

Lotissement « COMMUNAL »

REGLEMENT

LOTISSEMENT

PREAMBULE-GENERALITES

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et les obligations des acquéreurs de terrains dans le lotissement COMMUNAL, situé sur la commune de San Gavino di Carbini section B N° 1220-1889 et 1840 desservie par la route communale D559 route de Ribba, tel que le périmètre en est défini dans le plan de composition et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il est opposable non seulement aux acquéreurs mais encore à leurs héritiers ou ayant droits, à leurs cessionnaires à quelque titre que ce soit.

Il doit être visé dans les actes de vente, de cession ou de mutation de droits et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Le lotisseur pourra déléguer ses pouvoirs. C'est elle ou son représentant qui procède à la vente des lots et à l'exécution des travaux de voirie et de travaux divers. Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter les conditions prévues au présent règlement.

Article 1 : SITUATION DU LOTISSEMENT- REFERENCES CADASTRALES

Le lotissement « COMMUNAL » est situé sur le territoire de la commune de San Gavino di Carbini desservie par la route communale D559 route de Ribba 20170 San Gavino di Carbini. Les références cadastrales de la propriété servant d'assiette à ce lotissement sont les suivantes : Section B parcelles 1220, 1889 et 1840.

Article 2 : DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement comprend 10 lots, numérotés de 1 à 10 destinés à la construction de maisons individuelles.

L'ablotissement des parcelles est autorisé.

Dans ce cas la construction pourra bénéficier de la somme de la surface de plancher des lots et pourra éventuellement s'implanter sur la limite séparative de ces lots qui de fait peut ne plus exister.

Article 3 : SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune San Gavino di Carbini, à savoir les dispositions applicables, les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer également aux règles énoncées ci-après.

Article 4 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Seules seront autorisées les constructions à usage d'habitation. Les chenils, clapiers, poulaillers sont formellement interdits.

Article 5 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable

Dans les secteurs concernés par le PPRIF : se référer aux prescriptions du règlement du PPRIF.

2. Assainissement

L'assainissement non collectif est autorisé. Le pétitionnaire devra apporter la preuve que le système de traitement des eaux préconisé dans sa demande est compatible avec la charge polluante à traiter et les caractéristiques du terrain (aptitude à l'assainissement non collectif et superficie).

2.1 - Eaux usées

L'assainissement non collectif est autorisé. Le pétitionnaire devra apporter la preuve que le système de traitement des eaux préconisé dans sa demande est compatible avec la charge polluante à traiter et les caractéristiques du terrain (aptitude à l'assainissement non collectif et superficie). Toute installation d'assainissement non collectif (ANC) sera implantée à 35m au moins par rapport à l'axe des ruisseaux et talwegs. De même, les installations devront être situées à une cote altimétrique inférieure à celle de la construction.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur

3 - Electricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

4 - Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES

L'implantation des constructions se fera obligatoirement à l'intérieur de la zone aedificandi comme indique sur le plan de composition.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LE LOT

Sur chaque lot il ne peut être réalisé qu'un seul bâtiment avec un seul logement. Seul le garage et les annexes peuvent être dissociés du volume principal mais resteront à l'intérieur de la zone aedificandi. Les piscines et leurs terrasses devront être également implantées à l'intérieur de la zone aedificandi.

Article 8 : ABLOTISSEMENT

L'ablotissement entre les lots est possible.

Article 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTION

Le nombre de niveaux est limité au RDC dans ce lotissement.

La côte de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égout du toit.

La hauteur ne peut excéder :

- 4 mètres lorsque la construction est limitée en rez de chaussée.

Article 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, le style et l'architecture des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites et paysages urbain. Les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs.

S'agissant des constructions sur des terrains en pente :

- les constructions doivent être adaptées au profil du terrain, par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.
- La position du garage doit être définie par rapport aux accès afin d'éviter des voies carrossables internes trop longues.
- Le sens du faîtage doit être proche de la parallèle aux courbes de niveaux sauf direction du faîtage différente des constructions avoisinantes.

Les volumes

Le volume bâti doit être simple, fondés sur des bases rectangulaires ou carrées.

Les façades

Les façades pourront présenter un aspect de pierre de granit, en enduit chaulés de couleur pierre intégré au mieux aux coloris des espaces naturels environnants et également en bois. Ces matériaux pourront être combinés les uns avec les autres pour créer une architecture de qualité.

Il est interdit les teintes blanches et les couleurs vives, les antennes et paraboles apparentes ainsi que les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Les toitures et couvertures

Il est recommandé que les couvertures soient :

- en tuiles canal vieilles, en tuiles romanes vieilles, des toits terrasses végétalisés ainsi que des tuiles bois.

Les toits plats et terrasses sont également autorisés. Il seront de préférences végétalisés.

La pente des toitures devra être comprise entre 25% et 30%.

Les capteurs solaires, quelque soit leur type, devront s'intégrer aux constructions et ne pas être visible des constructions voisine

Clôtures

Les clôtures, autres que les matériaux bruts locaux (bois, pierre), devront être masquées par des haies vives.

De plus les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut de 0,60 m surmonté d'une grille doublée d'une haie arbustive à condition que l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m. Elles devront laisser plusieurs passages au sol pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.

Article 11 : VOIRIE

La voie interne du lotissement constitue une partie commune entre tous les propriétaires des lots au même titre que les réseaux qui y sont implantés.

Elle aura l'emprise fixée au plan de composition et sera réalisé par le lotisseur.

Article 12 : ORDURES MENAGERES

Un container poubelle commun, du type utilisé sur le territoire de la commune de San Gavino di Carbini, sera prévu pour l'ensemble du lotissement.

Article 14 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Superficie du terrain : 11 466 m²

Lot	Surface en m ²	Niveaux	Surface de plancher autorisée en m ²
1	1 060,00	RDC	160
2	1 085,00	RDC	160

3	1 097,00	RDC	160
4	894,00	RDC	160
5	894,00	RDC	160
6	1 015,00	RDC	160
7	1 090,00	RDC	160
8	725,00	RDC	160
9	760,00	RDC	160
10	770,00	RDC	160
Voirie	1 665		
Zone verte Bassin de rétention	411,00		
Total	11466		1600

Il est précisé que les surfaces indiquées sur les plans et sur le tableau d'occupation des sols dans le présent règlement sont celles calculées avant travaux et qu'en conséquence, après exécution de ces derniers, le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots faire procéder au mesurage et au bornage des parties constitutives du lotissement. Les dites surfaces pourront alors subir des modifications mineures qui ne pourront en aucun cas altérer leur ordre de grandeur.

Un plan régulier de chaque lot sera alors dressé par le géomètre du lotisseur et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan servira à la demande de permis de construire.