

# RÉSIDENCE "PAMATAI HILLS"

## RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

(mis à jour au 11 mars 2013 en fonction de la liste complémentaire des contiguïtés acquises)

(Le présent règlement est établi et présenté en suivant la nomenclature type prévue pour les règlements d'urbanisme des P.G.A.).

### **Article 1er**      **Types d'occupation et d'utilisation du sol admis**

Les lots du lotissement sont réservés à la construction de villas individuelles, dites "bourgeoises", dans un cadre résidentiel.

À ce titre, chaque lot ne peut recevoir qu'une habitation de type familial avec ses dépendances normales et nécessaires, ceci n'excluant toutefois pas la possibilité d'une architecture de type pavillonnaire comportant plusieurs corps de bâtiment séparés.

Par exception quelques lots repérés comme tels sur un plan masse général ou sur le plan de masse de la tranche, pourront recevoir soit de petits immeubles collectifs «en bande», soit de petits ensembles résidentiels comportant de deux à trois maisons individuelles. En outre, certains sont destinés à recevoir des locaux de service tels halte-garderie ou bureau de gestion correspondant aux besoins des habitants de la résidence.

L'exercice d'une profession libérale est toléré dans la mesure où il n'entraîne pas la venue sur place d'une clientèle.

### **Article 2**      **Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits**

Hors le cas des lots réservés cités à l'article 1<sup>er</sup>, est interdit l'exercice de toute activité à caractère commercial, artisanal, industriel, d'élevage ou de stockage, même ne présentant pas de caractère polluant ou gênant pour le voisinage.

### **Article 3**      **Accès et voirie**

•• 3-1            Ne sont considérées comme voies au sens du présent règlement que les voies de transit et les voies de desserte définies comme telles par le cahier des charges du lotissement.

•• 3-2            Chaque lot dispose d'un accès lui permettant d'être directement raccordé à une voie du lotissement et ne pouvant, normalement, être modifié ou déplacé.

•• 3-3            En raison de contraintes d'organisation ou de relief, un tel accès peut-être partiellement ou en totalité commun à plusieurs lots. De tels accès communs ne peuvent être considérés comme voies au sens de l'article 3.1.

### **Article 4**      **Desserte par les réseaux**

•• 4-1            Chaque lot dispose en bordure de voie ou dans sa zone d'accès d'un point de raccordement aux différents réseaux d'alimentation (dont gaz de pétrole liquéfié, électricité, eau, télécommunications). À partir de ce point de branchement, les conduites d'alimentation resteront impérativement enterrées.

Pour certains lots, afin d'éviter la réalisation de terrassements qui risqueraient d'être préjudiciables au maintien de la bonne tenue des rampes d'accès et suivant la nature des réseaux, des amorces de conduites ou des fourreaux ont déjà été mis en place le long de celles-ci. Pour des raisons topographiques, certaines de ces canalisations peuvent exceptionnellement concerner un lot voisin et sont alors en servitude. Dans tous les cas leur position et celle des tampons en attente des raccordements correspondants sont reportées sur le plan parcellaire.

•• 4-2            Toutes les eaux usées provenant d'une construction seront rassemblées sur le lot correspondant et conduites jusqu'en sa partie basse, au point de raccordement au réseau collectif d'assainissement. Aucune canalisation ne devra être directement visible de quelque point du lotissement.

Afin de limiter les terrassements sur quelques talus importants, une conduite de descente en antenne, et un tampon de raccordement en attente en tête, y ont déjà été mis en place. Leur position, et l'indication de la cote altimétrique de raccordement sont reportées sur le plan parcellaire de chaque lot correspondant, ainsi que sur le plan de recollement.

- 4-3 Les eaux pluviales recueillies sur les superficies aménagées de chaque lot, si elles ne peuvent être absorbées sur celui-ci, seront conduites, avec implantation d'un ou plusieurs regards de rassemblement, jusqu'au réseau des eaux pluviales et de ruissellement réalisé en bordure des voies ou sur des passages techniques spécialisés, éventuellement en passant par un point obligé intermédiaire avec, si nécessaire, l'imposition de dispositions techniques spéciales pour n'apporter aucune gêne supplémentaire à un lot situé en contrebas.  
Comme pour le cas des eaux usées, aucune canalisation ne devra être directement visible de quelque point du lotissement.

## **Article 5 Caractéristiques des terrains**

- 5-1 Aucun des lots du lotissement ne pourra être subdivisé, sous quelque forme que ce soit.
- 5-2 En cas de regroupement de plusieurs lots en une propriété unique, il pourra être édifié autant de constructions que le nombre de lots acquis le permet, éventuellement sans tenir compte de la position des limites communes entre ces lots.  
En cas de redivision ultérieure, le découpage pourra être adapté en fonction des contraintes d'implantation de constructions existant alors et de vues réciproques, avec toutefois interdiction d'aboutir à un nombre de lots supérieur à celui de la situation initiale, ou à des lots dont la superficie serait inférieure au minimum fixé pour la zone d'urbanisme par le règlement d'un PGA ou document d'urbanisme opposable. Cette adaptation sera soumise à l'avis motivé de l'Association syndicale des propriétaires, avis ne dispensant pas du dépôt au service en charge de l'Urbanisme des documents nécessaires à la mise à jour du dossier du lotissement.
- 5-3 Exceptionnellement, deux propriétaires riverains pourront être autorisés par l'Association syndicale des propriétaires à rectifier le tracé de leur limite foncière commune. Ils feront alors leur affaire d'éventuels problèmes d'accès aux points de raccordement ou de branchement aux réseaux intéressant leurs terrains qui pourraient en découler. Cet accord ne dispense pas du dépôt au service en charge de l'Urbanisme des documents nécessaires à la mise à jour du dossier du lotissement.

## **Article 6 Implantation par rapport aux voies**

- 6-1 Le plan vertical des façades, qu'il s'agisse de murs ou poteaux porteurs, doit respecter par rapport aux voies un recul minimal de 4 mètres.  
Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul et, pour leur partie située dans cette marge, sous réserve d'y être limitées à un maximum de 1,50 mètre en projection horizontale.  
Ces dispositions sont applicables à tout dispositif de piscine en surélévation totale ou partielle, la possibilité de saillie pour une plage en encorbellement restant acquise dans la même limite de 1,50 mètre.  
Elles ne sont toutefois pas opposables aux trottoirs ou terrasses extérieures non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol ne dépasse pas 0,60 mètre.
- 6-2 En fonction de la disposition des lieux et d'une conception architecturale visant à une plus grande intégration au terrain, dans la mesure où leur hauteur les maintient en dessous du talus dominant de la voie, des éléments de construction pourront en être rapprochés sous réserve de la réalisation d'un mur de parement confortatif adossé à ce talus, ménageant par rapport à eux, s'ils sont clos, un passage technique d'entretien et de ventilation d'au moins 1,20 mètre éventuellement couvert, tout élément de couverture en saillie ne pouvant se trouver à moins de 1 mètre de la limite d'emprise de la voie.  
Lorsque la crête du talus dominant est en pente, il pourra alors être accepté un dépassement partiel de hauteur au-dessus de la partie la moins élevée de cette crête du talus, sous réserve que tout point de la façade de l'élément de la construction en cause soit à une distance du point correspondant de la limite d'emprise de la voie au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, la distance n'étant jamais inférieure à 1 mètre.
- 6-3 Lorsque la disposition des lieux ou la conception architecturale le rendent nécessaires, des abris légers, de type «car port» pourront être implantés à l'intérieur de la marge de recul de 4 mètres, à condition qu'aucun élément porteur de toiture ou en saillie ne soit à moins de 1 mètre de la limite d'emprise de la voie.  
En cas d'accessibilité directe perpendiculairement à une voie de transit, et conformément aux dispositions de l'article 13-3, si un portail est envisagé, il ne pourra normalement être mis en place le long de celle-ci et il

devra se trouver sur un accès aménagé latéralement par rapport au «car port». Toutefois, cette contrainte n'est pas imposée le long des voies mixtes réservées à la seule desserte.

- 6-4 Dans le cas où des parties d'une construction sont enterrées, (c'est-à-dire se trouvent en-dessous du niveau du sol livré tel qu'il est décrit par le plan parcellaire annexé à l'acte de vente), celles-ci ne sont pas prises en compte pour vérifier la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie. Il en est de même si, sous réserve du respect des dispositions géotechniques applicables, elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant la voie.
- 6-5 Outre ces règles, en raison de la morphologie des lieux ou de la nature des terrains, des dispositions supplémentaires liées notamment à la réglementation relative aux risques naturels majeurs, peuvent entraîner soit une interdiction de construire sur des secteurs limités par rapport à certaines crêtes de talus, soit l'obligation d'un recul des fondations ou parties enterrées des constructions, ou des aménagements extérieurs et piscines, par rapport à celles-là. Cette obligation pourra éventuellement être amendée après une étude géotechnique particulière dont les conclusions le permettraient.  
Lorsqu'elles existent, l'emprise de ces zones est reportée sur le plan parcellaire et mentionnée au cahier des charges particulier.

## **Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7-1 Pour l'application des dispositions du présent article, les limites d'emprise des différents accès qui ne sont pas classés comme voies suivant l'indication de l'article 3-1 sont considérées comme des limites de propriété entre lots.
- 7-2 Afin de garantir un minimum d'isolement entre les constructions, le plan vertical des façades (murs et poteaux isolés porteurs) doit respecter par rapport aux limites de propriété un recul minimal de 4 mètres.  
Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul et, pour leur partie située dans cette marge, sous réserve d'y être limitées à un maximum de 1,50 mètre.  
Ces dispositions sont applicables à tout dispositif de piscine en surélévation, la possibilité de saillie pour une plage en encorbellement restant acquise dans la même limite de 1,50 mètre.  
Elles ne sont toutefois pas opposables aux trottoirs ou terrasses extérieures dont la hauteur au-dessus du sol ne dépasse pas 0,60 mètre.
- 7-3 Dans le cas où des parties d'une construction sont enterrées, (c'est-à-dire se trouvent en-dessous du niveau du sol livré tel qu'il est décrit par le plan parcellaire annexé à l'acte de vente), celles-ci ne sont pas prises en compte pour vérifier la distance d'implantation par rapport à une limite. Il en est de même si, sous réserve du respect des dispositions géotechniques applicables, elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant la construction.
- 7-4 En fonction de la disposition des lieux et d'une conception architecturale visant à une plus grande intégration au terrain, dans la mesure où leur hauteur les maintient en dessous du niveau supérieur correspondant du talus dominant d'un terrain voisin, des éléments de construction pourront en être rapprochés sous réserve de ménager par rapport à lui un passage technique d'entretien et de ventilation d'au moins 1,20 mètre, éventuellement couvert, aucun élément de couverture ne pouvant se trouver à moins de 1 mètre de la limite du terrain.  
Lorsque la crête du talus dominant est en pente et dans la mesure où le propriétaire du lot voisin a donné son accord, il pourra alors être accepté un dépassement partiel de hauteur au-dessus de la partie la moins élevée de cette crête du talus, sous réserve que tout point de la façade de l'élément de la construction en cause soit à une distance du point correspondant de la limite séparatrice entre les lots au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, distance jamais inférieure à 1 mètre.
- 7-5 En cas de plates-formes de lots sensiblement au même niveau, afin de dégager un maximum d'espace végétalisé, dans la mesure où le propriétaire voisin a donné son accord, il pourra être autorisé un rapprochement d'éléments de façade ne comportant pas de baies nécessaires à l'éclairage de locaux d'habitation jusqu'à une distance de la limite au moins égale à la hauteur de cet élément. Exceptionnellement, les propriétaires concernés pourront s'accorder un accord de contiguïté réciproque, mais sur une hauteur limitée à 4 mètres.  
Les éléments de chaque construction ou de sa toiture qui seraient de plus grande hauteur, doivent rester inscrits, à l'intérieur de la seule bande de recul normal de 4 mètres, sous un gabarit à 45° appliqué à partir de la hauteur maximale théorique de 4 mètres en contiguïté.
- 7-6 Lorsque la limite de lot prise en compte correspond à un accès suivant les dispositions de l'article 7-1, en fonction de l'accord du propriétaire ou des propriétaires concernés de l'accès, il pourra être autorisé le rapprochement d'éléments de façade ne comportant pas de baies nécessaires à l'éclairage de locaux d'habitation. Ce rapprochement pourra aller jusqu'à la contiguïté, mais sur une hauteur limitée à 3 mètres.

- 7-7 Dans certaines zones du lotissement, une servitude de vue est mise en place sur des lots dont les plates-formes sont à des niveaux d'altitude voisines et donc peu étagées entre elles. L'emprise de cette servitude pouvant alors conduire à un recul plus important des constructions est reportée sur les plans parcellaires des lots concernés.
- 7-8 Dans d'autres zones du lotissement, les lots sont implantés sur des plates-formes sensiblement horizontales mais nettement étagées entre elles. Sur chacune de ces plates-formes, la forme et la délimitation de certains lots ont été organisées sur la base d'une possibilité de contiguïté acquise d'office des constructions, deux par deux. Ces secteurs de contiguïté acquise d'office sont reportés sur les plans parcellaires des lots concernés dont la liste figure en annexe.
- Mais, hors le cas des lots 112 à 120, cette contiguïté acquise ne l'est que pour une construction à rez-de-chaussée, et est limitée à une hauteur maximale de 4 mètres même pour un faitage en limite. Cependant, ces possibilités de rapprochement en contiguïté d'office étant ainsi déterminées dans le cadre du plan du lotissement, les deux propriétaires voisins concernés peuvent négocier un accord de contiguïté réciproque pour des constructions plus importantes dans la limite donnée par l'altitude maximale de faitage autorisée pour ces lots.
- Pour le cas où l'un des propriétaires ne souhaiterait pas utiliser cette contiguïté acquise d'office sur 4 mètres de hauteur, en tout ou en partie, il pourra lui être autorisé un rapprochement inférieur à 4 mètres d'éléments de façade ne comportant pas de baies nécessaires à l'éclairage de locaux d'habitation, sous réserve de ménager par rapport à la limite un passage technique d'entretien et de ventilation d'au moins 1,20 mètre, éventuellement couvert, aucun élément de couverture ne pouvant toutefois se trouver à moins de 1 mètre de la limite du terrain.
- Pour les parties de constructions en contiguïté acquise limitée à 4 mètres de hauteur suivant le deuxième alinéa du présent article, ou celles n'utilisant pas la contiguïté comme indiqué à son troisième alinéa ci-dessus, s'appliquent les dispositions de gabarit définies au deuxième alinéa de l'article 7-5.
- 7-9 Par rapport à des propriétés situées à l'extérieur de la limite du lotissement, les règles générales résultant des dispositions du Code de l'Aménagement ou du règlement d'un document d'urbanisme opposable, lorsqu'elles sont plus contraignantes, priment sur celles énoncées ci-avant.
- 7-10 Outre ces règles, en raison de la morphologie des lieux ou de la nature des terrains, des dispositions supplémentaires liées notamment à la réglementation relative aux risques naturels majeurs, peuvent entre autres entraîner soit une interdiction de construire sur des secteurs limités par rapport à certaines crêtes de talus, soit l'obligation d'un recul des fondations ou parties enterrées des constructions ou des aménagements extérieurs et piscines, par rapport à celles-là (voir prescriptions du Bureau d'Etudes Géologiques et Techniques rappelées dans les actes de ventes). Ces contraintes pourront cependant être amendées après étude géotechnique particulière dont les conclusions le permettraient.
- 7-11 Dans quelques zones du lotissement, des lots sont étagés entre eux avec une différence d'altitude inférieure à 3 mètres. Sur chacun de ces lots, et sous réserves des prescriptions particulières applicables en matière géotechnique liées à la nature et à la qualité des terrains, les constructions pourront être placées en contiguïté le long du talus dominant, la hauteur de contiguïté mesurée point par point par rapport au sol du lot inférieur ne pouvant dépasser 4 mètres. (La liste des lots concernés figure également en annexe).
- Pour ces parties de constructions en contiguïté, s'appliquent les dispositions de gabarit définies au deuxième alinéa de l'article 7-5.

#### **Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Outre l'exception prévue à l'article 1<sup>er</sup>, cette hypothèse correspond au cas de la réunion de plusieurs lots contigus par un même propriétaire désirant alors construire plusieurs habitations individuelles, dont le nombre ne pourra dépasser celui des lots initiaux, et sans être alors tenu par la position des anciennes limites devenues intérieures.

Entre deux plans de façade (murs ou poteaux porteurs) situés en vis-à-vis, devra toujours être ménagée une distance minimale de 8 mètres, à l'intérieur de laquelle seront possibles des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sous réserve d'y être limitées à un maximum de 1,50 mètres.

Cette distance est à respecter entre deux logements familiaux.

Elle n'est pas opposable entre les éléments séparés ou dépendances d'un logement familial unique alors soumis aux seules règles d'hygiène liées aux contraintes d'éclairage naturel de locaux habitables

#### **Article 9 Emprise construite et surface couverte**

L'emprise au sol de l'ensemble des corps de bâtiments construits ou à construire sur un lot et la surface couverte correspondante ne sont limitées que par l'obligation de respecter les dispositions de l'article 13-2.

## **Article 10**      **Hauteur des constructions**

- **10-1**            Chaque lot est affecté d'une cote d'altitude maximale en-dessous de laquelle doivent se tenir tout façonnage de construction et tout élément complémentaire accessoire tels dispositif de climatisation, chauffe-eau solaire, antenne parabolique. Cette cote, mentionnée sur chaque plan parcellaire de lot, est rattachée et sera contrôlée par rapport à des repères de nivellement répartis le long des voies.  
Les abris légers admis le long des voies suivant les dispositions de l'article 6-3 devront également respecter cette cote d'altitude maximale.
- **10-2**            En dessous de cette cote, une façade de construction ne peut dépasser une hauteur de 7 mètres. Cette hauteur est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan et hauteur de soubassement comprises.
- **10-3**            Lorsque la façade repose sur des pilotis, la hauteur de ceux-ci est également prise en compte.
- **10-4**            Dans le cas de construction sur des terrains en pente, cette limitation de la hauteur est vérifiée à partir du pied de la façade ou des pilotis supports correspondant à l'altitude du sol la moins élevée.  
Lorsque le plan de façade se trouve en porte-à-faux de 1,50 mètre ou plus en avant des pilotis support, il est toléré que la cote du sol servant de référence pour la détermination de la hauteur de façade soit celle correspondant à la localisation effective des pilotis.
- **10-5**            En cas de construction avec niveaux décalés pour une meilleure adaptation à un terrain en pente, la façade est décomposée en éléments successifs qui correspondent à chaque décalage de niveau, la hauteur maximale se vérifiant alors suivant les dispositions précédentes appliquées à chacun de ces éléments.

## **Article 11**      **Aspect extérieur**

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, sur la base d'un choix de matériaux correspondant au caractère résidentiel du lotissement, tout éventuel matériau de récupération étant prohibé.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45° et tous les accessoires tels dispositifs de climatisation ou chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à leur volume. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état.

En cas de couverture en matériaux métalliques autres que ceux préformés suivant l'aspect de tuiles, la tôle nervurée est proscrite et la tôle ondulée doit impérativement être de type prélaquée ou à revêtement intégré.

Les teintes utilisées pour les couvertures ne doivent pas être trop claires ou réverbérantes afin de ne pas apporter de gêne pour les occupants des lots situés en amont. Ceci s'applique également aux réservoirs de chauffe-eau solaires qui doivent impérativement être peints ou revêtus.

Les solutions techniques de couvertures végétalisées sont encouragées.

Lorsque des pilotis doivent être mis en place notamment pour éviter des terrassements, ceux-ci seront, si possible placés en retrait des éléments supportés, et traités en ce qui concerne leur couleur ou complétés par de la végétation pour limiter au maximum leur impact visuel.

## **Article 12**      **Stationnement des véhicules**

Chaque logement doit disposer d'un nombre minimal de deux places permanentes de stationnement en extérieur ou en garage, avec aires de manœuvre connexes.

En outre (et hors du cas particulier d'un «car port» ouvert accessible perpendiculairement à la voie), ces aires de manœuvre, rampes et aménagements extérieurs doivent être conçus pour permettre d'assurer normalement, hors des voies du lotissement, le stationnement temporaire de véhicules de visiteurs.

## **Article 13**      **Espaces libres et plantations**

### •• **13-1**            **Terrassements**

Chaque lot bénéficie d'un terrassement préalable pour permettre l'implantation d'une construction.

Des terrassements supplémentaires resteront toutefois possibles dans la mesure où ils seraient rendus nécessaires par la conception architecturale du bâtiment et l'implantation de ses dépendances. Ils ne devront alors pas entraîner de risques ou inconvénients pour les terrains ou voies en contrebas. Ils doivent laisser libre une distance minimale de 1 mètre par rapport à toute limite en respectant en outre les pentes liées à la nature du sol.

De tels travaux ne devront pas porter atteinte aux talus existants ou à leur stabilité.

Tous les matériaux en déblai extraits en vue de la réalisation des travaux de construction ou d'aménagement et non réutilisés dans le contexte autorisé par le premier alinéa de l'article 13-4 suivant, doivent être évacués en décharge.

#### •• 13-2 **Végétalisation**

Chaque lot doit être aménagé de telle façon qu'une superficie représentant 60 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté.

En plus des parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
- une aire de stationnement revêtue mais comportant un ou plusieurs arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

Outre la qualité des constructions, l'aspect du caractère résidentiel du lotissement est notamment affirmé par la présence d'arbres de haute tige et d'ombrage et leur mise en place sur les lots est donc encouragée.

Ces arbres seront toutefois entretenus et élagués pour ne pas former de masque trop important pour la vue dont bénéficient normalement les constructions sur les lots situés en amont. Les éventuels litiges en la matière seront souverainement tranchés dans l'intérêt général par l'Association syndicale des propriétaires.

#### •• 13-3 **Clôtures**

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci seront constituées par des haies vives, doublées éventuellement par un dispositif pouvant être un grillage, une grille métallique, un lattis à claire-voie de type bois ou PVC, ou similaire. Afin de permettre l'implantation des haies, de tels dispositifs seront toujours aménagés en retrait de la limite, hors le cas d'une réalisation mitoyenne commune.

Ces dispositifs pourront être réalisés sur soubassement maçonnés d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Les travaux correspondants ne devront pas risquer de porter atteinte à la stabilité des talus existants. Ils devront tenir compte de la présence contre une limite ou sur celle-ci des points et boîtiers de raccordement des différents réseaux qui devront rester accessibles depuis la voie ou la zone d'accès.

Les haies vives seront entretenues et élaguées pour être limitées, y compris l'éventuel dispositif de renforcement, à une hauteur de 2 mètres.

Entre certains lots dont les plates-formes sont à des altitudes voisines et ceux définis à l'article 7-7, une servitude de vue limitant la hauteur des éléments de clôture ou haies à 1,50 mètres au-dessus du niveau de chaque plate-forme considérée est instituée pour toute l'emprise de la zone d'obligation de recul des constructions par rapport à la limite avec des lots ou voies situés en contrebas. Lorsqu'elle existe, l'emprise de cette servitude est reportée sur les plans parcellaires des lots concernés.

Les portails devront être en retrait de 5 m par rapport à une voie de transit afin de permettre à un véhicule de s'arrêter hors de l'emprise de celle-ci en attendant son ouverture. Dans ce cas, leurs vantaux ne devront jamais s'ouvrir en direction de la voie, sauf à ménager un retrait supplémentaire au moins égal à leur débattement.

Le long des voies mixtes de desserte, sera seul imposé le recul qui serait nécessaire au débattement d'ouverture des vantaux.

Ces zones d'accès, éventuellement étendues, seront aménagées pour recevoir les dispositifs de stockage des poubelles ou déchets verts en attente de leur évacuation, stockage ne pouvant être réalisé dans l'emprise de la voie.

#### •• 13-4 **Murs de soutènement, enrochements**

Compte tenu des talus en place, il n'y a pas lieu de construire de murs de soutènement (ouvrage édifié pour contenir un remblai) dominant des limites ou des voies et la mise en place de remblais est normalement interdite dans ces secteurs. Sous réserve d'une étude géotechnique le permettant, des dispositifs de soutènement limités à une hauteur de 2,50 mètres restent éventuellement possibles à l'intérieur des lots pour asseoir un élément d'une construction ou contribuer à l'aménagement de ses abords ou d'un jardin, sous réserve d'être réalisés en gabions ou en utilisant le système des barrettes pour «murs végétaux» de type Pugibet ou analogue. Leur base doit toutefois se trouver à plus de 2 mètres de toute limite et respecter les dispositions résultant de l'application des articles 6-5 et 7-10 à propos des risques naturels majeurs.

En cas de rapprochement d'éléments de construction exceptionnellement autorisés par les articles 6-3 et 7-4, un mur de parement confortatif adossé au talus en déblai dominant est possible au droit de ces éléments, à condition qu'il soit traité comme élément paraissant, au plan visuel, intégré et limité à la construction.

Si exceptionnellement des problèmes de sécurité devaient imposer sur un talus en déblai existant un revêtement de type «gunitage», celui-ci sera obligatoirement teinté en couleur de type ocre ou vert bronze afin de limiter au maximum son impact visuel.

En cas de lots de taille réduite alors susceptibles de bénéficier d'une autorisation d'adaptation au titre du premier alinéa de l'article 14, et sous réserve d'une étude géotechnique le permettant, des dispositifs de sou-

tènement en béton armé sont éventuellement possibles le long des limites de lots. Sont alors exclus les dispositifs construits à base de maçonnerie en agglomérés de ciment ou parpaings banchés réunis par poteaux raidisseurs et chaînages. Pour être acceptés, ils feront obligatoirement l'objet d'une étude par un Bureau d'Études Technique et ne pourront dépasser la hauteur maximale de 3,50 mètres.

Le long d'une emprise de voie, la semelle de tels dispositifs exceptionnellement assimilés à une clôture devra respecter un recul de 0,50 mètre par rapport à l'emprise de celle-ci afin de ne pas risquer d'entraîner des désordres aux réseaux existants et aux émergences de ceux-ci, cet espace permettant notamment l'implantation d'une haie conformément au premier alinéa de l'article 13-3. Pour le cas où ils dépasseraient la hauteur normale de 2 mètres des clôtures, ils devront respecter un fruit minimal de 5/1, avec végétalisation assurée par mise en place d'un dispositif de type grillage maintenant un textile de jute ou de fibres, ou similaire, destiné à permettre la germination des graines et le développement des plantes.

Le long d'autres limites de lots les dispositions liées à la prise de vues droites définies par le Code civil devront en outre être respectées (art. 678).

Toutes ces dispositions ne peuvent faire échec au principe de mesures de confortement pour raisons de sécurité qui seraient justifiées par une étude géotechnique.

#### •• 13-5 **Servitude**

Pour permettre l'entretien du talus d'un lot dominant, le lot situé en pieds de talus est grevé d'une servitude de tour d'échelle, normalement utilisable deux fois par an, hors cas d'urgence.

Compte tenu des moyens à mettre en œuvre et pour une rationalisation des travaux correspondants, l'usage de cette servitude pourra être dévolu à l'Association syndicale des propriétaires.

#### **Article 14 Adaptations**

Les règles déterminées par le présent règlement peuvent éventuellement faire l'objet d'adaptations limitées, telles celles qui seraient rendues nécessaires en fonction de la nature du sol ou du sous-sol, de la configuration des parcelles, de leurs dimensions, de leur morphologie, d'amélioration d'accès, de propositions de valorisation architecturale.

Des adaptations sont également possibles pour assurer la préservation ou la mise en valeur d'arbres existants.

Toutes les adaptations devront toutefois s'inscrire dans l'économie générale définie par le présent règlement, en prévoyant des solutions cohérentes de continuité avec leur environnement immédiat, notamment au plan de l'aspect et, à ce titre, seront soumises à l'accord de l'Association syndicale des propriétaires.

Ainsi, toute proposition d'adaptation fera obligatoirement l'objet d'un argumentaire justificatif détaillé présenté par le pétitionnaire à l'appui de la demande d'autorisation de travaux et exposant en particulier les modalités retenues pour respecter le caractère général du lotissement et s'inscrire dans son homogénéité d'aspect.

**LOTISSEMENT PAMATAI HILLS**  
**ANNEXES**  
**AU RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION**

Annexes mises à jour au 11/03/12

ANNEXE 1

**CONTIGUITÉS RÉCIPROQUES ACQUISES**  
(article 7-8 du règlement)

|       |    |       |
|-------|----|-------|
| 15-1  | et | 15-2  |
| 72 a  | et | 72 b  |
| 75 a  | et | 75 b  |
| 76 a  | et | 76 b  |
| 76 b  | et | 77    |
| 77    | et | 78    |
| 80 a  | et | 80 b  |
| 80 b  | et | 81    |
| 81    | et | 82    |
| 83    | et | 84    |
| 112   | et | 113   |
| 114   | et | 115   |
| 117   | et | 118   |
| 119   | et | 120   |
| 122   | et | 123   |
| 124   | et | 125   |
| 128   | et | 129   |
| 130   | et | 131   |
| 134   | et | 137   |
| 135   | et | 136   |
| 138   | et | 141   |
| 145   | et | 146   |
| 149-1 | et | 149-2 |
| 150-1 | et | 150-2 |
| 155   | et | 156   |
| 157   | et | 158-1 |
| 160   | et | 161   |
| 163   | et | 164   |
| 166   | et | 167   |
| 168   | et | 169   |
| 210   | et | 211   |
| 215   | et | 216   |
| 229   | et | 230   |
| 230   | et | 231   |
| 231   | et | 232   |
| 232   | et | 233   |
| 233   | et | 234   |
| 234   | et | 235   |
| 235   | et | 236   |
| 236   | et | 237   |
| 237   | et | 238   |
| 238   | et | 239   |
| 239   | et | 240   |
| 240   | et | 241   |
| 241   | et | 242   |
| 242   | et | 243   |
| 244   | et | 245   |
| 245   | et | 246   |
| 246   | et | 247   |
| 248   | et | 249   |
| 249   | et | 250   |
| 250   | et | 251   |

251 et 252  
252 et 253  
253 et 254  
254 et 255  
255 et 256  
256 et 257

## ANNEXE 2

### **CONTIGUITÉS NON RÉCIPROQUES ACQUISES** (article 7-11 du règlement)

179 (par rapport à 178)  
180 (par rapport à 179)  
181 (par rapport à 180)  
182 (par rapport à 181)  
183 (par rapport à 182)  
184 (par rapport à 183)  
185 (par rapport à 184)  
186 (par rapport à 185)  
187 (par rapport à 186)  
188 (par rapport à 187)  
190 (par rapport à 188)