

Commune de Lumio

## Lotissement « U CHIERCHIU »

### PRESENTATION



## SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET :

La commune de Lumio est située dans le département de la Haute-Corse, au sein de la microrégion de Balagne, au Nord-Ouest de l'île.

L'opération est desservie par le chemin communal « chjassu d'Occi », depuis la route territoriale n°30.

Elle concerne la parcelle cadastrée A 329, d'une superficie totale de 27 080m<sup>2</sup>. La superficie à aménager, intégrant l'élargissement de chemin communal existant, s'élève à 7 738 m<sup>2</sup>.

Le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement composé de 8 lots à bâtir. Chacun aura vocation à recevoir un à deux logements individuels.

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE :

Le terrain d'assiette est couvert par deux zones distinctes du PLU de Lumio : AUD et Nr.

L'opération ne concerne que la superficie du terrain comprise en zone AUD, soit 7 738m<sup>2</sup> (partie Sud-Est). De cette surface, sont déduits 1 107m<sup>2</sup> au bénéfice de la commune de Lumio (emplacement réservé n°35 – PLU). Le lotissement présente ainsi une surface totale de 6 631m<sup>2</sup>.

Ces superficies pourraient légèrement être corrigées au moment du recollement de l'opération, notamment en prenant en considération les besoins de la commune.

Les prescriptions du règlement du Plan Local d'Urbanisme, associées à cette zone, sont applicables à l'opération. Le règlement du lotissement apporte des précisions et complète certains articles en raison d'éléments propres au site.

## PHILOSOPHIE DE CONCEPTION :

Cette opération intègre une politique globale de revitalisation du village. Elle répond à un besoin immédiat, permettant à plusieurs familles de s'installer durablement à Lumio.

Le terrain naturel présentant une déclivité importante, l'organisation du lotissement est pensée de façon à optimiser le site et à en sécuriser l'accès et l'usage. Le projet s'intègre à la topographie du terrain. Les espaces de circulation et les espaces verts sont conçus pour offrir un environnement de vie qualitatif. L'opération respecte les enjeux environnementaux de la zone, maintient et traite les écoulements d'eaux pluviales et conserve un espace libre important. Elle est raccordée au réseau de voirie existant, sans l'encombrer ou occasionner une gêne pour les usagers.

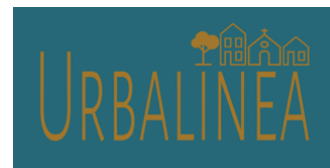
Le patrimoine rural est maintenu et valorisé : l'aghja existante au centre du lotissement est ceinturée d'un espace vert qui sera commun aux habitants du lotissement. L'opération impose la mise en œuvre d'un aménagement paysager de qualité et modère l'artificialisation des sols. Il permet de parfaitement maîtriser l'impact sur l'environnement, tout en permettant une densité bâtie cohérente sur des lots de superficies modérées.

Le nom donné au lotissement est « U CHIERCHIU » en référence au lieu-dit qui le reçoit.

Commune de Lumio

## Lotissement « U CHIERCHIU »

### PROGRAMME DES TRAVAUX



## ARTICLE 1 – GENERALITES

Le lotissement s'étend sur une superficie de 6 631m<sup>2</sup>, issue de la parcelle cadastrée A 329.

Le lotisseur s'engage à exécuter dans les règles de l'art les travaux décrits ci-après, conformément aux plans de voirie, de réseaux divers et aux prescriptions des services intéressés. Il assure les viabilités du programme désigné et est responsable de la bonne exécution et du bon entretien de la voirie, des réseaux et des espaces verts.

## ARTICLE 2 – VOIRIE ET SIGNALISATION

L'accès au lotissement se réalise via le « chjassu d'Occi ». Ce chemin fait l'objet de l'emplacement réservé n°35 au PLU de Lumio. Il est pris en considération pour l'élaboration du présent projet. Une superficie d'environ 1 107m<sup>2</sup> est cédée par le lotisseur, Monsieur Louis DE LA ROSSAT, à la commune de Lumio, en vue de l'élargissement et du prolongement de cette voie.

Par ailleurs, une voie interne au lotissement vient desservir les différents lots. Celle-ci sera composée ainsi :

- Une voie d'une largeur de 3 mètres, ouverte à une circulation à sens unique, raccorde le chemin communal inférieur. Elle est réalisée en enrobé et présente une légère pente de 2% en largeur Nord-Sud pour l'écoulement des eaux pluviales. Son emprise atteint 365m<sup>2</sup>.
- Une bande végétale d'infiltration, faisant office de « zone tampon » pour la récupération des eaux pluviales, longe la voie sur l'intégralité de son linéaire, en partie basse. Elle présente une largeur d'environ un mètre à laquelle s'ajoutent deux élargissements au niveau des issues de voirie. Ce cheminement non-imperméabilisé permet également une circulation piétonne en direction de l'espace de l'aghja, rendu commun. Son emprise totale est de 152m<sup>2</sup>.
- Le passage de la voie vers la bande d'infiltration se matérialise par une bordure en béton dont le type et la largeur seront définis au moment de la réalisation du chantier.

Préalablement à la réalisation de la voie, seront réalisées toutes les tranchées nécessaires à la mise en place des divers réseaux et raccordements des lots. Le remblaiement de ces tranchées sera assuré le plus sérieusement possible (humidification et compactage). Elles seront soumises à des pressions pour s'assurer de leur étanchéité après installation des conduits.

Les travaux seront réalisés selon les étapes suivantes :

- Décapage du terrain naturel ;
- Terrassements complémentaires pour confection du coffre de chaussée ;
- Compactage du fond de forme ;
- Remblais pour confection du coffre de chaussée ;
- Installation des réseaux secs et humides ;
- Réalisation de la voirie définitive après achèvement des travaux de construction ;

Un panneau d'identification du lotissement sera mis en place à l'entrée du lotissement.

### **ARTICLE 3 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

L'opération sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable desservant le terrain via le chemin communal (Cf. plan de réseaux).

Les canalisations constituant le réseau gravitaire principal seront disposées conformément au plan de réseaux joint à la demande du permis d'aménager, et aux potentielles prescriptions émises par les services compétents. Un réseau secondaire desservira chaque lot, avec regards de comptage. Au sein du lotissement, les branchements individuels sont à la charge des propriétaires.

### **ARTICLE 4 - ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

L'opération sera raccordée au réseau public d'assainissement desservant le terrain via le chemin communal (Cf. plan de réseaux).

Les canalisations constituant le réseau gravitaire principal seront disposées conformément au plan de réseaux joint à la demande du permis d'aménager, et aux potentielles prescriptions émises par les services compétents. Au sein du lotissement, les branchements individuels sont à la charge des propriétaires.

### **ARTICLE 5 – ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

Le lotissement sera raccordé au réseau public de distribution d'électricité desservant le terrain via le chemin communal (Cf. plan de réseaux).

Un réseau souterrain de basse tension sera mis en œuvre conformément au plan de réseaux joint à la demande du permis d'aménager, et aux potentielles prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal d'Électrification et d'Éclairage Public de Haute-Corse.

Au sein du lotissement, chaque lot sera équipé d'un coffret en limite de propriété. Les branchements individuels seront à la charge des propriétaires.

### **ARTICLE 6 – GESTION DES EAUX PLUVIALES**

La récupération des eaux pluviales reçues par la voirie sera assurée par le dévers de la chaussée qui les dirigera vers la bande d'infiltration décrite à l'article 2. Les eaux de pluies reçues par les toitures seront récupérées par les propriétaires sur l'emprise de chaque lot de façon à limiter leur évacuation vers les exutoires. Les dispositifs individuels à mettre en œuvre seront constitués de citernes ou de puisards d'infiltration, conformes aux normes en vigueur. Les bassins paysagers pourront être autorisés sous réserve de leur qualité paysagère et sans jamais pouvoir être alimentés par le réseau d'eau potable.

## **ARTICLE 7 – TELECOM**

Il est prévu un réseau souterrain par gaines et chambres de tirage pour permettre la desserte de toutes les constructions. Le lotissement sera relié au réseau existant (Cf. plan de réseaux).

Les travaux d'alimentation et de desserte du lotissement seront exécutés conformément au plan de réseaux joint à la demande du permis d'aménager, et aux potentielles prescriptions émises par les services compétents.

Chaque parcelle sera équipée d'un regard de branchement. Le câblage et le raccordement seront à la charge des concessionnaires.

## **ARTICLE 8 – LUTTE CONTRE L'INCENDIE**

Le lotissement bénéficiera de l'installation d'une borne incendie à proximité.

## **ARTICLE 9 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les arbres existants seront conservés au maximum et valorisés.

Commune de Lumio

Lotissement « U CHIERCHIU »

REGLEMENT



## **DISPOSITIONS GENERALES - OBJET DU REGLEMENT**

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des lots ci-dessous désignés, tels qu'ils sont décrits par ailleurs aux plans de composition, de voirie et de réseaux du projet de lotissement déposé.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé « U CHIERCHIU » situé sur la Commune de Lumio, parcelle cadastrée A 329 , tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

Il s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé qui détiennent ou occupent tout ou partie du lotissement. Il est impérativement rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location par voie de reproduction intégrale.

Toute construction de quelque nature que ce soit est subordonnée à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, délivrée dans le respect des dispositions du présent règlement et de toutes les autres prescriptions réglementaires en vigueur.

La superficie des lots pourrait légèrement être modifiée après bornage définitif. Les emprises au sol et surfaces de plancher attribuées resteront inchangées.

### **ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS**

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, garages, carport, piscine).

Chaque lot pourra recevoir au maximum deux logements.

Les abris de jardins ne pourront excéder 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La surface de bassin des piscines est limitée à 25m<sup>2</sup>.

Les constructions qui ne seraient pas soumises à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme devront se conformer au présent règlement et en respecter l'ensemble des dispositions.

### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Toute autre occupation ou utilisation du sol non indiquée dans l'article 1 est interdite.

### **ARTICLE 3 – DETERMINATION DES LOTS ET POSSIBILITE D'ABLOTISSEMENT**

La surface et la forme des lots à bâtir est déterminée au plan de composition. Ils pourront faire l'objet de modifications mineures après bornage définitif. Celles-ci seront retranscrites sur un plan de recollement.

Les lots ne pourront faire l'objet d'aucune division donnant lieu à de nouveaux droits à bâtir.

Les ablotissements (réunion de plusieurs lots contigus) sont autorisés. Dans ce cas, ces lots seront considérés comme n'en formant qu'un seul au regard des règles de prospects. Les surfaces d'emprise au sol et de plancher autorisées seront cumulées.



## ARTICLE 4 – CONSTRUCTIBILITE DES LOTS – EMPRISE AU SOL ET SURFACES DE PLANCHER

Afin de garantir la préservation des espaces les plus boisés et/ou d'arbres exceptionnels tout en évitant un alignement des constructions désorganisé, des zones aedificandi sont imposées au plan de composition.

Conformément à l'article AUD.9 du Plan Local d'Urbanisme de Lumio, l'emprise au sol est limitée à 35% pour les opérations d'habitat groupé, soit 2 320m<sup>2</sup>.

La réglementation de l'emprise au sol, incluse au tableau suivant, garantit une part conséquente aux jardins et passages aménagés.

La surface de plancher maximale atteint 1 680m<sup>2</sup> sur l'ensemble des 8 lots. Elle est répartie selon le tableau suivant.

Numéro de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol autorisée (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher autorisée (m <sup>2</sup> )
1	620	270	230
2	620	270	230
3	884	320	270
4	884	320	270
5	601	270	230
6	601	270	230
7	816	300	250
8	816	300	250

## ARTICLE 5 – ACCES ET VOIRIE

L'accès au lotissement se fait exclusivement par la voie communale nouvellement créée.

Chaque lot disposera d'un accès direct et unique : depuis la voie interne pour les lots 1 à 6 et depuis la voie communale pour les lots 7 et 8.

## ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction devra obligatoirement être raccordée en souterrain aux réseaux publics de distribution d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication, via les branchements mis en place en bordure de chaque lot.

## ARTICLE 7 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales reçues par les toitures et autres espaces imperméabilisés seront redirigées sur chaque lot vers des dispositifs favorisant leur infiltration, de façon à limiter leur évacuation vers les exutoires. Les dispositifs individuels à mettre en œuvre seront constitués de citernes ou de puisards d'infiltration, conformes aux normes en vigueur. Les bassins paysagers pourront être autorisés sous réserve de leur qualité paysagère et sans jamais pouvoir être alimentés par le réseau d'eau potable. Tout rejet d'eaux pluviales dans le collecteur d'eaux usées est rigoureusement interdit.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction devra être implantée conformément au plan de composition et de voirie du dossier de lotir.

Conformément à l'article AUD.6 du Plan Local d'Urbanisme de Lumio, une distance minimale de 6 mètres devra être respectée entre les constructions et l'axe du chemin communal.

La distance à respecter par rapport à l'alignement de la voie interne au lotissement est de :

- 3 mètres pour les lots 1 à 6
- 4 mètres pour les lots 7 et 8

## ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée conformément au plan de composition et de voirie du dossier de lotir. Des zones aedificandi sont imposées pour garantir à l'ensemble des acquéreurs une qualité de vie optimale.

### Implantation des constructions par rapport aux limites externes du lotissement :

L'article AUD.7 du Plan Local d'Urbanisme de Lumio dispose que les constructions doivent être implantées de préférence en limites séparatives sur un ou deux côtés afin de favoriser la mitoyenneté du bâti. Dans le cas contraire, une distance minimale de 3 mètres doit être respectée.

Pour les piscines, une distance minimale de 3 mètres est imposée.

### Implantation des constructions par rapport aux limites entre lots :

Seules les constructions jointives pourront être édifiées sur les limites de propriété (mitoyenneté autorisée). Dans le cas contraire une distance minimale de 3 mètres sera respectée.

## ARTICLE 10 – IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS DISTINCTES SUR UN MEME LOT

Conformément à l'article AUD.8, « sauf pour le cas des piscines prévues à une distance maximale de 10 mètres par rapport à la construction principale, les constructions s'implantent en continuité par tranches de 20 à 30 mètres de façade. Une discontinuité entre les constructions est à prévoir tous les 20 à 30 mètres de façade, d'une largeur de 3,5 mètres minimum ».

## ARTICLE 11 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou excavé, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues). La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Pour les constructions réalisées sur deux niveaux, cette hauteur ne peut excéder 7 mètres pour les toits-terrasses et 6,5 mètres pour les toitures traditionnelles.

Les bâtiments et volumes en rez-de-chaussée ne pourront excéder 5 mètres pour les toits-terrasses et 4,5 mètres pour les toitures traditionnelles.

Les vides-sanitaires sont limités à 1,5 mètres de hauteur.

## ARTICLE 12 – ARCHITECTURE ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et à leurs paysages. Elles doivent constituer un ensemble harmonieux et esthétique. Conçues en volumes simples, elles s'adapteront au site.

Il sera nécessaire de se référer à l'article AUD.11 du règlement du PLU de Lumio et de se conformer à l'ensemble de ses dispositions. Les règles suivantes s'ajoutent à ces dernières :

- Les toits-terrasses accessibles ne sont admis qu'en toiture des volumes en RDC lorsqu'ils sont édifiés en retrait de volumes supérieurs (terrasses en accès direct depuis l'étage). Elles seront couvertes de carreaux de terre-cuite, d'un dallage en pierre ou de bois.
- Dans le cas de bassins semi-enterrés, la maçonnerie apparente sera doublée de pierres locales.
- Les piscines hors-sols sont interdites.

## ARTICLE 13 – CLOTURES ET SOUTÈNEMENTS

Les clôtures doivent être constituées de murs de pierres locales d'une épaisseur minimale de 40 cm et/ou de haies variées d'essences locales. Les haies pourront être doublées de grillages métalliques discrets dont la hauteur ne pourra excéder 1,20 mètres. Les grillages industriels, simple torsion et les clôtures plastifiées sont interdits.

Les portails seront de couleur identique aux menuiseries extérieures des constructions. Les piliers maçonnés présentent une hauteur égale ou supérieure à la clôture à laquelle ils se rattachent.

En cas de réalisations de murs de soutènement, ils ne pourront excéder 3 mètres de hauteur (conformément à l'article AUD.11.1.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Lumio) et seront obligatoirement réalisés en pierres sèches ou en pierre de taille, sur une largeur minimale de 40 centimètres. Les drainages des eaux de pluies sera pris en considération. Une étude structure sera jointe aux demandes de permis de construire pour les murs de soutènement dépassant 1,50 mètres.

## **ARTICLE 14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les véhicules devront stationner sur l’emprise de chaque lot. Il sera nécessaire d’aménager une place par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d’une place par logement, conformément à l’article AUD.12 du règlement du Plan Local d’Urbanisme de Lumio.

Les places de stationnement non-closes et/ou non-couvertes seront matérialisées sur les plans de masse dans le cadre des demandes de permis de construire. Leur revêtement sera précisé et ne pourra en aucun cas être imperméabilisé.

Dans le cas d’une activité libérale exercée à domicile, les aires de stationnement nécessaires à l’activité seront impérativement aménagées sur l’emprise du lot concerné, en complément de celles imposées par le logement.

## **ARTICLE 15 – PLANTATIONS ET AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVATIFS**

Les propriétaires ou occupants des lots devront traiter en espaces verts les surfaces privatives non utilisées pour la construction ou le stationnement, à hauteur de 40% de la superficie de leurs terrains au minimum (supérieures à l’article AUD.9 du règlement du Plan Local d’Urbanisme de Lumio fixant le minimum à 30%).

Les jardins seront plantés d’essences locales et/ou de vergers. Les arbres existants sur les lots, à l’exception de ceux situés à l’emplacement de la construction, devront être conservés. Les plantations seront d’essences locales ou de vergers.

Des terrasses pourront être aménagées. Elles seront impérativement dallées, pavées, ou réalisées en bois afin de préserver une capacité maximale d’absorption des eaux de pluie (conformément à l’article AUD.11.1.2 du règlement du Plan Local d’Urbanisme de Lumio). Les terrasses en béton brut sont interdites.

Les aires privatives de circulation et de stationnement seront laissées perméables, traitées le plus naturellement possible, afin de ne pas augmenter le ruissèlement des eaux pluviales (revêtement alvéolé de type Evergreen conseillé). En cas de réalisation de terrasses, elles seront dalées, pavées ou réalisées sur plots.

## **ARTICLE 16 – ORDURES MENAGERES**

Elles seront récoltées au porte à porte, à l’entrée de chaque lot. Les acquéreurs devront impérativement s’équiper de bacs de tri. Ceux-ci seront conservés sur les terrains privés et disposés sur les trottoirs exclusivement les jours de collecte.

Commune de Lumio

## Lotissement « U CHIERCHIU »

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR A CONSTITUER  
UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS



Je soussigné Monsieur Louis DE LA ROSSAT,

Propriétaire et lotisseur de la parcelles cadastrée A 329 sur la commune de Lumio (2B).

M'engage en application de l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme :

- à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs du lotissement « U CHIERCHIU », jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.
- à provoquer la réunion d'une assemblée de cette association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots, ou au plus tard dans l'année, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association, désigné lors de cette assemblée.

A Lumio, le