsables des infractions qui seraient commises par des propriétaires de lots, leurs préposés ou visiteurs, aux prescriptions dudit cahier des charges.

c) Chaque propriétaire de lot devra, si bon lui semble, agir, si le Lotisseur et le Syndicat n'ont pas jugé utile de le faire eux-mêmes, directement contre tout contrevenant, par tous moyens et voies de droit, sans mettre en cause le Lotisseur ni le Syndicat et sans recours contre eux.

d) Dans le cadre du transfert de propriété au syndicat du lotissement de tout ou partie de la voirie des réseaux divers, espaces et ouvrages communs, ce transfert aurait aussi de plein droit pour objet, les droits et obligations correspondants appartenant au lotisseur ou lui incombant en vertu des stipulations du présent Cahier des Charges.

#### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le comparant es-qualités élit domicile au siège social actuel sus indiqué de la société dénommée « **LA PLAINE DES AMOUREUX** ».

**Fait à NOUMEA**  
**Le**

13592707  
AB/AB

## LOTISSEMENT PLAINE DE NASSANDOU CAHIER DES CHARGES

### A la requête de :

La société dénommée « **LA PLAINE DES AMOUREUX** », société unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 100.000 F-CFP, ayant son siège

Représentée par \_\_\_\_\_, agissant en sa qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de la société.

**LEQUEL au nom de la société susnommée a établi ainsi qu'il suit le CAHIER DES CHARGES de droit privé devant régir le lotissement dénommé PLAINE DE NASSANDOU que la société envisage de réaliser.**

### CHAPITRE 1 EXPOSE – DISPOSITIONS GENERALES

La société dénommée « **LA PLAINE DES AMOUREUX** » se propose de réaliser, sur le terrain ci-après désigné, un lotissement comprenant un total de 112 lots, et elle a établi sous la condition suspensive de l'approbation administrative prévue par la loi, le Cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles seront effectués le Lotissement et la vente des lots dont ils dépendent.

Le Lotissement auquel se réfère le présent Cahier des charges prend la dénomination de PLAINE DE NASSANDOU.

#### ARTICLE 1 : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) Les règles, clauses et conditions de caractère contractuel du lotissement dénommé **PLAINE DE NASSANDOU**.
- b) Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les futurs acquéreurs.
- c) Conformément aux dispositions de l'article 6 de la délibération modifiée n°28-2006/APS du 27 Juillet 2006 réglementant les lotissements dans la Province Sud de la Nouvelle-Calédonie, le présent Cahier des Charges est joint pour information au dossier présenté à l'appui de la demande d'autorisation de lotir, mais n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

#### ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

- a) Les règles, clauses et conditions, visées en l'article 1, s'imposeront contractuellement :  
. Dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,

. Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Il est toutefois rappelé les dispositions des articles Lp 122-1, 122-2, et 122-3 du Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, savoir :

#### Article Lp 122-1 :

*La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.*

#### Article Lp 122-2 :

*I – 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 d'urbanisme directeur approuvé. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles continuent de s'appliquer. La demande de maintien est décidée à la majorité définie à l'article Lp. 122-3. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*II- Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'un dépôt auprès du service compétent de la commune ou de la province,*

*III - Le dépôt du cahier des charges au service compétent de la commune ou de la province est décidé par les colotis conformément à la majorité définie à l'article Lp. 122-3.*

#### Article Lp 122-3 :

*Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.*

*Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.*

*Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.*

Toutefois, les stipulations de droit privé contenues dans le Cahier des Charges s'analysent alors dans la plupart des cas comme des servitudes réciproques perpétuelles grevant les lots. Sauf stipulation particulière prévoyant un terme extinctif, les servitudes relatives par le cahier des charges ne sont pas limitées dans le temps et grevent les fonds compris dans le lotissement.

- b) Le respect des règles du présent Cahier des charges est assuré par le Syndicat des propriétaires du Lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction du Syndicat.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Première Instance de Nouméa est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

- c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement, ou par le Syndicat, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.



Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

### **ARTICLE 3 : CAHIER DES CHARGES, RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT ET ASSOCIATION SYNDICALE**

a) Le Règlement du lotissement fait l'objet d'un acte séparé établi ce jour. Le document sous seings privés contenant les statuts de l'Association Syndicale fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'office notarial

Ils sont destinés aux seuls acquéreurs et futurs propriétaires des lots.

b) Ces documents seront remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de location, et ils devront leur avoir été communiqués préalablement.

Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

c) Le présent Cahier des Charges, est opposable au vendeur et aux acquéreurs et futurs propriétaires des lots et, d'une manière générale, à toutes personnes physiques ou morales détenant ou occupant à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit Lotissement, lesquels seront respectivement soumis aux conditions particulières décrites ci-après.

d) Les documents précités doivent être rappelés dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de reventes ou de locations successives.

e) Ils s'appliquent à l'ensemble du lotissement dénommé **PLAINE DE NASSANDOU**.

f) Toutefois, le Lotisseur ne sera en aucun cas responsable des infractions qui se produiraient de ce chef, et il n'entend nullement assurer l'obligation de faire observer et respecter l'ensemble des dispositions prévues ci-après.

g) A cet égard, chaque intéressé devra agir directement si bon lui semble, mais sans recours contre le Lotisseur, ni mise en demeure de celui-ci.

## **CHAPITRE II MODIFICATIONS DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES**

### **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS SOUMISES AU PRÉSENT CHAPITRE**

#### **4.1. Compétences du Lotisseur :**

a) Avant l'obtention du certificat de conformité du Lotissement, toutes les dispositions du présent Cahier des Charges peuvent être modifiées par le Lotisseur, sans que quiconque puisse s'y opposer, y compris le Syndicat du Lotissement.

Cette disposition s'annulera automatiquement dès l'obtention dudit certificat de conformité.

b) Pour des raisons techniques jugées utiles ou profitables, ou pour toute autre cause que ce soit, le Lotisseur se réserve donc le droit de procéder à toutes modifications du présent Cahier des Charges, en accord avec les autorités compétentes, sous réserves du respect de la réglementation en vigueur, et dès l'obtention des autorisations nécessaires.

Ces modifications éventuelles pourront concerner :

- Les dispositions du chapitre V ci-après, afférentes aux conditions des ventes qui pourront être modifiées s'il plaît au Lotisseur, lors de la conclusion des ventes.

- La modification du plan parcellaire, du nombre de lots en plus ou en moins, et leur numérotation,

- La modification des limites des lots, de leur configuration, de leur surface et de leur périmètre,

- La modification de la disposition des rues prévues et des installations comprises à l'intérieur des emprises,

- La modification des réseaux divers et des servitudes s'y rapportant,

- La modification des installations de raccordements individuels prévus,

- La modification des terrassements généraux prévus (déblais, remblais, plates-formes) etc.

En règle générale, le lotisseur pourra procéder à toute modification de quelque nature que ce soit, qu'il jugera utile, mais dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Les éventuelles modifications feront l'objet d'un avenant au présent Cahier

d) Les zones de déblai-remblai au droit des lots, résultant des impératifs d'équilibre de matériaux sur le site du lotissement ou de remodelage des talus, pourront être modifiés sans faire l'objet d'un avenant. Elles devront cependant être mentionnées sur les plans de récolements de terrassements qui seront fournis à réception de chaque tranche.

e) Les zones de déblai-remblai nécessiteront, au droit des constructions, une étude particulière à la charge de l'acquéreur pour déterminer les fondations les plus adaptées. En aucun cas ces zones ne pourront être considérées comme « prêtes à construire ».

#### **4.2. Compétence du Syndicat :**

Les dispositions du présent Cahier des Charges, autres que les règles du chapitre V ci-après, peuvent être modifiées par l'assemblée générale du Syndicat statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles que fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci.

Néanmoins, cette disposition ne modifie en rien les compétences du Lotisseur décrites au § 4.1 ci-dessus.

## **CHAPITRE III PARCELLE LOTIE – DESCRIPTION DU LOTISSEMENT**

### **ARTICLE 5 : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

L'assiette foncière du Lotissement appartiendra à la société « **LA PLAINE DES AMOUREUX** », requérante aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle va en faire, de :

, gérant de société, demeurant à

Aux termes d'un acte à recevoir par l'office notarial,

NOUMEA, dont une copie authentique sera transcrite au Service chargé de la publicité foncière de NOUMEA.

#### **ARTICLE 6 : SITUATION ET DESCRIPTION DU LOTISSEMENT**

Le Lotissement est situé sur le territoire de la commune de PAITA, section TAMOA.

Le Lotissement comprend un total de 112 lots numérotés de 1 à 112. Cette numérotation comprend l'ensemble des lots créés, y compris ceux qui sont destinés aux équipements communs (voirie, servitudes publiques, transformateurs d'électricité etc.).

Le Lotissement comprend :

- 97 lots réservés à l'habitat résidentiel individuel unifamiliale.
- 2 lots réservés à l'habitation et / ou une activité de profession commerciale ou libérale ou crèche et garde d'enfant, ou tout établissement pour personnes âgées (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, Maison de retraite, Résidence seigneuriale...).
- 3 lots de voirie
- 2 lots de transformateur
- 3 lots d'espace verts
- 2 lots de bassin
- 1 lot de servitude publique
- 2 lots AEP Grand Tuyau

Les surfaces des lots réservés à l'habitat varient de 6 ares minimum à 20 ares environ en moyenne, avec certains de superficie plus importante. Les surfaces définitives seront publiées après le calcul en coordonnées des lots par le Géomètre expert du Lotissement.

Les destinations des lots sont définies à l'article 24 du Chapitre VI du présent Cahier des charges.

#### **ARTICLE 7 : DÉSIGNATION DE LA PARCELLE LOTIE**

Le Lotissement sera réalisé sur une assiette foncière à PAITA (98890), d'une superficie approximative de VINGT-HUIT hectares (28ha), laquelle provient de partie des lots n°29 pie et 46 de la Section TAMOA, Morcellement BALLANDE (TAMOA-NASSANDOU), et totalité du lot 441 de la Section TAMOA.

**Les limites de l'assiette foncière lotie sont les suivantes :**

**AU NORD :** Une ligne mixte 15-14-13-12-11-10-9-8-7-6-932-932a comprenant :

- . Une ligne droite 15-14, mesurant 38.35 mètres, commune à une limite du lot N°222 de la section TAMOA,
- . Une ligne droite 14-13, mesurant 20.93 mètres, commune à une limite du lot N°222 de la section TAMOA,
- . Une ligne droite 13-12, mesurant 58.40 mètres, commune à une limite du lot N°222 de la section TAMOA,
- . Une ligne droite 12-11, mesurant 97.60 mètres, commune à une limite du lot N°222 de la section TAMOA,
- . Une ligne droite 11-10, mesurant 57.01 mètres, commune à une limite du lot N°222 de la section TAMOA,

- . Une ligne droite 10-9, mesurant 249.66 mètres, commune à une limite du lot N°222 de la section TAMOA,
- . Une ligne droite 9-8, mesurant 36.69 mètres, commune à une limite du lot N°222 de la section TAMOA,
- . Une ligne droite 8-7, mesurant 32.03 mètres, commune à une limite du lot N°222 de la section TAMOA,
- . Une ligne droite 7-6, mesurant 77.17 mètres, commune à une limite du lot N°222 de la section TAMOA,
- . Une ligne droite 6-932, mesurant 101.10 mètres, commune à l'emprise Sud de la R.T. 1 (Route Territoriale N°1),
- . Un arc de cercle 932-934, de centre C1 et de rayon 1010.00 mètres, développant 49.77 mètres, commune à l'emprise Sud de la R.T.1 (Route Territoriale N°1),
- . Une ligne droite 934-934a, mesurant 22.09 mètres, commune à l'emprise Sud de la R.T.1 (Route Territoriale N°1), et son prolongement jusqu'à son intersection avec la rive droite de la rivière WETRA BU RU,

**A L'EST:** Une ligne sinueuse correspondant à la rive droite de la rivière WETRA BURUH, en descendant son cours, partant de son intersection avec la droite 934-934a jusqu'à son intersection avec la droite V.6-V.6a,

**AU SUD :** Une ligne brisée V.6a-V.6-V.5-V.4-V.3-V.2-V.1, commune à une limite du lot N°8pie de la section TAMOA et comprenant :

- . Une ligne droite V.6a-V.6, mesurant 168.67 mètres, partant de son intersection avec la rive droite de la rivière WETRA BURU,
- . Une ligne droite V.6-V.5, mesurant 101.52 mètres,
- . Une ligne droite V.5-V.4, mesurant 125.76 mètres,
- . Une ligne droite V.4-V.3, mesurant 75.91 mètres,
- . Une ligne droite V.3-V.2, mesurant 197.21 mètres,
- . Une ligne droite V.2-V.1, mesurant 369.45 mètres,

**A L'OUEST:** Une ligne mixte V.1-C-50-48-15, commune à l'emprise Est de la R.M.4 (Route Municipale N°4) et comprenant :

- . Une ligne droite V.1-C, mesurant 5.74 mètres,
- . Une ligne droite C-50, mesurant 97.29 mètres,
- . Un arc de cercle 50-48, de centre C2 et de rayon 220 mètres, développant 71.73 mètres,
- . Une ligne droite 48-15, mesurant 156.91 mètres,

Le sommet 15 étant le point de départ de la présente désignation.

#### **COORDONNEES DES SOMMETS (système LAMBERT-NC)**

Point	X	Y	Matérialisation/Obs.
15	427 433.83	237 424.52	Coordonnées cadastrales
14	427 465.19	237 402.44	Coordonnées cadastrales
13	427 483.84	237 392.94	Coordonnées cadastrales
12	427 538.61	237 372.69	Coordonnées cadastrales
11	427 634.31	237 353.51	Coordonnées cadastrales
10	427 688.78	237 335.13	Coordonnées cadastrales
9	427 918.68	237 238.98	Coordonnées cadastrales
8	437 953.18	237 226.47	Coordonnées cadastrales
7	427 984.09	237 218.07	Coordonnées cadastrales
6	428 056.89	237 192.47	Coordonnées cadastrales
932	428 151.12	237 155.83	Coordonnées cadastrales
934	428 197.93	237 138.94	Coordonnées cadastrales
934a	428 218.88	237 131.96	Coordonnées calculées
V.6a	428 193.20	236 764.38	Coordonnées calculées
V.6	428 037.49	236 829.23	Coordonnées cadastrales
V.5	427 945.72	236 872.63	Coordonnées cadastrales

V.4	427 832.30	236 926.97	Coordonnées cadastrales
V.3	427 763.75	236 959.56	Coordonnées cadastrales
V.2	427 585.69	237 044.34	Coordonnées cadastrales
V.1	427 235.81	237 163.01	Coordonnées cadastrales
C	427 240.08	237 166.85	Coordonnées cadastrales
50	427 312.38	237 231.94	Coordonnées cadastrales
48	427 357.00	237 287.71	Coordonnées cadastrales
C.1	428 517.11	238 097.18	r =1010.00 m
C.2	427 165.19	237 395.45	r =220.00 m

#### **Servitudes :**

- Ce lot est grevé d'une servitude de marche pied de 4.00 mètres de largeur le long de la rivière WETRA BURU.
- il est également grevé d'une servitude AEP de 10.00 mètres de largeur le long de sa limite Sud.
- Le présent lot est grevé de l'emprise réservée pour les futurs aménagements de la R.T.1, bande d'une largeur de 20.00 mètres par rapport à l'axe de la R.T.1.

Les documents relatifs à ce parcellaire ont été établis par le Cabinet THEOME, géomètre-expert à NOUMEA.

#### **ARTICLE 8 : PLANS**

Le lotissement a fait l'objet des plans dont la liste demeurera annexée aux présentes après mention.

#### **Liste des plans du Lotissement (voir ANNEXE 1)**

#### **ARTICLE 9 : ACCES DU LOTISSEMENT**

L'accès principal du lotissement se fait par la R.M.4.

#### **ARTICLE 10 : VIABILISATION DU LOTISSEMENT**

##### **10.1 Obligations du Lotisseur :**

- Le Lotissement sera entièrement viabilisé à la charge et aux frais exclusifs du Lotisseur qui devra assurer la mise en place et le fonctionnement des infrastructures exigées par la réglementation en vigueur.
- Les travaux de viabilisation sont plus amplement décrits dans le Programme des Travaux, pièce écrite constitutive du projet soumis à l'approbation des autorités compétentes, et exigée par la réglementation des Lotissements.

##### **10.2 Voirie :**

- Les voies intérieures seront aménagées et construites par le Lotisseur.
- L'éclairage public des voies principales du lotissement pourra, sur demande du Lotisseur ou du Syndicat du lotissement, être mis en fonction dès l'obtention des certificats de conformité s'y rapportant, sous réserve de l'accord de la Municipalité de PAITA.
- Tous les réseaux prévus seront enterrés à l'intérieur des emprises des rues, et des servitudes publiques ou privées.

##### **10.3 Assainissement :**

- Le réseau d'assainissement du Lotissement sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, en accord avec la Municipalité de PAITA, et dans le respect des règles applicables en la matière.

- L'assainissement individuel sera autorisé dans le cadre du permis de construire et ne pourra être réalisé préalablement à l'autorisation correspondante.

- Le réseau d'assainissement du Lotissement étant de type unitaire, les eaux usées seront traitées dans le respect des dispositions prises dans le Règlement du Lotissement et des règles de l'assainissement autonome avant rejet dans le réseau d'eau pluviales du lotissement.

- Les dispositions prises dans le Règlement du Lotissement, mais explicitement citées dans le Cahier des Charges, auront donc un caractère définitif et resteront applicables indépendamment du Règlement du Lotissement.

- Toute installation devra subir une visite d'agrément par le fournisseur de la micro-station à la mise en route lors de la réception de la villa.

- Tout fournisseur du procédé retenu devra justifier des agréments d'organismes agréés de son antériorité par ses références locales et des garanties de qualité de rejet conforme aux normes en vigueur.

- Tous les réseaux prévus seront enterrés à l'intérieur des emprises privées.

- Tout rejet sur la parcelle est interdit.

##### **10.4 Entretien des systèmes d'épuration :**

- Chaque acquéreur, locataire ou occupant des lieux aura l'obligation de faire entretenir régulièrement son système d'épuration afin d'obtenir un fonctionnement maximal de l'installation.

- Cet assainissement sera soumis à un entretien et à un contrôle annuel qui devront être réalisés par une société agréée par le fournisseur du procédé.

- La visite annuelle, d'entretien et de contrôle, devra obligatoirement mentionner l'état des organes annexes (électriques, pneumatiques, etc.) et l'état des organes internes à la micro-station dans un Procès-Verbal de visite.

- La visite annuelle fera l'objet systématique d'un rapport transmis à l'utilisateur et aux services d'hygiène de la municipalité.

- L'entreprise chargée des visites annuelles devra signaler aux services d'hygiène municipaux et au Président de l'Association Syndicale Libre tout manquement quant au bon entretien de la part de l'utilisateur.

- Tout défaut d'entretien fera l'objet d'une procédure initiée par l'Association Syndicale Libre pour non-respect du règlement.

- L'entretien classique annuel, ainsi que le contrôle, hors consommable et réparations, est évalué à 10 000 F par an en valeur 2013.

- L'entretien du bac à graisse, si nécessaire, sera biannuel afin d'évacuer par écrémage les graisses surnageantes.

- Les eaux usées domestiques (vannes et ménagères) seront traitées en totalité par les micro-stations.

- Le dimensionnement du système d'épuration, du séparateur à graisse, de la micro-station sera conforme aux prescriptions imposées par la réglementation et le fabricant.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant des lots a l'obligation d'entretenir son dispositif d'assainissement conformément aux préconisations techniques du fournisseur de l'équipement, de façon à maintenir le fonctionnement optimal de ce dernier, et devra, à tout moment, être en mesure de justifier la réalisation de cet entretien auprès des services publics compétents ou du syndic de l'association des propriétaires, par la production d'un certificat délivré par un prestataire de service spécialisé. Un contrat d'entretien de la micro-station d'épuration devra obligatoirement être établi annuellement et remis au syndic.

Ce contrat sera transmis à la Mairie par le syndic sur simple demande.

#### 10.5 Eau potable :

- Le Lotissement sera raccordé au réseau public d'eau potable de la Commune de PAITA.

- Le réseau d'eau potable sera construit et aménagé tel que prévu par le plan établi à cet effet en accord avec la Municipalité de PAITA, et dans le respect des règles applicables en la matière.

- Le dispositif obligatoire de lutte contre les incendies sera mis en place conformément aux dispositions imposées par la réglementation et en accord avec les autorités compétentes. Ce dispositif est indiqué sur les plans des réseaux hydrauliques.

- Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place en limite de propriété conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.6 Électricité :

- Le Lotissement sera raccordé au réseau public de distribution d'électricité de la Commune de PAITA.

- Le réseau électrique sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, et dans le respect des règles applicables en la matière.

- Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place par le Lotisseur en limite de propriété, et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le dispositif relatif à l'éclairage public sera mis en place.

#### 10.7 Téléphone :

- Le Lotissement sera raccordé au réseau public de distribution téléphonique de l'Office des Postes et Télécommunications.

- Ce réseau sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, en accord avec l'Office des Postes et Télécommunications, et dans le respect des règles applicables en la matière.

- Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place par le Lotisseur en limite de propriété, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.8 Obligations des futurs acquéreurs et propriétaires des lots :

- Tous les équipements des branchements et raccordements aux réseaux mis en place par le Lotisseur, seront à la charge et aux frais exclusifs des futurs propriétaires.

- Tous les raccordements aux habitations, et constructions autorisées, (équipements publics, bâtiments techniques etc...), seront construits enterrés à l'intérieur de chacun des lots. Aucune installation aérienne ne sera autorisée ni tolérée.

- Les acquéreurs et futurs propriétaires des lots devront respecter les installations mises en place par le Lotisseur. Ils seront tenus pour responsables des détériorations dûment constatées et causées par eux.

- L'installation de tout appareil dangereux incommode ou insalubre, classé ou non classé, susceptible de troubler ou de gêner le voisinage par suite de bruits, vibrations, parasites électriques, poussière, odeurs ou toute autre matière est strictement interdite.

- Les travaux réalisés à l'aide d'engins ou appareils équipés de moteurs thermiques ou électriques bruyants, tels que tondeuses à gazon, motoculteurs, tronçonneuses, débroussailleuses, perceuses, bétonnières, scies, raboteuses, ponceuses etc, susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, sont interdits :

- . Les jours ouvrables avant 6h 00 et après 19h 00.
- . Les dimanches et jours fériés en totalité.
- . Dans les créneaux horaires des arrêtés municipaux.

- L'élevage est interdit sur le lotissement.

- Les antennes de télécommunication ne devront pas dépasser le niveau supérieur de toiture.

- Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- . pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- . pour les panneaux dits de chantier.

Chaque propriétaire devra apposer, en bordure de son lot, une plaque visible de la voie le desservant portant le numéro de la propriété sur cette voie. Ces plaques pourront être d'un modèle uniforme si cette disposition est adoptée par l'association syndicale.

- Les ordures ménagères seront collectées par les soins de la Municipalité de Paita.

A cette intention, il est fait obligation pour les propriétaires et locataires des lots de souscrire un abonnement conformément aux règlements relatifs à l'organisation et à la taxe de collecte des ordures ménagères.

Sous réserve de prescriptions municipales particulières, les poubelles et récipients à ordures devront être étanches, non métalliques et à couvercle.

En dehors des heures réservées à la collecte des ordures ménagères, les poubelles ne devront pas séjourner sur la voie publique et devront être entreposées en des endroits non visibles desdites voies.

Les autres ordures feront obligatoirement l'objet d'un contrat privé de collecte, à la charge de l'acquéreur.



- Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur lot auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. Ils assureront, le cas échéant et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

#### CHAPITRE IV DISPOSITIONS AFFÉRANTES AUX DOCUMENTS CADASTRAUX ET TOPOGRAPHIQUES A ETABLIR PAR LE GEOMETRE-EXPERT DU LOTISSEMENT

##### **ARTICLE 11 : NOMINATION DU GÉOMÈTRE-EXPERT DU LOTISSEMENT**

###### **11.1 Réglementation en vigueur :**

Conformément à la réglementation en vigueur, l'ensemble de la réalisation des documents fonciers, nécessaires à la rédaction des actes notariés des ventes des lots, nécessite les services d'un Géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie.

###### **11.2 Nomination du Géomètre-expert du Lotissement :**

a) De convention expresse en vertu du présent Cahier des Charges, le Géomètre-expert désigné par le Lotisseur est le Cabinet **THEOME**, Géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie. Le Géomètre-expert est chargé d'établir sous sa propre responsabilité les documents fonciers et topographiques décrits ci-dessous.

b) Tant qu'il exercera sa profession, le Cabinet **THEOME**, sera le seul Géomètre-expert habilité à établir les documents définis au §11.3 ci-dessous.

c) En cas de cessation d'activité du Géomètre-expert susnommé, la réalisation des documents décrits ci-dessous sera obligatoirement exécutée par un autre Géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie.

###### **11.3 Définition des prestations du Géomètre-expert - Mesurage et bornage :**

###### **a) Mesurage et bornage des lots :**

Le Lotisseur fera procéder au mesurage et au bornage des lots par le Cabinet **THEOME**, géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie susnommé.

###### **b) Plan cadastral individuel :**

Un plan cadastral individuel de chaque lot, accompagné de la désignation correspondante définissant les limites et la contenance la plus exacte, sera dressé par ledit géomètre-expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Les honoraires relatifs aux documents fonciers ci-dessus prévus seront à la charge exclusive du Lotisseur. L'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier son plan et le bornage de son lot.

###### **c) Plan topographique d'état des lieux :**

Dans le cas où le permis de construire nécessiterait un lever précis d'état des lieux, ce travail devra être sollicité par l'acquéreur auprès du géomètre ci-dessus désigné et au frais de l'acquéreur.

#### CHAPITRE V CONDITIONS GENERALES DES VENTES

##### **ARTICLE 12 : RÉALISATION DES VENTES PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE**

###### **12.1 Réalisation des actes de vente :**

a) Les ventes s'effectueront devant Notaires exclusivement.

b) Dans un souci de bonne coordination des ventes, le vendeur se fera représenter par l'office notarial à NOUMEA, qui interviendra en participation dans tous les actes de vente. Eventuellement, l'acquéreur pourra choisir son notaire.

c) Les ventes et cessions des terrains destinés aux collectivités publiques, pourront être constatées à la demande des intéressés, par des actes établis dans la forme notariée ou administrative au choix et aux frais exclusifs des collectivités bénéficiaires, quelles que soient les conditions de cession, gratuites ou non.

###### **12.2 Entrée en jouissance :**

a) L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le lot vendu étant libre de toute location ou occupation.

b) Le Lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu du jour de la signature de l'acte authentique de vente, sauf conditions spéciales qui seront stipulées dans ledit acte.

c) Le lotisseur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

##### **ARTICLE 13 : GARANTIE**

a) Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés, ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister, ou de l'effet de tous retranchements à subir par voie d'alignement ou autrement, ou pour quelque autre cause que ce soit, comme aussi pour erreur ou insuffisance dans la désignation ou l'origine de propriété ou pour toute autre cause.

b) La contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée au plan et acte après délimitation par le géomètre-expert agréé du Lotissement, sera garantie aux acquéreurs selon les normes et tolérances admises.

c) Si, par suite d'une insuffisance de contenance de plus de 1/20<sup>ème</sup> exclusivement, des réclamations se produisaient, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de la vente indiqué dans le contrat serait diminué proportionnellement à la différence réellement existante au-delà de 1/20<sup>ème</sup>.

#### **ARTICLE 14 : MESURAGE ET BORNAGE - PLAN OBLIGATOIRE JOINT AUX ACTES DE VENTE**

##### **14.1. Mesurage et bornage des lots :**

Le Lotisseur fera procéder à ses frais, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, au mesurage et au bornage des lots par le Cabinet **THEOME**, géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie susnommé et désigné par le Lotisseur.

##### **14.2. Plan obligatoire joint aux actes de vente :**

Un Plan cadastral individuel de chaque lot, accompagné de la désignation correspondante tel que décrit à l'article 11, §11.3, b) ci-dessus, sera dressé par le géomètre-expert susnommé, et obligatoirement annexé à l'acte de vente.

#### **ARTICLE 15 : SERVITUDES**

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les lots vendus sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi, comme aussi, sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs du Senatus Consulte du 7 juillet 1856.

#### **ARTICLE 16 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature, auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

#### **ARTICLE 17 : PAIEMENT DU PRIX**

Toutes les modalités de paiement du prix seront déterminées dans chaque acte de vente

#### **ARTICLE 18 : RÉSERVE DE PRIVILÈGE - ACTION RÉSOLUTOIRE**

Si le vendeur était amené à différer le paiement du prix, indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix principal, intérêts, frais et accessoires, et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente et ce, par privilège spécial expressément réservé au vendeur.

#### **ARTICLE 19 : SOLIDARITÉ**

Si plusieurs personnes, physiques ou morales, se rendaient acquéreurs d'un même lot, il y aura solidarité entre elles, et les droits et actions, tant personnels que réels du vendeur, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de ses héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tout command qu'ils se seraient substitués.

#### **ARTICLE 20 : TRANSCRIPTION**

##### **20.1 Acte de vente:**

Chaque vente de lot sera transcrite à la diligence du notaire rédacteur, et aux frais de l'acquéreur au Service chargé de la publicité foncière de NOUMÉA.

##### **20.2 Inscriptions hypothécaires :**

S'il est révélé des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble vendu, le vendeur s'oblige à en rapporter, à ses frais, mainlevées et certificats de radiation, à première demande de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 21 : DÉCLARATION**

Le comparant ès qualité fait les déclarations suivantes :

a) La Société dénommée « **LA PLAINE DES AMOUREUX** » qu'il représente est un être moral de nationalité française non assujetti à hypothèque légale.

b) Elle n'est pas et n'a jamais été en état de déconfiture, de liquidation et redressement judiciaires ni de cessation de paiement.

c) D'une manière générale, elle n'est atteinte d'aucune cause d'incapacité légale ou contractuelle de nature à la priver du droit de s'obliger ou de disposer librement de ses biens.

#### **ARTICLE 22 : FRAIS ET HONORAIRES**

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, l'acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de prix, les frais, droits et honoraires relatifs à ce contrat d'acquisition et, s'il y a lieu, le coût d'une copie exécutoire pour le vendeur.

#### **ARTICLE 23 : ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et des contrats d'acquisition, le comparant ès qualités élit domicile à

Dans leur contrat d'acquisition, les acquéreurs devront élire domicile dans un lieu quelconque du Territoire, et faute par eux de le faire, ce domicile sera élu de plein droit, en l'office notarial choisi.

### **CHAPITRE VI DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES LOTS**

#### **ARTICLE 24 : DESTINATION DES LOTS**

a) Le lotissement comprend :

- 97 lots réservés à l'habitat résidentiel individuel unifamiliale.
- 2 lots réservés à l'habitation et / ou une activité de profession commerciale ou libérale ou crèche et garde d'enfant, ou tout établissement pour personnes âgées (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, Maison de retraite, Résidence seigneuriale...).
- 3 lots de voirie
- 2 lots de transformateur
- 3 lots d'espace verts
- 2 lots de bassin
- 1 lot de servitude publique
- 2 lots AEP Grand Tuyau

N° de Lot	Surfaces	Destination
1	64a 19ca	Lot à bâtir
2	20a 44ca	Lot à bâtir
3	15a 02ca	Lot à bâtir
4	15a 22ca	Lot à bâtir
5	18a 89ca	Lot à bâtir
6	31a 02ca	Lot à bâtir
7	21a 17ca	Lot à bâtir
8	18a 44ca	Lot à bâtir
9	16a 45ca	Lot à bâtir
10	16a 45ca	Lot à bâtir
11	16a 45ca	Lot à bâtir
12	16a 01ca	Lot à bâtir
13	15a 70ca	Lot à bâtir
14	15a 70ca	Lot à bâtir
15	15a 70ca	Lot à bâtir
16	15a 70ca	Lot à bâtir
17	15a 70ca	Lot à bâtir
18	15a 70ca	Lot à bâtir
19	15a 70ca	Lot à bâtir
20	15a 23ca	Lot à bâtir
21	17a 27ca	Lot à bâtir
22	16a 96ca	Lot à bâtir
23	15a 54ca	Lot à bâtir
24	15a 28ca	Lot à bâtir
25	15a 17ca	Lot à bâtir
26	15a 02ca	Lot à bâtir
27	15a 83ca	Lot à bâtir
28	15a 43ca	Lot à bâtir
29	15a 43ca	Lot à bâtir
30	16a 28ca	Lot à bâtir
31	15a 27ca	Lot à bâtir
32	17a 67ca	Lot à bâtir
33	16a 79ca	Lot à bâtir
34	15a 61ca	Lot à bâtir
35	18a 14ca	Lot à bâtir
36	17a 91ca	Lot à bâtir
37	19a 72ca	Lot à bâtir
38	16a 23ca	Lot à bâtir
39	16a 04ca	Lot à bâtir
40	17a 36ca	Lot à bâtir
41	27a 23ca	Lot à bâtir
42	22a 24ca	Lot à bâtir
43	15a 05ca	Lot à bâtir
44	16a 71ca	Lot à bâtir
45	21a 39ca	Lot à bâtir
46	37a 47ca	Lot à bâtir
47	19a 59ca	Lot à bâtir
48	19a 59ca	Lot à bâtir
49	19a 57ca	Lot à bâtir
50	19a 69ca	Lot à bâtir
51	19a 69ca	Lot à bâtir
52	17a 48ca	Lot à bâtir
53	17a 73ca	Lot à bâtir
54	15a 14ca	Lot à bâtir
55	16a 30ca	Lot à bâtir
56	15a 18ca	Lot à bâtir
57	15a 18ca	Lot à bâtir
58	17a 00ca	Lot à bâtir
59	16a 97ca	Lot à bâtir
60	19a 69ca	Lot à bâtir

61	19a 69ca	Lot à bâtir
62	19a 61ca	Lot à bâtir
63	16a 63ca	Lot à bâtir
64	16a 63ca	Lot à bâtir
65	15a 53ca	Lot à bâtir
66	18a 75ca	Lot à bâtir
67	18a 71ca	Lot à bâtir
68	16a 80ca	Lot à bâtir
69	16a 80ca	Lot à bâtir
70	16a 80ca	Lot à bâtir
71	16a 80ca	Lot à bâtir
72	16a 80ca	Lot à bâtir
73	15a 29ca	Lot à bâtir
74	15a 29ca	Lot à bâtir
75	15a 29ca	Lot à bâtir
76	15a 29ca	Lot à bâtir
77	15a 29ca	Lot à bâtir
78	15a 04ca	Lot à bâtir
79	42a 15ca	Lot à bâtir
80	34a 04ca	Lot à bâtir
81	86a 65ca	Lot à bâtir
82	83a 87ca	Lot à bâtir
83	36a 70ca	Lot à bâtir
84	17a 07ca	Lot à bâtir
85	17a 07ca	Lot à bâtir
86	17a 07ca	Lot à bâtir
87	15a 28ca	Lot à bâtir
88	15a 28ca	Lot à bâtir
89	15a 28ca	Lot à bâtir
90	15a 28ca	Lot à bâtir
91	15a 27ca	Lot à bâtir
92	16a 08ca	Lot à bâtir
93	16a 08ca	Lot à bâtir
94	16a 08ca	Lot à bâtir
95	16a 08ca	Lot à bâtir
96	16a 08ca	Lot à bâtir
97	16a 08ca	Lot à bâtir
98	1ha 01a 63ca	Lot commercial
99	47a 83ca	Lot commercial
100	1ha 83a 06ca	Lot d'espace vert
101	78a 94ca	Lot d'espace vert
102	18a 43ca	Lot d'espace vert
103	1ha 74a 15ca	Lot de voirie public
104	47a 03ca	Lot de voirie public
105	22a 38ca	Lot de voirie public
106	05a 55ca	Lot de servitude publique
107	48a 84ca	Lot de bassin
108	47a 41ca	Lot de bassin
109	36ca	Lot de transformateur
110	36ca	Lot de transformateur
111	48a 63ca	Lot AEP Grand Tuyau
112	53a 67ca	Lot AEP Grand Tuyau

b) Constructions et aménagements admis sur les lots constitués :

Le lotissement comprend 112 lots numérotés de 1 à 112.

Cette numérotation comprend l'ensemble des lots créés, y compris ceux qui sont destinés aux équipements communs ou publics, à la voirie, aux espaces verts, aux servitudes publiques, aux transformateurs d'électricité etc.

Le nombre de lots réservés à la propriété privée est réparti comme suit :

- 97 lots sont réservés à l'habitat résidentiel individuel unifamilial,
- 2 lots réservés à l'habitation et / ou une activité de profession commerciale ou libérale ou crèche et garde d'enfant, ou tout établissement pour personnes âgées (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, Maison de retraite, Résidence seigneuriale...).

c) Les surfaces des lots réservés à l'habitat individuel varient en moyenne de 15 ares minimum à 20 ares environ, avec certains lots de superficie plus importante.

**Il est formellement interdit d'édifier des locaux à usage industriel ou artisanal. Sont interdites les activités classées au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que les débits de boissons et les magasins d'alimentation.**

d) Les lots constitués sont strictement destinés à recevoir les types de constructions suivants :

Lots numérotés de 1 à 97 : lots d'habitation

- Une seule villa unifamiliale est autorisée par parcelle.
- Les terrassements, si nécessaire, destinés à recevoir les constructions, devront être exécutés conformément aux clauses et conditions prévues à l'article 25 du présent cahier des charges.

- La construction d'un « faré » de piscine, à raison d'une unité par villa construite, est autorisée dans la limite maximale de 30 mètres carrés de couverture et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout.

La couverture de ce « faré » sera aménagée avec les matériaux autorisés pour les toitures des constructions tel que définis à l'article 13 du Règlement du lotissement.

Les groupes des climatiseurs installés sur les façades des constructions ne sont tolérés qu'à la condition exclusive d'être correctement cachés par des éléments s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

- Chaque lot devra disposer sur son foncier d'au moins deux emplacements de stationnement privatifs pour véhicules automobiles. (5 mètres x 2,50 mètres minimum par véhicule). Les espaces de circulation devront permettre les manœuvres sans recul sur la voie publique.

Lots numérotés 98 et 99 : lots d'habitation pouvant être destinés à l'exercice d'une activité de profession commerciale ou libérale ou crèche et garde d'enfant, ou tout établissement pour personnes âgées (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, Maison de retraite, Résidence seigneuriale...)

Conformément à l'Article 24 du présent Cahier des Charges, ne sont autorisés que les habitations unifamiliales et/ou l'exercice d'une activité de profession commerciale ou libérale ou crèche et garde d'enfant, ou tout établissement pour personnes âgées (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, Maison de retraite, Résidence seigneuriale...).

Dans le cadre de la réalisation de constructions à usage d'habitation résidentielle individuelle unifamiliale et à usage de profession commerciale ou libérale ou crèche et garde d'enfant, ou tout établissement pour personnes âgées (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, Maison de retraite, Résidence seigneuriale...), les bâtiments devront obligatoirement être contigus.

Les terrassements, si nécessaire, destinés à recevoir les constructions, devront être exécutés conformément aux clauses et conditions prévues à l'article 25 du présent cahier des charges.

La construction d'un « faré » de piscine, à raison d'une unité par villa construite, est autorisée dans la limite maximale de 30 mètres carrés de couverture et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout.

La couverture de ce « faré » sera aménagée avec les matériaux autorisés pour les toitures des constructions tel que définis à l'article 13 du Règlement du lotissement.

Les groupes des climatiseurs installés sur les façades des constructions ne sont tolérés qu'à la condition exclusive d'être correctement cachés par des éléments s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

Chaque lot devra disposer sur son foncier de places de stationnements privatifs pour véhicules automobiles, en respect des dispositions prévues au Règlement du lotissement.

Autres lots :

a) Ces lots seront affectés aux équipements communs, aux espaces aménagés, publics, ou à la voirie...etc.

b) Tout aménagement dans un autre but y est strictement interdit.

**Nota :** Seules les voiries, et les servitudes publiques sont prévues d'être incorporées au domaine public de la collectivité. Cette transition sera gratuite sans qu'aucun acquéreur n'ait le droit de s'y opposer.

**CHAPITRE VII  
DISPOSITIONS AFFERANTES AUX TERRASSEMENTS FUTURS**

**ARTICLE 25 : REGLEMENTATION EN VIGUEUR – RAPPEL – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Conformément à la réglementation en vigueur, les terrassements des lots ne pourront être effectués qu'après l'obtention du permis de construire. L'exécution de terrassements par anticipation, de quelque nature et d'importance qu'ils soient, est strictement interdite.

Les talus seront réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Pour la réalisation de terrassement d'une hauteur dépassant 3 mètres, une étude géotechnique s'avèrera nécessaire pour assurer une bonne stabilisation des sols.

Chaque propriétaire aura l'obligation de mettre en place sur les pentes des talus et sur les redans, des plantations ornementales adaptées de petites futaies. Les arbres de hautes futaies étant exclus afin de préserver au maximum la stabilité des talus et redans.

Les propriétaires des lots amont aux voiries du lotissement devront impérativement gérer les écoulements des eaux pluviales des terrassements effectués sur leur parcelle.

Les propriétaires de lot ayant entamé et/ou achevé leurs travaux de terrassement, seront personnellement responsables de l'entretien des voiries du

lotissement en cas d'éboulis, dépôts de fines, dépôts de boues résultant desdits terrassements et ce dès la phase chantier.

Dès la constatation de ces dommages, il sera adressé par le lotisseur ou par le Président de l'association syndicale une mise en demeure d'effectuer les travaux et ce par lettre recommandée avec accusé de réception. Les propriétaires concernés devront entreprendre les travaux de nettoyage dans un délai de HUIT (08) jours à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre émargement.

Chaque propriétaire a l'obligation de gérer ses eaux pluviales dès la phase de chantier afin d'éviter toute conséquence préjudiciable au lotissement dans son ensemble.

Une pénalité de VINGT MILLE FRANCS (20 000 F CFP) par jour calendaire, au bénéfice de l'association syndicale, sera applicable à compter du neuvième (9<sup>ème</sup>) jour suivant la réception de l'envoi recommandé.

Chaque propriétaire a le devoir d'informer son entreprise de terrassement et son entreprise de constructions des contraintes ci-dessus énoncées.

#### **TERRASSEMENTS ET TALUS :**

Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblai ou en remblai, s'ils dépassent 3 mètres de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales de 2 mètres de largeur minimum.

Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 1,00 mètre doit être préservée en limite de propriété.

Lorsque le projet :

- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur est au moins égale à 3,00 mètres,
- menace la stabilité du fonds concerné par la demande, ou des fonds voisins, une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent.

L'autorisation de construire prendra en compte les dispositions techniques, qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds et des fonds voisins. L'étude sera obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès-verbal de réception attestant la bonne exécution des dispositions précitées sera établi par l'organisme compétent et exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

### **CHAPITRE VIII DISPOSITIONS AFFECTANT AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET A LEURS DEPENSES**

#### **ARTICLE 26 : ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

##### **26.1 Description des équipements communs:**

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, savoir:

- Les voies de desserte,
- Les installations comprises à l'intérieur des servitudes publiques et privées,
- Les réseaux d'assainissement (eaux pluviales et usées),
- Les réseaux divers d'eau, d'électricité, de télécommunication,

Le tout ainsi que lesdits équipements communs internes au lotissement sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir.

#### **26.2 Destination des équipements communs:**

a) Seules les voiries, les servitudes publiques sont prévues d'être incorporées au domaine public de la collectivité.

Le Lotisseur, le Syndicat du Lotissement, les propriétaires et les locataires du Lotissement, seront tenus d'en faire remise gratuite, sans que quiconque ait le droit de s'y opposer. Jusque-là, le Syndicat du Lotissement sera tenu d'assurer l'entretien des ouvrages.

b) A défaut d'être incorporés au Domaine Public, ils deviendront la propriété du Syndicat des Propriétaires. Cette transmission sera gratuite sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

c) Tant que les équipements communs ne seront pas incorporés au Domaine Public, ils resteront absolument privés.

#### **ARTICLE 27 : CREATION ET RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

a) La création et la réalisation des équipements communs ci-dessus sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir que de cette autorisation elle-même, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes les autres.

b) La réalisation éventuelle par tranches du lotissement et des travaux d'aménagement le concernant s'effectuera le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant des mêmes dossiers et autorisations, et suivant les prescriptions prévues par les textes en vigueur réglementant les lotissements dans la Province Sud de la Nouvelle-Calédonie.

c) Le rappel de cette division en tranches ne préjuge cependant pas de la décision de la réalisation du lotissement sous cette forme. Seule l'autorisation de lotir déterminera effectivement s'il y a division en tranches ou non et, dans l'affirmative, l'importance de chacune de celles-ci et, le cas échéant, les délais impartis pour leur réalisation respective.

#### **ARTICLE 28 : OBLIGATIONS DU LOTISSEUR À L'ÉGARD DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

a) Le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la demande d'autorisation de lotir et par cette autorisation elle-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

b) Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder, pour les uns ou les autres des travaux à exécuter, aux ajustements rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.

c) Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur, pris en sa qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des constructeurs d'ouvrages, de



la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

d) Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et, le cas échéant, de ses constructeurs d'ouvrages, ne pourront être exercées que par le Syndicat constitué entre les attributaires de lots, que celui-ci soit ou non propriétaire des équipements internes du lotissement.

À cet effet, le Syndicat est dès à présent subrogé par le lotisseur dans tous ses droits et actions à l'encontre des constructeurs d'ouvrages.

#### **ARTICLE 29 : PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET RISQUES LES CONCERNANT**

a) Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun, définis par le dossier et, plus particulièrement, par le Règlement du Lotissement.

b) Avant que le transfert de la propriété de ces parcelles et équipements à usage commun soit réalisé au profit du Syndicat, les risques de quelque nature que ce soit les concernant sont assumés par le lotisseur.

c) Néanmoins, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

#### **ARTICLE 30 : CONTRIBUTIONS DES PROPRIÉTAIRES AUX CHARGES AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

a) À compter du transfert des parcelles et équipements communs du lotissement au Syndicat, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par le Syndicat dans les conditions ci-après et suivant les prescriptions particulières prévues dans ses statuts.

b) Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.

c) Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition qui complète celle de l'article 30 (b) qui précède est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux parcelles et équipements communs avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

c) Les entrées charretières seront bétonnées.

Une seule entrée charretière sera autorisée par lot (sauf autorisation municipale contraire).

Les entrées charretières auront une largeur de 4 mètres maximum au droit de chaque parcelle et chaque propriétaire devra veiller à conduire ses travaux de construction (villa, VRD, murs séparatifs, barrière, etc.) et de réalisation de l'entrée

charretière dans le respect des accotements et tout particulièrement des revêtements et des bordures.

Chaque entrée charretière sera signalée par une interruption, au droit de l'entrée, du marquage au sol des places de stationnement de la voirie. Deux bandes continues, perpendiculaires à l'accotement, et au regard du bateau d'entrée, compléteront l'interruption du marquage au sol.

Une attention particulière devra être apportée à l'utilisation des accotements sur lesquels le dépôt de containers de chantiers est interdit quelle qu'en soit la cause. Tous les matériaux et matériels de chantier seront stockés sur les lots privatifs que ce soit avant ou après la réception du lotissement.

### **CHAPITRE IX DISPOSITIONS AFFECTANT AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION DES FUTURS PROPRIÉTAIRES**

#### **ARTICLE 31 : RÉALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Sans préjudice de toutes réglementations modificatives et complémentaires que le Lotisseur se réserve d'édicter, les prescriptions ci-après s'imposeront à tout propriétaire de lot, de même qu'à ceux que le Lotisseur pourra autoriser à utiliser la voirie.

##### **31.1 Rappel de l'obligation du Permis de Construire :**

a) Les futurs acquéreurs et propriétaires des lots devront s'assurer que les concepteurs de leurs constructions et aménagements sont bien habilités, conformément à la réglementation en vigueur, à réaliser les plans et documents destinés à la demande de permis de construire. Aucune dérogation ne sera autorisée ni tolérée.

b) Chaque propriétaire construit, quand il l'entend à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, et après avoir impérativement obtenu un permis de construire conformément à la réglementation en vigueur.

c) Toutes les futures constructions, terrassements et aménagements de quelque nature et quelque importance qu'ils soient ne pourront être commencés et édifiés que si le propriétaire du ou des lots, a obtenu le permis de construire.

Toutefois, le lotisseur pourra, s'il le juge utile, délivrer à l'acquéreur, conformément à la réglementation en vigueur, un certificat lui permettant d'obtenir son permis de construire au plus tôt six mois précédant la date fixée, par tranche, par l'arrêté autorisant les ventes par anticipation pour mettre à disposition les sommes nécessaires au financement des travaux dans le cadre de la garantie d'achèvement.

##### **31.2 Début des constructions et des travaux autorisés sur les lots:**

Il sera loisible au LOTISSEUR, mais sans que cela puisse lui être imposé par l'ACQUEREUR, de délivrer un certificat conformément à la réglementation en vigueur, compte tenu de ce que l'ACQUEREUR a la faculté d'obtenir son permis de construire au plus tôt, SIX mois avant la date prévue pour l'obtention du certificat de conformité.

Précision étant ici faite par le LOTISSEUR que les services de l'urbanisme compétents ne délivreront les permis de construire sur les lots avant délivrance du certificat de conformité que lorsque le LOTISSEUR aura fourni auxdits services, le

certificat auquel il est fait référence ci-dessus et l'engagement du LOTISSEUR d'achever les travaux dans un délai maximum de SIX mois.

En tout état de cause, le LOTISSEUR informe l'ACQUEREUR qu'il ne pourra en aucun cas commencer les travaux, de quelque nature qu'ils soient, avant l'obtention du certificat de conformité de la tranche de lotissement concernée, sauf pour le cas où le LOTISSEUR lui en donnerait l'autorisation expresse et par écrit.

Le LOTISSEUR sera seul juge de l'opportunité d'autoriser ce démarrage des travaux, en appréciant leur incidence sur les travaux en cours d'aménagement et de viabilisation du lotissement, l'exécution et l'achèvement de ces derniers étant une priorité pour le VENDEUR eu égard à ses propres engagements envers l'ensemble des acquéreurs du lotissement.

L'ACQUEREUR s'oblige expressément à requérir cette autorisation écrite préalable ; si au mépris de cette clause, il entame et continue ses travaux de construction, il devra verser au VENDEUR, à titre de pénalités et/ou dommages et intérêts, une astreinte convenue dès à présent comme contractuelle et définitive de CINQUANTE MILLE FRANCS CFP (50.000 F CFP) par jour, les parties attribuant compétence à Monsieur le Juge des référés civils pour constater, prononcer et liquider cette astreinte.

Nonobstant cette pénalité, le contrevenant est susceptible de poursuites pour non observation de la réglementation en vigueur.

En outre, si le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à entreprendre ses travaux de construction, ledit ACQUEREUR devra impérativement :

- d'une part, donner toutes instructions utiles à son entrepreneur afin de ne pas dégrader en aucune manière et de quelque façon que ce soit, les travaux alors en cours du lotissement, sous toutes les peines de droit ;
- se pouvoir personnellement en fourniture d'eau et d'électricité nécessaire à l'édification sur son lot, sans faire appel au LOTISSEUR et sans que celui-ci puisse être inquiété ou recherché en quoi que ce soit à ce sujet.

#### **ARTICLE 32 : SUJÉTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

a) Les accessoires des toitures (arêtières, gouttières, solins etc..) seront obligatoirement de la même couleur que les matériaux choisis pour la couverture des toits.

La couleur des festons sera choisie de manière à rester en harmonie avec la couleur de la toiture définie à l'article 13-2 du règlement.

Les toitures en bardeaux ou shingles bois sont autorisées (la teinte naturelle doit être obligatoirement conservée).

b) Les débords des toitures seront, au minimum de 20 centimètres.

c) Sur chaque lot de terrain ne pourront être édifiées que les constructions admises et autorisées selon les clauses et conditions du Règlement du Lotissement.

d) Lors de la réalisation des constructions, les propriétaires de lots devront se conformer à toute réglementation de police et d'hygiène applicables sur la Commune de PAITA, au même titre que si les voies du Lotissement étaient déjà des voies publiques.

e) Sont par ailleurs formellement prohibées toutes constructions précaires et toute mise en place ou stationnement sur les parties non bâties, de caravanes, ou d'abri de jardin en dur, même à titre temporaire, à l'exception d'abris de chantier pendant la seule durée de la construction principale.

f) **Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures, les servitudes publiques et privées, les voies hors ou du lotissement, et sur tous les autres lots créés quelle que soit leur destination. Il doit en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.**

g) Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvrier, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

h) Chaque propriétaire devra avertir ses entrepreneurs dans les contrats passés avec eux, qu'ils devront s'engager à respecter les directives imposées par le Lotisseur ou le Syndicat pour préserver les installations existantes et la qualité du Lotissement pendant la durée des travaux.

**Le propriétaire sera tenu pour responsable des dégâts, infractions et préjudices causés par les entreprises qu'il aura choisies, ainsi que de leurs conséquences pécuniaires.**

Chaque propriétaire de lot devra constamment assurer l'exécution de cette clause, en ce qui concerne la portion de voie bordant ce lot. Il devra tenir sa façade, sa clôture, et la portion de voie, située au droit de son lot dont le nettoyage lui incombe, en constant état de propreté et de bon entretien à ses frais.

i) Les véhicules automobiles et engins motorisés pourront stationner uniquement sur les chaussées des voies et les accotements de telle façon que la circulation piétonne et motorisée ne soit aucunement gênée.

j) **Tous engins munis de chenilles dont l'utilisation serait nécessitée par l'exécution de travaux à l'intérieur du périmètre du Lotissement, devront être transportés par des véhicules spéciaux montés sur pneumatiques et débarqués à l'intérieur des lots concernés. La circulation des engins sur chenilles sur les voies, les accotements, trottoirs et servitudes publiques du Lotissement est formellement interdite.**

k) La circulation des voitures non suspendues, mêmes légères, sera interdite.

l) **Si par suite de travaux, constructions, transports de matériaux ou autres causes prévues ou non prévues, un propriétaire de lot, son entrepreneur, ses employés, clients et visiteurs causaient des dégradations aux voies, espaces communs, installations et accessoires, il serait tenu de faire remettre en état immédiatement et à ses frais, les parties ainsi détériorées (rappel article 30c ; entrées charretières).**

m) Il est interdit de gâcher du mortier sur les voies et servitudes du lotissement.

n) **Les voies et trottoirs devront toujours être tenus libres et en parfait état de propreté sur tout leur parcours. Il ne pourra, sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt de matériaux, marchandises, immondices, détritiques ou objets quelconques.**

o) Le stationnement des remorques, de quelque nature qu'elles soient, et notamment à bateaux et/ou destinées à d'autres engins, est formellement prohibé sur l'ensemble des voies, espaces communs et publics du Lotissement.

p) Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et du Syndicat, de réparer tous désordres créés par ses travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

q) Les portes piétonnes et les portails voitures sur rues seront construits avec les mêmes matériaux que ceux qui auront été utilisés pour les clôtures, ou, lorsque les clôtures auront été réalisées par des haies vives, conformément à l'article 13.4.B/ du Règlement du lotissement.

r) Les clôtures séparatives des lots seront obligatoires et constituées, au minimum, par un grillage plastifié de teinte verte, soutenu par des piquets métalliques peints en vert ou noir et plantés en terre ou éventuellement sur un mur bahut de 20 cm, éventuellement doublés de haies vives, ou par les matériaux prévus pour les clôtures sur rue, le tout dans le respect des hauteurs maximales indiquées à l'article 13.4.A/ et B/ du Règlement du lotissement.

s) Afin de minimiser les terrassements, dans le cas de terrains en pente, les constructions seront de préférence réalisées, tout ou partie en fonction des pentes, sur pilotis.

Pour limiter l'impact des pilotis dans le paysage, il sera souhaitable qu'ils soient placés en retrait du nu de la façade, et un écran végétal sera mis en place en façade des pilotis lorsque ceux-ci auront une hauteur supérieure à 1,70 m.

L'adaptation de construction à la topographie peut également être recherchée à travers la fragmentation et l'échelonnement du volume de construction, en travaillant notamment les espaces annexes au logement (balcons, loggias, terrasses, decks, etc.).

Veiller en outre à préserver les vues des constructions environnantes (limiter les vis-à-vis) : positionnement, orientation, ouverture, végétalisation, etc.

#### **ARTICLE 33 : ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être régulièrement vernis ou peints, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon ce qui sera décidé par le Syndicat, lequel prendra en considération tous éléments d'appréciation pour établir la périodicité.

### **CHAPITRE X DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE 34 : RÈGLEMENTS SANITAIRES**

Le Lotissement est soumis aux règlements Territoriaux et Municipaux relatifs à l'Hygiène Publique. Les futurs acquéreurs, propriétaires et locataires des lots devront respecter la réglementation en vigueur à ce sujet.

#### **ARTICLE 35 : ÉCOULEMENT DES EAUX.**

**Il est interdit d'aggraver l'écoulement des eaux de ruissellement ; les lots amonts ne doivent pas alourdir l'obligation que les lots avals ont de recevoir les eaux pluviales provenant du fond supérieur.**

En aucun cas, les eaux usées ménagères en provenance des habitations ne pourront faire l'objet, totalement ou partiellement, d'évacuation sur le terrain ou vers les terrains voisins par canalisations ou tranchées à ciel ouvert.

Elles seront traitées dans le respect de la réglementation prévue à cet effet dans le Règlement de Lotissement.

#### **ARTICLE 36 : ORDURES MÉNAGÈRES**

Les ordures ménagères seront collectées par les soins de la Municipalité de PAITA. A cette intention, il est fait obligation pour les propriétaires et locataires des lots de souscrire un abonnement conformément aux règlements relatifs à l'organisation et à la taxe de collecte des ordures ménagères.

Les autres ordures feront obligatoirement l'objet d'un contrat privé de collecte, à la charge de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 37 : ARBRES ET PLANTATIONS**

##### **37.1 Généralités:**

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre et tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est la cause.

##### **37.2 Plantations :**

a) Les haies devront être régulièrement entretenues et taillées par les propriétaires des lots. La hauteur des éléments de clôture construits n'excèdera jamais un mètre et quatre-vingt centimètres (1m 80) au-dessus du sol.

b) Pour l'esthétique future de l'ensemble du lotissement, les plantations d'arbres ou arbustes seront obligatoires sur chaque lot en nombre suffisant, mais le choix des essences est laissé à l'initiative individuelle de chaque propriétaire, qui en supportera le coût.

c) Plantations des talus des terrassements autorisés sur les lots.

Les talus, de plus de 3 mètres de hauteur et les redans réalisés et issus des terrassements autorisés conformément à l'article 25 du présent cahier des charges. Ils seront obligatoirement aménagés avec des plantes ornementales adaptées de petites futaies. Sur ces talus et redans, les arbres de hautes futaies seront exclus afin de préserver la stabilité du sol desdits talus et redans.

d) Plantations des murs des clôtures et murs de soutènement obligatoires en limite sur rues.

Tous les murs des clôtures, de soutènement ou bahuts, qui seront en façade sur rue, seront construits sur la limite des rues. Ils seront d'aspects lisses ou enduits seront peints ou agrémentés d'une essence végétale, de type grimpante qui sera plantée aux pieds des murs et du côté de la rue, afin qu'ils en soient recouverts.

e) Plantations des banquettes des murs de soutènement.

Les banquettes des murs de soutènement et des talus, seront aménagées avec des plantes ornementales adaptées.

f) Plantations des murs des clôtures et de soutènement en limite sur rues construits avec des éléments décoratifs.

Tous les murs des clôtures en façades sur rues, de soutènement ou bahuts, construits sur la limite des rues à l'aide d'éléments décoratifs dont l'aspect sera différent du béton traditionnel, comme les briques apparentes, les pierres naturelles, les éléments préfabriqués « gravitaires » de type « Keystone » ou similaire, etc... et ne nécessitant pas d'être peints, sont dispensés de la plantation d'une essence végétale de type grimpante.

### 37.3 Interdiction de plantations:

Les plantations avec poussées radiculaires importantes sont interdites à l'intérieur des servitudes privées prévues à l'intérieur des lots. Cette disposition a pour but d'éviter toutes détériorations des canalisations enterrées dans ces servitudes.

Chaque propriétaire, locataire ou occupant des lots sera tenu pour responsable des éventuelles dégradations qui pourraient survenir à la suite du non-respect de cette clause.

### 37.4 Plantations en mitoyenneté:

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

### 37.5 Obligation d'entretien des plantations:

Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile et échenillées chaque fois qu'il sera nécessaire.

## ARTICLE 38 : ÉTENDAGE ET SÉCHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, sur quelque façade que ce soit de toute construction, endroits visibles des rues, dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret. Sous cette condition, un séchoir extérieur permanent est autorisé.

## ARTICLE 39 : INTERDICTION DE CANISSES

La mise en place de canisses, ou de tout autre accessoire similaire, est strictement interdite sur toutes les façades de toutes les constructions, et notamment les terrasses et balcons.

## ARTICLE 40 : PUBLICITÉ - AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Pour les enseignes commerciales, et après autorisation de la commune
- b) Pour les plaques professionnelles des professions libérales,
- c) Pour les panneaux provisoires indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre. Dans ce cas, le panneau doit être d'aspect fini et rédigé avec des lettres typographiques.
- d) Pour les panneaux dits de chantier.

Cependant, en aucun cas les installations lumineuses ne sont admises.

Les panneaux d'affichage, autorisés en b) et c) ci-dessus, auront pour dimensions maximales : 0,80m x 0,80m.

Il est interdit de louer ou de sous-louer, pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

## ARTICLE 41 : BRUITS

a) En règle générale, les propriétaires, locataires et occupants des lots à quelque titre que ce soit, devront se soumettre et respecter les règlements de ville et de police relatifs à la lutte contre le bruit.

b) Les travaux réalisés à l'aide d'engins ou appareils équipés de moteurs thermiques ou électriques bruyants, tels que tondeuses à gazon, motoculteurs, tronçonneuses, débroussailluses, perceuses, bétonnières, scies, raboteuses, ponceuses etc. susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, sont interdits :

- Les jours ouvrables avant 6h00 et après 19h 00,
- Les dimanches et jours fériés en totalité,
- Dans les créneaux horaires des arrêtés municipaux.

c) L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. À partir de 22 heures, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

d) Les propriétaires et possesseurs à titre quelconque de chiens, chats, et en général de tous animaux domestiques ou apprivoisés sont tenus de prendre toutes mesures propres à empêcher que la tranquillité des habitants du Lotissement ne soit troublée par des hurlements, aboiements ou tous autres cris prolongés de leurs animaux.

e) Les chantiers professionnels, relatifs aux constructions et aménagements divers qui seront réalisés sur l'ensemble du Lotissement, seront soumis aux règlements de la municipalité de PAITA.

## ARTICLE 42 : ANTENNES

a) Sans préjudice de ce qui sera dit au c) ci-dessous, la pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée.

b) Toutefois, si le propriétaire entend installer une antenne dont une des dimensions est supérieure à 2 mètres, accessoires compris, que ce soit sur la maison, sur un arbre, un pylône ou à même le sol, il devra avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du Syndicat, laquelle prendra en considération l'intérêt propre du demandeur et l'intérêt général sur le plan de l'esthétique.

c) Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le Lotisseur ou le Syndicat aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

## ARTICLE 43 : ANIMAUX DOMESTIQUES

Les chiens, les chats et les animaux domestiques seront tolérés, à condition d'être strictement tenus enfermés dans l'enceinte des propriétés et sous réserve du respect par les propriétaires des dispositions prévues sous l'article 41 d) ci-dessus.

#### **ARTICLE 44 : SERVITUDES PRIVÉES D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET USEES ET DE PASSAGE**

a) Les canalisations enterrées et situées à l'intérieur des servitudes privées resteront exclusivement à la charge des utilisateurs, et notamment pour ce qui concerne leur bon fonctionnement et leur entretien. Les frais en résultant seront répartis entre les bénéficiaires, à raison d'une part pour chacun d'eux.

b) Les futurs acquéreurs et propriétaires successifs des lots grevés de ces servitudes supporteront, à titre de servitude réelle et perpétuelle, que leur terrain soit traversé, le long des limites indiquées sur les plans, par une canalisation d'évacuation des eaux pluviales et usées suivant un tracé précisé sur le plan parcellaire et des réseaux hydrauliques.

c) L'assiette de ces servitudes se situe principalement le long des limites des parcelles et les propriétaires, locataires ou occupants des lots concernés, doivent s'abstenir d'y édifier toutes constructions et d'y planter des arbres à développement radicalaire risquant d'atteindre les canalisations et leurs ouvrages annexes.

Toutes détériorations découlant du non-respect de ces prescriptions par les propriétaires ou provenant plus généralement de leurs faits entraîneraient la réparation immédiate du réseau aux frais exclusifs du responsable. Les propriétaires de ces lots devront laisser libre accès sur l'assiette desdites servitudes aux personnes chargées de la vérification et de l'entretien de ces conduites.

Au cas où, par nécessité technique, de nouvelles servitudes d'évacuation des eaux pluviales et usées s'avèreraient indispensables, ou encore au cas où celles ci-dessus définies viendraient à être modifiées dans leur positionnement actuel ou dans leur assiette, les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage desdites canalisations et devront supporter, sans indemnité, les servitudes pouvant en résulter.

#### **ARTICLE 45 : RÉSERVES SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

Le lotisseur se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte des terrains voisins restant lui appartenir, ou appartenant à des tiers substitués ou de ceux que lui-même ou tout tiers substitué pourrait acquérir pour toutes opérations à sa convenance et de quelques sortes qu'elles soient (extension du lotissement, création de nouveaux lotissements ou autres, etc...) sans contrepartie financière et sans qu'il soit nécessaire pour le lotisseur d'en obtenir l'agrément des colotis du lotissement originel. Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs, seront débattues entre ceux-ci et l'association syndicale.

#### **ARTICLE 46 : TENUE GÉNÉRALE**

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

a) Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la fin des travaux.

b) Les décharges d'ordures, de déchets, de matériaux etc..., sont proscrits sur les sols, les voies, les espaces communs et les terrains voisins. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service du nettoyage ou les porter à la décharge publique.

c) La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrières des terrains. Tout élevage d'animaux est interdit sur l'ensemble du lotissement.

d) Le stationnement ponctuel et limité dans le temps des automobiles sur les voies de desserte est toléré. Les acquéreurs de lots devront cependant prévoir et prendre à l'intérieur de leur propriété toutes dispositions nécessaires pour assurer le stationnement et la circulation (y compris pour le retournement) de leurs véhicules, remorques de bateaux ainsi que tout autre matériel ou engin, motorisé ou non, de quelque nature qu'il soit.

#### **ARTICLE 47 : OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE**

Les propriétaires, locataires et occupants des lots à quelque titre que ce soit, sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

Ils assumeront, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

#### **ARTICLE 48 : INFRACTIONS - SANCTIONS - PROCÉDURE JUDICIAIRE - RECOUVREMENTS**

a) Le non-respect du présent Cahier des Charges sera susceptible d'entraîner une action judiciaire à l'encontre de tout contrevenant.

b) Toute infraction aux prescriptions particulières sera sanctionnée comme de droit, après avoir été constatée soit par exploit d'huissier, soit par le Syndic lui-même ou l'un des membres du Conseil Syndical assistés de deux témoins.

c) En outre, dans tous les cas où un propriétaire de lot aura failli à l'une quelconque des obligations lui incombant en vertu des dispositions qui précèdent, le Syndicat ci-après visée pourra, huit (8) jours après sommation restée sans effet, faire procéder aux travaux nécessaires aux frais du propriétaire défaillant et lui en facturer le coût.

d) Toute sommation pourra être faite par le Syndic soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

e) En cas de difficultés, le Syndic est habilité à saisir sans délai le Juge des Référé du Tribunal Civil de Nouméa auquel toutes attributions de compétence sont, d'ores et déjà, données pour qu'il mette fin immédiatement à toutes infractions constatées selon la procédure ci-dessus définie, le tout sous astreinte de vingt mille francs CFP (20.000 F.CFP) par jour de retard dont le montant pourra être modifié périodiquement par l'Assemblée Générale. Ces sommes seront portées au débit du compte des contrevenants dans les livres du Syndic et leur recouvrement sera effectué au même titre que les charges dans les conditions énoncées aux statuts de l'Association Syndicale.

#### **ARTICLE 49 : LITIGES ENTRE ACQUÉREURS**

a) Chaque vente de lot emportera pour le vendeur entier abandon de ses droits au profit de l'acquéreur de façon que tout acquéreur puisse exiger directement des autres acquéreurs, l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles il serait contrevenu.

b) En conséquence, les acquéreurs qui se prétendent lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur, à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur puisse être exigée.



**ARTICLE 50 : RESPONSABILITÉS**

a) Le Lotisseur et le Syndicat n'auront aucune responsabilité en ce qui concerne la surveillance et la conservation des lots vendus du Lotissement, les propriétaires devant pourvoir eux-mêmes comme ils l'entendent, à la garde de leurs propriétés respectives.

b) En outre, le Lotisseur et le Syndicat, sauf les obligations leur incombant en vertu des dispositions expresses du présent cahier des charges, ne pourront jamais être rendus responsables des infractions qui seraient commises par des propriétaires de lots, leurs préposés ou visiteurs, aux prescriptions dudit cahier des charges.

c) Chaque propriétaire de lot devra, si bon lui semble, agir, si le Lotisseur et le Syndicat n'ont pas jugé utile de le faire eux-mêmes, directement contre tout contrevenant, par tous moyens et voies de droit, sans mettre en cause le Lotisseur ni le Syndicat et sans recours contre eux.

d) Dans le cadre du transfert de propriété au syndicat du lotissement de tout ou partie de la voirie des réseaux divers, espaces et ouvrages communs, ce transfert aurait aussi de plein droit pour objet, les droits et obligations correspondants appartenant au lotisseur ou lui incombant en vertu des stipulations du présent Cahier des Charges.

**ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le comparant ès-qualités élit domicile au siège social actuel sus indiqué de la société dénommée « **LA PLAINE DES AMOUREUX** ».

**Fait à NOUMEA**

**Le**

**ANNEXE 7 – ESTIMATION DES DEBITS APRES URBANISATION**

Source : note technique PL – Techni Conseil

PROVINCE SUD  
-----  
PAITA

Sari PLAINE DES AMOUREUX

Lotissement NASSANDOU

ASSAINISSEMENT (EU / EP)

NOTE TECHNIQUE

MAITRISE D'OUVRAGE :	MAITRISE D'ŒUVRE :	
S.A.R.L. « Plaine des amoureux »	<b>TECHNI-CONSEIL</b> 1, rue GAMBETTA - Vallée du Tir Tél. : 26 37 40 / Fax : 28 78 93	16 Octobre 2019

Sommaire

I.	PARAMETRES RETENUS	3
II.	IDENTIFICATION DES BASSINS VERSANTS ET DE LEURS EXUTOIRES	4
2.1	ETAT ACTUEL - ECOULEMENT DANS LES BASSINS VERSANTS DE L'ETAT INITIAL	4
2.2	ETAT FUTUR - TRACE DES VOIERIES, EXUTOIRES ET BASSINS D'ORAGES COMPENSATOIRES	5
2.2.1	DIMENSIONNEMENT DES EXUTOIRES	6
2.2.2	PRE-DIMENSIONNEMENT DES BASSINS D'ORAGES	7
2.2.3	EMPRISE PROJETEE DES BASSINS D'ORAGES	8
A)	BASSIN D'ORAGES – BO A (MINIMUM 1 980 M3)	8
B)	BASSIN D'ORAGES – BO B (MINIMUM 1 130 M3)	8
III.	INCIDENCE AU DROIT DU DOMAINE FLUVIAL	9

I. PARAMETRES RETENUS

Eviter de perturber les écoulements hydrauliques de l'état initial, en n'intervenant pas sur les cours d'eau ou noue existants.

L'assainissement des lots et des voies de circulation sont réalisés par un réseau enterré canalisé, réceptionnant :

- les eaux de ruissellement des chaussées
- les eaux traitées des dispositifs de traitement des eaux usées individuelles.
- Les surfaces imperméables projetées qui sont caractérisées par le revêtement enrobé de la chaussée dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement et ultérieurement par les toitures des futures constructions et aménagements de voies privées.

La présente note a pour objet d'indiquer les débits de pointe pour une période de retour de 10 ans, et le pré-dimensionnement des ouvrages d'évacuation. Elle fait apparaître l'identification des bassins versants à l'état naturel et futur, ainsi que les débits correspondant aux deux états actuel et futur.

Les débits ont été déterminés à partir de la méthode rationnelle.

Valeur des coefficients de ruissellement retenus, selon l'instruction technique de 1977 :

Z O N E S	sol		facteur de pente plat < 1% > 7%
	léger (1)	lourd (2)	
centre de quartier urbain	0.75	0.80	0.95
centre de petite ville (100 à 150 logts/ha)	0.75	0.80	0.95
centre de bourg, CES	0.45	0.65	0.90
pavillonnaire dense 350 à 500 m²	0.40	0.50	0.90
pavillonnaire peu dense > 500 m²	0.30	0.35	0.90
ZI dense, centre commercial	0.70	0.90	0.95
ZI aéré	0.45	0.75	0.90
gare & entrepôt SNCF, aérodrome, terrain militaire	0.15	0.30	-
terrain de sport et de jeux	0.20	0.30	0.90
espace vert, espace libre, zone Ha	0.10	0.20	0.75
parcs et jardins	0.05	0.15	0.50
cultures, céréales	0.06	0.10	0.75
pré, pâtures	0.05	0.08	0.66
forêts	0.01	0.08	0.50

Paramètre de pluviométrie :

Coefficients de Montana retenus, pour une période de retour de pluie de 10 ans,

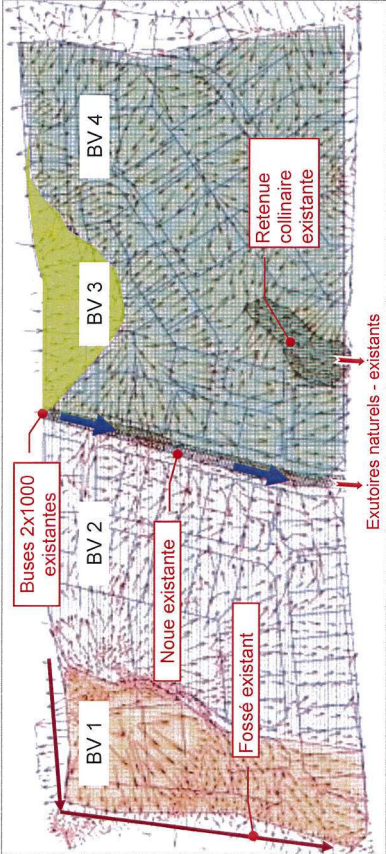
Formule d'intensité :  $i = a \cdot b$

II. IDENTIFICATION DES BASSINS VERSANTS ET DE LEURS EXUTOIRES

2.1 ETAT ACTUEL - ECOULEMENT DANS LES BASSINS VERSANTS DE L'ETAT INITIAL

Ce secteur à l'état naturel est caractérisé par :

- Un fossé (extérieur au projet)
- Une noue
- Une retenue collinaire
- Quatre bassins versants
- Un ouvrage de transit des eaux pluviales (extérieur au projet)

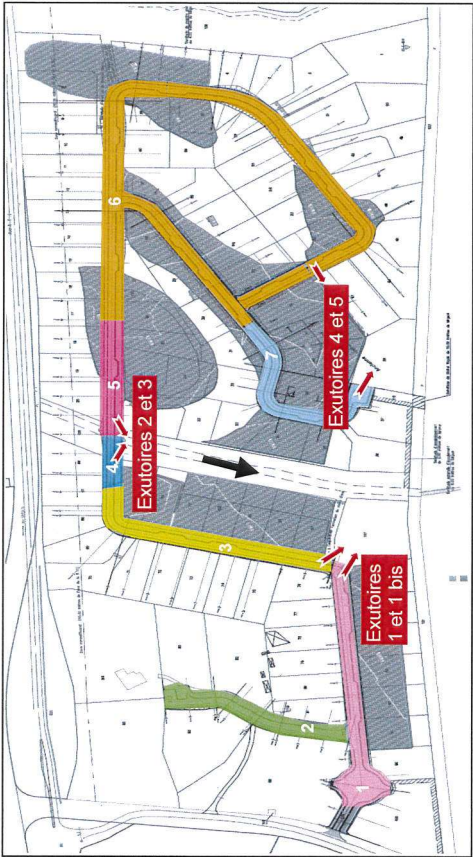


Coefficient de ruissellement : 0,2

N° Bassin Versant	Surface (Ha)	Débit initial (L/s)
BV 1	3,1	55,54
BV 2	7,6	136,17
BV 3	1	18
BV 4	11,5	206



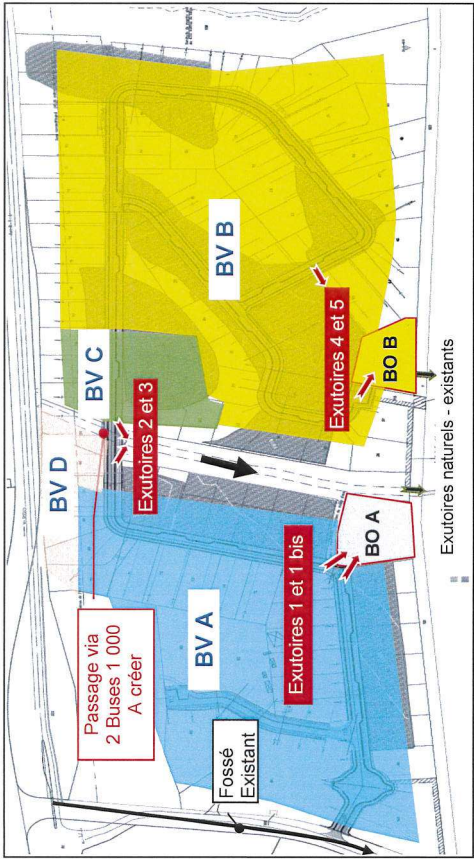
2.2 ETAT FUTUR - TRACE DES VOIERIES, EXUTOIRES ET BASSINS D'ORAGES COMPENSATOIRES



Dimensionnement du réseau d'eaux pluviales, selon la méthode superficielle de Caquot (circulaire ministérielle du 22 juin 1977)

Hypothèses de l'étude  
Coefficients de ruissellement = 0,9  
Période de retour retenue = 10 ans  
Surface de bassin limitée à 200 ha  
Vitesse d'écoulement maximale de 4m/s (érosion)

N° voirie	Surface (ha)	Pente moyenne hydraulique (mm/m)	Longueur hydraulique (m)
1	0,450	10	250
2	0,220	80	160
3	0,370	15	225
4	0,065	27	50
5	0,167	50	130
6	1,010	40	380
7	0,256	10	190



2.2.1 DIMENSIONNEMENT DES EXUTOIRES

Dimensionnement du réseau d'eaux pluviales, selon la méthode superficielle de Caquot (circulaire ministérielle du 22 juin 1977)

Hypothèses de l'étude  
Période de retour retenue = 10 ans  
Surface de bassin limitée à 200 ha  
Vitesse d'écoulement maximale de 4m/s (érosion)

Les résultats obtenus pour le dimensionnement du réseau aux exutoires sont :

N° Exutoire	N° voirie	Surface active (Ha)	coefficients de ruissellement	Débit d'orage corrigé (L/s)	Diamètre exutoire (mm)
1	Voie N°1	0,450	0,9	123	500
	Voie N°2	0,220		135	
	BV A (50%) – Voiries N°1 et 2	4,086	0,35	728	
	TOTAL	4,750	0,43	960	
1 bis	Voie N°3	0,370	0,9	120	500
	BV A (50%) – Voiries N°3	4,38	0,35	550	
	TOTAL	4,750	0,40	670	
	Voie N°4	0,065	0,9	53	
2	BV D	0,3	0,35	73	315
	TOTAL	0,365	0,45	126	
	Voie N°5	0,167	0,9	8	
	Parcelles 18 à 20 et 21 à 25	1,118	0,35	219	
3	TOTAL	1,194	0,38	227	315
	Voie N°7	0,256	0,9	79	
	Parcelles 32 à 41 (hors 38)	1,527	0,35	174	
	TOTAL	1,783	0,43	253	
4	Voie N°6	1,010	0,9	341	500
	BV B – total exutoire 4	6,217	0,35	639	
	TOTAL	7,227	0,43	980	



2.2.2 PRE-DIMENSIONNEMENT DES BASSINS D'ORAGES

Formule :  $V_e = C \times q \times A$

Avec

$V_e$  : volume d'eau ruisselé

$C$  : coef de ruissellement

$q$  : quantité de précipitation en 2h pour une pluie de  
réurrence 10 ans (en mm)

$A$  : surface du bassin versant considéré (en Ha)

Avant travaux :

$C$  : 0,2

$q$  (mm) : 64,5

$BV1$

3,1

$A$  (Ha) :

400

$V_e$  (m3) :

55,54

Débit (L/s) :

136,17

$BV2$

7,6

$BV3$

1,0

$BV4$

11,5

TOTAL

23,2

$V_e$  (m3) :

2 993

Débit (L/s) :

416

$BV1$

9

$A$  (Ha) :

2 612

$V_e$  (m3) :

362,81

Débit (L/s) :

362,81

$BV2$

9,0

$BV3$

1,2

$BV4$

0,4

TOTAL

19,6

$V_e$  (m3) :

5 677

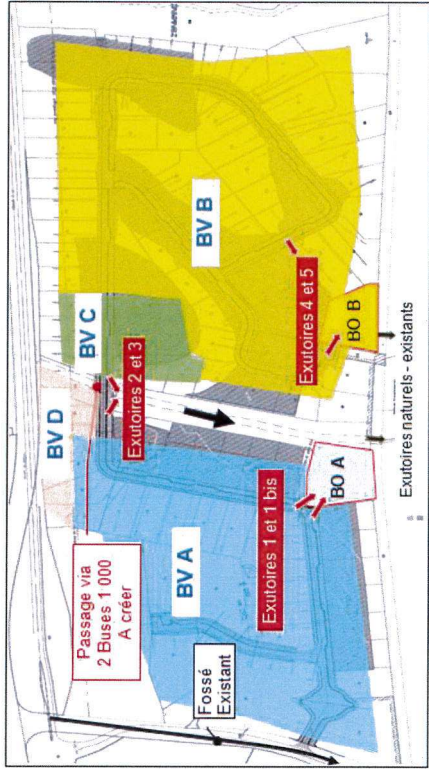
Débit (L/s) :

789

Bilan dimensionnement bassin :

Nom BV avant	Ve avant (m3)	Nom BV après	Ve après (m3)	Nom de la sortie	Vol retenu (m3)
Exutoire 1 et 1 bis: BV2 partiel (7,1Ha)	851	BVA	2 612	BO A	1 761
Exutoire 2 : BV2 partiel (1Ha)	129	BVD	104	Exutoire 2 :	-25
Exutoire 3 : BV3	129	BVC	348	Exutoire 3 :	219
Exutoire 4 et 5 : BV4	1 484	BVB	2 612	BO B	1 129
	2 593		5 677		3 084
					3 109

Le futur bassin BO A, compensera les volumes rejetés par les exutoires 2 et 3.



2.2.3 EMPRISE PROJETEE DES BASSINS D'ORAGES

Les extraits de plans ci-dessous présentent la configuration des futurs bassins ainsi que les niveaux d'eau établie pour une précipitation de 2h avec une récurrence de 10 ans.

Dans le cadre du projet, le parcellaire et les dimensions de conception des bassins seront supérieurs aux besoins.

a) Bassin d'orages – BO A (minimum 1 980 m3)

N° de parcelle : 108 Surface : 47a 41 ca



b) Bassin d'orages – BO B (minimum 1 130 m3)

N° de parcelle : 107 Surface : 48a 84 ca



### III. INCIDENCE AU DROIT DU DOMAINE FLUVIAL

Dans le cadre des aménagements projetés, il convient d'approcher l'incidence de ces derniers sur la noue existante.

L'aménagement projeté pour le passage de la noue existante est le suivant :

- Aucun recalibrage de la noue en amont et aval de l'ouvrage projeté
- Faible entrochement si nécessaire (amont et aval du passage), pour accompagner la pente des berges et fond de noue pour éviter la destruction qui pourrait être causée par les vitesses de passages des ouvrages.
- Mise en place dans le lit de la noue, de 2 buses DN 1000 avec une tête de buse amont et aval.

Les paramètres retenus concernant les 2 buses DN 1000 (passage de noue) :

- ouvrage en béton à paroi lisse (*coefficient de Strickler* = 75)
- pente 2%
- section pleine.

A partir de ces paramètres les abaques donnent : débit = 2500 litres/sec  
vitesse = 1.5m/s

Etabli le 16 Octobre 2019

**TECHNI-CONSEIL**

Tél. 26 37 40 • Fax : 26 78 93  
B.P. 6256 • 98607 • Nouméa Cedex

PROVINCE SUD  
PAITA

## Sarl PLAINE DES AMOUREUX

### Lotissement PLAINE DES AMOUREUX

### ASSAINISSEMENT (EU / EP)

## NOTE TECHNIQUE

MAITRISE D'OUVRAGE :	MAITRISE D'ŒUVRE :	
S.A.R.L. « Plaine des amoureux »	<b>TECHNI-CONSEIL</b> 1, rue GAMBETTA - Vallée du Tir Tél. : 26 37 40 / Fax : 28 78 93	16 Octobre 2019

## Sommaire

I. PARAMETRES RETENUS	3
II. IDENTIFICATION DES BASSINS VERSANTS ET DE LEURS EXUTOIRES	4
2.1 ETAT ACTUEL - ECOULEMENT DANS LES BASSINS VERSANTS DE L'ETAT INITIAL	4
2.2 ETAT FUTUR - TRACE DES VOIERIES, EXUTOIRES ET BASSINS D'ORAGES COMPENSATOIRES	5
2.2.1 DIMENSIONNEMENT DES EXUTOIRES	6
2.2.2 PRE-DIMENSIONNEMENT DES BASSINS D'ORAGES	7
2.2.3 EMPRISE PROJETEE DES BASSINS D'ORAGES	8
A) BASSIN D'ORAGES – BO A (MINIMUM 200 M3)	8
B) BASSIN D'ORAGES – BO B (MINIMUM 2 220 M3)	8
III. INCIDENCE AU DROIT DU DOMAINE FLUVIAL	9



I. PARAMETRES RETENUS

Eviter de perturber les écoulements hydrauliques de l'état initial, en n'intervenant pas sur les cours d'eau ou noue existants.

L'assainissement des lots et des voies de circulation sont réalisés par un réseau enterré canalisé, réceptionnant :  
- les eaux de ruissellement des chaussées  
- les eaux traitées des dispositifs de traitement des eaux usées individuelles.  
- Les surfaces imperméables projetées qui sont caractérisées par le revêtement enrobé de la chaussée dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement et ultérieurement par les toitures des futures constructions et aménagements de voies privées.

La présente note a pour objet d'indiquer les débits de pointe pour une période de retour de 10 ans, et le pré-dimensionnement des ouvrages d'évacuation. Elle fait apparaître l'identification des bassins versants à l'état naturel et futur, ainsi que les débits correspondant aux deux états actuel et futur.

Les débits ont été déterminés à partir de la méthode rationnelle.

Valeur des coefficients de ruissellement retenus, selon l'instruction technique de 1977 :

Z O N E S	sol		facteur de pente	
	léger (1)	lourd (2)	plat ≤ 1%	penlu > 1%
centre de quartier urbain	0.75	0.80	0.95	1.05
centre de petite ville (100 à 150 logis/ha)	0.75	0.80	0.95	1.05
centre de bourg, CES	0.45	0.65	0.90	1.10
pavillonnaire dense 350 à 500 m²	0.40	0.50	0.90	1.20
pavillonnaire peu dense ≥ 500 m²	0.30	0.35	0.90	1.20
ZI dense, centre commercial	0.70	0.90	0.95	1.00
ZI aérée	0.45	0.75	0.90	1.00
gare & entrepôt SNCF, aérodrome, terrain militaire	0.15	0.30	-	-
terrain de sport et de jeux	0.20	0.30	0.90	1.10
espace vert, espace libre, zone Ha	0.10	0.20	0.75	1.25
parc et jardins	0.05	0.15	0.50	1.25
cultures, céréales	0.06	0.10	0.75	1.25
pré, pâtures	0.05	0.08	0.66	1.25
forêts	0.01	0.08	0.50	1.20

Paramètre de pluviométrie :

Coefficients de Montana retenus, pour une période de retour de pluie de 10 ans,

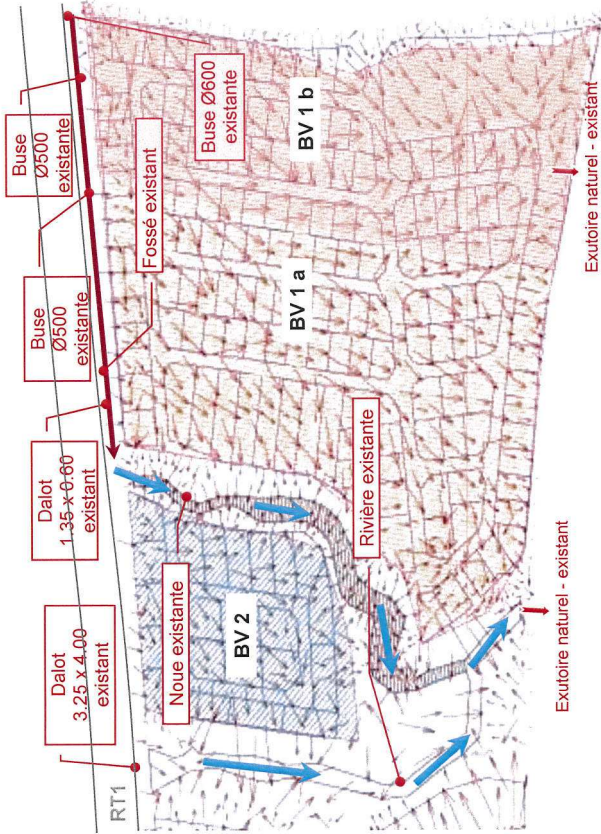
Formule d'intensité :  $i = a \cdot t^{-b}$

II. IDENTIFICATION DES BASSINS VERSANTS ET DE LEURS EXUTOIRES

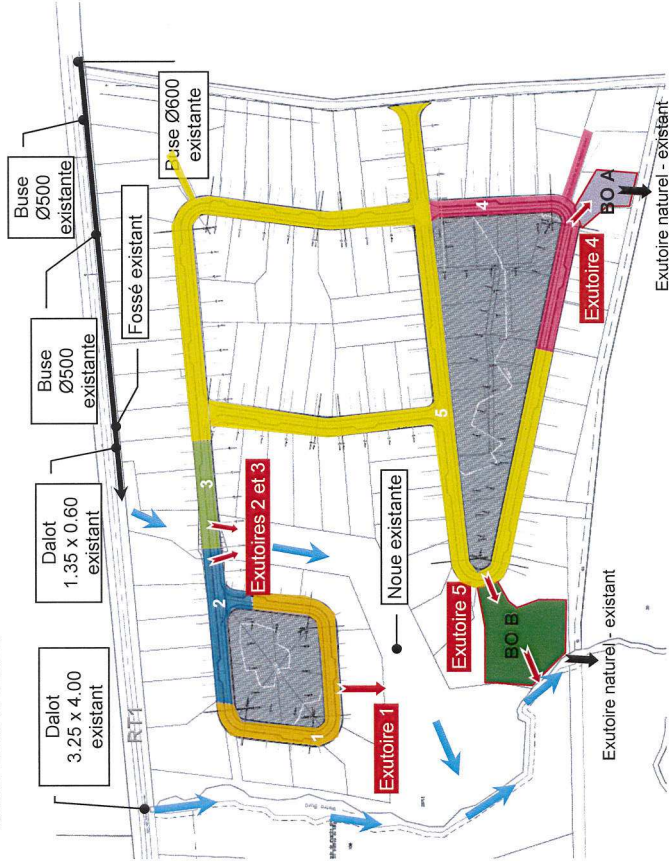
2.1 ETAT ACTUEL - ECOULEMENT DANS LES BASSINS VERSANTS DE L'ETAT INITIAL

Ce secteur à l'état naturel est caractérisé par :

- Une rivière
- Une noue
- Trois bassins versants
- Cinq ouvrages (dalots et buses) de transit des eaux pluviales (extérieurs au projet)
- Deux points d'exutoires naturels des eaux (rivière et Noue)



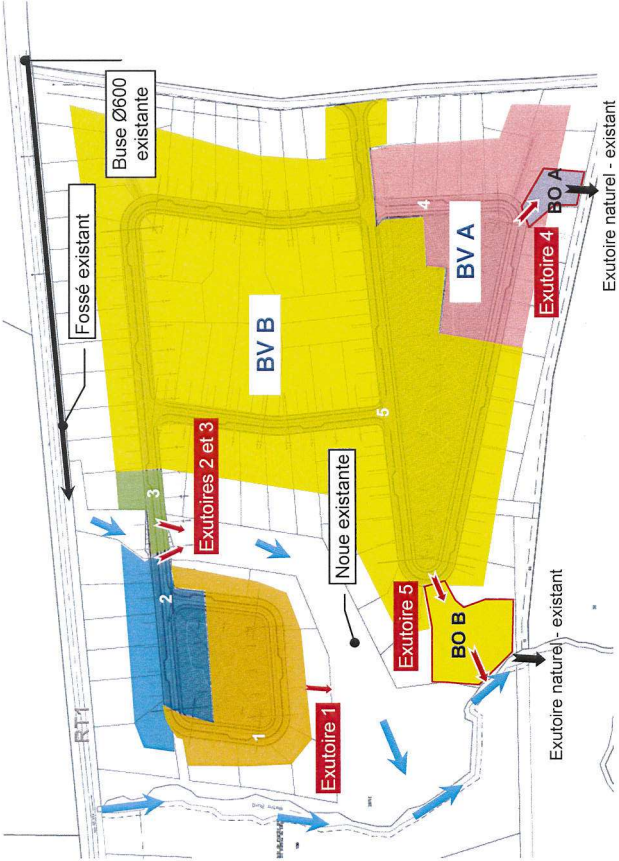
2.2 ETAT FUTUR - TRACE DES VOIERIES, EXUTOIRES ET BASSINS D'ORAGES  
COMPENSATOIRES



Dimensionnement du réseau d'eaux pluviales, selon la méthode superficielle de Caquot (circulaire ministérielle du 22 juin 1977)

Hypothèses de l'étude  
Coefficients de ruissellement = 0,9  
Période de retour retenue = 10 ans  
Surface de bassin limitée à 200 ha  
Vitesse d'écoulement maximale de 4m/s (érosion)

N° voirie	Surface active (ha)	Pente moyenne hydraulique (mm/m)	Longueur hydraulique (m)
1	0,30	12	125
2	0,14	30	100
3	0,10	10	90
4	0,33	15	100
5	1,47	8	550



2.2.1 DIMENSIONNEMENT DES EXUTOIRES

Dimensionnement du réseau d'eaux pluviales, selon la méthode superficielle de Caquot (circulaire ministérielle du 22 juin 1977)

Hypothèses de l'étude  
Période de retour retenue = 10 ans  
Surface de bassin limitée à 200 ha  
Vitesse d'écoulement maximale de 4m/s (érosion)

Les résultats obtenus pour le dimensionnement du réseau aux exutoires sont :

N° Exutoire	N° voirie	Surface active (Ha)	coefficients de ruissellement	Débit d'orage corrigé (L/s)	Diamètre réseau (mm)
1	Voie N°1	0,30	0,9	126	450
	Parcelles de 86 à 106	1,47	0,35	221	
	TOTAL	1,77	0,44	347	
2	Voie N°2	0,14	0,9	83	400
	Parcelles de 85 à 90+98+101	1,49	0,35	342	
	TOTAL	1,63	0,40	425	
3	Voie N°3	0,10	0,9	45	300
	Parcelles 53 + 84	0,32	0,35	50	
	TOTAL	0,42	0,48	95	
4 - BVA	Voie N°4	0,33	0,9	171	500
	Parcelles de 2 à 9 + 11 à 13 + 20 à 22	2,19	0,35	332	
	TOTAL	2,52	0,42	503	
5 - BV B	Voie N°5	1,47	0,9	257	600
	BV a + BV b - BVA - exutoire 3 - 1Ha	7,6	0,35	441	
	TOTAL	9,07	0,44	698	





### III. INCIDENCE AU DROIT DU DOMAINE FLUVIAL

Dans le cadre des aménagements projetés, il convient d'approcher l'incidence de ces derniers sur la rivière et la noue existante.

L'aménagement projeté pour le passage de la noue existante est le suivant :

- Aucun recalibrage de la noue en amont et aval de l'ouvrage projeté
- Faible enrochement si nécessaire (amont et aval du passage), pour accompagner la pente des berges et fond de noue pour éviter la destruction qui pourrait être causée par les vitesses de passages des ouvrages.
- Mise en place dans le lit de la noue, de 2 buses DN 1000 avec une tête de buse amont et aval.

Les paramètres retenus concernant les 2 buses DN 1000 (passage de noue) :

- ouvrage en béton à paroi lisse (coefficient de Strickler = 75)
- pente 2%
- section pleine.

A partir de ces paramètres les abaques donnent : débit = 2500 litres/sec  
vitesse = 1.5m/s

Etabli le 16 Octobre 2019

**TECHNI-CONSEIL**

Tél. 26 37 40 • Fax : 28 78 93  
B.P. 8256 • 98807 • Nouméa Cedex

ANNEXE 8 – LISTE DES ESPECES POTENTIELLES POUR LA  
COMPENSATION COMPLEMENTAIRE

GRANDS ARBRES	Endémique/autochtone	UICN
<i>Acropogon bullatus</i>	E	EN
<i>Cupaniopsis trigonocarpa</i>	E	
<i>Geissois racemosa</i>	E	LC
<i>Hernandia cordigera</i> ,	E	
<i>Mimusops elengi</i> var. <i>parviflora</i> (littoral)	A	
<i>Plerandra veitchii</i>	E	VU
<i>Terminalia cherrieri</i>	E	
PETITS ARBRES		
<i>Acacia spirorbis</i>	A	
<i>Acropogon jaffrei</i>	E	EN
<i>Archidendropsis paivana</i> var. <i>paivana</i>	E	
<i>Arytera arcuata</i> , <i>Atytera chartacea</i>	E	
<i>Cerbera manghas</i> var.	A	
<i>Croton insularis</i>	A	
<i>Drypetes deplanchei</i>	A	
<i>Diospyros pustulata</i>	E	VU
<i>Dysoxylum bijugum</i>	E	
<i>Elattostachys apetala</i>	E	
<i>Emmenosperma pancherianum</i>	A	VU
<i>Gardenia urvillei</i>	E	
<i>Homalium deplanchei</i>	E	
<i>Meryta denhamii</i>	E	
<i>Ochrosia elliptica</i> (littoral)	A	
<i>Ochrosia inventorum</i>	E	CR
<i>Oxera sulfurea</i>	E	LC
<i>Polyscias crenata</i>	E	LC
<i>Premna serratifolia</i>	A	
<i>Santalum austrocaledonicum</i> var. <i>minutum</i>	E	
<i>Stenocarpus trinervis</i> var. <i>trinervis</i>	E	
<i>Syzygium neoeugenioides</i>	E	EN
ARBUSTES		
<i>Arthroclianthus microbotrys</i>	E	
<i>Atractocarpus platyxylon</i>	E	VU
<i>Cordyline fruticosa</i>	E	
<i>Dodonea viscosa</i>		
<i>Oxera brevicalyx</i>	E	EN
<i>O. pulchella</i> subsp. <i>grandiflora</i> ,	E	LC

<i>O. neriifolia</i> subsp. <i>Neriifolia</i>	E	LC
<i>O.microcalyx</i>	E	EN
<i>Pittosporum coccineum</i> ,	E	DD
<i>P. brevispinum</i> ,	E	CR
<i>P. cherrieri</i> ,	E	VU
<i>P. malaxanii</i> ,	E	VU
<i>P. tanianum</i>	E	CR