

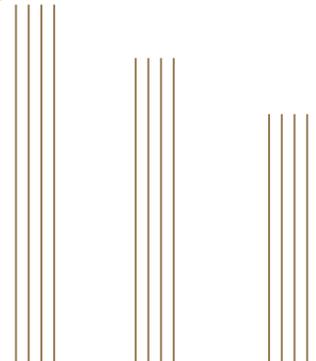
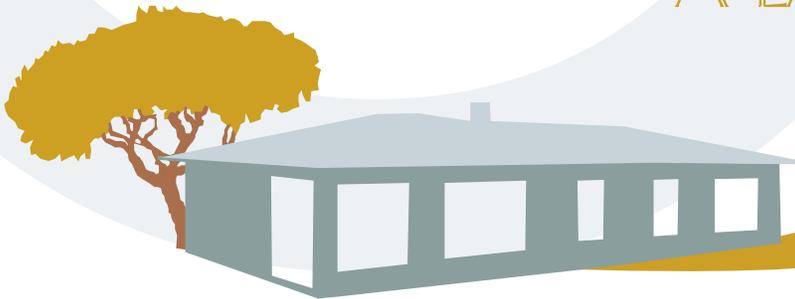
ALERIA



# LE CLOS D'ALERIA

LOTS DE TERRAINS

À LA VENTE





# ALERIA

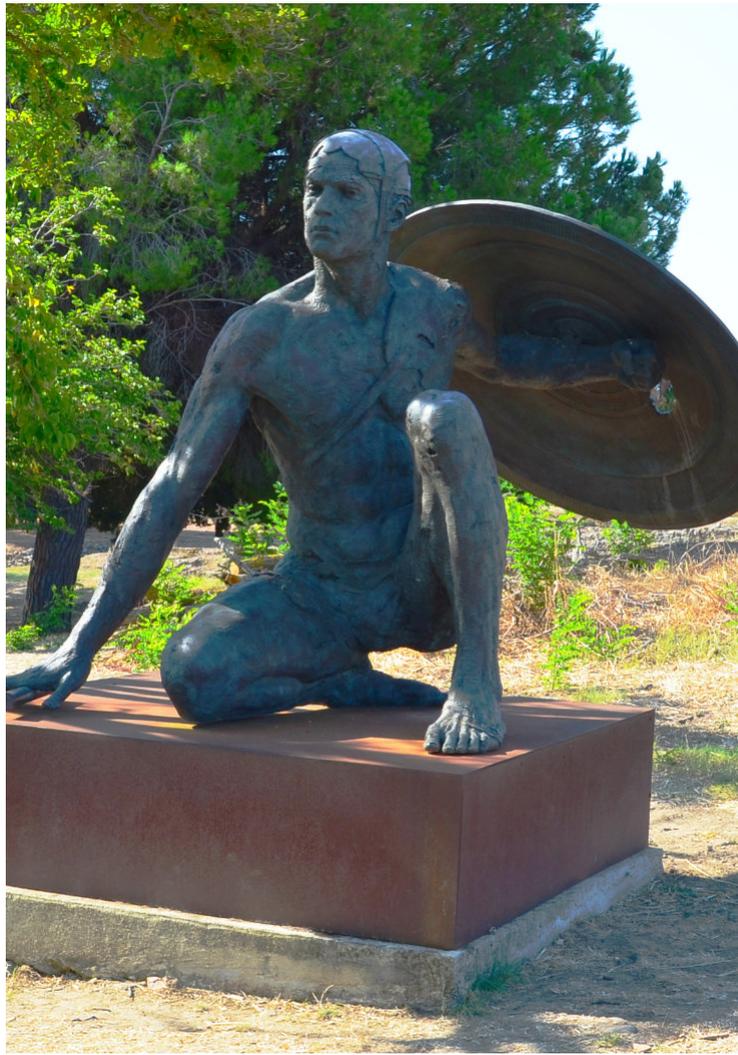
Aleria est une commune située au cœur de la plaine orientale de la Corse, à mi-chemin entre Bastia et Porto-Vecchio. Elle s'étend sur environ 58 km<sup>2</sup>, avec un bourg de quelque 2 000 habitants.

Aleria est entourée de terres agricoles fertiles, de vignobles, d'oliveraies, d'étangs et de zones humides protégées, riches en biodiversité (Natura 2000, faune piscicole, oiseaux...). Cet emplacement remarquable a fait d'elle la capitale historique de la Corse antique.

- Aleria bénéficie d'une position centrale :
- À 1 h de Bastia
  - À 1h de Porto-Vecchio
  - À 45 min de Corte

Ainsi, vivre à Aleria, c'est profiter d'un accès facile aux plages, aux commerces, aux écoles et aux services de santé.

Entre mer et montagne, la qualité de vie y est exceptionnelle. Tout est en effet réuni pour offrir un bien-être total : un cadre de vie verdoyant offrant un parfait équilibre entre animation et sérénité, en restant dans un même temps, connecté aux grands axes.



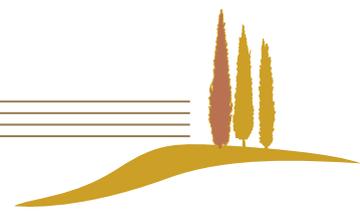
## LOCALISATION

## DE LA COMMUNE

## ET DU TERRAIN



Le terrain





# QUALITE DE VIE

Optez  
pour la qualité de vie,  
aux portes de toutes  
commodités et activités.



« *Construire à Aléria, c'est  
investir dans la sérénité* »

## Pourquoi investir à Aléria ?

- **Un cadre de vie remarquable** : Une nature préservée et très verdoyante, authenticité, climat ensoleillé, plaines agricoles, littoral serein.
- **Une dynamique économique** : agriculture, tourisme, artisanat.
- **Un potentiel locatif** : attractivité touristique et demande annuelle.
- **Une valeur patrimoniale** : l'immobilier en Corse reste une valeur refuge.
- **Une vie pratique locale** : Services médicaux, écoles, commerces et artisans
- **Immobilier attractif** : Dominance de la maison individuelle sur la commune et prix au m<sup>2</sup> maîtrisé.
- **Qualité environnementale** : Climats doux, biodiversité, zones protégées.

## Pourquoi y construire sa villa ?

- Possibilité de créer un **logement sur mesure** avec jardin, terrasse, piscine (selon les la superficie des lots) conforme à vos attentes estivales et ensoleillées.
- **Intimité et tranquillité**, loin des nuisances du centre-ville.
- **Performance énergétique moderne** : (isolation, régulation thermique sans climatisation intensive) pour un confort optimal été comme hiver.
- **Possibilité d'évolutions futures** : extension, vérandas, accueil familial, équipements extérieurs...
- **Projet sur mesure** : Personnalisation parfaite selon vos envies.
- **Projet Idéal** : résidence principale, secondaire ou investissement locatif.

# PLAN DE MASSE



Découvrez la répartition des 17 parcelles sur notre plan masse.

Chaque lot est pensé pour offrir une surface constructible optimisée tout en conservant un espace extérieur agréable.



## LE PROJET

Commune : ALERIA (Haute-Corse)

Références cadastrales : section A n°1 569

Superficie du projet : 8 251 m<sup>2</sup>

**Construisez votre villa au cœur d'un cadre naturel préservé ».**

*Nos 17 parcelles viabilisées à bâtir sont disponibles immédiatement.*

Imaginez votre maison au cœur d'une ville vivante, entourée par la mer, la montagne et l'Histoire. À Aléria, nous vous proposons 17 lots de terrains viabilisés de 293 à 697 m<sup>2</sup>, prêts à accueillir vos projets.

Un emplacement idéal, une surface optimisée et un coût global terrain + construction très abordable : c'est l'opportunité parfaite pour concrétiser votre rêve immobilier ou réaliser un investissement intelligent.

Ces lots de terrains plats et faciles à aménager sont idéalement situés et leur prix est maîtrisé. Ils facilitent ainsi, la concrétisation de votre projet de vie, rendant son coût global très compétitif.

## LES SURFACES

Lot 1	458.47 m <sup>2</sup>
Lot 2	294.46 m <sup>2</sup>
Lot 3	355.33 m <sup>2</sup>
Lot 4	293.57 m <sup>2</sup>
Lot 5	303.80 m <sup>2</sup>
Lot 6	300.67 m <sup>2</sup>
Lot 7	301.44 m <sup>2</sup>
Lot 8	362.28 m <sup>2</sup>
Lot 9	401.37 m <sup>2</sup>
Lot 10	468.72 m <sup>2</sup>
Lot 11	697.17 m <sup>2</sup>
Lot 12	400.27 m <sup>2</sup>
Lot 13	400.76 m <sup>2</sup>
Lot 14	336.38 m <sup>2</sup>
Lot 15	300.67 m <sup>2</sup>
Lot 16	350.17 m <sup>2</sup>
Lot 17	423.53 m <sup>2</sup>



# EXEMPLE D'IMPLANTATION



## Exemple Villa de plain-pied

- Libre choix du constructeur
- Libre choix d'architecture (dans le respect du règlement du lotissement).

Exemple d'implantation. Images 3D non contractuelles.

La villa, les végétaux, haies et aménagements extérieurs ne sont pas fournis avec le terrain.



# LOT 3



Exemple d'implantation. Images 3D non contractuelles.

La villa, les végétaux, haies et aménagements extérieurs ne sont pas fournis avec le terrain.

# LOT 12



Exemple d'implantation. Images 3D non contractuelles.

La villa, les végétaux, haies et aménagements extérieurs ne sont pas fournis avec le terrain.

## EXEMPLE D'IMPLANTATION



Exemple d'implantation. Images 3D non contractuelles.

La villa, les végétaux, haies et aménagements extérieurs ne sont pas fournis avec le terrain.

# EXEMPLE D'IMPLANTATION



## Exemple Villa à étage avec piscine

- Libre choix du constructeur.
- Libre choix d'architecture (dans le respect du règlement du lotissement).

Exemple d'implantation. Images 3D non contractuelles.

La villa, les végétaux, haies et aménagements extérieurs ne sont pas fournis avec le terrain.

# LOT 12



Exemple d'implantation. Images 3D non contractuelles.

La villa, les végétaux, haies et aménagements extérieurs ne sont pas fournis avec le terrain.

# UNE ENTRÉE SOIGNÉE



# UN PORTAIL À L'ÉLÉGANCE ANTIQUE

ET BOITES-AUX-LETTRES ASSORTIES



Sous le soleil méditerranéen, un portail en fer forgé dont la sobriété souligne une certaine élégance antique se dresse fièrement à l'entrée du lotissement. Doté de lignes épurées et d'une vue semi-ajourée, il distille une ambiance romaine tout en racontant l'histoire d'un raffinement intemporel.

Ça et là, deux piliers en pierre sèche, robustes et nobles, encadrent cette entrée comme les gardiens d'un domaine de caractère. Deux jarres d'argile accueillent de jeunes oliviers, parfumant l'air de leurs feuilles argentées. C'est une délicate invitation à pénétrer dans un lieu où charme et authenticité se rencontrent.

Images 3D non contractuelles.

Images 3D non contractuelles.



# RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

## Objet du règlement

Ce règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement, dans le respect des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aléria.

## Champ d'application :

Il est opposable à tous les propriétaires et ayants droit des lots issus de la division, et devra être rappelé dans tout acte de vente, location ou succession.

## SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

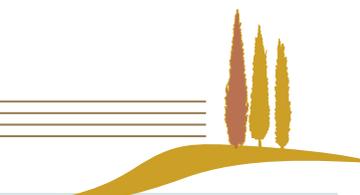
### ARTICLE 1 – OCCUPATION DU SOL ADMISE

Seules sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle principale
- Les annexes (garage, piscine, abri de jardin) dans les limites fixées ci-après.

### ARTICLE 2 – OCCUPATION DU SOL INTERDITE

- Toute activité industrielle, commerciale ou artisanale non autorisée.
- Les constructions collectives ou semi-collectives.
- La division secondaire des lots ou la mise en copropriété.



## SECTION II — CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- Chaque lot doit disposer d'un accès carrossable depuis la voirie interne.
- Largeur minimale des voies internes : 4,00 mètres.
- Chaque lot disposera d'un accès individualisé.

### ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public.
- Assainissement : raccordement au tout-à-l'égout obligatoire.
- Électricité et télécom : raccordement en souterrain depuis coffrets de branchement en limite de lot.

### ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

- Les lots auront une surface comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup>.
- Un seul logement autorisé par lot.

### ARTICLE 6 – RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites d'emprise publique ou de voirie.



### SECTION III — CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 8 – HAUTEUR

- Hauteur maximale : 7,00 mètres à l'égout du toit.
- Constructions autorisées en RDC ou R+1 uniquement.

#### ARTICLE 9 – TOITURES

- Toitures à 2 ou 4 pentes obligatoires, pente minimum 28 %.
- Couverture en tuiles canal de teinte terre cuite ou similaire.
- Toitures terrasses interdites sauf pour éléments techniques.

#### ARTICLE 10 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Enduits de façade obligatoirement de teinte claire : blanc cassé, sable, beige, ocre léger.
- Menuiseries en bois, aluminium ou PVC de couleur sobre : blanc, gris clair ou anthracite.
- Persiennes et volets roulants autorisés uniquement en coloris assortis à la façade.

### SECTION IV — AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

#### ARTICLE 11 – ANNEXES

- Les piscines, abris de jardin et garages doivent être traités dans le même esprit architectural que les habitations.
- Hauteur maximale des annexes : 3 mètres.

#### ARTICLE 12 – CLÔTURES

- Clôtures en limite séparative : haie vive + grillage ou muret bas + clôture légère.
- Hauteur maximale : 1,40 m côté voisinage, 2,00 m côté voirie avec haie végétale.
- Les murs périphériques de tout le lotissement devront être de couleur homogène côté voirie. La teinte sera déterminée lors de la première assemblée générale des copropriétaires du lotissement.

#### ARTICLE 13 – STATIONNEMENT

- Deux places minimum par lot, sur terrain privé.
- Places revêtues en béton, gravier compacté ou enrobé.

### SECTION V — ENVIRONNEMENT ET SERVITUDES

#### ARTICLE 14 – DÉBROUSSAILLEMENT

- Chaque propriétaire est tenu de débroussailler régulièrement son terrain dans un rayon de 50 m autour des constructions, conformément à la réglementation incendie.

#### ARTICLE 15 – SERVITUDES

- Les servitudes de passage et techniques seront intégrées dans le plan de composition et précisées dans l'acte notarié.

**Nota Bene:** Le lotisseur se réserve le droit d'apporter des modifications au présent règlement.



visite virtuelle du terrain  
cliquez ici

Contacts :

**06 12 62 56 97**

**06 29 84 40 99**

Email : [sanmarcellualeria@gmail.com](mailto:sanmarcellualeria@gmail.com)

Lotisseur : SAS SAN MARCELLU - Résidence Casinca route d'orezza, 20213 PENTA DI CASINCA  
SIRET : 890 347 677 RCS BASTIA