



**PROJET DE LOTISSEMENT
DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER**

COMMUNE D'AJACCIO

PARCELLES B 383 ; 385 ; 388 ; 389p

2A004 17 0007

PA10-Règlement du lotissement



Etabli à AJACCIO,
Le 30 Octobre 2017.

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 « GIUNCAGGIO ».

Ledit lotissement est réalisé sur la section B, parcelles n°383 – 385 – 388 et 389p pour une superficie d'environ 14 319 m².

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

PRESENTATION

Le présent lotissement est composé de :

- 10 lots de terrain privatifs désignés de 1 à 10,
- une voie commune d'accès et une entrée commune,
- des équipements communs.

NOTA – la majeure partie 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 la route départementale D61

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'oeuvre.

2. ASSAINISSEMENT

Le réseau d'évacuation des eaux usées sera composé de tuyaux PVC de diamètre 160 ainsi que 125 pour la pénétration dans les lots, ils seront posés en tranchées sur lit de sable et remblaiement par couches successives compactées.

Sera également installé, tampons, regards et couvercles de types fonte.

Un dispositif de relevage adapté sera installé dans l'emprise de la plateforme située à l'entrée du lotissement et permettra le raccordement au futur réseau public conformément aux indications du PA4.

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 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 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 1/500ème 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

Aucun complément à l'article UD 7 du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 21/05/2013

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.