



**SELARL AGEX - Association de GÉomètres eXperts**  
**POGGI Pierre – LOIR Julie – DENEUFBOURG François**  
**PALANDRI Serena - RODRIGUEZ Yoann- POGGI Nicolas**  
SIRET : 481 883 460 00018 N° TVA intracommunautaire : FR2848188346000018  
Membres de l'Ordre des Géomètres Experts – 2005C200010  
IBAN : FR40 3000 2028 6900 0007 1070 K25 - CRLYFRPP  
50 ans d'expérience et archive – Successeurs de J.A LEDERMANN et B.LOPEZ



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

[www.agex2a.com](http://www.agex2a.com)

**AJACCIO 20000 -10bis Diamant II - Bd Lantivy - Tel 04.95.21.19.14 - Fax 04.95.21.02.28 -agex2a@wanadoo.fr**  
**FIGARI 20114 - Le Village - Immeuble. de la Poste - Tel/Fax 04.95.27.05.41 - Port 06.29.50.00.47 agex.figari@orange.fr**  
**COGGIA 20160 - Esigna - Sagone - Tel/Fax 04.95.76.09.25 - Port 06.78.44.09.05 – agex.sagone@orange.fr**  
**STE LUCIE DE PORTO VECCHIO 20144 – Route de Pinarello – Tel/Fax 04.95.27.05.41 – Port 06.29.50.00.47 - agex.figari@orange.fr**

**DEPARTEMENT  
DE CORSE DU SUD  
COMMUNE DE AJACCIO  
1702LOTI**

**DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER**

# ***Lotissement Luminaggia***

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

**2A0 0 4 1 7 0 0 0 5**



Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières imposées à l'opération d'aménagement.

Les différents contractants s'engagent à respecter les règles et servitudes d'intérêt général énoncées ci-après. Ce document est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie des lots constituant le lotissement dans son emprise totale

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente. Elles devront être rappelées dans tout acte translatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente d'habitation, succession, par reproduction in extenso, qui devra être approuvée et signée. Ce règlement est obligatoire pour tous les propriétaires, leurs ayant droit et ayant cause, et, en cas de démembrement du droit de propriété, pour les nus-propriétaires, usufruitiers et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation. Il est la loi commune après reconnaissance des caractères généraux du plan local d'urbanisme en vigueur au 23/06/2013, complété par des règles adaptatives spécifiques au présent aménagement à laquelle tous les propriétaires actuels ou futurs devront se conformer.

Aucune modification ne pourra être apportée au présent règlement que par voie d'Arrêté dans les conditions prévues aux articles L 315.3 et L 315.4 du code de l'Urbanisme.

### **SITUATION DU LOTISSEMENT ET REFERENCES CADASTRALES :**

Le lotissement est situé sur le territoire de la commune d'AJACCIO au lieu-dit « LUMINAGGIA ».

Le dit lotissement est réalisé sur la section C, parcelles n°1078-1077 et 1076 partie pour une contenance cadastrale de 1ha 02a 77ca.

A la suite du permis de lotir, une nouvelle numérotation cadastrale sera établie

### **PRESENTATION**

Le présent lotissement est composé de :

- 7 lots de terrain privatifs désignés de A à B,
- une voie commune d'accès et une entrée commune,
- des équipements communs.

NOTA – l'ensemble de l'aménagement se situant en zone UDb, le présent règlement reprend la structure du règlement de zone conformément à sa version approuvée par le conseil municipal en date du 21/05/2013

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Aucun complément à l'article UD 1 du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21/05/2013

### **ARTICLE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales**

Aucun complément à l'article UD 2 du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21/05/2013

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – Accès et voirie**

La desserte du lotissement s'effectue depuis le chemin communal. Les lots A et B auront leur accès par l'entrée commune située au Nord du terrain.

Les lots C-D-E-F-G auront leur accès depuis la voie qui sera créée en partie sur les parcelles 1076 et 1078, selon une servitude de passage conventionnelle notariée sur la parcelle C 1076.

### **ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1. EAU POTABLE**

Toutes les constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau d'eau potable. Les branchements individuels seront amorcés par le maître d'ouvrage sur les conduites principales et amenés au droit de chaque parcelle ou sera installé un regard en attente en limite de propriété. Ce regard est destiné à l'installation, à la charge de l'acquéreur, du compteur.

Chaque propriétaire de lot fera son affaire personnelle du raccordement à sa construction, ainsi que la niche de protection des robinets d'arrêt, réducteur de pression, compteur et, le cas échéant, de la pose d'un sur-presseur. Toute détérioration du matériel mis en place par le lotisseur sera à la charge du propriétaire du lot, qui devra en payer le remplacement, majoré des frais de main-d'œuvre.

## 2. ASSAINISSEMENT

Toutes les propriétaires des lots doivent prévoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'Etude Pédologique Conception de l'assainissement autonome réalisée par Z. ALAMY le 25 mai 2017.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite.

## 3. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Le projet prévoit la collecte et l'assainissement des eaux pluviales de voirie uniquement.

Les aménagements réalisés sur les lots doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales vers l'aval.

Le propriétaire du lot doit recueillir et infiltrer sur sa parcelle les eaux de pluie qu'il reçoit. La construction et l'entretien des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie incombent au propriétaire dudit lot.

Chaque lot sera équipé de son propre système de gestion des eaux pluviales. Ce système sera dimensionné pour fonctionner uniquement par infiltration jusqu'à une pluie de fréquence décennale. L'ouvrage de gestion des eaux pluviales pourra être de type : puits d'infiltration.

Le système de rétention / infiltration sera défini avec précision lors d'une étude hydraulique spécifique à la parcelle et au projet (en fonction des perméabilités réelles du site et des caractéristiques du projet).

#### 4. ELECTRICITE

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau commun d'électricité basse tension. La desserte des lots sera assurée par les soclinter 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 au-delà de ce Soclinter

Tous ces raccordements devront être réalisés en souterrain.

#### 5. TELEPHONE

Les fourreaux et les regards qui permettront au service des PTT de brancher les installations téléphoniques seront mis en place par le lotisseur. Tous les réseaux seront enterrés sous trottoir ou chaussée jusqu'au droit de chaque parcelle.

Les raccordements jusqu'à la construction sont à la charge du propriétaire du lot.

#### **ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains**

La surface et la forme des parcelles sont définies sur le plan au 1/500<sup>ème</sup> joint au présent dossier, confer plan PA4.

#### **ARTICLE 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucun complément à l'article UD 6 du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21/05/2013

#### **ARTICLE 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Modification d'un des points de l'article UD 7 du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21/05/2013.

Dans le secteur UDb, l'implantation de la construction (balcon compris) est réalisée de telle façon que la distance minimale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ne soit inférieur à 2 mètres.

Le présent règlement modifie ce point par le suivant :

L'implantation de la construction (balcon compris) est réalisée de telle façon que la distance minimale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ne soit inférieur à 4 mètres.

### **ARTICLE 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucun complément à l'article UD 8 du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21/05/2013

### **ARTICLE 9 – Emprise au sol**

Aucun complément à l'article UD 9 du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21/05/2013

### **ARTICLE 10 – Hauteur maximum des constructions**

Aucun complément à l'article UD 10 du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21/05/2013

### **ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions**

Aucun complément à l'article UD 11 du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21/05/2013

### **ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules**

Aucun complément à l'article UD 12 du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21/05/2013

**ARTICLE 13 – Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

En complément de l'article UD 12 du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21/05/2013:

Chaque propriétaire est tenu de procéder au reboisement intensif de son lot. Il doit créer et entretenir des plantations en choisissant parmi les essences méditerranéennes locales.

Il sera fait obligation à chaque propriétaire de fournir un plan de masse végétal en annexe à toute demande de permis de construire.

En ce qui concerne les arbres de haute tige pouvant exister sur certains lots, chaque propriétaire devra, dans la mesure du possible, veiller à établir son implantation en protégeant ceux-ci.

