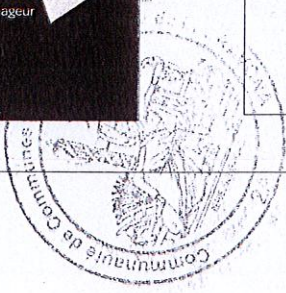


Commune d'ECCICA SUARELLA



Le: 04 AVR. 2017
SIAU

LOTI 2A Parcelles D1261 -D1262

Projet de lotissement Demande de Permis d'Aménager

BASE

PA
10

Règlement du lotissement

Le 31 Mars 2017
DECIDE SUARELLA

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A	10/03/2017	Dossier minute
B	16/03/2017	Mise à jour suivant demande Client
C		

PROJETS ROUTIERS - VOIRIES ET RÉSEAUX DIVERS - BÂTIMENTS
ÉTUDES D'IMPACT - DOSSIERS DE D.U.P - DOSSIERS LOI SUR L'EAU



Cetec Ingénierie & Conseil

Les Terrasses du Fango bât C - Rue Père André Marie - 20200 BASTIA
Tel: 04 95 32 46 95 - Fax: 04 95 32 12 01 - contact@cetecingenierie.com



Le : 04 AVR. 2017

SIAU

PROJET DE REGLEMENT

Date d'établissement : 16.03.17

SOMMAIRE :

PREAMBULE et DISPOSITIONS GENERALES	1
Article 1 : - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES -	2
Article 2 : - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES -	2
Article 3 : ACCES et VOIRIE	2
Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX -	2
Article 5: CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES	3
Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES COMMUNES	4
Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE -	4
Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE	4
Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS -	4
Article 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -	4
Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	5
Article 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES PROPRIETAIRES DE LOTS	6
Article 13 : SERVITUDES	6

PREAMBULE ET DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement

Le présent projet de règlement, édité le 10 mars 2017, a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du lotissement créé sur les parcelles D1261 & D1262 de la commune d'ECCICA SUARELLA.

L'assiette du lotissement est de **2.85** Ha.

Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'Eccica Suarella. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, vente, location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

Modifications

Reçu en Mairie
d'Eccica Suarella
Lo 31 MARS 2017

BASE

Toutes modifications de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir ne peuvent intervenir que suivant l'une des procédures définies par le Code de l'Urbanisme.

Le : J 4 AVR. 2017

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES -

Ne sont admises dans le lotissement que les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes.

ARTICLE 2 : - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES -

Sont interdites toutes les constructions non mentionnées à l'article 1.

En outre, il est interdit de subdiviser des lots et/ou de dresser des états descriptifs de règlement de copropriété à l'intérieur des lots

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès aux lots se fera par la voirie interne du lotissement, elle-même raccordée sur la voie communale. L'accès direct d'un lot sur la voie communale est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Les constructions nouvelles devront être raccordées aux réseaux d'alimentation eau potable, d'électricité et de téléphone réalisés en souterrain dans le cadre de l'opération.

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau interne de distribution par une conduite de capacité équipée d'un compteur, de vannes d'isolement et d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et conformément aux prescriptions de l'exploitant du réseau eau potable de la Commune de d'Eccica Suarella.

2. Assainissement des eaux usées:

Chaque propriétaire doit construire et entretenir sur sa parcelle un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, et aux recommandations du rapport de l'étude

BASE

hydrogéologique réalisée en février 2017 et annexée aux pièces du permis d'aménager du lotissement.

3. Electricité et téléphone :

Toute construction devra être raccordée par un branchement posé en souterrain depuis les coffrets mis à disposition en bords des lots dans le cadre des équipements communs internes au lotissement.

4. Eaux pluviales:

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

Si la topographie des lieux et le positionnement de la voirie commune ne permet pas de rejeter les eaux d'un lot sur la voirie commune, 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.

ARTICLE 5: CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES -

Le projet prévoit la création de 20 nouveaux lots à bâtir de superficies :

- lot 1	1000 m ²
- lot 2	1479 m ²
- lot 3	1090 m ²
- lot 4	1152 m ²
- lot 5	1000 m ²
- lot 6	1071 m ²
- lot 7	1290 m ²
- lot 8	1057 m ²
- lot 9	1041 m ²
- lot 10	1039 m ²
- lot 11	1045 m ²
- lot 12	1046 m ²
- lot 13	1088 m ²
- lot 14	1015 m ²
- lot 15	1015 m ²
- lot 16	1015 m ²
- lot 17	1004 m ²
- lot 18	1023 m ²

Le : 04 AVR. 2017

SIAU



BASE



- lot 19
- lot 20

1015 m²

1015 m²

Le :

04 AVR. 2017

SIAU

Les superficies et le nombre de lots sont indicatifs et sont susceptibles d'être modifiés.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES COMMUNES

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite des emprises communes.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE -

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives. Toute construction de quelque nature que ce soit accolée aux limites séparatives est interdite.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants l'un de l'autre d'au moins 3 mètres.

Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait de 3 mètres.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS -

L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 150 m² par lot, de façon à limiter l'imperméabilisation des terrains et l'artificialisation des sols en compatibilité avec le Bassin d'orage du lotissement. Au-delà de 150 m² d'emprise au sol, le propriétaire du lot devra compenser sur son propre terrain le complément d'imperméabilisation.

Le

31 MARS 2017

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Limitation :

Les constructions ne pourront excéder 2 niveaux de construction (R+1) et la hauteur de 7 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

BASE

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants, compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

Le : 04 AVR. 2017

Le projet architectural devra définir avec précision :

- ✓ les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins.
- ✓ les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Sont interdits

- Les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Corse.
- Les éléments d'architecture d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chiens assis, etc...).
- Les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...).
- Tous les pastiches.
- Les bâtiments annexes et garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Le long des espaces communs, la clôture sera constituée comme suit:

- un muret de 60 cm de hauteur vue depuis les espaces communs; le muret sera en maçonnerie de béton ou blocs d'aggloméré, et recevra un enduit de couleur grise. Le muret sera proprement arasée en maçonnerie.

- éventuellement, le muret sera surmonté d'une clôture en panneaux de treillis soudés et plastifiés, de couleur grise ou verte, de hauteur maximale 1.00 m au dessus du muret bahut.

Entre lots, les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes:

- les murs pleins de hauteur hors sol supérieure à 60 cm sont interdits;
- la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1.60 m hors sol.

ARTICLE 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES PROPRIETAIRES DE LOTS

Chaque lot devra être aménagé de façon à prévoir un minimum de deux places de stationnement de dimensions 2.50x5.00 m² dans l'emprise du lot. Une place de stationnement supplémentaire devra être prévue par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 100 m².

ARTICLE 13 : SERVITUDES

Un cahier des charges réalisé une fois achevés les travaux des équipements communs définira les différentes servitudes affectant le lotissement.



Le: 04 AVR. 2017
SIAU

BASE

Reçu en Mairie
d'Eccica Suarella
Le 31 MARS 2017