

Maison individuelle de trois chambres avec garage en rez-de-jardin

Lot n° 33, Résidence Eden Hills, Papeari, commune de Teva I Uta, Tahiti

Dossier d'avant-projet en vue d'une demande de permis de construire · 22 septembre 2026 · indice B

Établi sur le plan parcellaire GEOFENUA indice A4 du 07/11/2023, le cahier des charges du 01/10/2024, l'arrêté n° 12950 MFL du 26/12/2025 et les photos drone du maître d'ouvrage. Niveaux du terrain interpolés à $\pm 0,5$ m. Avant-projet à reprendre et signer par un concepteur habilité (art. LP 114-6 du code de l'aménagement), puis à faire viser par l'architecte-conseil du lotissement. Aucun prix ni devis.

Sommaire

1. Analyse du terrain
2. Calque du plan parcellaire sur la photo drone
3. Programme
4. Concept architectural
5. Schéma d'implantation
6. Plan de masse · PC-04
7. Plan du rez-de-chaussée 1/100 · PC-05
8. Plan du rez-de-jardin 1/100 · PC-05b
9. Coupes longitudinale AA et transversale BB 1/100 · PC-06
10. Coupe transversale CC par le garage 1/100 · PC-06b
11. Façades 1/100 · PC-07
12. Profil du terrain · PC-10
13. Plan et coupe d'assainissement · PC-11
14. Note d'assainissement
15. Plan de situation · PC-08
16. Descriptif sommaire
17. Vérification finale du dossier
18. Annexe · Synthèse réglementaire
19. Annexe · Option sous-sol, étude et décision

Maison F3 ≈ 120 m² · Lot 33 · Résidence Eden Hills · Papeari

Inventaire des documents, informations disponibles, hypothèses, manques et premières contraintes.

Version du 21 septembre 2026. Phase 0, préalable à la phase 1.

1. Documents trouvés

Aucun fichier n'était joint au message. Les sources ont été trouvées dans ~/Desktop/PROJECTS/PAPEARI/.

Document	Source	Date	Contenu utile
Plan parcellaire lot 33, A3, 1/500, indice A4 « Quatrième diffusion », fichier 03220_PPR_IMP	GEOFENUA (géomètre), Eden Hills Papeari, Agence d'architecture Pascal Beaudet, Agence Regaud	07/11/2023	Limites, cotes, bornes, servitudes de recul, réseaux, courbes de niveau, Z max faitage, plan de situation du lotissement au verso
Orthophoto nadir du lot (PAPEARII_TOP + calques COLOR/WHITE avec le plan superposé, PAPEARI_TOP, PAPEARI_PERIMETRE)	Drone DJI FC3170, nacelle -89,9°, lacet -33°	27/11/2024	État du terrain pendant les terrassements du lotissement
Photos obliques DJI_0005 à 0023 (dont pano 0022)	Même vol	27/11/2024	Vues vers la mer (lacet ≈ 136°), talus, accès, voisinage
Dossier DRONE, 44 DNG + 2 vidéos 4K	Drone	10/02/2025	Lot enherbé, piliers d'entrée et compteurs, plateforme du lot 34
Série DJI_2025110911xx, 42 DNG + pano	Drone, GPS ≈ 17,7397 S / 149,3582 O	09/11/2025	Lot nettoyé, haie plantée, maison du lot 32 en construction, vues lagon et montagne
PAPEARI.jpg 8210 × 5963	Ortho assemblée à partir de la série de novembre 2025	01/2026	Même état que ci-dessus, haut de l'image ≈ NNE

Le PDF ne contient pas de texte exploitable, tout est vectoriel. Les cotes ont été relues à l'écran puis vérifiées en extrayant les tracés vectoriels du PDF (précision ≈ 0,2 m sur les limites, ≈ 0,5 m sur les courbes de niveau).

2. Informations disponibles

Identification

- Lot n° 33, Résidence Eden Hills, commune de Papeari, Tahiti, archipel des Îles du Vent.
- Superficie 2 000 m² (plan parcellaire).
- Systèmes : planimétrie RGPF, altimétrie NGPF.
- Lotissement de 52 lots de 2 000 à 3 000 m², promoteur Imagine Promotion, accès sécurisé par double portail, fibre optique (sources web, à confirmer par le règlement).
- La référence « DI203 » donnée dans la demande n'apparaît sur aucun document trouvé.

Limites et dimensions (plan GEOFENUA)

Côté	Voisin	Longueur	Bornes citées
Arrière, NO	Caniveau F3 puis lots 38 et 39	31,35 m	F.109 à F.111
Latéral NE	Lot 34 (2 000 m²)	30,00 + 33,48 + 2,26 ≈ 65,7 m	F.109, Bo.155, Bo.513, F.110
Latéral SO	Lot 32 (2 000 m²)	25,00 + 23,94 + 6,05 + 5,62 ≈ 60,6 m	F.111, Bo.150, Bo.512, F.112
Façade sur voie, SE	Voie interne du lotissement, lots 24 et 25 en face	32,07 m	F.110 à F.112

Forme : trapèze allongé, ≈ 31 à 32 m de large sur ≈ 61 à 66 m de profondeur.

Les tubes implantés seront remplacés par des bornes FENO à la fin des travaux (nota du plan).

Servitudes portées au plan

- Servitude de recul des constructions : 6,00 m depuis la limite arrière, 6,00 m depuis chaque limite latérale, 10,00 m depuis la voie.

- Zone constructible résultante : $\approx 19,3$ m de large sur 45,8 m (côté SO) à 49,3 m (côté NE), soit ≈ 920 m².
- Z max faitage : 132,00 m NGPF.
- Servitude de passage des réseaux le long de la voie (AEP, électricité, téléphone, EP).
- Servitude de recul (trait vert) en bande étroite le long de la voie et autour de la plateforme d'accès.
- Zone de terrassement du lotisseur : bande le long de la voie et plateforme d'accès à l'angle Sud, à cheval sur la limite avec le lot 32.
- Nota du plan : les éléments techniques (terrassements, voirie, réseaux) ne sont pas contractuels.

Réseaux

- Compteurs d'eau (AEP), électrique (CPT) et téléphonique (OPT) en limite de voie à l'angle Sud, visibles sur les photos (trois regards au sol entre les piliers).
- Regard EP en bordure de voie près de F.112, avec « Raccordement EP Lot 33 » et « Raccordement EP Lot 32 » : les eaux pluviales du lot se rejettent vers la voie.
- Caniveau F3 le long de la limite arrière : il reçoit les EP des lots 38 et 39 situés au-dessus.
- Aucun réseau d'eaux usées porté au plan.

Topographie (lecture des courbes de niveau du plan, équidistance 1 m)

Distances mesurées depuis la ligne de recul arrière (0 m) vers la voie, côté NE puis côté SO.

Courbe (m NGPF)	Position côté NE	Position côté SO
127	hors lot (-11 m)	limite arrière (-7 m)
126	-3 m	+1 m
125	5 m	9 m
124	13 m	18 m
123	23 m	26 m
122	32 m	34 m
121	42 m	43 m
120	52 m	53 m
119	61 m (voie)	63 m (au-delà de la voie)

- Altitude de la limite arrière $\approx 126,4$ (NE) à 126,9 (SO).
- Altitude de la voie en façade $\approx 119,2$ (NE) à 119,9 (SO).
- Pente générale ≈ 10 à 11 %, régulière, descendant vers la voie et la mer.
- Pente un peu plus forte sur les 10 premiers mètres derrière (≈ 12 à 15 %).
- Dénivelé dans la zone constructible ≈ 5 m (125,4 en fond, 120,3 côté voie).
- Les courbes sont presque parallèles à la voie : la pente est perpendiculaire à la façade.

Hauteur disponible sous le Z max faitage 132,00

Position depuis la ligne de recul arrière	Terrain naturel	Hauteur disponible
0 m	$\approx 125,4$	6,6 m
10 m	$\approx 124,4$	7,6 m
20 m	$\approx 123,3$	8,7 m
30 m	$\approx 122,2$	9,8 m
40 m	$\approx 121,2$	10,8 m

Orientation

- Nord du plan vers le haut-gauche de la feuille (flèche et carroyage RGPF).
- Façade sur voie orientée au Sud-Est, azimuth ≈ 125 à 145° selon la source (carroyage du plan, lacet de la nacelle drone).
- Limite arrière au NO, lot 34 au NE, lot 32 au SO.

Vues

- Vue dégagée côté voie (SE) sur le lagon, la barrière de corail, l'isthme de Taravao et les montagnes de la presqu'île (photos 0016, 0019, 0022, 0843, 0861).

- Montagnes et crête de la vallée à l'arrière (NO), réservoir d'eau du lotissement sur la crête (photo 0856).
- Papeari village et les toits sont en contrebas, au-delà des lots 24 et 25.

Voisinage et état du terrain (photos)

- Novembre 2024 : terrassements du lotissement en cours, lot 34 décapé avec buttes, bande décapée empiétant sur le bord NE du lot 33, deux cocotiers et un massif herbeux au centre du lot.
- Février 2025 : lot enherbé, deux piliers en pierre à l'angle Sud avec trois compteurs au sol, lot 34 aplani en plateforme surélevée avec talus.
- Novembre 2025 : lot fauché, haie de jeunes plants le long de la limite NE et le long de la voie, cocotier conservé côté voie, fossé de plantation en bordure de voie.
- Maison du lot 32 en construction, toiture bac acier gris anthracite à deux pans, implantée en milieu de lot à ≈ 9 m de la limite commune et ≈ 35 à 50 m de la voie (estimation sur pano).
- Lots 24 et 25 en face, non bâtis en novembre 2025.
- Autre maison en construction plus haut dans le lotissement et un grand bâtiment blanc (équipement commun probable).

3. Hypothèses formulées

1. Équidistance des courbes de niveau de 1 m, déduite de quatre courbes intermédiaires entre 125 et 120 .
2. Altitudes des limites et de la voie interpolées entre courbes, à $\pm 0,5$ m.
3. Le Z max faîtage à $132,00$ est une cote absolue NGPF destinée à protéger la vue des lots supérieurs.
4. Assainissement individuel, aucun réseau EU n'étant porté au plan.
5. Sol argileux volcanique (terre brune des photos), infiltration probablement faible.
6. La plateforme d'accès de l'angle Sud est partagée avec le lot 32, car la zone de terrassement et les deux flèches du plan sont à cheval sur la limite.
7. Vents dominants alizés d'Est à Sud-Est, mara'amu du Sud-Est, pluies portées par ces mêmes vents.

4. Informations manquantes

1. Règlement et cahier des charges du lotissement Eden Hills : hauteur, nombre de niveaux, emprise au sol, toitures, matériaux et couleurs, clôtures, stationnement, assainissement, délais.
2. Titre de propriété ou compromis, référence cadastrale exacte, procès-verbal de bornage.
3. Relevé topographique du lot avec points cotés : angles, bord de voie, plateforme d'accès, pied du talus du lot 34, caniveau arrière.
4. Étude de sol ou étude géotechnique du lotissement, et notice d'assainissement du lotissement.
5. Confirmation de la nature de la plateforme d'accès et de l'entrée : individuelle ou partagée avec le lot 32, cote de la plateforme.
6. Position et altitude exactes des compteurs, du regard EP et du point de raccordement électrique.
7. Contraintes des lots 24 et 25 en face (Z max faîtage) pour vérifier la préservation de la vue.
8. Contraintes des lots 32 et 34 (implantation prévue, cotes de plateforme) pour l'intimité et le ruissellement.
9. Programme détaillé : composition du foyer, nombre de voitures, télétravail, piscine ou non, extension future.
10. Réglementation communale (PGA de Papeari) et pièces exigées pour le permis de construire en Polynésie française.

5. Premières contraintes

- Zone constructible étroite dans le sens travers : $19,3$ m entre les deux reculs latéraux. Une maison allongée parallèle à la voie ne pourra pas dépasser cette largeur.
- Plafond de faîtage $132,00$: en fond de zone constructible il ne reste que $6,6$ m au-dessus du sol, ce qui impose un volume bas. Vers le milieu ou l'avant, $8,7$ à $10,8$ m deviennent disponibles.
- Pente régulière de 10 à 11 % : une maison de 10 à 12 m de profondeur rencontre $1,1$ à $1,3$ m de dénivelé sous son emprise. Déblai-remblai modéré ou demi-niveau à prévoir.
- Ruissellement venant de l'amont : caniveau F3 en limite arrière et plateforme surélevée du lot 34, à gérer par fossé ou drain amont.
- Eaux pluviales à renvoyer vers le regard EP de la voie, à l'angle Sud.
- Entrée imposée à l'angle Sud, près de la limite du lot 32 : le cheminement véhicule remonte le lot en diagonale ou le long de la limite SO.
- Vis-à-vis futur : lot 32 déjà bâti au SO (maison en milieu de lot), lot 34 surélevé au NE, lots 24 et 25 en face

susceptibles de masquer partiellement le lagon proche.

- Soleil : arrière (NO) exposé au soleil d'après-midi, à protéger. Façade SE au soleil du matin, gérable par débords.
- Pluie et vent portés par le SE, sur la façade des vues : débords généreux et protections nécessaires.

6. Opportunités

- Vue lagon, récif et presqu'île dans l'axe exact de la façade sur voie, avec une maison 2 à 5 m plus haute que la voie.
- Ventilation naturelle traversante SE vers NO, dans le sens de la pente.
- Terrain assez profond pour éloigner la maison de la voie au-delà du recul de 10 m et gagner en intimité.
- Cocotier conservable côté voie, haie NE déjà plantée.
- Réseaux tous présents en limite de voie.
- Position en milieu de zone constructible compatible avec un rez-de-chaussée à faîtage haut, ou une partie en R+1 si le règlement l'autorise.

7. Suite

Le projet ne passe pas en phase 1 définitive tant que le règlement du lotissement et le relevé topographique coté ne sont pas fournis.

Les phases 2 et 3 peuvent démarrer en parallèle sur la base des hypothèses ci-dessus, en les marquant comme telles.

Calque du plan parcellaire sur la photo drone



Phase 2 · Programme de la maison · Lot 33 Eden Hills, Papeari

Version 2 du 21 septembre 2026. Remplace la version 1 après les précisions du maître d'ouvrage.

1. Données du maître d'ouvrage

- Les 120 m² annoncés sont une surface habitable, hors véranda et carport.
- Famille de cinq personnes : la maison compte trois chambres, ce qui correspond à un F4 au sens administratif. L'intitulé « F3 » de la demande initiale est donc lu comme « trois chambres ».
- Jusqu'à trois voitures.
- Entrée propre au lot, par l'angle Sud côté voie, avec une montée tout droit vers une plateforme plane en haut du terrain.
- Eaux usées traitées sur le lot, aucun réseau collectif. L'ouvrage évoqué oralement est vraisemblablement un puits d'infiltration, dont la faisabilité dépendra de l'étude de sol.
- Plantations existantes à conserver : haie le long du lot 34, plantations le long de la voie et en fond de lot, cocotier côté voie.
- Pas de piscine dans le programme, un emplacement reste réservé.

2. Pièces intérieures

Pièce	Surface	Dimensions intérieures	Fonction	Relations	Orientation	Ouvertures
Entrée	4,4 m ²	2,0 × 2,2	Sas, placard	Depuis la plateforme haute par le NO, ouvre sur le séjour	NO	Porte pleine 0,90, imposte vitrée
WC séparé	2,4 m ²	1,1 × 2,2	WC et lave-mains	Entrée	NO	Fenêtre haute à lames
Rangement technique	2,2 m ²	1,0 × 2,2	Ménage, tableau électrique	Séjour	NO	Grille de ventilation
Cellier et buanderie	6,2 m ²	2,8 × 2,2	Réserve, lave-linge, sèche-linge, chauffe-eau	Cuisine, sortie de service NO	NO	Porte de service 0,90, fenêtre haute
Séjour, salle à manger, cuisine ouverte	42,5 m ²	7,2 × 5,9	Pièce de vie unique, cuisine en L avec îlot dans l'angle NO	Entrée, cellier, véranda, dégagement nuit	SE sur la vue	Baie 3 vantaux 4,20 m, baie 2 vantaux 2,00 m, jalousies hautes NO et pignon SO
Passage et couloir nuit	8,0 m ²	3,1 × 1,1 et 1,1 × 4,2	Distribution des trois chambres et des bains	Séjour, toutes les pièces nuit	Intérieur	Second jour
Salle de bains familiale	5,5 m ²	2,5 × 2,2	Baignoire, vasque, WC	Passage	NO	Fenêtre haute à lames
Lingerie	3,7 m ²	1,7 × 2,2	Linge et rangement	Couloir	NO	Fenêtre haute à lames
Salle d'eau parents	4,3 m ²	3,1 × 1,4	Douche, vasque, WC	Couloir, face à la chambre 1	Intérieur	Ventilation mécanique
Chambre 1, parents	17,2 m ²	3,9 × 4,4	Lit 160, placards 0,60 sur 3,0 m	Couloir, coursive SE	SE sur la vue	Baie 2 vantaux 2,40 m, jalousies hautes
Chambre 2, deux enfants	14,4 m ²	3,9 × 3,7	Deux lits, placards 0,60 sur 3,0 m	Couloir	NO, pignon NE	Fenêtre 1,60 × 1,20, lames hautes NE
Chambre 3, un enfant	11,7 m ²	3,1 × 3,2 et placard 1,1 × 1,6	Un lit, bureau, placard	Couloir, véranda SE	SE	Fenêtre 1,60 × 1,40, jalousies hautes
Total habitable	122,5 m ²					

Corps principal hors œuvre : 16,0 × 8,6 m, soit 137,6 m² d'emprise. Murs extérieurs de 0,20 m, cloisons de 0,10 m.

Le corps de 16,0 m laisse 1,65 m de chaque côté dans les 19,3 m constructibles, ce qui permet des débords de

toiture de 1,20 m.

3. Espaces couverts extérieurs

Espace	Surface	Dimensions	Fonction	Orientation
Véranda	37,5 m ²	10,7 × 3,5	Salon et repas extérieurs devant le séjour et la chambre 3	SE
Coursive	8,0 m ²	5,3 × 1,5	Protection de la chambre 1	SE
Auvent d'entrée	6,0 m ²	3,0 × 2,0	Porche couvert sur la plateforme haute	NO
Carport trois places	54,0 m ²	9,0 × 6,0	Trois voitures en épi perpendiculaire, ouvert au SE sur l'aire de manœuvre	Fond de lot, NO
Local technique et poubelles	4,0 m ²	2,0 × 2,0	Accolé au carport	NO

Surface couverte totale ≈ 247 m², soit 12 % du lot, à comparer au coefficient du règlement.

4. Espaces extérieurs non couverts

- Allée droite depuis la plateforme d'accès de l'angle Sud, dans la bande de recul SO, longueur ≈ 41 m, largeur 3,5 m, pente ≈ 9 %.
- Plateforme haute plane à 124,50 m NGPF : carport et aire de manœuvre de 5,5 m devant les places.
- Emmarchement de la véranda vers le jardin en contrebas, sentier piéton vers l'entrée Sud.
- Zone d'assainissement réservée dans la bande avant, gravitaire, à l'écart de l'allée et des plantations.
- Emplacement réservé pour une piscine future au SE de la véranda, hors zone d'assainissement.

5. Contrôle

- Habitable 122,5 m² pour 120 m² demandés : écart de 2 %, réductible sur le couloir et la chambre 1 si souhaité.
- Trois chambres, deux salles de bains et un WC séparé pour cinq personnes.
- Trois places couvertes.

6. Mise à jour du 22 septembre 2026 : rez-de-jardin avec garage retenu

- Le maître d'ouvrage retient la variante A avec l'option S2 : rez-de-jardin de 16,0 × 8,1 m sous la bande Sud-Est et la véranda, garage de trois voitures de 7,5 × 7,6 m, salle familiale de 28,81 m², buanderie, local technique, escalier de 15 marches vers le séjour.
- Le carport haut de trois places, l'allée haute et le mur de soutènement disparaissent. Allée basse de 21,8 m à 6,6 % vers une terrasse basse de 16,0 × 6,0 m à 121,85.
- Le rez-de-chaussée conserve trois chambres et perd 1,1 m² au profit de la trémie d'escalier : surface habitable 121,41 m², plus 32,66 m² habitables au rez-de-jardin, soit 154,07 m² pour la maison, corps principal inchangé de 16,0 × 8,6 m.
- Trois voitures couvertes, cinq personnes, trois chambres, entrée propre à l'angle Sud : les demandes restent satisfaites, la plateforme haute est remplacée par la terrasse basse plane.

Phase 3 - Concept architectural - Lot 33 Eden Hills, Papeari

Version du 21 septembre 2026. Concept fondé sur l'analyse de terrain (phase 0) et le programme (phase 2). Les cotes sont dans le repère du lot : profondeur u mesurée depuis la ligne de recul arrière vers la voie, travers v mesuré depuis la ligne de recul NE vers le SO.

1. Le parti en une phrase

Un fare de plain-pied, long et bas, posé en travers de la pente au tiers haut du lot, qui tourne le dos à la montagne pour ouvrir toute sa façade Sud-Est sur le lagon et la presqu'île, sous une seule grande toiture à quatre pans.

2. Pourquoi ce parti

- **La pente descend vers la vue.** Placer le corps principal en travers des courbes de niveau, parallèle à la voie, réduit les terrassements à une plateforme de moins d'un mètre et met le séjour en balcon sur le jardin.
- **Le plafond de faîtage à 132,00 m** interdit un volume haut en fond de lot. Au tiers haut (u ≈ 8 à 16 m), le sol naturel est à ≈ 124,5 à 123,7 m : un faîtage à 130 m reste 2 m sous le plafond tout en gardant la maison en hauteur, au-dessus des futures constructions des lots 24 et 25 en face.
- **L'arrivée se fait par le haut.** L'allée part de la plateforme d'accès de l'angle Sud, remonte dans la bande de recul SO et débouche sur un carport en retrait derrière la maison. On entre par la façade NO, et la vue se découvre en traversant le séjour.
- **La façade des vues est aussi celle du vent et de la pluie.** Une véranda de 3,5 m sous la même toiture protège les baies du soleil du matin et des pluies portées par les alizés, tout en laissant entrer la ventilation.
- **Le dos de la maison encaisse le soleil d'après-midi.** Les pièces de service, le dressing et les salles d'eau forment une bande tampon côté NO, avec de petites ouvertures hautes.

3. Implantation de principe (à affiner en phase 4)

Élément	Position u (profondeur)	Position v (travers)	Niveau
Corps principal 16,5 × 8,0 m	8,5 à 16,5 m	1,4 à 17,9 m	Sol fini 124,60 m NGPF
Véranda 11,0 × 3,5 m	16,5 à 20,0 m	1,4 à 12,4 m	124,58 m
Coursive des chambres 5,5 × 1,5 m	16,5 à 18,0 m	12,4 à 17,9 m	124,58 m
Carport 6,0 × 6,0 m	0,5 à 6,5 m	11,9 à 17,9 m	Dalle ≈ 125,00 m
Liaison couverte	6,5 à 8,5 m	12,0 à 16,0 m	Rampe 125,00 à 124,60
Allée	6,5 à 50 m	bande de recul SO, 19,3 à 25,3 m	125,00 à 120,30 m, pente ≈ 10 %
Assainissement individuel	26 à 44 m	2 à 12 m	Gravitaire depuis la maison

Distances aux limites : ≈ 14,5 m de la limite arrière, ≈ 7,4 m des limites latérales pour le corps principal, ≈ 39 m de la voie pour la véranda. Toutes supérieures aux reculs de 6 m et 10 m.

Terrassement : sol naturel de 124,5 m (arrière du corps) à 123,7 m (avant), plateforme à 124,40 m sous dallage, déblai ≈ 0,1 à 0,3 m à l'arrière, remblai ou vide sanitaire ≈ 0,7 à 0,9 m à l'avant. La véranda est à 0,9 à 1,3 m au-dessus du terrain naturel, sur un soubassement en pierre basaltique.

4. Volume et toiture

- Un seul volume rectangulaire de 16,5 × 8,0 m.
- Toiture à quatre pans à 25 à 30°, débords de 1,20 m sur les pignons et la façade NO.
- Pan Sud-Est prolongé à pente réduite (≈ 12°) au-dessus de la véranda et de la coursive.
- Égout à 3,20 m au-dessus du sol fini, faîtage à ≈ 5,4 m, soit ≈ 130,0 m NGPF, 2 m sous le plafond de 132,00.
- Rive basse de la véranda à ≥ 2,40 m.
- Plafond cathédrale dans le séjour, plafonds plats à 2,70 m dans les chambres avec combles ventilés.
- Couverture en bac acier prélaqué avec sous-face anti-condensation, couleur à choisir dans la palette du règlement, l'anthracite du lot 32 servant de référence.

5. Stratégie climatique

- **Ventilation** : baies coulissantes toute hauteur au SE face aux alizés, jalousies hautes en façade NO pour la sortie d'air, ventilation de faîtage. Tirage thermique dans le séjour cathédrale.
- **Soleil** : au SE, la véranda de 3,5 m coupe le soleil du matin dès 9 h. Au NO, débords de 1,20 m, ouvertures réduites et hautes, plantations d'ombrage. Pignons NE et SO presque aveugles.
- **Pluie** : toiture débordante, véranda couverte, seuils relevés de 15 cm, chéneaux dimensionnés pour les fortes pluies de la côte Sud, chaînes ou descentes vers cuve et drain.
- **Confort** : dalle sur vide sanitaire ventilé plutôt que sur remblai côté avant, murs clairs, plafonds bois, ventilateurs de plafond, climatisation limitée aux chambres si souhaitée.

6. Vues et intimité

- Séjour, cuisine, véranda et chambre parentale regardent le SE : lagon, récif, isthme de Taravao, presque île.
- La maison est 4 à 5 m plus haute que la voie : le regard passe au-dessus de la haie et des futures toitures des lots 24 et 25, à vérifier avec leurs plafonds de faîtage.
- Lot 34 au NE, en surplomb : pignon NE fermé, haie existante renforcée, chambre 2 avec fenêtre SE et non NE.
- Lot 32 au SO : pignon SO fermé, allée et bande plantée de 6 m entre les deux maisons.
- Depuis la voie, la maison est lue en contre-plongée derrière le jardin, sans vis-à-vis direct sur la véranda.

7. Matériaux et structure

- Structure en maçonnerie d'agglomérés enduite ou en béton, chaînages conformes aux règles cycloniques locales, charpente bois ou métal ancrée par feuillards.
- Enduit clair, bardage bois sur les pignons, soubassement et murets en pierre basaltique rappelant les piliers d'entrée du lotissement.
- Menuiseries aluminium, jalousies et claustras bois, garde-corps de véranda en bois ou câbles.
- Sols en carrelage grand format intérieur, bois ou carrelage antidérapant sous véranda.
- Chauffe-eau solaire en toiture sur le pan NO ou sur le carport.

8. Eaux

- Eaux pluviales de toiture vers une cuve de récupération pour l'arrosage, trop-plein vers un drain qui rejoint le regard EP de l'angle Sud.
- Fossé ou drain amont le long de la façade NO et au pied du talus du lot 34, raccordé au même exutoire.
- Eaux usées vers une fosse toutes eaux puis un dispositif de traitement dans la bande avant, en gravitaire, sous réserve de l'étude de sol et du règlement.

9. Ce que le règlement devra confirmer

1. Un seul niveau et le faîtage à 130 m sont conformes au plafond de 132 m : à confirmer par le règlement qu'aucune hauteur relative plus stricte ne s'applique.
2. Emprise au sol totale $\approx 224 \text{ m}^2$ couverts sur $2\,000 \text{ m}^2$, soit 11 % : à comparer au coefficient autorisé.
3. Carport implanté dans la zone constructible, jamais dans les reculs.
4. Pente, matériaux et couleur de toiture.
5. Clôtures et portail en limite de voie.
6. Assainissement individuel autorisé et filière imposée.
7. Deux places de stationnement hors voie.

Addendum du 21 septembre 2026, après les précisions du maître d'ouvrage et la lecture du cahier des charges

Les valeurs ci-dessous remplacent celles du tableau du paragraphe 3 et du paragraphe 4.

- Programme porté à trois chambres pour cinq personnes et trois voitures : corps principal de $16,0 \times 8,6 \text{ m}$ au lieu de $16,5 \times 8,0$, toujours de plain-pied et parallèle à la voie.
- Corps principal implanté entre 12,0 et 20,6 m de la ligne de recul arrière, soit 17,95 m de la limite arrière et 7,65 m de chaque limite latérale.
- Sol fini à 124,40 m NGPF, égout à 127,60, faîtage à 129,7 m, soit 2,3 m sous le plafond de 132,00.
- Plateforme haute et carport de trois places à 124,50, en fond de lot, desservis par une allée droite de 44,7 m à 9,2 % depuis l'entrée propre au lot à l'angle Sud.
- Couverture en bac acier prélaqué gris ou vert sombre, identique sur la maison, la véranda et le carport,

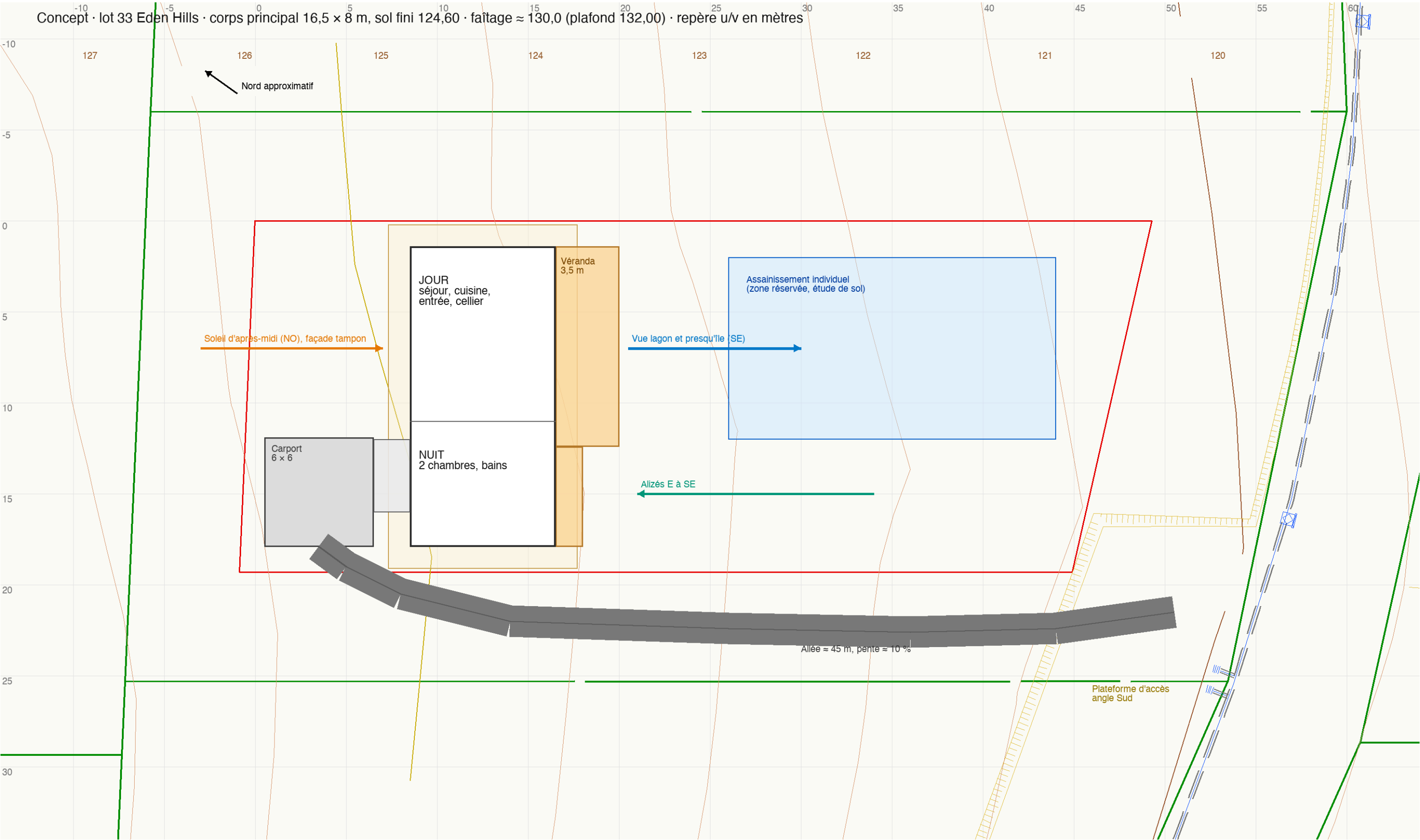
conformément à l'article 14-2 du règlement modifié.

- Eaux pluviales conduites par un réseau enterré avec regards jusqu'au regard exutoire de l'angle Sud, avec cuve de récupération à trop-plein.
- Assainissement par fosse septique toutes eaux individuelle et dispositif de traitement dimensionné après essai de percolation.

Addendum du 22 septembre 2026 : garage en rez-de-jardin retenu

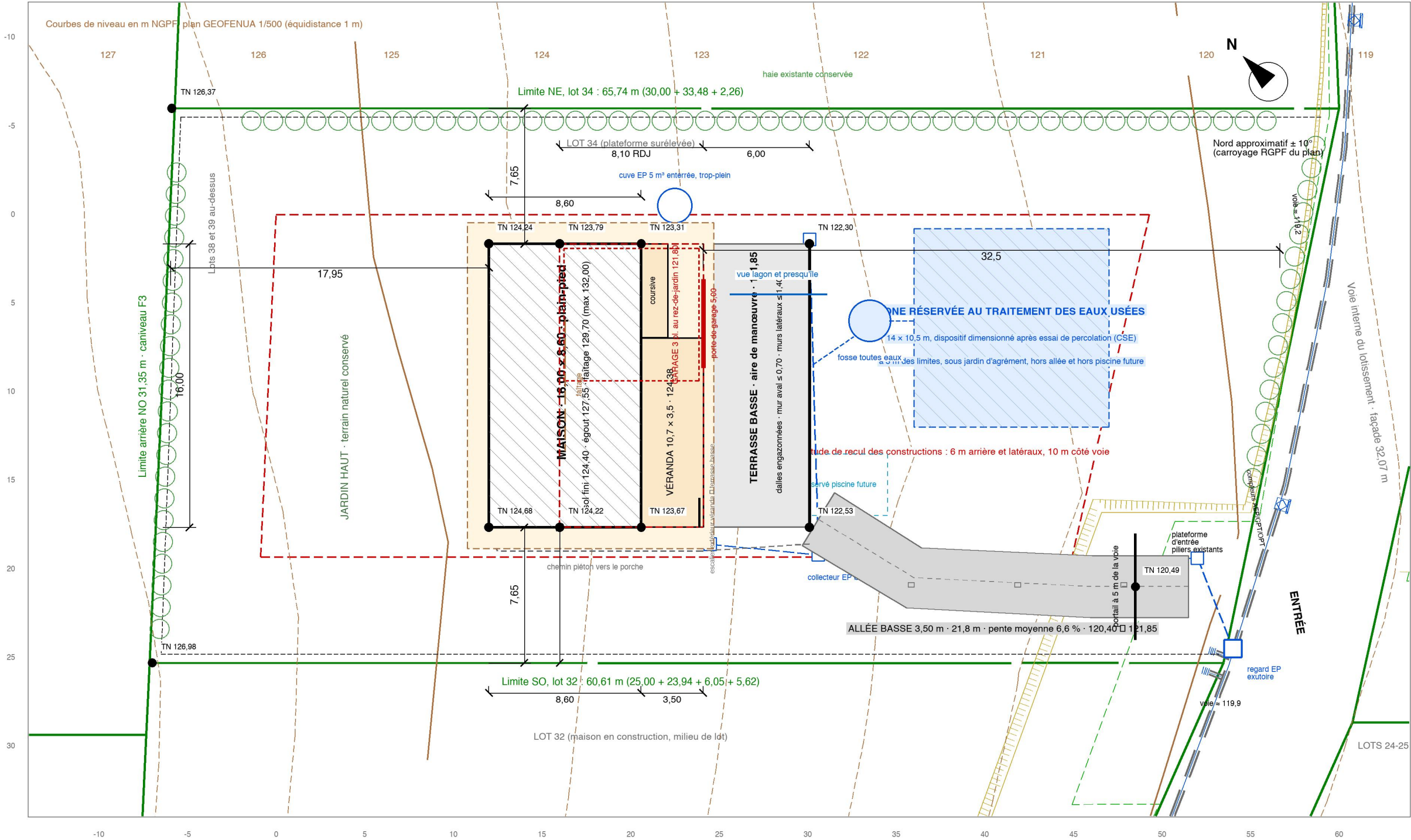
- La maison de 16,0 × 8,6 m reste au tiers haut, sol fini 124,40, faîtage 129,7. Un rez-de-jardin semi-enterré de 16,0 × 8,1 m à 121,80 prend place sous la bande Sud-Est et la véranda, avec le garage de trois voitures ouvert sur une terrasse basse à 121,85.
- L'arrivée se fait désormais par le bas : allée basse de 21,8 m depuis l'angle Sud, garage, salle familiale, escalier de 15 marches jusqu'au salon. Le porche Nord-Ouest reste l'entrée piétonne depuis le jardin haut, conservé sur terrain naturel.
- La véranda devient une terrasse sur la dalle du rez-de-jardin, 2,5 m au-dessus de la terrasse basse. Le parti de plain-pied sous une seule toiture est conservé, la façade Sud-Est gagne un niveau ouvert sur le jardin.

Schéma d'implantation



PLAN D'IMPLANTATION ET DE MASSE · 1/250

Lot 33 Eden Hills · repère u (profondeur depuis la ligne de recul arrière) / v (travers depuis le recul NE) en mètres, gradué tous les 5 m



Cotes en mètres. Niveaux TN interpolés entre les courbes du plan parcellaire à ± 0,5 m, à confirmer par un relevé topographique coté avant exécution. Terrassements soumis à autorisation, talus ≤ 3 m (CDC art. 25).

Clôtures conformes à l'article 15-1 du règlement modifié : bahut 0,40 à 0,60 m, claire-voie ≤ 80 % ou grillage rigide vert ou noir, doublées de haies. Portail dans la servitude de recul de 5 m à l'entrée (CDC art. 24).

Zone en façade aménagée en jardin d'agrément (CDC art. 46 c). Toutes les couvertures (maison, véranda, carport) en bac acier prélaqué de même teinte (règlement art. 14-2).

IMPLANTATION
Projet
Maison 3 chambres, garage en rez-de-jardin
Adresse
Lot 33, Eden Hills, Papeari
Plan
PC-04 · Plan d'implantation et de masse
Échelle · Date · Indice
1/250 sur A3 · 22/09/2026 · B
Sources
Plan GEOFENUA A4 07/11/2023, CDC 01/10/2024
Statut
Avant-projet, concepteur habilité à désigner



LÉGENDE

- Limites du lot, bornes GEOFENUA
- Servitude de recul des constructions
- Clôture à 0,50 m des limites, bahut + claire-voie
- Courbes de niveau TN (NGPF)
- Caniveau F3 (EP des lots 38-39)
- Réseau EP privé enterré, regards
- Drain amont au pied du déblai
- Fosse toutes eaux et zone de traitement
- Voirie du lotissement
- Corps principal, sol fini 124,40
- Véranda et coursive couvertes
- Emprise de la toiture, débords 1,20 m
- Rez-de-jardin 121,80 et garage 3 places, sous la maison
- Terrasse basse 121,85, aire de manœuvre, mur aval
- Allée basse 3,50 m, pente 6,6 %
- Haies et plantations existantes

NIVEAUX PRINCIPAUX (m NGPF)

Voie au droit du lot	119,2 à 119,9
Plateforme d'entrée	≈ 120,4
TN sous maison	123,3 à 124,7
Sol fini maison	124,40
Véranda	124,38
Rez-de-jardin, dalle du garage	121,80
Terrasse basse	121,85
Égout de toiture	127,55
Faitage	129,70 (max 132,00)
Fouille du rez-de-jardin	1,50 à 2,77 m
Remblai max	1,10 m (angle NE maison)

Surfaces : lot 2 000 m² · emprise bâtie 137,6 + 45,4 = 183 m² (9 %) · rez-de-jardin 115,2 m² sous emprise

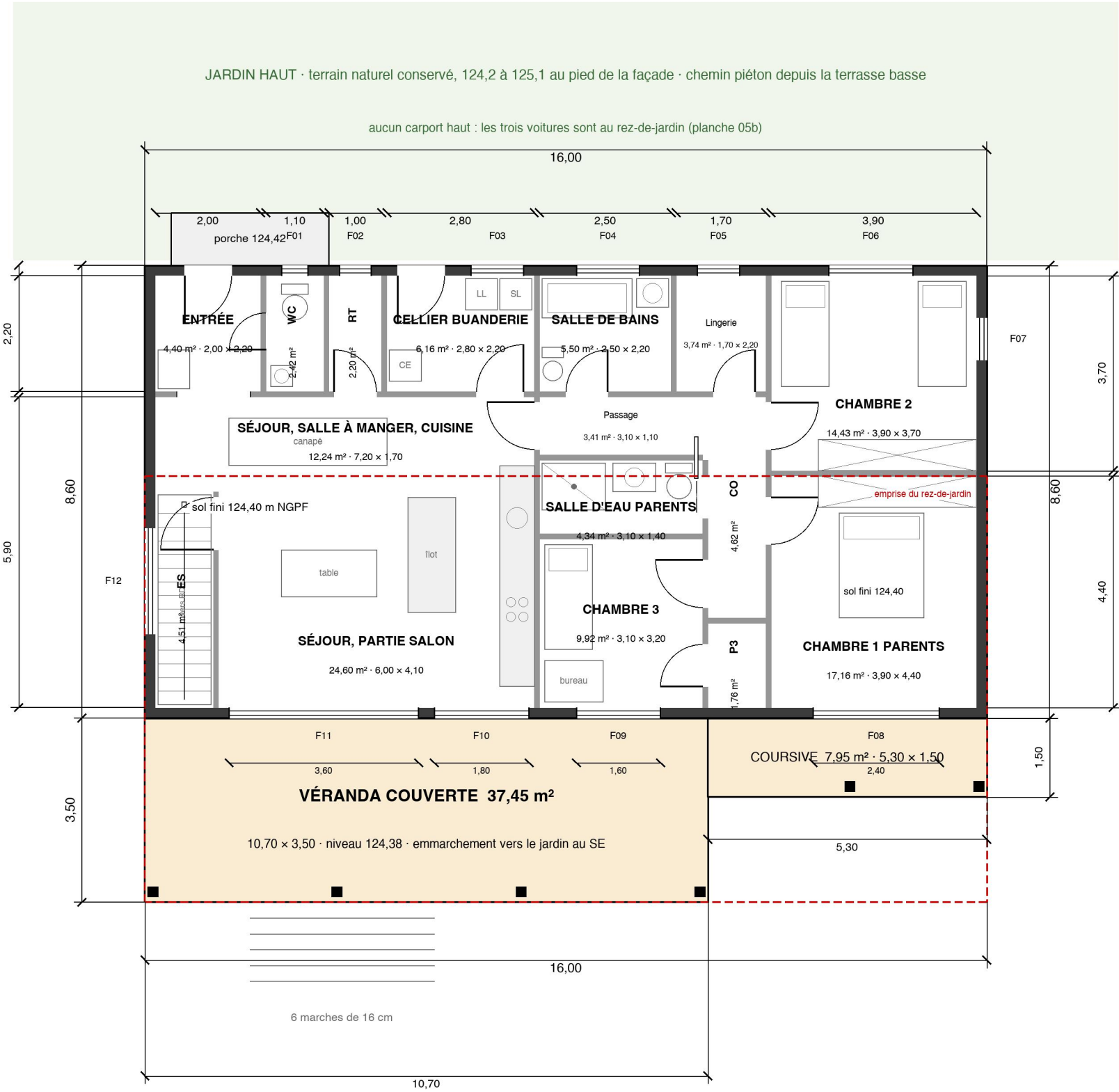
Stationnement : garage 3 places au rez-de-jardin + terrasse basse de manœuvre

Assainissement : individuel, fosse toutes eaux, filière selon essai de percolation

EP : toitures et plateformes vers le regard exutoire de l'angle Sud

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE · 1/100

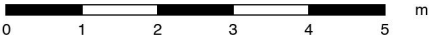
Lot 33 Eden Hills · corps principal 16,00 × 8,60 m · façade sur véranda orientée Sud-Est · escalier vers le rez-de-jardin et le garage · entrée piétonne au Nord-Ouest



Cotes en mètres, entre nus intérieurs finis. Menuiseries aluminium, jalousies à lames orientables au-dessus des baies pour la ventilation nocturne. Ventilation mécanique dans la salle d'eau parents (sans façade).

Ce plan est un avant-projet établi à partir du plan parcellaire GEOFENUA A4 du 07/11/2023 et du cahier des charges Eden Hills ; il doit être repris par un concepteur habilité avant dépôt.

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE
Projet
Maison individuelle, 3 chambres, rez-de-jardin avec garage
Adresse
Lot n° 33, Résidence Eden Hills, Papeari, Teva I Uta, Tahiti
Plan
PC-05 · Plan du rez-de-chaussée
Échelle · Date · Indice
1/100 sur A3 · 22/09/2026 · B
Statut
Avant-projet à reprendre par un concepteur habilité, visa architecte-conseil



LÉGENDE

- Mur extérieur agglos 20 cm enduit
- Cloison 10 cm
- Véranda et coursive couvertes, sous toiture
- Emprise du rez-de-jardin sous la bande SE et la véranda (planche 05b)
- Porte, vantail et sens d'ouverture
- Fenêtre, baie ou jalousie (F01 à F12)

NOMENCLATURE DES PIÈCES

E	Entrée	4,40 m²
WC	WC	2,42 m²
RT	Rangement technique	2,20 m²
CE	Cellier buanderie	6,16 m²
SJ	Séjour, salle à manger, cuisine	12,24 m²
SA	Séjour, partie salon	24,60 m²
ES	Escalier vers le rez-de-jardin	4,51 m²
SB	Salle de bains	5,50 m²
LI	Lingerie	3,74 m²
PA	Passage	3,41 m²
CO	Couloir	4,62 m²
SE	Salle d'eau parents	4,34 m²
C3	Chambre 3	9,92 m²
P3	Placard chambre 3	1,76 m²
C2	Chambre 2	14,43 m²
C1	Chambre 1 parents	17,16 m²

Surface habitable	121,41 m²
Emprise du corps principal 16,00 × 8,60	137,60 m²
Véranda 37,45 + coursive 7,95 · rez-de-jardin 115,18 m² dont garage 3 voitures	

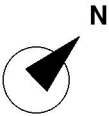
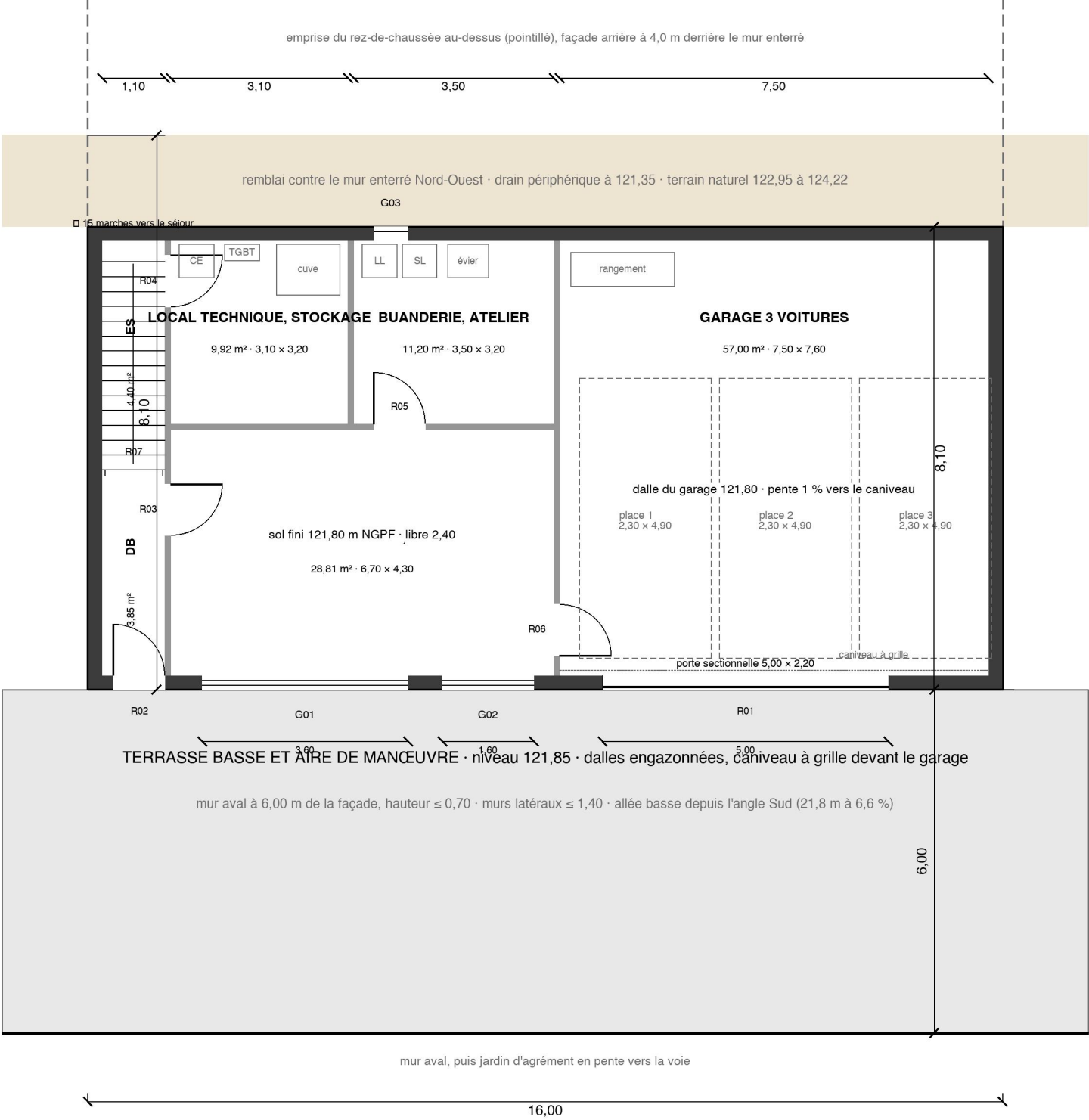
MENUISERIES EXTÉRIEURES

F01	WC · jalousie haute · 0,50 × 0,50 · allège 1,80
F02	RT · jalousie haute · 0,60 × 0,50 · allège 1,80
F03	CE · jalousie haute · 1,00 × 0,60 · allège 1,60
F04	SB · jalousie haute · 1,20 × 0,50 · allège 1,80
F05	LI · jalousie haute · 0,80 × 0,50 · allège 1,80
F06	C2 · fenêtre coulissante, jalousies hautes · 1,60 × 1,20 · allège 1,00
F07	C2 · jalousie · 0,80 × 0,80 · allège 1,40
F08	C1 · baie coulissante 2 vantaux · 2,40 × 2,15 · allège 0,00
F09	C3 · fenêtre coulissante, jalousies hautes · 1,60 × 1,40 · allège 0,90
F10	SA · baie coulissante 2 vantaux · 1,80 × 2,15 · allège 0,00
F11	SA · baie coulissante 3 vantaux · 3,60 × 2,15 · allège 0,00
F12	ES · bandeau de jalousies hautes · 2,00 × 0,50 · allège 2,20
P01	E · porte pleine · 0,90 × 2,15
P06	CE · porte de service · 0,90 × 2,15

Niveaux : sol fini 124.40 m NGPF · égout 127.55 · façade 129.70 (plafond 132.00)

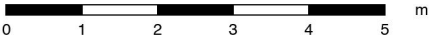
PLAN DU REZ-DE-JARDIN · 1/100

Lot 33 Eden Hills · niveau bas semi-enterré sous la bande Sud-Est de la maison et sous la véranda · garage de trois voitures ouvert sur la terrasse basse



Nord approximatif (± 10°)

PLAN DU REZ-DE-JARDIN	
Projet	Maison individuelle 3 chambres, rez-de-jardin avec garage
Adresse	Lot n° 33, Résidence Eden Hills, Papeari, Teva I Uta, Tahiti
Plan	PC-05b · Plan du rez-de-jardin
Échelle · Date · Indice	1/100 sur A3 · 22/09/2026 · A
Statut	Avant-projet à reprendre par un concepteur habilité, visa architecte-conseil



LÉGENDE

- Murs de 0,25 m : béton armé sur les faces enterrées, agglos ailleurs
- Cloison 10 cm, mur coupe-feu garage / salle familiale
- Terrasse basse à 121,85, dalles engazonnées
- Remblai contre le mur enterré, drain périphérique
- Porte, vantail et sens d'ouverture (R01 à R07)
- Baie, fenêtre ou grille (G01 à G03)

NOMENCLATURE

ES	Escalier	4,40 m²
DB	Dégagement bas · habitable	3,85 m²
LT	Local technique, stockage	9,92 m²
BU	Buanderie, atelier	11,20 m²
SF	Salle familiale, jeux · habitable	28,81 m²
GA	Garage 3 voitures	57,00 m²

Surface du rez-de-jardin	115,18 m²
dont habitable (salle familiale, dégagement)	32,66 m²
Habitable RDC 121,41 + RDJ 32,66 =	154,07 m²

MENUISERIES ET NIVEAUX

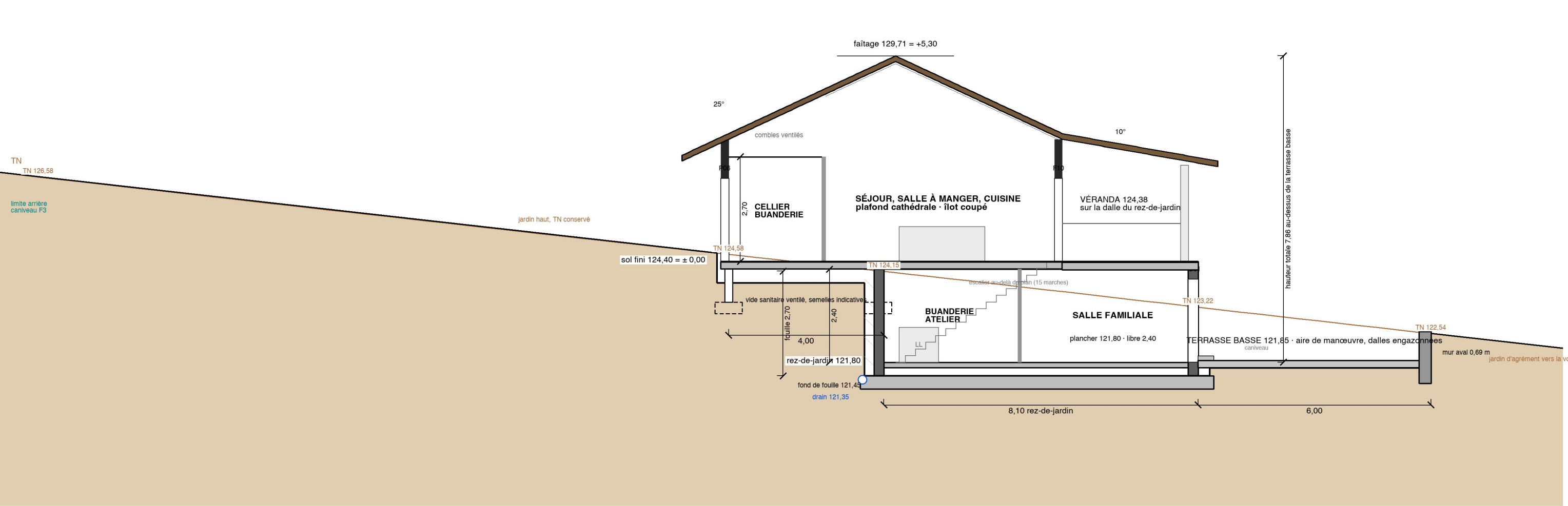
G01	SF · baie coulissante 3 vantaux · 3,60 x 2,15 · allège 0,00
G02	SF · fenêtre coulissante · 1,60 x 1,20 · allège 0,90
G03	BU · grille de ventilation haute sur puits · 0,60 x 0,40 · allège 1,80
R01	GA · porte de garage sectionnelle 5,00 x 2,10 sous linteau de 0,30 · 5,00
R02	DB · porte vitrée 0,90 x 2,15 sur le jardin bas · 0,90
R03	SF · porte · 0,90
R04	LT · porte · 0,90
R05	BU · porte · 0,90
R06	GA · porte coupe-feu vers le garage · 0,90
R07	ES · pied d'escalier, passage libre · 1,00

Sol fini rez-de-jardin 121,80 · sous-face de la dalle haute 124,20 · libre 2,40
Fond de fouille 121,45 · fouille de 1,50 à 2,77 m sous le TN · mur enterré 2,42 m
Escalier : 15 marches de 17,3 cm, giron 26 cm
Garage : ventilation haute et basse, mur et porte coupe-feu vers la salle familiale
Pièces enterrées en ventilation mécanique ; puits de lumière en option sur la buanderie

COUPE BB · TRANSVERSALE · 1/100

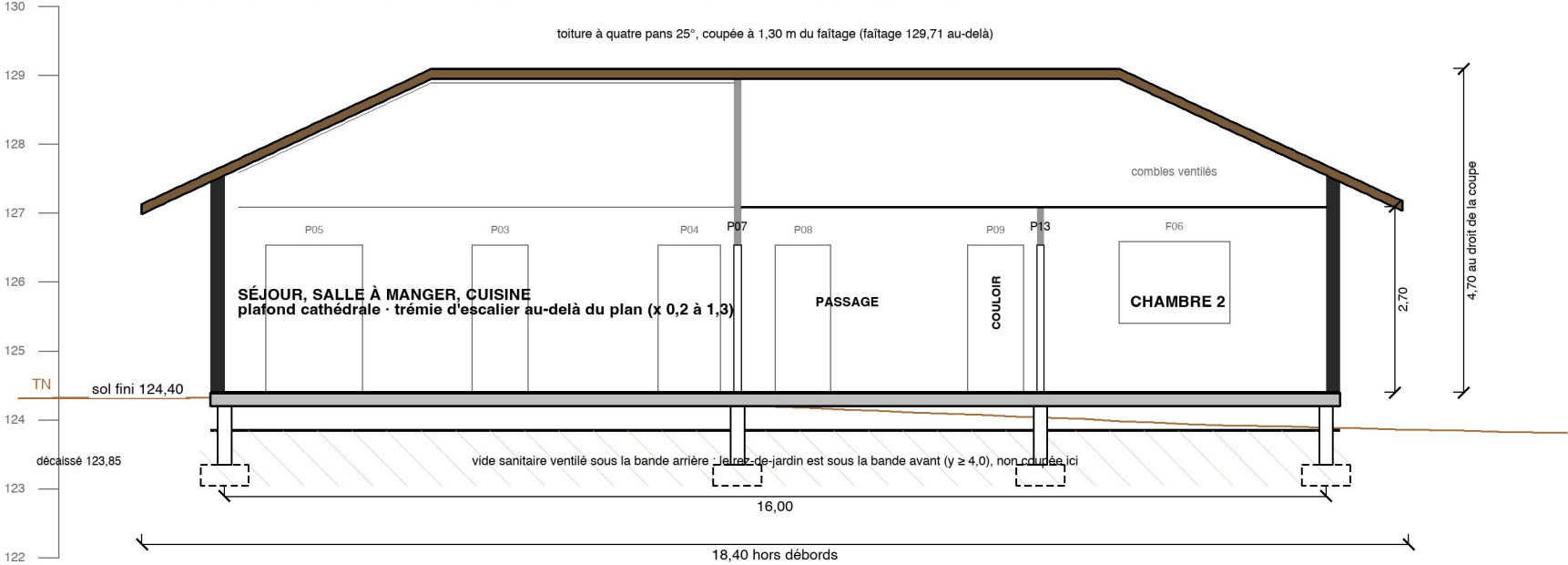
Plan de coupe à x = 5,20 m dans la maison (y = 12,45 m dans le lot), regard vers le Nord-Est. Cellier, séjour cathédrale, véranda sur la dalle du rez-de-jardin, buanderie et salle familiale en bas, terrasse basse, mur aval, jardin.

plafond de faitage 132,00 hors cadre : faitage 129,71



COUPE AA · LONGITUDINALE · 1/100

Plan de coupe à y = 3,00 m depuis la façade arrière, regard vers le Nord-Ouest. Séjour cathédrale, passage, couloir, chambre 2. La bande arrière reste sur vide sanitaire.



Cotes en mètres. Terrain naturel interpolé entre les courbes du plan parcellaire GEOFENUA ; relevé topographique coté requis avant exécution. Avant-projet à reprendre par un concepteur habilité.

COUPES
Projet
Maison 3 chambres, rez-de-jardin avec garage
Adresse
Lot 33, Résidence Eden Hills, Papeari, Teva I Uta
Plan
PC-06 · Coupes AA et BB
Échelle · Date · Indice
1/100 sur A3 · 22/09/2026 · B
Statut
Avant-projet, concepteur habilité à désigner



LÉGENDE

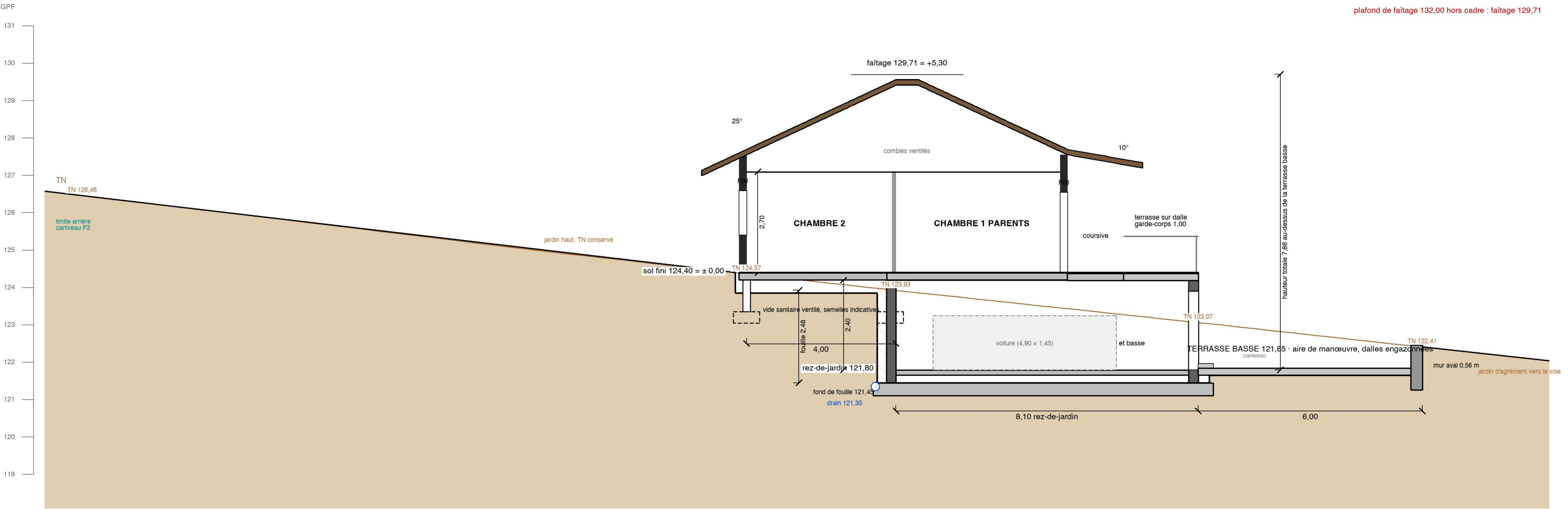
- Murs et cloisons coupés
- Murs enterrés béton armé, étanchéité et drain
- Dalles, radier, terrasse basse
- Toiture coupée : structure 0,15 + bac acier
- Terrain, remblai contre le mur enterré
- Terrain naturel (interpolé, ± 0,5 m)
- Terrain projeté

Niveaux : rez-de-jardin 121,80 · sol fini 124,40 · sablière 127,55 · faitage 129,71 · terrasse basse 121,85

Fondations, radier, murs enterrés et dalle haute : étude géotechnique G2 et BET structure.

COUPE CC · TRANSVERSALE PAR LE GARAGE · 1/100

Plan de coupe à x = 12,00 m dans la maison (v = 5,65 m dans le lot), regard vers le Nord-Est. Chambres 2 et 1, coursive et terrasse sur dalle, garage de trois voitures avec sa porte sur la terrasse basse.



COUPE CC

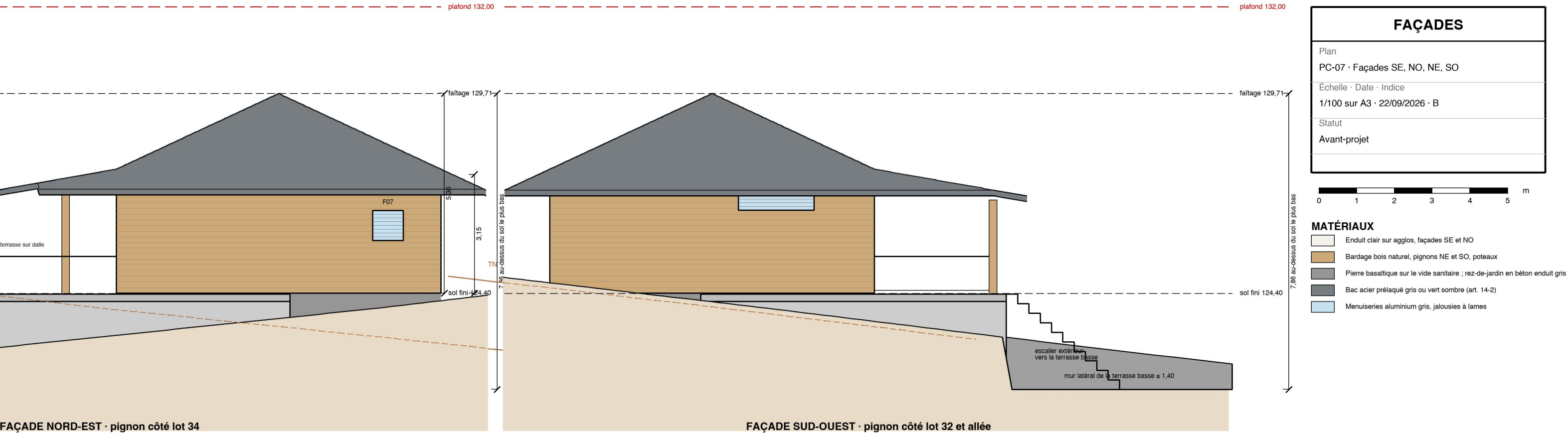
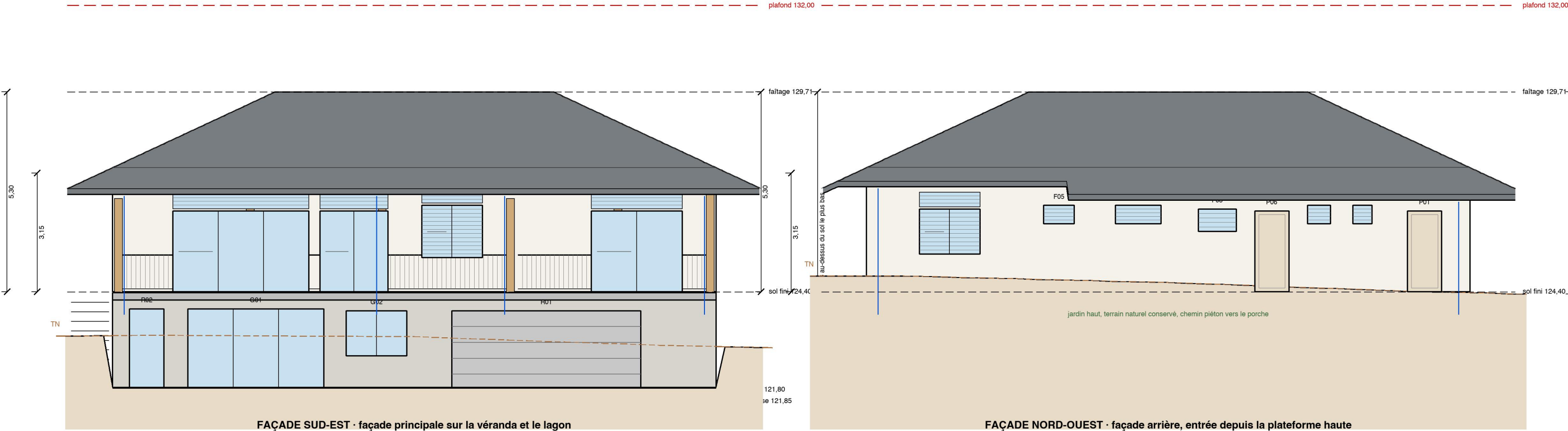
Projet
Maison 3 chambres, rez-de-jardin avec garage
Plan
PC-06b · Coupe CC
Échelle · Date · Indice
1/100 sur A3 · 22/09/2026 · A
Statut
Avant-projet, concepteur habilité à désigner



- Garage : dalle 121,80 à 1 % vers le caniveau, libre 2,40, porte sectionnelle 5,00 × 2,10 sous linteau de 0,30.
- Mur coupe-feu et porte coupe-feu entre le garage et la salle familiale, ventilation haute et basse du garage.
- Murs enterrés en béton armé avec étanchéité extérieure, drain périphérique à 121,35 évacué en gravitaire au regard collectif à 119,9.
- Terrasse basse à 121,85 en dalles engazonnées, mur aval de 0,56 m, murs latéraux de 1,40 m au plus.
- Étude géotechnique G2 et BET structure indispensables : poussée des terres, portance, cuvelage éventuel.

FAÇADES · 1/100

Lot 33 Eden Hills · rez-de-jardin 121,80 avec garage · sol fini 124,40 · sablière 127,55 · faitage 129,70 sous le plafond de 132,00 · toiture quatre pans 25° et 10° sur véranda, bac acier prélaqué



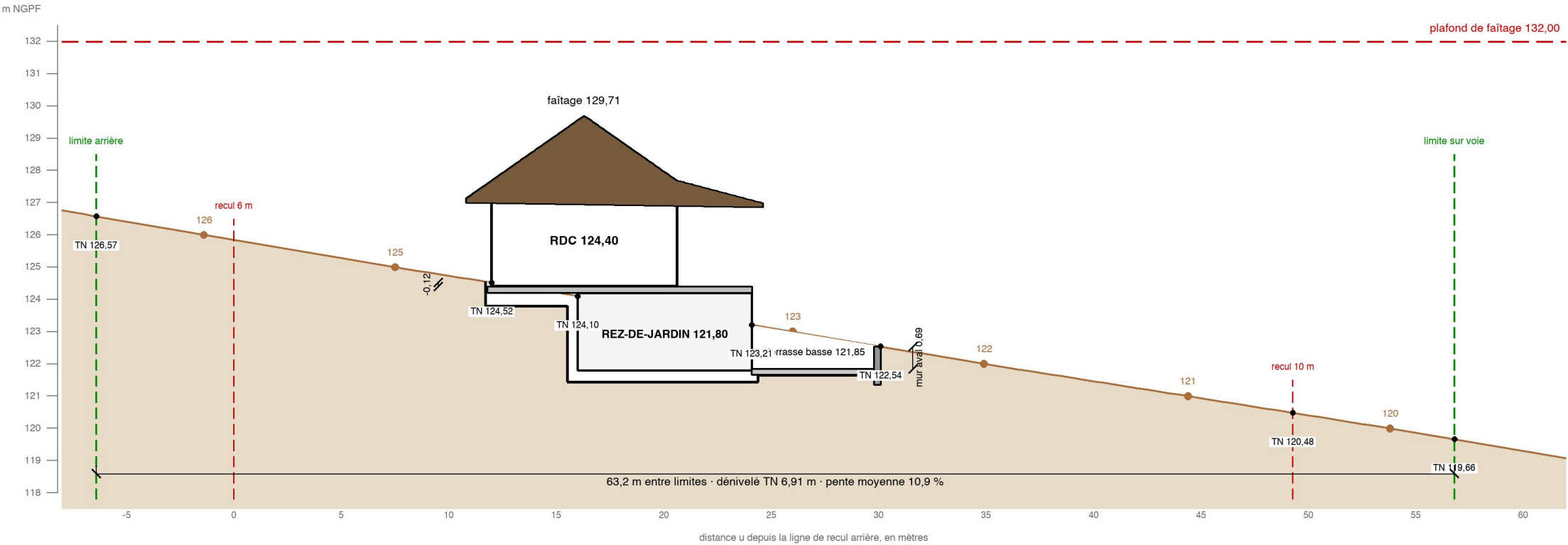
FAÇADES
Plan
PC-07 · Façades SE, NO, NE, SO
Échelle · Date · Indice
1/100 sur A3 · 22/09/2026 · B
Statut
Avant-projet



MATÉRIAUX
Enduit clair sur agglos, façades SE et NO
Bardage bois naturel, pignons NE et SO, poteaux
Pierre basaltique sur le vide sanitaire ; rez-de-jardin en béton enduit gris
Bac acier prélaqué gris ou vert sombre (art. 14-2)
Menuiseries aluminium gris, jalousies à lames

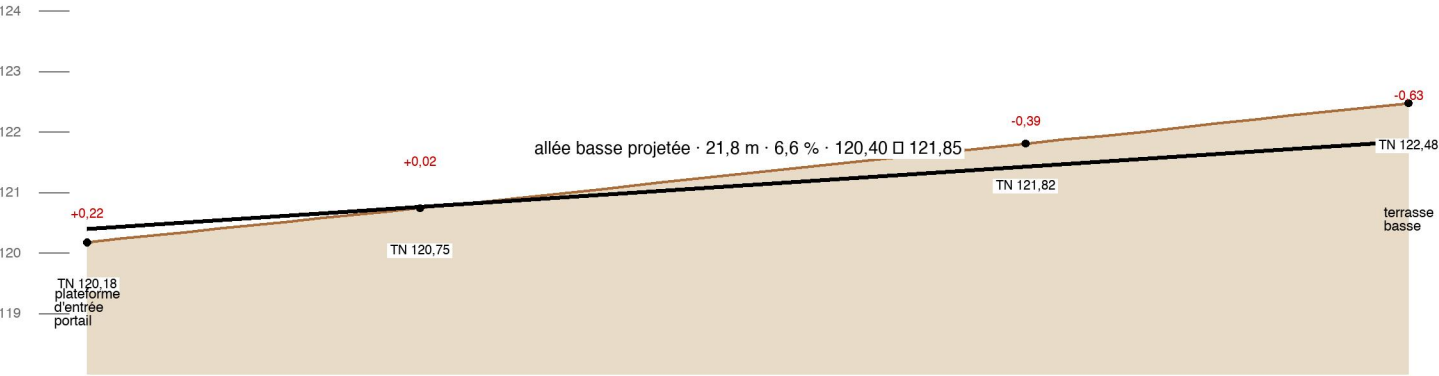
P1 · PROFIL LONGITUDINAL dans l'axe du lot (v = 9,7 m) · long 1/250, hauteur 1/167 (exagération verticale × 1,5)

Du caniveau F3 en limite arrière à la voie interne, à travers la maison, le rez-de-jardin et la terrasse basse. Les points bruns sont les croisements des courbes de niveau du plan GEOFENUA, seules cotes réelles ; le reste du profil est interpolé.



P3 · PROFIL DÉVELOPPÉ DE L'ALLÉE BASSE · long 1/125, hauteur 1/125

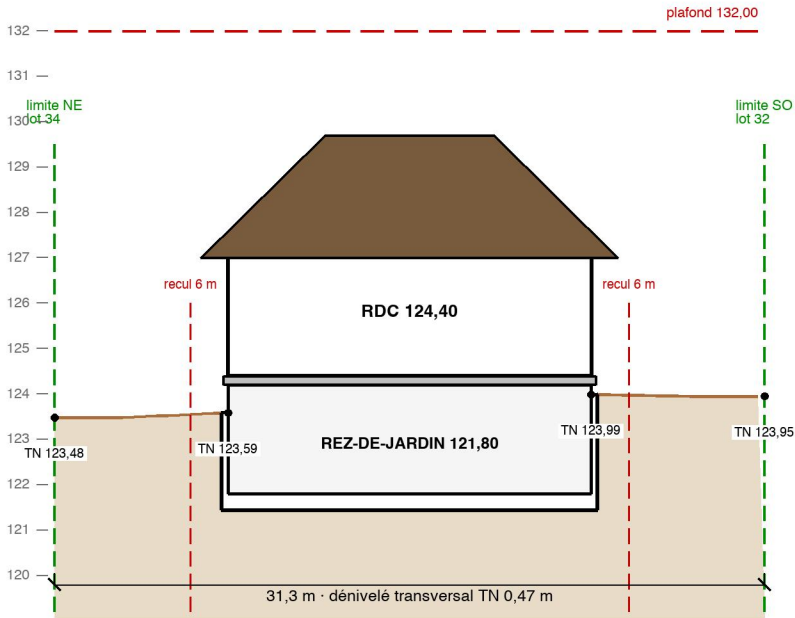
De la plateforme d'entrée à la terrasse basse. Les écarts en rouge sont projet moins terrain naturel : déblai négatif, remblai positif.



Avant-projet à reprendre par un concepteur habilité. Repère u/v du lot commun à toutes les planches.

P2 · PROFIL TRANSVERSAL à u = 18,0 m · 1/333 et 1/167

D'une limite latérale à l'autre, à travers les deux niveaux.
Terrain presque plat en travers : 0,5 m sur 31 m.



PROFILS DU TERRAIN

Projet
Maison 3 chambres, garage en RDJ · Lot 33
Plan
PC-10 · Profils du terrain
Date · Indice
22/09/2026 · A

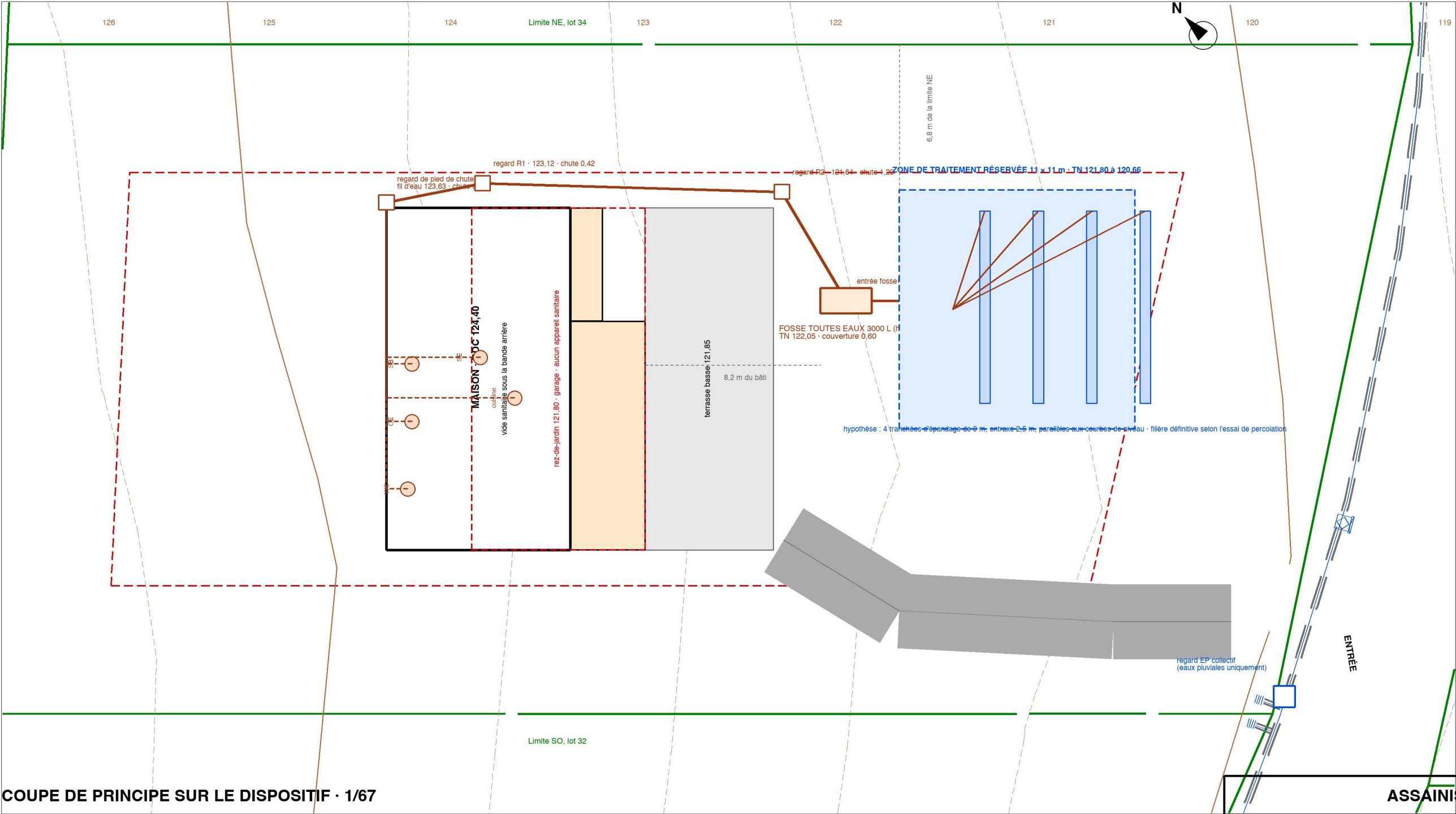
LÉGENDE ET SOURCES

- TN interpolé entre les courbes GEOFENUA (équid. 1 m)
- Croisement d'une courbe : seule cote réelle (m NGPF)
- Projet : RDC 124,40 · RDJ 121,80 · terrasse 121,85
- Plafond de faîtage 132,00 et servitudes de recul
- Limites de propriété

Aucune cote altimétrique n'a été créée : toutes les valeurs
TN sont interpolées entre les courbes du plan, ± 0,5 m.
Relevé topographique coté par le géomètre du lotissement
(CDC art. 11,3 c) requis avant tout terrassement.

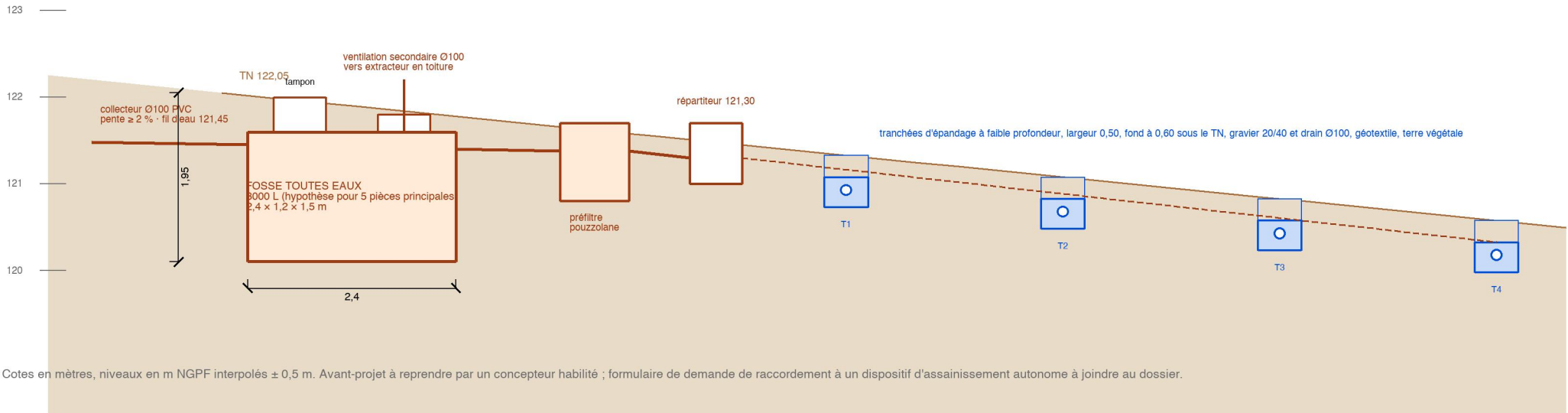
PLAN D'ASSAINISSEMENT · 1/200

Eaux usées et eaux-vannes du rez-de-chaussée vers une fosse toutes eaux individuelle et une zone de traitement en bande avant Nord-Est · aucun réseau collectif d'eaux usées dans le lotissement



COUPE DE PRINCIPE SUR LE DISPOSITIF · 1/67

De la fosse toutes eaux aux tranchées d'épandage, dans le sens de la pente. Filière et dimensions à confirmer par l'essai de percolation d'un prestataire agréé CSE (annexe 1 du règlement modifié).



Cotes en mètres, niveaux en m NGPF interpolés ± 0,5 m. Avant-projet à reprendre par un concepteur habilité ; formulaire de demande de raccordement à un dispositif d'assainissement autonome à joindre au dossier.

ASSAINISSEMENT
Projet
Maison 3 chambres, garage en rez-de-jardin · Lot 33 Eden Hills
Plan
PC-11 · Plan et coupe d'assainissement
Echelles · Date · Indice
1/200 et 1/67 · 22/09/2026 · A

Réseau EU/EV : Ø100 PVC, pente 2 %, fil d'eau 123,63 en sortie de maison, 121,45 à l'entrée de la fosse, collecteur de 24,5 m. Le terrain descend à 10 % : regards de chute R1 et R2 (chutes de 0,42 et 1,20 m) pour garder 0,60 m de couverture.

Fosse toutes eaux 3000 L (hypothèse pour 5 pièces principales), tampons affleurants, à 8,2 m au moins des bâtiments, 11,4 m des limites.

Ventilation : primaire par la chute du WC prolongée en toiture, secondaire par extracteur en sortie de fosse, en toiture du pan Nord-Ouest.

Traitement : zone réservée de 11 x 11 m à 3 m des limites, sous jardin d'agrément, hors allée, hors terrasse basse. Aucun rejet en surface ni vers le réseau d'eaux pluviales (CDC art. 35).

Entretien : contrat avec vidange au plus tous les 4 ans (CDC art. 10.7).

Phase 11 · Assainissement · Lot 33 Eden Hills, Papeari

Version A du 22 septembre 2026. Planche associée : 11-assainissement.pdf, plan au 1/200 et coupe de principe au 1/67. Modèle chiffré : 11-assainissement.json, généré par tools/draw_assainissement.py.

1. Cadre

- Aucun réseau collectif d'eaux usées dans le lotissement : chaque lot traite ses eaux par une fosse septique individuelle (cahier des charges art. 10.3), sans rejet sur le terrain ni vers les voisins (art. 35), avec contrat d'entretien et vidange au plus tous les quatre ans (art. 10.7).
- Le dossier doit contenir le formulaire de demande d'autorisation de raccordement à un dispositif individuel d'assainissement autonome et le rapport d'essai de percolation d'un prestataire agréé par le CSE (annexe 1 du règlement modifié par l'arrêté n° 12950 MFL).
- Les eaux pluviales suivent un réseau séparé, décrit sur la planche 04, jusqu'au regard collectif de l'angle Sud. Elles ne rejoignent jamais le dispositif d'eaux usées.

2. Ce qui est fixé par le projet

- Tous les appareils sanitaires sont au rez-de-chaussée, sol fini 124,40, sur la bande arrière en vide sanitaire : WC, salle de bains, salle d'eau des parents, cellier buanderie, cuisine. Le rez-de-jardin n'a aucun appareil sanitaire, donc aucune pompe de relevage.
- Regard de pied de chute à l'angle Nord-Est arrière de la maison, fil d'eau 123,63, sous 0,60 m de couverture.
- Collecteur PVC Ø 100 à 2 % le long du pignon Nord-Est, à l'extérieur du rez-de-jardin, longueur 24,5 m, avec deux regards de visite. Le terrain descendant à 10 %, les regards R1 et R2 sont des regards de chute de 0,42 et 1,20 m pour maintenir 0,60 m de couverture : fil d'eau 123,12 en R1, 121,64 en R2, 121,45 à l'entrée de la fosse.
- Fosse toutes eaux à $u \approx 33,5$ m, $v \approx 6$ m, terrain naturel 122,05, couverture 0,60 m sur le fil d'eau, à 8,2 m de la véranda et 11,4 m de la limite Nord-Est, tampons affleurants pour la vidange, accessible depuis l'allée basse par le jardin.
- Préfiltre en sortie de fosse, puis regard de répartition à 121,30.
- Zone de traitement réservée de 11×11 m entre $u = 36$ et 47 m, $v = 0,8$ et 12 m, terrain naturel de 121,80 à 120,66, à 3 m au moins des limites, sous jardin d'agrément, hors allée et hors terrasse basse.
- Ventilation primaire par la chute du WC prolongée en toiture, ventilation secondaire par extracteur en sortie de fosse remontant en toiture sur le pan Nord-Ouest.

3. Ce qui reste une hypothèse, à fixer par l'essai de percolation et le CSE

- Volume de la fosse : 3000 L pour cinq pièces principales, dimensions indicatives $2,4 \times 1,2 \times 1,5$ m.
- Filière de traitement : tranchées d'épandage à faible profondeur, quatre tranchées de 9 m, largeur 0,50, fond à 0,60 m sous le terrain naturel, entraxe 2,5 m, parallèles aux courbes de niveau, gravier 20/40 et drain Ø 100 sous géotextile. Si le sol argileux s'avère peu perméable, la filière passera à un filtre à sable vertical ou à une filière agréée compacte dans la même zone réservée.
- Le rejet d'un filtre drainé, s'il devait exister, n'est pas prévu : le cahier des charges interdit tout rejet en surface ou vers les voisins, et le réseau collectif ne reçoit que les eaux pluviales. Le point est à trancher avec le CSE.

4. Vérifications faites

- Fil d'eau strictement décroissant de la maison à la fosse et au répartiteur, contrôlé par tools/check_all.mjs.
- Couverture de 0,60 m maintenue sur tout le collecteur grâce aux regards de chute.
- Fosse à plus de 5 m des bâtiments, zone de traitement à plus de 3 m des limites, hors de l'allée basse et de la terrasse basse, sans arbre à fortes racines.
- Répartiteur à 121,30 au-dessus du fond des tranchées les plus hautes, écoulement gravitaire.

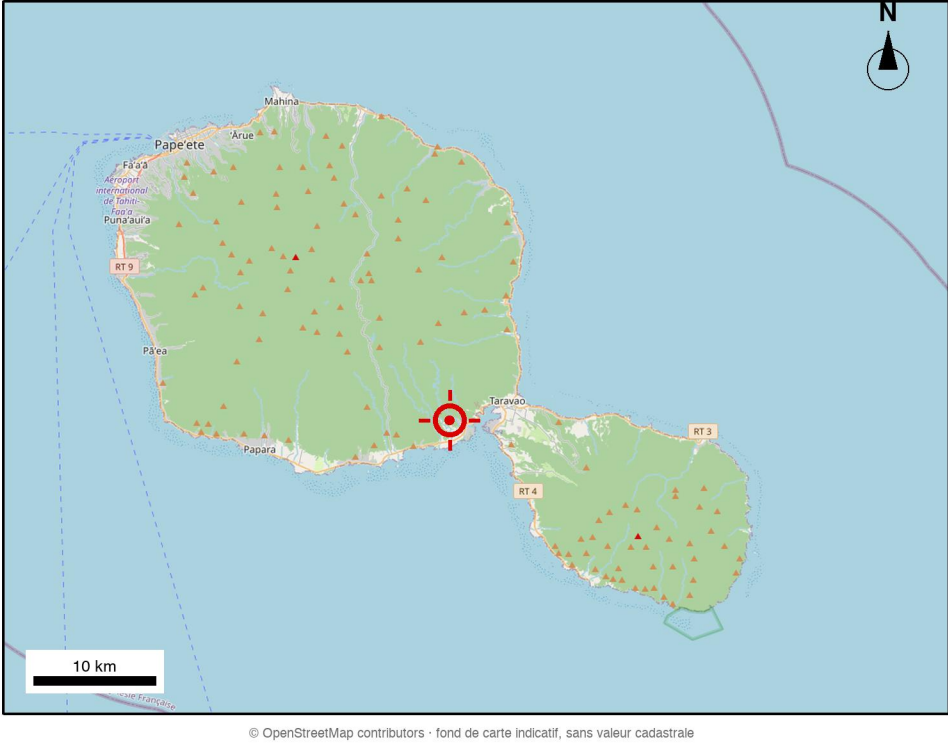
5. Études et pièces à produire

- Essai de percolation par un prestataire agréé CSE, sur la zone réservée, avec le dimensionnement de la filière.
- Formulaire type de demande de raccordement à un dispositif individuel d'assainissement autonome.
- Plan VRD du réseau d'eaux pluviales privé, à joindre avec la planche 04.

PLAN DE SITUATION

Lot 33, Résidence Eden Hills, Papeari · trois échelles, de l'île au lotissement · le repère rouge marque le lot

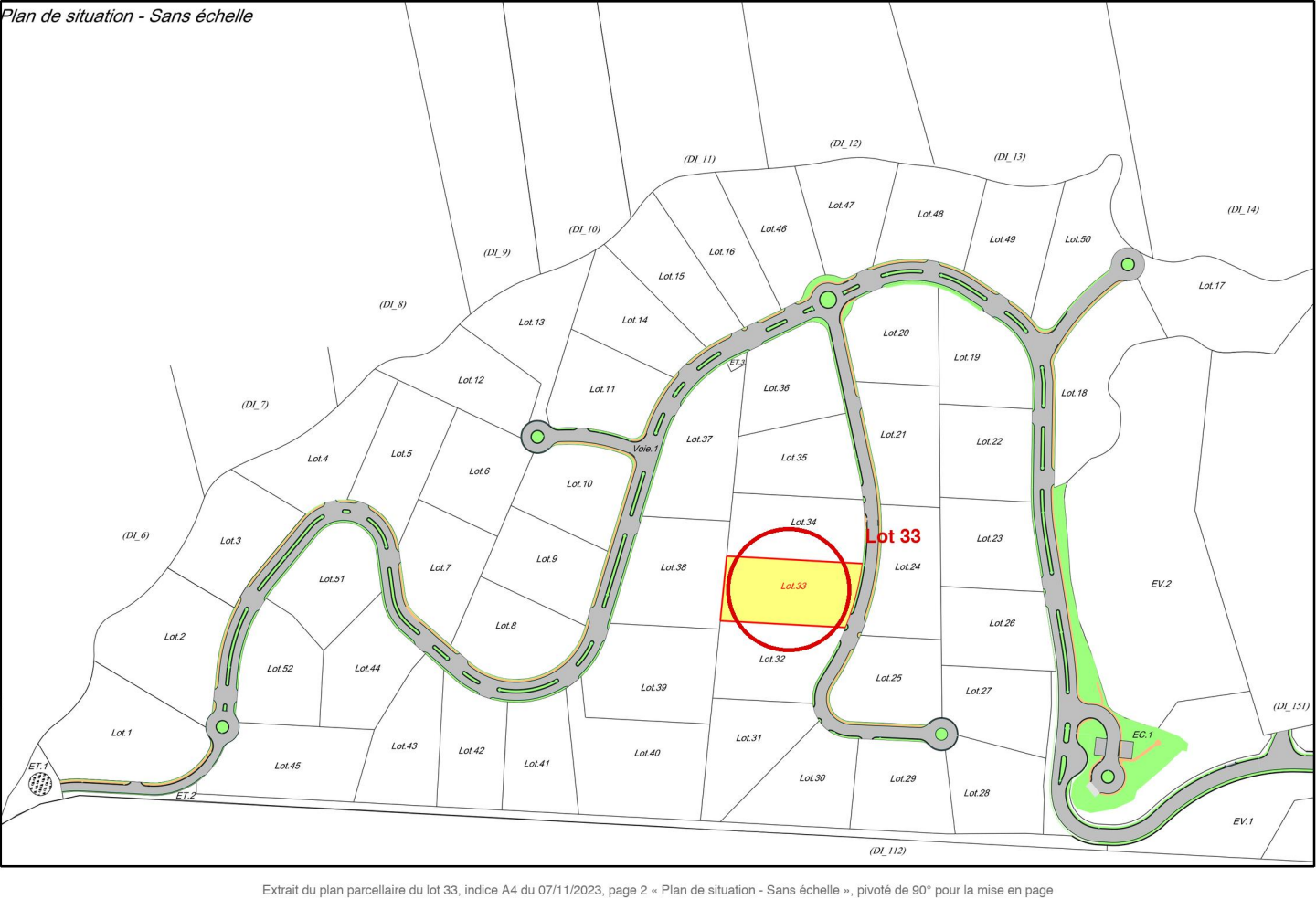
1 · TAHITI · Île de Tahiti, presqu'île de Taiarapu, commune de Teva I Uta



2 · PAPEARI · PK 55 de la route de ceinture, côté montagne, accès par les servitudes de passage du lot



3 · LOTISSEMENT EDEN HILLS · plan de situation du géomètre GEOFENUA, sans échelle, lot 33 en jaune et rouge



IDENTIFICATION DE LA PARCELLE

Lot n° 33 du lotissement « Eden Hills », 2 000 m², à détacher de la parcelle cadastrée section DI n° 150 (terre domaine Charles Brown, surplus du lot 2 lot 1) ; la référence DI 203 donnée par le maître d'ouvrage ne figure sur aucun document reçu, à confirmer par l'extrait cadastral de moins de 6 mois.

Commune de Teva I Uta, commune associée de Papeari, île de Tahiti, Polynésie française. Lotissement au PK 55 de la route de ceinture, côté montagne, entre les cotes 100 et 190 NGPF (cahier des charges art. 5 et 7).

Coordonnées approximatives du lot : 17° 44' 23" S, 149° 21' 30" O (WGS 84, d'après les photos drone). Systèmes du plan parcellaire : RGPF en planimétrie, NGPF en altimétrie.

Accès : depuis la route de ceinture par les servitudes de passage rappelées à l'article 7 du cahier des charges (bande de 10 m le long de la limite Sud-Est de la parcelle DI 112, bande de 12 m sur DI 148), puis double portail du lotissement, conciergerie, voie interne « Voie 1 ». Le lot 33 est desservi par la voie interne sur sa façade Sud-Est de 32,07 m, entrée à l'angle Sud.

Voisins : lot 34 au Nord-Est, lot 32 au Sud-Ouest, lots 38 et 39 au Nord-Ouest au-delà du caniveau F3, lots 24 et 25 en face de l'autre côté de la voie.

Orientation : façade sur voie au Sud-Est, vue sur le lagon, l'isthme de Taravao et la presqu'île. Nord des cartes 1 et 2 vers le haut ; sur l'extrait 3 pivoté, le Nord pointe vers la gauche de la feuille.

SITUATION

Projet
Maison 3 chambres, garage en rez-de-jardin

Plan
PC-08 · Plan de situation

Date · Indice
22/09/2026 · A

Statut
Avant-projet

Descriptif sommaire du projet

Demande de permis de construire · Lot n° 33, Résidence Eden Hills, Papeari, commune de Teva I Uta, Tahiti, Polynésie française · Avant-projet du 22 septembre 2026, indice B.

1. Nature du projet

Construction d'une maison individuelle à usage d'habitation principale pour une famille de cinq personnes, comprenant un rez-de-chaussée de trois chambres et un rez-de-jardin semi-enterré avec garage de trois voitures. Un seul foyer, conformément à l'article 2 du règlement de construction du lotissement.

2. Localisation

Lot n° 33 du lotissement Eden Hills, 2 000 m², à détacher de la parcelle cadastrée section DI n° 150, commune de Teva I Uta, commune associée de Papeari, PK 55 de la route de ceinture, côté montagne. Lot desservi par la voie interne du lotissement sur sa façade Sud-Est de 32,07 m. Voisins : lot 34 au Nord-Est, lot 32 au Sud-Ouest, lots 38 et 39 en amont au Nord-Ouest, lots 24 et 25 en face.

3. Type de construction

Maison de plain-pied sur la partie arrière, en maçonnerie d'agglomérés de béton chaînée sur vide sanitaire ventilé, prolongée vers l'avant par un niveau bas semi-enterré en béton armé qui porte la véranda. Charpente bois ancrée selon les règles cycloniques, couverture en bac acier prélaqué.

4. Surfaces

Surface	Valeur
Superficie du lot	2 000 m²
Emprise au sol du corps principal	137,60 m² (16,00 × 8,60)
Emprise au sol totale, corps principal, véranda et coursive	183,0 m², soit 9 % du lot
Surface habitable du rez-de-chaussée	121,41 m²
Surface habitable du rez-de-jardin (salle familiale et dégagement)	32,66 m²
Surface habitable totale	154,07 m²
Rez-de-jardin, surface totale dont garage 57,00 m²	115,18 m²
Véranda et coursive couvertes	45,40 m²
Terrasse basse non couverte	96,0 m²

5. Organisation générale

- Rez-de-chaussée, sol fini 124,40 m NGPF : entrée avec placard et WC au Nord-Ouest, cellier buanderie, pièce de vie en L de 36,84 m² avec cuisine ouverte tournée vers la véranda et la vue, zone nuit fermée par une porte avec trois chambres, une salle de bains familiale, une salle d'eau pour la chambre parentale, une lingerie. Escalier intérieur de quinze marches vers le rez-de-jardin.
- Rez-de-jardin, sol fini 121,80 : garage de trois voitures de 7,50 × 7,60 m avec porte sectionnelle de 5,00 × 2,10, salle familiale de 28,81 m² ouverte sur la terrasse basse, dégagement, buanderie atelier, local technique et stockage. Aucun appareil sanitaire à ce niveau.
- Véranda couverte de 37,45 m² et coursive de 7,95 m² au Sud-Est, posées sur la dalle du rez-de-jardin, prolongées par une terrasse sur dalle devant la chambre parentale.

6. Implantation

Corps principal de 16,00 × 8,60 m implanté parallèlement à la voie et aux courbes de niveau, à 17,95 m de la limite arrière, 7,65 m de chaque limite latérale et 32,5 m au moins de la voie, dans le respect des servitudes de recul de 6 m et 10 m du plan parcellaire. Rez-de-jardin de 16,00 × 8,10 m sous la bande Sud-Est du corps principal et sous la véranda. Terrasse basse de 16,0 × 6,0 m à 121,85 devant le rez-de-jardin, retenue par un mur aval de 0,70 m au plus et des murs latéraux de 1,40 m au plus. Le haut du lot reste un jardin sur terrain naturel.

7. Architecture

Volume unique et bas sous une toiture à quatre pans à 25°, sablière à 3,15 m et faitage à 129,7 m NGPF, soit 2,3 m sous le niveau maximal de 132,00 m fixé pour le lot. Le pan Sud-Est se prolonge à 10° au-dessus de la véranda et de la coursive avec un débord de 0,60 m, les autres débords sont de 1,20 m. Façade principale largement vitrée au Sud-Est sur le lagon et la presqu'île, façade arrière Nord-Ouest de service aux ouvertures hautes, pignons fermés vers les lots voisins. Ventilation naturelle traversante, jalousies à lames orientables au-dessus des baies, plafond cathédrale dans la pièce de vie.

8. Matériaux principaux

Murs en agglomérés de béton enduits, teinte claire, sur les façades Sud-Est et Nord-Ouest ; bardage bois naturel sur les pignons ; murs enterrés et rez-de-jardin en béton armé enduit gris clair ; soubassement du vide sanitaire en pierre basaltique ; poteaux et garde-corps bois de la véranda ; menuiseries aluminium gris ; charpente bois ; couverture en bac acier prélaqué nervuré.

9. Toiture

Toiture métallique à quatre pans à 25° en bac acier prélaqué, couleur gris ou vert sombre à choisir dans les teintes admises par l'article 14-2 du règlement modifié, identique sur toutes les couvertures. Eaux pluviales collectées par chéneaux et descentes vers un réseau privé enterré avec regards, cuve de récupération de 5 m³ à trop-plein, exutoire au regard collectif de l'angle Sud. Extracteur de ventilation de la fosse et chauffe-eau solaire sur le pan Nord-Ouest.

10. Façades

- Sud-Est, principale : deux niveaux, baies coulissantes du salon et de la chambre parentale sous la véranda et la coursive, garde-corps à 1,00 m ; au rez-de-jardin, porte vitrée, baie de la salle familiale et porte de garage sur la terrasse basse.
- Nord-Ouest, arrière : porte d'entrée sous auvent, porte de service, jalousies hautes des pièces de service, fenêtre de la chambre 2, plain-pied sur le jardin haut.
- Nord-Est et Sud-Ouest, pignons : bardage bois, une jalousie chacun, escalier extérieur au Sud-Ouest entre la véranda et la terrasse basse.

11. Ouvertures

Douze menuiseries au rez-de-chaussée (F01 à F12) dont deux baies coulissantes de 3,60 m et 1,80 m au salon, une baie de 2,40 m à la chambre parentale, des fenêtres coulissantes aux chambres 2 et 3 et des jalousies hautes ailleurs ; deux portes extérieures (P01 et P06). Au rez-de-jardin, une baie de 3,60 m et une fenêtre de 1,60 m pour la salle familiale (G01, G02), une grille de ventilation (G03), une porte vitrée (R02) et une porte de garage sectionnelle de 5,00 × 2,10 (R01).

12. Stationnement

Trois places couvertes dans le garage du rez-de-jardin, accessibles par une allée basse de 3,50 m de large et 21,8 m de long à 6,6 % depuis la plateforme d'entrée de l'angle Sud, portail à 5 m de la voie, manœuvre sur la terrasse basse. Aucun stationnement sur la voie ni sur les accotements.

13. Assainissement

Eaux usées et eaux-vannes du rez-de-chaussée collectées vers une fosse toutes eaux individuelle, avec regards de chute pour suivre la pente, préfiltre, regard de répartition et zone de traitement réservée de 11 × 11 m dans la bande avant Nord-Est, à 3 m au moins des limites. Volume de fosse et filière de traitement fixés par le rapport d'essai de percolation d'un prestataire agréé CSE. Eaux pluviales traitées séparément vers le réseau collectif.

14. Intégration au terrain

La maison s'adapte à la pente de 10 % : bande arrière sur vide sanitaire avec moins de 0,30 m de terrassement, bande avant sur un rez-de-jardin creusé de 1,50 à 2,77 m dans le terrain naturel, terrasse basse dégagée dans la pente devant le garage. Aucun talus ne dépasse 3 m. Les haies existantes le long de la limite Nord-Est, de la voie et du fond de lot sont conservées, ainsi que le cocotier côté voie. Clôtures à 0,50 m à l'intérieur des limites sur bahut de 0,40 à 0,60 m doublées de haies vives. Le jardin en façade reste un jardin d'agrément, la terrasse basse étant traitée en dalles engazonnées.

15. Études et pièces complémentaires

Relevé topographique coté, étude géotechnique G2 pour le rez-de-jardin, essai de percolation et formulaire de raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, extrait de plan cadastral de moins de six mois, copie du règlement de construction, plan VRD des eaux pluviales, note de structure. Dossier à faire reprendre par un concepteur habilité et viser par l'architecte-conseil du lotissement avant dépôt en sept exemplaires.

Phase 13 · Vérification globale du dossier

Version du 22 septembre 2026, projet retenu : variante A avec garage en rez-de-jardin. Les contrôles automatiques sont dans `tools/check_all.mjs`, qui enchaîne tous les scripts de contrôle et relit les textes ; le registre `GATES.md` en conserve les preuves.

1. Contrôles croisés effectués

Domaine	Vérification	Résultat
Surfaces	Somme des pièces du rez-de-chaussée = 121,41 m² ; rez-de-jardin 115,18 m² dont 32,66 m² habitables ; total habitable 154,07 m² repris dans les planches 05, 05b, le descriptif et le site	conforme
Dimensions	Corps principal 16,00 × 8,60 identique sur les planches 04, 05, 06, 07 et dans les textes ; rez-de-jardin 16,00 × 8,10 ; garage 7,50 × 7,60 pour trois places	conforme
Implantation	Reculs de 6 m arrière et latéraux et 10 m côté voie respectés par le corps principal, la véranda, le rez-de-jardin et le garage ; débords de toiture dans la zone constructible	conforme
Orientation	Façade principale au Sud-Est, façade de service au Nord-Ouest, Nord reporté sur les planches 04, 05, 05b, 08 et 11 avec la mention « approximatif ± 10° »	conforme, à préciser par le géomètre
Niveaux	Rez-de-jardin 121,80, terrasse basse 121,85, sol fini 124,40, sablière 127,55, faitage 129,7 : mêmes valeurs sur les coupes, les façades, l'implantation, les profils et le descriptif	conforme
Hauteur	Faîtage 129,7 sous le plafond de 132,00 du plan parcellaire avec 2,3 m de marge ; hauteur totale 7,86 m au-dessus de la terrasse basse	conforme
Plans	Chaque pièce desservie, portes sur les murs des pièces, aucun chevauchement, trémie d'escalier au rez-de-chaussée alignée sur la cage du rez-de-jardin	conforme
Coupes	Les lignes AA, BB et CC traversent bien les pièces annoncées aux deux niveaux ; hauteur libre 2,40 au rez-de-jardin, 2,70 sous plafond, fond de fouille 121,45	conforme
Façades	Les ouvertures de chaque façade sont exactement celles des plans 05 et 05b ; aucune ouverture ne dépasse la sablière	conforme
Plan de masse	Allée basse de 21,8 m à 6,6 % atteignant la terrasse basse, portail à 5 m de la voie, réseau EP relié au regard exutoire avec neuf regards, drain du rez-de-jardin gravitaire	conforme
Assainissement	Fil d'eau décroissant de 123,63 à 121,45 avec regards de chute, couverture 0,60 m, fosse à 8,2 m de la véranda, zone de traitement à 3 m des limites, hors allée et terrasse basse	conforme, sous réserve de l'essai de percolation
Descriptif	Cite les surfaces, niveaux, matériaux, toiture, stationnement et assainissement du modèle	conforme
Site et dossier	Site en ligne et dossier PDF assemblé dans l'ordre de la phase 14, une page par planche	conforme

2. Incohérences relevées et traitées

- La référence cadastrale « DI 203 » de la demande initiale n'apparaît sur aucun document : le plan parcellaire et le cahier des charges parlent de la parcelle mère DI 150. Le dossier retient DI 150 et signale l'écart, à lever avec l'extrait cadastral.
- Le programme initial parlait d'un « F3 » pour une famille de cinq personnes : lu comme trois chambres, confirmé par le maître d'ouvrage.
- La plateforme haute de la version A, à 124,70 puis 124,50, a disparu avec le choix du garage en rez-de-jardin : les planches 04, 05, 06 et 07 sont passées à l'indice B pour rester cohérentes entre elles.
- L'étude d'option sous-sol (note 08-bonus) décrivait une chambre d'amis et une salle d'eau au rez-de-jardin : le projet retenu les supprime pour éviter une pompe de relevage. La note le précise dans sa décision finale.
- Le collecteur d'eaux usées à 2 % ne pouvait pas suivre un terrain à 10 % : des regards de chute ont été ajoutés, ce qui a corrigé une fosse initialement hors sol de 1,26 m.

3. Informations manquantes ou à confirmer

1. Le règlement de construction du lotissement du 23 août 2024, articles 1 à 18 : admission d'un niveau enterré, emprise maximale, hauteur relative, stationnement, débords, clôtures. Seuls les extraits de l'arrêté du 26 décembre 2025 sont connus.
2. Un relevé topographique coté du lot : tous les niveaux du terrain naturel sont interpolés entre les courbes du plan parcellaire à $\pm 0,5$ m, ce qui pèse sur les profondeurs de fouille, les murs de la terrasse basse et le fil d'eau de l'assainissement.
3. Étude géotechnique G2 : murs enterrés de 2,42 m, radier, poussée des terres, drainage, portance.
4. Essai de percolation et avis du CSE : volume de fosse et filière de traitement.
5. Extrait de plan cadastral de moins de six mois et référence exacte du lot.
6. Teinte de toiture parmi gris, vert sombre ou marron.
7. Position et cote exactes des compteurs, du regard d'eaux pluviales collectif et du point de raccordement électrique.
8. Cotes de plateforme des lots 32 et 34, et plafond de faîtage des lots 24 et 25, pour confirmer la vue et l'intimité.
9. Validation par l'architecte-conseil de la terrasse basse comme aire de manœuvre au titre de l'article 46 c du cahier des charges.
10. Signature du dossier par un concepteur habilité au sens de l'article LP 114-6 du code de l'aménagement.

4. Hypothèses maintenues dans le dossier

- Équidistance des courbes de niveau de 1 m et interpolation linéaire du terrain naturel.
- Sol argileux volcanique, faible perméabilité présumée.
- Alizés d'Est à Sud-Est, pluies portées par ces vents.
- Suppression complète du carport haut, terrasse basse en dalles engazonnées, escalier extérieur le long du pignon Sud-Ouest.
- Fosse toutes eaux de 3000 L et tranchées d'épandage, en attendant l'essai de percolation.

Synthèse réglementaire · Lotissement Eden Hills · Lot 33

Sources lues le 21 septembre 2026 :

- Cahier des charges du lotissement Eden Hills du 1er octobre 2024, 34 pages scannées, texte obtenu par OCR (fichier .ocr.txt, à relire sur les pages en cas de doute).
- Arrêté n° 12950 MFL du 26 décembre 2025 (JOPF n° 2025-306 du 30 décembre 2025) modifiant le cahier des charges et le règlement de construction du 23 août 2024.
- Plan parcellaire GEOFENUA du lot 33, indice A4 du 07/11/2023.

Document manquant : le règlement de construction du lotissement du 23 août 2024 (articles 1 à 18, pages 13 à 46), qui fixe les reculs, les hauteurs, l'emprise, le stationnement, les façades et les talus. Seuls ses articles 1, 2, 3, 5, 14, 14-2, 15-1 et son annexe 1 sont connus par les extraits de l'arrêté.

Règles qui s'imposent au projet

Sujet	Règle	Source
Destination	Une seule maison individuelle de standing par lot, un seul foyer, architecture modulaire à plusieurs corps admise	Règlement art. 2 et 3 modifiés
Reculs des constructions	6 m limites arrière et latérales, 10 m côté voie	Plan parcellaire (à confirmer par le règlement)
Recul en bord de voie	Servitude de recul de 0,50 m le long de la voirie commune	CDC art. 24
Entrée de lot	Servitude de recul de 5 m au niveau de chaque entrée, qui accueille les servitudes de passage des réseaux électricité, téléphone, eau	CDC art. 24
Faîtage	Niveau maximum de faîtage 132,00 m NGPF pour le lot 33	Plan parcellaire et tableau CDC art. 24
Eaux pluviales des lots amont	Servitude d'écoulement probable le long de la limite NO (caniveau F3 recevant les lots 38 et 39), interdiction de construire ou de planter des arbres à fortes racines dans l'assiette	Plan parcellaire, CDC art. 24 et 44
Eaux pluviales du lot	Collecte par chéneaux, gouttières et descentes, réseau privé enterré ponctué de regards, conduit au regard en attente du réseau collectif, plan VRD à joindre au dossier	Règlement art. 14-2 modifié
Ruissellement	Interdiction de modifier l'écoulement des eaux et d'aggraver la servitude du fonds inférieur	CDC art. 35
Assainissement	Fosse septique individuelle obligatoire, aucun réseau collectif, aucun rejet sur le terrain ou vers les voisins, contrat d'entretien avec vidange au plus tous les 4 ans	CDC art. 10.3, 10.7 et 35
Essai de percolation	Rapport d'essai par un prestataire agréé par le CSE, joint au dossier, pour dimensionner le dispositif	Règlement annexe 1 modifiée
Toitures	Plate ou à un ou plusieurs pans droits, simplicité de volume. Métal prélaqué ondulé ou nervuré en vert sombre, marron ou gris, tôles aspect tuile interdites. Bois, terrasse béton claire, végétalisée ou palmex admis. Un seul matériau de couverture pour toutes les couvertures du lot	Règlement art. 14 et 14-2 modifiés
Terrassements	Uniquement après l'autorisation de travaux, talus de 3 m au plus, redan de 2 m au-delà	CDC art. 25 modifié
Clôtures	À 0,50 m à l'intérieur de la limite, bahut béton de 0,40 à 0,60 m surmonté d'une claire-voie d'opacité ≤ 80 % en bois, PVC ou aluminium laqué, ou d'un grillage rigide vert ou noir, toujours doublées d'une haie vive. Réalisables sans autorisation	Règlement art. 15-1 modifié, CDC art. 31.1 b
Façade sur voie	Zone entre voie et construction aménagée en jardin d'agrément, potager seulement à l'arrière à 3 m des limites	CDC art. 46 c
Stationnement	Véhicules uniquement sur les zones réservées, jamais sur la voie ni les accotements	CDC art. 32 g
Linge	Étendage toléré uniquement sur la face arrière de la maison, séchoir discret autorisé	CDC art. 38
Canisses	Interdits sur toutes les façades et terrasses	CDC art. 39
Plantations	Obligatoires sur chaque lot, essences libres, pas de fortes racines dans les servitudes	CDC art. 37

Réseaux	Tous raccordements enterrés à l'intérieur du lot, aucune installation aérienne	CDC art. 10.7
Concepteur	Plans établis par un concepteur habilité au sens de l'article LP 114-6 du code de l'aménagement	Règlement art. 2-2 et CDC art. 31.1 c
Instruction	Dossier en 7 exemplaires visé par l'architecte-conseil Tropical Architecture, Charles Pascal-Lacombe, Punaauia, tél. 40 50 47 00, agence@tropicalarchitecture.pf, avant dépôt à la cellule des travaux immobiliers de Taravao	Règlement art. 1 modifié
Calendrier	L'autorisation de travaux ne peut être délivrée qu'après le certificat de conformité des travaux du lotissement	CDC art. 31.2

Pièces du dossier connues (annexe 1 modifiée, partie administrative)

- Formulaire de demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux immobiliers.
- Formulaire de demande d'autorisation de raccordement à un dispositif individuel d'assainissement autonome.
- Extrait de plan cadastral de moins de 6 mois.
- Rapport d'essai de percolation par un prestataire agréé CSE.
- Copie du règlement de construction du lotissement.
- Plan VRD du réseau privé d'eaux pluviales.
- La liste des pièces graphiques figure dans le règlement, non fourni.

Conséquences retenues pour le projet

1. Couverture en bac acier prélaqué gris ou vert sombre, identique sur la maison, la véranda et le carport.
2. Réseau d'eaux pluviales enterré avec regards, cuve de récupération admise avec trop-plein vers le réseau, exutoire au regard EP de l'angle Sud du lot.
3. Fosse septique toutes eaux et dispositif de traitement dimensionnés après essai de percolation, implantés en bande avant sous jardin d'agrément.
4. Portail implanté à 5 m en retrait de la voie sur la plateforme d'entrée, clôtures à 0,50 m des limites doublées des haies existantes.
5. Aucun talus au-delà de 3 m, déblais et remblais limités à environ 1,2 m.
6. Les plans produits ici constituent un avant-projet à faire reprendre et signer par un concepteur habilité, puis viser par l'architecte-conseil.

Bonus · Option sous-sol sur la variante A · Lot 33 Eden Hills, Papeari

Note du 22 septembre 2026. Modèle chiffré : `bonus.json`, généré par `tools/bonus.py` à partir du modèle de la variante A. Schémas de coupe et de plan dans la section « Bonus » du site.

1. Principe

La pente de 10 % permet un rez-de-jardin semi-enterré sous la moitié Sud-Est de la maison et sous la véranda, ouvert sur un jardin bas creusé dans la pente. La maison ne change ni d'emprise ni de hauteur : le faîtage reste à 129,70 sous le plafond de 132,00. La véranda devient une terrasse posée sur la dalle du rez-de-jardin.

2. Emprise et niveaux (m NGPF)

Élément	Valeur
Emprise du sous-sol	16,0 × 8,1 m, soit 129,6 m² sous la bande avant de la maison et sous la véranda, 116,6 m² intérieurs
Sol fini du rez-de-chaussée	124,40
Sous-face de la dalle haute	124,20, dalle de 0,20
Hauteur libre	2,40
Plancher du rez-de-jardin	121,80
Fond de fouille	121,45, dallage 0,15 sur hérisson 0,20
Terrain naturel aux angles du sous-sol	123,79 et 124,22 à l'amont, 122,95 et 123,24 à l'aval
Profondeur de fouille	1,50 à 2,77 m sous le terrain naturel
Mur enterré Nord-Ouest	2,42 m de hauteur, béton armé, étanchéité et drain
Jardin bas devant la façade	121,85 sur 6 m de profondeur, mur aval de 0,68 m
Drain périphérique	121,35, évacuation gravitaire vers le regard collectif à 119,9
Escalier intérieur	15 marches de 17,3 cm, giron 26 cm, longueur 3,64 m, le long du pignon Sud-Ouest du séjour
Fouille du sous-sol	≈ 330 m³
Déblai du jardin bas	≈ 92 m³
Terrassements totaux	≈ 422 m³, contre ≈ 40 m³ pour le projet sans sous-sol

3. Programme du rez-de-jardin, option S1 habitable

Façade Sud-Est vitrée sous la véranda, sur le jardin bas.

Pièce	Dimensions	Surface	Éclairage
Salle familiale, jeux	4,6 × 4,3	19,8 m²	façade SE
Dégagement bas au pied de l'escalier	1,1 × 3,5	3,9 m²	façade SE
Bureau	3,4 × 4,3	14,6 m²	façade SE
Chambre d'amis	3,6 × 4,3	15,5 m²	façade SE
Salle d'eau avec pompe de relevage	2,4 × 2,0	4,8 m²	façade SE
Dégagement et porte sur le jardin bas	2,4 × 2,2	5,3 m²	façade SE
Local technique, stockage	4,6 × 3,2	14,7 m²	enterré, ventilation mécanique
Buanderie, atelier	3,9 × 3,2	12,5 m²	enterré, ventilation mécanique
Stockage	5,6 × 3,2	17,9 m²	enterré, ventilation mécanique
Escalier	1,1 × 4,0	4,4 m²	

Surface éclairée 63,9 m², annexes 49,5 m².

4. Option S2, garage en sous-sol

- Garage de trois voitures de 7,5 × 7,6 m à la place de la partie Nord-Est du rez-de-jardin, porte de garage sur le jardin bas.
- Allée basse de 22,0 m à 6,6 % depuis la plateforme d'entrée jusqu'au jardin bas à 121,85, qui sert d'aire de manœuvre.
- Le carport haut et son mur de soutènement de 1,40 m deviennent facultatifs. La plateforme haute reste possible pour les visiteurs ou redevient jardin.
- Le jardin en façade devient en partie une aire de manœuvre : à faire valider par l'architecte-conseil au titre de l'article 46 c du cahier des charges.

5. Contraintes et études

- Étude géotechnique G2 indispensable : sol argileux, murs enterrés de 2,4 m, poussée des terres, drainage, étanchéité, 2,5 à 3 m de pluie par an sur la côte Sud.
- Déblais de $\approx 422 \text{ m}^3$ à évacuer, les dépôts sur le lot et les voies étant interdits par le cahier des charges.
- Salle d'eau du rez-de-jardin sous le niveau de la fosse septique : pompe de relevage, ou suppression de cette salle d'eau.
- Le règlement de construction, non fourni, doit confirmer l'admission d'un niveau enterré et l'absence de plafond de surface habitable. Un seul foyer est admis : le rez-de-jardin reste une annexe de la maison, pas un logement.
- Ventilation : les pièces enterrées sont en ventilation mécanique, les pièces éclairées ventilent par la façade Sud-Est et les jalousies.
- Les niveaux du terrain naturel sont interpolés à $\pm 0,5 \text{ m}$; les profondeurs de fouille sont à recalculer sur le relevé topographique.

6. Ce que cela change dans le dossier de permis

- Plan du rez-de-jardin au 1/100, coupe passant par le sous-sol et le jardin bas, façade Sud-Est modifiée avec le niveau bas vitré.
- Plan de masse avec le jardin bas, le mur aval, l'allée basse en option S2 et le drain périphérique raccordé au réseau d'eaux pluviales.
- Note de calcul de structure et rapport géotechnique en annexe.

7. Décision du 22 septembre 2026

L'option S2, garage en rez-de-jardin, est retenue et intégrée au projet : planches 04 indice B, 05 indice B, 05b, 06 indice B, 06b et 07 indice B. Le rez-de-jardin ne comporte plus de chambre d'amis ni de salle d'eau, ce qui supprime la pompe de relevage. Le carport haut et l'allée haute sont supprimés.