



# PERMIS D'AMENAGER

## LOTISSEMENT VALLE DI BANICCIA

Création de cinq lots dont trois destinés  
à recevoir une construction

Mars 2023

### PROJET

Section 000 A  
Parcelle 934  
Valle di Baniccia  
20167 Tavaco  
Corse du Sud

### CLIENT

BENIT Claude  
4 boulevard de la gare  
77230 Dammartin en Goële  
xavierjoly2a@gmail.com  
0621112481

## SOMMAIRE

PA1	Plan de situation
PA2	Notice descriptive
PA3	Plan de l'état actuel du terrain à aménager
PA4	Plan de composition générale
PA5	Vues et coupes
PA6	Photographie environnement proche
PA7	Photographie environnement lointain
PA8	Le programme et les plans des travaux
PA 9	Document graphique
PA10	Projet de règlement
PA11	Attestation de la garantie d'achèvement
PA12	Engagement lotisseur
PA15-2	Attestation de conformité
Annexe	Vues 3D hypothèse d'implantation des constructions

### SIGNATURE DE L'ARCHITECTE :



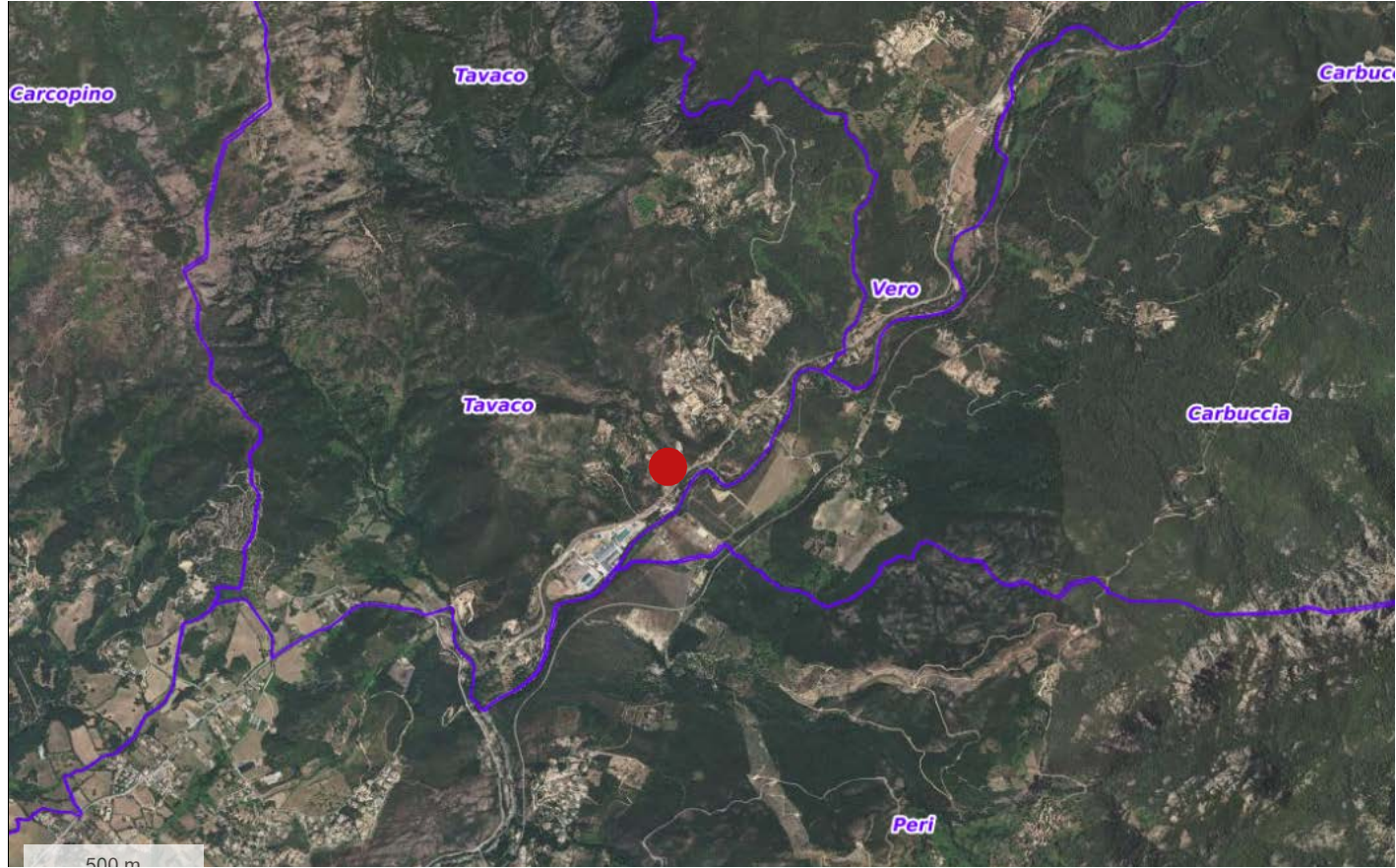
**Karen Sooredoo**  
**Architecte DPLG**  
Numéro affiliation: 088118  
Tél. 06 66 81 75 75  
Rte des Cèdres - Rés. Parc Impérial  
20000 Ajaccio

### ARCHITECTE

**KAZA ARCHITECTURE**  
**Karen Sooredoo**  
**2 Rue Comte Bacciochi**  
**20000 AJACCIO**  
**Tel: 0420041631**

### NOTES

Documents graphiques exclusivement destinés pour l'obtention de l'autorisation administrative, ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour la réalisation de la construction. Les informations techniques sont donnés à titre indicatif. Loi sur la protection intellectuelle. Toute reproduction ou modification est interdite sans l'autorisation de l'auteur.



Plan de situation 1/25000



Plan cadastral 1/2000

Situation : Tavaco / Références cadastrales : Parcelle 934 Section A Lot C  
Surfaces : surface totale du terrain : 5446 m²

Etat initial du terrain et de ses abords :

Le présent projet de lotissement est situé à Tavaco à proximité de la D129 Valle Di Baniccia. Le terrain d'assiette est pentu dans le sens Nord - Sud et compte une superficie d'environ 5446m². Il est cadastré Section 000 A n°934 et est situé en zone UC du PLU de la Commune révisé en juin 2020. L'emprise du terrain est délimité au Sud par la D129 Valle Di Baniccia, au Nord par de la végétation, et par de l'habitat à l'Est et à l'Ouest. L'environnement est constitué essentiellement de villas individuelles.

Projet d'aménagement et insertion dans le site :

Le projet d'aménagement prévoit la création de cinq lots organisés comme suit:

- 3 lots maximum destinés à accueillir des constructions à usage d'habitation ( lot 1 à 3) sur des parcelles de surfaces allant de 1378m² à 2296m² environ.
- 1 lot réservé traité en espace vert destiné à la réception des pluviales ( lot espace vert surface env. 100m²)
- 1 lot affecté à la voie de desserte privée (lot voirie surface env. 487m²)

Il suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme. Il est aussi soumis aux contraintes d'ordres techniques et paysagères que lui impose l'état naturel du site d'implantation. Cette opération vient en continuité d'une zone déjà urbanisée avec un caractère pavillonnaire à l'est et à l'ouest.

L'accès à l'opération se fait par un chemin d'accès depuis la D129 Valle Di Bianiccia d'une largeur d'emprise d'environ 6 ml de largeur. Cette voie interne dessert les trois lots d'habitation avec une chaussée de 5ml ( Article UC-3b). Cette nouvelle voie, privée, qui se termine en impasse, dessert les entrées de chaque lot et est aménagée dans sa partie terminale en aire de retournement, permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour et répondre aux exigences de sécurité (réf. plan de composition PA4). Le traitement de cette voirie est précisé en annexe Pa 5 Détail voirie. La finition des travaux de la voirie est réalisée avant la construction des villas ( murs séparatifs entre lots, VRD et voirie).

Les accès individuelles aux futures constructions seront relativement courts et un aménagement au sol devra être fait pour atteindre la partie amont des habitations. Le stationnement des véhicules sera intégré sur chaque parcelle à raison de deux emplacements prévus pour chaque lot.

La desserte par les réseaux des différents lots se fera de la manière suivante:

- Eau Potable : par la canalisation existante se trouvant de l'autre côté de la D129 ( réf. PA4)
- Electricité, Génie Civile Télécom : par les réseaux existants, branchement en souterrain
- Eaux usées : recueillies par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement autonome individuel ( réf. documents Etudes de Perméabilité et de Filière d'assainissement et plan de composition PA4). Chaque lot bâti ( lot 1 à 3) possèdera son propre système de prétraitement.
- Eaux pluviales : réceptionnées en limite de propriété de chaque lot y compris voirie et collectées jusqu'au bassin de rétention en lot espace vert. Chaque lot sera raccordé au dispositif commun.

Des espaces verts sont aménagés à l'intérieur de chaque lot ( surface minimale de 80% imposée par le PLU soit un total de 4357m²). Ces surfaces sont réparties de la manière suivante: lot espace vert / détente situé au Sud de l'opération (100m²), et en pourtour chaque lot bâti, hors stationnement ( lot 1: 1203m² ; lot 2: 1308m² ; lot 3: 1850m²) soit un total de 4361m². Ces zones seront plantées d'essences admises par le PLU Article UC-13.

Les clôtures seront composées de murs maçonnés en enduit projeté lissé, teinté dans la masse couleur beige, d'une hauteur comprise entre 40 et 50cm doubler par l'implantation de haies vives. Un grillage à grosses mailles (15cmx15cm) d'une hauteur maximale de 150cm sera placé au Sud au niveau de la D129. Les clôtures en limites séparatives seront à réaliser par les acquéreurs de chaque lot. Une grande majorité des clôtures se feront par des haies vives ( réf. PA4).

Un container poubelle et des boîtes aux lettres seront placés à l'entrée du lotissement. Les boites aux lettres seront regroupées à l'entrée du lotissement et seront placées sur pieds avec ancrage dans le sol. Des containers seront installés sur une dalle béton à l'entrée du lotissement.

Le parti architectural envisagé devra prendre en compte le relief et l'orientation pour adapter les constructions au terrain, les bâtis s'implanteront dans le paysage en minimisant les terrassements. Ce projet a été étudié dans sa globalité afin de respecter à la lettre le PLU. Les villas ont été étudiées pour s'insérer dans le paysage. Le permis d'aménager et les villas ont été conçu dans leur ensemble.



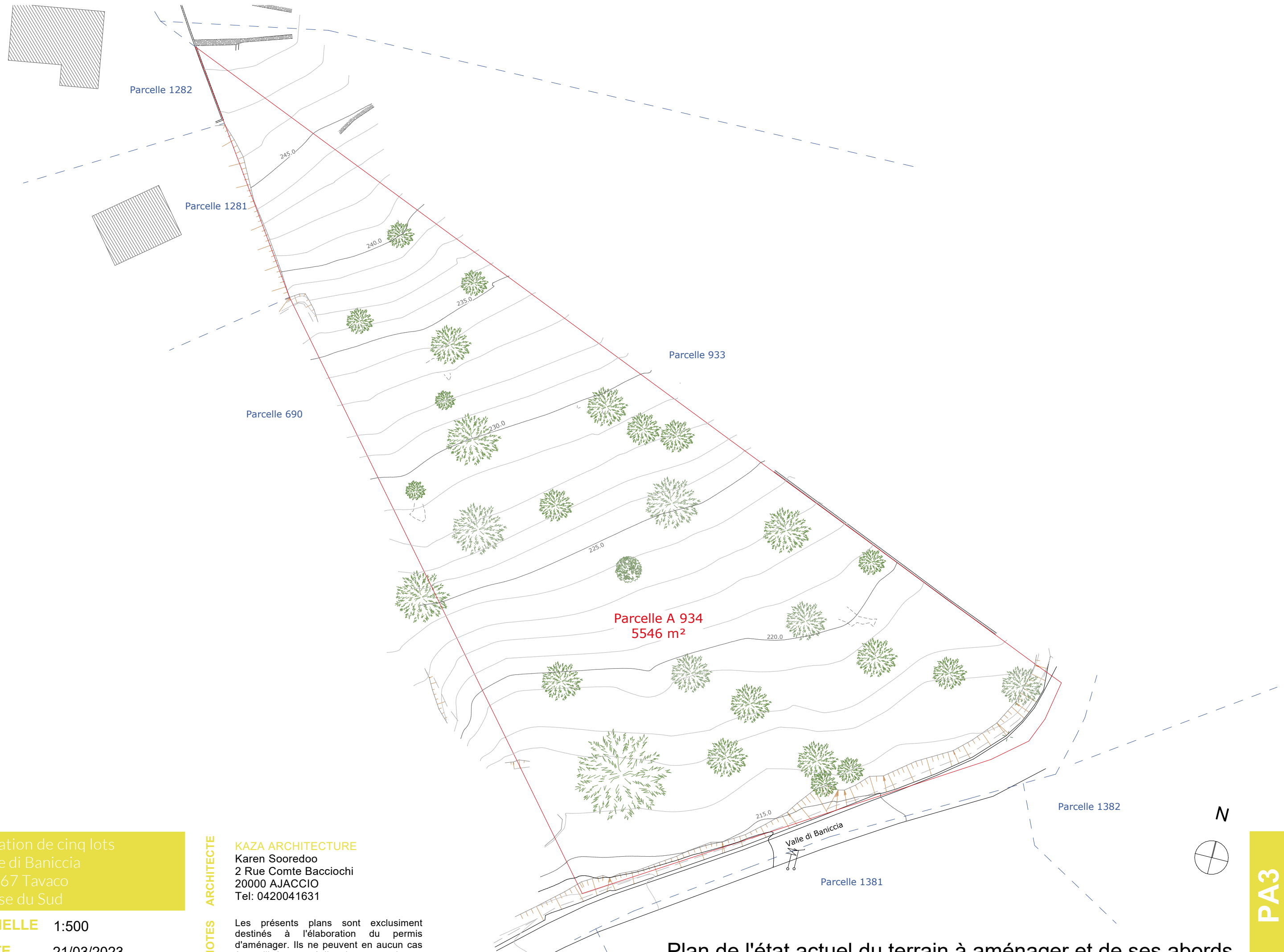
Création de cinq lots  
Valle di Baniccia  
20167 Tavaco  
Corse du Sud

ECHELLE 1:500

DATE 21/03/2023

KAZA ARCHITECTURE  
Karen Sooredoo  
2 Rue Comte Bacciochi  
20000 AJACCIO  
Tel: 0420041631

Les présents plans sont exclusivement destinés à l'élaboration du permis d'aménager. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés pour réaliser la construction.



Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords

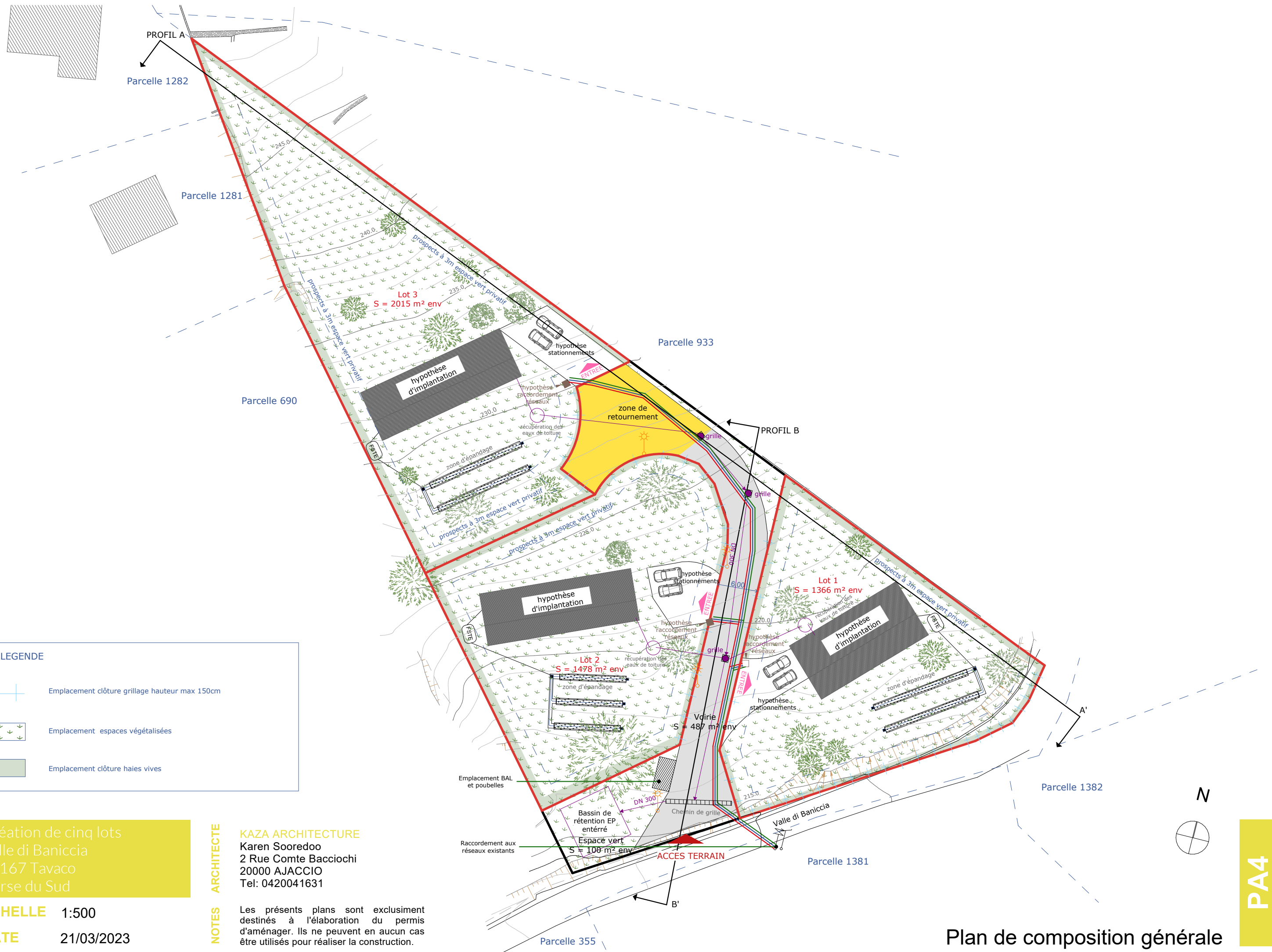
Création de cinq lots  
Valle di Baniccia  
20167 Tavaco  
Corse du Sud

ECHELLE 1:500

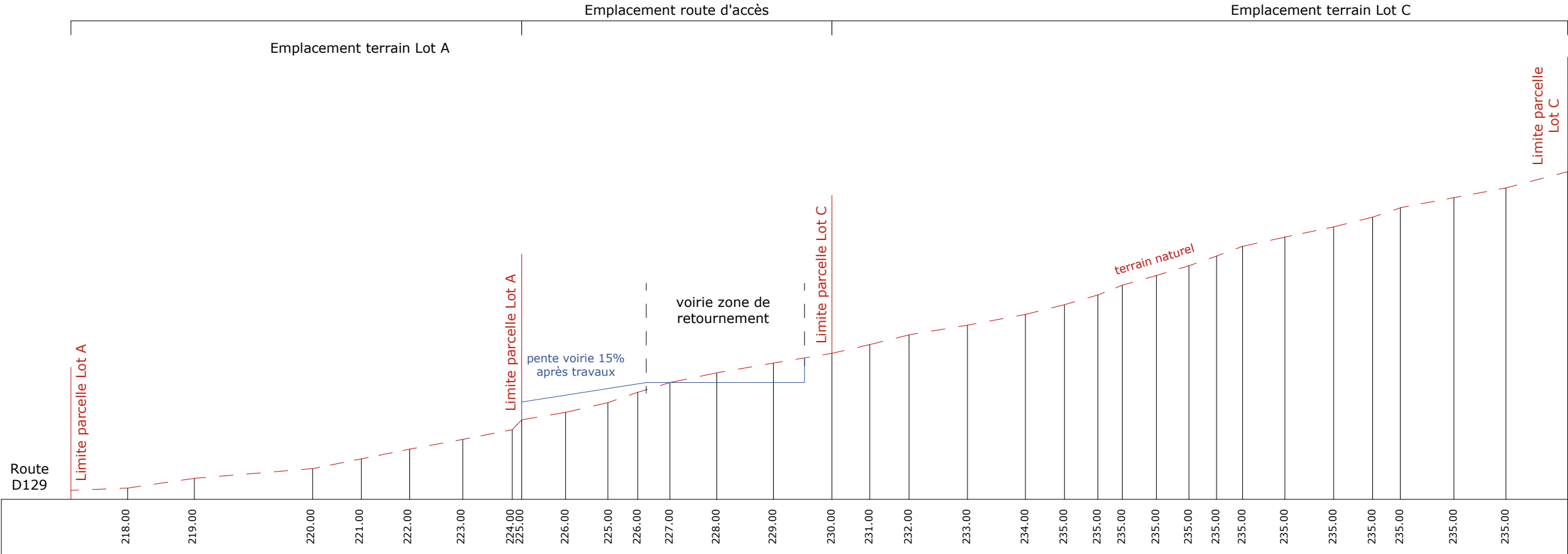
DATE 21/03/2023

KAZA ARCHITECTURE  
Karen Sooredoo  
2 Rue Comte Bacciochi  
20000 AJACCIO  
Tel: 0420041631

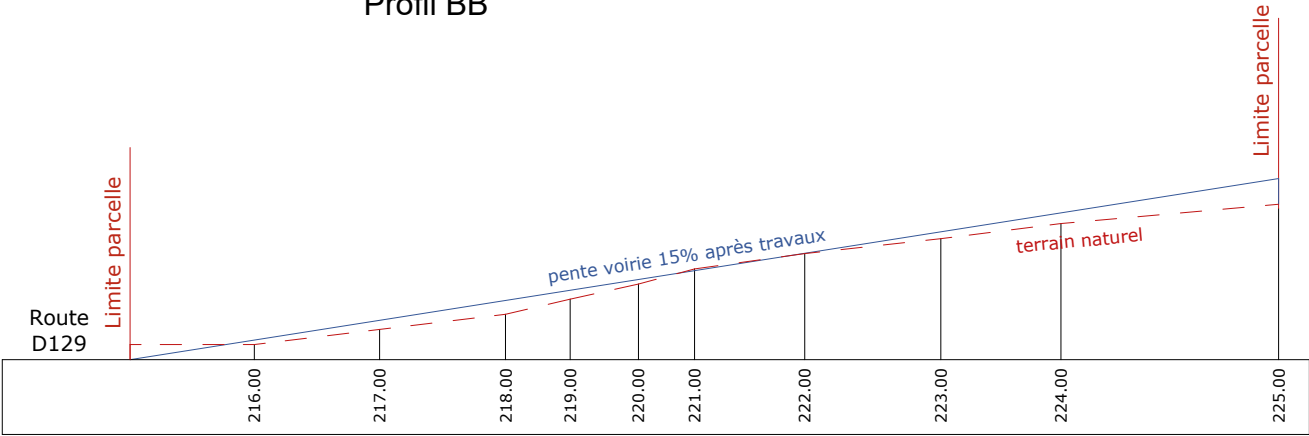
Les présents plans sont exclusivement destinés à l'élaboration du permis d'aménager. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés pour réaliser la construction.



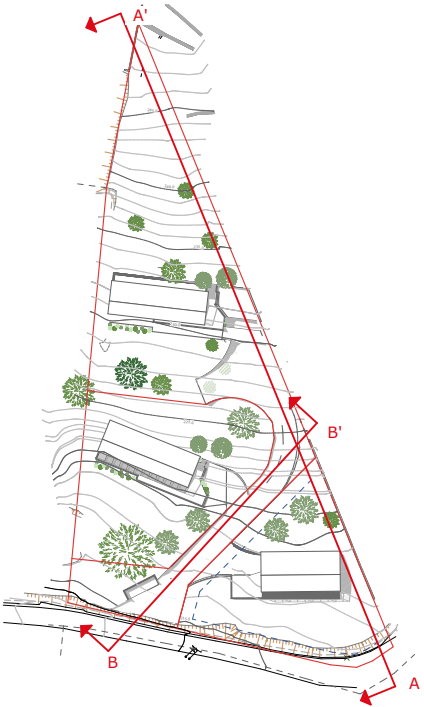
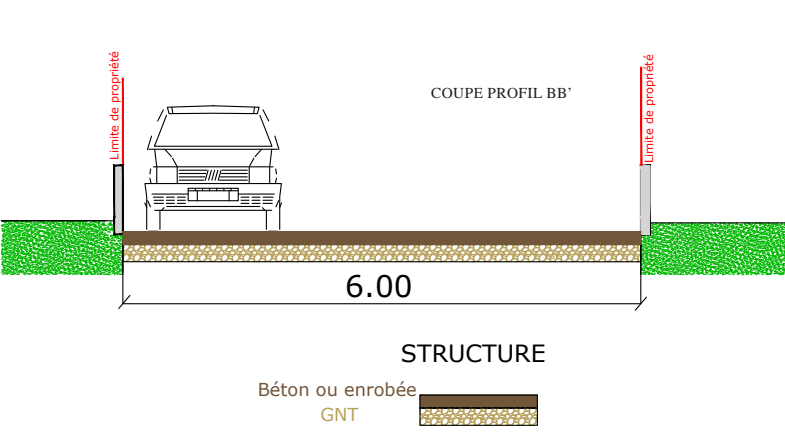
Profil AA'



Profil BB'



Détail voirie



Vues et coupes

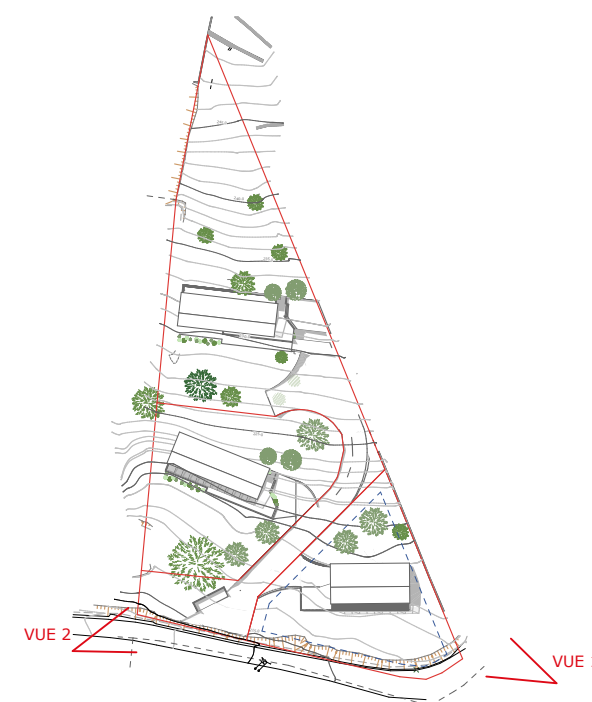




Vue 1



Vue 2



Photographie environnement proche

PROJET

Création de cinq lots  
Valle di Baniccia  
20167 Tavaco  
Corse du Sud

ECHELLE

DATE 21/03/2023

NOTES ARCHITECTE

**KAZA ARCHITECTURE**  
Karen Sooredoo  
2 Rue Comte Bacciochi  
20000 AJACCIO  
Tel: 0420041631

Les présents plans sont exclusivement destinés à l'élaboration du permis d'aménager. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés pour réaliser la construction.





# PROJET

Création de cinq lots  
Valle di Baniccia  
20167 Tavaco  
Corse du Sud

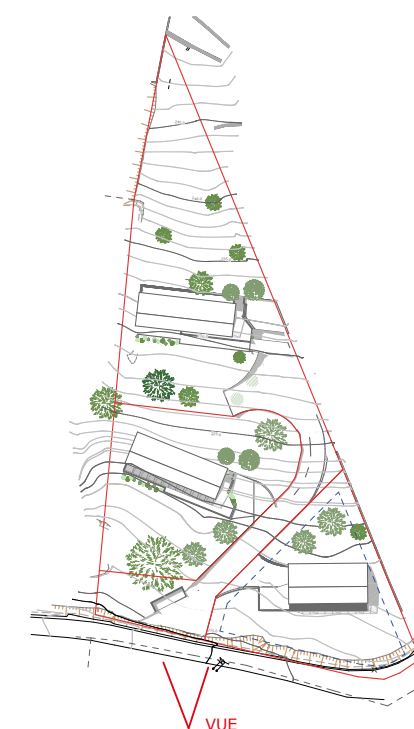
## ECHELLE

DATE 21/03/2023

## NOTES ARCHITECTE

**KAZA ARCHITECTURE**  
Karen Sooredoo  
2 Rue Comte Bacciochi  
20000 AJACCIO  
Tel: 0420041631

Les présents plans sont exclusivement destinés à l'élaboration du permis d'aménager. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés pour réaliser la construction.



Photographie environnement lointain









# PROJET

Création de cinq lots  
Valle di Baniccia  
20167 Tavaco  
Corse du Sud

## ECHELLE

DATE 21/03/2023

## ARCHITECTE

KAZA ARCHITECTURE  
Karen Sooredoo  
2 Rue Comte Bacciochi  
20000 AJACCIO  
Tel: 0420041631

## NOTES

Les présents plans sont exclusivement destinés à l'élaboration du permis d'aménager. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés pour réaliser la construction.





## PROJET

Création de cinq lots  
Valle di Baniccia  
20167 Tavaco  
Corse du Sud

### ECHELLE

DATE 21/03/2023

### NOTES

#### ARCHITECTE

KAZA ARCHITECTURE  
Karen Sooredoo  
2 Rue Comte Bacciochi  
20000 AJACCIO  
Tel: 0420041631

Les présents plans sont exclusivement destinés à l'élaboration du permis d'aménager. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés pour réaliser la construction.



# PROJET

Création de cinq lots  
Valle di Baniccia  
20167 Tavaco  
Corse du Sud

## ECHELLE

DATE 21/03/2023

## NOTES ARCHITECTE

**KAZA ARCHITECTURE**  
Karen Sooredoo  
2 Rue Comte Bacciochi  
20000 AJACCIO  
Tel: 0420041631

Les présents plans sont exclusivement destinés à l'élaboration du permis d'aménager. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés pour réaliser la construction.