

## **OPÉRATION IMMOBILIERE DE L'ESPIQUETTE CAHIER DES CHARGES MARINAS**

Terrain destiné à la construction des lots de "marinas" lorsque le cessionnaire n'est pas une Collectivité publique ou un Établissement public.

### **ARTICLE I.- OBJET DE LA CESSION.-**

La présente cession est consentie à .....  
en vue de .....

Ce bâtiment devra être édifié en conformité des dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur du règlement d'urbanisme et du cahier des charges générales de cession de terrain applicables à la station.

### **ARTICLE 2.- DÉLAIS D'EXECUTION.**

L'acquéreur doit :

1° - Commencer sans délai les études du bâtiment prévu par le plan masse général sur le terrain qui lui est cédé, et présenter ses premières esquisses à la Chambre de Commerce et à l'Architecte en Chef dans le délai de deux mois à dater de la signature du compromis de vente.

2° - Soumettre à la Chambre de Commerce et à l'Architecte en Chef dans un délai de six mois à dater de la signature du compromis de vente, un projet définitif de construction.

La demande de permis de construire qui devra être obligatoirement conforme à ce projet sera déposée dans un délai de deux mois à compter de l'accord de la Chambre de Commerce et de l'Architecte en Chef.

3° - Avoir terminé les travaux et présenté l'attestation d'achèvement de travaux délivrée par son Architecte et vérifiée par la Chambre de Commerce et l'Architecte en Chef, dans un délai de trente mois à compter de la signature du compromis de vente.

Les modificatifs, rectificatifs additifs complément au projet de construction. visé ci-dessus seront soumis à la Chambre de Commerce et à l'Architecte en Chef pour accord dans des conditions analogues.

### **ARTICLE 3.- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les règles d'architecture et de construction applicables aux lots dits "marinas" sont les suivantes:

#### **1°- Implantation des constructions.-**

Le plan masse établi par l'Architecte en Chef de la Station détermine un certain nombre de lots de "marinas" sans préciser le détail d'organisation intérieure des volumes bâtis.

La capacité en m<sup>2</sup> de plancher de construction hors oeuvre autorisée au total sur le lot est fixée par la fiche du lot considéré, à raison de 25 m<sup>2</sup> de plancher construit hors oeuvre par lit autorisé.

L'organisation des constructions est laissée à l'initiative de l'architecte de chaque acquéreur sous les réserves suivantes:

a) le principe même de la "marinas" étant de donner à chaque utilisateur d'un logement le bénéfice d'un poste à quai, sur le lot même, l'acquéreur devra justifier qu'il satisfait à cette obligation conformément à l'orientation des bateaux à l'ancre déterminée par le Service Maritime du Languedoc-Roussillon, et à une largeur de bateau qui soit admise par le même Service.

A titre indicatif, la capacité du lot a été calculée par l'Architecte en Chef sur la base de 5m de linéaire de quai disponibles sur le lot, compte tenu des réserves d'orientation précitées, pour six lits, soit 150 m<sup>2</sup> de plancher bâti hors oeuvre.

b) L'orientation des constructions devra, satisfaire aux obligations réglementaires relatives à l'ensoleillement minimum des pièces habitables. Les orientations préférentielles étant le Sud-Ouest, le Sud et le Sud-Est; les constructions comportant des pièces de séjour au Nord devront obligatoirement s'organiser suivant le principe du "séjour traversant" une des parois du séjour étant orientée vers le secteur S.E. - S. O.

c) Chaque lot devra comporter à l'intérieur de ses propres limites une place de stationnement de véhicule par logement bâti.

d) Les constructions ne dépasseront pas un étage habitable sur rez de chaussée pour 70% de la surface bâtie au sol et deux étages sur rez de chaussée pour la partie des 30% restant.

Le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au plus à un mètre du niveau du bord de quai.

e) Les constructions devront respecter une marge de reculement sur l'alignement en bordure de voie d'au moins cinq mètres. La distance au bord du quai devra être déterminée en accord avec le Service Maritime du Languedoc-Roussillon et telle que la stabilité du quai ne soit pas mise en péril. Les constructions peuvent être construites en limite mitoyenne.

#### **2°- Aménagements des abords et affectation des constructions.**

##### **a) CLOTURES.**

1°/ Les clôtures sur voie carrossable et sur voie piétonnière seront obligatoirement constituées soit par des "paddocks" de 1 m à 1 m10 de hauteur, sans mur de soubassement constitués par deux traverses en bois verni ou passés au carboryl prenant appui sur des potelets en béton espacés d'au moins 2 m., soit par un mur en maçonnerie de 1.90 de hauteur maximum en pierre de pays rejointée sans enduit et sans chaperon débordant.

Les clôtures paddock seront complétées par une plantation de haies; constituées par des cyprès, des troènes, des tamaris ou tout autre arbuste assurant une continuité suffisante de la végétation.

Il peut être installé, en outre, dans la hauteur de im.10 à titre de protection complémentaire contre le passage des animaux, un grillage métallique à maille carrée.

Toute autre sorte de clôture est interdite.

Les portails n'excéderont pas 1m10. Ils pourront prendre appui sur des pilastres rectangulaires en maçonnerie de pierre de pays sans enduit. Ils seront traités pleins ou ajourés ou en bois.

Quant un coffret, relatif aux branchements sur les réseaux publics, est imposé sur la limite de clôture, il sera conforme au plan type établi par l'Architecte en Chef.

2/ Les clôtures sur les limites mitoyennes pourront être construites soit comme il est dit ci-dessus au moyen d'une clôture. "paddock" soit par un mur en maçonnerie traité dans les mêmes matières de revêtement que les murs des constructions d'habitations .

3/ Les clôtures en limite d'alignement sur la voie publique ne sont pas obligatoires. Leur implantation n'est pas tenue de suivre la limite du lot.

Pour des raisons pratiques ou esthétiques cette clôture peut laisser des parties privatives à l'extérieur du terrain enclos.

L'entretien de cette partie du terrain reste cependant à la charge du ou des propriétaires du lot, tel qu'il est délimité par le bornage mis en place.

**b) CONSTRUCTIONS ANNEXES.**

Les locaux à usage de garage, de débarras, de buches, de réserve de matériel, de logement d'animaux etc... doivent obligatoirement être incorporés à la construction

Aucune construction annexe isolée ni en construction définitive, ni en construction provisoire, n'est autorisée

**c) AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS.**

Les constructions seront usage exclusif d'habitation. Toute utilisation commerciale est interdite sauf éventuellement dans les zones définies au plan masse.

**d) PLANTATIONS.-**

Les parties de terrain laissées libres de construction, seront aménagées en jardins d'agrément qui seront conservés en bon état d'entretien.

Les eaux de ruissellement seront recueillies et évacuées par un réseau privé vers les bassins.

**e) CONSTRUCTIONS.-**

1° / Aspect architectural

Les ensembles construits devront, tant par leurs dispositions intérieures que par leur aspect extérieur exprimer le caractère spécifique d'un programme d'habitat balnéaire, destiné à la détente, aux joies de la plaisance au bord même d'un bassin portuaire et dans un pays de soleil.

Ils seront traités dans une expression résolument contemporaine.

Une large place sera faite aux terrasses, solariums larges baies ouvrant sur la mer ou les espaces intérieurs, ainsi qu'aux possibilités d'utilisation privative des bords de quai et des jardins intérieurs.

2° - Hauteur.

Il est autorisé des constructions de un étage sur rez de chaussée pour environ 70% de la surface bâtie au sol et deux étages sur rez-de-chaussée pour les 30% restant.

Le niveau du rez de chaussée ne sera pas situé à plus de un mètre du niveau du bord de quai.

La hauteur au niveau, du mur acrotère de la terrasse supérieure est fixée à 6 m pour les constructions de un étage sur rez de chaussée, et à 8 m.90 pour les constructions à deux étages.

3° - Mitoyenneté.

Quand les constructions seront édifiées sur les limites mitoyennes, le mur sera construit à cheval, sur cette limite. Il sera constitué par une maçonnerie pleine d'au moins 30 cm d'épaisseur ou par toute autre technique donnant une isolation phonique équivalente.

Le mur mitoyen ne peut comporter de conduits de fumée incorporés.

- Couverture.-

Les constructions seront couvertes en terrasse.

Les terrasses peuvent comporter des aménagements d'accès et d'utilisation en solarium à la condition que ces superstructures n'occupent pas plus de 25% de la surface de la terrasse.

Les souches et saillies diverses enterrées seront traitées soit par leur forme soit par des habillages appropriés de façon à ne pas nuire à la qualité des silhouettes de l'ensemble.

- Toute autre nature de couverture n'est autorisée qu'avec l'accord exprès de l'Architecte en Chef.

5° - Matière des matériaux de façade.

Les parements des façades peuvent être constitués soit en pierre du pays soit en enduits de ton blanc, à l'exclusion de toute peinture.

Les menuiseries en bois ou en métal seront soit laissées dans leur aspect naturel soit peintes en blanc, gris ou noir, à l'exclusion de toute couleur.

Les volets, lames, stores; pourront introduire avec discrétion des recherches de polychromie. Toute maquette de couleur devra recevoir l'accord de l'Architecte en Chef.

**f) AUTORISATIONS.**

Les projets de construction devront obligatoirement être établis par architecte qualifié. Ils seront soumis avant tout commencement de construction à l'accord de l'Architecte en Chef qui se réserve le droit de refuser cet accord, s'il estime que la qualité architecturale des constructions peut porter atteinte à l'unité et à la qualité de l'opération.

Le projet présenté devra comporter tous les dessins nécessaires à la compréhension des immeubles projetés et une maquette d'ensemble de 0,005 m p.m.

**ARTICLE 4.- PROPRIETE DES OUVRAGES D'ACCOSTAGE ENTRETIEN DU PLAN D'EAU.**

L'acquéreur devra informer les futurs propriétaires des marinas, des dispositions spéciales suivantes:

a) propriété des ouvrages d'accostage

L'ouvrage d'accostage situé en bordure des bassins des marinas sera cédé avec le lot qu'il intéresse. Il sera donc privé. A ce titre, son entretien est à la charge du propriétaire du lot.

b) Entretien des plans d'eau des marinas

Les propriétaires de lots dans les marinas seront tenus de verser annuellement au concessionnaire des plans des plans d'eau des bassins des marinas, une redevance destinée à financer l'entretien des-dits plans-d'eau et de leurs fonds.

Nîmes le dix neuf juin mille neuf cent soixante neuf  
Le Président de la Chambre de Commerce:  
signé M.GERVAIS

Le Grau-du-Roi le dix neuf juin mille neuf cent soixante neuf  
Le Maire du Grau du Roi signé illisiblement  
Approuvé  
Nîmes le vingt six mai mille neuf cent soixante dix  
Le Préfet du Gard: signé illisiblement