

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



LOTISSEMENT DE
POGGIO ROSSO

PERMIS D'AMENAGER

JUIN 2009

Sommaire

Section 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL	4
1) Nature des constructions prohibées	4
2) Nature des constructions autorisées.....	4
3) Surface et forme des parcelles	5
Section 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	5
4) Accès et voirie	5
i) Accès et voirie	5
ii) Accès.....	5
iii) Voies principales.....	5
5) Desserte par les réseaux	5
i) Dispositions communes.....	5
ii) Eau potable.....	6
iii) Assainissement.....	6
iv) Evacuation des eaux pluviales.....	6
v) Electricité.....	6
vi) Téléphone.....	7
6) Implantation des constructions.....	7
i) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	7
ii) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle.....	7
iii) Implantation des autres constructions les unes ar rapport aux autres sur la même propriété.....	7
iv) Ablotissement.....	8
v) Implantation des piscines.....	8
7) Hauteur des constructions	8
8) Adaptation au sol	8
9) Aspect extérieur des constructions.....	9
i) Règle d'unité architecturale.....	9
ii) Volumes et silhouettes.....	9
iii) Percements.....	9
iv) Couverture.....	9
v) Nature des matériaux de façade	10

vi) Clôtures et accès privés.....	10
10) Obligation de réaliser des stationnements	11
11) Obligation de réaliser des espaces verts	11
12) Ordures ménagères.....	11
13) Débroussaillage	11
14) Servitudes.....	12
Section 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	13
15) Densité des constructions	13

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières imposées dans le lotissement.

Situation du lotissement et références cadastrales

Le lotissement est situé sur la Commune de ZONZA au lieu dit Pirelli. Il figure au plan cadastral rénové de la commune de Zonza aux parcelles : Section F n°1617 – 1102 – 961 – 30 sur une superficie de 3 ha 02 a et 81 ca.

Il s'agit d'un lotissement de 18 lots

Règlement national d'urbanisme :

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer au Règlement National d'Urbanisme et aux règles particulières ci-après :

Section 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

1) Nature des constructions prohibées

Le présent lotissement est réservé à l'habitation. Il est interdit d'édifier d'autres constructions que celles nécessaires à l'habitation.

En conséquence sont prohibées :

- Les ateliers, dépôts, entrepôts, remise, commerces, industries de toutes sortes.
- Les constructions provisoires ainsi que les volières, poulaillers, clapiers, étables.
- L'établissement de camping, village de toile, caravanning, Mobil home.

2) Nature des constructions autorisées

En plus des constructions à usage exclusif d'habitation sont autorisées, lorsque ceux-ci sont liés à une habitation, les locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale.

Chaque lot recevra une maison individuelle comportant un seul logement.

3) Surface et forme des parcelles

La surface et la forme des parcelles sont définies au plan parcellaire n°2.4

Il est bien spécifié que les surfaces indiquées sur les plans sont celles déterminées graphiquement.

Section 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

4) Accès et voirie

i) Accès et voirie

La voirie intérieure du lotissement sera réalisée par le lotisseur, suivant les dispositions figurant dans le programme des travaux, annexé au dossier.

ii) Accès

Par une aire de raccordement à la Route Nationale desservant le lieu-dit « Pirelli ». Un seul accès est prévu.

iii) Voies principales

La voirie sera privée et aura une emprise d'au moins 7,00 m, la chaussée proprement dite sera de 5,00 m bordée d'une part et d'autre d'un espace de 1,00 m.

Ces espaces seront destinés à recevoir pour partie des plantations, l'éclairage public et pour partie un trottoir et les réseaux de desserte. Les voiries intérieures resteront dans le domaine de la copropriété.

5) Desserte par les réseaux

i) Dispositions communes

En règle générale, aucun acquéreur de lot ne pourra s'opposer au passage sur son terrain des réseaux nécessaires au lotissement.

ii) Eau potable

Chaque lot sera raccordé au réseau interne du lotissement, lui-même raccordé au réseau public.

Une canalisation dessert tous les lots tel que cela figure sur le plan des réseaux. A la limite de chaque lot, sera situé un dispositif de fermeture et d'abri en prévision du compteur.

Chaque propriétaire devra utiliser les attentes prévues à cet effet. Les diamètre et nature de canalisation figurent aux plans et au programme des travaux joint au dossier.

En ce qui concerne la lutte contre les incendies ; des canalisations ou tous autres moyens équivalents devront être en état pour assurer la lutte contre les feux. Les moyens mis en œuvre dans le lotissement devront être conforme aux normes. Trois bornes incendie sont prévues dans le lotissement.

iii) Assainissement

Le lotissement est soumis dans toutes ses parties aux prescriptions des règlements sanitaires, tant communal que départemental.

Les bâtiments édifiés sur les lots devront se raccorder au réseau de tout à l'égout établi par le lotisseur.

Ce réseau sera lui-même raccordé au réseau public d'assainissement.

En ce qui concerne les eaux de piscine, les propriétaires devront orienter les eaux vers le réseau d'assainissement pluvial prévu.

iv) Evacuation des eaux pluviales

Les voies de dessertes sont bordées de larges espaces naturels, la pente de la chaussée est telle que les eaux de ruissellement s'évacuent vers ces espaces naturels. Chaque lot devra dans la mesure du possible rejeter ses eaux pluviales vers les voiries du lotissement assainies.

v) Electricité

Chaque lot est desservi par le réseau E.D.F.

Ce réseau est construit en souterrain.

vi) Téléphone

Un ensemble de fourreaux, de regards et de bornes conformes aux normes, permet le raccordement de chaque lot au réseau téléphonique.

6) Implantation des constructions

i) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation se fera dans les zones aedificandi prévues au plan parcellaire n°2.4.

En cas d'imprécision entre plans et relevés, les règles suivantes prévaudront :

Retrait par rapport aux limites sur voies du lotissement quatre mètres (4,0 m) minimum.

ii) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

L'implantation.

L'implantation se fera dans les zones aedificandi prévues au plan parcellaire n°2.4.

En cas d'imprécision.

En cas d'imprécision entre plan et relevés, les règles suivantes prévaudront :

- Retrait par rapport aux propriétés riveraines à quatre mètres (4,00 m) minimum.
- Retrait par rapport aux limites entre lots à quatre mètres (4,00 m).
- Retrait par rapport aux voiries à quatre mètres (4,00 m).

iii) Implantation des autres constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Chaque lot recevra une maison individuelle comportant un seul logement. Si cette maison est scindée en deux volumes, ces volumes seront reliés par des terrasses couvertes, ou cheminements couverts. Les annexes telles que celliers, garages, caves, etc.... seront intégrés aux volumes généraux et seront implantés dans la zone constructible.

Les pool House, abris de jardin auront une surface maximale de 20 m² et devront s'intégrer à la terrasse ou à la piscine.

iv) Ablotissement

L'ablotissement entre plusieurs parcelles sera autorisé mais, dans ce cas, la SHON constructible autorisée du nouveau lot ainsi créé sera la somme des SHON de chaque lot. La nouvelle zone aedificandi répondra alors aux règles énoncées en 6.2.2.

v) Implantation des piscines

Les piscines pourront être édifiées dans les zones aedificandi.

7) Hauteur des constructions

D'une manière générale, les rez-de-chaussée des constructions devront être de plain-pied par rapport à l'aval du terrain naturel.

La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à l'égout des couvertures, soit en toiture soit en terrasse, ne pourra pas dépasser un plan parallèle au terrain naturel situé six mètres au dessus de celui-ci pour l'ensemble des lots.

En aucun cas, il ne pourra être superposé deux niveaux sur un même plan vertical de façade (on considère niveau à partir d'une hauteur égale à 1,80 m.

La construction vue de l'aval du terrain ne devra pas présenter plus de deux niveaux y compris les sous-sols.

8) Adaptation au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris constructions annexes telles que garage ou remise, correspond à leur projection verticale au sol exception faite des éléments de modénature, des débords de toitures, des oriels et des balcons. Sont également exclus de l'emprise au sol les sous sols et les parties de constructions ayant au plus une hauteur égale à 0,60 m à compter du sol avant travaux. Le coefficient d'emprise au sol de la construction, y compris des bâtiments annexes tels que garages, ne doivent pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

Les villas prévues sur les parcelles du lotissement constitueront la toile de fond du paysage, et leur adaptation au sol devra être particulièrement recherchée.

Un relevé topographique et des coupes de terrassement du terrain devront être joints à la demande de permis de construire, afin de pouvoir apprécier

l'adaptation au sol du projet. A cet effet, tous talus ou excavation d'une hauteur supérieure à un mètre (1,00 m) sera traité en gradins successifs avec habillage végétal ou minéral. On entendra par terrain naturel, le terrain avant travaux.

9) Aspect extérieur des constructions

i) Règle d'unité architecturale.

L'unité architecturale de l'ensemble du projet est essentielle. Ceci implique le contrôle de l'aspect des constructions, de leur volume, de leur implantation, ainsi que des matériaux employés et de leur mise en œuvre.

Toutefois de convention expresse, ce contrôle n'implique aucune participation obligatoire aux travaux de construction et ne saurait en aucune manière engager la responsabilité du lotisseur ou de l'architecte conseil pour quelque cause que ce soit.

ii) Volumes et silhouettes.

Le volume bâti devra éviter tout aspect massif, à cet égard :

- 1) L'étage éventuel ne pourra pas être en même temps de surface égale et superposé au rez-de-chaussée,
- 2) Sa composition affirmera de préférence une dominante de lignes horizontales,
- 3) Les couvertures seront traitées par grands pans sans morcellement excessif. Un versant sera toujours présent côté mer,
- 4) Les volumes de tous édifices (souches, garde-corps, arase d'acrotère, découpe des faîtages, etc...) qui déterminent la silhouette du bâtiment, seront particulièrement étudiés et exprimés dans le projet.

iii) Percements.

Les percements seront organisés pour que le jeu des pleins et des vides délimite des rapports d'une bonne perception, en évitant un échantillonnage disparate des baies et des ouvertures sur une même façade.

La façade côté rue, comme la façade côté mer ou nature, seront traitées en façades principales tant par les percements qui les caractérisent que par les matériaux utilisés.

iv) Couverture

Les constructions peuvent être couvertes soit par un toit rampant en tuiles canal, soit partie en terrasse et partie par un toit en tuiles canal. Dans ce dernier cas, la partie en terrasse n'excèdera pas les deux tiers de la surface de couverture.

La pente des toits est fixée à 27% soit un peu plus de 15°.

Les tuiles de couleur rouge seront formellement interdites. Les panneaux solaires devront s'intégrer à la toiture

v) Nature des matériaux de façade

Les parements seront constitués pour partie par un enduit de ton dérivé des roches environnantes, à l'exclusion du blanc et des couleurs trop vives, pour partie en pierres du pays (granites) posé en opus incertum en revêtement conformément à l'aspect traditionnel de la région.

L'organisation des parties traitées en pierre et des parties traitées en enduit ne devra pas présenter un aspect simplement décoratif, mais participer à la composition en volume de la façade et du bâtiment à cet égard, au moins $\frac{1}{4}$ du développé des façades sera traité en pierre, et le passage du revêtement en pierre à l'enduit ne sera accepté que dans les angles rentrants des volumes bâtis, afin d'éviter toute apparence de placage superficiel.

L'apport de tâche de couleur sera réservé aux ouvrages de fermeture des baies (stores, volets). Les couleurs criardes seront proscrites.

Les garde-corps, les parties visibles de la charpente, les volets, peuvent être traités en bois conservés dans leur teinte naturelle ou peints (teinte pastel)

Les menuiseries peuvent être réalisées en bois conservé dans sa teinte naturelle ou peint (blanc ou teinte pastel uniquement) ou bien en aluminium.

vi) Clôtures et accès privés

Les clôtures seront autorisées. Elles ne seront pas obligatoires, sauf en bordure du domaine public où elles devront être réalisées en même temps que la construction.

En bordure du domaine public (voies, chemins piétonniers, espaces verts publics, etc...), les clôtures seront obligatoirement constituées par un muret en pierre du pays de 0,80 m à 1,20 m maximum de hauteur, sans chaperon en béton. Toute autre forme de clôture est interdite. Les portails seront en bois, en métal ou en aluminium, ils seront d'une expression simple, à l'exclusion des formes contournées en fer forgé ou similaire.

Entre lots, les clôtures seront en grillage de 1,20 m maximum de hauteur, doublé de part et d'autre d'une haie végétale. Chaque propriétaire de lot situé en amont de la voie devra mettre en place sur toute la largeur de l'accès, un caniveau de dimensions suffisantes à l'écoulement des eaux pluviales avec grille en fonte et ce, avant le début des travaux de terrassement et / ou construction.

10) Obligation de réaliser des stationnements

En plus de places de stationnement prévues en parties communes, les propriétaires devront réaliser des aires de stationnement en nombre suffisant eu égard à l'importance de la construction implantée sur le lot.

Le stationnement de tout véhicule sur les voies de desserte du lotissement, ainsi que sur les espaces communs, est formellement interdit.

11) Obligation de réaliser des espaces verts

Toutes les zones non revêtues par la chaussée seront aménagées en espaces verts.

Les jardins potagers à l'exclusion des vergers seront interdits, seuls des jardins d'agrément seront autorisés.

Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible. Outre l'obligation de remplacer un arbre abattu par un autre arbre, il est fait obligation pour chaque propriétaire d'aménager l'espace libre de son terrain, en ayant soin de conserver les essences naturelles, telles que les arbousiers, les myrtes ou les lentisques.

Les espaces verts non privatifs, les placettes aménagées, seront régulièrement entretenues et la charge en incombera à l'association des co-lotis.

12) Ordures ménagères

Des espaces et des abris seront construits pour permettre le regroupement des ordures ménagères, leur emplacement figure au plan de composition du lotissement.

13) Débroussaillage

Les terrains devront être régulièrement entretenus. Il est rappelé que le débroussaillage et l'élimination par le feu des produits du débroussaillage seront réglementés par différents arrêtés communaux et préfectoraux.

14) Servitudes

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'électricité, de télécommunication et éventuellement d'assainissement devant, pour des raisons techniques traverser leur lot et aux servitudes qui en résulteront.

Section 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**15) Densité des constructions**

COMMUNE DE ZONZA
 SAINTE LUCIE DE PORTO VECCHIO
 Lieu-dit « PIRELLI »

LOTISSEMENT DE « POGGIO ROSSO »Surface totale du terrain : 30 281 m²

Nombre de lots : 18

S.H.O.N. : 3 391 m²S.H.O.B. : 4 990 m²

N°lot	Surfaces	S.H.O.N. autorisée (m ²)	SHOB autorisée (m ²)	Hauteur autorisée	Destination
1	1849.2	277	408	6,0 m	Habitation
2	1507.8	226	333	6,0 m	Habitation
3	1128.0	169	249	6,0 m	Habitation
4	1302.6	195	287	6,0 m	Habitation
5	1129.2	169	249	6,0 m	Habitation
6	1224.0	184	271	6,0 m	Habitation
7	1131.3	170	250	6,0 m	Habitation
8	1133.7	170	250	6,0 m	Habitation
9	1032.9	155	228	6,0 m	Habitation
10	1049.3	157	231	6,0 m	Habitation
11	1077.0	162	238	6,0 m	Habitation
12	1258.0	189	278	6,0 m	Habitation
13	1256.2	188	277	6,0 m	Habitation
14	1317.9	198	291	6,0 m	Habitation
15	1608.1	241	354	6,0 m	Habitation
16	1242.7	186	274	6,0 m	Habitation
17	1160.7	174	256	6,0 m	Habitation
18	1209.6	181	266	6,0 m	Habitation
TOTAL	22 618,2	3391 m ²	4990 m ²		
E. Verts	2587				
Voirie	2616				
Sous TOTAL Lotis.	27 896				
Divers (Voirie com.)	2385				
TOTAL	30 281				

Le lotisseur

Fait, le 19 Mai 2009