

*Département de Haute-Corse*

# Commune de BASTIA

*Lieu-dit « Recipello »*

Lotissement « Le Villayet »

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT A DESTINATION D'HABITATION**

**P.A. 10**



**GEOMETRE - EXPERT :**  
**SARL VINCENTI - VACHER**  
1615, avenue de Borgo  
BP 28  
20290 BORGIO

Mai 2023

**MAITRE D'OUVRAGE :**  
Indivision FOUQUET / MAMELLI

21032-0609

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1 : OBJET ET COMMUNICATION DU REGLEMENT	2
ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
ARTICLE 3 : REPARTITION DES TERRAINS	3
ARTICLE 4 : SUPERFICIES DES LOTS	4
<b>SECTION II : SERVITUDES</b>	<b>4</b>
ARTICLE 5 : SERVITUDES DE PASSAGE	4
ARTICLE 6 : SERVITUDES GENERALES D'URBANISME	5
ARTICLE 7 : INSTALLATIONS SANITAIRES – EAU – ASSAINISSEMENT	5
<b>SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>5</b>
ARTICLE 8 : INTERDICTIONS	5
ARTICLE 9 : RESEAUX DIVERS	5
ARTICLE 10 : EAUX PLUVIALES	6
<b>SECTION V : REGLES DE CONSTRUCTION</b>	<b>6</b>
ARTICLE 11 : REGLES GENERALES	6
ARTICLE 12 : PERMIS DE CONSTRUIRE	7
ARTICLE 13 : CARACTERE GENERAL DES CONSTRUCTIONS	7
<b>SECTION VI : EQUIPEMENT</b>	<b>9</b>
ARTICLE 14 : VOIRIE	9
ARTICLE 15 : CANALISATIONS – BRANCHEMENTS	10

## SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 : Objet et communication du règlement

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement.

Conformément à l'article R. 442-6 du Code de l'urbanisme, le présent règlement de lotissement complète les règles d'urbanisme contenues dans le règlement du PLU de la commune de Bastia.

Les règles du présent règlement s'imposent à toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable) portant sur un des lots du lotissement.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme devra en outre respecter les règles du règlement du PLU de la commune de Bastia, conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme.

Les règles du règlement du PLU de la commune de Bastia applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme seront celles en vigueur à la date où ces demandes seront présentées.

Il est toutefois précisé qu'en application de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme, « *le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement ...* ».

En application des dispositions de l'article L. 442-7 du Code de l'urbanisme, le présent règlement doit être remis aux acquéreurs des lots lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente et doit leur avoir été communiqué préalablement.

Les travaux qui seront réalisés par l'aménageur pour viabiliser le Lotissement « Le Villayet », sous réserve de modifications ou additions qui pourraient être apportées par Monsieur le Maire lors de l'approbation du projet de lotissement, seront conformes aux plans annexés à la demande de permis d'aménager, établis le **date dépôt PA** par le Cabinet VINCENTI-VACHER sous la référence dossier 21032-0609, savoir :

- Pièce PA4 : Plan de composition,
- Pièces PA5-1 initial et projeté : Coupe A-A',
- Pièces PA5-2 initial et projeté : Coupe B-B',
- Pièce PA8 : Programme des travaux,
- Pièce PA8-1 : Schéma de principe Voirie – Eaux pluviales,

- Pièce PA8-2 : Schéma de principe Eau potable – Electricité – Télécom,
- Pièce PA9 : Hypothèse d'implantation des bâtiments et situation des coupes (Pièces PA5-1 et PA5-2 susmentionnées),
- Pièce PA10 : Règlement.

Les plans d'exécution seront établis par le maître d'œuvre après obtention de l'arrêté du permis d'aménager et pourront comporter des modifications qui ne devront pas remettre en cause les caractéristiques du projet.

Les entreprises devront prendre contact avec les services concessionnaires concernés en amont des travaux.

### Article 2 : Champ d'application territorial

Le terrain loti est cadastré au plan de la commune de Bastia, lieu-dit Recipello, section AL numéros 85, 86, 87 et 91 en parties, pour une contenance de 15606m<sup>2</sup> et confronte :

- de l'Est, le reliquat de la parcelle AL91 et un ancien chemin communal ;
- du Nord, la parcelle AL90 et le reliquat de la parcelle AL87;
- du Sud, les parcelles AL257 à AL260 et AL266 ;
- de l'Ouest, le reliquat de la parcelle AL87 destiné à être incorporé dans le domaine public en vue de l'élargissement de la voie communale.

### Article 3 : Répartition des terrains

Le lotissement a une superficie totale de 15606 mètres carrés.

Les terrains réservés pour des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, tels que répartis par le projet architectural, paysager et environnemental joint à la demande de permis d'aménager, se décomposent de la manière suivante :

- espaces communs : les espaces communs comprennent la voie, le passage piétonnier pour l'entretien des espaces verts, les espaces verts, l'entrée qui comprend l'espace affecté aux boîtes aux lettres, le local de collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires de lots et le bassin de rétention des eaux pluviales ;
- équipements communs : les réseaux situés en superstructure (éclairage, etc.) ou en tréfonds (canalisation, réseaux câblés, etc.), qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires de lots ;
- terrains privatifs : les terrains privatifs sont destinés à la construction et comprennent les lots numérotés de 1 à 9.

#### Article 4 : Superficies des lots

LOTS	SURFACES en m <sup>2</sup>
1	1012
2	1030
3	1094
4	1059
5	1000
6	1338
7	1605
8	1470
9	1091
VOIRIE	1044
ESPACES VERTS	3863
<b>TOTAL</b>	<b>15606</b>

La superficie réelle est celle qui sera indiquée sur les plans de vente de chaque lot. Les plans de vente seront produits après achèvement des travaux de voirie et réseaux divers et bornage des lots sur le terrain. **Les contenances portées sur le plan de composition et dans le présent tableau sont susceptibles de variations mineures consécutives aux travaux de bornage des lots.**

En ce qui concerne le bornage des lots : chaque acquéreur sera responsable des bornes définissant ses limites de propriété. En cas de disparition de celles-ci il mandatera un géomètre-expert à ses frais pour les réimplanter.

De même, et avant la vente, l'acquéreur pourra s'il le souhaite faire vérifier la délimitation de son lot par le géomètre-expert de son choix. Après la vente, aucune réclamation ne pourra être faite.

La subdivision de lots est interdite.

## SECTION II : SERVITUDES

#### Article 5 : Servitudes de passage

Les colotis supporteront l'établissement ou le maintien sur leur terrain ou construction, sans indemnité ni recours, de tous signes indicateurs de voies, fils et canalisations nécessaires aux communications et au transport d'énergie électrique ou autres et à l'écoulements des eaux pluviales (cf. pièces susmentionnées).

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage et au travail des agents des services assurant la distribution de l'eau, de l'électricité, du téléphone et au personnel chargé de l'entretien des canalisations d'écoulement des eaux pluviales et du bassin de rétention.

### Article 6 : Servitudes générales d'urbanisme

6.01. Il est interdit, sur toute l'étendue du lotissement, d'installer des établissements classés à la nomenclature arrêtée par la loi du 19 décembre 1917, modifiée et complétée par la loi du 22 avril 1922, relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes.

6.02. Il est formellement interdit de faire construire des bâtiments pour tous autres usages que ceux de maison d'habitation résidentielle. Ces bâtiments devront être édifiés en conformité avec les dispositions du projet de lotissement.

6.03. La demande de permis de construire précisera les travaux d'aménagement à réaliser par l'acquéreur et les espaces libres à l'intérieur du lot.

### Article 7 : Installations sanitaires – Eau – Assainissement

7.01. Les installations sanitaires des logements devront répondre aux exigences des règlements en vigueur.

7.02. Les constructions devront être branchées obligatoirement au réseau d'adduction d'eau potable dans les conditions prévues par les règlements en vigueur sur la Commune et en utilisant les branchements amorcés à cet effet.

7.03. Le lotissement n'étant pas techniquement raccordable en gravitaire au réseau d'assainissement collectif de la commune, chaque acquéreur de lot devra individuellement mettre en place, à sa charge, un système d'assainissement autonome de type fosse septique.

## **SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### Article 8 : Interdictions

Sont interdits les constructions, ouvrages et installations autres que les bâtiments destinés à l'usage exclusif d'habitation et leurs annexes.

En particulier, il est formellement interdit d'édifier des locaux ou de les transformer à usage commercial ou industriel, de bureaux usages professionnels ou associatifs et pour faire de la location de meublé.

### Article 9 : Réseaux divers

Les colotis devront se raccorder aux différents réseaux en utilisant exclusivement les branchements amorcés dans la niche prévue à cet effet par le

lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants.

Chaque acquéreur devra tenir compte de l'implantation des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation de sa construction en conséquence. Le raccordement devra obligatoirement se faire au niveau des réseaux arrivant dans la niche prévue à cet effet. La niche et les coffrets techniques ne pourront pas être déplacés à un autre point du muret.

#### Article 10 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées communes créées (ex : voirie) seront recueillies au moyen d'un réseau de grilles avaloir. Une fois collectées, les eaux seront dirigées vers le bassin de rétention. La chaussée sera profilée afin de diriger naturellement les eaux pluviales vers les grilles avaloir du lotissement. Ce dispositif permettra d'absorber une grande partie de ces eaux pour des pluies de faibles et moyennes intensité.

Les lots 4 et 5 n'étant pas raccordables gravitairement au réseau pluvial, les acquéreurs devront installer à leur charge sur leurs parcelles des cuves de stockage d'eau de pluies d'un volume de 3m<sup>3</sup>. Ces stockages individuels permettront par exemple l'arrosage des jardins.

Les acquéreurs des lots devront maintenir le principe de ces écoulements naturels et ne devront pas canaliser les eaux de pluies en un point pour les rejeter vers les parcelles en aval. Il est, en ce sens, interdit de modifier la disposition naturelle des lieux, par exemple par l'établissement d'une buse pour diriger les eaux de ruissellement vers le fonds voisin situé en contre-bas.

## SECTION V : REGLES DE CONSTRUCTION

#### Article 11 : Règles générales

11.01. Le présent règlement de construction a pour but de préciser les caractéristiques extérieures et l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect agréable et de garantir par-là, l'agrément de ses habitants.

11.02. Les lotisseurs et acquéreurs sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et notamment aux règlements et plans d'urbanisme de la commune.

11.03. Tout acquéreur d'un ou plusieurs lots accepte leur forme et leur contenance et déclare bien connaître le tracé général des voies et servitudes de passage existantes ou projetées desservants les lots (servitude de passage pour assainissement, électricité ou autres).

11.04. Les acquéreurs des lots devront édifier une maison d'habitation conforme aux normes du présent règlement.

11.05. Tout acquéreur prend le ou les lots vendus, dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison du dit état.

11.06. Les constructions devront être implantées dans les zones aedificandi présentées sur la pièce PA4 susmentionnée. De plus, les constructeurs devront respecter la position des arbres à conserver sur les parcelles. Les arbres qui seront déplacés à l'intérieur du lotissement, par le lotisseur, sont indiqués sur la pièce PA4 susmentionnée.

#### Article 12 : Permis de construire

12.01. Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le Permis de Construire exigé par les textes en vigueur.

12.02. Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions quelles qu'en soient la nature ou l'importance sont soumises à l'obligation du Permis de Construire.

#### Article 13 : Caractère général des constructions

13.01. Aspect extérieur :

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation et des annexes doivent être exécutées en fonction des circonstances locales, en ardoise naturelles ou en tuiles vieilles.

Les enduits seront de teinte tuf. L'emploi de couleurs criardes est interdit. Le bois de type IPE pourra être utilisé en façade. Les lames seront posées verticalement.

Les menuiseries extérieures seront de teinte foncée ou gris anthracite. Les pergolas devront être de la même teinte que les menuiseries. Les tons des menuiseries ou de tout autre matériau utilisé pour les ouvertures doivent s'accorder au cadre environnant et être dénués d'agressivité.

Les terrasses seront habillées de bois type IPE ou revêtues d'un revêtement de pierres locales.



Les piscines seront en béton avec enduit de même teinte que la maison et si possible enterrées.

Les accès véhicules à l'intérieur des lots seront tous perméables, carrossables de teinte tuf foncé. Au niveau des entrées des lots seront mises en œuvre des semelles en béton franchissables permettant le passage des véhicules et des portails en structure aluminium seront mis en œuvre. Ces portails recevront des lames de bois de 14cm de largeur, espacés de 2cm et posés verticalement. Ces lames seront posées sur la structure vers le côté route du lotissement. Ces portails auront une hauteur de 1.70m. Une réservation sera prévue pour le branchement d'un visiophone. Ce dernier pourra être installé aux frais du propriétaire du lot.

#### 13.02. Hauteur des bâtiments :

Les constructions sur les lots 4, 5 et 6 ne pourront excéder une hauteur de 7m à l'égout de toiture, soit élevées s'un simple rez-de-chaussée, afin de ne pas cacher la vue aux lots 1, 2, 3, 8 et 9 qui sont situés un peu en contrebas et qui pourront eux recevoir des constructions en R+1.

#### 13.03. Espaces privatifs libres :

Il est interdit d'abattre les arbres remarquables situés sur les lots comme indiqué aux plans susmentionnés.

#### 13.04. Les clôtures :

##### ° Entre les lots et la voirie du lotissement

Entre la voirie et les lots seront mises en œuvre des murets en pierres du Nebbio de 50cm d'épaisseur et d'une hauteur de 80cm. Ces murets seront réhaussés d'une clôture en rondins de bois de diamètre 8cm et de hauteur 1.00m. Ils seront espacés de 10cm. La pose de niches à compteurs est prévue en bordure des parties communes, incorporées au muret de clôture comme indiqué dans la pièce PA8-2 susmentionnée.

##### ° Entre les lots

Les clôtures entre lots seront mises en place et seront constituées d'un grillage de couleur verte d'une hauteur de 1.00m.

##### ° Entre le chemin piéton d'entretien et les lots 4 à 7

La clôture séparant le chemin piéton d'entretien en terre battue situé au Nord-Est des lots 4, 5, 6, 7 sera mise en œuvre. Cette clôture sera composée de panneaux rigides de couleur verte d'une hauteur de 1.00m minimum.

##### ° En limite avec la voie communale située à l'Ouest du projet

Le mur existant côté rue sera réhaussé avec une clôture en rondins de bois de diamètre 8cm et espacés de 10cm. La hauteur finie du mur + clôture sera de 1.80m env.

### 13.05. Espace entrée du lotissement :

Le portail d'entrée du lotissement sera composé d'une structure aluminium, recevant des lames de bois de 14cm de largeur, espacées de 2cm et posées verticalement. Ces lames seront posées des deux côtés de la structure. La hauteur du portail sera de 1.70m. Son ouverture sera coulissante sur un rail. Un portillon de même conception et de même hauteur que le portail sera mis en place. Leur ouverture sera actionnée automatiquement au moyen d'un interphone Intratone ou équivalent.

Un emplacement commun pour recevoir l'ensemble des boîtes aux lettres des 9 lots sera prévu à l'entrée du lotissement. Cet espace sera aménagé, encastré dans le mur entre le portail et le portillon avec un accès double face. Une niche pour recevoir les coffrets techniques des réseaux communs à l'Association Syndicale Libre sera prévue près du portail d'entrée et des boîtes aux lettres.

Une bordure de type A2 franchissable sera mise en œuvre au niveau de l'interface voie du lotissement / voie communale afin que les eaux de la voie communale ne puissent pas ruisseler sur la voirie du lotissement.

Un point de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif sera aménagé à l'entrée du lotissement, avant le portail et donc accessible depuis la voie publique. Il permettra d'accueillir 4 bacs de 660L et 1 bac de 240L. Une zone plane sera aménagée entre le local et la voie publique afin de pouvoir manœuvrer et charger les conteneurs. Les eaux de pluies seront dirigées par une pente naturelle vers la grille avaloir située à l'entrée du lotissement.

Le local présentera un point d'eau et un éclairage à déclenchement automatique relié à l'alimentation électrique des candélabres du lotissement. Le coffret technique sera intégré dans une niche prévue à cet effet à côté du portail d'entrée du lotissement. Le sol ainsi que les murs du local jusqu'à une hauteur de 1.40m seront revêtus d'un enduit lessivable. La porte d'accès aura une largeur de 1.20m. L'extérieur sera revêtu de pierres mises en œuvre de la même manière que les murs de clôture du lotissement. Une couverture en tuiles vieilles ou ardoises naturelles viendra coiffer le local.

## SECTION VI : EQUIPEMENT

### Article 14 : Voirie

14.01. Le lotissement trouve son accès depuis la voie communale nommée « Chemin du Villayet » située à l'Ouest du projet. La voie interne créée à double sens desservira les lots 1, 2, 4 à 9. Le lot 3 aura un accès direct et indépendant depuis la voie communale précitée.

La voie du lotissement est une partie commune constituée d'une chaussée de 6m de large et de 150mL environ.

Article 15 : Canalisations – Branchements

15.01. Les réseaux d'adduction d'eau potable, télécom et d'électricité emprunteront la voie du lotissement sauf exception notamment pour une partie du réseau d'eaux pluviales qui cheminera sur les lots 2, 3 et 7. (Cf. plans susmentionnés).

15.02. Afin d'éviter une détérioration des voies, les branchements particuliers aux réseaux d'adduction d'eau potable, eaux pluviales, télécom et d'électricité seront aménagés par le lotisseur jusqu'à la niche prévue à cet effet sur le muret de clôture du lot ou à l'intérieur de chaque lot.

Fait à ....., le.....