

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux Installations classées pour la protection
de l'environnement*
*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement

1. Intitulé du projet

Permis d'aménager et demande d'autorisation de défrichement pour la construction d'un lotissement ("Oas Saint Raymond 1) sur la commune de SOLARO *

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36	Permis d'aménager en vue de la constitution d'un lotissement de 15 lots permettant moins de 10000 m ² de SHON
51	Défrichement partiel (4ha 25a 03ca)

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Le présent dossier de demande de permis d'aménager concerne un projet de lotissement sur la commune de SOLARO en Haute Corse.
Le terrain sur lequel est prévue l'opération est situé en bordure de l'ancienne voie ferrée à proximité immédiate de la RN 198 lieu dit Ruscione.
Les références cadastrales de ce terrain sont C277 et sa superficie de 64 039 m². Le PLU communal a classé cette parcelle en zone 1 AUc pour l'essentiel, une infime partie étant classée en zone A. La desserte des réseaux est aisée et peut être envisagée par l'ancienne voie ferrée qui sera reliée à la RN 198 par un maillage au sud de la parcelle C414.

4.2 Objectifs du projet

Lotir une zone de 4ha environ afin de permettre l'accès à la propriété et la construction de maisons individuelles dans un cadre strictement réglementé.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Phase administrative, constitution, instruction du dossier et respect des délais de recours.

Phase travaux, construction des infrastructures routière et réseau

Phase légale et notariale, acquisition des lots viabilisés par les propriétaires successifs.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Construction de maisons individuelles sur les lots acquis par les propriétaires eux mêmes et dans un cadre strictement réglementé et conforme aux documents publiés du dossier de Permis d'aménager

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Demande de permis d'aménager déposé le 12/08/2013

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Demande de défrichement

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface totale lotie	4.1 ha
Surface totale des 15 lots	2.7 ha
Surface totale des espaces verts	1.0 ha
Surface totale voiries et stationnements	0.4 ha

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

20240 SOLARO

Coordonnées géographiques¹

Long. 41° 52' 45" N

Lat. 9 ° 23 ' 42 " 4E

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Equipements VRD d'un aménagement de 15 lots

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Maquis et quelques arbres épars

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU approuvé le 13/09/2008

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Création de voies et réseaux puis, à terme, création de 15 maisons individuelles.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans la mesure où une zone non bâtie est destinée à la devenir
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Faiblement
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comme le voisinage par exemple
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		Mais modérées (éclairage public orienté vers le sol)
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>		Sous contrôle du fait de l'étude "Loi sur l'eau"
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>		
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Théoriquement du fait des dispositions de l'article R 122-2 du code de l'environnement et notamment son tableau annexé, nous devrions faire l'objet d'une dispense (alinéa 37) car le projet se trouve sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU et dont la SHON totale définitive n'excedera pas 10000 m²

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	X

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

Ajaccio

le,

21/08/2013

Signature



AGex 2A

Association de GÉomètres eXperts
POGGI - LOIR - DENEUFBOURG
Successes JA LEDERMANN et B LOPEZ

PLAN DE SITUATION

Echelle: 1/25000



Selarl AGEX - Géomètres Experts

10bis Diamant II
20000 AJACCIO
Tél: 04.95.21.19.14 Fax: 04.95.21.02.28
Mail: agex2a@wanadoo.fr

Le Village - au dessus de la Poste
20114 FIGARI
Tél/Fax: 04.95.27.05.41
Mail: agex.figari@orange.fr

Esigna - Sagone
20160 COGGIA
Tél/Fax: 04.95.76.09.25
Mail: agex.sagone@orange.fr



PA 6 – PHOTOS



Vue au niveau des lots 1 et 2



Clos St Raymond

Vue au niveau des lots 3-12 et 13



Clos St Raymond



Vue au niveau des lots 14 et 15





Association de GEomètres eXperts
POGGI - LOIR - DENEUFBOURG

Successesseurs JA LEDERMANN et B LOPEZ

DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE

Commune de SOLARO

Section C n° 277

Lieu-dit: "Ruscione"

"CLOS SAINT RAYMOND 1"

PA7 - PHOTO AERIEENNE



Selarl AGEX - Géomètres Experts

10bis Diamant II
20000 AJACCIO
Tél: 04.95.21.19.14 Fax: 04.95.21.02.28
Mail: agex2a@wanadoo.fr

Le Village - au dessus de la Poste
20114 FIGARI
Tél/Fax: 04.95.27.05.41
Mail: agex.figari@orange.fr

Esigna - Sagone
20160 COGGIA
Tél/Fax: 04.95.76.09.25
Mail: agex.sagone@orange.fr





Association de GÉomètres eXperts POGGI-LOIR-DENEUFBOURG

10 bis Diamant II - boulevard Lantivy - 20000 AJACCIO

Tel 04.95.21.19.14 / Fax 04.95.21.02.28 / Email contact@agex2a.com

www.agex2a.com

SIRET: 481 883 460 00018 N° TVA Intracommunautaire: FR2848188346000018

Membres de l'ordre des géomètres experts - 2005C200010

40 ans d'expérience et d'archives - Successeurs de J.A. LEDERMANN et B LOPEZ.

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque est accepté.

ANNEXE

Le terrain sur lequel est prévue l'opération est situé en bordure de l'ancienne voie ferrée à proximité immédiate de la RN 198 lieu dit Ruscione.

Les références cadastrales de ce terrain sont C277 et sa superficie de 64 039 m². Le PLU communal a classé cette parcelle en zone 1 AUC pour l'essentiel, une infime partie étant classée en zone A. La desserte des réseaux est aisée et peut être envisagée par l'ancienne voie ferrée qui sera reliée à la RN 198 par un maillage au sud de la parcelle C414.

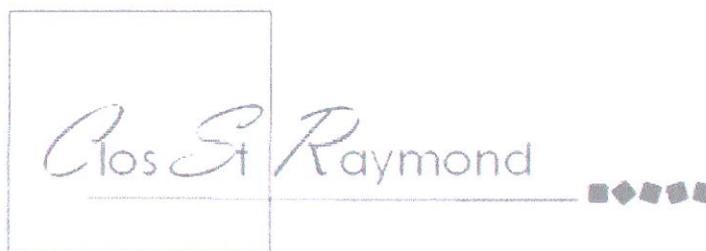
Les précisions concernant les bâtiments, les zones de stationnement et les voies d'accès sont contenues dans les documents intitulés PA4-2 « plan voiries », PA8 « programme des travaux » et PA10 « règlement du lotissement » annexés au présent dossier.

Les précisions concernant le type d'assainissement et la gestion des eaux pluviales nous sont communiquées par l'hydrogéologue du lotissement (voir copie du dossier loi sur l'eau en annexe et récépissé de demande)

Concernant l'impact sur la végétation existante du présent projet, il est important de noter que l'essentiel de la population des arbres de haute tige se trouve sur la zone d'espaces verts conservée proche du thalweg et sur les lots 7, 8, 14, 15 et 16. Dans tous les cas la définition des zones de constructibilité (obligation réglementaire) a tenu compte de la position repérée de ces arbres (voir PA5-5) afin de limiter leurs abattages.

Par ailleurs l'article 16 du règlement stipule que chaque abattage réalisé à l'initiative d'un acquéreur de lot devra être remplacé.

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE
COMMUNE DE SOLARO
FI1211ABBA**



PERMIS D'AMENAGER

PA 8 - PROGRAMME DES TRAVAUX

1- GENERALITES :

Le présent programme fixe les caractéristiques et les conditions de réalisation des travaux relatifs à l'équipement du lotissement et précise les modalités de raccordement des équipements aux bâtiments dont l'édification est prévue par les acquéreurs de lots.

Le lotisseur maître d'ouvrage s'engage à réaliser les travaux définis ci-après et figurant aux plans annexés pour assurer la viabilité du lotissement sur la parcelle n°277 section C de la commune de SOLARO, dès la notification qui lui sera faite de l'approbation municipale.

Les plans sont schématiques et les Plans d'Exécution d'Ouvrage (PEO) seront établis suivant les avis des diverses administrations et services concernés, une fois le permis d'aménager obtenu.

2- PROGRAMME DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT :

2-1 NETTOYAGE GENERAL DU TERRAIN

Le débroussaillage et le défrichage consistent à éliminer tous les végétaux de petite taille, arbustes, taillis qui se trouvent sur le terrain et permettent un nettoyage général de l'emprise des voies à créer. Ces opérations constituent le premier travail d'aménagement du présent terrain.

2-2 VOIRIE, TROTTOIRS ET CHEMINS PIETONS

La voie à créer du nouveau lotissement servira à la desserte des nouveaux lots et s'achèvera par une placette de retournement.

L'emprise de la voie principale sera de 7 m avec un trottoir de 1 m de chaque côté et une chaussée de 5,0 m de large. Cette emprise est prévue à double pente. Une voie dite secondaire est également prévue, de pente transversale unique et avec un trottoir d'un seul côté. Il est prévu que la couche de roulement de la chaussée soit de l'enrobé 0/10. La couche structurante sera constituée de grave compactée 0/31,5 et imprégnée 0/20. Cette structure de chaussée pourra éventuellement être modifiée une fois l'analyse de sol achevée.

Les trottoirs seront composés de dalles de béton bitumeux colorés, pour respecter une harmonie visuelle environnementale. Les trottoirs seront bordés par une bordure type T2 et une bordure surbaissée type T2 également devant les accès des lots.

2-3 RESEAUX DIVERS

EAUX PLUVIALES

Un réseau d'eaux pluviales recueillera les surverses des solutions compensatoires individuelles sur les lots, les eaux de ruissèlement des chaussées et des espaces revêtus. Ce réseau collectera les eaux pluviales dans des canalisations de diamètre Φ 300mm jusqu'à l'exutoire dimensionné dans le cadre du dossier ' Loi sur l'eau ' La position de principe du réseau d'eaux pluviales est représentée sur le plan PA8-1 en annexe.

ASSAINISSEMENT

Tous les lots seront raccordés en assainissement jusqu'à un exutoire collectif constitué par une canalisation unique de diamètre Φ 200mm. Ce réseau sera directement raccordé au réseau public sur la RN n°198. Les branchements individuels seront constitués par une canalisation de diamètre Φ 160mm.

La position de principe du réseau d'eaux usées est représentée sur le plan PA8-1 en annexe.

ADDUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

a) Adduction

La canalisation principale d'alimentation, de diamètre Φ 63mm (sauf desserte des bornes incendie), sera raccordée à la conduite au réseau public existant sous la voie communale (ancienne emprise de la voie ferrée).

Chaque lot sera raccordé à la canalisation principale grâce à des canalisations de plus faible diamètre par l'intermédiaire de bouches à clefs. Les compteurs individuels seront posés en limite de lot comme indiqué sur le plan annexé PA8-2.

b) Borne incendie

deux bornes d'incendie seront implantées conformément au plan ci-joint PA8-2. La canalisation du réseau de la desserte incendie aura un diamètre Φ 110mm.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique sera assurée à partir du réseau électrique existant au niveau du transformateur nommé.

Les travaux seront réalisés par une entreprise agréée conformément au cahier des charges et aux normes EDF, notamment la norme C1400. Chaque acquéreur de lot disposera d'un coffret de raccordement de type S20 en façade de son lot. Un coffret du même type figurera à l'entrée du lotissement. Une tranchée unique représentée sur le plan PA8-3 et PA8-4 contiendra les réseaux EDF, France Télécom et l'éclairage public. Le schéma d'électrification est actuellement à l'étude dans les services d'EDF. (syndicat d'électrification)

TELEPHONE

Le réseau comportera les fourreaux PVC de diamètre normalisé, les chambres de tirage normalisées, les plots de béton en sortie de chambre, l'enrobage sous chaussée, conçu et réalisé de manière à permettre à France Télécom Orange de passer les câbles nécessaires à l'attribution d'au moins une ligne téléphonique par logement.

Le tracé du réseau FT figure au plan PA8-4 avec le raccordement au réseau public existant. Le schéma du réseau téléphonique est actuellement à l'étude dans les services de France Télécom.

ECLAIRAGE PUBLIC

Le réseau sera enterré dans la même tranchée que les réseaux électrique et téléphone, et les luminaires de 3.5m de hauteur seront positionnés tous les 30 m environ. Des luminaires de 0.80m seront positionnés tous les 10m le long du cheminement piéton démarrant au lot 16.

Le tracé du réseau d'éclairage public figure au plan PA8-3 avec le raccordement au réseau public existant.

2-4 ORDURES MENAGERES – Collecte des déchets

Il est prévu la construction d'un local à poubelles au niveau de l'entrée du lotissement permettant un accès rapide aux véhicules de ramassage. L'accès au niveau des ordures ménagères est suffisamment large pour effectuer un demi-tour sans difficultés. Un socle en béton entouré de bardage en bois est conseillé afin de camoufler les poubelles.

2-5 ESPACES VERTS

Indépendamment de l'ensemble de la végétation existant actuellement sur le site, les principaux espaces verts se situent entre les voies constituant une ellipse au droit des lots 3, 4, 12 et 13 ainsi que le long du thalweg.

Le traitement de ces deux zones sera différencié. La partie proche de la route de desserte interne sera plus 'urbaine' avec de fréquents passages de piétons et des zones de parking de part et d'autre.

La zone proche du thalweg sera nécessairement plus 'sauvage'. Maintenu en bon état d'entretien par des cheminements piétons ombragés au bord de l'eau, les arbres de haute tige existants seront bien sûr maintenus dans leur état actuel.

LOTISSEMENT



COMMUNE DE SOLARO

PA 10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE – GENERALITES – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et obligations des acquéreurs de terrains dans le lotissement Clos St Raymond situé sur la commune de Solaro.

Le présent règlement est opposable, non seulement aux acquéreurs mais encore à leurs héritiers ou ayant droits, à leurs cessionnaires à quelque titre que ce soit : il doit être visé dans les actes de vente, de cession ou de mutation de droits et un exemplaire devra être annexé à tout contrat de vente, de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Le lotisseur est la SAS ESB, représentée par Mme Claire Abbatucci, Fil di rosa 20140 Serra di Ferro.

Le lotisseur pourra déléguer ses pouvoirs. C'est lui ou son représentant qui procède à la vente des lots et à l'exécution des travaux de voirie et réseaux divers. Ces ouvrages une fois terminés, pourront être remis à la Commune. Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter les conditions prévues au présent règlement du lotissement.

ARTICLE 1 : Situation du lotissement, références cadastrales

Le présent lotissement est situé sur le territoire de la Commune de Solaro.
Les références cadastrales de la propriété servant d'assiette à ce lotissement sont les suivantes :

- Section C n° 277 pour une surface totale de 64 029 m², seule une partie de la parcelle sera utilisée pour le lotissement.

Cette parcelle est limitée à l'Est par l'ancienne voie ferrée, au Nord par une parcelle communale et au Sud et à l'Est par des terres agricoles. Elle est traversée d'ouest en est par un ruisseau qui constituera la limite du terrain destiné au lotissement.

ARTICLE 2 : Description du lotissement

Le présent lotissement comprend 16 lots, numérotés de 1 à 16, destinés à la construction de maisons individuelles sur une surface totale de 41100 m², 22929 m² environ sont exclus de l'emprise du présent lotissement et reste propriété de la SAS ESB. Une partie de ce solde de propriété fera l'objet d'un deuxième dépôt de permis d'aménager sur 16500m² environ.

Tableau des lots

N° de LOT	SURFACE EN M2 A DEFINIR
1	1765
2	1740
3	1710
4	1730
5	1740
6	1550
7	1450
8	1690
9	1930
10	1760
11	1775
12	1760
13	1610
14	1580
15	1620
16	1570
SURFACE TOTALE DES LOTS	26980
SURFACE PRIVATVES	27000 environ
VOIRIE STATIONNEMENT	4100 environ
ESPACES VERTS	10000 environ
SURFACE TOTALE	41100 environ

Les contenances exprimées au dit plan sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Les modifications de contenances en résultant ne seront en aucun cas, considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces de son dossier.

ARTICLE 3 : Servitudes générales d'urbanisme

En sus du droit des tiers et des règles d'urbanismes applicables sur le territoire de la commune de Solaro, à savoir, du PLU, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles énoncées ci-après.

ARTICLE 4 : Servitude de droit privé

L'acte d'acquisition ne mentionne pas de servitude de droit privé particulier. Le lotisseur déclare qu'il n'existe pas à sa connaissance d'autre servitude sur l'emprise du lotissement, à l'exception des servitudes apparentes et qu'il n'a, depuis son acquisition, ni créée, ni laissé naître aucune servitude.

ARTICLE 5 : Adaptations mineures – Modifications

Les adaptations mineures ou les dispositions de détails sans dommage pour les autres co-lotis seront possibles sans modification du règlement (rectification de limite entre deux lots, échange de bande de terrains contigus).

TITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'UTILISATION ET L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 6 : Destination des constructions –Interdiction

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons individuelles, à usage d'habitation pouvant être affectées à titre accessoire à l'exercice des professions libérales ou activités administratives de bureaux assimilables. Les sièges de sociétés ou les domiciliations de société pour le registre du Commerce pourront être établis dans les logements individuels.

Par contre sont interdites toutes activités commerciales, industrielles ou artisanales qu'il s'agisse de fabrication ou de vente.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites

L'implantation des constructions se fera obligatoirement à l'intérieur des zones aedificandi définies par le plan. Toutefois, des aménagements non comptabilisés en surface de plancher pourront être envisagés en dehors des zones aedificandi (terrasses, rampes, murets, piscines) à condition que leur surface hors zone aedificandi ne dépasse pas 50m², tout en respectant :

- Retrait par rapport aux limites des lots..... 4.00 M
- Retrait par rapport aux limites sur voies du lotissement 4.00 M

ARTICLE 8 : Implantation des constructions par rapport aux lots

Sur chaque lot, il ne peut être réalisé qu'un seul bâtiment. Si ce bâtiment est scindé en deux volumes, ces volumes seront reliés par des terrasse couvertes, ou cheminements couverts. Les annexes telles que celliers, garages, caves, etc seront intégrées dans la zone constructible.

ARTICLE 9 : Ablotissement

L'ablotissement entre plusieurs parcelles est autorisé mais dans ce cas la surface de plancher constructible sur le nouveau lot ainsi créée ne pourra être supérieure à 450 m².

La zone d'implantation sera définie au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

Les constructions R+1 sont admises dans le respect de l'article 11 suivant.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

Directives générales :

Compte tenu de la qualité particulière du site, de sa perception à partir de la RN 198, une grande qualité architecturale sera recherchée :

- ❖ Dans la composition générale de chaque volume et son assemblage avec des volumes voisins.
- ❖ Dans la mise en œuvre des matériaux et des types de couverture autorisés.
- ❖ Dans la silhouette du volume bâti sur le fond des plantations et du relief qui caractérisent le site et son aménagement.

Volumes et silhouettes :

Le volume bâti devra éviter tout aspect massif et tout particulièrement pour les façades en aval.

A cet égard :

- ❖ L'étage éventuel ne pourra être simultanément de surface égale et superposé au rez-de-chaussée.
- ❖ Le r+1 concevable que par un volume décalé vers l'amont de manière à suivre la pente naturelle du terrain.

- ❖ Les volumes seront le plus « écrasés » possible : la hauteur à l'égout à partir du sol naturel sera au maximum de 3.50m au point le plus à l'aval de la construction, de 3 m au point le plus à l'amont de la construction.

Toitures :

Elles seront majoritairement en 4 pentes, n'excédant pas 17 °.

Toutefois, les toitures terrasses seront admises sur un maximum de 20 % de la couverture.

Les constructions ayant un seul toit ne seront admises que si cette couverture est dans le même sens que la pente du terrain naturel.

Les couleurs de tuiles autorisées sont : style vieilli de teinte claire.

Nature des matériaux et façades :

- ❖ Les parements seront constitués soit par un enduit de couleur traditionnelle locale, soit en pierres du pays en revêtement conformément à l'aspect traditionnel de la région.
- ❖ Les couleurs d'enduit seront celle des couleurs des roches de la terre ou du tuf et toutes les nuances intermédiaires à l'exclusion des teintes vives, trop claires ou blanches conformément au nuancier joint en annexe.
- ❖ Les menuiseries peuvent être réalisées en bois, conservé dans sa teinte naturelle ou peint, ou bien en aluminium anodisé ou en PVC.
- ❖ Les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques de différents types devront s'intégrer aux constructions, invisibles de l'extérieur soit intégrés à la pente des toitures soit masqués par des acrotères de toiture terrasse.

Clôtures :

Le long des voies intérieures du lotissement, les clôtures seront réalisées de la manière suivante : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1.40 m avec un mur bahut limité à 0.60m de hauteur. Ce mur sera surmonté d'une grille métal ou de panneaux de grillage soudés. Entre les lots, sont autorisées les clôtures végétales ou grillagées sans maçonnerie.

ARTICLE 12 : Voirie

- Voies externe : voirie communale emprise ancienne voie ferrée
- Voies internes : la voie interne partielle à la voie communale dessert l'ensemble des lots et se termine à son extrémité Sud par un espace de retournement stationnement. Dans sa partie centrale la voie se divise en deux voies à sens unique délimitant une zone verte ainsi que des places de parking

ARTICLE 13 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors de la voie de circulation avec un minimum de 2 emplacements à l'air libre par lot. Néanmoins des emplacements visiteurs sont prévus et localisés sur le plan d'organisation.

ARTICLE 14 : Desserte par les réseaux

- ❖ Eau potable : chaque lot sera raccordé au réseau interne du lotissement, lui-même raccordé au réseau public.
Chaque propriétaire devra utiliser les attentes prévues à cet effet.
Les diamètres des différentes parties de ce réseau sont précisés dans le programme des travaux joint à la demande de lotir.
- ❖ Assainissement : Le lotissement sera raccordé au réseau communal en bordure de la route nationale n°198 par un réseau gravitaire. Chaque lot sera desservi par le collecteur public.
- ❖ Eaux pluviales : Le long des voies du lotissement, des fossés en pied de déblais recueilleront les eaux de ruissellement et les évacuations par les passages prévus à cet effet en direction des exutoires. Les traversées de route seront réalisées en buse de béton ou métallique d'un diamètre d'au moins 0.40m. L'ensemble de ces dispositions étant compatibles avec l'étude loi sur l'eau
- ❖ Electricité : Chaque lot sera desservi par les réseaux EDF basse tension, construit par le lotisseur dans les conditions précisées au programme des travaux et conformément aux normes EDF et aux prescriptions du syndicat d'électrification.
- ❖ Eclairage public : L'éclairage public sera réalisé par le lotisseur conformément au plan de réseaux et au programme de travaux.
- ❖ Téléphone : Un ensemble de fourreaux, de regard et de bornes, conformément aux normes France Telecom permettra le raccordement de chaque lot au réseau de téléphone public.
- ❖ Protection incendie : La protection incendie du lotissement sera assurée par des bornes incendie du lotissement aux emplacements désignés sur le plan de réseaux.

ARTICLE 15 : Espaces verts

Les parties communes du lotissement, à l'exclusion de celles occupées par la voirie ou des équipements communs, constituent les espaces verts du lotissement. L'entretien de ces espaces verts incombera à l'association des copropriétaires du lotissement.

ARTICLE 16 : Plantations

S'il y a nécessité d'abattre des arbres existant sur un lot lors de l'exécution des travaux de construction, les futurs propriétaires des lots devront les remplacer à raison d'un pour un. De plus chaque lot sera planté à raison d'un arbre pour 50 m² de terrain.

ARTICLE 17 : Réceptacles à ordures ménagères

Des emplacements devant recevoir les réceptacles d'ordures ménagères seront réalisés aux endroits prévus au plan de répartition.

ARTICLE 18 : possibilité d'occupation du sol

N° DE LOT	SURFACES	SURFACES DE PLANCHER COS 0.20
1	1765	353
2	1740	348
3	1710	342
4	1730	346
5	1740	348
6	1550	310
7	1450	290
8	1690	338
9	1930	386
10	1760	352
11	1775	355
12	1760	352
13	1610	322
14	1580	316
15	1620	324
16	1570	314
TOTAUX	26980	5396

ARTICLE 19 : Terrassements des constructions

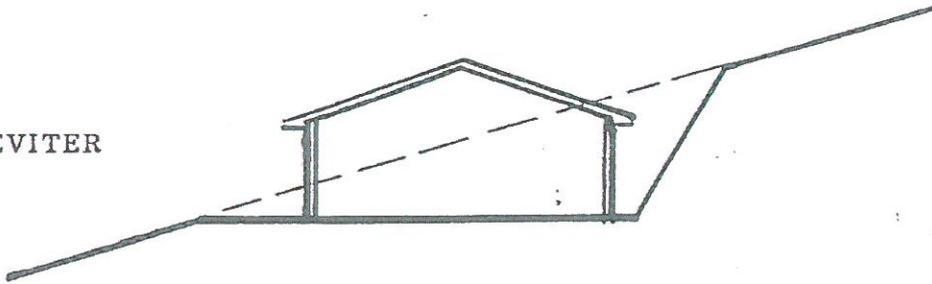
La pente importante du terrain impose une attention particulière aux terrassements généraux des voies et des constructions.

Les voies ont une faible largeur et suivent si possible les courbes de niveau afin de restreindre l'importance des terrassements.

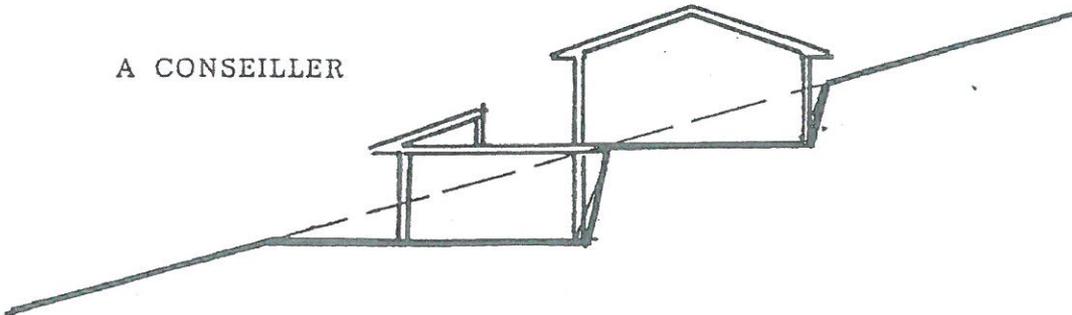
Les terrassements des constructions devront être limités au minimum. En particulier si la pente est importante, les terrassements entraînant un talus arrière supérieur à 2.00 m seront interdits, les constructions seront alors réalisées par pallier pour s'adapter au site.

SCHEMA

A EVITER



A CONSEILLER



TITRE 3 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 20 : Adhésion à l'association syndicale des propriétaires

Tout propriétaire du lotissement fait obligatoirement partie de l'association des propriétaires du lotissement lorsqu'elle est constituée conformément aux articles R 315-6 et R 315-7 du Code de l'Urbanisme.

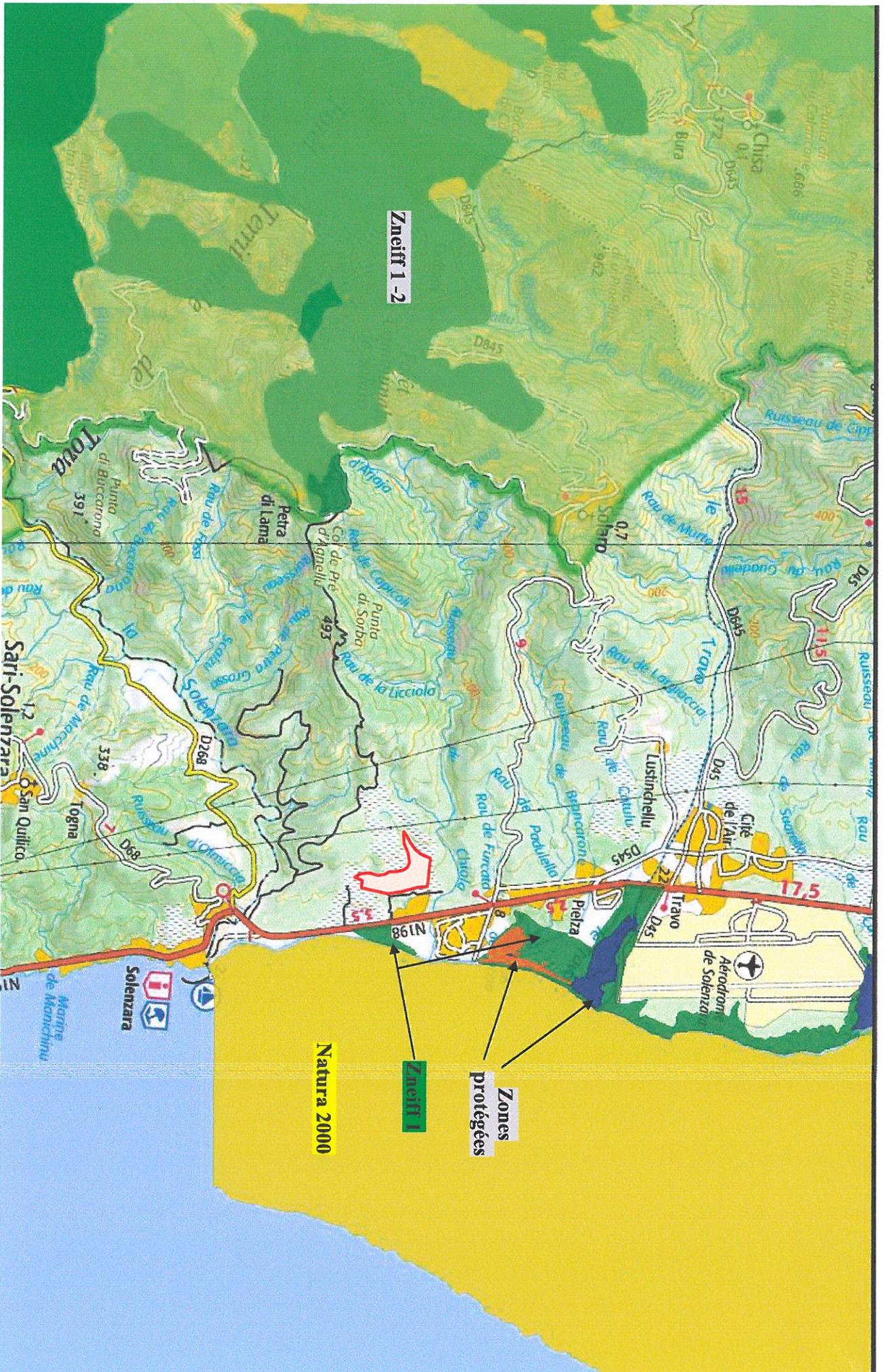
La formation, l'objet, la dénomination et le siège de l'association syndicale font l'objet de statuts figurant au dossier de lotissement.

ARTICLE 21 : Dispositions négatives du cahier des charges

Le contenu du cahier des charges ne pourra en aucun faire échec à l'application du présent règlement du lotissement.

ARTICLE 22 : Unité d'aspect

Afin d'assurer l'unité d'aspect et de volume préconisée par le règlement, tous les dossiers de permis de construire présentés sur ce lotissement seront soumis à Monsieur Hyacinthe COSTANTINI architecte coordonnateur, Architecte DPLG, Le stollu, 20240 Ghisonaccia.



Zneiff 1 -2

Zneiff I

Zones protégées

Natura 2000

Zones Protégées – Zneiff - Natura



Cartographie d'Elise FAZI

Vue Aérienne du site



