

**DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD**  
**Commune de Cuttoli Corticchiato**

***REGLEMENT DU LOTISSEMENT – GROTTA***

**DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières imposées dans le « **LOTISSEMENT GROTTA** ».

**PRESENTATION**

Le présent lotissement est composé :

- de **18** lots de terrain privatif numérotés de **1 à 17 et d'un lot B**
- des équipements de réseaux divers communs.
- d'une servitude de passage des réseaux

**DESIGNATION et SUPERFICIE DU TERRAIN**

Propriété d'origine :

- lot 000 AB 224: 11 353m<sup>2</sup>
- lot 000 AB 225: 1 335m<sup>2</sup>
- lot 000 AB 226: 2 725m<sup>2</sup>
- lot 000 AB 227: 4 787m<sup>2</sup>
- lot 000 AB 228: 3 316m<sup>2</sup>
- lot 000 AB 229: 4 903m<sup>2</sup>

TOTAL: 28 419m<sup>2</sup>

**SECTION I**

**ARTICLE 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**

- Est autorisée la construction d'une maison à usage d'habitation et son garage.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1 - ACCES ET VOIRIE**

Les lots sont accessibles à partir de la voie interne du lotissement

### **ARTICLE 2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau commun d'eau potable. Les branchements individuels seront amorcés par le lotisseur sur les conduites principales et amenés au droit de chaque parcelle avec robinet d'arrêt, réducteur de pression, clapet antipollution et compteur dans une niche maçonnée réalisée par le lotisseur.

Chaque acquéreur fera son affaire du raccordement à sa construction.

Un poteau d'incendie de diamètre 100 mm sera implanté en bordure de la voie interne du lotissement « GROTTA » entre les lots 1 et 17 de ce même lotissement.

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

L'ensemble du lotissement sera raccordé au réseau interne d'assainissement se situant sous la voie. Le lotisseur s'engage à réaliser la xxxxxx.

La fourniture et la mise en œuvre, les raccordements hydrauliques et électriques de ces équipements incombent aux propriétaires de ces lots.

Chaque lot disposera en limite de propriété d'un regard de branchement.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront canalisées dans des réseaux enterrés situés sous la voirie. Une servitude de passage, entre les lots 3 et 4, aboutira dans le bassin de rétention situé le long de la voie territoriale. (Voir plan n°XXX)  
Tous les lots devront se brancher sur ce réseau.

#### **4 – ELECTRICITE**

Le lotissement sera desservi en énergie électrique Basse Tension à partir d'un poste de transformation de type HTA/BT. (Voir attestation EDF)

La distribution électrique depuis le poste sera souterraine et passera sous la voie interne et sous la servitude de passage pour alimenter les différents coffrets E.D.F.

Le courant distribué sera de la Basse Tension 220/380 triphasé.

Chaque lot disposera d'un coffret type « PANINTER » placé en limite de propriété, dans une niche maçonnée réalisée par le lotisseur.

Chaque propriétaire devra se mettre en rapport avec Enedis pour l'obtention du compteur électrique.

#### **5 - ECLAIRAGE PUBLIC**

Sans objet

La distribution électrique partira du coffret de comptage prévu au poste de transformation et passera en souterrain sous la voie communale et sous la servitude de passage, en empruntant autant que possible le cheminement des câbles d'électricité Basse Tension.

## **6 – TELEPHONE**

Le réseau téléphonique sera assuré à partir de la route territoriale n°22 jusqu'au lotissement par les TELECOM en souterrain.

Le réseau propre au lotissement passera en souterrain sous la voirie commune.

Un fourreau sera laissé en attente à l'entrée de chaque lot dans une niche maçonnée réalisée par le lotisseur.

Toutes les chambres de tirage, bornes, fourreaux PVC seront mis en place conformément aux spécifications des TELECOM.

Le câblage sera réalisé par ces derniers.

## **ARTICLE 3     SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

La surface et la forme des parcelles sont définies sur le plan n°4 au 1/500 joint au présent dossier. Le tableau programme joint au présent règlement définit la superficie de chaque lot et son emprise au sol constructible.

La réunion de deux lots est autorisée, cependant une seule maison sera possible sur plusieurs lots.

## **ARTICLE 4-     ADAPTATION AU SOL**

Le plus grand soin sera apporté à l'implantation des constructions qui devront s'adapter au relief du terrain et en respecter sa ligne naturelle.

D'une manière générale, les talus de déblais ou de remblais et les murs de soutènement occasionnés par les terrassements ne devront pas excéder une hauteur de 1,5 mètres.

Pour chaque permis de construire déposé, il faudra indiquer les cotes du terrain naturel et celles du projet, les hauteurs des talus et murs de soutènement.

En effet, toutes les parcelles n'offrent pas les mêmes possibilités, cependant les grands terrassements sont à proscrire et dans tous les cas.

## **ARTICLE 5-     IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes constructions, doit respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'emprise des routes territoriales.

Les constructions devront être implantées avec un recul de 6 mètres par rapport à l'emprise des routes communales, chemins ruraux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique.

## **ARTICLE 6 -     IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 7 mètres.

Les annexes, garages, ateliers, doivent être situés à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Ces annexes ne seront pas destinées à usage d'habitation.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être situés à une distance d'au moins 10 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction d'un seul volume habitable est autorisée sur chaque parcelle ou lot. Les volumes annexes tels que garages, remises, etc...ne peuvent être détachés de la bâtisse principale.

## **ARTICLE 8 - ACCES AUX LOTS**

Les accès aux lots sont définis sur le plan n°4 du lotissement.

Des bordures « type bateau » seront disposées par le lotisseur au droit des entrées.

Un massif maçonné recevant les niches pour les compteurs d'électricité, d'eau potable, de Télécom, une numérotation et un balisage sera réalisé par le lotisseur.

Une coupe générale sur le lot (dans le sens de la pente) sera déposée avec les pièces obligatoires du Permis de Construire. Elle devra comporter le niveau de la voirie commune.

## **ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux, soit R+1.

Les caves et garages inférieur compte pour un niveau.

La hauteur des constructions mesurée au faîtage à partir du sol naturel, ne pourra dépasser une hauteur maximale de 9,00 mètres. Les annexes ne dépasseront pas une hauteur de 2,5m à l'égout.

## **ARTICLE 10 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

Les acquéreurs des lots inclus dans le périmètre du lotissement sont tenus de se conformer à la réglementation en vigueur et construire dans le respect des dispositions du règlement du lotissement et des dispositions applicables aux zones AUC et UC du plan local d'urbanisme de la commune de Cuttoli Corticchiato.

Le projet de construction devra être soumis, pour avis, aux frais du pétitionnaire, à l'architecte du lotissement et être approuvés par lui avant d'être présenté aux services du permis de construire exigé par les textes en vigueur.

Les prescriptions suivantes ont pour objectif de préserver l'unité et la qualité globale de ce lotissement afin de lui garantir l'image d'un ensemble cohérent.

Les volumes généraux des bâtisses devront refléter des silhouettes de constructions harmonieuses.

Les proportions de chaque élément de la construction seront simples. Les ouvertures homogènes.

Le volume sera recouvert d'une toiture tuile à deux pentes, débordant de la maçonnerie.

Les faîtages seront parallèles aux courbes de niveau.

Les matériaux et les teintes seront similaire à l'environnement.

### **1) - LES TOITURES**

Les toitures seront à deux pentes couvertes en tuiles rondes, canal, romane.

La pente MAXIMUM des toitures sera de 33%.

Les faîtages seront à l'axe des toitures et proches de la parallèle des courbes de niveau de la pente du terrain.

### **2) - LES REVETEMENTS DE FACADE**

Les façades seront revêtues :

soit : d'ENDUITS CEMENTS TRADITIONNELS

soit : d'ENDUITS HYDRAULIQUES

Ceux-ci seront de finition à grain fin lissés et teintés dans la masse, écrasé ou taloché fin.

Les matériaux et les teintes seront similaires à l'environnement.

Les teintes seront choisies parmi les couleurs suivantes :

- BEIGE
- SABLE
- IVOIRE
- OCRE

En cas de de construction comportant de l'I.T.E une finition type enduit sera privilégiée, sans exclusive. Les bardages seront tolérés si un souci d'harmonie générale est manifeste.

### **3) - LES GARDE-CORPS**

La nature des garde-corps sera libre à l'exclusion :

- des garde-corps constitués d'inox.
- des garde-corps en plexiglas, altuglas ou similaires.

### **4) LES OUVERTURES**

La nature des matériaux sera libre.

Les ouvertures seront de composition verticale.

Si présence de volet roulants, les coffres de ceux-ci devront être invisibles.

Les vérandas vitrées sont interdites.

### **5) - LES FERMETURES**

Les surfaces en bois des portes, portails et persiennes seront peintes ou lasurées.

### **6) LES CLOTURES**

Si elles ne sont pas indispensables, il est préférable de ne pas en installer.

Si elles sont nécessaires, elles pourront être constituées par un grillage type "bordure défensive", d'une hauteur maximum de 1,60 mètres, fixé sur fers cornières scellés dans des plots en ciment.

Les grillages ci-dessus devront être obligatoirement masqués rapidement par des plantations arbustives de hauteur et d'espèces endémiques variées.

Elles devront ménager des passages favorables aux déplacements de la faune, de 10 à 20cm<sup>2</sup>, tous les 15 mètres maxima.

Les clôtures situées en bordure de voie auront un recul de 1,50m minimum par rapport à l'emprise de la voie. La marge résultante sera entretenue par le propriétaire du lot.

### **7) LES PORTAILS D'ENTREE ET PORTILLONS**

Les portails et portillons en bois seront obligatoirement peints dans la même teinte que les menuiseries de la construction.

### **8) LES BOITES A LETTRE**

Elles seront uniformisées et regroupées à l'entrée du lotissement.

Le dimensionnement sera conforme aux normes P.T.T.

### **9) LES LOCAUX POUBELLES – TRI SELECTIF.**

Un local commun sera positionné à l'entrée du lotissement afin de recevoir les containers déchets.

Des bornes de tri sélectif seront également localisées à cet endroit.

L'utilisation de composteurs individuels sera encouragée.

## **10) LES PLANTATIONS**

Les arbres, bosquets, murets et amas rocheux, répertoriés sur les documents graphiques seront préservés et mis en valeurs.

.Les espèces protégées présentes sur le site seront plus particulièrement sauvegardées.

## **11) ANTENNES ET PARABOLES**

Les antennes T.V. seront positionnées dans les combles des constructions, sous les couvertures, afin d'être totalement invisibles.

Les paraboles seront implantées de la façon la plus discrète, au sol si possible.

## **12) ACCES**

L'accès au lot est défini par le plan d'aménagement.

## **13)- ADAPTATION AU SOL**

Les constructions devront s'organiser sur la pente du terrain en s'adaptant à la configuration générale du site.

## **ARTICLE 11 - STATIONNEMENT**

Privé : dans l'ensemble du lotissement, chaque acquéreur devra obligatoirement prévoir sur son lot au minimum deux places de stationnement pour véhicule automobile et également faire son affaire personnelle du stationnement de ses visiteurs à l'intérieur de son lot (+1 a minima).

## **ARTICLE 12 - ORDURES MENAGERES**

Le règlement de la CAPA en matière de gestion des déchets s'applique.

Chaque propriétaire ou occupant déposera ses ordures ménagères dans le local prévu à l'entrée du lotissement « A GROTTA ».

Des bornes de tri sélectifs y seront positionnées.

L'enlèvement des encombrants est assuré par les services de la CAPA selon modalités.

Les déchets verts seront traités si possible dans des composteurs individuels ou transportés à la recyclerie du Stilletto ou à la déchetterie mobile. Leur incinération est interdite.

Les autres déchets seront transportés à la recyclerie du Stilletto ou à la déchetterie mobile.

## **ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### **DEBROUSSAILLEMENT**

Le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé sera assuré par les propriétaires des lots.

### **ESPACES VERTS PRIVATIFS**

Chaque acquéreur aura l'obligation de préserver les arbres, arbustes et bosquets répertoriés sur le plan de son lot. Les espèces endémiques protégées seront également signalées.

L'installation de variétés locales sera privilégiée afin de se fondre dans le paysage initial. Les palmiers, conifères, lauriers roses, sont déconseillés.

#### **ARTICLE 14 - SERVITUDES**

Deux servitudes de passage des réseaux assainissement et eaux pluviales seront aménagées le long de la limite séparative entre les lots n°1 et n°2 et en limite séparative du lotissement le long du lot n°3 (Voir plan n°4)

### **SECTION III**

#### **ARTICLE 1 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

SURFACE DU TERRAIN = 28 419m<sup>2</sup>

DENSITE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum constructible sur chaque lot est précisée dans le tableau annexé au présent règlement.