

NOTE DE SYNTHÈSE¹

PROJET Cahier des charges du lotissement TERUA 3

Commune de Arue – Lotisseur : SCI TERUA

1. Objet du cahier des charges

Le cahier des charges du lotissement TERUA 3 a pour objet de définir les règles applicables aux lots créés, aux voies d'accès, aux réseaux, aux ouvrages communs, aux obligations des propriétaires, ainsi qu'aux modalités de gestion future du lotissement par une Association Syndicale Libre.

Il organise également les relations entre le lotisseur, les propriétaires successifs des lots, l'Association Syndicale à constituer, ainsi que les éventuelles collectivités ou entités amenées à gérer certains équipements.

2. Périmètre du lotissement

Le lotissement TERUA 3 est situé sur la commune de Arue, au sein du domaine TERUA 2, dont il constitue le prolongement. Il porte sur une emprise foncière totale de 9 173 m².

Il comprend sept lots privatifs, cadastrés de E243 à E249, ainsi qu'une partie de la voie cadastrée E250, qui assure la desserte du lotissement.

Les lots sont les suivants :

Lot	Parcelle cadastrale	Superficie
Lot 1	E243	920 m ²
Lot 2	E244	855 m ²
Lot 3	E245	1 017 m ²
Lot 4	E246	1 206 m ²
Lot 5	E247	922 m ²
Lot 6	E248	1 578 m ²

¹ Date : 12 mai 2026

3. Accès et voirie

L'accès au lotissement TERUA 3 s'effectue depuis la route de ceinture, par la voie existante du lotissement ERIMA, puis par la voie interne du lotissement TERUA 2.

La voie principale de desserte est constituée par la parcelle E250, propriété de la SCI TERUA. Elle permet l'accès successif aux lots de TERUA 2 puis aux lots de TERUA 3.

La voie comprend notamment :

- une chaussée en enrobé à chaud d'environ 5 mètres de largeur ;
- des caniveaux latéraux selon les nécessités du terrain ;
- des accotements nivelés destinés notamment à l'implantation des réseaux enterrés.

La parcelle E250 demeure la propriété du lotisseur. Les propriétaires des lots disposent uniquement d'un droit d'usage et de passage, sans transfert automatique de propriété des voies.

4. Répartition des charges de voirie

Le cahier des charges distingue plusieurs catégories de charges :

1. Charges communes TERUA 2 / TERUA 3
Elles concernent la portion de voie utilisée en commun par les deux lotissements.
2. Charges spécifiques à TERUA 3
Elles concernent la portion de voie assurant exclusivement la desserte des lots de TERUA 3, à compter du point de bifurcation.
3. Charges liées à la voie ERIMA
Les propriétaires de TERUA 3 contribueront également aux charges afférentes à l'utilisation de la voie du lotissement ERIMA, conformément aux accords de passage ou conventions applicables.

Jusqu'à la constitution de l'Association Syndicale et la cession des lots, le lotisseur supporte transitoirement les charges correspondant aux lots encore détenus par lui.

5. Réseaux et équipements

Eau potable

L'alimentation en eau potable de TERUA 3 est assurée par le réseau existant de TERUA 2, lui-même issu d'un piquage sur le réseau desservant ERIMA. Le réseau est réalisé en PVC de diamètre 110 mm.

Le lot E249 dispose de son propre compteur individuel.

Pour les lots E243 à E248, un compteur général situé au droit du lot E247 permet de mesurer la consommation globale, complété par des compteurs individuels pour chaque lot.

Chaque propriétaire devra régler sa consommation d'eau selon les relevés de compteur et participer aux charges d'entretien, de maintenance, de réparation et de renouvellement du réseau hydraulique commun.

Tarif indicatif année 2025 : 252 FCFP le mètre cube

Réseau incendie

Le réseau incendie comprend deux bornes implantées le long de la voie principale, au droit des lots E247 et E243.

Électricité

L'alimentation électrique est assurée par le réseau public exploité par EDT ENGIE, via le poste de transformation A0465 TERUA. Les coffrets de branchement sont prévus en limite des parties communes.

La fourniture et la pose du compteur électrique, ainsi que le raccordement entre le coffret et la construction, restent à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Fibre optique

Un réseau de fibre optique entièrement souterrain dessert l'ensemble des lots. Chaque lot dispose d'un regard de branchement permettant son raccordement.

Eaux pluviales

Le lotisseur réalise, pour chaque lot, un point de collecte des eaux pluviales situé en contrebas de la parcelle, en limite de la parcelle E251.

Chaque propriétaire devra, à ses frais, assurer l'acheminement des eaux pluviales de son lot jusqu'au point de collecte prévu, sans provoquer de ruissellement anormal vers les fonds voisins ou les voies communes.

L'entretien du caniveau longeant la voie de desserte ainsi que celui longeant les parcelles en contrebas constitue une charge commune propre à TERUA 3, répartie entre les propriétaires à parts égales.

Eaux usées

Chaque lot devra disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme. Les préconisations sont fondées sur le rapport technique PTPU relatif aux tests de percolation.

Chaque propriétaire devra, selon son projet de construction, faire réaliser à ses frais les études complémentaires nécessaires pour justifier de la filière d'assainissement retenue.

Ordures ménagères

La collecte des déchets est assurée par la commune d'Arue. Pour TERUA 3, le point de dépôt des poubelles est organisé de manière centralisée à l'entrée du lotissement, à proximité du lot E249.

Chaque propriétaire devra déposer et retirer ses poubelles selon les jours et horaires fixés par la commune, respecter les règles de tri et participer aux charges d'entretien de la zone de dépôt.

6. Destination des lots et règles de construction

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage **exclusivement résidentiel**.

Sont interdits notamment :

- les hangars ;
- les entrepôts ;
- les dépôts ;
- les bâtiments industriels, artisanaux, agricoles ou commerciaux ;
- les installations provisoires ou précaires incompatibles avec le caractère résidentiel du lotissement ;
- les conteneurs de stockage ou assimilés.

Les activités professionnelles ou commerciales peuvent être admises uniquement si elles restent accessoires à l'habitation, sans réception de public et sans nuisance pour le voisinage.

Les locations saisonnières sont expressément autorisées, pour tout ou partie de l'habitation.

Les maisons conteneurs ne sont pas autorisées, sauf si elles font l'objet d'un habillage extérieur et d'une sur-toiture permettant une parfaite intégration au caractère résidentiel du lotissement.

7. Autorisation préalable des constructions et travaux

Tout projet de construction, extension ou travaux soumis à autorisation administrative devra également être présenté préalablement :

- au lotisseur ;
- à l'architecte conseil désigné par le lotisseur ;
- puis, lorsque l'Association Syndicale sera constituée, à celle-ci.

Le dossier devra notamment comprendre les plans d'implantation, coupes, plans de toiture, matériaux, couleurs, documents administratifs et éléments relatifs à l'assainissement.

Le délai d'instruction interne est fixé à 30 jours. À défaut de réponse dans ce délai, le projet est considéré comme tacitement autorisé, sauf demande de pièces complémentaires ou rejet motivé.

Avant toute demande de conformité administrative, l'acquéreur devra fournir un plan de récolement établi par un géomètre, permettant de vérifier la conformité de la construction réalisée.

Les clôtures et portails, même non soumis à permis de construire, restent soumis à autorisation préalable du lotisseur, de l'architecte conseil, puis de l'Association Syndicale.

8. Obligations générales des propriétaires

Chaque propriétaire devra veiller à la bonne tenue de son lot et au respect de l'harmonie générale du lotissement.

Les principales obligations sont les suivantes :

- entretenir les parties non construites ;
- maintenir les terrains non bâtis exempts de broussailles ;
- respecter les horaires de travaux ;
- éviter toute nuisance sonore excessive ;
- limiter la hauteur des arbres à 4 mètres ;
- ne pas obstruer les voies ou accotements ;
- ne pas bétonner les accotements destinés à l'accès aux réseaux ;
- ne pas créer de nouvel accès sans autorisation ;
- ne pas brûler les déchets verts ;
- éviter le vagabondage des animaux domestiques ;
- limiter l'élevage à trois animaux par lot.

En cas de manquement, le lotisseur puis l'Association Syndicale pourront, après mise en demeure restée sans effet pendant huit jours, faire procéder aux travaux nécessaires aux frais du propriétaire défaillant.

9. Servitudes et restrictions particulières

Le cahier des charges prévoit plusieurs restrictions importantes :

- interdiction d'extraire des matériaux du sol ;
 - obligation d'évacuer les eaux pluviales par les dispositifs prévus ;
 - obligation d'accepter, sans indemnité, les ouvrages nécessaires aux réseaux communs ;
-

10. Association Syndicale Libre

Une Association Syndicale Libre sera constituée sous la dénomination :

Association Syndicale des Propriétaires du Lotissement TERUA 3

Elle entrera en activité dès qu'au moins trois propriétaires auront reçu leur attribution en pleine propriété, à la demande de l'un d'eux ou sur convocation du lotisseur.

L'Association aura notamment pour objet :

- la gestion, l'entretien, la réparation et le renouvellement des voies, réseaux, ouvrages et équipements communs ;
- la répartition et le recouvrement des charges ;
- la défense des intérêts communs des propriétaires ;
- l'application du cahier des charges ;
- l'accompagnement d'un éventuel transfert de gestion ou de propriété des équipements communs.

Chaque lot dispose d'une voix. Les charges sont, sauf stipulation particulière, réparties proportionnellement au nombre de lots.

11. Opposabilité du cahier des charges

Le cahier des charges devra être annexé ou expressément visé dans chaque acte de vente, cession, apport ou transfert de propriété.

Ses stipulations s'imposeront à tous les propriétaires successifs, même en cas de mutation ultérieure des lots.

Il sera transcrit à la conservation des hypothèques de Papeete avant toute vente.

12. Synthèse générale

Le cahier des charges de TERUA 3 encadre un lotissement résidentiel de sept lots, intégré dans la continuité du domaine TERUA 2 et desservi par les infrastructures existantes d'ERIMA et de TERUA 2.

Il organise de manière précise :

- la propriété des voies et réseaux par le lotisseur ;
- le droit d'usage des propriétaires ;
- la répartition des charges entre TERUA 2, TERUA 3 et ERIMA ;
- les règles de construction ;
- les obligations d'entretien ;
- la gestion des réseaux d'eau, d'électricité, de fibre, d'eaux pluviales et d'assainissement ;
- la constitution future d'une Association Syndicale Libre.

L'objectif général du document est de garantir une gestion cohérente, durable et harmonieuse du lotissement, tout en préservant son caractère résidentiel, la qualité des aménagements et les droits du lotisseur comme des futurs propriétaires.

