

**LOTISSEMENT « LES NIAOULIS »  
REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**LE SOUSSIGNE :**

Monsieur Serge DARMIZIN, demeurant à NOUMEA, lotissement Tina Presqu'île,

AGISSANT au nom et en qualité de gérant de la société dénommée « NIAOULIS PROMOTION », Société en nom collectif au capital de 5.100.00 CFP, dont le siège est à NOUMEA (98800), 4 avenue de la Baie de Koutio, BP 4223 – 98847 NOUMEA CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2011 B 1 096 882.

Initialement constituée sous le forme de société par actions simplifiée et par la suite transformée en société en nom collectif suivant décisions prises par les associés de ladite société le 25 novembre 2014, dont le procès-verbal a été enregistré à NOUMEA, le 17 décembre 2014, Folio 112, numéro 1328, Bordereau 308/36)

Ci-après dénommée « LE LOTISSEUR »

Et spécialement habilité à l'effet des présentes, tant en vertu des statuts de ladite société que de la loi ;

**A établi ainsi qu'il suit le Règlement du lotissement « LES NIAOULIS ».**

**NOTA:**

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

**ARTICLE 1 : OBJET DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent Règlement a pour objet, de rappeler certaines dispositions de la réglementation en vigueur, et de fixer les règles d'urbanisme plus contraignantes de celles qui résultent des règles applicables sur la commune de PAITA devant s'appliquer aux futurs propriétaires des lots du Lotissement « LES NIAOULIS » et de rappeler certaines dispositions de la réglementation en vigueur.

Sous réserve des dispositions ci-après, aucun type ou mode de construction n'est imposé. Les propriétaires de lots devront se conformer aux dispositions contenues dans le P.U.D. de PAITA et à la réglementation en vigueur sur le Territoire.

Ces règles, à défaut d'une décision contraire des futurs propriétaires des lots, deviendront automatiquement caduques dix ans après l'autorisation de lotir lorsqu'un plan d'urbanisme directeur a été approuvé et ce, conformément à la législation en vigueur.

Pour ce qui concerne les clauses et conditions des constructions, les éventuelles ambiguïtés, ou interprétations de la rédaction du texte du présent règlement, ne pourront être considérées comme fondamentales. En cas de contradiction éventuelle entre deux clauses, seule la plus contraignante sera applicable.

La délivrance des certificats de conformité des futures constructions est subordonnée au respect des clauses et conditions du présent règlement, et après contrôle de leurs applications par les autorités administratives compétentes en la matière.

Constituant un document annexe au Cahier des charges, mais indépendant de ce dernier, ce Règlement est opposable au vendeur, aux acquéreurs et futurs propriétaires ou locataires de lots. D'une manière générale, à toutes personnes détenant ou occupant à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement, lesquels seront respectivement soumis aux conditions particulières ci-après.

## VERSION MODIFIEE

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, soit dans le corps de l'acte, soit en annexe à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de ventes ou de locations successives.

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 faisant l'objet du présent règlement.

Chaque intéressé devant agir directement si bon lui semble, mais sans recours contre le lotisseur, ni mise en demeure de celui-ci.

Pour des raisons jugées 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 réserves du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires.

Les éventuelles modifications pourront s'appliquer à toutes dispositions, prévues ou non, du présent Règlement, aux plans établis, aux limites des lots, au nombre de lots (à augmenter ou à réduire) et leurs destinations, aux servitudes publiques ou privées, aux emprises des voies etc... En tout état de cause ces modifications devront impérativement intervenir avant la délivrance des certificats de conformité de chaque tranche concernée du Lotissement.

Les clauses et conditions définies ci-après s'appliqueront au Lotissement dénommé « LES NIAOULIS » qui sera réalisé en QUATRE tranches.

### ARTICLE 2 : SITUATION ET DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

Le Lotissement est situé sur une unité foncière constituée d'une propriété rurale sise à PAITA, d'une superficie de 140 ha 44 a selon les titres antérieurs mais d'une superficie réelle de 138ha 06a selon l'acte d'acquisition du 20 aout 1966, composée de la réunion des lots du Centre de PAITA n° 29 d'une superficie approximative de 37ha 02a, partie du lot n°44 pour 19ha 40a environ et partie Ouest du lot n° 56 pour 80ha environ et constructions. Désignation des parcelles loties :

Soit :

COMMUNE : PAITA

SECTION : PAITA

ASSIETTE DU LOTISSEMENT « LES NIAOULIS »

PROVENANCE CADASTRALE : Porte sur l'intégralité des lots 29, 44pie et 56pie de la section PAITA

SUPERFICIE : 140ha 07a environ (Surface du bras Est de la CARICOUIE exclue)

DESCRIPTION DES LIMITES :

**AU NORD EST** : Une droite B1-B2, mesurant 1342m environ

**AU SUD EST** : Une ligne brisée B2-B3-B4-B5, composée de :  
- Une droite B2-B3, mesurant 728m 36  
- Une droite B3-B4, mesurant 284m 50  
- Une droite B4-B5, mesurant 510m 47

**A L'OUEST** : Une ligne mixte B5-B6-EM4-A2-A1 composée de :  
- Une droite B5-B6, mesurant 853m 85  
- Une droite B6-EM4, mesurant 95m 10

VERSION MODIFIEE

- Dans l'alignement de la droite B6-B7, une droite EM4-A2 aboutissant à la berge gauche de la CARICOUIE en descendant son cours, mesurant 5m 00 environ
- Entre les points A2 et A1, la berge gauche de la CARICOUIE en descendant son cours, traversant à deux reprises son bras Est

**AU NORD OUEST :** Une ligne brisée A1-EM1-EM2-EM3-B1, composée de :

- En partant de la berge gauche de la CARICOUIE en descendant son cours et dans l'alignement de la droite EM1-EM2, une droite A1-EM1, mesurant 5m 00 environ
- Une droite EM1-EM2, mesurant 221m environ
- Une droite EM2-EM3, mesurant 240m environ
- Une droite EM3-B1, mesurant 141m environ

Le point B1 étant le point de départ de la présente description.

**SERVITUDES :**

Le présent lot est grevé d'une servitude de marchepied de 4m de largeur le long des berges de la CARICOUIE et de son bras Est.

Le présent lot est grevé d'une servitude de 3m de rayon centré sur le point géodésique 44-23-I (point B2 de la présente description).

**COORDONNEES DES SOMMETS (Système RGNC / LAMBERT - NC) :**

o			Observations
1	39487.553	31489.834	Identification Graphique - Cabinet RUYER 2009
2	40373.730	30481.400	Point Trigonométrique 44-23-I
3	39677.697	30266.830	Coordonnées Cadastrales
4	39439.157	30111.794	Coordonnées Cadastrales
5	39011.097	29833.690	Coordonnées Cadastrales
6	38896.832	30679.857	Cabinet VAUTRIN 2000
M4	38884.527	30774.157	Cordonnées Calculées
2	38883.880	30779.115	Identification
7	38883.77	30779.92	Cabinet VAUTRIN 2000
1	39068.484	31382.120	Identification
M1	39072.315	31378.907	Coordonnées Calculées
M2	39241.556	31236.953	Identification Graphique
M3	39352.924	31449.222	Identification Graphique

Ainsi que cela résulte du procès verbal de délimitation établi par la SELARL NATHALIE GARRIDO, géomètre expert à NOUMEA, 31 octobre 2014.

<b>ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOTS CONSTITUES</b>
--

Le lotissement comprend 430 lots numérotés de 1 à 387, de 389 à 391, de 393 à 401, de 403 à 433.

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:  
 - 376 lots sont réservés à l'habitat résidentiel individuel unifamilial,  
 - 10 lots d'habitation résidentielle individuelle unifamiliale pouvant être destinés à l'habitat résidentiel individuel unifamilial et/ou à une activité commerciale ou de profession libérale et de crèche et garde d'enfants.  
 Les locaux à usage industriel ou artisanal ne sont pas autorisés.

Les surfaces des lots réservés à l'habitat individuel varient en moyenne de 10 ares minimum à 13 ares environ, avec certains lots de superficie plus importante. Les surfaces définitives seront publiées après le calcul en coordonnées des lots par le Géomètre du Lotissement.

Le présent Lotissement est destiné à usage principal d'habitation résidentielle individuelle unifamiliale. Seront tolérées l'exercice d'activité commerciale ou de professions libérales ainsi que les activités de « crèche – garde d'enfants », à condition que pour tout immeuble usant de cette disposition, la surface des planchers réservée à ces activités soit inférieure à la moitié de la surface habitable.

En conséquence, 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.

<b>Lots numéros</b>	<b>Total</b>	<b>Destination</b>
1	1	Réserve foncière
2 à 114, 116 à 159 et 169 à 387	376	Habitation individuelle unifamiliale
115 et 160 à 168	10	Habitation individuelle unifamiliale et/ou activités à usage commercial, professions libérales et crèche et garde d'enfants
390, 391, 393 à 397, 426 à 431	13	Voirie
398 à 401, 403, 404, 414, 415, 417, 432 et 433	11	Emprise publique
405, et 407 à 409	4	Transformateur
406	1	OPT
410	1	Bassin de rétention
411	1	Réservoir
412	1	Surpresseur AEP
413	1	Parking
416	1	Cheminement piéton
389, 418 et 419	3	Réserve d'emprise publique
420 à 425	6	Espace vert
<b>TOTAL des lots =</b>	<b>430</b>	

<b>ARTICLE 4 : SUBDIVISIONS FONCIERES OU EN COPROPRIETE</b>
---

Les subdivisions les détachements et rattachements en provenance des lots du lotissement sont strictement interdits sur l'ensemble des lots par le présent règlement.

## VERSION MODIFIEE

Les règlements de copropriété et les zonages sont interdits sur l'ensemble des lots du lotissement.

Les frais de renforcements de branchements et de raccordement aux réseaux seront à la charge du lotisseur et ceci afin de se conformer aux exigences des différents concessionnaires.

A l'issue de l'opération de lotissement, soit lorsque le certificat de conformité aura été obtenu, il ne sera plus nécessaire d'obtenir l'accord préalable du lotisseur.

### ARTICLE 5 : SERVITUDES GENERALES D'URBANISME - RAPPEL

Le Lotisseur, les acquéreurs, locataires et occupants des lots, sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur, et notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions du présent Règlement relatives aux conditions particulières imposées pour les destinations des lots et leurs aménagements, les implantations et prospects des divers bâtiments, les caractéristiques architecturales des constructions, etc...

### ARTICLE 6 : REGLEMENTS SANITAIRES

#### Règlements sanitaires – Rappel :

Le Lotissement est soumis aux règlements Territoriaux et Municipaux relatifs à l'Hygiène Publique, et l'assainissement sera réalisé conformément aux prescriptions ci-après définies sous l'article 7.1 du présent Règlement.

Outre les clauses et conditions du présent Règlement, les futurs acquéreurs et propriétaires des lots devront également respecter la réglementation en vigueur.

Les constructions doivent être branchées et raccordées aux différents réseaux mis en place par le Lotisseur.

Les poses de compteurs personnels et autres accessoires nécessaires aux branchements complémentaires, les frais de déplacement etc... seront à la charge exclusive des futurs acquéreurs de lot.

### ARTICLE 7 : VIABILISATION DU LOTISSEMENT – OBLIGATIONS DU LOTISSEUR ET DES FUTURS ACQUEREURS – GENERALITES

#### 7.1. Assainissement :

Le réseau d'assainissement du lotissement, qui est de type unitaire, 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 et plus précisément selon les prescriptions ci-après définies :

- l'assainissement sera de type autonome par micro-station à culture fixée,
- l'assainissement devra respecter les normes de rejet imposées par les textes en vigueur,
- les procédés retenus recevront obligatoirement une ventilation haute,
- les équipements de type septo diffuseurs sont proscrits.

La mutualisation des systèmes d'assainissement ne sera pas autorisée : chaque parcelle disposera de son propre système d'épuration.

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

**7.2. Traitement des eaux usées domestiques :**

**a) Pour la zone résidentielle**

- Les eaux ménagères devront transiter par un séparateur à graisse.  
- Les plans d'exécution des différents équipements seront joints au dossier de permis de construire.

**b) Pour les lots commerciaux ou professionnels**

- Les eaux ménagères devront transiter par un séparateur à graisse.  
- Les plans d'exécution des différents équipements seront joints au dossier de permis de construire.

**7.3. Traitement des eaux pluviales:**

Les eaux pluviales en provenance des toitures, et des pentes des talus, seront **obligatoirement collectées avant d'être dirigées vers le réseau unitaire du lotissement.**

**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.**

**7.4 Obligation des futurs propriétaires des lots - Raccordements aux réseaux mis en place par le Lotisseur:**

Les raccordements des constructions, aux réseaux divers mis en place par le Lotisseur, se feront de façon souterraine et à l'intérieur des lots. Les raccordements en réseaux aériens sont strictement interdits. Aucune dérogation ne sera autorisée ni tolérée.

<p><b>ARTICLE 8 : TERRASSEMENTS AUTORISES</b></p>
---

8.1. Les plates-formes et terrassements des lots, nécessaires aux aménagements et aux constructions, sont autorisés aux conditions suivantes :

8.2. 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 2m de largeur minimum.

8.3. Une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent lorsque le projet :

- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur est au moins égale à 3,00 mètres ou supérieur,
- menace la stabilité du fonds concerné par la demande, ou des fonds voisins.

8.4. 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.

## VERSION MODIFIEE

### 8.5 Terrassements réalisés sur 2 lots : lots 19, 20, 96, 97, 152, 270 à 274, et 283 à 288 :

Les lots contigus ci-dessus comportent un terrassement avec le talus sur le lot aval et la plateforme sur le lot amont. Le lot aval devra obligatoirement conserver le talus en l'état sinon il aura l'obligation de le conforter.

8.6 En ce qui concerne les lots remblayés du lotissement, l'acquéreur devra informer de cette situation tout homme de l'art qu'il aura chargé d'édifier une construction sur son lot, afin que ce dernier prenne toutes les précautions éventuelles en pareille matière, le lotisseur ne pouvant en aucune manière être poursuivi ni recherché à ce sujet.

## ARTICLE 9 : CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS ADMIS SUR LES LOTS CONSTITUES

La destination des lots est stipulée à l'article 3 ci-dessus. Toutes autres destinations des lots, différentes de celles qui sont autorisées, sont strictement interdites.

Les aménagements des terrassements et les caractéristiques architecturales des constructions, sont définis par les clauses et prescriptions stipulées aux articles 8 et 14. Les futurs propriétaires des lots devront s'y conformer et respecter scrupuleusement les conditions prévues.

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

### **9.1 Lots n° 2 à 114, 116 à 159, et 169 à 387 : lots d'habitation**

a) Tous types de constructions permis par les règles d'urbanisme générales applicables sur cette zone de la commune de Païta.

b) Une seule villa unifamiliale est autorisée par parcelle dans le cadre du respect des prospects du PUD.

c) Les terrassements, si nécessaire, destinés à recevoir les constructions, devront être exécutés conformément aux clauses et conditions prévues à l'article 8.

d) 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 suivant le PUD.

La couverture de ce «Faré» sera aménagée avec les matériaux autorisés pour les toitures des constructions tel que définis à l'article 14 § 14.3.

e) 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

f) Chaque lot devra disposer sur son foncier d'au moins deux emplacements de stationnement privés 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.

### **9.2- Lots 115, et 160 à 168 : lots d'habitation pouvant être destinés à l'exercice d'une activité à usage commercial ou d'une profession libérale, crèche et garde d'enfants**

Conformément à l'Article 3 du présent Règlement dans lequel il est dit :

« Le présent Lotissement est destiné à usage principal d'habitation résidentielle individuelle unifamiliale. Seront tolérées l'exercice d'activité commerciale ou

## VERSION MODIFIEE

de professions libérales ainsi que les activités de « crèche – garde d'enfants », à condition que pour tout immeuble usant de cette disposition, la surface des planchers réservée à ces activités soit inférieure à la moitié de la surface habitable. »

Ne sont autorisés que les habitations unifamiliales destinées à l'exercice d'activité commerciale ou de professions libérales ainsi que les activités de « crèche – garde d'enfants ».

Sont interdites les activités classées au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que les débits de boissons ou les nakamals.

Dans le cadre de la réalisation de constructions à usage d'habitation résidentielle individuelle unifamiliale et à usage d'activité commerciale ou de profession libérale ou de crèche et garde d'enfants, les bâtiments devront obligatoirement être contigus.

Les constructions devront respecter les règles d'urbanisme générales applicables sur cette zone de la commune de Païta.

Les terrassements, si nécessaire, destinés à recevoir les constructions, devront être exécutés conformément aux clauses et conditions prévues à l'article 8.

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 suivant le PUD.

La couverture de ce « faré » sera aménagée avec les matériaux autorisés pour les toitures des constructions tel que définis à l'article 14 § 14.3.

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 générales du PUD.

### **9.3 – 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 (exemple : espaces verts, si la commune le souhaite, bassin de rétention, etc...).

## **ARTICLE 10 : RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

### **Réglementation en vigueur :**

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 exigé par la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 11 : DEBUT DES CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX AUTORISES SUR LES LOTS CONSTITUES**

Dans le cadre de la protection des infrastructures de viabilisation, les propriétaires ou locataires des lots, ne pourront en aucun cas commencer leurs travaux, de quelque nature qu'ils soient, avant l'obtention du certificat de conformité de la tranche de



Lotissement concernée, sauf autorisation expresse donnée par le lotisseur conformément à la réglementation applicable en la matière.

**ARTICLE 12 : HAUTEUR DES MURS DE SOUTÈNEMENT**

- a) La hauteur maximale autorisée d'un seul mur est limitée à 3 mètres.
- b) Les murs d'une hauteur supérieure à 3 mètres seront aménagés avec une banquette de deux mètres de largeur minimum située à mi-hauteur ou à une hauteur appropriée. Cette banquette sera le niveau de référence du pied du deuxième mur qui ne devra pas excéder obligatoirement 3 mètres de hauteur.
- c) Sur les terrains de forte pente, plusieurs murs successifs pourront être aménagés dans le respect des prescriptions ci-dessus.
- d) Quelque soit le nombre de banquettes réalisées, chaque propriétaire aura l'obligation de mettre en place sur lesdites banquettes, des plantations ornementales adaptées.
- e) Les redans seront agrémentés d'essences végétales comme stipulé à l'article 15 ci-après.

**ARTICLE 13 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS, PROSPECTS**

- a) Chaque point d'une construction doit être obligatoirement situé à une distance des limites séparatives, égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres des limites séparatives de lots et à 3 mètres des limites avec les emprises des voies.
- b) Les implantations des garages et annexes seront conformes au PUD.
- c) Les constructions édifiées sur un même fonds (maisons d'habitation, garages, farés, carports, extensions soumises à autorisation d'urbanisme, ou soumises à la procédure d'un permis de construire) doivent être contiguës ou séparées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée (H/2), sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Tout autre type de construction est interdit.

**ARTICLE 14 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

En rappel et sous réserve des dispositions du présent Règlement, aucun type ou mode de construction n'est imposé. Les propriétaires de lots devront se conformer aux dispositions contenues dans le P.U.D. de PAITA et à la réglementation en vigueur dans le Territoire.

**14.1 Matériaux des murs extérieurs des constructions – Couleurs des revêtements :**

Les constructions seront constituées avec des matériaux favorisant le développement durable, de bonne qualité, de bonne présentation extérieure et autorisées dans la forme prévue pour le permis de construire.

La couleur des revêtements extérieurs sera de teinte claire, choisie de manière à rester en harmonie avec la couleur de la toiture qui sera définie comme indiqué ci-après. Cependant des teintes foncées de façade seront acceptables pour les lots soumis à la mission de l'Architecte conseil (tranche 4) dont la liste suit : lots 338 à 387.

Toutes les façades sur rue seront traitées comme des façades principales.

**14.2 Toitures :**

a) Les toitures de couleur bleue sont interdites.

Les teintes retenues pour la couleur des toitures sont les suivantes :

Dans le nuancier CFP

Rouge Corail  
Rouge Brique  
Terracota  
Rouge Pionnier  
Blanc Titania  
Gris Cendre  
Merino  
Biscuit  
Saltbush  
Beige  
Vert Mist Green  
Rivergum  
Vert Tahiti  
Aluminium Blanc  
Vert Niaouli  
Pur Blanc  
Ivoire  
Gris  
Titania  
Crème

Dans le nuancier BHP

Blanc  
Shale Grey  
Blanc Glacier  
Dune Birch Grey  
Sand Stone Grey  
Classic Cream  
Merino  
Wheat  
Beige  
Vert Clair Tahiti  
Vert  
Rivergum  
Lichen  
Permanent Green  
Terracota  
Corail  
Rouge Headland  
Pionnier  
Blanc - Double Face  
Dune Birch Grey – Double Face  
Merino – Double Face  
Vert – Double Face  
Rivergum – Double Face  
Lichen – Double Face  
Permanent Grey – Double Face  
Windspray – Double Face  
Rouge Heandland – Double Face  
Metallic Silver – Face Verso : Blanc

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.

**14.3 Toitures monopentes :**

- a) En cas de toiture monopente, les débords des toitures seront au minimum de 60 centimètres
- b) Le monopent simple est interdit, sauf s'il est encadré avec acrotères obligatoires. Il devra comporter un égoût obligatoire sur la façade arrière (dans ce cas, il est possible de ne pas avoir d'acrotère sur la façade arrière).
- c) Les monopents décalés sans acrotères sont autorisés.

**14.4 Nombre de niveaux - Hauteurs des constructions :**

De manière générale, tous les lots seront de niveau R.

Certains lots en périphérie donnant sur la forêt pourront comporter des R+1. Il s'agit exclusivement des lots suivants : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 99, 100, 101, 102, 126, 127, 128, 130, 131, 212, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 258, 259, 260, 261, 262.

Certains lots situés sur des terrains en pente pourront comporter des R-1, ou des R-2. Il s'agit exclusivement des lots suivants : 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 354, 355, 356, 357, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 403, 411, 418.

**14.5. Clôtures, portes piétonnes et portails voitures sur rues :**

**1°) Clôtures sur rues :**

Les clôtures sur rues sont obligatoires et pourront être réalisées :

A/ Soit par des haies vives, impérativement doublées soit à l'intérieur du lot, soit en limite de propriété par un grillage plastifié de teinte verte, soutenu par des piquets métalliques peints de couleur verte ou noire et plantés dans le sol.

B/ Soit en matériaux de nature et de couleur répondant aux caractéristiques ci-après définies :

Elles auront une hauteur de un mètre soixante-dix centimètres (1,70 m) au maximum. Elles seront réalisées avec les matériaux suivants : PVC, aluminium, bois, 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 100 cm au maximum, éventuellement doublés de haies vives. Il reste entendu qu'aucun matériaux plein (bac, tôles ondulées, planches...etc....) ne sera toléré.

Les clôtures sur rue sont obligatoirement implantées en limite de propriété. Toute clôture en retrait est proscrite.

**2°) Portes piétonnes et portails voitures sur rues :**

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 aux règles figurant ci-dessus au paragraphe 14.4 – 1 B/.

**3°) Clôtures séparatives des lots :**

Elles 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 ci-dessus au § 14.4 1°) A/ et B/.

**14.6. Recommandations sur terrassements et pilotis :**

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 et conformément au respect des dispositions générales du PUD.

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 15 : VOIRIE – ENTREES CHARRETIERE – PLACES DE STATIONNEMENT**

**15.1. Entrées charretières :**

Une seule entrée charretière sera autorisée par lot et son implantation ne devra présenter aucune gêne ou risque pour la circulation.

Si le niveau de la plate-forme de la construction est supérieur à celui de la voirie, chaque acquéreur, locataire ou occupant devra réaliser une rampe d'accès impérativement revêtue (béton), depuis l'entrée du lot jusqu'à la plate-forme d'édification de la construction.

Des ouvrages d'assainissement devront être réalisés sur le foncier privé afin d'éviter la dégradation de la voirie publique et des fonciers mitoyens par les eaux de ruissellement. Une grille avaloir positionnée en limite de propriété sur le foncier privé, raccordée au réseau d'eaux pluviales du lotissement permettra de recueillir les eaux de ruissellement afin d'éviter leurs rejets sur la voirie.

Les rampes d'accès aux constructions ne pourront excéder 20% de pente.

Aucun lot ne sera desservi par un accès privé.

**15.2. Entrées charretières signalisation :**

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.

**15.3. Places de stationnement :**

Il sera prévu sur les lots d'habitation au minimum 2 places de stationnement fonctionnelles par lot. Ces places devront être matérialisées sur le plan masse et permettre la manœuvre des véhicules en dehors des espaces publics.

Il sera prévu sur les lots à usage commercial des places de stationnement en respect des dispositions générales du PUD.

**ARTICLE 16 : CERTIFICATS DE CONFORMITE  
DES CONSTRUCTIONS**

L'obtention des certificats de conformité des futures constructions, est subordonnée au respect de toutes les clauses et conditions du présent règlement, et après contrôle de leurs applications par les autorités administratives compétentes en la matière, chargées d'effectuer la délivrance desdits certificats.

**ARTICLE 17 : ARCHITECTE CONSEIL**

Pour tous les lots de la tranche 4, toute demande de Permis de Construire, y compris les clôtures, devra recevoir l'approbation de l'architecte conseil Philippe JARCET, Cabinet Philippe JARCET SARL, 7 rue Renoir, téléphone 26 27 91, tel qu'il est décrit au Cahier des charges du lotissement.

L'architecte conseil, dont la mission sera validée avec la commune, sera missionné pour chacune des opérations des secteurs composant la zone.

Montant de la mission de l'architecte conseil en valeur 2017 :  
63 000 F TTC.

L'ensemble de la tranche 4 sera soumise à l'approbation d'un architecte conseil : Lots 338 à 387.

**ARTICLE 18 : FORET SECHE**

Dans le cadre de la préservation de la forêt sèche, le promoteur fournira 3870 plants pour les 387 lots du projet, à raison de 10 plants par acquéreur, parmi les espèces du cortège de l'écosystème de forêt sèche d'au moins 15 espèces différentes appartenant à la liste portée en annexe. Le promoteur fournira les plants de forêt sèche à la livraison de la tranche 2.

Les acquéreurs ont obligation d'effectuer la plantation de ces 10 plants sur leur lot à leur initiative et à la réception de leur habitation. Cette obligation devra être constatée par le syndic.

Un guide ayant pour objectif de rappeler l'intérêt des forêts sèches, ainsi que les techniques de plantation et d'entretien sera fourni par le promoteur avec les 10 plants.

**ARTICLE 19 : INFRACTIONS – SANCTIONS – PROCEDURE JUDICIAIRE**

a) Le non respect des règles, clauses et conditions du présent Règlement sera susceptible d'entraîner une action judiciaire à l'encontre de tout contrevenant.

b) Toute infraction aux prescriptions du présent Règlement ou de la réglementation en vigueur pourra être sanctionnée par voie de droit, après avoir été constatée soit par exploit d'huissier, soit par tout propriétaire, personne physique ou morale de droit privé ou public, possédant pour quelque cause et à quelque titre que ce soit l'un des lots du Lotissement.

Fait à Nouméa, le 10/01/2018

VERSION MODIFIEE

Annexe : Espèces préconisées

DESIGNATION	NOM LATIN	NOM COMMUN	
arbre	<i>Acropogon bullatus</i>	Droopy	FS
	<i>Cassine (Elaeodendron) curtispindula</i>	Bois jaune, Olivier	FS
	<i>Cleistanthus stipitatus</i>		FS
	<i>Cupaniopsis trigonocarpa</i>		FS
	<i>Diospyros fasciculosa</i>	Faux caféier	FS
	<i>Dysoxylum bijugum</i>		FS
	<i>Elaeocarpus angustifolius</i>	Cerisier bleu	
	<i>Elatostachys apetala</i>	Faux chêne blanc, arbre à virgule	FS
	<i>Mimusops elengi</i>	Raporé	FS/L
	<i>Planchonella cinerea</i>	Chêne gris du bord de mer	FS
	<i>Santalum austro-caledonicum</i>	Santal	FS
	<i>Terminalia rubricarpa</i>		FS
	arbuste	<i>Croton insularis</i>	
<i>Dodonaea viscosa</i>		Dodonea	FS
<i>Gardenia urvillei</i>		Tiaré calédonien, tiaré de FS	FS
<i>Oxera brevicalyx</i>			FS
<i>Oxera neriifolia ssp. neriifolia</i>			
<i>Phyllanthus deplanchei</i>			FS
<i>Pittosporum cherrieri</i>			FS
<i>Pittosporum coccineum</i>			FS
arbuste, liane	<i>Scaevola coccinea</i>		
	<i>Jasminum simplicifolium ssp. leratii</i>	Jasmin	FS
	<i>Canavalia rosea</i>		
	<i>Oxera pulchella ssp. grandiflora</i>	Liane perruche	FS
herbacée	<i>Oxera sulfurea</i>		FS
	<i>Dianella adenanthera</i>		FS
liane	<i>Turbina inopinata</i>	Guirlande des bois	FS