

DEPARTEMENT DE HAUTE-CORSE
COMMUNE DE SANTA REPARATA DI BALAGNA
"Lieu-dit CAMPOLI"

LOTISSEMENT



«MURATELLO»

(PIECE PA2)

NOTE DE PRESENTATION



JANVIER 2025

SOMMAIRE

1 – SITUATION

2 – URBANISME

3 - HYDRAULIQUE

4 - DESCRIPTION DE L'OPERATION

5 - L'OPPORTUNITE, LES MOTIVATIONS DE LA COMMUNE.

LES DISPOSITIONS PRISES PAR L'AMENAGEUR AFIN D'ASSURER L'INSERTION DANS LE SITE ET LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

1 - L'AMENAGEMENT VEGETAL

2 - MESURES PRISES SUR LE PLAN ARCHITECTURAL

3 - RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

1- SITUATION

Le lotissement "MURATELLO" a pour assiette la parcelle cadastrée :

- Parcelle C 954-955-1072-1077-1081-1076-1079-1075-1073-1074
- Lieu-dit "CAMPOLI"
- Commune de SANTA REPARATA DI BALAGNA.

Les parcelles C 954-955-1072-1077-1081-1076-1079-1075-1073-1074 servent d'assiette au projet.

Elles ont une surface cadastrale totale de 9243 m².

Mais une surface mesurée de 9223 m².

L'opération se situe dans la zone U3a du PLU.

Le terrain présente une déclivité EST OUEST. Le terrain est peu arboré.

2 - URBANISME

La surface lotie est de 9223 m² mesurés.

La division créée 8 lots numérotés de 1 à 8 de 833 m² à 1468 m² destinés à la construction de maisons d'habitations ou de petits collectifs, la somme des parties privatives des lots est de 8223 m².

3 - HYDRAULIQUE

Les eaux de ruissellement du lotissement sont récupérées sur chaque lot, et s'infiltreront naturellement sur les terrains du fait de la faible pente et de l'érection de murs de clôture.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

4 - DESCRIPTION DE L'OPERATION

L'aménageur va lotir une partie de la propriété cadastrée C 954-955-1072-1077-1081-1076-1079-1075-1073-1074 soit une surface de 9223 m² mesurés.

Le lotissement se raccorde directement à la voie communale qui jouxte la propriété.

Le terrain concerné est bordé par des propriétés privées au Nord, au Sud et à l'Ouest. La route territoriale D 263 permet l'accès au lotissement.

La présente opération comprend : la réalisation de la voirie, des réseaux électriques téléphoniques, d'eaux usées, assainissement eau pluviale et eau potable.

En ce qui concerne la composition de la zone lotie la répartition des surfaces est la suivante :

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| - surfaces privatives | ⇒ 8 223 m ² |
| - surface voirie | ⇒ 1 000 m ² |

Les surfaces sont données à titre indicatif et ne seront définies qu'après bornage par le Géomètre-Expert de l'opération.

Les détails techniques seront évoqués de façon beaucoup plus précise au travers du programme des travaux et des plans de réseaux.

5 - L'OPPORTUNITE, LES MOTIVATIONS.

Comme cela reste précisé ci-dessus, ce projet de lotir, s'inscrit dans une zone urbanisable de la commune (zone U3a sur le PLU). Il permet en outre de répondre à une demande importante de familles désireuses de s'installer à l'année sur la commune.

LES DISPOSITIONS PRISES PAR L'AMENAGEUR AFIN D'ASSURER L'INSERTION DANS LE SITE ET LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Comme cela est décrit dans la note paysagère, la présente opération, de par sa configuration géographique, est en continuité de l'urbanisation déjà existante sur la commune.

Ce projet a été élaboré en portant la plus grande attention sur son insertion au site, sur son respect de l'environnement et la qualité architecturale des futures constructions.

L'objectif de l'opération est de créer un site intégrant les principes de développement durable en amont du projet en privilégiant :

- L'intégration paysagère,
- La préservation de l'environnement
- La qualité et la cohérence architecturales des projets en intégrant ces principes.

1 - L'AMENAGEMENT VEGETAL :

Le terrain étant arboré. Voir photos jointes. Il faudra bien entendu apporter un aménagement végétal soigné qui s'intègre harmonieusement avec la végétation locale.

2 - MESURES PRISES SUR LE PLAN ARCHITECTURAL :

Les constructions devront s'adapter au mieux à la topographie existante pour éviter les terrassements importants.

Le règlement du lotissement sur l'aspect architectural s'appuie sur des constructions à volumes raisonnables, qui devront suivre la topographie naturelle du terrain.

3 - RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT :

FAUNE ET FLORE :

Le site concerné ne dispose d'aucun espace boisé domanial ou autre forêt soumis au code forestier, ni aucune espèce végétale rare ou remarquable. Il en est de même en ce qui concerne la faune.