

Commune de Calenzana

Lotissement « BIANCA »
PRESENTATION



SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET :

La commune de Calenzana 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 de Predi Mezzi, depuis la route de Zilia (D 151).

Le projet concerne les parcelles cadastrées J 291 et J 292 d'une superficie totale de 9 213 m². Il consiste en l'aménagement d'un lotissement composé de 10 lots à céder libres de constructions, qui auront vocation à recevoir chacun une maison individuelle (composé d'un ou deux logements) et ses annexes, à usage de résidence principale.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE :

Le terrain d'assiette se situe en zone AU1-3 du Plan Local d'Urbanisme de Calenzana. L'opération concerne une superficie de 9 213m², correspondant aux parcelles J 291 et J 292 figurant au plan de composition. Les lots présentent des superficies comprises entre 635m² et 1556m². Ces superficies pourraient être corrigées au moment du recollement de l'opération.

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.

Un emplacement réservé au PLU, pour élargissement du chemin communal, couvre partiellement l'unité foncière en limites Est et Sud. Le lotissement est aménagé en prenant en considération cette servitude, et en réalisant partiellement l'ouvrage tel que le PLU l'a programmé (qualité et dimensions respectées), en partie Nord. A la demande de la commune, dans le cas où elle souhaiterait rendre cet emplacement réservé effectif, le tronçon de voirie correspondant pourra être rétrocédé après l'achèvement des travaux. Les zones aedificandi des lots n°6, n°7 et n°10 respectent un retrait de 5 mètres par rapport à l'emplacement réservé, conformément au règlement de la zone AU1-3. L'emplacement réservé est reporté aux pièces graphiques du lotissement. Les acquéreurs concernés seront parfaitement informés du projet communal.

PHILOSOPHIE DE CONCEPTION :

Cette opération répond à un besoin immédiat, permettant à plusieurs familles de s'installer durablement à Calenzana. Elle est spécifiquement conçue pour accueillir des résidences principales, répondant ainsi à la volonté de la commune de favoriser l'habitat pérenne pour ses habitants.

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. Les espaces de circulation 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 en préservant au maximum la végétation. Elle est raccordée au réseau de voirie existant, sans l'encombrer ou occasionner une gêne pour les usagers.

L'opération modère l'artificialisation des sols. Elle permet de parfaitement maîtriser l'impact sur l'environnement, tout en permettant une densité bâtie cohérente pour le village, sur des lots de superficies variées.

Le nom donné au lotissement est « BIANCA ».

Commune de Calenzana

Lotissement « BIANCA »
PROGRAMME DES TRAVAUX



ARTICLE 1 – GENERALITES

Le lotissement s'étend sur une superficie de 9 213m².

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 de la voirie, des réseaux et des espaces verts.

ARTICLE 2 – VOIRIE ET SIGNALISATION

Le terrain d'assiette est desservi par le chemin communal de Predi Mezzi, dont les dimensions et les caractéristiques actuelles imposent la réalisation de travaux de revêtement et d'élargissement, prévu au PLU de Calenzana (emplacement réservé). A ce tronçon, s'ajoutera une voirie interne venant desservir les lots à bâtir.

Ainsi, le plan de voirie se décompose en 2 tronçons :

- Le premier tronçon se superpose à l'emplacement réservé au PLU, et en respecte l'usage. Il présente une largeur utile de 5 mètres, ouverte à une circulation à double-sens, intégrant le chemin communal et une partie de l'unité foncière. Ce tronçon épouse la pente naturelle du terrain, présentant une déclivité Sud-Nord.
- Le second tronçon, interne au lotissement, forme une boucle ouverte à une circulation à sens unique, d'une largeur de 3 mètres.

L'ensemble de la voirie est réalisé en enrobé et présente une légère pente de 2% en largeur, pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales vers la bande d'infiltration. Son emprise totale (tronçon 1 et 2) atteint 678m² dont 52m² hors unité foncière (chemin communal).

Des bandes et noues d'infiltration végétalisées, faisant office de « zone tampon » pour la récupération des eaux pluviales, longent la voie sur la majorité de son linéaire, en points bas. Elles présentent une largeur d'1,50 mètres. Peu profondes, elles pourront permettre une circulation piétonne. Une noue supplémentaire est réalisée en limite Ouest, sur les lots 3 à 6. Elle devra être impérativement maintenue et entretenue par les acquéreurs de chaque lot concerné. Chaque noue sera aménagée en paliers de 10 à 12 mètres de longueur, entrecoupés de seuils de ralentissements.

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.

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

ARTICLE 3 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'opération sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable desservant le terrain via le chemin de Predi Mezzi (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 (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 est raccordé au réseau public de distribution d'électricité desservant le terrain via le chemin de Predi Mezzi (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 concessionnaire (EDF/SIEEP).

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 les noues et bandes d'infiltration décrites 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 puits 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

Un poteau incendie conforme aux normes en vigueur, sera installé sur la voie interne du lotissement, conformément au plan de composition et aux recommandations potentielles des services de secours.

ARTICLE 9 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les arbres existants seront conservés au maximum et valorisés.

Deux espaces verts communs sont laissés libres d'usage, conformément au plan de composition :

- Un espace de 36m² au croisement de la voirie interne
- Un espace de 130m² entre la voie interne du lotissement et l'emplacement réservé communal. Dans le cas où la commune mettrait en œuvre cet emplacement réservé, l'espace vert devra être partiellement délaissé au profit du domaine public.

Du mobilier urbain pourra y être installé par les acquéreurs sur décision de l'association syndicale.

Commune de Calenzana

Lotissement « BIANCA »
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 « BIANCA » situé sur la commune de Calenzana, parcelles cadastrées J 291 et J 292, 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 superficies, emprises au sol et surfaces de plancher attribuées resteront inchangées, sauf obtention d'un permis d'aménager modificatif.**

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), à vocation de résidences principales.

Chaque lot à bâtir pourra recevoir au maximum deux logements compris dans un même bâtiment.

Les abris de jardins ne pourront excéder 15m² de surface de plancher.

La surface de bassin des piscines est limitée à 25m².

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 de certains arbres tout en évitant un alignement des constructions désorganisé, des zones aedificandi sont imposées au plan de composition.

L'emprise au sol des constructions étant limitée à 20% dans les zones AU1-3 du PLU de Calenzana, les droits à répartir sur les différents lots atteignent 1 842m².

La surface de plancher maximale atteint 2 400m² sur l'ensemble des 10 lots. Elle est répartie selon le tableau suivant.

Numéro de lot	Superficie (m ²)	Emprise au sol autorisée (m ²)	Surface de plancher autorisée (m ²)
1	650	160	190
2	635	150	180
3	718	170	200
4	710	170	190
5	747	170	200
6	1 556	270	350
7	976	190	280
8	950	190	280
9	818	180	250
10	920	190	280
TOTAL		1840	2400

Les emprises au sol et surfaces de plancher attribuées resteront inchangées, sauf obtention d'un permis d'aménager modificatif compatible avec les dispositions du PLU de Calenzana et leurs potentielles évolutions.

ARTICLE 5 – ACCES ET VOIRIE

Chaque lot disposera d'un accès direct et unique depuis la voie interne au lotissement, conformément au plan de composition.

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 – GESTION 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.

Les lots 3 à 6 disposent d'une noue d'infiltration en limites Ouest. Celle-ci sera réalisée par le lotisseur. Elle devra être maintenue en l'état et entretenue par les différents acquéreurs.

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.
Une distance minimale de 3 mètres devra être respectée par rapport à l'alignement de la voie interne du lotissement, tandis qu'une distance de 5 mètres s'impose par rapport à l'emplacement réservé figurant au PLU de la commune.

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.

Afin de garantir la préservation des espaces les plus boisés et/ou d'arbres exceptionnels, des zones aedificandi sont imposées au plan de composition sur certains lots.

Implantation des constructions par rapport aux limites externes du lotissement :

Toute construction devra respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites externes du lotissement.

Implantation des constructions par rapport aux limites entre lots :

Les constructions devront respecter une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Seuls les garages non-attendants et les abris de jardins pourront être édifiés sur certaines limites (hachurage figurant au plan de composition). Les constructions mitoyennes pourront également faire l'objet d'une exception à cette règle, sur ces mêmes emplacements identifiés.

ARTICLE 10 – IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS DISTINCTES SUR UN MEME LOT

La distance entre deux bâtiments non contiguës situés sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

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).

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.

Pour les constructions réalisées sur deux niveaux cette hauteur ne peut excéder 6 mètres.

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.

- Les façades seront traitées par enduits talochés fin, dans des teintes soutenues et compatibles avec les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France. Le blanc est proscrit. Elles pourront également être parées de pierres locales. Un même volume devra être traité uniformément.
- 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 avec maçonnerie apparente, celle-ci sera doublée de pierres locales.
- Les piscines hors-sols sont interdites.

ARTICLE 13 – CLOTURES, PORTAILS ET SOUTÈNEMENTS

Les clôtures doivent être constituées de grillages métalliques discrets dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 mètres. Elles seront impérativement doublées de haies vives d'essences locales. 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. Ils respecteront impérativement un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la voie de desserte afin de garantir la sécurité des manœuvres.

En cas de réalisations de murs de soutènement, ils 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.

ARTICLE 14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les véhicules devront stationner sur l’emprise de chaque lot. Il sera nécessaire d’aménager un minimum de 2 places par logement.

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 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 de pleine terre, les surfaces privatives non utilisées pour la construction ou le stationnement.

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. Ceux retirés devront être déplacés ou remplacés. Les plantations seront d’essences locales ou de vergers.

Des terrasses pourront être aménagées. Elles seront de préférence dallées, pavées, ou réalisées en bois afin de préserver une capacité maximale d’absorption des eaux de pluie. 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).

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 Calenzana

Lotissement « BIANCA »

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR A CONSTITUER
UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS



Nous soussignés Monsieur Dominique ANDREANI et Monsieur André ANDREANI,

Propriétaires et lotisseurs des parcelles cadastrées J 291 et J 292 sur la commune de Calenzana (2B).

Nous engageons 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 « BIANCA », 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 Calenzana, le 29 avril 2025

Dominique ANDREANI

André ANDREANI