

Projet :

# CREATION D'UN LOTISSEMENT

Lieu dit GROTTA

20167 - CUTTOLI-CORTICCHIATO  
CORSE DU SUD



Maître d'ouvrage :

**Mr JEAN PHILIPPE MANZAGGI**

Adresse :

PERI VILLAGE  
20167 PERI

Tel :

06 16 02 55 40

Maître d'oeuvre :

**VERSINI**  
ARCHITECTES ASSOCIÉS

**VERSINI\_ARCHITECTES ASSOCIÉS**

60, Rue saint andré des arts 75006 PARIS

Tel: (33-1) 42 02 98 95

Email: [agence@versini-aa.fr](mailto:agence@versini-aa.fr)

**VERSINI**  
ARCHITECTES ASSOCIÉS  
60 rue saint André des Arts | Paris 6°  
Diamant 1 - Av. Eugène Macchini | Ajaccio  
+33 1 42 02 98 95  
[agence@versini-aa.fr](mailto:agence@versini-aa.fr)

Phase :

**D.P.A.**

## DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA 10 : Projet de règlement de lotissement

Projet : GROTTA

Emetteur : VERSINI\_AA

Affaire : 2141

Fichier : VAA 2141

Date: MARS 2023

# **COMMUNE DE CUTTOLI CORTICCHIATO CORSE DU SUD**

---

## **LOTISSEMENT « GROTTA »**

---

### **PA 10 PROJET DE REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES :**

Le présent règlement a pour but de fixer les règles particulières imposées dans le **LOTISSEMENT « GROTTA » en zone UC3 et AUC3 de la commune de CUTTOLI CORTICCHIATO.**

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité préfectorale.

Elles devront être rappelées dans tous les actes de succession, de donation, de vente ou de location d'un lot.

Aucune modification ne pourra être apportée au présent règlement, si ce n'est par voie d'Arrêté Préfectoral dans les conditions prévues aux articles L 315.3 et L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

## **Situation du lotissement et références cadastrales :**

Le lotissement est situé sur le territoire de la commune de **CUTTOLI-CORTICCHIATO**, au lieu-dit « A GROTTA ».

Ledit lotissement est réalisé sur les parcelles n° AB 224 pour partie, 225 pour partie, 226, 227, 228, 229, figurant au plan cadastral de la commune sous la feuille 000 AB 01.

**La partie à lotir représente 26 762 m².**

## **PRÉSENTATION :**

Le présent lotissement est composé de 16 lots décomposés comme suit :

- de 16 lots de terrain privatif numérotés de 1 à 16,
- d'une voie commune d'accès et de desserte,
- d'une partie commune recevant les équipements communs, tels que local poubelles et boîtes aux lettres, zone d'épandage de l'assainissement espaces verts.

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Le terrain figurant sur le plan annexé appartient à la société MVP, représentée par Monsieur Jean-Philippe MANZAGGI ;

En sus du droit des tiers, et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de CUTTOLI CORTICCHIATO, à savoir le P.L.U., sous réserve des dispositions de l'article R. 111.1 du Code de l'Urbanisme et leurs modifications susceptibles d'intervenir ;

**LES DIVISIONS PARCELLAIRES ET LES CONSTRUCTIONS EDIFIEES DANS LE LOTISSEMENT  
DEVRONT SE CONFORMER AUX REGLES PARTICULIERES CI-APRES :**

## **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1 - RAPPEL**

Les modifications apportées aux façades ou à la volumétrie des bâtiments existants (transformations des ouvertures, rajouts, augmentation de la surface habitable...) sont soumis à Déclarations Préalables (DP) ou Permis de Construire (PC).

En l'absence d'un permis de construire ou d'aménager, il est interdit d'effectuer des travaux de terrassement.

### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS**

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

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ACCES, VOIRIE ET RESEAUX**

### **ARTICLE 1**

#### **ACCÈS, VOIRIE ET RÉSEAUX :**

Le lotissement est desservi, depuis la route départementale N°303, par une voie communale.

La voirie du lotissement est constituée d'une chaussée de 4.00 ou 5,00 mètres, bordées d'un caniveau béton, de bordures béton de type T2, ou de murets. (Voir plan PA 8).

#### **ENTRETIEN DES VOIES**

Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers.

Faute de réparation dans un délai d'un mois, il y sera procédé d'office par l'Association Syndicale, aux frais du propriétaire responsable.

Jusqu'au classement éventuel des voies dans la voirie communale, tous les frais d'entretien, réparations, remise en état totale ou partielle, améliorations, balayage et éclairage des dites voies, ainsi que toutes dépenses ou charges utiles ou nécessaires incomberont à l'Association Syndicale qui en répartira le montant entre ses membres.

## **ARTICLE 2**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **EAU POTABLE**

Voir PLAN DES RÉSEAUX PA 8a

Le lotissement est alimenté par le réseau d'eau potable communal existant.  
Toutes les constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau d'eau potable.

Les branchements individuels sont amorcés par le lotisseur sur les conduites principales et amenés au droit de chaque parcelle avec robinet d'arrêt, réducteur de pression si nécessaire, niche de protection du futur compteur.

Chaque propriétaire de lot fait son affaire personnelle du raccordement à sa construction et de la pose de son compteur.

Toute détérioration du matériel mis en place par le lotisseur est à la charge du propriétaire du lot, qui doit en payer le remplacement, majoré des frais de main d'œuvre.

#### **ASSAINISSEMENT**

Voir PLAN DES RÉSEAUX PA 8a

Le lotissement est raccordé au réseau interne d'assainissement se situant sous la voie.

Le réseau du lotissement est gravitaire.  
Deux servitudes de tréfonds seront créées sur les lots 1 et 2 pour le passage des réseaux d'assainissement des lots 3, 4 et 5.  
Toutes les constructions doivent être obligatoirement branchées sur le réseau d'assainissement du lotissement.  
Les branchements individuels sont amorcés par le lotisseur sur les regards des conduites principales et amenés au droit de chaque parcelle.  
Il sera porté à la charge de chaque propriétaire le raccordement à la construction.

RAPPEL : Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de vidange de piscines, rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

#### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront canalisées dans des réseaux enterrés situés sous la voirie.  
Tous les lots devront se brancher sur ce réseau.  
Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir l'écoulement de celles-ci.

#### **ELECTRICITE :**

Voir PLAN DES RÉSEAUX PA 8a

Le terrain est desservi depuis le réseau public.  
Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau commun d'électricité basse tension.  
La desserte des lots est assurée par les SOCLINTERS placés par le lotisseur.  
Les branchements individuels pour l'électrification se feront, pour chaque acquéreur, à partir du SOCLINTER dont dépendra son lot.  
Chaque propriétaire fera donc son affaire personnelle du branchement, depuis le SOCLINTER, jusqu'au PANINTER qui sera à sa charge et qui devra contenir son compteur protégé pour enfin, être relié au disjoncteur placé dans sa construction.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux seront enterrés au sein du lotissement jusqu'au droit de chaque parcelle.  
Les raccordements jusqu'à la construction sont à la charge du propriétaire du lot.

#### **TELEPHONE :**

Voir PLAN DES RÉSEAUX PA 8a

Le terrain est desservi par le réseau public de téléphone.

Les fourreaux et les regards qui permettront au service des télécommunications de brancher les installations téléphoniques seront mises en place par le lotisseur, conformément au PLAN DES RÉSEAUX PA 8a.

Les réseaux seront enterrés au sein du lotissement jusqu'au droit de chaque parcelle.  
Les raccordements jusqu'à la construction sont à la charge du propriétaire du lot.

### **ARTICLE 3**

#### **SURFACE ET FORME DES PARCELLES :**

Voir PLAN DE COMPOSITION PA 4

La surface et la forme des parcelles sont définies sur le PLAN DE COMPOSITION PA 4, joint au présent règlement.

Le tableau programme joint au présent règlement définit la superficie de chaque lot et la Surface de Plancher maximale constructible sur chacun d'eux.

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

### **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 grands terrassements sont à proscrire. Les talus de déblais ou de remblais et les murs de soutènement occasionnés par les terrassements ne devront pas excéder une hauteur de 1,50 mètres.

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

### **ARTICLE 5**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Toute construction, 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 DE LA PARCELLE :**

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 OU PLUSIEURS PROPRIETES :**

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 PA 08 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 inférieurs comptent pour un niveau.

La hauteur des constructions mesurée au faitage, à partir du sol naturel, ne pourra dépasser une hauteur maximale de 9,00 mètres. Les annexes ne dépasseront pas une hauteur de 2,50 m à l'égout.

## **ARTICLE 10**

### **ASPECT EXTERIEUR ET 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 ce dernier, 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 similaires à l'environnement

#### **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.

#### **Éléments techniques :**

Afin de préserver le caractère architectural du site :

- Les panneaux solaires, antennes et paraboles ou tout autre élément technique sont intégrés au mieux dans le volume générale de la toiture ;
- Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

#### **Matériaux, couleurs :**

Les façades pourront être revêtues exclusivement des matériaux et finitions suivantes :

- Enduit ciment traditionnel
- Enduit hydraulique
- Appareillage pierre traditionnelle

Ceux-ci seront de finition à grains fins, lissés et teintés dans la masse, écrasés ou talochés fin.

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

Les teintes seront choisies parmi les couleurs suivantes :

- Beige
- Sable
- Ivoire
- Ocre

En cas 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.

#### **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

#### **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.

#### **Clôtures :**

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.

#### **Portail d'entrée et portillon :**

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



## **ARTICLE 11**

### **STATIONNEMENT :**

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet à l'intérieur des lots. Il conviendra de réserver 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

3 places de stationnement pour PMR sont prévues à proximité des boîtes aux lettres et des jardins publics sur la voirie commune.

## **ARTICLE 12**

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

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 Stiletto ou à la déchetterie mobile. Leur incinération est interdite.

L'utilisation de composteurs individuels sera encouragée.

## **ARTICLE 14**

### **OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

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

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.

L'abattage ou le déplacement d'arbres de haute tige est interdit en dehors de toute autorisation de construire ou d'aménager. L'autorisation de déplacer ou d'abattre est délivrée avec le permis de construire ou d'aménager. Les arbres de haute tige ne pourront être abattus que s'il est avéré qu'ils ne peuvent être conservés ou déplacés.

Chaque propriétaire doit créer et entretenir des plantations en choisissant parmi les essences méditerranéennes locales.

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

Les haies seront traitées de préférence avec panachage de plusieurs espèces.

## **ARTICLE 15**

### **SERVITUDES**

Une servitude de passage des réseaux électricité, télécom, et eaux pluviales sera aménagée à travers la parcelle voisine. Cette dernière est actuellement cadastrée AB 224 (pour partie) et AB 225 (pour partie). Elle est également objet de la division parcellaire en cours.

## **Article 16**

### **Emprise au sol :**

La surface de chaque terrain faisant l'objet du présent règlement ne pourra être construite qu'à hauteur de 30 % de son emprise totale.

## **Article 17**

### **Gestion des eaux pluviales :**

Afin de limiter les effets polluants du lessivage des sols par les eaux pluviales, les propriétaires devront mettre en place des mesures strictes visant à limiter l'imperméabilisation à l'échelle de la parcelle et du projet. Ces mesures incluent notamment l'utilisation de matériaux perméables, la préservation de couverts végétaux et la création d'espaces verts. Les propriétaires sont également encouragés à collecter et réutiliser les eaux pluviales sur leur parcelle.

## **Article 18**

### **Revêtements de surface :**

Les propriétaires sont encouragés à utiliser des revêtements innovants qui permettent l'infiltration des eaux pluviales et la préservation des sols. Les couverts naturels tels que les pelouses, les jardins et les espaces verts devront être maintenus autant que possible pour assurer la perméabilité du sol et la qualité des eaux. Les propriétaires sont également invités à éviter l'utilisation de revêtements imperméables, tels que le béton, le bitume ou les dalles de pierre.

## **Article 19**

### **Architecte conseil :**

Les futures demandes de Permis de Construire devront recevoir la validation de l'Architecte Conseil du lotissement, l'Agence Giusti-Versini Architectes, avant tout dépôt auprès des autorités compétentes.

## SECTION 3

### POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 1

##### POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

##### 1. SURFACE DU TERRAIN

La superficie totale du terrain d'assiette du lotissement après division est de **26 762 m<sup>2</sup>**.

##### 2. SURFACE ET CONSTRUCTIBILITE PAR LOT

##### Tableau des surfaces de plancher maximales constructibles :

LOT n°	SURFACE	SDP MAXIMALE AUTORISEE
01	1 060 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
02	1 031 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
03	1 034 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
04	1 028 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
05	1 232 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
06	1 175 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
07	1 160 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
08	1 524 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
09	1 370 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
10	1 380 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
11	1 430 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
12	1 280 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
13	1 409 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
14	1 527 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
15	1 300 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
16	1 230 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>20 170 m<sup>2</sup></b>	<b>3 960 m<sup>2</sup></b>