

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
« ZONE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE DE PAÏTA – ZICO DE PAÏTA »

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1

OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère contractuel du lotissement dénommé "ZICO DE PAÏTA" formant partie du lot 839, sis commune de Païta, section Païta, portant le numéro d'inventaire cadastral 6454184656, ledit lot 839 ayant une superficie de 33ha 28ca. Le terrain d'assiette du lotissement industriel « ZICO DE PAÏTA » représente une superficie de trente hectares trente trois ares vingt centiares environ (30ha 33a 20ca), délimité comme suit :

Au Nord-Ouest :

Une droite brisée composée de :

- Une droite B10-B20 mesurant 169,01 m ,
- Une droite B20-B30 mesurant 60,08 m ,
- Une droite B30-B40 mesurant 29,16 m ,
- Une droite B40-B50 mesurant 57,00 m ,
- Une droite B50-B60 mesurant 4,92 m ,
- Une droite B60-B70 mesurant 6,14 m ,
- Une droite B70-B80 mesurant 88,16 m ,
- Une droite B80-B90 mesurant 36,85 m ,
- Une droite B90-B100 mesurant 213,08 m.

Au nord-Est :

Une droite brisée, constituant l'emprise Sud-ouest de la Voie Express n°2, composée de :

- Une droite B100-B110 mesurant 145,84 m ,
- Une droite B110-B120 mesurant 63,61 m ,
- Une droite B120-B130 mesurant 49,33 m ,
- Une droite B130-B140 mesurant 51,31 m ,
- Une droite B140-B150 mesurant 86,61 m ,
- Une droite B150-B160 mesurant 47,95 m ,
- Une droite B160-B170 mesurant 9,55 m ,
- Une droite B170-B180 mesurant 35,98 m ,
- Une droite B180-B190 mesurant 13,38 m ,
- Une droite B190-B200 mesurant 39,79 m ,
- Une droite B200-B210 mesurant 62,71 m ,
- Une droite B210-B220 mesurant 30,77 m.

Au Sud-Est :

Une ligne mixte composée de :

- Une droite B220-B230 mesurant 95,15 m ,
- Une droite B230-B240 mesurant 7,73 m ,
- Une droite B240-B250 mesurant 22,97 m ,
- Un arc de cercle B250-B260 de centre C1, de rayon 46,00 m , mesurant 28,10 m de développée,
- Une droite B260-B270 mesurant 151,05 m ,
- Un arc de cercle B270-B280 de centre C2, de rayon 114,00 m, mesurant 42,81 m de développée,
- Un arc de cercle B280-B290 de centre C3, de rayon 46,00 m , mesurant 66,01 m de développée,
- Une droite B290-B300 mesurant 8,04 m,
- Une droite B300-B310 mesurant 25,02 m,
- Une droite B310-B320 mesurant 73,44 m,
- Une droite B320-B330 mesurant 46,74 m.

Au Sud-Ouest :

Une ligne mixte composée de :

- Un arc de cercle B330-B340 de centre C4, de rayon 160,00 m , mesurant 16,06 m de développée,
- Une droite B340-B350 mesurant 38,51 m ,
- Un arc de cercle B350-B360 de centre C5, de rayon 130,00 m , mesurant 49,29 m de développée,
- Une droite B360-B370 mesurant 76,41 m ,
- Une droite B370-B380 mesurant 191,97 m,
- Une droite B380-B390 mesurant 5,36 m,
- Une droite B390-B400 mesurant 67,10 m,
- Une droite B400-B410 mesurant 136,15m,
- Une droite B410-B10 mesurant 2228 m.

Le sommet B10 étant le point de départ de la présente description des limites, telles que représentées sur le plan au 1/1000, référencé DOS441_ASS du 28 février 2006, ci annexé.

COORDONNEES DES SOMMETS DANS LE SYSTEME U.T.M. :

N° de Borne	X	Y
B10	641 057.28	7 548 712.26
B20	641 208.37	7 548 788.00
B30	641 174.38	7 548 837.54
B40	641 200.30	7 548 850.89
B50	641 194.40	7 548 907.58
B60	641 193.89	7 548 912.47
B70	641 193.26	7 548 918.58
B80	641 184.13	7 549 006.26
B90	641 218.91	7 549 018.45
B100	641 420.00	7 549 088.91
B110	641 521.72	7 548 984.40
B120	641 565.86	7 548 938.60
B130	641 599.18	7 548 902.22
B140	641 632.11	7 548 862.87
B150	641 681.89	7 548 791.99

B160	641 705.92	7 548 750.50
B170	641 710.71	7 548 742.23
B180	641 727.29	7 548 710.30
B190	641 733.46	7 548 698.42
B200	641 751.09	7 548 662.75
B210	641 762.44	7 548 601.08
B220	641 784.44	7 548 579.57
B230	641 694.57	7 548 610.83
B240	641 689.08	7 548 605.39
B250	641 684.98	7 548 582.79
B260	641 672.08	7 548 558.31
B270	641 564.73	7 548 452.04
B280	641 540.61	7 548 416.99
B290	641 485.83	7 548 391.32
B300	641 478.10	7 548 393.53
B310	641 471.20	7 548 369.48
B320	641 430.38	7 548 308.44
B330	641 469.41	7 548 282.72
B340	641 454.89	7 548 289.58
B350	641 419.29	7 548 304.26
B360	641 378.32	7 548 331.13
B370	641 323.48	7 548 384.34
B380	641 208.44	7 548 538.03
B390	641 205.03	7 548 542.16
B400	641 162.29	7 548 593.88
B410	641 069.95	7 548 693.94
C1	641 639.71	7 548 591.00
C2	641 644.93	7 548 371.03
C3	641 498.51	7 548 435.53
C4	641 393.90	7 548 141.66
C5	641 468.84	7 548 424.44

Telle que cette délimitation résulte du procès-verbal dressé par Luc DELVAR, géomètre à NOUMEA, le 28 février 2006, demeuré annexé après mention.

Conformément aux dispositions de l'article 6, dernier alinéa du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951, modifié par la délibération n° 02-99/APS du 9 avril 1999, 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.

SECTION 2
ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

La parcelle ci-dessus désignée et formant le terrain d'assiette du présent lotissement appartient à M. Anthony BERNANOS, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître LILLAZ, notaire associé à

Nouméa, le 22 janvier 2002, enregistré le 24 janvier 2002, folio 38, numéro 474, bordereau 67/6, dont une expédition a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de Nouméa, le 31 janvier suivant, volume 3866, numéro 20, ainsi qu'il résulte de l'attestation notariée ci-annexée.

SECTION 3
FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

- 1°) - Les règles visées au présent cahier des charges 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.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque qui détient ou occupera, à quelque titre que ce soit même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

Il sera repris littéralement ou annexé à chaque acte de vente ou de location.

- 2°) - Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'association syndicale des propriétaires du lotissement.

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

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

- 3°) - Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'association syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

SECTION 4
DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée au lotissement est effectuée, conformément au document graphique demeuré ci-annexé après mention, établi par le cabinet de Géomètre DELVAR, en QUATRE VINGT DIX (90) lots numérotés de un (1) à Quatre vingt dix (90).

La superficie des lots est indiquée tant sur le plan précité que dans un tableau récapitulatif ci-après, étant précisé que des rectifications mineures desdites superficies seront susceptibles d'être apportées en cours de travaux et en conséquence de ces derniers, sans que cette superficie devienne inférieure à celle imposée par les règles d'urbanisme qui seront en vigueur dans la zone :

LOT 91	S=41 a 74 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 92	S=34 a 55 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 3	S=38 a 26 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 4	S=1 ha 54 a 22 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 5	S=21 a 01 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 6	S=21 a 51 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 7	S=20 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 8	S=20 a 04 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 9	S=1 ha 36 a 74 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 10	S=61 a 30 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 11	S= 6 a 45 ca	LOT OPT
LOT 12	S=23 a 47 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 13	S=24 a 06 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 14	S=25 a 50 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 15	S=35 a 36 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 16	S=45 a 41 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 17	S=25 a 56 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 18	S=25 a 08 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 19	S=25 a 99 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 20	S=34 a 45 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 21	S=30 a 27 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 22	S=26 a 93 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 23	S=26 a 52 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 24	S=26 a 07 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 25	S=29 a 11 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 26	S=46 a 80 ca	ESPACE VERT OU ASSAINISSEMENT
LOT 93	S=44 a 48 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 94	S=11 a 06 ca	VOIRIE
LOT 95	S=29 a 85 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 30	S=23 a 79 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 31	S=29 a 43 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 32	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 33	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 34	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 35	S=21 a 06 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 36	S=24 a 35 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 37	S=27 a 21 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 38	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 39	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 40	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL

LOT 41	S=21 a 74 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 42	S=21 a 74 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 43	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 44	S=21 a 06 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 45	S=28 a 32 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 46	S=25 a 98 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 47	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 48	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 49	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 50	S=23 a 08 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 51	S=68 a 91 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 52	S=77 a 58 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 53	S=23 a 81 ca	SERVITUDE PUBLIQUE
LOT 54	S=36 a 58 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 55	S=43 a 38 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 56	S=45 a 66 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 57	S=48 a 93 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 58	S=22 a 33 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 59	S=23 a 58 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 60	S=24 a 96 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 61	S=21 a 76 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 62	S=22 a 20 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 63	S=22 a 20 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 64	S=47 a 73 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 65	S=27 a 23 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 66	S=24 a 86 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 67	S=23 a 97 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 68	S=23 a 97 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 69	S=23 a 97 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 70	S=25 a 46 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 71	S=29 a 55 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 72	S=25 a 20 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 73	S=24 a 64 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 74	S=24 a 30 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 75	S=23 a 97 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 76	S=23 a 97 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 77	S=1 ha 62 a 86 ca	VOIRIE
LOT 78	S=2 ha 63 a 26 ca	VOIRIE
LOT 79	S=1 ha 09 a 83 ca	VOIRIE
LOT 80	S=10 a 05 ca	EMPRISE D'ASSAINISSEMENT
LOT 81	S=13 a 10 ca	EMPRISE D'ASSAINISSEMENT
LOT 82	S= 7 a 17 ca	EMPRISE D'ASSAINISSEMENT
LOT 83	S= 4 a 13 ca	EMPRISE D'ASSAINISSEMENT
LOT 84	S=30 a 40 ca	EMPRISE D'ASSAINISSEMENT
LOT 85	S=19 a 20 ca	EMPRISE PUBLIQUE
LOT 86	S=49 ca	TRANSFORMATEUR
LOT 87	S=49 ca	TRANSFORMATEUR
LOT 88	S=49 ca	TRANSFORMATEUR
LOT 89	S=51 ca	TRANSFORMATEUR
LOT 90	S=54 ca	TRANSFORMATEUR
SURPLUS	S =3 ha 11 a 78 ca	SURPLUS

SECTION 5
TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

La destination de chacun des lots est indiquée dans les tableaux qui précèdent. Afin d'explicitier ces tableaux, il est expressément stipulé ce qui suit :

Article 1er - Lots industriels et commerciaux

Sur les lots classés "industriels et commerciaux", sont autorisés notamment :

- les constructions et établissements à usage artisanal ou industriel,
- les bâtiments à usage de bureaux, de commerces et de services,
- les bâtiments et établissements relevant de la délibération de l'Assemblée Territoriale n°14 du 21 juin 1985, modifiée, par n° 38/39 APS du 14 novembre 1989, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- un bâtiment à usage d'habitation, limité à 70,00 m² de SHON, sous réserve qu'il soit affecté au logement du personnel,

A condition de respecter le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale.

Les installations classées, génératrices de nuisances sonores ou olfactives sont interdites sur les lots numérotés 66, 67, 68, 69, 70, 71 et 54.

Article 2ème - lots techniques

Les lots 26 sont destinés aux espaces verts ;
Les lots 53, 80, 81, 82, 83, 84, 85 sont des servitudes publiques d'assainissement ;
Le lot 11 est réservé à l'OPT ;
Les lots 86, 87, 88, 89, 90 sont réservés à ENERCAL pour la pose de transformateurs.
Les lots 77, 78, 79 et 94 sont des lots de voirie.

1°) - En conséquence, il est interdit aux propriétaires des lots, d'édifier aucun bâtiment à une autre destination.

2°) - Sont par ailleurs formellement prohibées :

- les terrassements en déblai ou en remblai avant l'obtention du permis de construire
- les campings et les caravanings.
- les constructions liées aux activités d'hébergement,
- l'ouverture de carrières,
- les constructions pavillonnaires multiples à usage d'habitation.
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues au quatrième alinéa de l'article 1^{er}.
- les élevages individuels et/ou industriels.

SECTION 6
SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

Le lotisseur et les acquéreurs ou éventuellement, les locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur et notamment aux règles et servitudes du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de PAITA, par la délibération n° 52-93 APS du 17 septembre 1993 dont l'élaboration a été adoptée.

Toutes les constructions, de quelque nature et quelque importance que ce soit, seront soumises à l'obtention préalable du permis de construire. Aucun aménagement, ni terrassement ne pourra être entrepris sans autorisation.

En aucun cas, la responsabilité de la Commune ne pourra être recherchée à raison des dispositions du P.U.D., de ses éventuelles modifications ou révisions.

Le règlement doit apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune et ne doit pas être moins contraignant que le PUD.

SECTION 7
RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les constructions ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

SECTION 8
ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, couleur...) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1°) - Aspect extérieur des constructions

Sauf impossibilité technique, les équipements des bâtiments doivent être incorporés au cours de la construction, aucun élément ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2°) - Façades

Les murs, menuiseries et tous les éléments entrant dans la composition des façades de bâtiments devront avoir un aspect fini et propre. Les matériaux mis en œuvre seront de bonne qualité, durables, d'entretien facile et peints.

Les façades sur rue et SAVEXPRESS ne devront pas être aveugles.

3°) - Clôtures

Il sera loisible à chaque acquéreur de clôturer les lots. Dans la mesure du possible et afin de conserver un environnement végétal, les clôtures devront être constituées par des haies vives ou des arbustes, doublées à l'intérieur par des grillages, bardages métalliques ou encore tous autres matériaux de qualité le moins visible possible de l'extérieur.

4°) - Couvertures

La réalisation de parkings aériens, couverts ou non, en terrasse est autorisée.

5°) - Extension - modification

Toute extension ou modifications des maisons édifiées devra obtenir préalablement l'autorisation des services administratifs compétents.

6°) – Exécution des travaux

En vue de la construction de son immeuble, l'acquéreur, ou éventuellement le locataire, pourra utiliser les voies et ouvrages construits par le lotisseur.

Il aura la charge des réparations et dégâts causés par lui ou son mandataire, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par le lotisseur.

L'acquéreur ou éventuellement le locataire, devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés.

SECTION 9 **ACCES AUX LOTS**

Les limites de voiries sont matérialisées par des bordures franchissables.

L'acquéreur ou éventuellement le locataire, pourra donc exécuter et aménager comme il le souhaite le ou les accès à son lot. Ces accès devront être implantés de manière à n'occasionner aucune gêne, ni aucun risque pour la circulation automobile.

La réalisation et l'entretien de ces accès resteront à la charge de l'acquéreur ou éventuellement du locataire.

La réalisation des entrées charretières est soumise à demande d'autorisation auprès de la direction des services techniques de la commune. Cet accès devra être revêtu jusqu'à la plateforme d'édification de la construction. Les eaux de ruissellement de la rampe d'accès seront canalisées pour être évacuées dans le réseau du lotissement.

SECTION 10 **TERRASSEMENT - MUR DE SOUTÈNEMENT**

Les terrassements, aux abords des limites séparatives ou en fonds de parcelles s'ils sont nécessaires d'un point de vue technique, devront recevoir les autorisations nécessaires et l'accord écrit du riverain en cas de nécessité d'ouvrage de tenue des talus. Pour l'édification de mur de soutènement, on appliquera la règle simple suivante : à défaut de règlement amiable, tout acquéreur doit la tenue de ses terres sur sa limite.

Pour tous les projets de construction, les travaux de terrassement devront être réduits à leur strict minimum avec la préoccupation constante d'adapter le projet au terrain naturel.

Dans cette optique :

- La hauteur totale des terrassements, en déblais et remblais, est limitée à 3 mètres.
- Sauf prescription technique contraire établie par un laboratoire géotechnique, les pentes des talus de déblais et remblais ne devront pas être supérieure à 66%, soit H3/P2.
- Les pentes des talus de déblais et remblais devront être systématiquement végétalisées afin notamment de limiter l'érosion des terres et améliorer l'intégration du projet dans le paysage.

Pour les parcelles présentant de fortes pentes une étude géotechnique réalisée par un organisme compétent doit être annexée au dossier de permis de construire. Elle définit les dispositions techniques de terrassements, certifie la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fond et des fonds voisins. Elle est obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès-verbal de réception établi par l'organisme, est alors exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

SECTION 11 **TENUE GENERALE – VOIES – OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

Les propriétaires ou les locataires des lots ne devront faire sur les voies ou les terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux et de marchandises, ni aucune décharge, même à titre temporaire.

Les besoins de stationnement de tous les véhicules, personnels, visiteurs, livraisons, service etc... seront assurés sur chacun des lots par les propriétaires de façon à ce que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire sans aucune gêne pour la circulation.

Le propriétaire ou le locataire devra tenir son lot et ses abords dans un parfait état de propreté.

Les ordures et décharges industrielles devront obligatoirement être évacuées au dépotoir municipal.

Chaque propriétaire sera considéré pour responsable des détériorations causées aux voies, réseaux, équipements publics, du fait des personnes dont il est lui-même responsable, y compris les entreprises ou livreurs travaillant pour son compte.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DÉPENSES Y AFFÉRENTES

SECTION 1 **EQUIPEMENTS COMMUNS**

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, notamment, savoir :

- Voies de desserte ;
- Réseaux d'assainissement ;
- Réseaux divers d'eau, d'électricité, de télécommunication ;
- Espaces verts ;

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 ; en tant que de besoin un exemplaire du programmes travaux demeurera annexé aux présentes après mention.

SECTION 2 **CREATION ET REALISATION** **DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

1°) - 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 autres.

2°). - Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

SECTION 3 **OBLIGATIONS DU LOTISSEUR** **A L'EGARD DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

1°) - 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.

2°) - Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter à des ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.

3°) - 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 locataires d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code civil.

4°) - Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et, le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages ne pourront être exercées que par l'association syndicale constituée entre les attributaires de lots, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements internes du lotissement.

A cet effet, l'association syndicale est dès à présent subrogée par le lotisseur dans tous ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages.

SECTION 4 **PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS** **ET RISQUES LES CONCERNANT**

Le lotisseur vend des parcelles divisées sans construction.

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. Ces parcelles et équipements à usage commun seront la propriété de l'association syndicale qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

Avant que le transfert de la propriété de ces parcelles et équipements à usage commun soit réalisé au profit de l'association syndicale, les risques de quelque nature que ce soit les concernant sont assumés par le lotisseur.

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.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberont, après une simple mise en demeure émanant suivant l'époque soit du lotisseur, soit de l'association syndicale.

Le transfert de la propriété des parcelles et équipements à usage commun à l'association syndicale ne préjuge en rien de la possibilité du transfert éventuel de tout ou partie desdites parcelles et équipements à une personne morale de droit public.

SECTION 5 **CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES** **AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS** **COMMUNS**

1°) - À compter du transfert des parcelles et équipements communs du lotissement à l'association syndicale, 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 l'association syndicale dans les conditions et suivant les prescriptions particulières prévues dans ces statuts.

2°) - Chaque propriétaire de lot du lotissement contribuera aux dépenses liées aux frais et charges relatifs à l'entretien et la réfection de tous les éléments communs selon les dispositions et modalités fixées dans les statuts de l'association syndicale.

3°) - Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition 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.

CHAPITRE III

SERVITUDES - CHARGES

SECTION 1

CHARGES ET SERVITUDES GENERALES

Les propriétaires seront tenus, à titre de servitude perpétuelle, de permettre en toutes circonstances l'accès sur leurs terrains, si cela se révèle nécessaire, des agents des administrations ou des concessionnaires concernés, ainsi que de leurs entrepreneurs dûment habilités, en vue de la surveillance, de l'entretien et de la réparation desdits réseaux des équipements et éléments communs, ainsi que de l'exercice de toutes servitudes publiques éventuelles.

Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'électricité, d'éclairage public, des postes et télécommunications, emprunteront, en principe, les voies du lotissement.

Cependant, il pourra arriver que pour des raisons techniques, notamment, certaines canalisations doivent éventuellement traverser certains lots. Les propriétaires ne pourront s'opposer au passage des canalisations et devront supporter, sans indemnité, les servitudes pouvant en résulter.

En outre, ils ne pourront s'opposer à l'exécution des travaux nécessités par la réparation, l'entretien et le remplacement des canalisations et autres éléments d'équipement pouvant se trouver sur leurs lots. La remise en état du terrain après travaux sera à la charge du service public ou de l'entreprise concessionnaire et, à défaut, de l'association syndicale des propriétaires.

*

Il est en outre notamment ici littéralement rapporté les servitudes générales d'urbanisme telles que mentionnées dans le règlement du lotissement précité :

« Le lotisseur et les acquéreurs ou éventuellement, les locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur et notamment aux règles et servitudes du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de PAITA, par la délibération n° 52-93 APS du 17 septembre 1993 dont l'élaboration a été adoptée. »

Toutes les constructions, de quelque nature et quelque importance que ce soit, seront soumises à l'obtention préalable du permis de construire. Aucun aménagement, ni terrassement ne pourra être entrepris sans autorisation.

En aucun cas, la responsabilité de la Commune ne pourra être recherchée à raison des dispositions du P.U.D., de ses éventuelles modifications ou révisions.

Le règlement doit apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune et ne doit pas être moins contraignant que le PUD.

SECTION 2
SERVITUDES PARTICULIERES - CONSTRUCTIONS

L'acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage en limite ou sur son terrain des équipements publics, eau, électricité, assainissement, télécommunications etc... tels qu'ils seront réalisés par le lotisseur, les collectivités ou concessionnaires intéressés.

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, seront soumises à l'obtention préalable du permis de construire. Aucun aménagement ne pourra être entrepris sans autorisation.

SECTION 3
CHARGES

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, y compris les renforcements éventuels des réseaux et les frais de déplacement.

Tous les raccordements aux habitations seront construits enterrés à l'intérieur de chacun des lots. Aucune installation aérienne ne sera autorisée ni tolérée.

Plus particulièrement, il est précisé que le réseau d'assainissement est de type unitaire, le tout, tel que défini aux documents demeurés annexés après mention au règlement du lotissement et intitulés "Assainissement individuel" et "Réseau d'assainissement unitaires".

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.

SECTION 4
SERVITUDES PARTICULIERES - VOIERIES

Conformément à l'article 8 – voirie de l'arrêté n° 1458-2006/DE/SUAT-BU du 21 juillet 2006, portant autorisation de réaliser le lotissement, une amorce de voie sera prévue au travers du surplus depuis le lot 79, pour relier ce projet à celui de Savannah sur mer.

De la même manière, des accès sont prévus à partir du lot 79 pour la desserte du foncier situé au sud est de la ZICO, ainsi qu'à partir du lot 77 en utilisant la voirie créée sur le lot n° 94, pour la desserte du foncier situé au nord ouest de la ZICO.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS AFFÉRENTES
AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

SECTION 1
REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit, quand il l'entend à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement et du cahier des charges du lotissement, après avoir obtenu un permis de construire.

SECTION 2
SUJETIONS RELATIVES
AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, 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.

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 gravas sur les voies intérieures ou les voies du lotissement.

Il doit, en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravas existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin, il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et de l'association syndicale de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

SECTION 1 **REGLEMENTS 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.

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

En aucun cas, les eaux usées en provenance des constructions 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.

Pour chaque lot, le branchement sur le réseau d'assainissement mis en place par le lotisseur est obligatoire. Chaque acquéreur fera son affaire personnelle des raccordements aux regards disposés à cet effet au point le plus bas de son lot en fonction de la position du regard de branchement.

Pour l'épuration des eaux usées industrielles, il sera demandé une étude spécifique, qui, selon le type et la quantité d'effluent rejeté, justifiera le choix de la filière de traitement et ses caractéristiques techniques, son dimensionnement, son implantation, les conditions de sa réalisation et de son entretien. Selon le type d'activité, il pourra être demandé l'aménagement d'un point de mesure des pollutions rejetées et la mise en place d'un suivi des rejets. A tous moments, l'exploitant devra pouvoir justifier d'un bon niveau qualitatif des rejets.

L'assainissement des eaux domestiques se fera par la mise en place d'une fosse toutes eaux suivie d'un filtre à sable vertical drainé d'une surface minimum de 25 m² ou d'un filtre à sable avec modules épuratoires préfabriqués.

SECTION 2 **ARBRES ET PLANTATIONS**

1°) - 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 ou tempête.

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

2°) - 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.

3°) - 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.

4°) - Les arbres et plantes situés sur les propriétés privées devront être élagués et, pour les haies, étêtés s'il y a lieu, afin, si possible, de ne jamais masquer, ni trop réduire, les vues des propriétés en amont.

5°) - Dans le cas où les services techniques de la Commune ou des concessionnaires de réseaux d'eaux ou d'électricité venaient à élaguer ou abattre les arbres gênant la distribution, le propriétaire ne pourra s'élever contre eux.

6°) - Les parties non construites des lots devront être aménagées en espace vert et entretenues et plantées de manière à satisfaire à la bonne tenue du lotissement.

7°) - Quant aux terrains non construits et non encore aménagés en espace vert ou en jardin, ils devront être maintenus exempts de broussailles et d'arbustes sauvages.

8°) - Pour protéger les réseaux d'assainissement individuel de l'invasion par les racines, il est interdit de planter des végétaux à grand développement racinaire.

9°) - Enfin, les plantations d'arbres sont interdites à l'intérieur des servitudes et des emprises et au-dessus des conduites et des câbles installés à l'intérieur desdites servitudes et emprises.

SECTION 3 **CLOTURES**

Il sera loisible à chaque acquéreur de clôturer les lots. Dans la mesure du possible et afin de conserver un environnement végétal, les clôtures devront être constituées par des haies vives ou des arbustes, doublées à l'intérieur par des grillages, bardages métalliques ou encore tous autres matériaux de qualité le moins visible possible de l'extérieur.

SECTION 4 **TENUE GENERALE**

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 :

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.

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.

Le stationnement ponctuel des automobiles sur les voies de desserte est limité dans le temps.

Les acquéreurs de lots devront cependant prévoir et prendre à l'intérieur de leur propriété toutes dispositions nécessaires pour assurer le stationnement de leurs véhicules, ainsi que tout autre matériel ou engin, motorisé ou non, de quelque nature qu'il soit.

Les propriétaires des constructions seront tenus de les maintenir en bon état extérieur, de procéder, lorsqu'il sera nécessaire, à la réfection des enduits ainsi que des couvertures, enfin, de toutes parties d'ouvrages dont la non remise en état nuirait à l'image du lotissement.

SECTION 5 **USAGE DES PROPRIETES**

1°) - L'installation de tout appareil dangereux, ou insalubre, classé ou non classé, susceptible de gêner le voisinage par suite de bruits, vibrations, parasites électriques, poussière, odeurs ou toute autre matière est strictement interdite.

2°) - Sous réserve de l'observation des règlements de la Commune et de police et qu'il n'en résulte aucune gêne pour les voisins, l'usage des appareils sonores de radiophonie, électrophoniques ou autres est autorisé.

3°) - Aucun élevage ne pourra être fait sur le lotissement.

4°) - Les antennes de télécommunication ne devront pas dépasser le niveau supérieur de toiture.

5°) - Les ordures ménagères et déchets industriels banaux seront collectés par les soins de la Municipalité de Païta.

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 verrouillable.

En dehors des heures réservées à la collecte sur la voie publique, elles devront être entreposées en des endroits non visibles des voies et des propriétés.

6°) - Les déchets industriels spéciaux (dangereux, toxiques, irritants, nocifs, cancérigènes, métaux lourds) doivent être traités et évacués, sous la responsabilité et aux frais de leur producteur, vers les sites prévus à cet effet par la Province Sud.

SECTION 6 **RESERVES SUR LES EQUIPEMENTS 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 sur les terrains voisins restant lui appartenir, et ceux qu'il pourrait acquérir, de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit. Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs, seraient débattues entre ceux-ci et l'association syndicale.

SECTION 7 **MODIFICATIONS DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES**

Les dispositions du présent cahier des charges, peuvent être modifiées par l'assemblée générale de l'association syndicale statuant soit à la majorité des deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement (lots privatifs exclusivement), soit les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie (lots privatifs exclusivement).

SECTION 8 **INFRACTIONS - SANCTIONS - PROCEDURE JUDICIAIRE -** **RECouvreMENTS**

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

Toute infraction aux prescriptions particulières sera sanctionnée comme de droit, après avoir été constatée par exploit d'huissier à la demande du Lotisseur ou de l'association syndicale.

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 Lotisseur, ou l'association

syndicale, pourra huit (8) jours après sommation restée sans effet, faire procéder aux travaux nécessaires aux frais du propriétaire défaillant avec facturation du coût.

Toute sommation pourra être faite à la demande du Lotisseur ou de l'association syndicale, soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

SECTION 9 **LITIGES ENTRE ACQUEREURS**

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 auxquels ils seraient contrevenus.

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.

SECTION 10 **RESPONSABILITES**

Le Lotisseur n'aura 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.

En outre, le Lotisseur, sauf les obligations lui incombant en vertu des dispositions expresses du présent cahier des charges, ne pourra jamais être rendu responsable des infractions qui seraient commises par des propriétaires de lots, leurs préposés ou visiteurs, aux prescriptions dudit cahier des charges.

Chaque propriétaire de lot devra, si bon lui semble, agir, si le Lotisseur n'a pas jugé utile de le faire lui-même, directement contre tout contrevenant, par tout moyen et voie de droit, sans mettre en cause le Lotisseur et sans recours contre lui.

SECTION 11 **CONDITIONS DES VENTES**

Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur seront déterminées dans chacun des actes de vente ou de location.

Il est rappelé qu'aucune mutation entre vifs ou location concernant les lots du présent lotissement ne pourra intervenir avant l'intervention de l'arrêté autorisant le lotissement et l'exécution des prescriptions imposées au lotisseur par ledit arrêté.

Toutefois, le lotisseur se réserve la possibilité de procéder aux ventes ou locations desdits lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, aux dispositions de l'article 9-1 nouveau du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951, modifié par la délibération n° 02-99/APS du 9 avril 1999 ; s'il use de cette faculté, il devra respecter toutes les conditions exigées en pareille matière par le texte précité.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT
« Zone Industrielle et Commerciale de Païta – ZICO de Païta »

<p>PROVINCE SUD DIRECTION DE L'ÉQUIPEMENT Service de l'urbanisme, de l'aménagement et des transports</p> <p>Arrivé le 10 AVRIL 2007</p> <p>N°</p>	<p>CHAPITRE I</p> <p><u>DISPOSITIONS GENERALES</u></p> <p><u>SECTION I</u></p> <p><u>OBJET DU PRESENT REGLEMENT</u></p>	<p>SERVICE REGIONAL DES DE L'AMÉNAGEMENT ET DES TRANSPORTS</p> <p>du 26 JUIN 2007</p> <p>Arrêté n° <i>2458-206/507</i></p>
--	--	---

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement ci-après identifié destiné à usage industriel et commercial.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in-extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de re-vente ou de locations successives.

Lors et après l'exécution des travaux, il ne pourra y être dérogé sauf accord avec les autorités compétentes et/ou à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces modifications mineures pourront également concerner la voirie, les réseaux divers, les servitudes, les terrassements.

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

SECTION 2
DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Une parcelle de terrain située commune de PAÏTA, formant partie du lot 839, section Païta, ledit lot 839 portant le numéro d'inventaire cadastral 6454184656, d'une superficie de trente trois hectares vingt huit centiares (33ha 28ca). Le terrain d'assiette du lotissement industriel « ZICO DE PAÏTA » représente une superficie de trente hectares trente trois ares vingt centiares environ (30ha 33a 20ca), délimité comme suit :

Au Nord-Ouest :

Une droite brisée composée de :

- Une droite B10-B20 mesurant 169,01 m ,
- Une droite B20-B30 mesurant 60,08 m ,
- Une droite B30-B40 mesurant 29,16 m ,
- Une droite B40-B50 mesurant 57,00 m ,
- Une droite B50-B60 mesurant 4,92 m ,
- Une droite B60-B70 mesurant 6,14 m ,
- Une droite B70-B80 mesurant 88,16 m ,
- Une droite B80-B90 mesurant 36,85 m ,
- Une droite B90-B100 mesurant 213,08 m.

Au nord-Est :

Une droite brisée , constituant l'emprise Sud-ouest de la Voie Express n°2, composée de :

- Une droite B100-B110 mesurant 145,84 m ,
- Une droite B110-B120 mesurant 63,61 m ,
- Une droite B120-B130 mesurant 49,33 m ,
- Une droite B130-B140 mesurant 51,31 m ,
- Une droite B140-B150 mesurant 86,61 m ,
- Une droite B150-B160 mesurant 47,95 m ,
- Une droite B160-B170 mesurant 9,55 m ,
- Une droite B170-B180 mesurant 35,98 m ,
- Une droite B180-B190 mesurant 13,38 m ,
- Une droite B190-B200 mesurant 39,79 m ,
- Une droite B200-B210 mesurant 62,71 m ,
- Une droite B210-B220 mesurant 30,77 m .

Au Sud-Est :

Une ligne mixte composée de :

- Une droite B220-B230 mesurant 95,15 m ,
- Une droite B230-B240 mesurant 7,73 m ,
- Une droite B240-B250 mesurant 22,97 m ,
- Un arc de cercle B250-B260 de centre C1, de rayon 46,00 m , mesurant 28,10 m de développée,
- Une droite B260-B270 mesurant 151,05 m ,
- Un arc de cercle B270-B280 de centre C2, de rayon 114,00 m , mesurant 42,81 m de développée,
- Un arc de cercle B280-B290 de centre C3, de rayon 46,00 m , mesurant 66,01 m de développée,
- Une droite B290-B300 mesurant 8,04 m ,
- Une droite B300-B310 mesurant 25,02 m ,
- Une droite B310-B320 mesurant 73,44 m ,
- Une droite B320-B330 mesurant 46,74 m .

Au Sud-Ouest :

Une ligne mixte composée de :

- Un arc de cercle B330-B340 de centre C4, de rayon 160,00 m , mesurant 16,06 m de développée,
- Une droite B340-B350 mesurant 38,51 m ,
- Un arc de cercle B350-B360 de centre C5, de rayon 130,00 m , mesurant 49,29 m de développée,
- Une droite B360-B370 mesurant 76,41 m ,
- Une droite B370-B380 mesurant 191,97 m ,
- Une droite B380-B390 mesurant 5,36 m ,
- Une droite B390-B400 mesurant 67,10 m ,
- Une droite B400-B410 mesurant 136,15 m ,
- Une droite B410-B10 mesurant 2228 m .

Le sommet B10 étant le point de départ de la présente description des limites, telles que représentées sur le plan au 1/1000, référencé DOS441_ASS du 28 février 2006, ci annexé.

COORDONNEES DES SOMMETS DANS LE SYSTEME U.T.M. :

N° de Borne	X	Y
B10	641 057.28	7 548 712.26
B20	641 208.37	7 548 788.00
B30	641 174.38	7 548 837.54
B40	641 200.30	7 548 850.89
B50	641 194.40	7 548 907.58
B60	641 193.89	7 548 912.47
B70	641 193.26	7 548 918.58
B80	641 184.13	7 549 006.26
B90	641 218.91	7 549 018.45
B100	641 420.00	7 549 088.91
B110	641 521.72	7 548 984.40
B120	641 565.86	7 548 938.60
B130	641 599.18	7 548 902.22
B140	641 632.11	7 548 862.87
B150	641 681.89	7 548 791.99
B160	641 705.92	7 548 750.50
B170	641 710.71	7 548 742.23
B180	641 727.29	7 548 710.30
B190	641 733.46	7 548 698.42
B200	641 751.09	7 548 662.75
B210	641 762.44	7 548 601.08
B220	641 784.44	7 548 579.57
B230	641 694.57	7 548 610.83
B240	641 689.08	7 548 605.39
B250	641 684.98	7 548 582.79
B260	641 672.08	7 548 558.31
B270	641 564.73	7 548 452.04
B280	641 540.61	7 548 416.99
B290	641 485.83	7 548 391.32
B300	641 478.10	7 548 393.53
B310	641 471.20	7 548 369.48
B320	641 430.38	7 548 308.44
B330	641 469.41	7 548 282.72
B340	641 454.89	7 548 289.58
B350	641 419.29	7 548 304.26
B360	641 378.32	7 548 331.13
B370	641 323.48	7 548 384.34
B380	641 208.44	7 548 538.03
B390	641 205.03	7 548 542.16
B400	641 162.29	7 548 593.88
B410	641 069.95	7 548 693.94

C1	641 639.71	7 548 591.00
C2	641 644.93	7 548 371.03
C3	641 498.51	7 548 435.53
C4	641 393.90	7 548 141.66
C5	641 468.84	7 548 424.44

Telle que cette délimitation résulte du procès-verbal dressé par Luc DELVAR, géomètre à NOUMEA, le 28 février 2006, demeuré annexé après mention.

SECTION 3
ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

La parcelle ci-dessus désignée et formant le terrain d'assiette du présent lotissement appartient à M. Anthony BERNANOS ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître LILLAZ, notaire associé à Nouméa, le 22 janvier 2002, enregistré le 24 janvier 2002, folio 38, numéro 474, bordereau 67/6, dont une expédition a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de Nouméa, le 31 janvier suivant, volume 3866, numéro 20, ainsi qu'il résulte de l'attestation notariée ci-annexée.

SECTION 4
DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée au lotissement est effectuée, conformément au document graphique demeuré ci-annexé après mention, établi par le cabinet de Géomètre DELVAR, en QUATRE VINGT DIX (90) lots numérotés de un (1) à Quatre vingt dix (90).

La superficie des lots est indiquée tant sur le plan précité que dans un tableau récapitulatif ci-après, étant précisé que des rectifications mineures desdites superficies seront susceptibles d'être apportées en cours de travaux et en conséquence de ces derniers, sans que cette superficie devienne inférieure à celle imposée par les règles d'urbanisme qui seront en vigueur dans la zone :

LOT 91	S=41 a 74 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 92	S=34 a 55 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 3	S=38 a 26 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 4	S=1 ha 54 a 22 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 5	S=21 a 01 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 6	S=21 a 51 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 7	S=20 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 8	S=20 a 04 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 9	S=1 ha 36 a 74 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 10	S=61 a 30 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 11	S= 6 a 45 ca	LOT OPT
LOT 12	S=23 a 47 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 13	S=24 a 06 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 14	S=25 a 50 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 15	S=35 a 36 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 16	S=45 a 41 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 17	S=25 a 56 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL

LOT 18	S=25 a 08 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 19	S=25 a 99 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 20	S=34 a 45 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 21	S=30 a 27 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 22	S=26 a 93 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 23	S=26 a 52 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 24	S=26 a 07 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 25	S=29 a 11 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 26	S=46 a 80 ca	ESPACE VERT OU ASSAINISSEMENT
LOT 93	S=44 a 48 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 94	S=11 a 06 ca	VOIRIE
LOT 95	S=29 a 85 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 30	S=23 a 79 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 31	S=29 a 43 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 32	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 33	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 34	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 35	S=21 a 06 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 36	S=24 a 35 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 37	S=27 a 21 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 38	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 39	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 40	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 41	S=21 a 74 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 42	S=21 a 74 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 43	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 44	S=21 a 06 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 45	S=28 a 32 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 46	S=25 a 98 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 47	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 48	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 49	S=21 a 00 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 50	S=23 a 08 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 51	S=68 a 91 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 52	S=77 a 58 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 53	S=23 a 81 ca	SERVITUDE PUBLIQUE
LOT 54	S=36 a 58 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 55	S=43 a 38 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 56	S=45 a 66 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 57	S=48 a 93 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 58	S=22 a 33 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 59	S=23 a 58 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 60	S=24 a 96 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 61	S=21 a 76 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 62	S=22 a 20 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 63	S=22 a 20 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 64	S=47 a 73 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 65	S=27 a 23 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 66	S=24 a 86 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 67	S=23 a 97 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 68	S=23 a 97 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 69	S=23 a 97 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL

LOT 70	S=25 a 46 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 71	S=29 a 55 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 72	S=25 a 20 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 73	S=24 a 64 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 74	S=24 a 30 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 75	S=23 a 97 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 76	S=23 a 97 ca	LOT INDUSTRIEL OU COMMERCIAL
LOT 77	S=1 ha 62 a 86 ca	VOIRIE
LOT 78	S=2 ha 63 a 26 ca	VOIRIE
LOT 79	S=1 ha 09 a 83 ca	VOIRIE
LOT 80	S=10 a 05 ca	EMPRISE D'ASSAINISSEMENT
LOT 81	S=13 a 10 ca	EMPRISE D'ASSAINISSEMENT
LOT 82	S= 7 a 17 ca	EMPRISE D'ASSAINISSEMENT
LOT 83	S= 4 a 13 ca	EMPRISE D'ASSAINISSEMENT
LOT 84	S=30 a 40 ca	EMPRISE D'ASSAINISSEMENT
LOT 85	S=19 a 20 ca	EMPRISE PUBLIQUE
LOT 86	S=49 ca	TRANSFORMATEUR
LOT 87	S=49 ca	TRANSFORMATEUR
LOT 88	S=49 ca	TRANSFORMATEUR
LOT 89	S=51 ca	TRANSFORMATEUR
LOT 90	S=54 ca	TRANSFORMATEUR
SURPLUS	S =3 ha 11 a 78 ca	SURPLUS

CHAPITRE II

DISPOSITIONS DE LA ZONE A LOTIR

SECTION 1 **TRANCHE UNIQUE**

La réalisation du présent lotissement sera effectuée en une seule tranche.

SECTION 2 **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS**

La destination de chacun des lots est indiquée dans les tableaux qui précèdent. Afin d'explicitier ces tableaux, il est expressément stipulé ce qui suit :

Article 1er - Lots industriels et commerciaux

Sur les lots classés "industriels et commerciaux", sont autorisés notamment :

- les constructions et établissements à usage artisanal ou industriel,
- les bâtiments à usage de bureaux, de commerces et de services,
- les bâtiments et établissements relevant de la délibération de l'Assemblée Territoriale n°14 du 21 juin 1985, modifiée, par n° 38/39 APS du 14 novembre 1989, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- un bâtiment à usage d'habitation, limité à 70,00 m² de SHON, sous réserve qu'il soit affecté au logement du personnel,

A condition de respecter le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale.

Les installations classées, génératrices de nuisances sonores ou olfactives sont interdites sur les lots numérotés 66, 67, 68, 69, 70, 71 et 54.

Article 2ème - lots techniques

Les lots 26 sont destinés aux espaces verts ;

Les lots 53, 80, 81, 82, 83, 84, 85 sont des servitudes publiques d'assainissement ;

Le lot 11 est réservé à l'OPT ;

Les lots 86, 87, 88, 89, 90 sont réservés à ENERCAL pour la pose de transformateurs.

Les lots 77, 78 79 et 94 sont des lots de voirie.

1°) - En conséquence, il est interdit aux propriétaires des lots, d'édifier aucun bâtiment à une autre destination.

2°) - Sont par ailleurs formellement prohibées :

- les terrassements en déblai ou en remblai avant l'obtention du permis de construire
- les campings et les caravanings.
- les constructions liées aux activités d'hébergement,

- l'ouverture de carrières,
- les constructions pavillonnaires multiples à usage d'habitation.
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues au quatrième alinéa de l'article 1^{er}.
- les élevages individuels et/ou industriels.

SECTION 3 **SERVITUDES GENERALES D'URBANISME**

Le lotisseur et les acquéreurs ou éventuellement, les locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur et notamment aux règles et servitudes du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de PAITA, par la délibération n° 52-93 APS du 17 septembre 1993 dont l'élaboration a été adoptée.

Toutes les constructions, de quelque nature et quelque importance que ce soit, seront soumises à l'obtention préalable du permis de construire. Aucun aménagement, ni terrassement ne pourra être entrepris sans autorisation.

En aucun cas, la responsabilité de la Commune ne pourra être recherchée à raison des dispositions du P.U.D., de ses éventuelles modifications ou révisions.

Le règlement doit apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune et ne doit pas être moins contraignant que le PUD.

SECTION 4 **RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Les constructions ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

SECTION 5 **IMPLANTATION – SURFACE** **ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1°) - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, à l'égout du toit.

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder vingt (20,00) mètres.

Sur les lots numérotés 66, 67, 68, 69, 70, 71 et 54, la hauteur des constructions est limitée à neuf (9,00) mètres.

2°) - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou d'emprises publiques au moins égale à cinq (5) mètres.

Le retrait doit être planté en dehors des surfaces nécessaires au stationnement.

Tous les lots situés le long de la voie reliant l'échangeur à la VU 36 devront impérativement être clôturés.

3°) - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque point d'une construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à trois (3) mètres.

Des distances supérieures peuvent être exigées dans le cas d'installations classées.

La construction sur l'une des limites latérales et/ou sur la limite de fond de la parcelle peut être admise sous réserve de l'édification de murs coupe-feu.

4°) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions doivent être, soit jointives, soit séparées de quatre (4) mètres au minimum, pour permettre l'accès aux véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Pour les installations classées, un retrait de quatre (4) mètres par rapport aux autres constructions est imposé.

En cas d'acquisition par une même personne de deux ou plusieurs lots contigus en vue de faire une seule propriété, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière issue du remembrement ainsi réalisé.

5°) - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la propriété foncière.

6°) - Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un minimum de :

- 1 – Pour les locaux à usage de bureaux :
1 place pour 35,00 m² de surface hors œuvre nette,
- 2 – Pour les logements nécessaires au gardiennage ou à la maintenance :
2 places par logement,
- 3 – Pour les locaux à usage de commerces et de services :
1 place pour 50,00 m² de surface hors œuvre nette,
1 place pour le dépôt des conteneurs de marchandises,
- 4 – Pour les locaux à usage d'activités artisanales et industrielles :
1 place pour 100,00 m² de surface hors œuvre nette

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

7°) - Espaces libres et plantations

Les espaces libres en dehors des surfaces de stationnement doivent être aménagées en espaces verts.

Des rideaux de végétation doivent être plantés le long des limites séparatives, afin de masquer les installations.

8°) – Coefficient d’occupation des sols

Le coefficient d’occupation des sols maximum est fixé à 0,7.

SECTION 6 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

La desserte en eau, électricité et télécommunication et le réseau d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) se feront conformément aux règles d’urbanisme applicables dans la zone.

Toute construction à usage d’habitat, d’activité ou d’équipement doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

Pour chaque lot, le branchement sur le réseau d’assainissement mis en place par le lotisseur est obligatoire. Chaque acquéreur fera son affaire personnelle des raccordements aux regards disposés à cet effet au point le plus bas de son lot en fonction de la position du regard de branchement.

Pour l’épuration des eaux usées industrielles, il sera demandé une étude spécifique, qui, selon le type et la quantité d’effluent rejeté, justifiera le choix de la filière de traitement et ses caractéristiques techniques, son dimensionnement, son implantation, les conditions de sa réalisation et de son entretien. Selon le type d’activité, il pourra être demandé l’aménagement d’un point de mesure des pollutions rejetées et la mise en place d’un suivi des rejets. A tous moments, l’exploitant devra pouvoir justifier d’un bon niveau qualitatif des rejets.

L’assainissement des eaux domestiques se fera par la mise en place d’une fosse toutes eaux suivie d’un filtre à sable vertical drainé d’une surface minimum de 25 m² ou d’un filtre à sable avec modules épuratoires préfabriqués.

SECTION 7 **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, couleur...) avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1°) - Aspect extérieur des constructions

Sauf impossibilité technique, les équipements des bâtiments doivent être incorporés au cours de la construction, aucun élément ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2°) - Façades

Les murs, menuiseries et tous les éléments entrant dans la composition des façades de bâtiments devront avoir un aspect fini et propre. Les matériaux mis en œuvre seront de bonne qualité, durables, d'entretien facile et peints.

Les façades sur rue et SAVEXPRESS ne devront pas être aveugles.

3°) - Clôtures

Il sera loisible à chaque acquéreur de clôturer les lots. Dans la mesure du possible et afin de conserver un environnement végétal, les clôtures devront être constituées par des haies vives ou des arbustes, doublées à l'intérieur par des grillages, bardages métalliques ou encore tous autres matériaux de qualité le moins visible possible de l'extérieur.

4°) - Couvertures

La réalisation de parkings aériens, couverts ou non, en terrasse est autorisée.

5°) - Extension - modification

Toute extension ou modifications des bâtiments édifiées devra obtenir préalablement l'autorisation des services administratifs compétents.

6°) - Exécution des travaux

En vue de la construction de son immeuble, l'acquéreur, ou éventuellement le locataire, pourra utiliser les voies et ouvrages construits par le lotisseur.

Il aura la charge des réparations et dégâts causés par lui ou son mandataire, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par le lotisseur.

L'acquéreur ou éventuellement le locataire, devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés.

SECTION 8 **ACCES AUX LOTS**

Les limites de voiries sont matérialisées par des bordures franchissables.

L'acquéreur ou éventuellement le locataire, pourra donc exécuter et aménager comme il le souhaite le ou les accès à son lot. Ces accès devront être implantés de manière à n'occasionner aucune gêne, ni aucun risque pour la circulation automobile. La réalisation et l'entretien de ces accès resteront à la charge de l'acquéreur ou éventuellement du locataire.

La réalisation des entrées charretières est soumise à demande d'autorisation auprès de la direction des services techniques de la commune. Cet accès devra être revêtu jusqu'à la plateforme d'édification de la construction. Les eaux de ruissellement de la rampe d'accès seront canalisées pour être évacuées dans le réseau du lotissement.

SECTION 9
TERRASSEMENT - MUR DE SOUTÈNEMENT

Les terrassements, aux abords des limites séparatives ou en fonds de parcelles s'ils sont nécessaires d'un point de vue technique, devront recevoir les autorisations nécessaires et l'accord écrit du riverain en cas de nécessité d'ouvrage de tenue des talus. Pour l'édification de mur de soutènement, on appliquera la règle simple suivante : à défaut de règlement amiable, tout acquéreur doit la tenue de ses terres sur sa limite.

Pour tous les projets de construction, les travaux de terrassement devront être réduits à leur strict minimum avec la préoccupation constante d'adapter le projet au terrain naturel.

Dans cette optique :

- La hauteur totale des terrassements, en déblais et remblais, est limitée à 3 mètres.
- Sauf prescription technique contraire établie par un laboratoire géotechnique, les pentes des talus de déblais et remblais ne devront pas être supérieure à 66%, soit H3/P2.
- Les pentes des talus de déblais et remblais devront être systématiquement végétalisées afin notamment de limiter l'érosion des terres et améliorer l'intégration du projet dans le paysage.

Pour les parcelles présentant de fortes pentes une étude géotechnique réalisée par un organisme compétent doit être annexée au dossier de permis de construire. Elle définit les dispositions techniques de terrassements, certifie la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fond et des fonds voisins. Elle est obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès-verbal de réception établi par l'organisme, est alors exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

SECTION 10
INFRACTIONS - SANCTIONS

Toute infraction aux prescriptions du présent règlement sera sanctionnée comme de droit.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS DIVERSES

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des Hypothèques de NOUMEA, après obtention de l'autorisation de lotir.