

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION PARCELLAIRE AVEC PHASAGE

PC.4 - NOTICE DESCRIPTIVE

Localisation

Le projet prend place sur la propriété PENITENTI, située en périphérie Ouest Nord-Ouest de la commune de Corbara. Alors que l'ensemble de la propriété familiale représente plus de 2 hectares, le projet porte sur les parcelles A 708, A 710, A 713, représentant une superficie de 1 074m²+ 6 366m² + 975m² = 8 415m².

Le terrain est actuellement vierge de toute construction.
Il est borné principalement par des accidents topographiques, mais également par des murets en pierres sèches.

Les limites:

La limite Nord-Ouest mitoyenneté avec la parcelle A706 : muret en pierres sèches et végétation.
La limite Nord-Est mitoyenneté avec les parcelles A 1079, 1078, 1085 : accidents topographiques, positionnant le site projet en aval des parcelles voisines.
La limite Est mitoyenneté avec la parcelle A 1086 : muret en pierres sèches.
Les limites Sud-Est et Sud sont en mitoyenneté du chemin communal
Enfin, la limite Ouest/Sud-Ouest est en mitoyenneté de la RT30. Cette limite est matérialisée par une forte déclivité topographique positionnant le site projet en amont de la RT, sur laquelle se trouve l'ensemble des réseaux.

La morphologie du terrain:

Le site connaît une double déclivité orientée à la fois à l'Ouest et au Sud. Cette nouvelle unité est composée de quatre zones distinctes.
* la plate-forme du haut = zone A
* la plate-forme intermédiaire = zone B
* la zone basse = zone C
* la bande végétale longeant la limite ouest en mitoyenneté de la RT30 = zone V

L'accès à la propriété:

Le site est directement accessible depuis la RT30 via l'angle Sud de la propriété. Cette entrée existante sera conservée. Ces caractéristiques sont les suivantes: largeur de voie;
Afin de ne pas enclaver les parcelles voisines A 457, 458, 459, 460, 624, une servitude de passage sera créée au sud du site à l'emplacement de l'accès existant (bien que le tracé sera légèrement ajuster en fonction du projet).

Projet GLOBAL | Permis valant division parcellaire avec phasage

Le projet consiste en un permis de construire valant division parcellaire avec phasage. Le site sera ainsi divisé en 4 lots (conformément aux zones identifiées in situ via la morphologie du site) dont 3 lots à bâtir et un lot voirie et végétation.
Un cheminement en terre est partiellement présent sur le site et servira de base à la future voirie, desservant les lots C (au plus bas) et lot B (au centre).
Le lot A quant à lui sera desservi par un cheminement à créer dans le talus Ouest.

Afin de rendre le projet global viable, ce dernier sera phasé.
Ainsi une attestation de fin de travaux sera délivrée à l'achèvement des travaux, lot par lot. La vente d'un bien achevé permettant de financer les travaux du lot suivant et ainsi de suite.

Projet ARCHITECTURAL | Volumes et matériaux

Le projet consiste en la création d'une maison individuelle en RDC avec piscine et garage sur chacun des trois lots à créer. Afin d'optimiser au maximum les surfaces créées, chaque projet sera bâti sur le schéma suivant : construction composée de trois volumes. Un volume central et deux volumes secondaires répartis de part et d'autre du principal.
Les constructions seront surmontées de toitures terrasses non accessibles surmontées d'une couche de sedum ou de gravier.
Les lots A & B seront munis sous-sols dont l'accès véhicules sera dissimulé dans la pente naturelle du site. Ainsi, à l'exception du point d'accès sous-sol, les constructions sembleront être en simple RDC.

Les façades seront revêtues d'un enduit à la chaux ou de pierres local d'appareillage traditionnel. Les enduits seront de ton tuf moyen ou ocre. EN TOUT ETAT DE CAUSE, LE BLANC, LE CREME, LE BEIGE ET TOUTES COULEURS CLAIRES SERONT PROSCRITES.
Les menuiseries seront en aluminium de couleur anthracite, brun ou bronze.
Les bassins seront beige, sable, anthracite, pierres ou effet pierres. L'objectif étant d'obtenir une eau de bassin de couleur eau de rivière. EN TOUT ETAT DE CAUSE LES FONDS BLANCS DONNANT DES EAUX TURQUOISES SERONT PROSCRITES.

Les clôtures seront soit en maçonnerie enduite surmontées de végétation, soit en pierres locales d'appareillage traditionnel.

Composition et orientation par lot

PROJET LOT V : Positionnée le long de la limite Ouest, le lot V contiendra la voirie. La végétation présente sera maintenue afin de générer une barrière naturelle entre les projets et la RT30.

PROJET LOT A & B : Les constructions positionnés sur ces lots seront des constructions dont la hauteur à l'égout/TN sera inférieure à 4m50. Toutefois, ces constructions seront toutes deux équipées de sous-sols. L'orientation principale de ces constructions sera à l'Ouest.
La piscine du Lot B sera implantée dans la continuité de la façade principale, côté mer, tandis que la piscine du Lot A sera positionnée à l'arrière de la maison, au niveau de la cour intérieure en façade Est.

PROJET LOT C : Cette parcelle de forme complexe est la plus au Sud de la propriété. L'accès se fera via le cheminement créé à l'ouest de cette nouvelle parcelle. Au sud, une servitude de passage sera créée afin de maintenir l'accès de la parcelle voisine hors projet (A459).
La construction du lot C sera positionnée en pied de talus, encastrée dans le TN. L'orientation principale sera au Sud avec une terrasse et un bassin se développant dans le prolongement Sud de la façade principale.

Réseaux

L'ensemble des réseaux sont présent en limite ouest de la propriété, le long de la RT30.

Végétation

L'ensemble des éléments gênant les projets seront déplacés ou remplacés.

Construction de trois maisons avec chacune piscine et garage.

lieu-dit Chiosello route d'Algajola RT30 20220 Corbara



Maitre d'ouvrage : -----

Parcelle: A 708, A 710, A 713
surface terrain: 1 074m²+ 6 366m² + 975m² = 8 415m²

Application des surfaces et emprises au sol

UNITE FONCIERE : 8 316m²
Dans le cadre de ce projet, il a été défini par le maitre d'ouvrage une répartition de l'emprise au sol disponible sur les trois lots à bâtir.
Emprise au sol autorisée : 10% soit un maximum de 831 m².
Emprise au sol projet : 527.6m²

Espaces verts : minimum 70% soit minimum 5 821m²
Espaces verts projet : 6103.5 m²

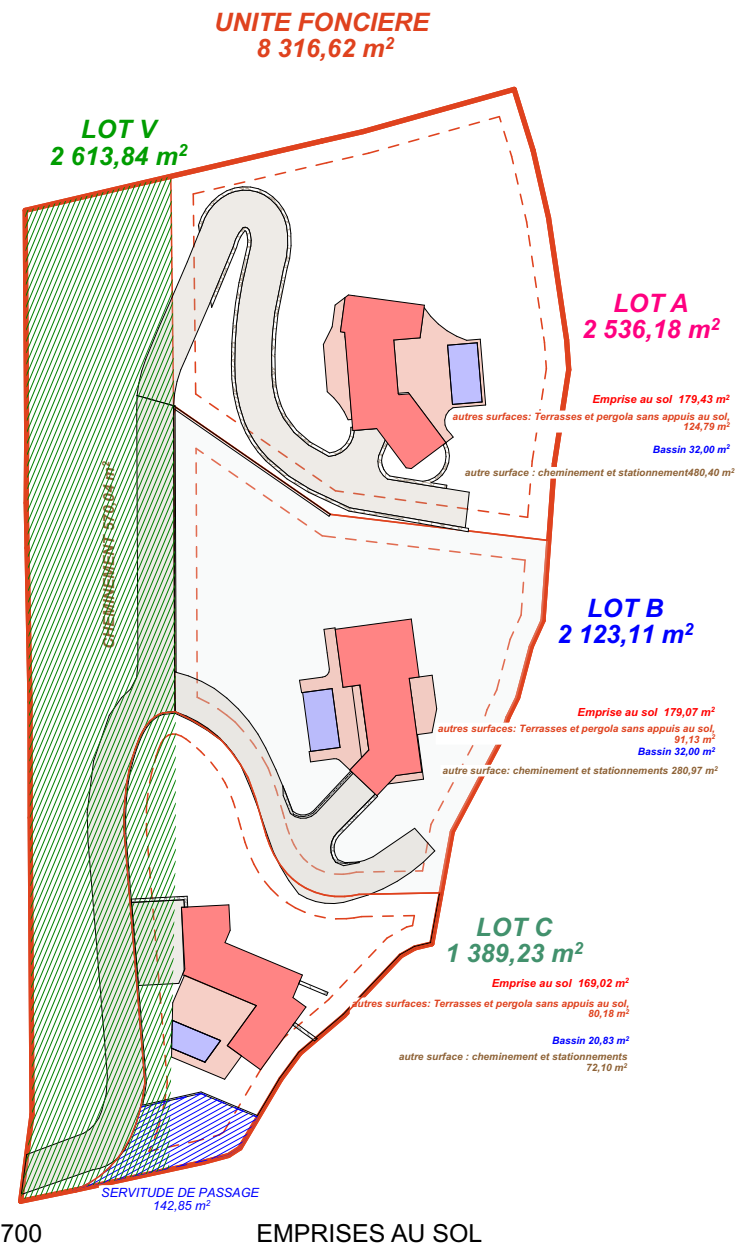
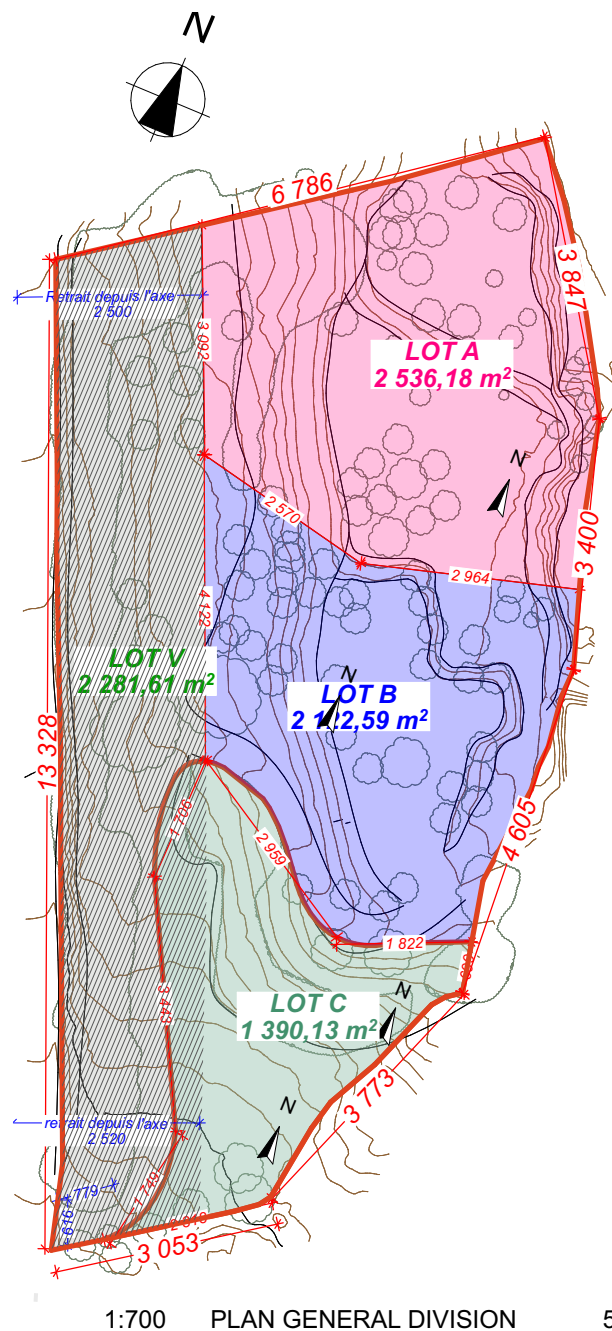
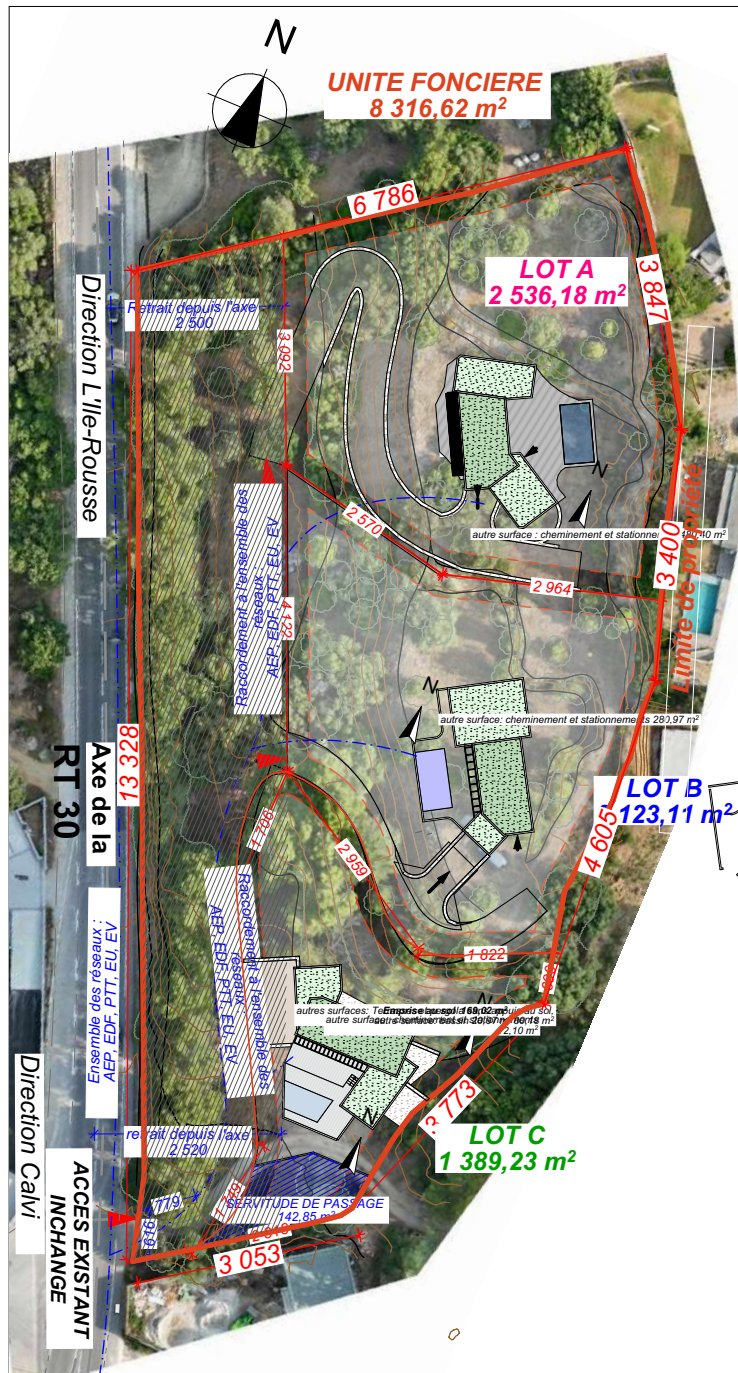
LOTS	Surface de plancher (m²)	Surface garage (m²)	Emprise au sol (m²)	Autre surface : terrasses et pergola sans appuis (m²)	dont pergola appuyée sans appuis (m²)	Autre surface : Chemins et stationnements (m²)	Bassin (m²)	hauteur à l'égout/TN (m)
LOT A	182,9	70,2	179,5	124,8	18,9	480	32	4,49/TN
LOT B	150,9	73	179,1	51,1	12,1	251	32	3,82/TN
LOT C	116,5	25,8	169	80	12,7	72	21	3,89/TN
LOT V						570		3,71/TN
TOTAL (m²)	449,2	169	527,6	256,9	37,7	1403	85	
				surface d'espaces verts par déduction des emprises au sol, terrasses, pergolas, bassins, circulations et stationnements			6103,5 m²	

Maitre d' Oeuvre



ALTRA NORMA ARCHITECTURE
rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi/
26 rue Notre Dame, 20220 Ile Rousse
altranorma.architecture@gmail.com
Inscrit au tableau de l'ordre des architectes -
N° national : S18147
N° SIREN 820 874 683

Date : 01/08/2025



 Maitre d'Oeuvre ALTRA NORMA ARCHITECTURE rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi / altranorma.architecture@gmail.com	Ouvrage : Permis valant division avec phasage Construction de trois maisons avec chacune piscine et garage.	Maitre d'ouvrage: -----	ORTHO, DIVISION, EMPRISES Echelle : 1:700	PCMI.2-1 Date : 01/08/2025
--	---	------------------------------------	---	--



Maitre d' Oeuvre
ALTRA NORMA ARCHITECTURE
 rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi /
 altranorma.architecture@gmail.com

Ouvrage : **Permis valant division avec phasage**
 Construction de trois maisons avec chacune
 piscine et garage.

Maître d'ouvrage:

INSERTION

PCMI.6

Date : 01/08/2025



Maitre d' Oeuvre
ALTRA NORMA ARCHITECTURE
 rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi /
 altranorma.architecture@gmail.com

Ouvrage : **Permis valant division avec phasage**
 Construction de trois maisons avec chacune
 piscine et garage.

Maître d'ouvrage:

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

PCMI.7 & 8

Date : 01/08/2025

LOT A

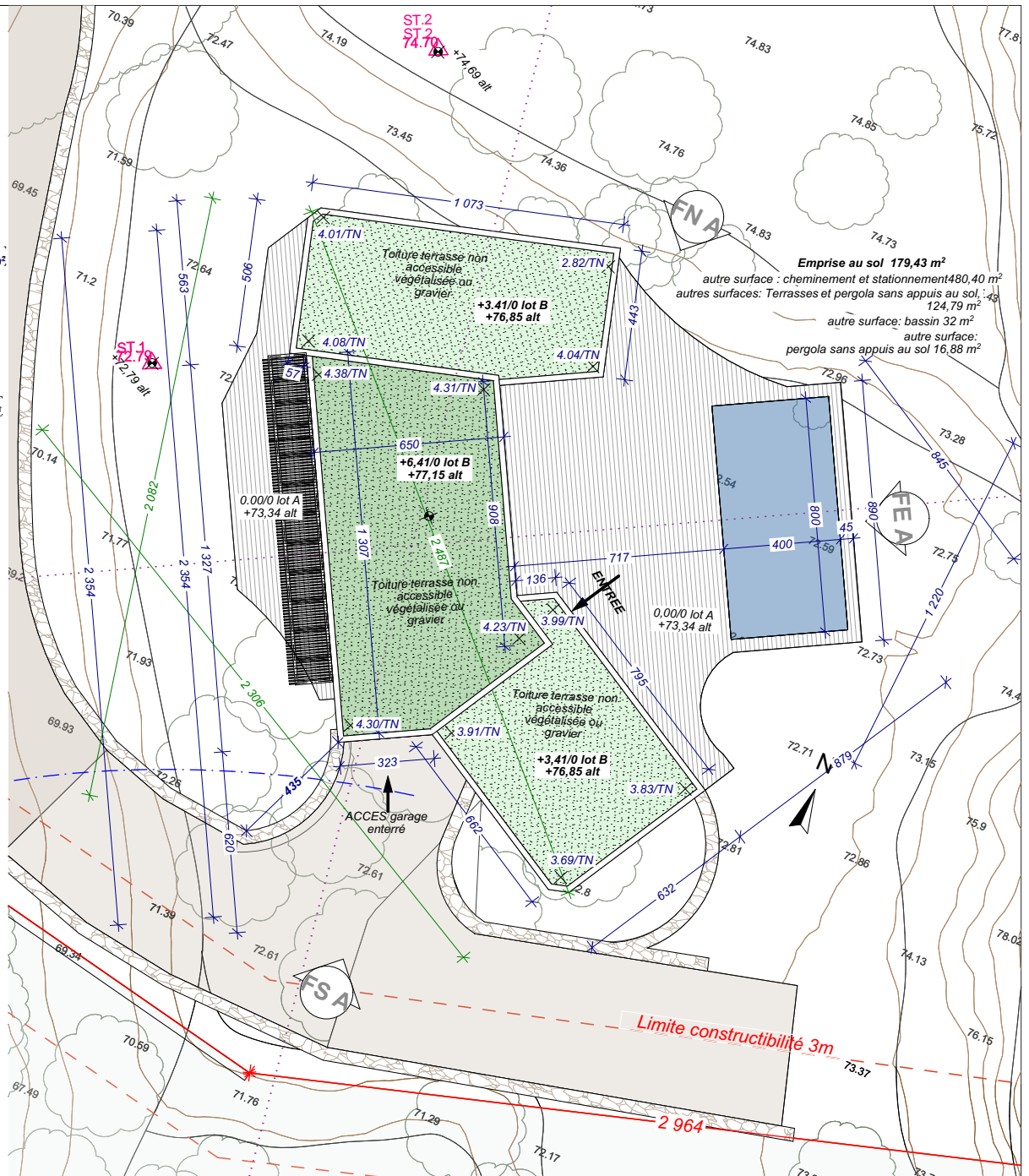
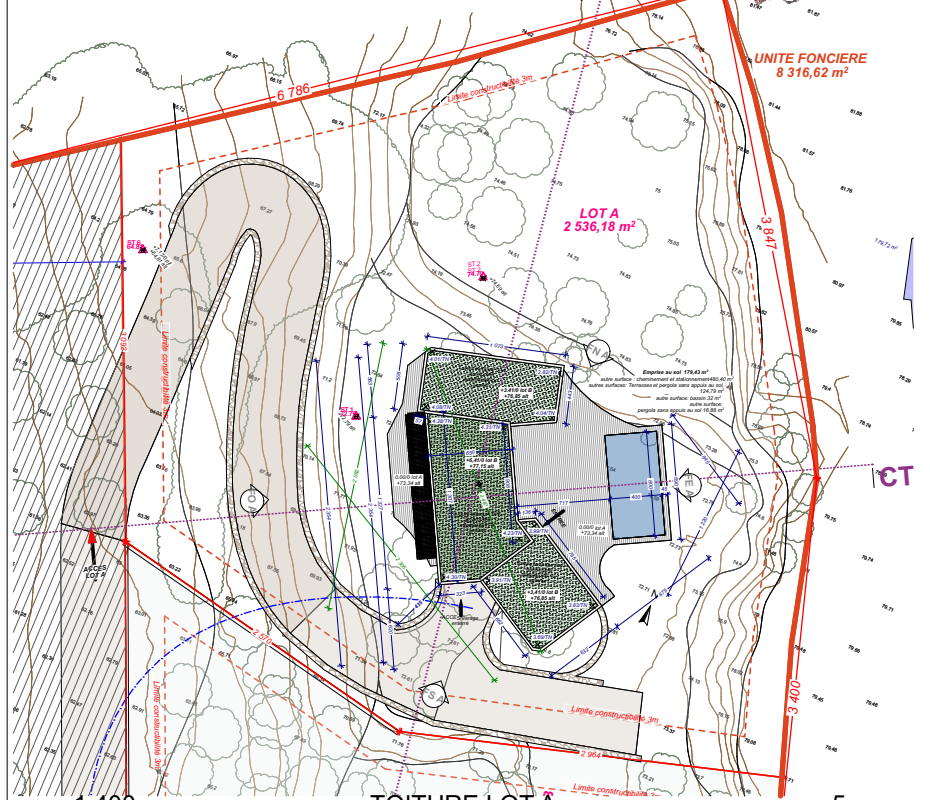
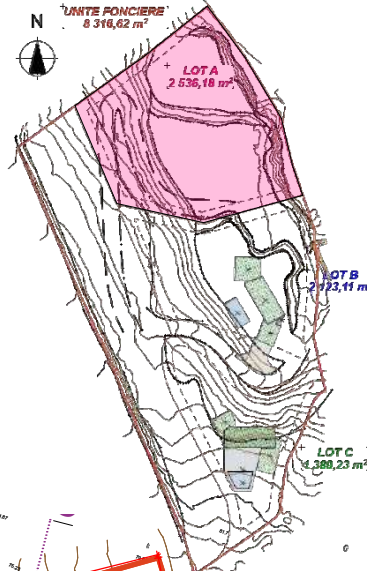
Surface du Lot A: 2 536 m²

Emprise au sol 179,43 m²

autre surface : cheminement et stationnement 480,40 m²
autres surfaces: Terrasses et pergola sans appuis au sol, 124,79 m²
autre surface: bassin 32 m²
autre surface: pergola sans appuis au sol 16,88 m²

Surface de plancher : 140.2 (RDC) + 42.7 (R-1) = 182.9m²
Surface garage : 70.2m²

1 Stationnement clos couvert.
Hauteur max: 4.48/TN



1:400

TOITURE LOT A

5.

1:150

TOITURE LOT A
PLAN MASSE

PC LOT A.1

Echelle : 1:150, 1:400

Date : 01/08/2025

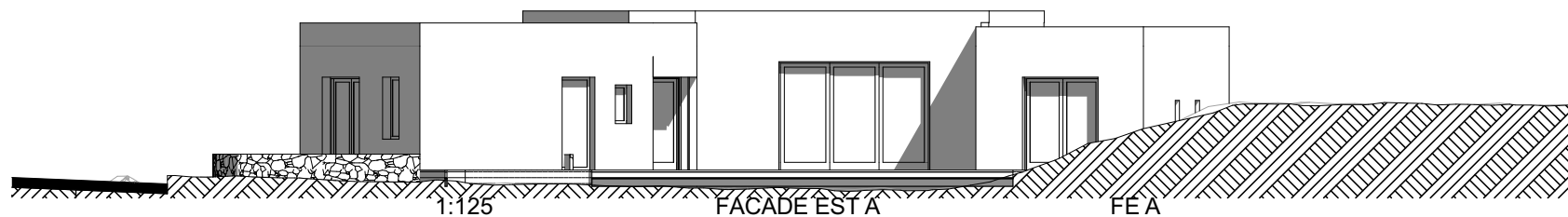
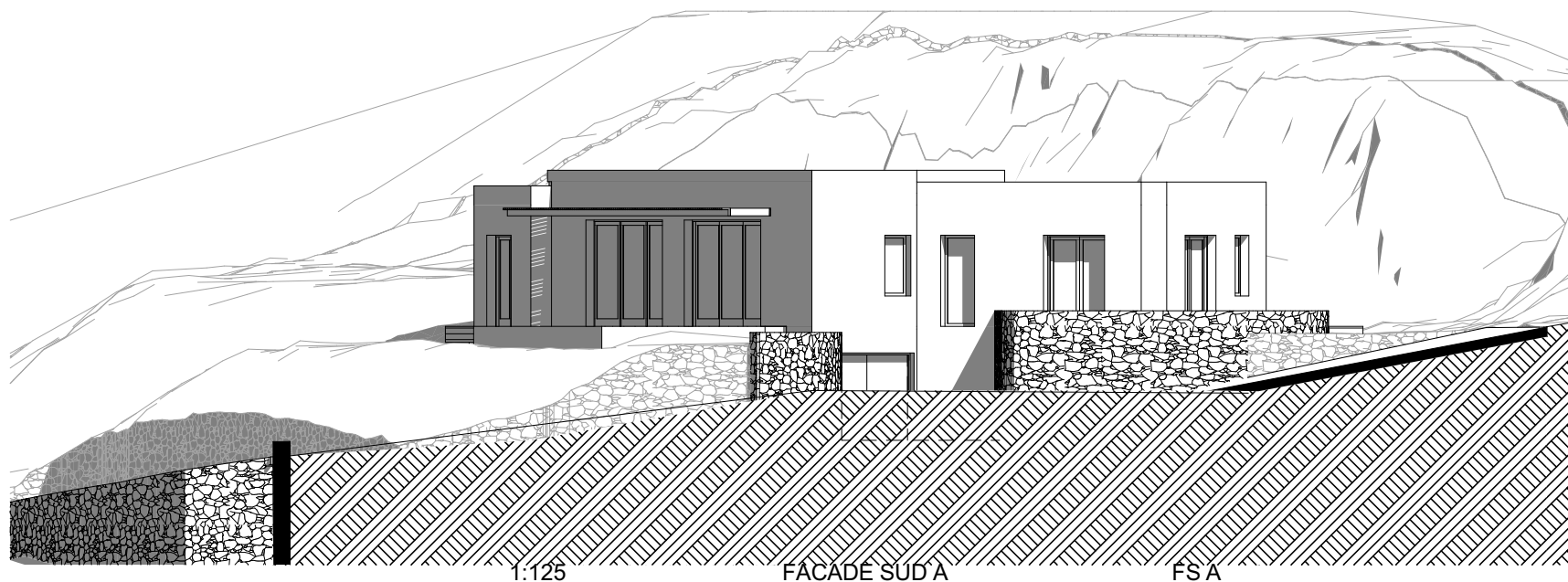
Maitre d' Oeuvre

ALTRA NORMA ARCHITECTURE
rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi /
altranorma.architecture@gmail.com

Ouvrage : Permis valant division avec phasage

Construction de trois maisons avec chacune
piscine et garage.

Maitre d'ouvrage:



Maitre d' Oeuvre
ALTRA NORMA ARCHITECTURE
 rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi /
 altranorma.architecture@gmail.com

Ouvrage : **Permis valant division avec phasage**
 Construction de trois maisons avec chacune
 piscine et garage.

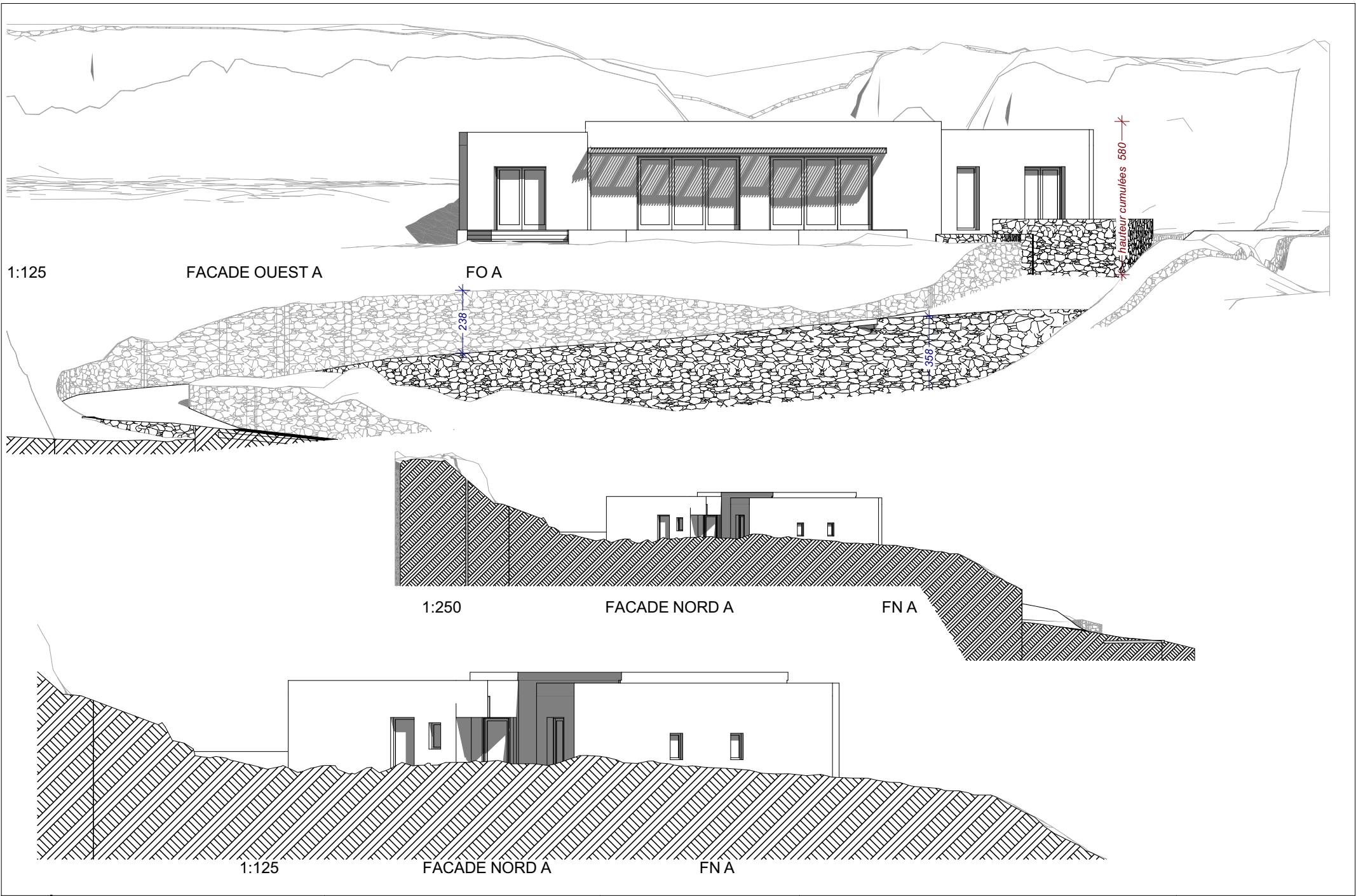
Maitre d'ouvrage:

FACADES SUD & EST

Echelle :1:125

PC LOT A.3

Date : 01/08/2025





Maitre d' Oeuvre
ALTRA NORMA ARCHITECTURE
 rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi /
 altranorma.architecture@gmail.com

Ouvrage : **Permis valant division avec phasage**
 Construction de trois maisons avec chacune
 piscine et garage.

Maître d'ouvrage:

INSERTION

Echelle : 1:3,52, 1:3,76

PC LOT A.5

Date : 01/08/2025

LOT B

Surface du Lot B: 2 123 m²

Emprise au sol 179,07 m²

autres surfaces: Terrasses et pergola sans appuis au sol, 91,13 m²

autre surface: bassin 32 m²

autre surface: cheminement et stationnements 280,97 m²

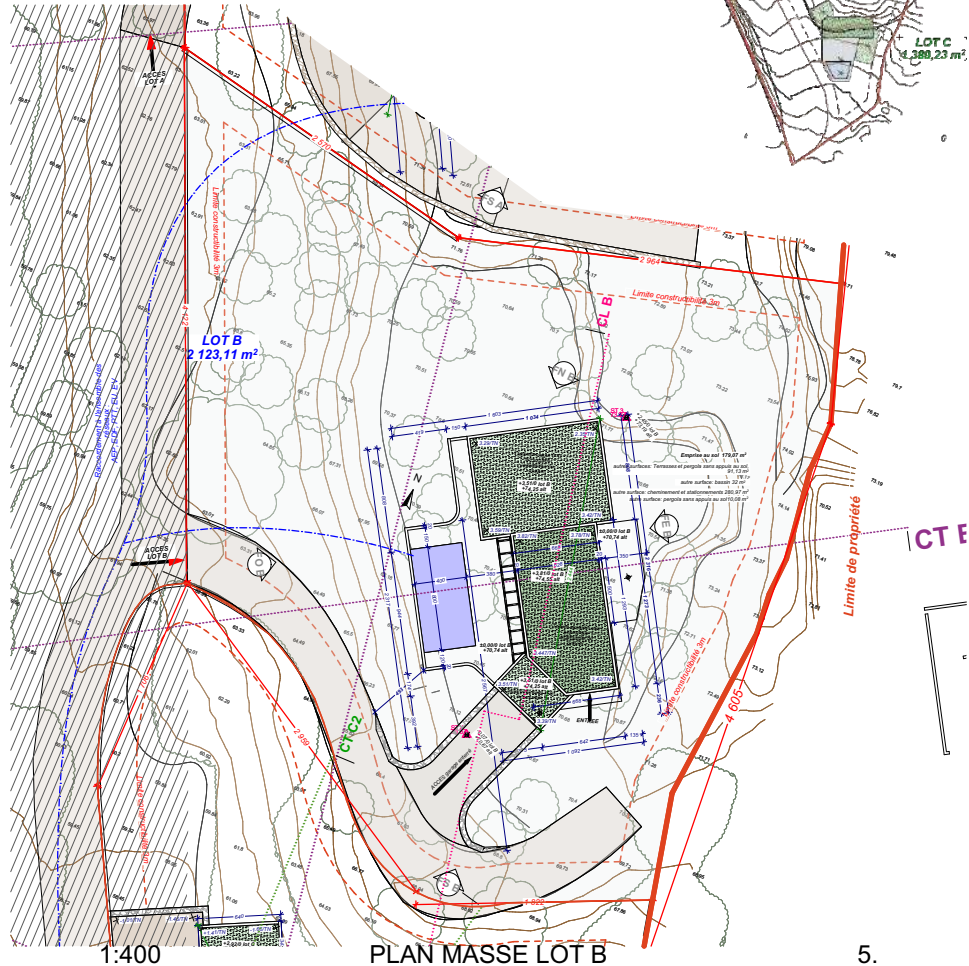
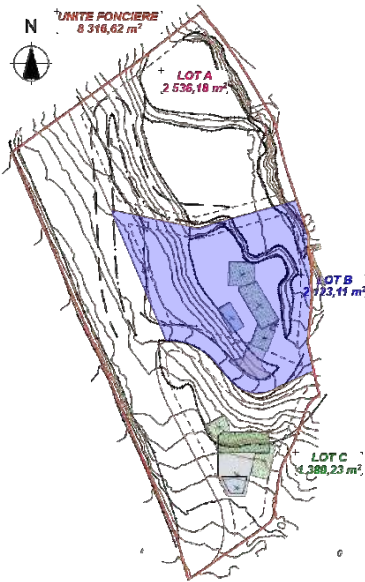
autre surface: pergola sans appuis au sol 10,08 m²

Surface de plancher : 145,5 (RDC) + 14,3 (R-1) = 159,8 m²

Surface garage : 73 m²

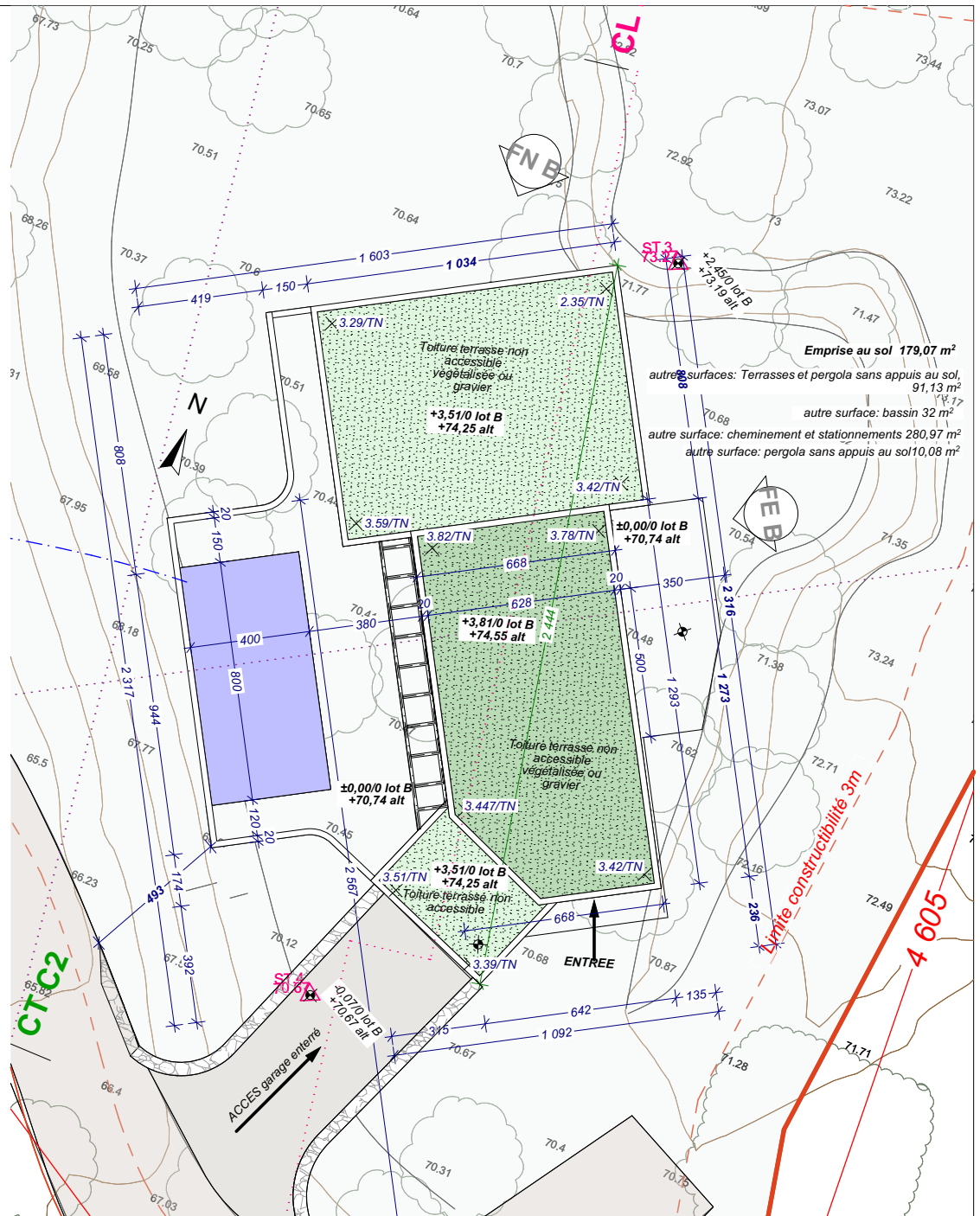
Hauteur max: 3.82/TN

1 Stationnement clos couvert.



PLAN MASSE LOT B

5.



PLAN MASSE LOT B
PLAN MASSE

Echelle : 1:150, 1:400

PC LOT B.1

Date : 01/08/2025



Maitre d'Oeuvre
ALTRA NORMA ARCHITECTURE
rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi /
altranorma.architecture@gmail.com

Ouvrage : **Permis valant division avec phasage**
Construction de trois maisons avec chacune
piscine et garage.

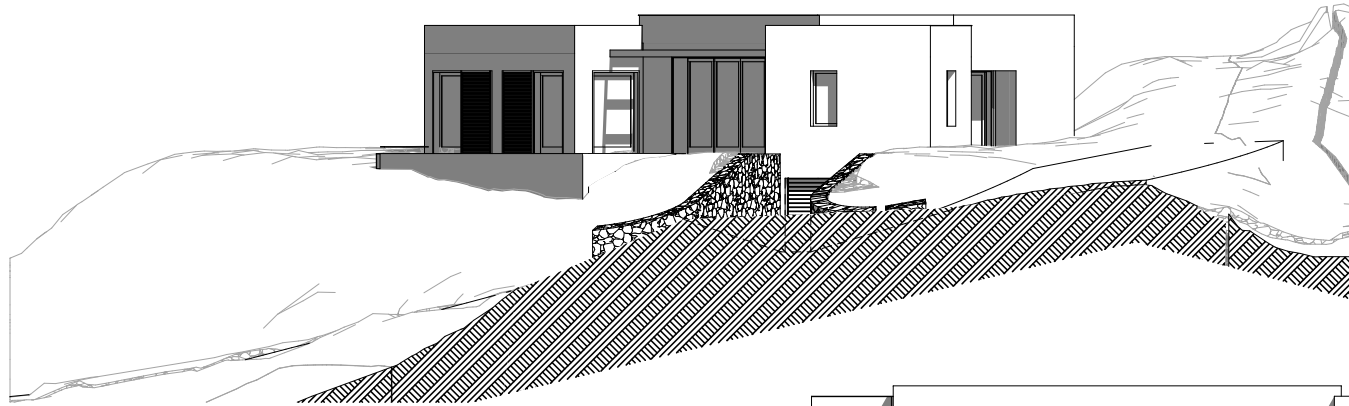
Maitre d'ouvrage:

1:150

1:150

FACADE SUD B

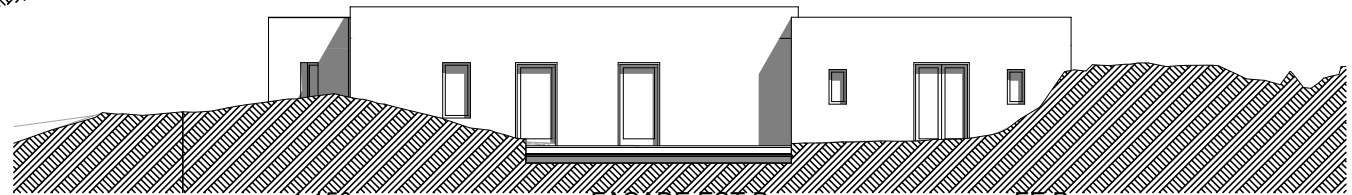
FS B



1:150

FACADE EST B

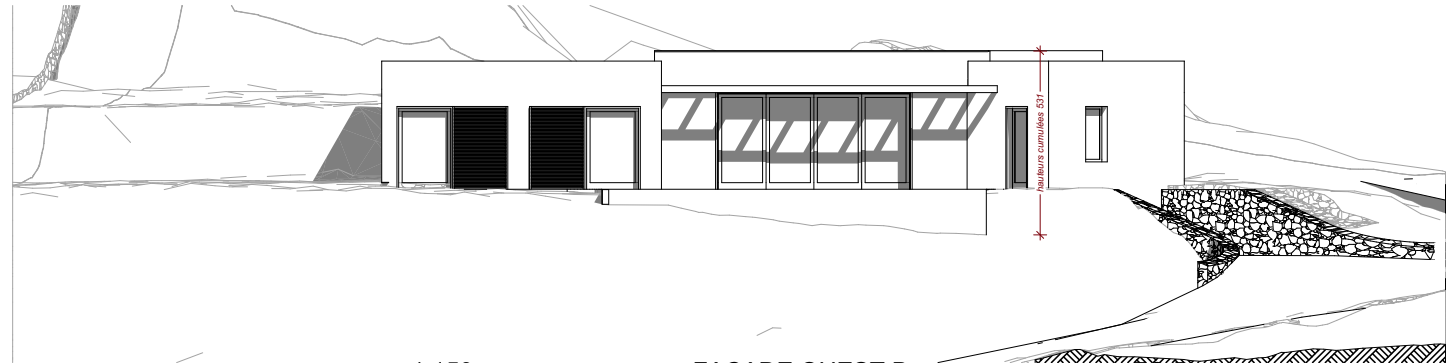
FE B



1:150

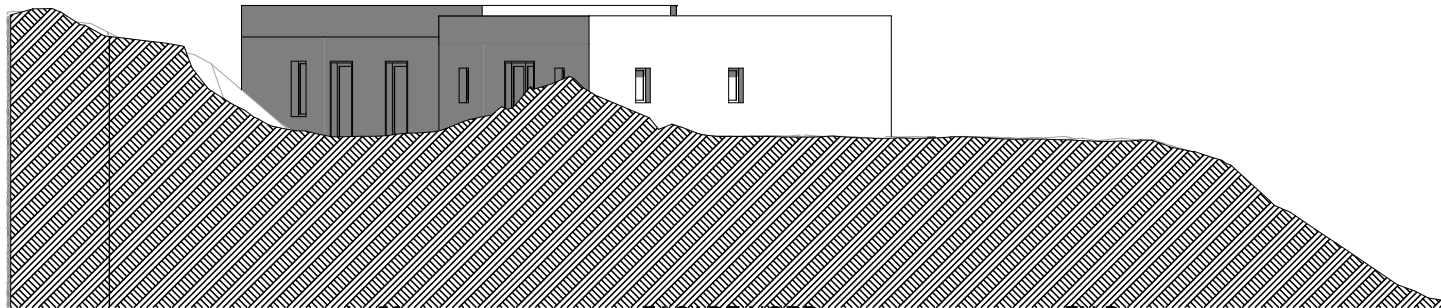
FACADE OUEST B

FO B



FACADE NORD

FN B



Maitre d' Oeuvre

ALTRA NORMA ARCHITECTURE
rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi /
altranorma.architecture@gmail.com

Ouvrage : **Permis valant division avec phasage**

Construction de trois maisons avec chacune
piscine et garage.

Maitre d'ouvrage:

FACADES

Echelle :1:150

PC LOT B.3

Date : 01/08/2025



Maitre d' Oeuvre
ALTRA NORMA ARCHITECTURE
 rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi /
 altranorma.architecture@gmail.com

Ouvrage : **Permis valant division avec phasage**
 Construction de trois maisons avec chacune
 piscine et garage.

Maître d'ouvrage:

INSERTION

Echelle : 1:3,76, 1:3,56

PC LOT B.4

Date : 01/08/2025

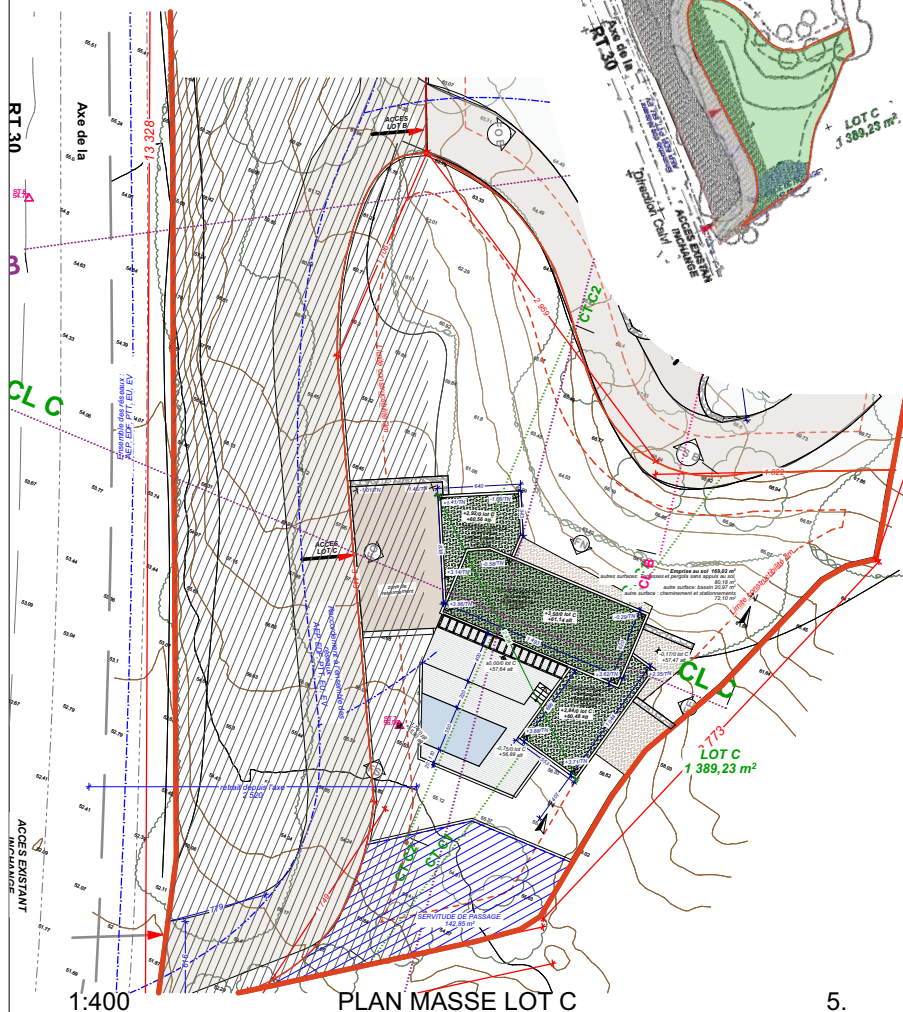
LOT C

Surface du Lot C: 1 389m²

Emprise au sol 169,02 m²
autres surfaces: Terrasses et pergola sans appuis au sol, 80,18 m²
autre surface: bassin 20,97 m²
autre surface: cheminement et stationnements 72,10 m²

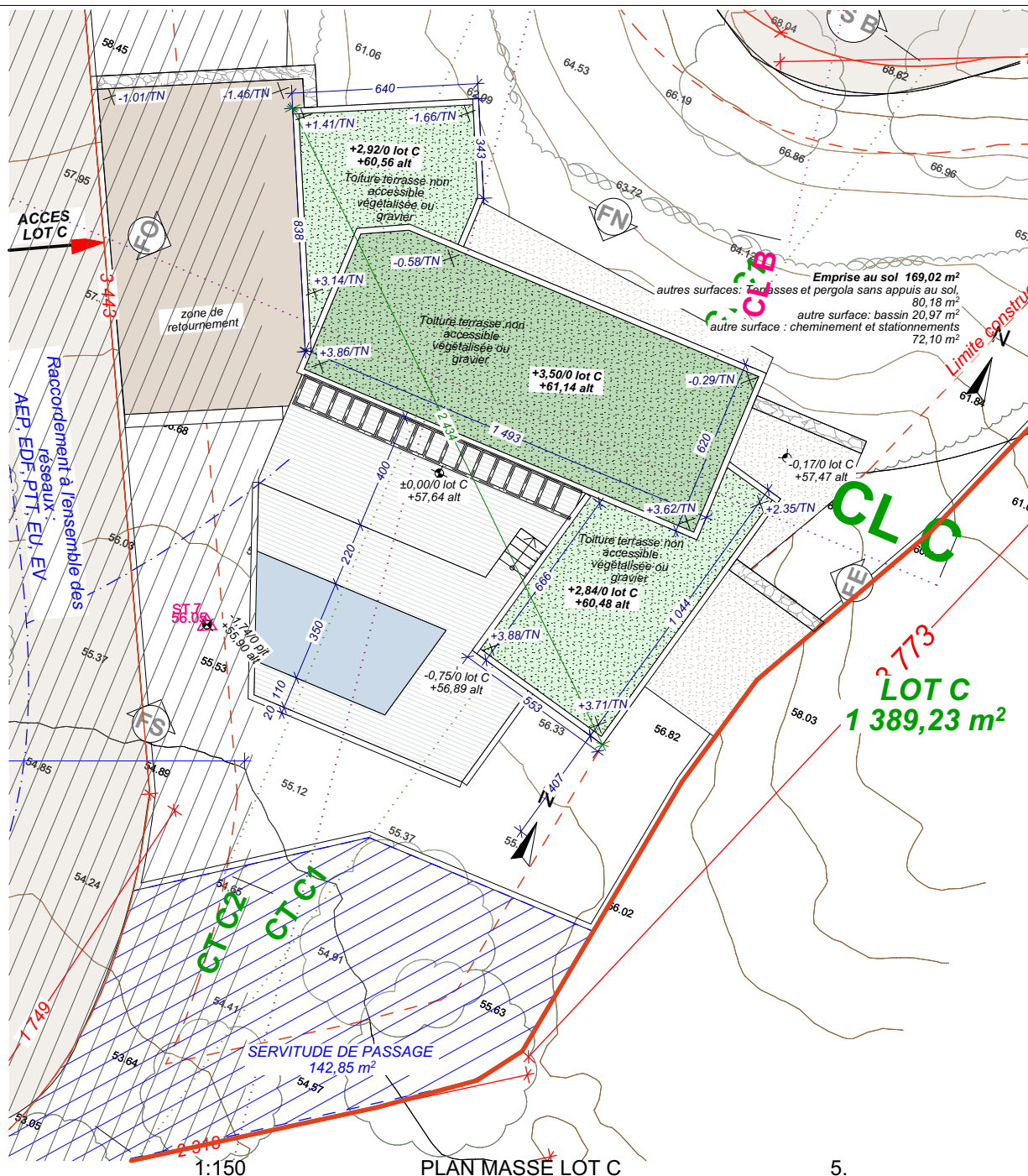
Surface de plancher: 116,5m²
Surface garage: 25,8m²

Hauteur max: 3.86/TN
1 Stationnement clos couvert.



PLAN MASSE LOT C

5.



PLAN MASSE LOT C

5.



Maitre d'Oeuvre
ALTRA NORMA ARCHITECTURE
rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi /
altrnorma.architecture@gmail.com

Ouvrage : **Permis valant division avec phasage**
Construction de trois maisons avec chacune
piscine et garage.

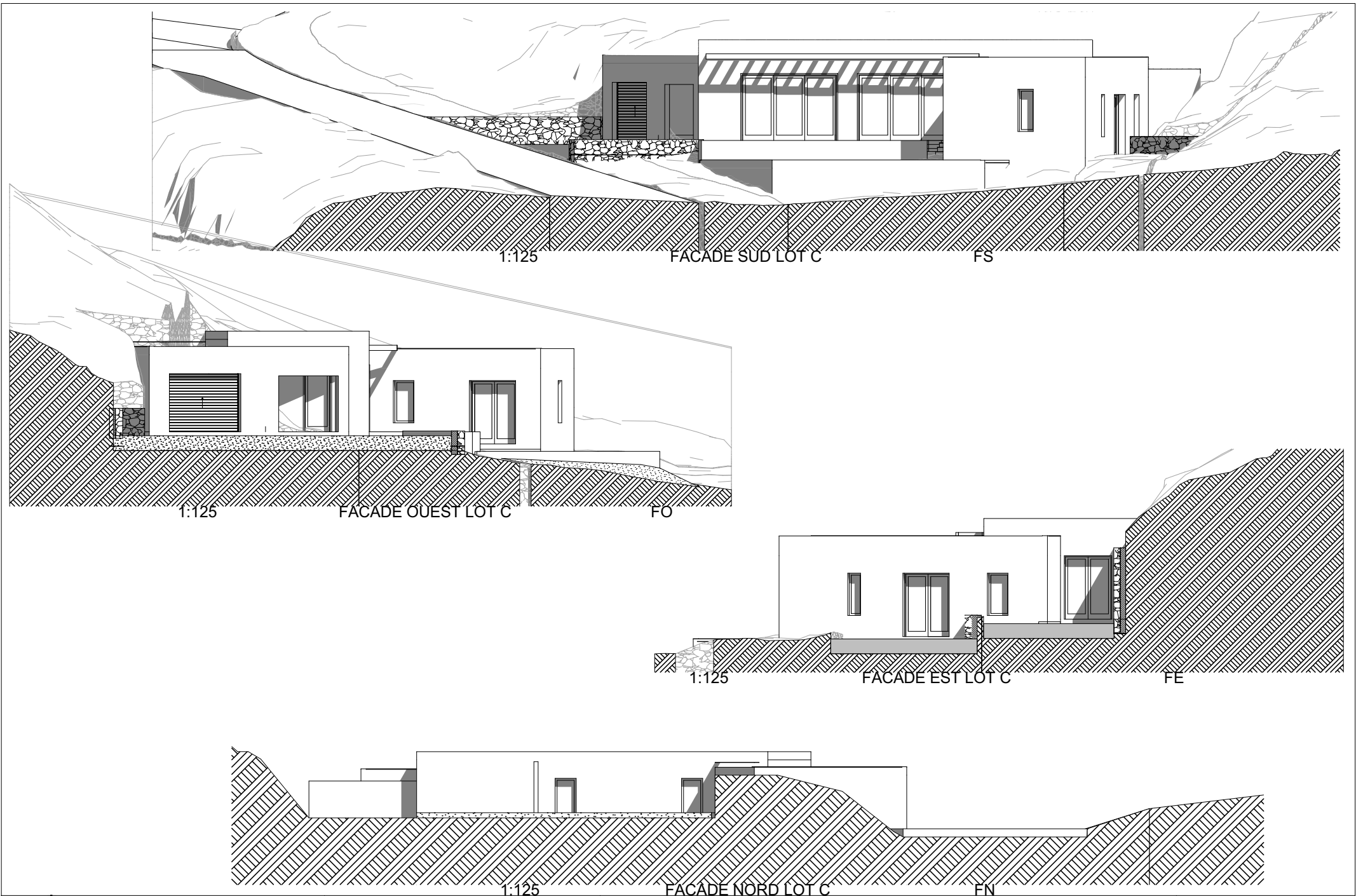
Maitre d'ouvrage:

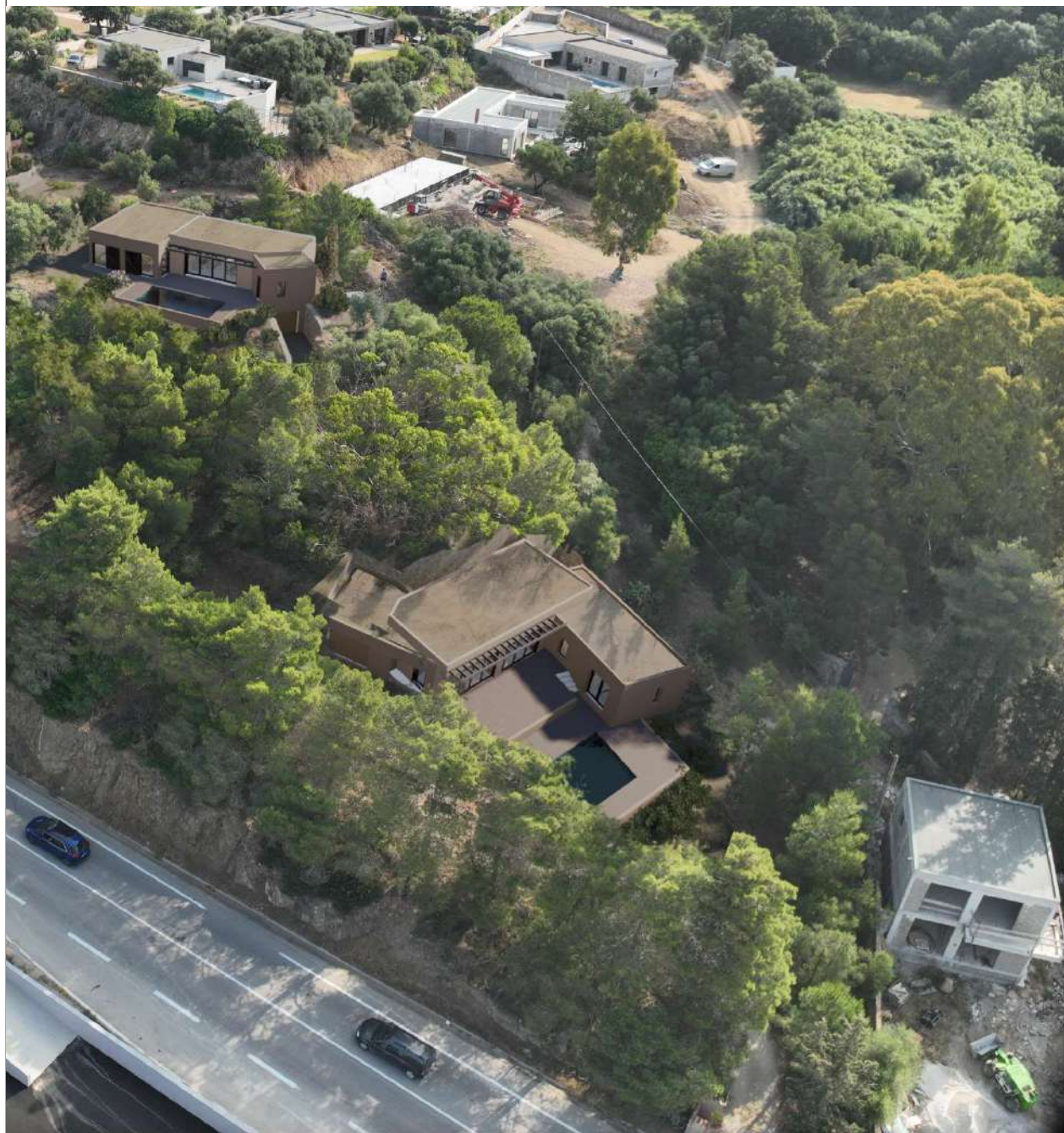
PLAN MASSE

Echelle : 1:150, 1:400

PC LOT C.1

Date : 01/08/2025





1:4,30

INSERTION 2



Maitre d' Oeuvre
ALTRA NORMA ARCHITECTURE
 rue saint antoine, la citadelle, 20260 Calvi /
 altranorma.architecture@gmail.com

Ouvrage : **Permis valant division avec phasage**
 Construction de trois maisons avec chacune
 piscine et garage.

Maître d'ouvrage:

INSERTION LOT C

Echelle :1:4,30, 1:4,52

PCMI LOT C.6

Date : 01/08/2025