

RÈGLEMENT INTERNE

MIRADOR DE SAN JOSE

ATTENDU QUE :

L'urbanisation *MIRADOR DE SAN JOSE* est située à l'intérieur de la juridiction du canton de Montecristi, les constructions y étant entreprises sont réglementées conformément aux règlements en vigueur dans le département de planification urbaine du canton de Montecristi ;

IL EST CONVENU DE :

Édicter le présent règlement pour l'urbanisation *MIRADOR DE SAN JOSE*, appartenant à la société **INMOBILIARIA MIRADOR DE SAN JOSE S.A. INMIRSAN**, sise sur le site San José : zone rurale du canton de Montecristi, avec accès à la plage vierge San José, de l'Océan Pacifique, et délimitée à l'autre extrémité par la Route du Spondylus (également appelée Route du Soleil). Située à 10 minutes du Parc National Machalilla et à 45 minutes de la ville de Manta.

PORTÉE :

Le présent règlement établit les règles minimales, les dispositions et les conditions visant à protéger la vie, la santé et les propriétés des habitants, ainsi que les intérêts de la collectivité, au moyen de la régulation et du contrôle des projets, des calculs, des systèmes de construction, de la qualité des matériaux et de l'usage, de la destination et de la situation des édifications et des structures de l'urbanisation.

Toutes les constructions à réaliser, ainsi que les réparations, les transformations ou les agrandissements en modifiant la destination ou l'usage, doivent se conformer aux dispositions du présent règlement.

CADRE :

Le présent document s'applique à tous les copropriétaires, aux locataires et aux usagers de l'urbanisation.

FACULTÉS :

La direction administrative de l'urbanisation, par l'intermédiaire de son directeur technique, sera responsable de faire respecter toutes les conditions et les dispositions du présent règlement, et à ces fins elle aura les facultés suivantes :

- ✓ Établir les conditions techniques auxquelles devront se conformer les constructions et installations sur les terrains et les voies publiques, afin que les conditions minimales de sécurité, d'hygiène, de confort et d'esthétique soient respectées.
- ✓ Définir, conformément aux dispositions légales en vigueur, les fins auxquelles l'utilisation des terrains peut être autorisée, et déterminer le type de constructions pouvant être aménagées sur ceux-ci.
- ✓ Réaliser, au moyen du programme d'organisation physico-spatiale, les études afin d'établir ou de modifier les limites en matière d'utilisation, de réserves de construction, de terres, d'eaux et déterminer les densités de population autorisées.
- ✓ Tenir un registre classé des professionnels responsables des projets et des œuvres.
- ✓ Réaliser des contrôles des œuvres en cours d'exécution ou terminées.
- ✓ Mener des contrôles pour vérifier l'utilisation d'un terrain, d'une structure, d'une installation, d'un édifice ou d'une construction.
- ✓ Imposer les sanctions applicables en cas de violations du présent règlement.
- ✓ Exposer et modifier lorsqu'elle l'estime nécessaire les accords, les instructions, les circulaires et les autres dispositions administratives nécessaires au bon respect du présent règlement. Et,
- ✓ Les autres facultés conférées par le présent règlement et les dispositions légales applicables.

APPLICATION :

Toute personne naturelle ou juridique, publique ou privée sera soumise aux dispositions des règles du présent règlement.

Il incombe à l'urbaniste, par l'intermédiaire de son directeur technique et de ses services annexes, de faire respecter les dispositions du présent règlement.

VALIDITÉ :

Toutes les dispositions du présent règlement entrent en vigueur à compter de sa date d'approbation et n'ont pas de caractère rétroactif.

MODIFICATIONS :

Il incombe à l'urbaniste, par l'intermédiaire de sa direction technique, d'évaluer et de mettre à jour les règles du présent règlement de façon permanente. Tous les deux ans, les modifications nécessaires apparaîtront dans un rapport précisant leur portée et leur nature.

TERMINOLOGIE

Terminologie : (voir annexe 1 Terminologie).

URBANISATION

Article 1

La société **INMOBILIARIA MIRADOR DE SAN JOSE S.A. INMIRSAN** ; conformément à la loi organique municipale ; à d'autres lois équatoriennes ; au règlement urbain du canton de Montecristi ; au règlement et aux codes d'architecture et d'urbanisme ; présente le règlement suivant, relatif à l'urbanisation et à la construction de logements, à la création et à la construction de zones communales, d'aires de jeux, d'espaces sportifs, d'espaces verts, de rues, de trottoirs, de bordures et de tout ce qui concerne la bonne gestion et le bon développement de l'urbanisation, présente les présents documents graphiques et écrits créés afin d'être appliqués dans l'urbanisation *Mirador de san José*, sise dans la ville de Montecristi, sur le site san José, comptant une superficie totale de terrain selon les données de l'écriture de 533.201,57 m2. Les mesures et les limites sont les suivantes :

- ✓ **Avant** : Voie côtière ou Route du Soleil
- ✓ **Arrière** : Plage de San José
- ✓ **Côté droit** : Sr Vinicio Aray y Familia Delgado

✓ **Côté gauche** : Mme Lucia Fernández de Genna

Article 2

La présente urbanisation est dénommée *MIRADOR DE SAN JOSE*, et l'utilisation de son sol correspond à la classification « résidentielle de basse intensité ».

Article 3

L'urbanisation et son découpage s'effectuent conformément aux plans et aux profils approuvés par la municipalité du canton de Montecristi, par l'intermédiaire de son département de planification urbaine.

Article 4

Les parcelles de l'urbanisation auront toujours les dimensions et mesures déterminées dans le plan approuvé par la municipalité, par l'intermédiaire du département de planification et du cadastre.

Article 5

Une parcelle de terrain ne pourra être divisée ou imposée par parties, pas même au titre de parts successorales.

Article 6

Si un propriétaire détient deux terrains ou plus sur une même écriture, ceux-ci peuvent être séparés, à condition que les mesures de la parcelle individuelle originale à séparer soient conservées.

Article 7

L'autorisation concédée dans les articles antérieurs est soumise à l'obligation de l'urbaniste de réaliser à son compte et à ses frais, les œuvres d'urbanisation, conformément aux exigences légales en vigueur des spécifications déterminées dans les plans approuvés, les promesses ou les écritures de vente, les mémoires techniques et aux règles du présent règlement.

Article 8

Les travaux que s'engage à réaliser l'urbaniste sont les suivants :

- ✓ Enceinte et portail d'entrée avec sa cabine de gardiennage.
- ✓ Espaces verts : parcs, dessin, construction et plantation de ceux-ci.
- ✓ Aires de jeux : Construction de terrains et d'espaces de sport, piscine, aires de détente et de distraction arborées.

- ✓ Ouverture, compactage et pavage de rues pour les véhicules, principales, secondaires et piétonnes.
- ✓ Création et construction de trottoirs, bordures, comme prévu.
- ✓ Fermeture du périmètre de l'urbanisation.
- ✓ Énergie électrique des domiciles.
- ✓ Éclairage électrique public.
- ✓ Installation de réseaux d'eau courante.
- ✓ Eaux usées, système de biodigesteurs.

Article 9

Les œuvres d'urbanisation seront réalisées de façon progressive, par secteurs et par zones.

Article 10

L'urbaniste donnera accès à l'inspection municipale afin qu'elle effectue des contrôles provisoires de l'œuvre au cours de la réalisation de celle-ci et comme prévu.

Article 11

L'urbanisation se compose de trois zones :

- ✓ Zona A : résidences, commerces et loisirs.
- ✓ Zona B : résidences, commerces et loisirs.
- ✓ Zona C : résidences, commerces, loisirs et services.

Article 12

L'urbanisation se compose de quatre-vingt deux pâtés de maisons, avec leur nomenclature alphanumérique respective, et de mille six cent cinquante et un parcelles numérotées par pâté de maisons.

Article 13

Dans l'urbanisation, les surfaces suivantes sont attribuées aux zones de parcelles pour les secteurs résidentiels :

	NB PATÉS DE MAISONS	NB PARCELLES	SURFACE
--	---------------------	--------------	---------

ZONE A	22	474	98.727,99
ZONE B	31	618	121.796,41
ZONE C	21	548	90.429,01
	74	1650	310.903,41

Article 14

Dans l'urbanisation, les surfaces suivantes sont destinées aux secteurs commerciaux :

	NB PÂTÉS DE MAISONS	NB PARCELLES	SURFACE
ZONE A	4	55	10.574,07
ZONE B	1	18	3.141,27
ZONE C	2	55	9976,96
	7	128	23.692,30

Article 15

Dans l'urbanisation, les surfaces suivantes sont destinées aux secteurs de stockages et aux services :

PÂTÉ DE MAISONS	ZONE	PARCELLES	SURFACE
1	C	1	15 551,15
1		1	15 551,15

Article 16

Les surfaces suivantes sont destinées aux espaces verts et communaux, aux stationnements :

ESPACES VERTS & COMMUNAUX	LOTS	SUPERFICIE
ZONE A		
PARQUE DE LA CULTURAS	1	1029,97
PLAGE PRIVÉE	1	12666,53
PLAGE PRIVÉE (LOT 1 - SECTEUR 2)	1	1448,48
STATIONNEMENT FACE AU BOULEVARD DEL MIRADOR	1	1939,50
AIRE VERTE AVENUE DE LAS AMERICAS	1	1300,00
BANDE D ESPACE VERT FACE A LA PLAGE	1	2378,92
TOTAL ZONE A		20.763,40
ZONE B		
PARC DES BALEINES	1	3624,49
TOTAL ZONE B		3624,49
ZONE C		
PARC DES IGUANES	1	6633,74
CASA CLUB	1	2553,95
PARC DES OISEAUX	1	699,30
AIRE COMMUNE	1	12131,80
STATIONNEMENT 1 EN FACE DE L AIRE COMMUNE	1	562,40
PARC DU COLIBRI	1	1941,10
PARC JEAN MAX	1	521,51
AIRE SOCIALE SECTEUR C51A	1	1059,58
TOTAL ZONE C		26.103,13
TOTAL GENERAL		50.491,02

Article 17

En résumé l'urbanisation est divisée de la manière suivante :

SECTEURS	NB PÂTÉS DE MAISONS	NB PARCELLES	SURFACE	%
SECTEUR HABITATIONNEL ET CONDOMINIUM	74	1522	287.211,11	53,87
SECTEUR COMMERCIAL	7	128	23.692,30	4,44
SECTEUR STOCKAGE ET SERVICES	1	1	15.551,15	2,92
	total de surface vendable		326.454,56	61,23
ESPACES VERTS ET SOCIAUX	0	0	50.491,02	9,47
RUES ET TROTTOIRS	0	0	156.255,99	29,31
	82	1651	533.201,57	100,00

Article 18

Tous les systèmes d'infrastructure de l'urbanisation *Mirador de San José* ayant été conçus pour servir la population projetée, seront conformes aux normes techniques adaptées.

Article 19

L'accès à l'urbanisation s'effectuera par la partie avant de l'urbanisation, qui s'étendra le long de la voie ou de l'axe principal Route du Soleil. L'entrée à l'intérieur de l'urbanisation se fera par la voie principale d'accès Avenue des Amériques, qui oriente vers les voies secondaires d'accès vers les différents secteurs projetés. Ces voies sont à leur tour structurées en un réseau de type local pour ainsi faciliter la mobilité et l'accès des usagers aux différents pâtés de maisons.

Article 20

Sont considérés comme espaces libres les espaces sur lesquels la construction n'est pas permise.

Article 21

Toutes les constructions sur les espaces communaux et les espaces verts seront destinées à l'usage des habitants de l'urbanisation. Les constructions effectuées sur les parcelles des propriétaires seront pour l'usage privé du propriétaire.

Article 22

Il est interdit de modifier l'usage du sol des espaces verts comme celui des espaces communaux, des parcelles pour les logements, des parcelles pour le commerce, des parcelles pour les services, la fonction restant celle qui a été prévue.

Article 23

La hauteur maximale des constructions dépendra de la zone :

- ✓ Zona A : Les constructions seront de deux étages maximum plus une terrasse, à l'exception de la parcelle n° 1 du pâté de maison destinée à la construction d'un condominium qui aura une hauteur maximale de 9 étages.
- ✓ Zona B : Les constructions seront de deux étages maximum.
- ✓ Zona C : Les constructions seront de deux étages maximum.
- ✓ Plus une terrasse
- ✓ Secteur # 14: Pour 8 edifices de 4 étages, de type condominiums

Article 24

En ce qui concerne l'esthétique, l'ensemble de l'urbanisation, c'est-à-dire les zones résidentielle, commerciale, de stockage et de services respectera dans

ses dimensions un équilibre pour tous ses éléments, y compris son utilisation extérieure, pour rechercher un environnement harmonieux.

Article 25

Les structures des constructions, rénovations, agrandissements seront antisismiques et utiliseront des matériaux durables conformément à ce qui suit :

- ✓ Fondation : béton armé.
- ✓ Sols : béton armé, bois traité.
- ✓ Murs : maçonnerie brique en argile ou parpaings.
- ✓ Couvertures : Dalle de béton armé.
- ✓ Toitures : Bois traité, lambris, tuiles.
- ✓ Menuiserie : Bois traité, fer forgé.
- ✓ Dans la zone C, sera permis construction avec structure de bambou, bois, et toit de cade, paja, eternit et zinc peinturé en usine.

PARCELLES DESTINÉES À UN USAGE RÉSIDENTIEL

Article 26

Hauteurs maximales et minimales par étage :

Logements :

- ✓ Hauteur maximale libre 3,00 m x étage
- ✓ Hauteur minimale libre 2,40 m x étage

Article 27

De manière générale, les retraits minimaux pour les logements seront les suivants :

- ✓ Parcelles intermédiaires rez-de-chaussée

AVANT : minimum 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue – retrait

ARRIÈRE : minimum 2,00 m en direction de la parcelle voisine - retrait

LATÉRAL : minimum 1,00 m en direction de la parcelle voisine - retrait

LATÉRAL : minimum 1,00 m en direction de la parcelle voisine - retrait

- ✓ Parcelles d'angle

AVANT : minimum 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue – retrait

ARRIÈRE : minimum 2,00 m en direction de la parcelle voisine - retrait

LATÉRAL : minimum 1,00 m en direction de la parcelle voisine - retrait

LATÉRAL : minimum 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue – retrait

(Pour plus de détail, voir l'annexe 2 Réglementations de parcelles).

Dans certains pâtés de maisons, des parcelles auront des retraits spéciaux.

(Pour plus de détail, voir l'annexe 2 Réglementations de parcelles).

Article 28

De manière générale, les saillies minimales pour les logements seront les suivantes :

✓ Parcelles intermédiaires rez-de-chaussée

AVANT : minimum 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue – saillie

ARRIÈRE : un retrait de 2,00 m à partir du rez-de-chaussée est maintenu

LATÉRAL 1 : minimum 0,50 m en direction de la parcelle voisine - saillie

LATÉRAL 2 : minimum 0,50 m en direction de la parcelle voisine - saillie

✓ Parcelles d'angle

AVANT : minimum 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue – saillie

ARRIÈRE : un retrait de 2,00 m à partir du rez-de-chaussée est maintenu

LATÉRAL 1 : minimum 0,50 m en direction de la parcelle voisine - saillie

LATÉRAL 2 : minimum 1,00 m en direction de la rue ou de l'avenue – saillie

(Pour plus de détail, voir l'annexe 2 Réglementations de parcelles).

Dans certains pâtés de maisons, des parcelles auront des retraits spéciaux.

(Pour plus de détail, voir l'annexe 2 Réglementations de parcelles).

Article 29

La construction de logements ou d'autres types de construction n'étant pas en accord avec le paysage ou l'environnement est interdite.

Article 30

La fermeture du périmètre sera comme suit :

Sur les côtés et sur la partie postérieure, elle aura une hauteur maximum de 1,80 m ;

Sur la partie avant elle aura une hauteur maximum de 1,50 m.

Article 31

Les saillies ne pourront sortir vers la ligne de trottoir.

Article 32

La pente des zones de garage sera dirigée vers le trottoir.

Article 33

Les surfaces destinées aux chambres, à la cuisine, aux toilettes et aux couloirs devront donner directement sur l'extérieur.

PARCELLES DESTINÉES À UN USAGE COMMERCIAL

Article 34

Hauteurs maximum et minimum par étage :

- ✓ Maximum rez-de-chaussée 3,00 m
- ✓ Minimum rez-de-chaussée 2,80 m

Article 35

De manière générale, les retraits minimaux pour les locaux commerciaux seront les suivants :

- ✓ Parcelles intermédiaires rez-de-chaussée

AVANT : minimum 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue – porche

ARRIÈRE : minimum 2,00 m en direction de la parcelle voisine - retrait

LATÉRAL : minimum 1,00 m en direction de la parcelle voisine - retrait

LATÉRAL : adossé à la parcelle voisine

- ✓ Parcelles d'angle

AVANT : minimum 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue – porche

ARRIÈRE : minimum 2,00 m en direction de la parcelle voisine - retrait

LATÉRAL : minimum 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue – porche

LATÉRAL : adossé à la parcelle voisine

(Pour plus de détail, voir l'annexe 2 Réglementations de parcelles).

Dans certains pâtés de maisons, des parcelles auront des retraits spéciaux.
(Pour plus de détail, voir l'annexe 2 Réglementations de parcelles).

Article 36

De manière générale, les saillies minimales pour les commerces seront les suivantes :

✓ Parcelles intermédiaires rez-de-chaussée

AVANT : minimum 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue – saillie

ARRIÈRE : un retrait de 2,00 m à partir du rez-de-chaussée est maintenu

LATÉRAL : minimum 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue - saillie

LATÉRAL : adossé à la parcelle voisine

✓ Parcelles d'angle

AVANT : 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue – saillie

ARRIÈRE : un retrait de 2,00 m à partir du rez-de-chaussée est maintenu

LATÉRAL : 2,00 m en direction de la rue ou de l'avenue - saillie

LATÉRAL : adossé à la parcelle voisine

(Pour plus de détail, voir l'annexe 2 Réglementations de parcelles).

Dans certains pâtés de maisons, des parcelles auront des retraits spéciaux.
(Pour plus de détail, voir l'annexe 2 Réglementations de parcelles).

Article 37

Tous les propriétaires de locaux commerciaux sont tenus de consulter l'administration avant d'installer toute affiche publicitaire, en présentant un schéma détaillé de l'installation qu'il souhaite réaliser indiquant les dimensions et les caractéristiques de l'annonce, et le lieu où il souhaite l'implanter.

Article 38

Les saillies ne pourront sortir vers la ligne de trottoir.

Article 39

La pente des zones de garage sera dirigée vers le trottoir.

INTERDICTIONS RELATIVES A L'USAGE DU SOL DES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE PARCELLES.

Article 43

Sur les parcelles destinées au logement :

La construction et l'utilisation de la parcelle à d'autres fins que le logement sont formellement interdites.

Article 44

Sur les parcelles destinées au commerce :

La construction et l'utilisation de la parcelle à d'autres fins que le commerce sont formellement interdites, l'utilisation aux fins de logement étant autorisée à partir du premier étage. Sont également interdits les commerces attentant à la morale et aux bonnes mœurs des habitants.

Article 45

Sur les parcelles destinées au stockage et aux services :

Ces parcelles seront destinées à l'utilisation et la jouissance de stockage et à la vente de matériaux de construction en général, la vente de produits nocifs attentant à l'intégrité et à la santé des habitants étant interdite.

Article 46

Le forage de puits d'eaux dans les parcelles destinées aux différentes utilisations (logement, commerce, stockage et services) est formellement interdit, la fourniture et la vente d'eau étant l'exclusivité de l'urbaniste.

Article 47

- a) Sur les parcelles destinées au logement, la construction d'un seul logement est autorisée pour les parcelles inférieures à 200 m² ; pour les parcelles comprises entre 201 m² et 500 m², la construction de deux logements au maximum est autorisée.
- b) De même pour les locaux commerciaux, la construction d'un seul local commercial est autorisée, l'étage supérieur pouvant être utilisé à des fins de logement.

Article 48

La parcelle n° 1 du pâté de maisons 2 a une superficie de 2 895,41 m². Cette parcelle sera destinée à la construction d'un condominium qui aura une hauteur maximum de 8 étages et qui aura sa propre réglementation de propriété horizontale.

COMPÉTENCES DES PROFESSIONNELS

Article 49

- ✓ Toute œuvre architecturale ou urbanistique requérant une approbation municipale doit être réalisée par un architecte inscrit conformément aux dispositions de la loi sur l'exercice professionnel de l'architecture.
- ✓ Toute œuvre de conception spécialisés d'ingénierie, qu'elle soit d'ordre structurel, sanitaire, électromécanique ou de communications, requérant une approbation municipale, doit être réalisée par un ingénieur civil ou par un professionnel conformément aux dispositions de la loi sur l'exercice professionnel de l'ingénierie.
- ✓ Toute œuvre de construction requérant une autorisation municipale doit être réalisée avec la supervision technique d'un architecte ou d'un ingénieur civil en qualité de directeur de l'œuvre, conformément aux dispositions des lois sur l'exercice professionnel respectives, en vue de garantir le bon usage des matériaux et la qualité de l'œuvre.

Article 50

En vue de leur approbation, tous les plans doivent être présentés dûment signés par le propriétaire et l'architecte qualifié, et doivent également indiquer leurs noms, adresses et numéros d'inscription conformément aux lois sur l'exercice professionnel.

Article 51

Permis de construire de nouveaux logements :

Élaboration des plans du projet à construire.

Présentation des plans à l'organe administratif en vue de leur validation.

Après approbation par l'organe administratif ou par l'urbaniste, il conviendra de procéder à l'approbation définitive par la municipalité de Montecristi par le département de planification. (Voir annexe 3 conditions requises pour démarches)

Article 52

Permis de construire pour agrandissements horizontaux, verticaux, démolition, rénovation :

Élaboration des plans du projet à construire.

Présentation des plans à l'organe administratif en vue de leur validation.

Après approbation par l'organe administratif ou par l'urbaniste, il conviendra de procéder à l'approbation définitive par la municipalité de Montecristi par le département de planification.

Article 53

Les documents de « ligne de fabrique » (*formulaire comportant des informations sur le terrain et le type de construction*), approbation de plans, permis, zonification, délivrés par les services annexes de la municipalité, ainsi que les rapports d'autres institutions concernées par la construction et requis pour les démarches correspondantes, auront une validité de deux ans à compter de leur date d'émission. Si la construction n'a pas été réalisée au-delà de ce délai, il conviendra de mettre à jour le permis auprès des services annexes correspondants.

Article 54

Conditions requises pour démarches. (VOIR ANNEXE 3 CONDITIONS REQUISES POUR DÉMARCHES).

PROCESSUS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, DE LOCAUX COMMERCIAUX, DE HANGARS DE SERVICE.

Article 55

- a) Seuls les propriétaires ayant une écriture légalement notariée et inscrite pourront construire.
- b) Le propriétaire fera effectuer un contrôle du projet par le directeur technique de l'administration de l'urbanisation.
- c) À l'issue de ce contrôle et de l'approbation, il sera tenu d'obtenir le permis de construire de la municipalité de Montecristi.
- d) Après obtention du permis de construire, le propriétaire effectuera sa construction, en respectant les règles internes suivantes de construction de l'urbanisation.

- e) Indiquer à la direction administrative qui sera le professionnel responsable de la construction de l'œuvre.
- f) Le personnel embauché pour la réalisation de l'œuvre ne pourra travailler au-delà des horaires de la journée de travail, celle-ci s'étendant de 8h00 à 17h30, week-end compris.
- g) La réalisation de travaux de nuit ou pendant le week-end devra être notifiée à l'administration, afin d'en informer le personnel de sécurité de l'urbanisation.
- h) Lors de la construction, il conviendra d'installer des plastiques ou d'autres matériaux pour protéger les maisons voisines de la poussière et d'autres projections.
- i) Afin de disposer d'une liste des personnes travaillant dans l'urbanisation, le professionnel responsable devra présenter à l'administration le document d'identité original de celles-ci, ainsi qu'une copie lisible. Un contrôle permanent du personnel entrant et sortant de l'urbanisation pourra ainsi être effectué et les règles de l'administration appliquées.
- j) Le gardiennage attribué à chaque construction sera assujéti au système de sécurité mis en place par l'administration, et leurs activités seront coordonnées.
- k) Il est interdit de laisser des matériaux de construction sur les voies publiques, il convient de les laisser dans la zone correspondant à la construction.
- l) Il est interdit de réaliser des travaux sur les trottoirs, ou d'y effectuer des mélanges de ciment.
- m) Il est interdit que les camions montent sur les trottoirs ou y stationnent.
- n) Tout dommage causé à l'infrastructure de l'urbanisation sera facturé au responsable de l'œuvre, ou la construction de celle-ci sera suspendue.
- o) L'équipe de construction pourra avoir une cabine dans laquelle pourront être stockés les matériels de construction lui appartenant.
- p) L'équipe de construction devra maintenir la zone libre de tout amoncellement de déchets de construction.
- q) La demande pour les services d'énergie électrique, d'eau courant, de biodigesteurs, devra s'effectuer auprès de l'administration de l'urbanisation. Le coût de ces services sera pris en charge par le propriétaire. (voir annexe 4 traites et règlements).
- r) L'entrée de matériel de construction aura lieu entre 07h00 et 17h00, selon les horaires établis.

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

Article 56

- ✓ Égouts sanitaires : Par l'intermédiaire de biodigesteurs ou d'unités de traitement d'eaux résiduelles avec des conteneurs préfabriqués individuels.
- ✓ Égouts pluviaux : L'urbanisation fonctionne sans système d'égouts, ainsi leur évacuation s'effectue par écoulement sur les voies adjacentes aux canaux naturels existants. Elle dispose uniquement d'orifices d'écoulement sur les voies adjacentes aux zones de décharge, conservant la conception actuelle de l'urbanisation.
- ✓ Réseaux d'eau : Le système d'eaux pour l'urbanisation Mirador San José s'effectuera par la captation d'eaux souterraines au moyen de puits. Après son extraction, l'eau devra être traitée avec un système de purification car pour la consommation humaine cela va nécessiter un système individuel dans chaque maison ou l'achat d'eau embouteillée qui sera disponible à l'urbanisation.
- ✓ Voies : Les voies seront dûment construites conformément aux normes et aux techniques relatives à ce type d'œuvre. La couche supérieure sera en pavés ou en asphalte. Les caractéristiques (largeur) présentées dans la conception de l'urbanisation seront conservées.
- ✓ Trottoirs : Ils seront disposés de façon adjacente aux chaussées et seront hiérarchisés conformément à la conception de l'urbanisation.
- ✓ Réseaux électriques : Ils seront disposés de manière souterraine et ce service sera doté d'un réseau de distribution primaire et d'un réseau de distribution secondaire.

Article 57

La superficie des terrains envisagés sur les plans approuvés destinés aux voies, trottoirs, espaces verts et communaux deviendront propriété municipale, mais leur usage et jouissance seront destinés aux propriétaires de l'urbanisation et ils ne pourront être échangés, découpés, ni transférés à des personnes naturelles ou juridiques n'étant pas copropriétaires de l'urbanisation.

Article 58

Tous les travaux et les matériels utilisés dans les œuvres à usage public seront délégués à l'administration au Comité administratif de l'urbanisation.

Article 59

Les délais pour la construction et la livraison d'œuvres à usage public seront découpés en étapes, et réglementés conformément au plan d'investissement proposé par l'urbaniste, et commenceront à courir à compter de la date à laquelle l'écriture d'urbanisation sera élevée à écriture publique. Les délais postérieurs seront fixés conformément à l'avancement des travaux.

Article 60

Si, pour des motifs dûment justifiés, l'urbaniste ne pouvait respecter les délais prévus, il pourra en demander un allongement.

Article 61

Sont interdits :

- ✓ Le stationnement sur les trottoirs.
- ✓ La modification des hauteurs des trottoirs.
- ✓ La destruction à son gré des trottoirs.
- ✓ La préparation de ciment sur les voies ou sur les trottoirs, ainsi que les autres types de mélanges provoquant la détérioration de ceux-ci.

Article 62

Les voies, trottoirs, espaces verts et communaux ne pourront en aucun cas être fermés parce qu'ils constituent des biens à usage public.

Article 63

Tout préjudice à des éléments constructifs, ornementaux, urbanistiques et aux propriétés voisines est interdit.

Article 64

Les voies domiciliaires d'évacuation d'eaux usées ainsi que d'eaux de pluie, de même que les raccordements d'eau courante de chaque édification ou terrain doivent être reliées au réseau installé dans l'urbanisation. L'installation de tout type de déversoir est formellement interdite. La violation de cette disposition sera sanctionnée par une amende déterminée par l'institution publique

responsable et par la démolition immédiate d'œuvres correspondantes, les frais occasionnés étant à la charge du transgresseur.

Article 65

S'il existe des tuyauteries dont les tracés requiert la servitude de terrains voisins, le retrait minimum d'un mètre établi dans le présent règlement doit être respecté, comme dans les conceptions urbanistiques et hydro-sanitaires pour tout élément d'édification, en particulier dans les zones cimentées, il convient également de prévoir les conditions adaptées de maintenance et d'accès facile pour d'éventuelles révisions. Par conséquent, sur la zone de terrain sur laquelle est établie la servitude, le propriétaire ne pourra pas monter de construction ou d'édification, et il sera tenu de spécifier le passage de la servitude dans les écritures de transfert de propriété de tous les terrains traversés par les évacuations d'eaux usées et d'eaux de pluie afin d'éviter tout litige ou réclamation par la suite.

Article 66

Tout talus devra être protégé de sa détérioration par les effets de l'érosion et être équipé d'un système efficace de drainage. Les talus verticaux devront être résistants à la pression occasionnée.

Article 67

Pour les terrains ayant une pente supérieure ou égale à 10%, on respectera le profil naturel du terrain et les drainages naturels, si les conditions du terrain ne le permettent pas, des travaux de drainage et de stabilisation seront effectués.

Article 68

Afin de maintenir le cadre de l'urbanisation et son environnement, les propriétaires de chaque terrain ont l'obligation d'entretenir un espace de végétation sur les retraits avant de leur propriété.

MAINTENANCE ET SÉCURITÉ

Article 69

Les propriétaires sont tenus de financer les services et la maintenance des zones communales et d'entretien urbain, la sécurité par l'intermédiaire de la surveillance de jour et de nuit dans les zones définies, telles que les accès

contrôlés dans le portail d'entrée à l'urbanisation et des secteurs dont décide l'administration. Ces règlements seront gérés par l'administration. (voir annexe 4 traites et règlements).

Ces valeurs entreront en vigueur dès que l'urbanisation sera dotée des services de base. Elles seront perçues par l'administration de l'urbanisation jusqu'à ce qu'un conseil directif des copropriétaires soit élu.

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Article 70

Après correction du présent règlement, deux exemplaires seront remis avec les plans au responsable du registre de la propriété et aux départements municipaux respectifs en vue de sa bonne application.

Article 71

Toute réforme du présent règlement devra être approuvée par la Municipalité de Montecristi, après notification au département de planification urbaine de ladite municipalité.

.....