



COMMUNE DE CUTTOLI CORTICCHIATO

**PA TAFONARIO**  
**PA-10 REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

PA02A10318D-0001  
516/18

**PROJET DE REGLEMENT**

Art R.442-6 du code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS GENERALES



**Le présent règlement a pour but de fixer les règles particulières imposées dans le lotissement qui est composé de 10 lots.**

**Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'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 que dans les conditions prévues aux articles L.442-9, L.442-10 et L.442-11 du code de l'urbanisme.**

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et en particulier :

- L'édification et l'exploitation sur le lotissement de fabriques, d'usines ou d'entrepôts classés ou non permis des établissements dangereux, insalubres ou incommode.
- L'édification d'ateliers, l'exercice de métiers ou l'exploitation d'industries ou de commerces qui par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, leur manifestation ou toute autre cause, seraient de nature à nuire aux voisinages.
- Les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les étables, porcheries, poulaillers, et clapiers, chenil.
- L'établissement de camping ou de village de toile.
- L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux.
- De laisser les animaux vaquer sur les voies et espaces publics.
- Les installations provisoires aménagées dans l'enceinte du lotissement et ayant servi à abriter le personnel nécessaire à la réalisation des constructions prévues devront être enlevées à la première injonction de l'administration et au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis

- les constructions à usage d'habitation individuelle avec leurs annexes, piscines et bassins d'agrément, à condition d'être le complément d'une habitation

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de la voie du lotissement à créer sont définies au programme des travaux. Concernant l'accès aux lots privatifs au sein du lotissement, il n'est autorisé qu'un seul accès par lot. Tous les lots, y compris ceux ayant une limite riveraine avec une voie publique ou privée n'appartenant pas au lotissement, ne peuvent avoir d'accès qu'à partir des voies internes du lotissement.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### a. Eau potable

La canalisation d'alimentation sera raccordée à la conduite communale qui se trouve en bordure de l'entrée du lotissement.

L'adduction d'eau depuis le réseau public sera réalisée par le lotisseur conformément au programme des travaux PA8.

Toutes les constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau d'eau potable. Le lotisseur laissera en limite séparative de chaque lot, une attente directement raccordée aux armoires de comptage.

Ces armoires de comptage seront raccordées au réseau collectif.

Chaque propriétaire de lot fera son affaire personnelle du raccordement de sa construction jusqu'à cette attente ainsi que de la pose de compteur et toutes les suggestions tel que robinet d'arrêt, réducteur de pression ou surpresseur si nécessaire.

#### b. Assainissement

Les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome respectant les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie du sol.

Les eaux usées d'assainissement individuel et les eaux pluviales doivent être prétraitées et traitées sur la parcelle et ne peuvent être rejetées directement dans le milieu naturel.

#### c. Eaux pluviales

Chaque propriétaire devra drainer ses eaux pluviales à l'intérieur de son lot.

#### d. Electricité

L'alimentation électrique sera assurée à partir du réseau existant en proximité de la propriété et sera réalisé par le lotisseur conformément au programme des travaux PA8.

Toutes les constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau du lotissement. Le lotisseur laissera en limite séparative de chaque lot, une gaine en attente directement raccordée aux armoires de comptage.

Ces armoires de comptage seront raccordées au réseau collectif.

Chaque propriétaire de lot fera son affaire personnelle du raccordement de sa construction ainsi que de la pose de compteur EDF

#### e. Télécom

L'alimentation télécom sera assurée à partir du réseau existant en proximité de la propriété et sera réalisé par le lotisseur conformément au programme des travaux PA8.

Toutes les constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau du lotissement. Le lotisseur laissera en limite séparative de chaque lot, une gaine en attente directement raccordée aux bornes et chambres de tirage

Ces bornes et chambres de tirage seront raccordées au réseau collectif.

Les fourreaux et regards qui permettront aux services de télécommunications de brancher les installations téléphoniques seront exécutés conformément aux directives des services concernés.

Chaque propriétaire de lot fera son affaire personnelle du raccordement de sa construction aux chambres de tirage.

Il devra être consenti par l'association syndicale aux différents concessionnaires, des servitudes de passage de réseaux sur les parties communes du lotissement et ce pour les réseaux suivants:

- Réseau eau potable
- Réseau d'électricité
- Réseau télécom

#### ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le lotissement est composé de 10 lots dont la surface se répartit comme suit :

<b>LOT</b>	<b>Surface Projetée</b>
1	2000 m2
2	2000 m2
3	2000 m2
4	2100 m2
5	2100 m2
6	2000 m2
7	2000 m2
8	2000 m2
9	2000 m2
10	2000 m2

Il est spécifié que les surfaces indiquées sur les plans et sur le présent tableau sont celles déterminées graphiquement et qu'en conséquence après exécution des travaux de viabilité et de voirie, un géomètre expert effectuera un bornage et un document d'arpentage avec les surfaces rectifiées pour chaque lot du lotissement.

#### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans Objet

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra respecter les marges d'isolement définies pour chaque lot sur le plan masse du lotissement et devra être réalisée dans les limites de la zone constructible de chaque lot.

La distance de tout point d'une construction (balcon non compris) au point le plus proche d'une autre construction, devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 7 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 10 m. au moins.

Les annexes (garage, débarras, atelier) du bâtiment principal seront édifiées à au moins 3 m. de la limite séparative. Ces annexes ne seront pas destinées à usage d'habitation.

#### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Un seul volume habitable par parcelle ou par lot.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux soit R+ 1 et 9 m

Les annexes (garages, ateliers) ne dépasseront pas une hauteur de 2,5 m.

Les garages, locaux divers, et adaptation au sol seront obligatoirement compris dans cette hauteur.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie sera simple et homogène. Sont interdits les volumes circulaires, les tours.

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie et le caractère du site. Elles doivent présenter une simplicité de volume permettant une bonne intégration dans le paysage. Les maisons de construction traditionnelle sont recommandées.

Les revêtements devront être de couleurs claires. (Blanc cassé 001, beige 009, pierre claire 015, ton pierre 016).

Les clôtures seront à la charge de l'acquéreur.

Les clôtures qui longent les voiries (voirie intérieur et voirie communale), seront constituées par des murs bahuts d'une hauteur maximum de 1,20m de teinte blanc cassé 001 avec arase impérativement horizontale, complétés par un grillage à condition que la hauteur totale (mur bahut et grillage) n'excède pas 1,80 m. Les piliers de portail devront également être de cette teinte.

L'entretien de ces « clôtures » sera effectué de la façon suivante :

Les haies nouvelles entre lots seront entretenues par les propriétaires riverains, chacun de leur côté.

L'entretien des arbres et des haies plantées sur les espaces communs sera effectué de la façon suivante :

Côté espaces communs : par l'association syndicale responsable des espaces communs du lotissement.

Côté domaine privé : par les acquéreurs des parcelles

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu en dehors des voies du lotissement. 2 place par logement à l'intérieur de la propriété et 1 place banalisée.

## ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute la surface du lot, déduction faite des emprises des bâtiments, annexes voie d'accès et stationnements extérieurs, devra être traitée en espace vert et aucunement bétonnée.

Un espace vert commun de type Espace vert est mis à la disposition de l'association.

## ARTICLE 14 – FUMEE, BRUIT, TRAITEMENT DES DECHETS

Est interdite la production de fumées épaisses, suies, poussières, odeurs, gaz toxiques ou corrosifs et d'une manière générale, toute émanation risquant de nuire à la santé, à la tranquillité du voisinage ou de polluer l'environnement.

ARTICLE 15 – RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Un emplacement pour containers sera mis en place à l'entrée du lotissement en accord avec la Mairie de CUTOLLI CORTICCHIATO en attendant le déploiement du porte à porte sur la commune, un emplacement pour containers individuel devra être prévu à l'entrée de chaque lot par chaque colotis.

jean stéphane silvy  
architecte d.e.s.a