

LOTISSEMENT ORTIBARZO

REGLEMENT LOTISSEMENT

Aménagement de trois terrains en vue de la création de 1 lotissement

Adresse du projet :
Lieudit ORTIBARZO
20137 Porto Vecchio
C713 ET C674 ET C1947

Aménageur :
ORTIBARZO
TRINIT ALBA 75
Trinité
20137 Porto Vecchio

Architecte :
PINELLI
20137 Porto Vecchio

TITRE I : PRÉAMBULE – GÉNÉRALITÉS - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et obligations des acquéreurs des terrains (LOTS) dans le lotissement situé sur la commune de PORTO-VECCHIO, au lieu-dit : ORTIBARZO.

Ce règlement est opposable non seulement aux acquéreurs, mais aussi à leurs héritiers, ayant-droit, et cessionnaires à quelques titres que ce soit. Il doit être mentionné dans les actes de vente, de cession, de mutation de droit, et un exemplaire devra être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou locations successives.

Le lotisseur procédera à la vente des lots et à l'exécution des travaux de voirie, d'aménagement communs et de réseaux divers. Il pourra déléguer ses pouvoirs. Une fois terminés, ces ouvrages pourront être remis à la commune. Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter les conditions prévues au présent règlement du lotissement.

De plus, ce règlement a pour objet de fixer les règles ou servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être mentionné dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive. Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 1 : SITUATION DU LOTISSEMENT, RÉFÉRENCES CADASTRALES

Le présent lotissement est situé sur le territoire de la commune de PORTO VECCHIO. Les références cadastrales de la propriété servant d'assiette à ce lotissement sont les suivantes : Section C sous les numéros 674, 713 et 1947 pour une superficie totale de 29618 m².

ARTICLE 2 : ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ

ORTIBARZO, situé au Trinit Alba 75, Trinité 20137 Porto-Vecchio, est le lotisseur de ce projet composé d'un lotissement de 10 lots à bâtir + 1 lot Voirie et 2 lots espaces verts.

ARTICLE 3 : DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

Le présent projet comprend : 1 lotissement de 10 lots destinés à la construction de maisons d'habitation. Il y a aussi deux espaces verts et 1 voirie et une zone non utilisée de 250 m²

LOTISSEMENT :

Désignation des Lots	Surface en m ² des Lots	Emprise au sol maximale envisagée 35%
LOT 1	1382.56	483.89
LOT 2	2125.07	743.77
LOT 3	1734.10	606.93
LOT 4	1736.20	607.67
LOT 5	1724.90	603.72
LOT 6	1482.38	518.83
LOT 7	1525.81	534.03
LOT 8	1762.47	616.86
LOT 9	1771.09	619.88
LOT 10	2105.61	736.96
TOTAL :	17350.19	6072.56

*Les espaces verts, techniques et la voirie occuperont 12267.81 m²

Les données exprimées sur le plan susmentionné sont approximatives et pourraient être sujettes à des ajustements mineurs pour des raisons techniques durant la réalisation des travaux. Cependant, ces ajustements mineurs ne seront, en aucun cas, considérés comme des altérations des présents lotissements ou leur pièces justificatives

ARTICLE 4 : RÉGLEMENTATION RNU – RÉALISATION DU LOTISSEMENT

La commune de Porto-Vecchio ne disposant pas de PLU, elle doit donc se conformer au RNU (Règlement national d'urbanisme). Le lotissement respectera également la charte architecturale de Porto-Vecchio (fournie en pièce jointe). La réalisation du lotissement est envisagée en une seule tranche de travaux si possible, comprenant tous les équipements nécessaires à la desserte des lots.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES – MODIFICATIONS

Les adaptations mineures ou les dispositions de détail sans préjudice pour les autres co-lotis sont possibles sans modification du règlement (rectification de limite entre deux lots, échange de bande de terrains contigus). Les lots sont définis au plan de composition PA4. Les superficies seront définitives après bornage et arpentage. Dans le cadre d'une demande de modification majeure du ou des lotissements, si la surface ou la configuration d'un lot est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des lots ou parcelles voisines, la demande de modification du lotissement peut être refusée ou subordonnée à un remembrement préalable.

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À L'UTILISATION ET L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 6 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS - INTERDICTION

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons individuelles, à usage d'habitation. Les sièges de sociétés ou les domiciliations de société pour le registre du commerce pourront être établis dans les logements individuels. Par contre, sont interdites toutes activités commerciales, industrielles ou artisanales qu'il s'agisse de fabrication ou de vente. Sur un lot, sera autorisé au maximum 2 logements.

ARTICLES 7 ET 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones d'implantation aedificandi obligatoires figurant sur le plan de composition PA4. D'une manière générale, lors de la réalisation des travaux de construction sur les lots, les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires afin de ne pas déstabiliser les voiries de l'opération.

Les constructions seront donc implantées à 4 m des limites de propriétés, et à 5 m de la voirie du lotissement.

Les locaux annexes (pool house, stockage bois, local technique de la piscine, garage avec une hauteur maximale de 3,00 m...) pourront être implantés en limite de propriétés.

Les garages seront attenants si possible à la construction principale. Les piscines seront implantées dans la zone AED (voir plan PA4).

Conformément à la charte architecturale de Porto-Vecchio.

ARTICLE 9 : EMPRISE DES SOLS DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est réglementée sur ce projet de lotissement. Ainsi, tout élément de plus de 0,60 m du sol naturel constitue de l'emprise au sol. L'emprise au sol des constructions ne pourra DONC PAS excéder 35% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 10 : ABLOTISSEMENT

L'ablotissement entre plusieurs lots est autorisé. La surface constructible sur le nouveau lot ainsi créé sera égale à la somme de chaque lot. Il pourra être construit autant de constructions que de lots réunis. La zone d'implantation sera alors comme à l'article 7 et 8 du règlement du lotissement.

ARTICLE 11 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée à l'égout du toit, ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, par rapport au terrain naturel ne peut dépasser 7 mètres.

Les constructions sont autorisées en R+1 maximum.

ARTICLE 12 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales : Sur le lotissement, les constructions doivent obligatoirement présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction

De plus des volumes avec recherches architecturales sont autorisés. Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Toute imitation de type faux-bois, fausse-pierre, matière plastique ou autre est strictement interdite.

Conformément à la charte architecturale de Porto-Vecchio.

Implantation : Les constructeurs devront respecter les zones d'implantation obligatoires des constructions figurant sur le plan de composition PA4.

Façades : Les façades seront réalisées en enduits frottés fins, lissés ou talochés fins, ou en pierre naturelle de ramassage. Les teintes des façades devront s'adapter au paysage local, avec une teinte uniforme sur la construction. Le bardage bois est autorisé sur une partie des façades uniquement.

Conformément à la charte architecturale de Porto-Vecchio.

Couvertures : Les toitures seront simples, généralement à un, deux, trois ou quatre pentes comprises entre 27 et 35%. Elles seront traitées en tuiles.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, elles doivent être traitées avec des revêtements de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

Conformément à la charte architecturale de Porto-Vecchio.

Ouvertures : Si nécessaire, la protection des fenêtres sera assurée par des volets persiennes ou à lames pleines sans renfort apparent, sans écharpes de type Z ou autres. Les volets roulants en Aluminium ou PVC sont également autorisés s'ils s'intègrent à l'esprit général de la construction. Les teintes des volets ou des menuiseries devront s'adapter au paysage local.

Conformément à la charte architecturale de Porto-Vecchio.

Clôtures : Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Cependant dans le cas où elles sont envisagées, elles seront réalisées de préférence par la mise en place d'un muret enduit double face ou en pierre de 0,30m surmonté d'un grillage de 1,50m et doublé d'une haie vive ne pouvant dépasser 2m.

Les portillons seront de forme simple, d'une hauteur maximale de 1,60m si besoin, au choix du propriétaire.

Le projet de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire. Privilégier les haies composées (essences du maquis ou locales de préférence) : filaire, lentisque, arbousier, myrte, viorne tin, ou en accord tel que l'éléagnus, metrosideros excelsa (résistance aux embruns). Le choix des végétaux doit prendre en compte le type de sol, l'exposition, la disponibilité en eau, la place disponible pour les racines.

Conformément à la charte architecturale de Porto-Vecchio.

Divers : L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée. Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement à la construction sans apporter de nuisances visuelles. L'implantation des capteurs solaires en toiture doit être organisée de manière cohérente par rapport aux ouvertures en façades. L'implantation des éléments techniques de chauffage ou de climatisation sera positionnée de manière à ne pas être visible depuis la voirie, et devra être intégrée en partie basse dans un système de vanelles bois ou métalliques.

ARTICLE 13 : TERRASSEMENTS

Les terrassements nécessaires aux futures constructions devront être limités afin de conserver le relief naturel des lieux.

ARTICLE 14 : VOIRIE

La voirie interne du lotissement constitue une partie commune entre tous les propriétaires des lots. Les réseaux qui y sont implantés également. La voirie interne sera à double sens avec une emprise de 6m.

ARTICLE 15 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions devra être assuré par les co-lotis en dehors des voies de circulation du lotissement, avec un minimum de deux places par lot.

ARTICLE 16 : ACCÈS DES LOTS

L'accès au lot n'est pas définitivement défini par le plan de composition PA du lotisseur. L'entrée sera donc au choix des futurs propriétaires des lots.

ARTICLE 17 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable : Chaque lot sera raccordé au réseau interne du lotissement, lui-même raccordé au réseau public. Chaque propriétaire devra utiliser les attentes prévues à cet effet. Les compteurs seront au niveau du lot 01 et de l'espace vert (13)

Les diamètres des différentes parties de ce réseau sont précisés dans les plans joints à la demande de lotir.

Eaux usées : L'assainissement de chaque lot sera individuel. Une étude hydrogéologique est donc à réaliser sur chaque lot, avec un avis favorable du SPANC pour envisager un dépôt de permis de construire en mairie.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales de chaque lot doivent être collectées et raccordées à un puits perdu ou puisard privatif sur chaque lot. Les eaux pluviales de voirie seront acheminées par cunette et buse jusqu'au bassin d'orage.

Électricité : Chaque lot sera desservi par les réseaux EDF basse tension, construit par le lotisseur dans les conditions précisées au programme des travaux et conformément aux normes EDF. Un réseau indépendant destiné à l'éclairage des parties commune sera également réalisé si un éclairage est envisagé pour ce projet de lotissement.

Téléphone : Un ensemble de fourreaux, de regards et de bornes, conformément aux normes France Télécom, permettra le raccordement de chaque lot au réseau France Télécom.

Protection incendie : La protection incendie du lotissement sera assurée par la pose d'une borne incendie sur le lotissement.

ARTICLE 18 : ESPACES COMMUNS

L'entretien des parties communes de chaque lotissement, y compris celles occupées par la voirie ou des équipements communs, incombera à l'association des copropriétaires de chaque lotissement.

ARTICLE 19 : PLANTATIONS

Les acquéreurs des lots sont conseillés de planter une haie végétale le long de la limite de voirie. Ils devront également planter des arbres à hautes tiges d'espèces locales, à raison d'un arbre par 400m². Les massifs de végétation existants devront être conservés dans la mesure du possible.

ARTICLE 20 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

La surface planchée attribuée à chaque lot est contenue dans le tableau suivant :

LOTISSEMENT :

Désignation des Lots	Surface en m ² des Lots	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM (m ²)
LOT 1	1382.56	500
LOT 2	2125.07	500
LOT 3	1734.10	500
LOT 4	1736.20	500
LOT 5	1724.90	500
LOT 6	1482.38	500
LOT 7	1525.81	500
LOT 8	1762.47	500
LOT 9	1771.09	500
LOT 10	2105.61	500
TOTAL :	17350.19	5000

*Les espaces verts, techniques et la voirie occuperont 12267.81 m²

TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21 : DISPOSITIONS NEGATIVES DU CAHIERS DES CHARGES

L'harmonie architecturale, la préservation de l'environnement naturel et la qualité de vie des résidents sont des éléments primordiaux. Ainsi, aucune disposition du cahier des charges ne peut contredire le présent règlement du lotissement.

ARTICLE 22 : RESPECT DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Dans un esprit de communauté et de respect mutuel, les futurs propriétaires des lots sont appelés à observer scrupuleusement les conditions établies dans ce règlement, garantissant ainsi un cadre de vie harmonieux pour tous.

ARTICLE 23 : APPROBATION DU PRESENT REGLEMENT

Ce règlement, fruit d'une réflexion approfondie et d'un souci constant de qualité, sera soumis à l'approbation municipale. Des prescriptions complémentaires pourront être ajoutées par l'administration, en accord avec les principes énoncés dans l'arrêté préfectoral d'autorisation du lotissement.

ARTICLE 24 : ASSOCIATION SYNDICALE

À la clôture des travaux, les lotissements seront confiés à une association syndicale, véritable garant de la gestion harmonieuse et pérenne de l'espace communautaire, au service de l'ensemble des résidents.