

Le Vilayet

Bastia

VENTE DE 9 LOTS DE TERRAINS

Le Vilayet

Présentation du Lotissement

A / Localisation

Le permis d'aménager du 30 novembre 2023 porte sur la création de 9 lots de terrains à bâtir, sur une partie des parcelles cadastrées section AL numéros 85, 86, 87 et 91, sises sur la commune de BASTIA, lieu-dit Recipello sur une superficie indicative de 1.5ha env., complantées de vieux arbres de diverses essences (oliviers et pins, etc.).

Le terrain se situe, sur les hauteurs, à l'Ouest de la commune. Cette zone présente des habitats individuels organisés parfois sous forme de lotissement, comme le lotissement Recipello voisin.



B/ Réglementation d'urbanisme

Le P.L.U. de la commune de Bastia a été approuvé le 18 décembre 2009.

Les parties des parcelles section AL numéros 85, 86, 87 et 91 concernées par le projet d'aménagement se situent en zone UE du PLU.

La zone UE correspond aux zones urbanisées sous forme d'habitat individuel, sur les hauteurs de Bastia.

C/ Intégration dans le site

Le projet s'intègre dans un secteur bâti de la commune. L'urbanisation de ces parcelles vise à prolonger et homogénéiser le tissu urbain de ce quartier. Ce secteur présente des constructions de type résidentiel. Le projet s'inscrivant dans une zone déjà urbanisée, les colotis pourront bénéficier des réseaux existants à proximité immédiate, sauf en ce qui concerne le réseau eaux usées.

En effet, le lotissement n'étant pas techniquement raccordable en gravitaire au réseau d'assainissement collectif de la commune, chaque acquéreur de lot devra individuellement mettre en place, à sa charge, un système d'assainissement autonome de type fosse septique.

Le projet est délimité :

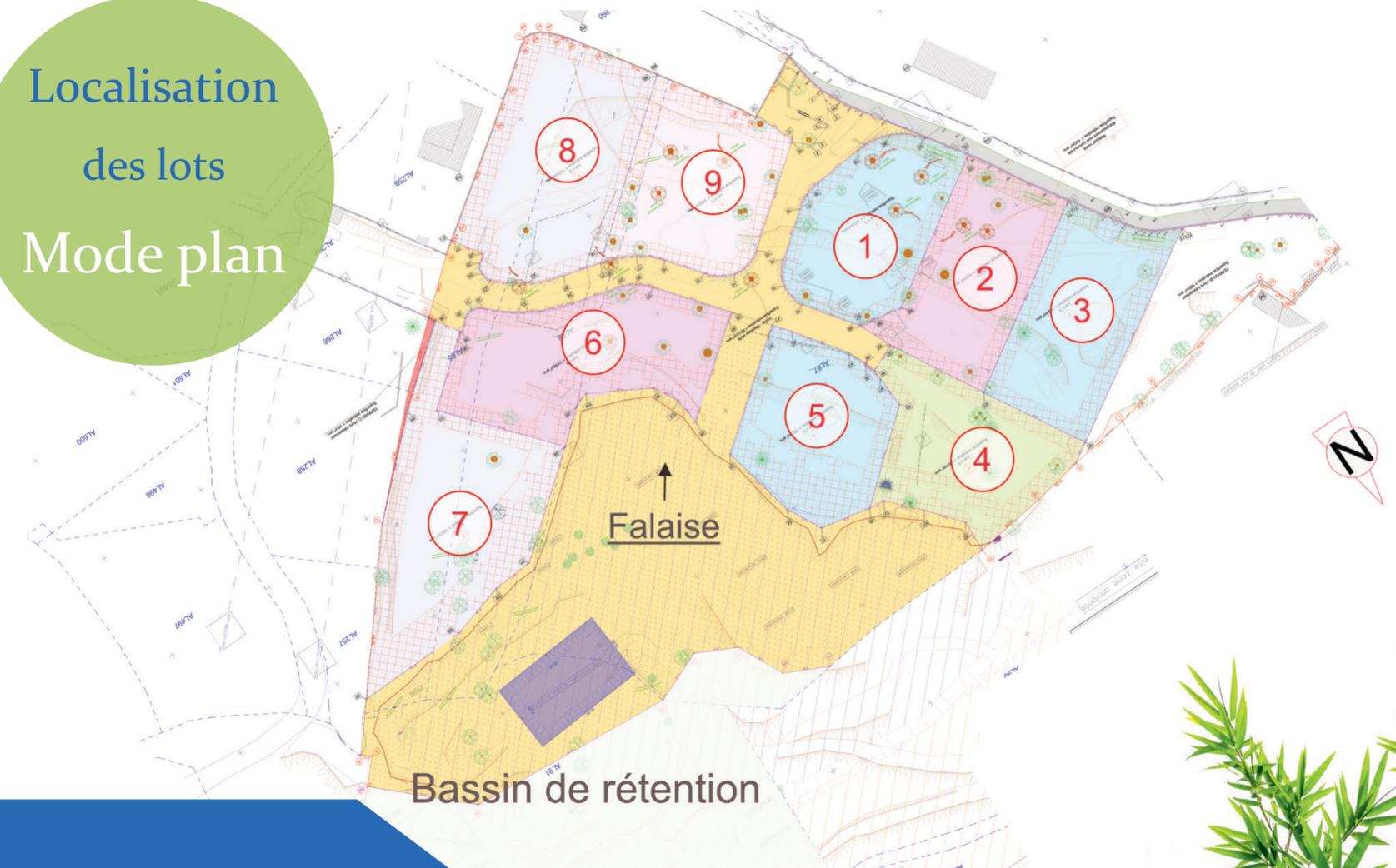
- Au Nord, par les parcelles AL90 et 87p (partie hors lotissement),
- A l'Est, par une voie communale et la parcelle AL83 et 9lp (partie hors lotissement),
- A l'Ouest, par la voie communale rejoignant la route de Cardo,
- Au Sud, par les parcelles numéros AL 257, 258, 259, 260, 266 et 267 (lotissement Recipello).





Localisation
des lots
approximative

Localisation
des lots
Mode plan





Aménagement du lotissement

Le Vilayet

L'aménagement du lotissement «Le Vilayet » sera réalisé selon les plans annexés à la demande de permis d'aménager, qui sont des avants projets établis le 01 août 2023 par le Cabinet VINCENTI-VACHER sous la référence dossier 21032-0609.

Les plans d'exécution seront établis par le maître d'œuvre et pourront comporter des modifications qui ne devront pas remettre en cause les caractéristiques du projet.

A/ Composition

Ce lotissement, complanté de vieux arbres de diverses essences (oliviers et pins, etc.), comportera 9 lots de terrain à bâtir.

Les lots seront destinés à de l'habitat résidentiel uniquement (les constructions à destination de tout autre usage sont interdites).



B/ Aménagement : voirie - espaces communs par le lotisseur

L'accès au lotissement se fera depuis la voie communale rejoignant la route de Cardo, située à l'Ouest du projet.

La voie interne desservira les lots 1, 2, 4 à 9 et sera aménagée d'une placette de retournement au niveau des lots 7 et 8. Le lot 3 aura un accès direct à sa parcelle depuis cette même voie communale.

La voie du lotissement, d'une longueur de 150 mètres environ, sera constituée d'un revêtement enrobé de 5cm d'épaisseur et aura une largeur de 6mètres.

Un espace vert bordé de vieux oliviers et pins sera valorisé en face de l'entrée du lotissement entre les lots 5 et 6.

Un passage piéton sera accessible depuis cet espace vert central via un portillon fermé à clé et cheminera en haut de la falaise jusqu'au bassin de rétention et les espaces verts en contrebas de la falaise.

Un local de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif sera aménagé à l'entrée du lotissement, avant le portail et donc accessible depuis la voie communale.

Le local présentera un point d'eau et un éclairage à déclenchement automatique relié à l'alimentation électrique des candélabres du lotissement.

Un emplacement commun pour recevoir l'ensemble des boîtes aux lettres des 9 lots sera prévu à l'entrée du lotissement. Des places de stationnement seront créées sur les terrains privés, aménagées et entretenues par leurs propriétaires.

C/ Traitement des clôtures par le lotisseur

Le portail d'entrée du lotissement sera composé d'une structure aluminium, recevant des lames de bois, espacées et posées verticalement. Ces lames seront posées des deux côtés de la structure.

La hauteur du portail sera de 1.70m. Son ouverture sera coulissante sur un rail. Un portillon de même conception et de même hauteur que le portail sera mis en place. Leur ouverture sera actionnée automatiquement au moyen d'un interphone ou équivalent.

Entre la voirie et les lots seront mises en œuvre des clôtures en murets de pierres du Nebbio de 50cm d'épaisseur et d'une hauteur de 80cm. Ces murets seront réhaussés d'une clôture en rondins de bois d'une hauteur de 1,00m. Des niches seront prévues pour recevoir les coffrets techniques.

Au niveau des entrées des lots, seront mises en œuvre des semelles en béton franchissables permettant le passage des véhicules et des portails en structure aluminium. Ces derniers recevront des lames de bois, espacés et posés verticalement. Ces lames seront posées sur la structure vers le côté route du lotissement. Ces portails auront une hauteur de 1.70m. L'ouverture sera à deux battants pouvant recevoir une automatisation avec télécommande et visiophone.

Au niveau de l'accès du lot 3 qui est direct et indépendant depuis la voie communale, le portail d'entrée aura également une ouverture coulissante sur rail et sera actionnée automatiquement au moyen d'un interphone individuel ou équivalent installé par le lotisseur.

Les clôtures entre lots seront mises en place et seront constituées d'un grillage vert d'une hauteur de 1.00m.



La clôture séparant le chemin piéton d'entretien situé au Nord-Est des lots 4, 5, 6, 7 et de l'espace vert sera mise en œuvre. Cette clôture sera composée de panneaux rigides de couleur verte d'une hauteur de 1.00m minimum.

Le mur existant côté voie communale et entrée du lotissement sera réhaussé avec une clôture en rondins de bois.

La hauteur finie du mur+clôture sera de 1.80m environ.

D/ Traitement des réseaux divers par le lotisseur

Les réseaux d'eau potable, d'électricité (basse tension) et de câble de téléphone+/fibre optique seront mis en place et desserviront chaque lot conformément au dossier de demande du permis d'aménager.

Une niche, pour recevoir les coffrets techniques, est prévue dans le mur de clôture.

Seul le réseau d'eaux usées n'est pas disponible dans le secteur.

Le lotisseur mettra un réseau d'assainissement en attente de son raccordement au réseau public qui devrait être réalisé par la commune de Bastia dans un délai indéterminé.

Étant précisé que seuls les emplacements de la pompe de refoulement et de son tableau de commande sont prévus par le lotisseur, ceux-ci devront être mis en place par l'Association syndicale à ses frais lors du raccordement au réseau public.

La voie interne du lotissement sera équipée par le lotisseur de 4 candélabres.

E/ Traitement des eaux pluviales par le lotisseur

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées communes créées seront recueillies au moyen d'un réseau de grilles avaloir. Une fois collectées, les eaux seront dirigées vers le bassin de rétention.

La chaussée sera profilée afin de diriger naturellement les eaux pluviales vers les grilles avaloir du lotissement.

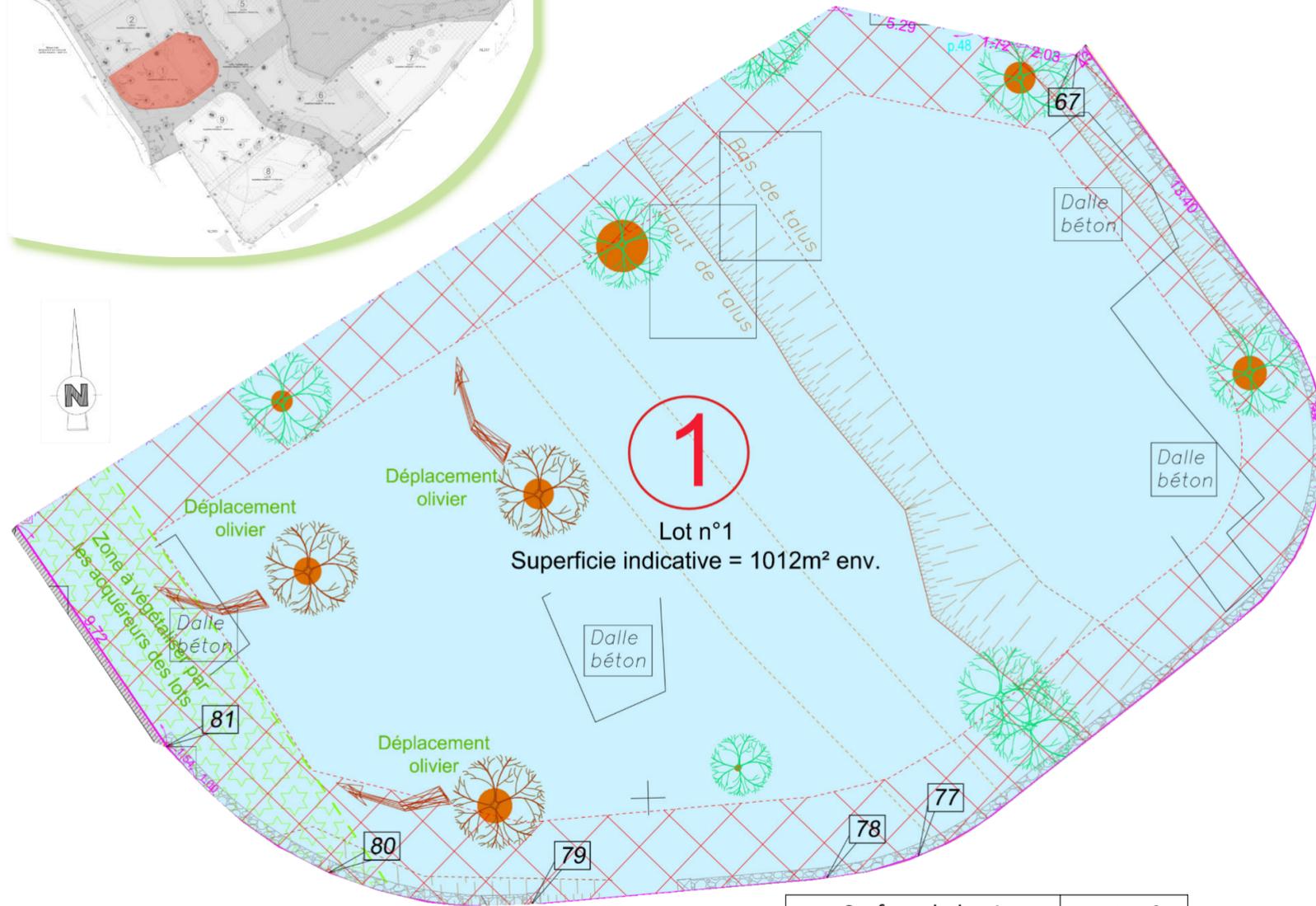
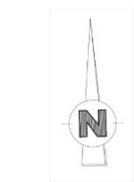
F/ Le couvert végétal

Le couvert végétal existant sur le lotissement, et plus particulièrement les oliviers et les pins, devra être conservé, entretenu et remplacé si nécessaire, pour :

- les voies et les espaces communs par l'association syndicale libre du lotissement,
- les lots par les propriétaires.

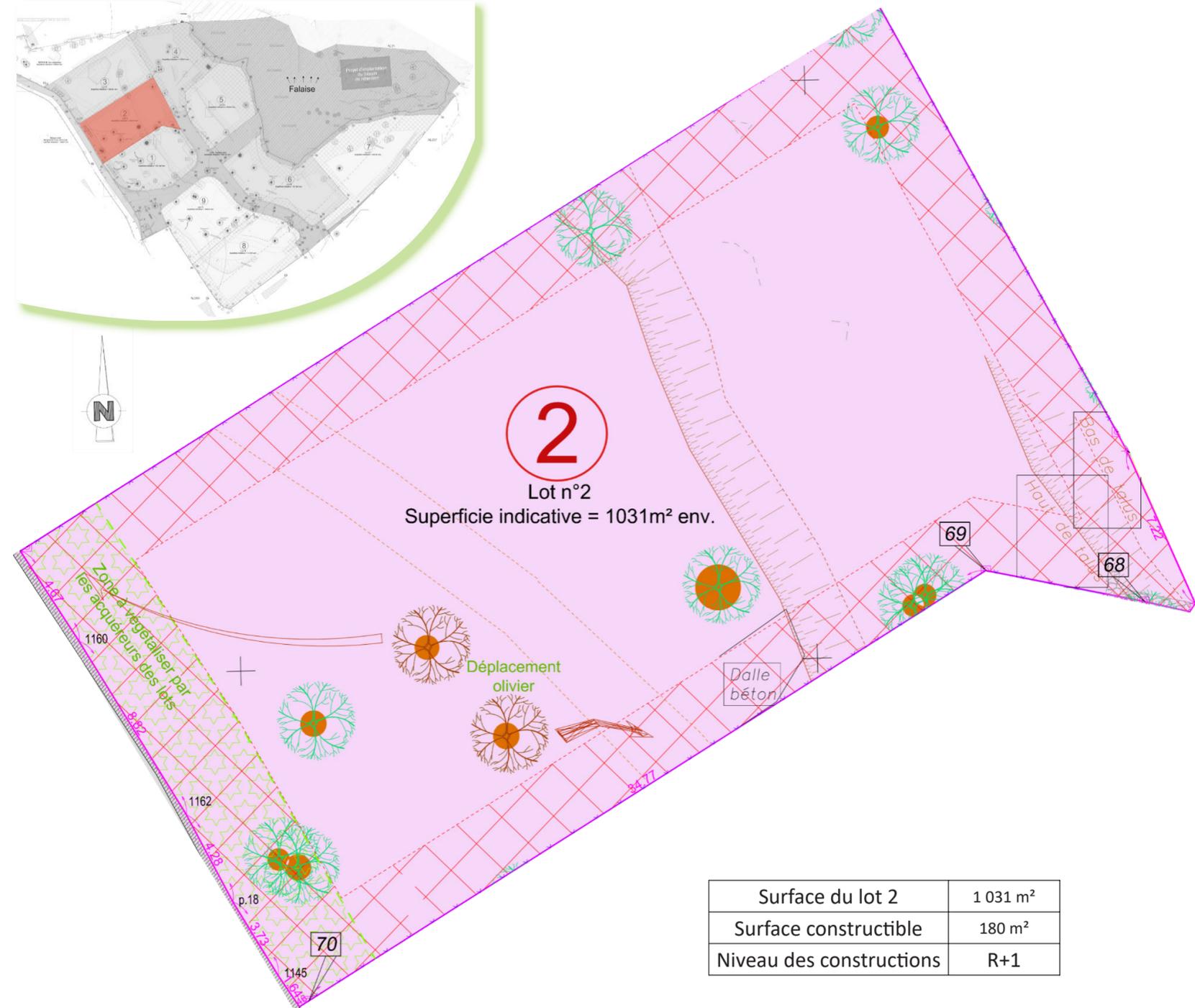
Dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement certains oliviers seront déplacés et repositionnés hors des zones d'aedificandi pour certains lots.





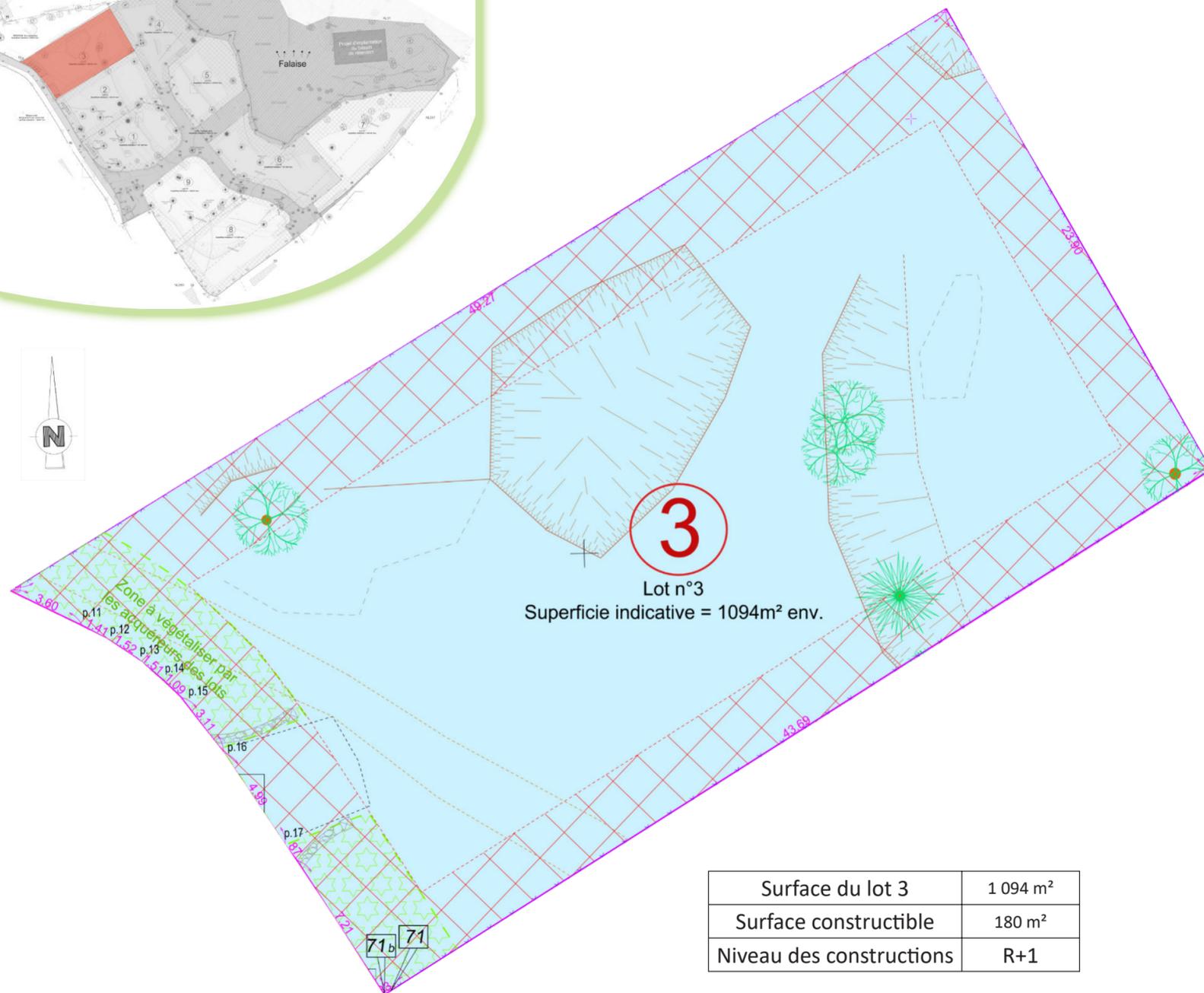
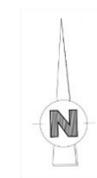
Surface du lot 1	1 012 m ²
Surface constructible	180 m ²
Niveau des constructions	R+1

Lot 1 : 1012 m²



Surface du lot 2	1 031 m ²
Surface constructible	180 m ²
Niveau des constructions	R+1

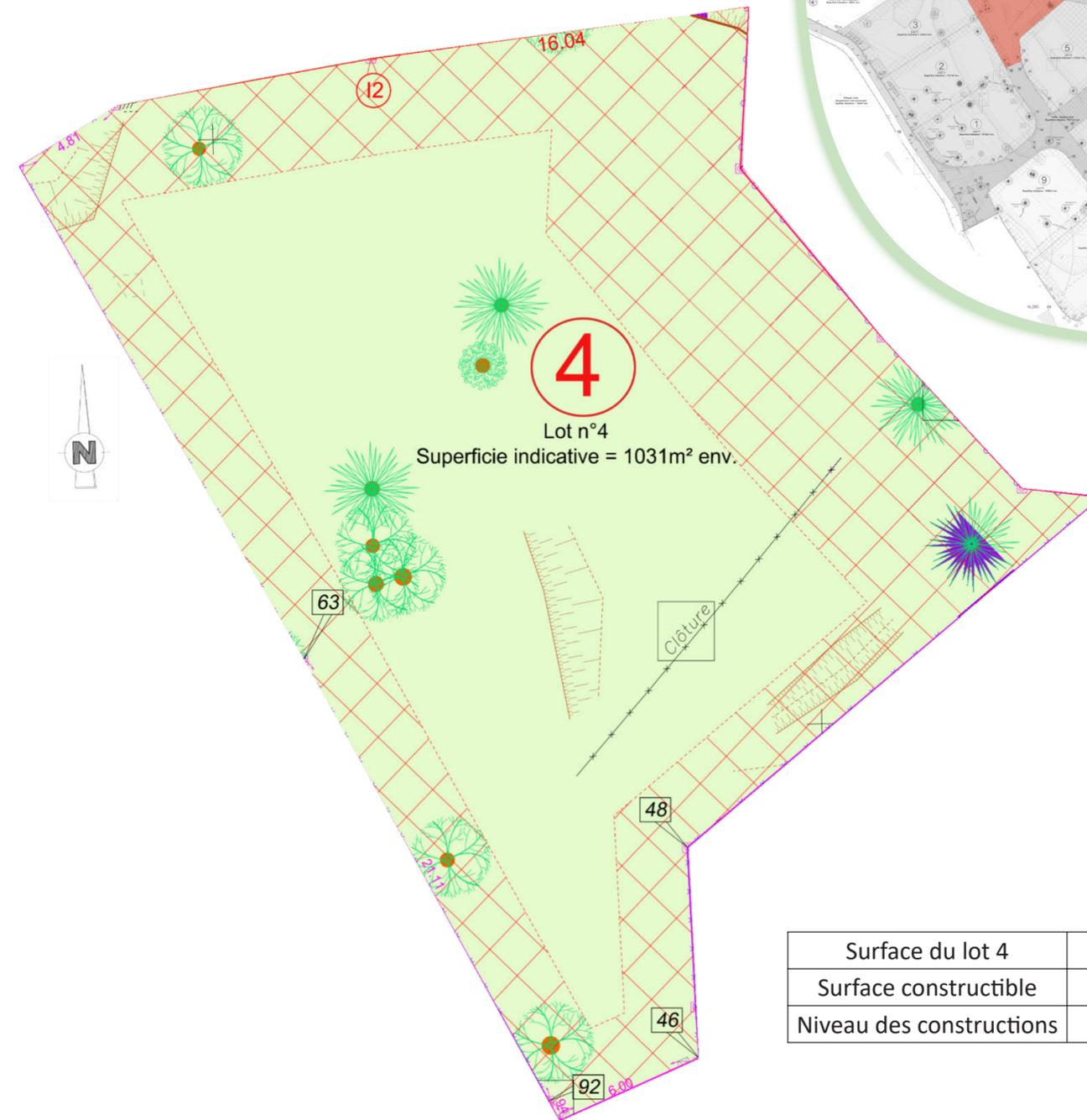
Lot 2 : 1031 m²



3
 Lot n°3
 Superficie indicative = 1094m² env.

Surface du lot 3	1 094 m ²
Surface constructible	180 m ²
Niveau des constructions	R+1

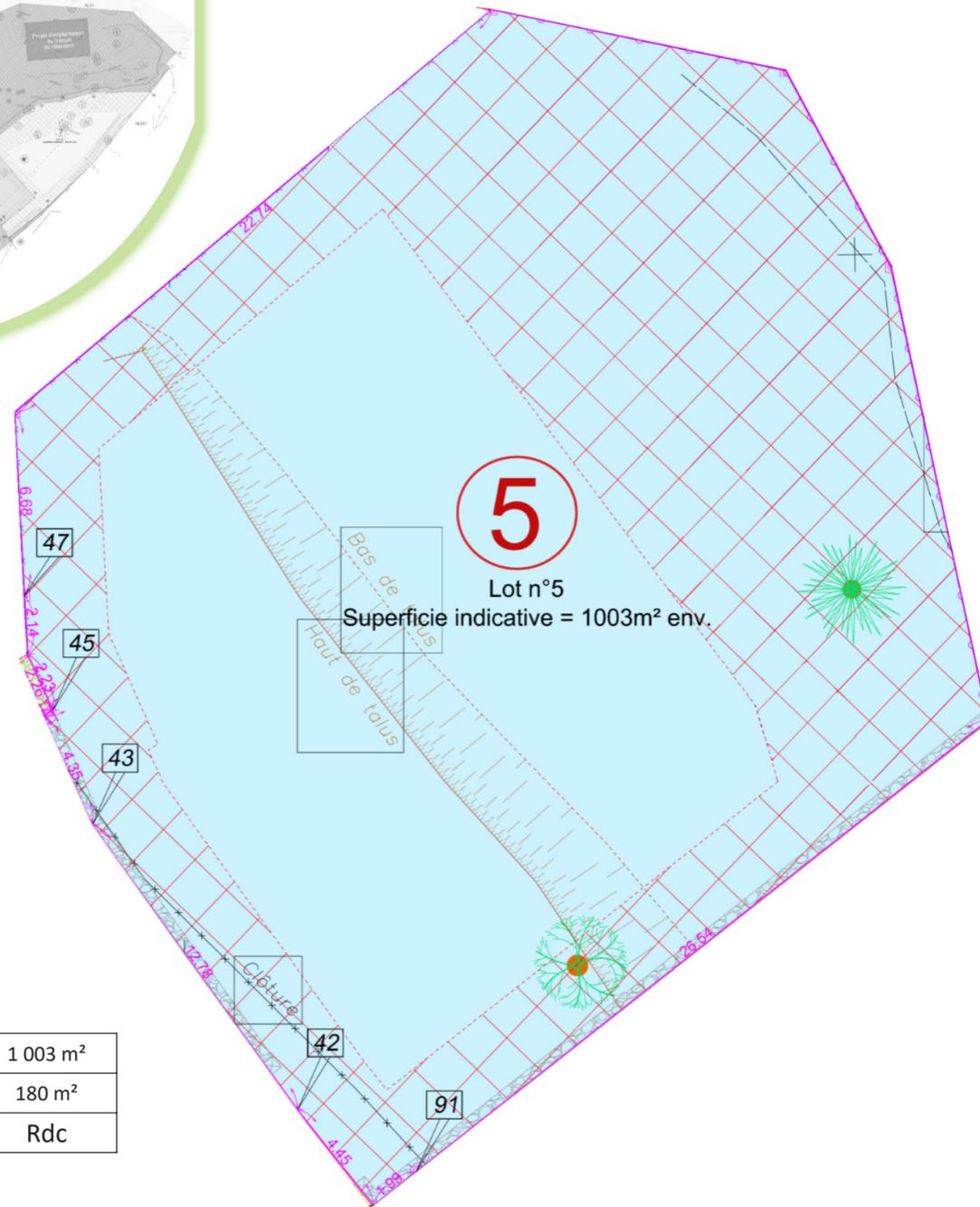
Lot 3 : 1094 m²



4
 Lot n°4
 Superficie indicative = 1031m² env.

Surface du lot 4	1 031 m ²
Surface constructible	180 m ²
Niveau des constructions	Rdc

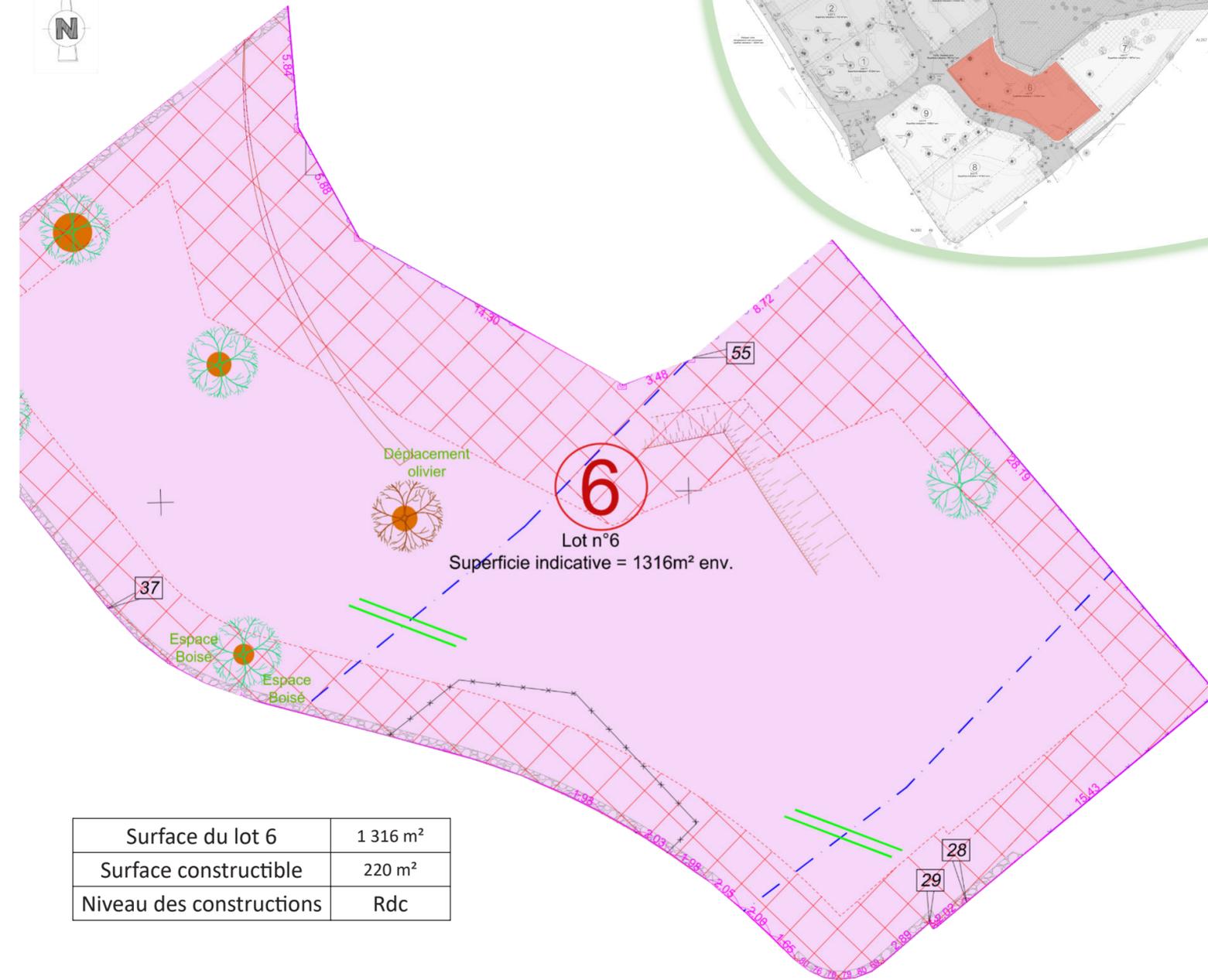
Lot 4 : 1031 m²



5
 Lot n°5
 Superficie indicative = 1003m² env.

Surface du lot 5	1 003 m ²
Surface constructible	180 m ²
Niveau des constructions	Rdc

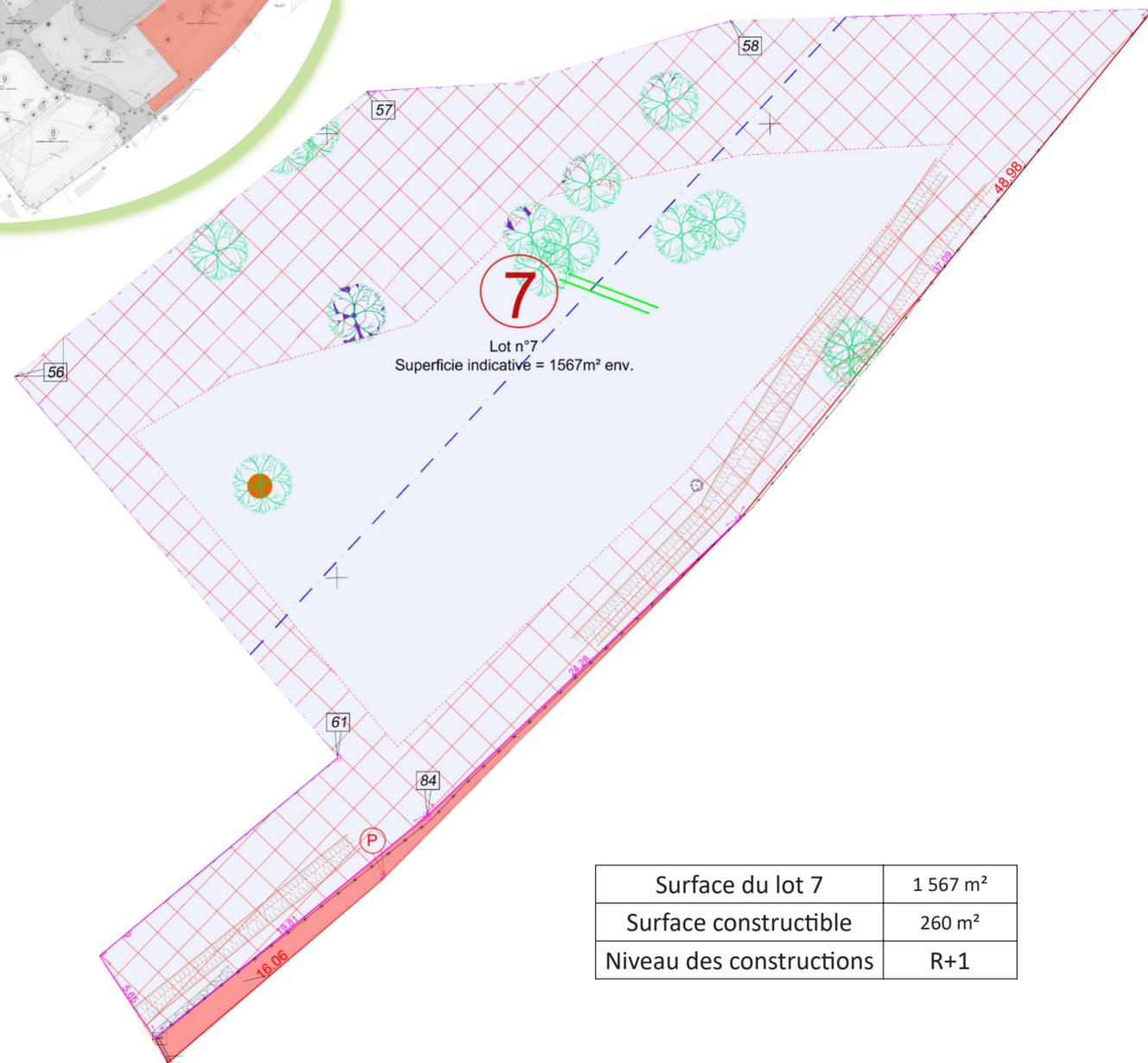
Lot 5 : 1003 m²



6
 Lot n°6
 Superficie indicative = 1316m² env.

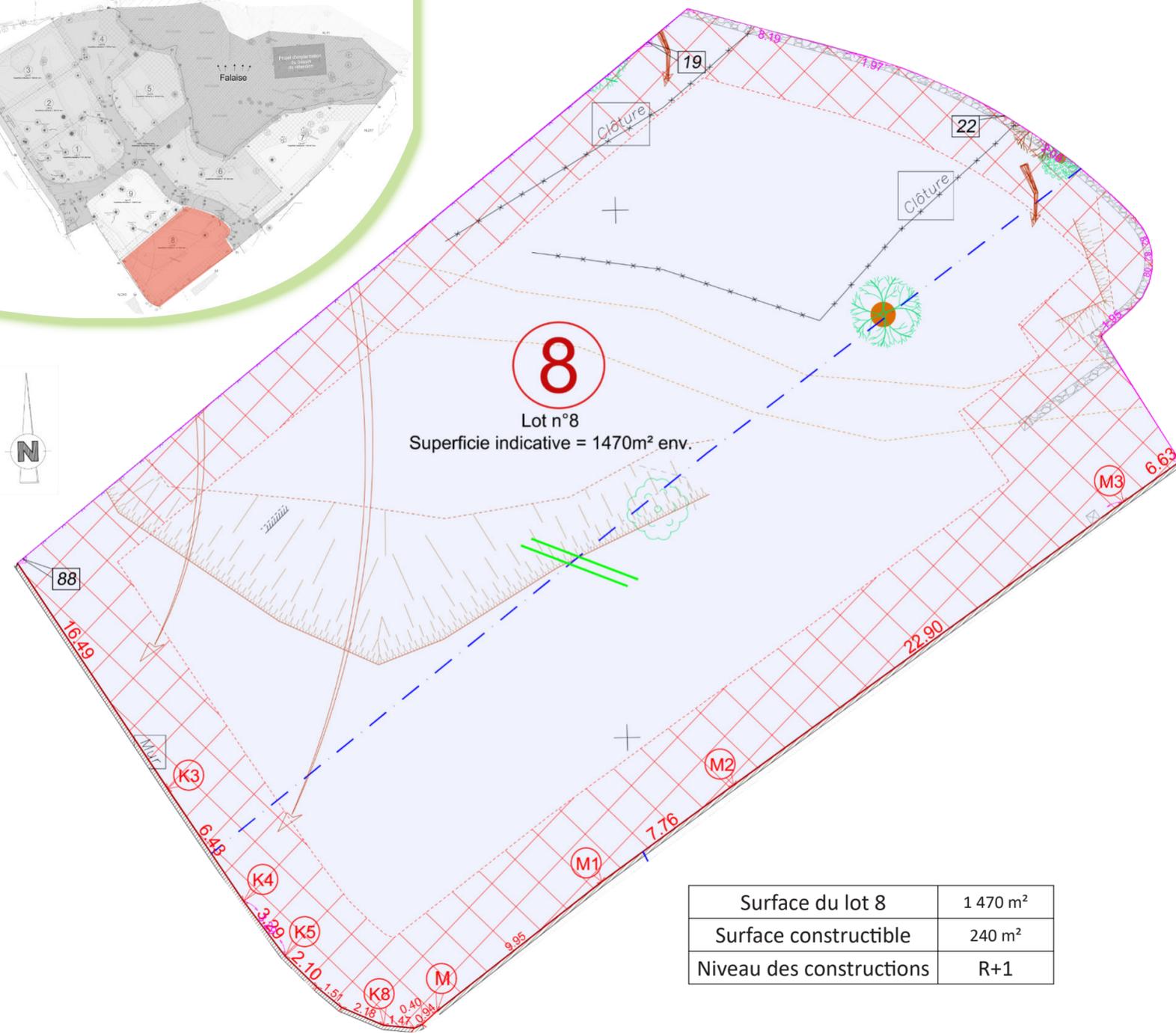
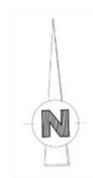
Surface du lot 6	1 316 m ²
Surface constructible	220 m ²
Niveau des constructions	Rdc

Lot 6 : 1316 m²



Surface du lot 7	1 567 m ²
Surface constructible	260 m ²
Niveau des constructions	R+1

Lot 7 : 1567 m²



Surface du lot 8	1 470 m ²
Surface constructible	240 m ²
Niveau des constructions	R+1

Lot 8 : 1470 m²

Lot 9 : 1092 m²

Le projet architectural paysager

A/ Le plan de composition du projet

Les parcelles de ce projet offrent une configuration et une taille qui permettront l'intégration de constructions similaires à celles déjà existantes aux alentours.

Il est fortement recommandé aux constructeurs de tenir compte de l'orientation des bâtiments et de l'exposition du terrain afin de favoriser une implantation tournée vers le sud qui est propice aux économies d'énergie.

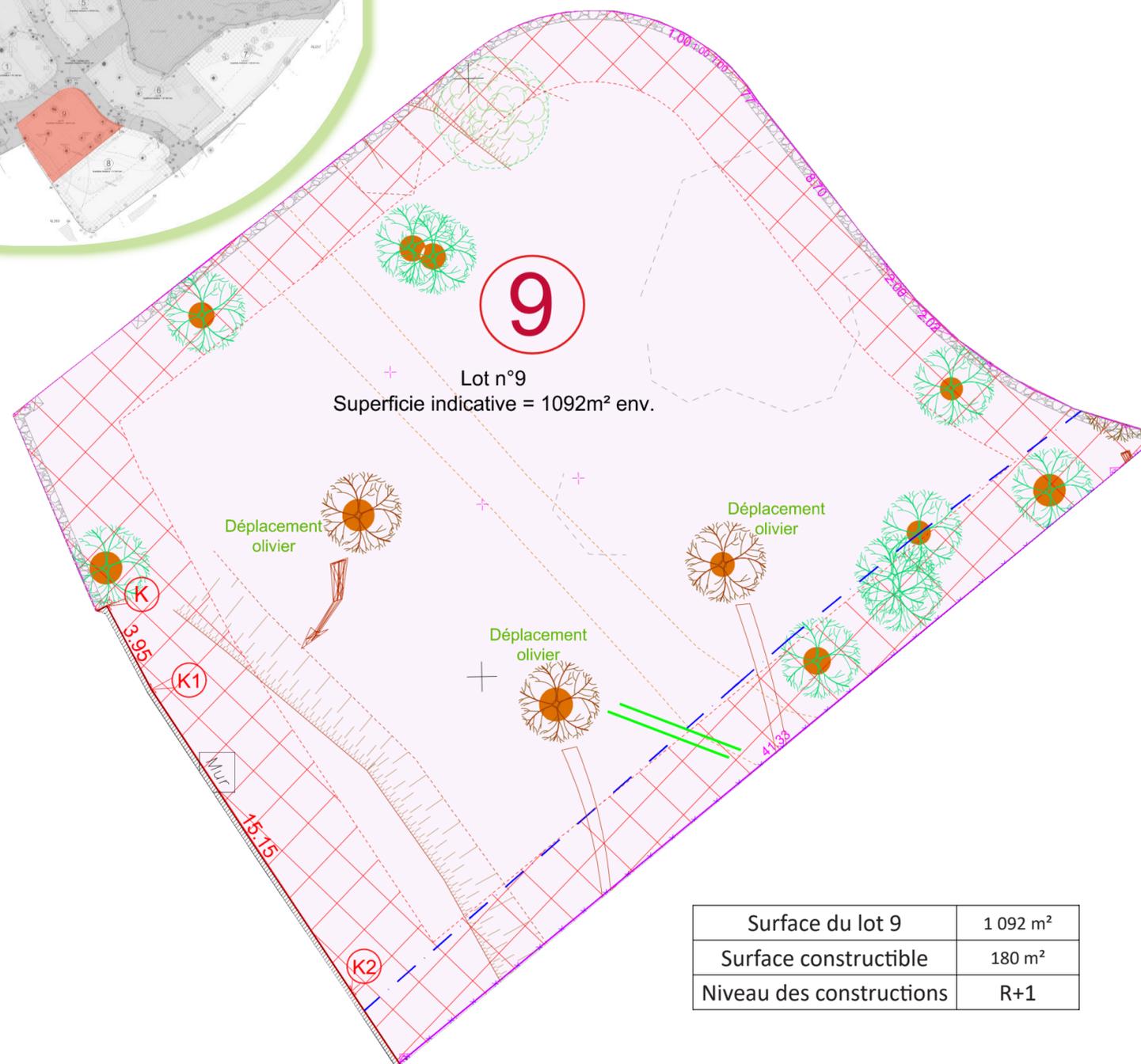
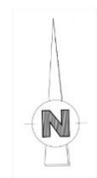
B/ L'intégration urbaine et paysagère du projet

Le projet contribuera à prolonger un quartier en partie urbanisé conformément à la destination de la zone dans laquelle il s'intègre.

C/ Permis de construire

L'acquéreur, ayant acquis un terrain en vue de construire une maison d'habitation, fera son affaire personnelle, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires pour réaliser la construction envisagée.

Étant rappelé que le mur de clôture et le portail d'entrée de chaque lot seront réalisés par le lotisseur, pour le compte du futur propriétaire du lot, conformément au dossier de demande du permis d'aménager.





Vente de lots de terrains à bâtir à Bastia

[Voir la visite virtuelle](#)

