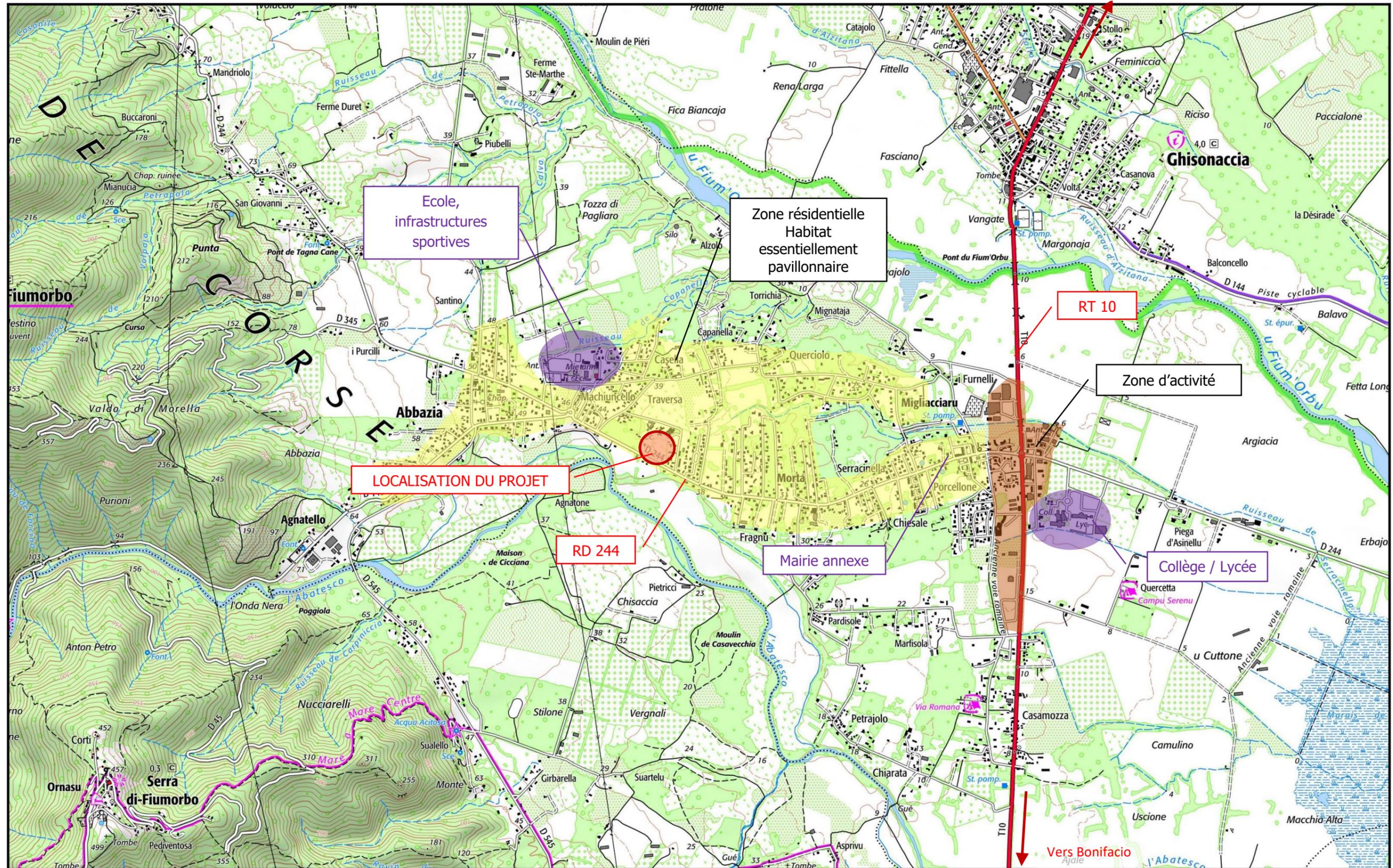


COMMUNE DE PRUNELLI-DI-FIUMORBU
LIEU-DIT "MUCCHIELLO"
PARCELLES SECTION AC N°59-454

**PROJET D'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT
RESIDENTIEL (14 LOTS MAXIMUM)**

P.A.1 LOCALISATION DU PROJET



COMMUNE DE PRUNELLI-DI-FIUMORBU
LIEU-DIT "MUCCHIELLO"
PARCELLES SECTION AC N°59-454

**PROJET D'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT
RESIDENTIEL (14 LOTS MAXIMUM)**

P.A.2 : NOTE DESCRIPTIVE DU PROJET

Le projet consiste en **l'aménagement d'un lotissement sur une partie de l'assiette foncière** sise commune de PRUNELLI-DI-FIUMORBU au lieu-dit « Mucchiello », constituée des parcelles cadastrées **Section AC n°59-454**.

LA COMMUNE DE PRUNELLI-DI-FIUMORBU

Située à équidistance des principaux pôles économiques et touristiques de l'île de Beauté, que que sont Bastia, Ajaccio, Calvi/ Ile-Rousse et l'Extrême Sud avec Porto-Vecchio/ Bonifacio, la commune de Prunelli-di-Fiumorbu bénéficie d'un positionnement territorial stratégique. Traversée par la Route Territoriale n°10, axe majeur des liaisons entre le Nord et le Sud de l'île, elle offre un potentiel attractif en terme de développement économique et social.

La Commune, coincée entre mer et montagne, se développe aujourd'hui, de fait et essentiellement sur la plaine, et s'est d'ailleurs dotée d'équipements et d'infrastructures qui la rendent de plus en plus attractive (collège/ lycée, équipements sportifs, centres commerciaux). L'existence sur la Commune voisine de Ventiseri, de la Base Aérienne 126, lui assure le maintien d'une activité économique constante et la nécessité du développement de l'activité immobilière pour satisfaire à la demande des familles qui y travaillent. Enfin, l'habitat résidentiel secondaire reste faible sur la Commune du fait de l'existence des villages de vacances/ campings mais les perspectives dans ce domaine sont encourageantes puisque les régions plus attractives du sud deviennent saturées

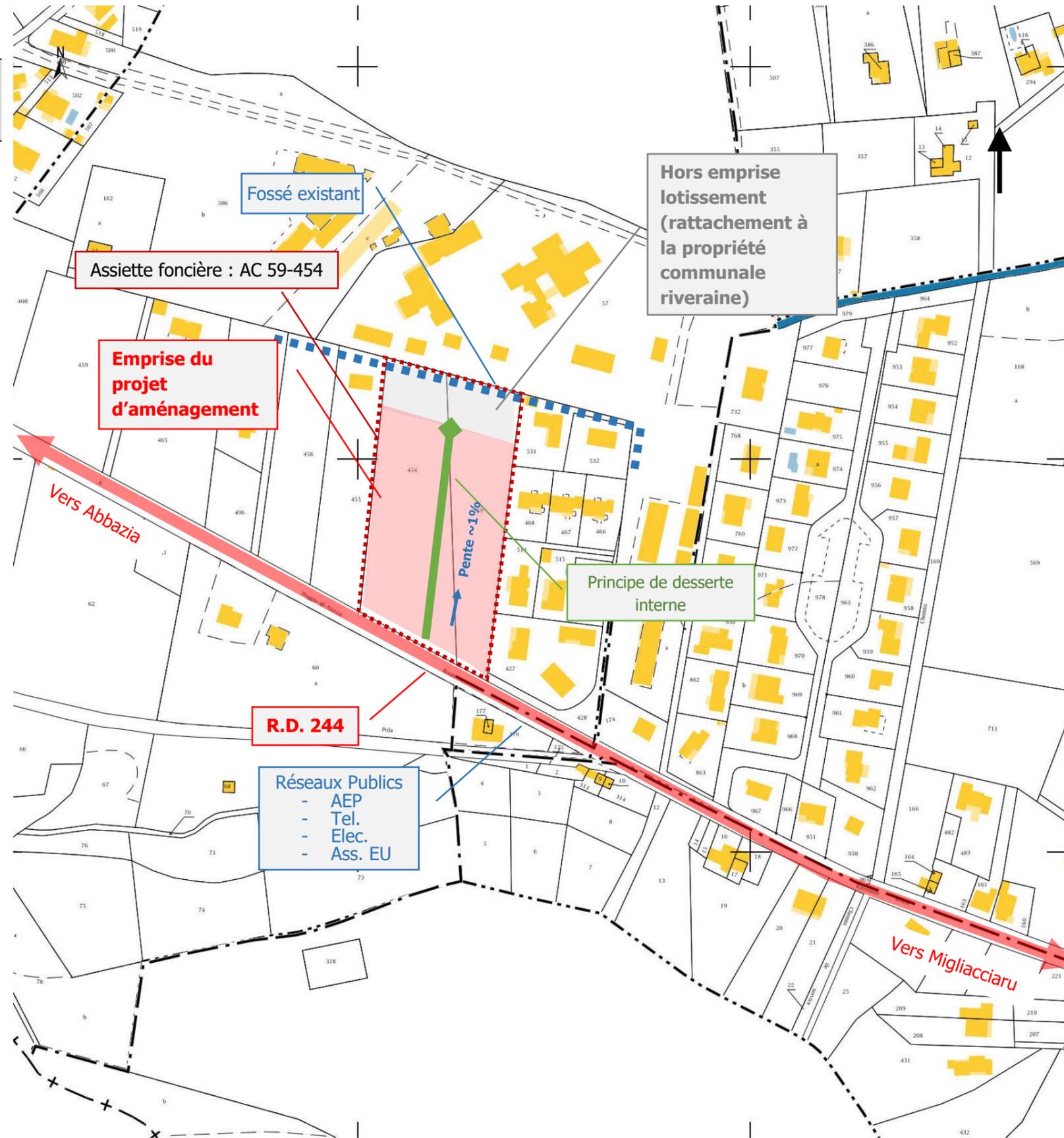
LE TERRAIN (cf. PIECE PA 3)

LE CONTEXTE FONCIER :

- ✓ L'assiette foncière représente une superficie totale arpentée de 9603m²
- ✓ Le projet occupe une superficie arpentée de 7353m².
NOTA BENE : Les limites n'ont pas l'objet d'un bornage contradictoire préalable, les superficies indiquées ne sont donc pas garanties.
- ✓ Le terrain support de la présente opération est délimité :
 - A l'Ouest : une propriété privée bâtie (villa individuelle)
 - A l'Est : des propriétés privées bâties (villas individuelles), le tout formant un quartier résidentiel
 - Au Nord : une propriété communale accueillant une infrastructure d'utilité publique (APAJH)
 - Au Sud : la route départementale n°244 dénommée « Route de la Plaine »
- ✓ Sont exclus de l'emprise du projet d'aménagement
 - un lot de 2000m² au Nord de la propriété, lequel est destiné à être rattaché à la propriété communale riveraine (parcelle AC 57)
 - une emprise de 316m² pour rétrocession à la collectivité le long de la R.D. 244

ACCES ET DESSERTE

- ✓ Le terrain est directement accessible par la Route Départementale n°244 qui longe sa limite Sud, et sur laquelle sont implantés les réseaux publics :
 - D'adduction d'eau potable



REPERAGE SUR EXTRAIT CADASTRAL –

Source : cadastre.gouv – Sans échelle – Document schématique NON CONTRACTUEL

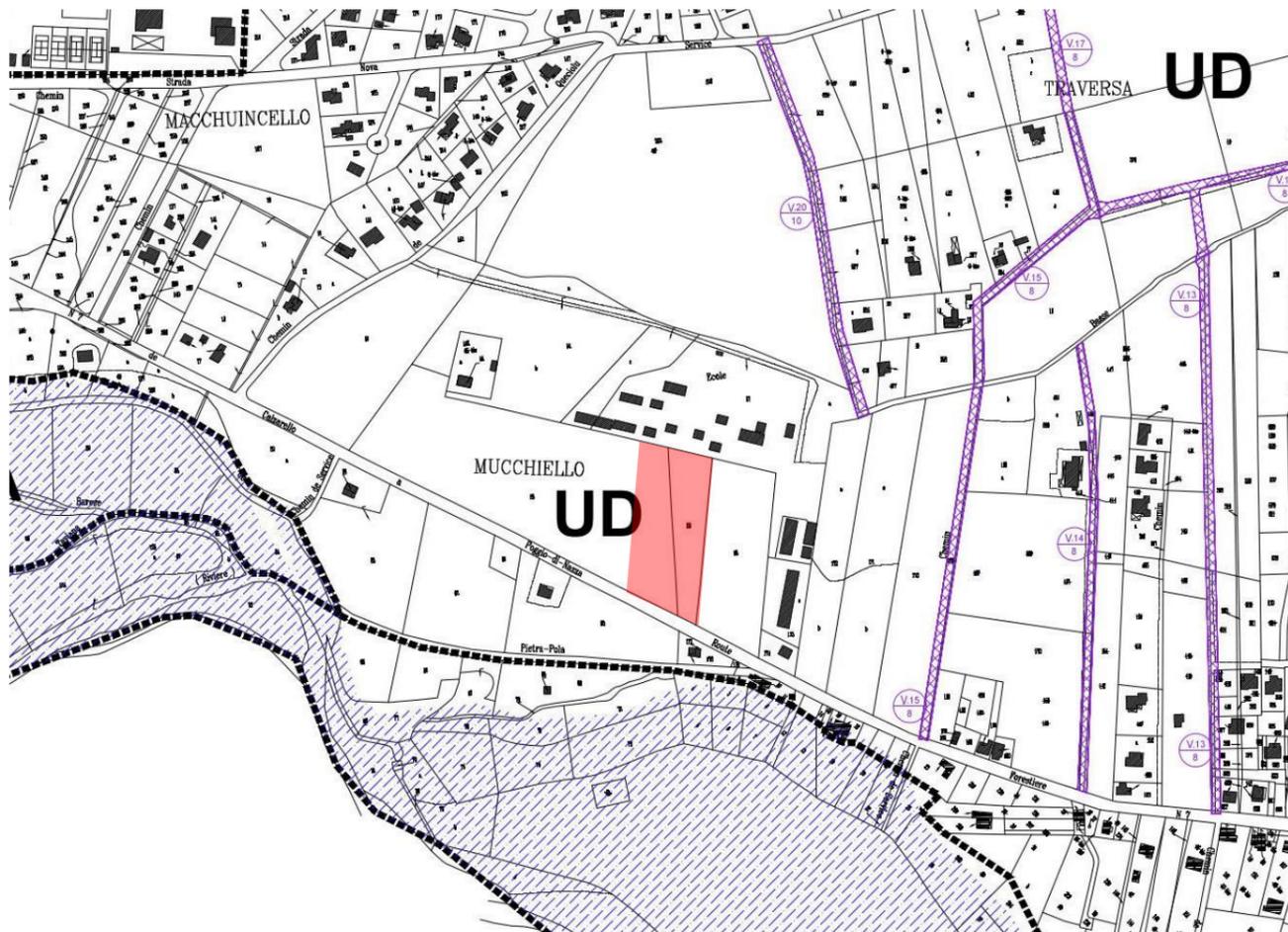
- De desserte électrique
- De desserte par les télécommunications
- D'assainissement des eaux usées
- ✓ Les eaux de ruissellement s'assainissent en gravitaire vers un fossé de collecte existant le long de la limite de propriété Nord.

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

✓ LE PLU

La Commune de PRUNELLI-DI-FIUMORBU est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 octobre 2006. La version en vigueur de ce PLU est la version révisée et approuvée du 19 avril 2013.

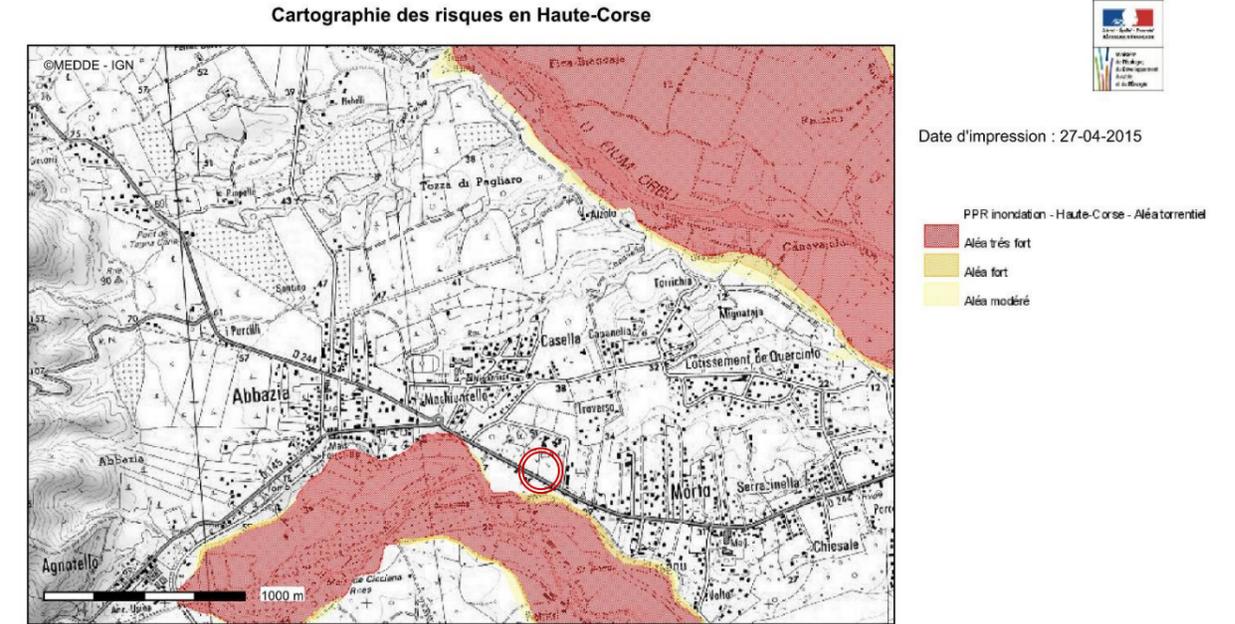
Le projet dans sa totalité est en **zone UD** d'après le plan de zonage annexé au PLU en vigueur.



✓ LE PPRI

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 18 juillet 2001 est applicable sur le territoire communal

Le projet n'est pas concerné par les dispositions réglementaires imposées par le PPRI



Description :
Cartographie des risques en Haute-Corse - Information Acquireurs Locataires - Source : <http://cartorisque.prim.net>

Les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la mairie ou la préfecture.

✓ LE PADDUC

Le PADDUC a été approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015 / publié au registre des actes administratifs depuis le 24 novembre 2015.

La délibération de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2015 a été annulée en tant qu'elle arrête la Carte des Espaces Stratégiques Agricoles, par jugements du tribunal administratif de Bastia du 1er mars 2018 et par arrêts de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 24 mai 2019.

Le projet échappe donc aux dispositions réglementaires du PADDUC sur les E.S.A.

TOPOGRAPHIE

- ✓ La pente globale est orientée Sud → Nord (pente faible env. 1%)
- ✓ Le point bas du terrain est au Nord-Est

D'UN POINT DE VUE URBANISTIQUE ET PAYSAGER :

- ✓ Le projet s'inscrit dans la continuité de l'habitat résidentiel alentour.
- ✓ La réalisation d'une opération de type lotissement à vocation résidentielle permettra une insertion harmonieuse dans l'urbanisme existant et le développement cohérent du quartier

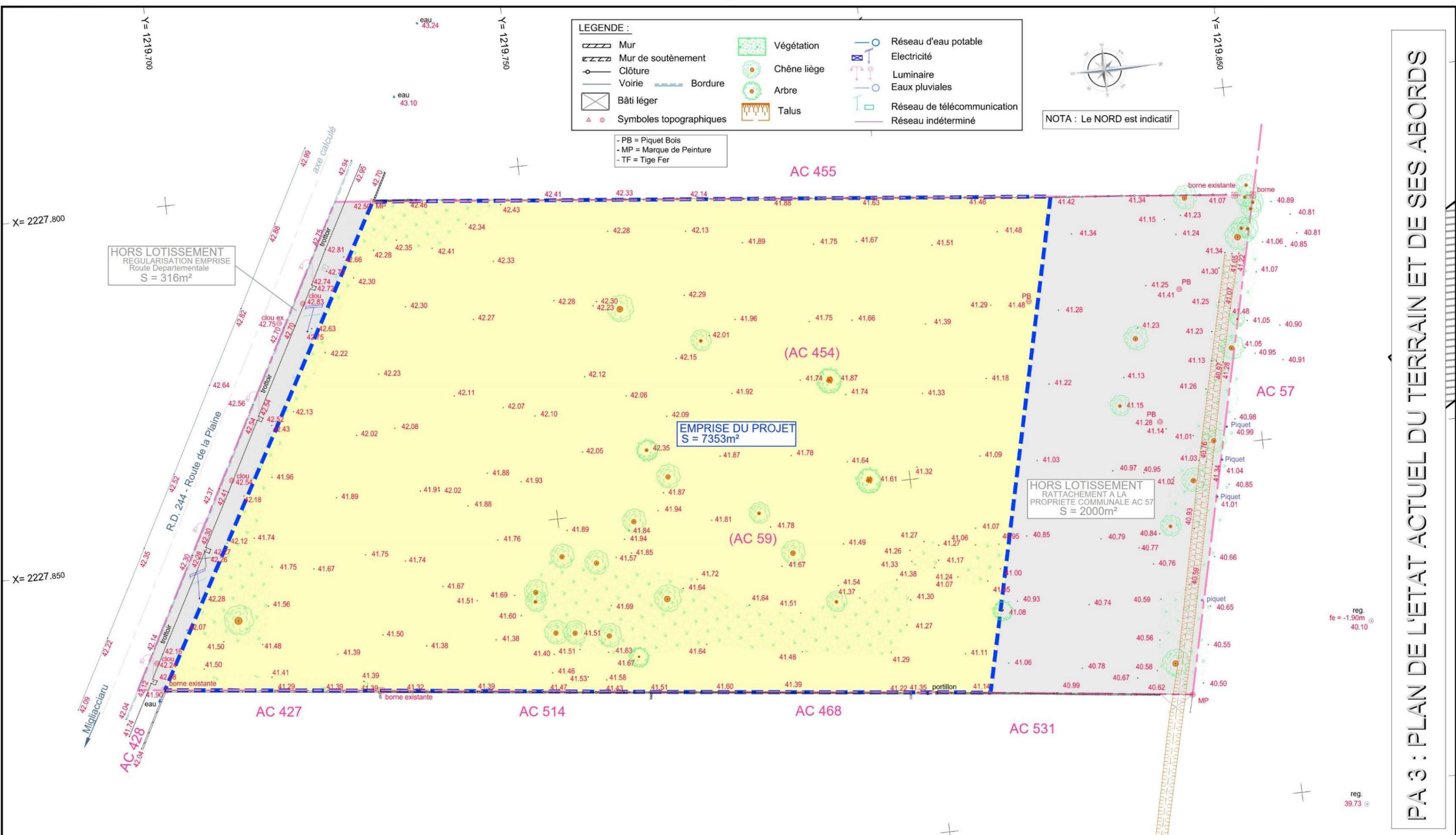
- ✓ Les contraintes liées à la topographie du terrain naturel sont faibles ; la voirie, ainsi que, par la suite, les constructions qui seront édifiées sur les lots privés, pourront être mises en œuvre sans importants mouvements de terre qui pourraient défigurer le site
- ✓ Le site est planté d'un boisement disséminé de jeunes chênes lièges lui offrant une belle ambiance végétale à préserver
- ✓ Les points de vue ouvrent sur un paysage de montagne et sur le village de Prunelli-di-Fiumorbu qui domine la Plaine.

 D'UN POINT DE VUE FONCTIONNEL :

- ✓ Le site de l'opération dispose de tous les atouts compatibles avec l'aménagement de la zone
 - Terrain en très faible pente
 - Accès immédiat aux équipements publics
 - En bordure de départementale qui donne un accès facilité à tous les secteurs d'intérêt de la Commune.

- **LE PROJET**

- ✚ L'emprise du projet occupe une superficie de **7353m²**
 - ➔ *la superficie indiquée ne sera définitive qu'après récolement des travaux et bornage des lots*
- ✚ L'aménagement prévoit la réalisation d'un lotissement de **10 lots à bâtir**, avec possibilité de subdivision des lots dans la **capacité maximale de 14 lots**
- ✚ La vocation principale du lotissement est la **construction de maisons d'habitations individuelles** isolées ou jumelées. De petits collectifs pourront cependant être mis en œuvre.
- ✚ Le projet prévoit :
 - **La division foncière permettant la création de 10 lots** privés
 - **La viabilisation des lots :**
 - **La desserte en voirie par une voie de circulation double sens avec aire de retournement en T en bout** , respectant les dimensions réglementaire pour permettre le demi-tour des véhicules de lutte incendie
 - **La desserte en réseaux divers :**
 - ➔ desserte électrique raccordé au réseau public existant sur la RD 244
 - ➔ desserte par les télécommunications raccordé au réseau public existant sur la RD 244
 - ➔ adduction d'eau potable raccordé au réseau public existant sur la RD 244
 - ➔ assainissement des eaux usées domestiques raccordé public existant sur la RD 244, avec mise en fonction d'une pompe de relevage
 - ➔ assainissements des eaux de ruissellement générées par la voirie, qui seront acheminée gravitairement vers le point de collecte existant (fossé) au Nord de la propriété d'origine
 - La mise en place d'un poteau incendie en un point de desserte qui sera communiqué par l'autorité compétente au moment de l'instruction du dossier



LEGENDE :

- Mur
- Mur de soutènement
- Clôture
- Voirie
- Bâti léger
- Symboles topographiques
- Végétation
- Chêne liège
- Arbre
- Talus
- Réseau d'eau potable
- Electricité
- Luminaire
- Eaux pluviales
- Réseau de télécommunication
- Réseau indéterminé

- PB = Piquet Bois
 - MP = Marque de Peinture
 - TF = Tige Fer

NOTA : Le NORD est indicatif

PA 3 : PLAN DE L'ETAT ACTUEL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le présent document est une pièce du dossier administratif de demande de permis d'aménager. Il ne peut en aucun cas servir de document technique pour exécution ou devis. Les limites, cotations et superficies indiquées dans le présent document ne seront définitives qu'après bornage des lots

MAITRISE D'OUVRAGE : SOCIETE JACQUES LOUIS / M.SATGE Jean
 Zone Industrielle - 20240 VENTISERI
 eurl.satge@gmail.com

AUTEUR DU DOCUMENT



GEOMETRE-EXPERT
 GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

CABINET HUGO PETRONI
 Cabinet Principal :
 Résidence LINARI 1 - BP 43 - 20240 GHISONACCIA
 Cabinet Secondaire:
 Résidence La Habana - 20215 Arena VENZOLASCA
 T 04 95 36 10 51 M cabinetpetronibastia@geometre-expert.fr
 www.corse-expert-geometre.com

Commune de PRUNELLI-DI-FIUMORBU (2B)
 LIEU DIT "MUCCHIELLO"
 Section AC parcelles 59-454

ECHELLE : 1/500

Référence : 20163

Indice	Date	Contenu
0	23/09/20	relevé sur site
1	Nov. 2020	projet pour avis

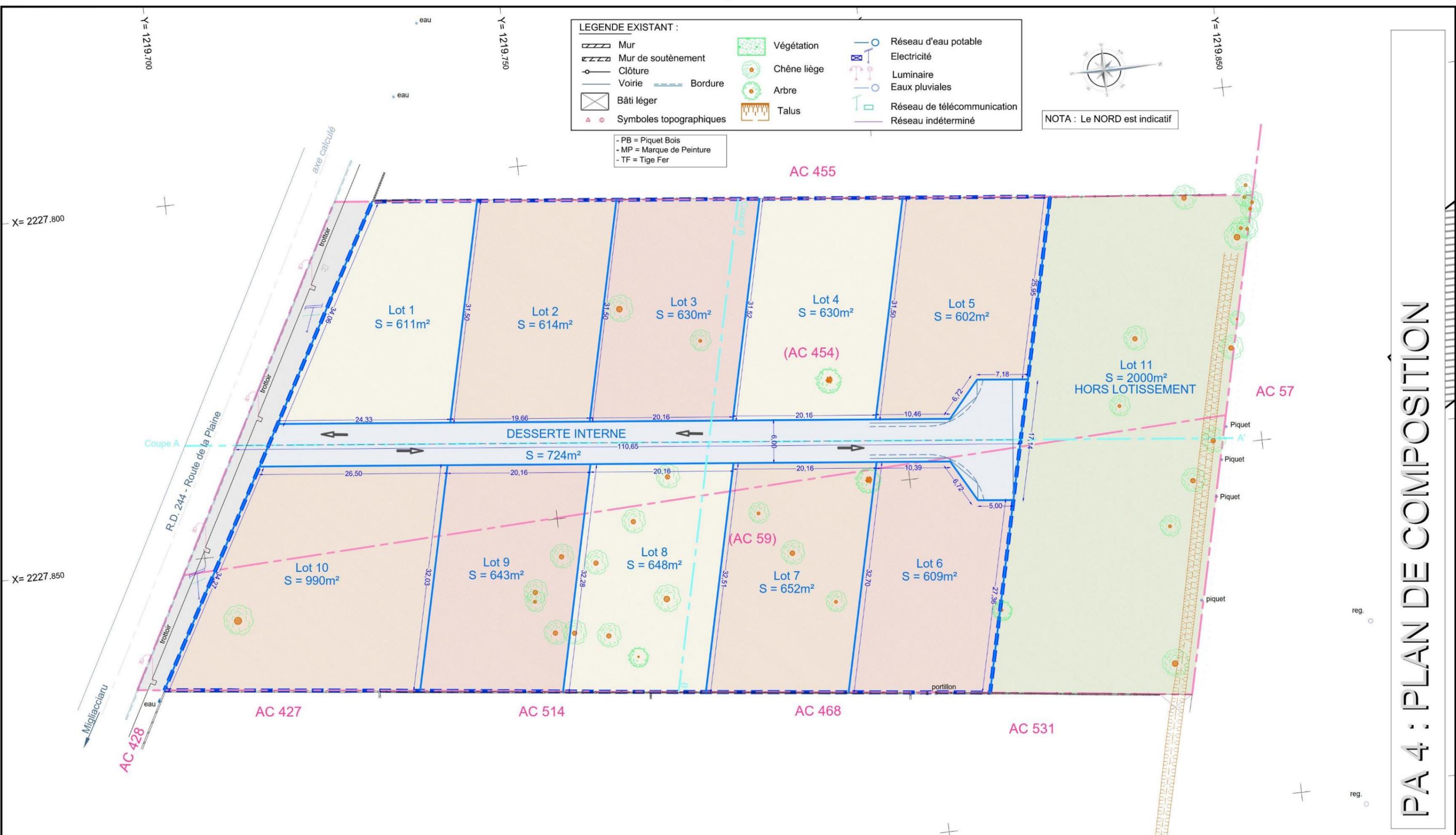
NOTA : L'altimétrie est rattachée au N.G.F. sur le repère F.G.K - 48
 +0.00 En rouge l'altimétrie du terrain naturel relevé en septembre 2020

NOTA : Les coordonnées planimétriques sont rattachées au RGF93-CC42 (post-traitement)

--- Emprise du projet

--- Limites NON GARANTIES définies par application du plan cadastral et d'après signes apparents de possession

Elles ne seront définitives qu'après un bornage contradictoire avec les riverains
 Les superficies ne sont pas garanties.
 Seul un bornage contradictoire des lignes qui composent leurs périmètres pourra garantir des superficies réelles et certaines.



PA 4 : PLAN DE COMPOSITION

Le présent document est une pièce du dossier administratif de demande de permis d'aménager. Il ne peut en aucun cas servir de document technique pour exécution ou devis. Les limites, cotations et superficies indiquées dans le présent document ne seront définitives qu'après bornage des lots

MAITRISE D'OUVRAGE : SOCIETE JACQUES LOUIS / M.SATGE Jean
 Zone Industrielle - 20240 VENTISERI
 eurl.satge@gmail.com

AUTEUR DU DOCUMENT



CABINET HUGO PETRONI
 Cabinet Principal :
 Résidence LINARI 1 - BP 43 - 20240 GHISONACCIA
 Cabinet Secondaire:
 Résidence La Habana - 20215 Arena VENZOLASCA
 T 04 95 36 10 51 M cabinetpetronibastia@geometre-expert.fr
 www.corse-expert-geometre.com

Commune de PRUNELLI-DI-FIUMORBU (2B)
 LIEU DIT "MUCCHIELLO"
 Section AC parcelles 59-454
 ECHELLE : 1/500

Référence : 20163

Indice	Date	Contenu
0	23/09/20	relevé sur site
1	Nov. 2020	projet pour avis

NOTA : L'altimétrie est rattachée au N.G.F. sur le repère F.G.K - 48

NOTA : Les coordonnées planimétriques sont rattachées au RG93-CC42 (post-traitement)

- Emprise du projet
- Nouvelles limites après division foncière
- Cette limite reste incertaine tant que le plan de division foncière qui la définit n'a pas été joint en l'état à un acte authentique ou n'a pas fait l'objet d'une décision de justice
- Limites NON GARANTIES définies par application du plan cadastral et d'après signes apparents de possession

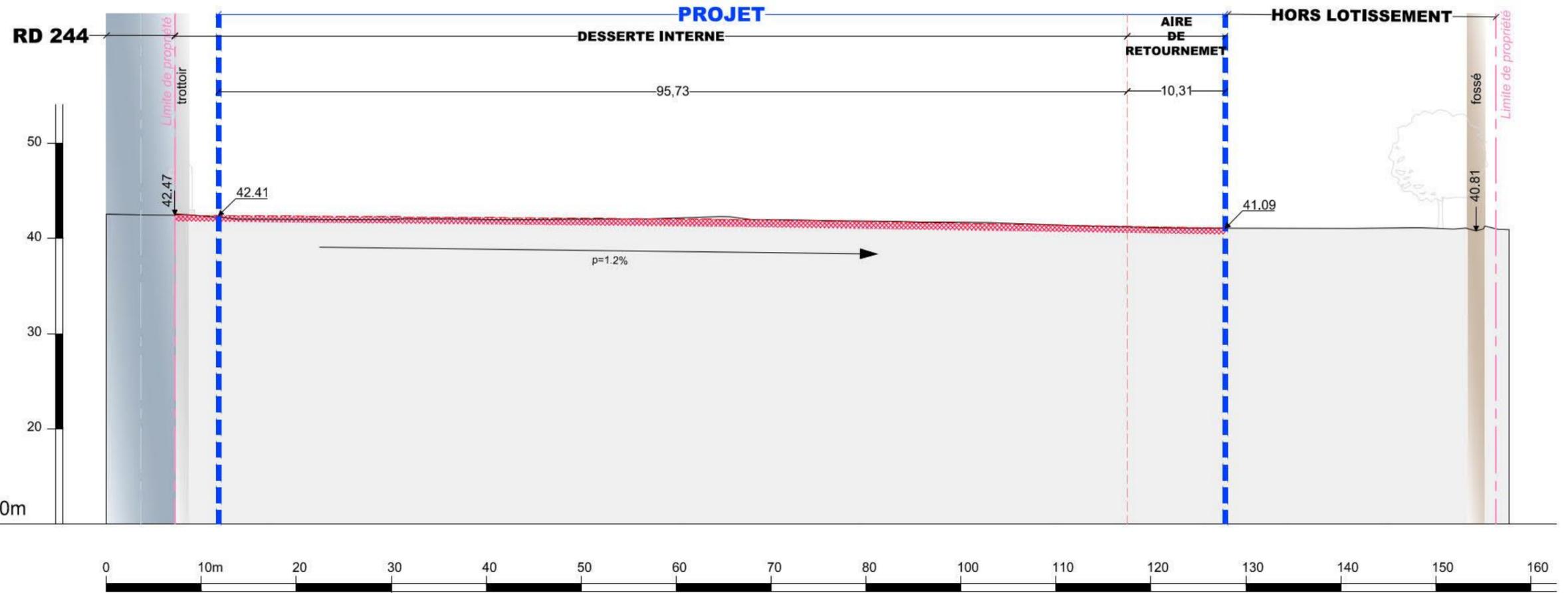
Elles ne seront définitives qu'après un bornage contradictoire avec les riverains
 Les superficies ne sont pas garanties.
 Seul un bornage contradictoire des lignes qui composent leurs périmètres pourra garantir des superficies réelles et certaines.

COMMUNE DE PRUNELLI-DI-FIUMORBU
LIEU-DIT "MUCCHIELLO"
PARCELLES SECTION AC N°59-454

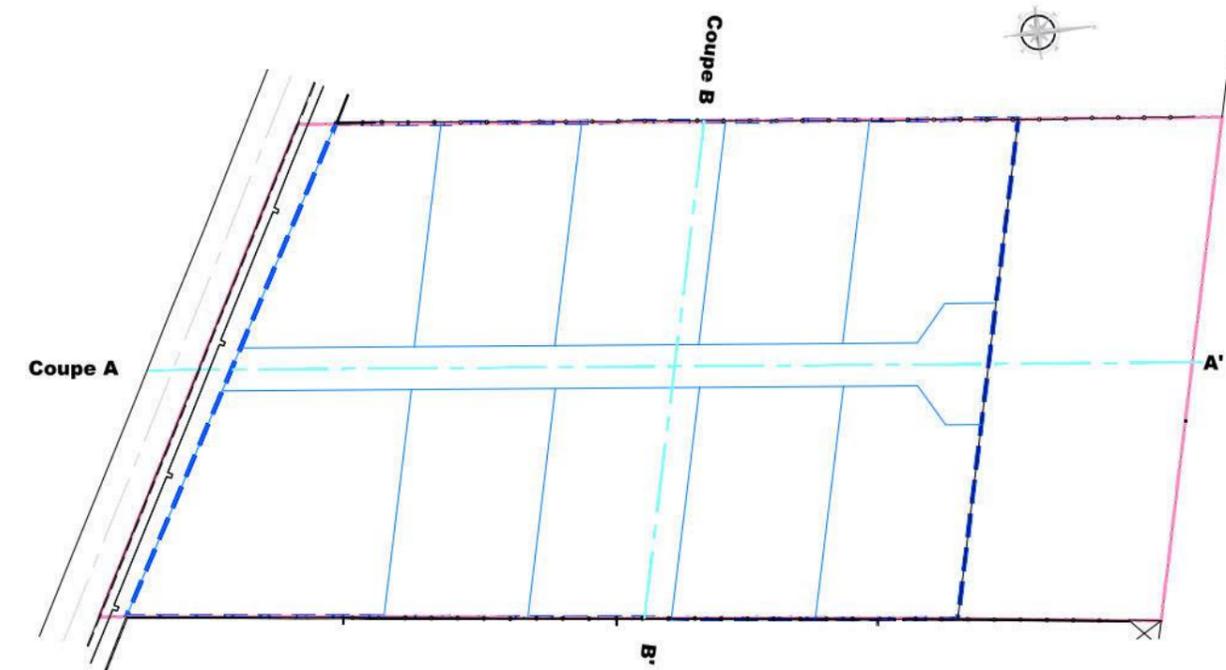
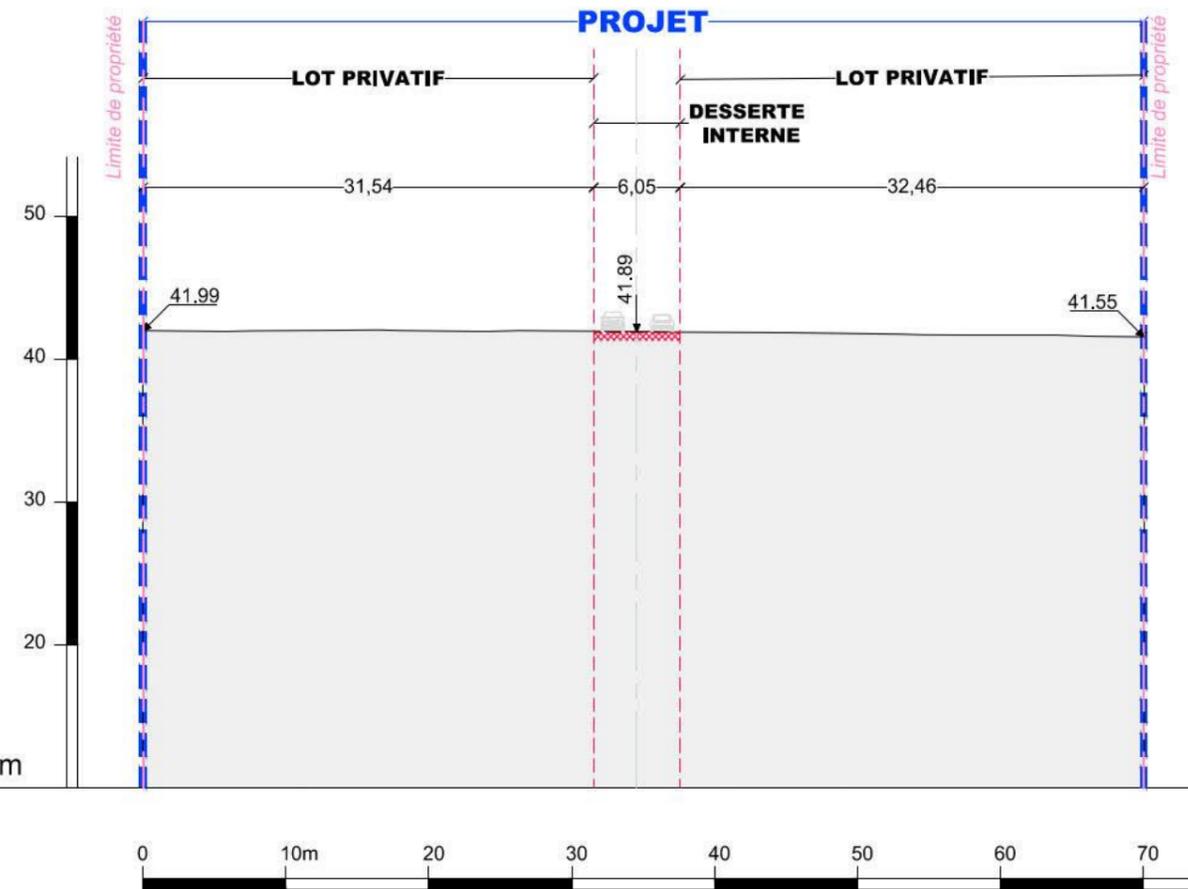
**PROJET D'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT
RESIDENTIEL (14 LOTS MAXIMUM)**

**P.A.5 : VUES ET COUPES
DANS LE PROFIL DU TERRAIN NATUREL**

COUPE A - A'

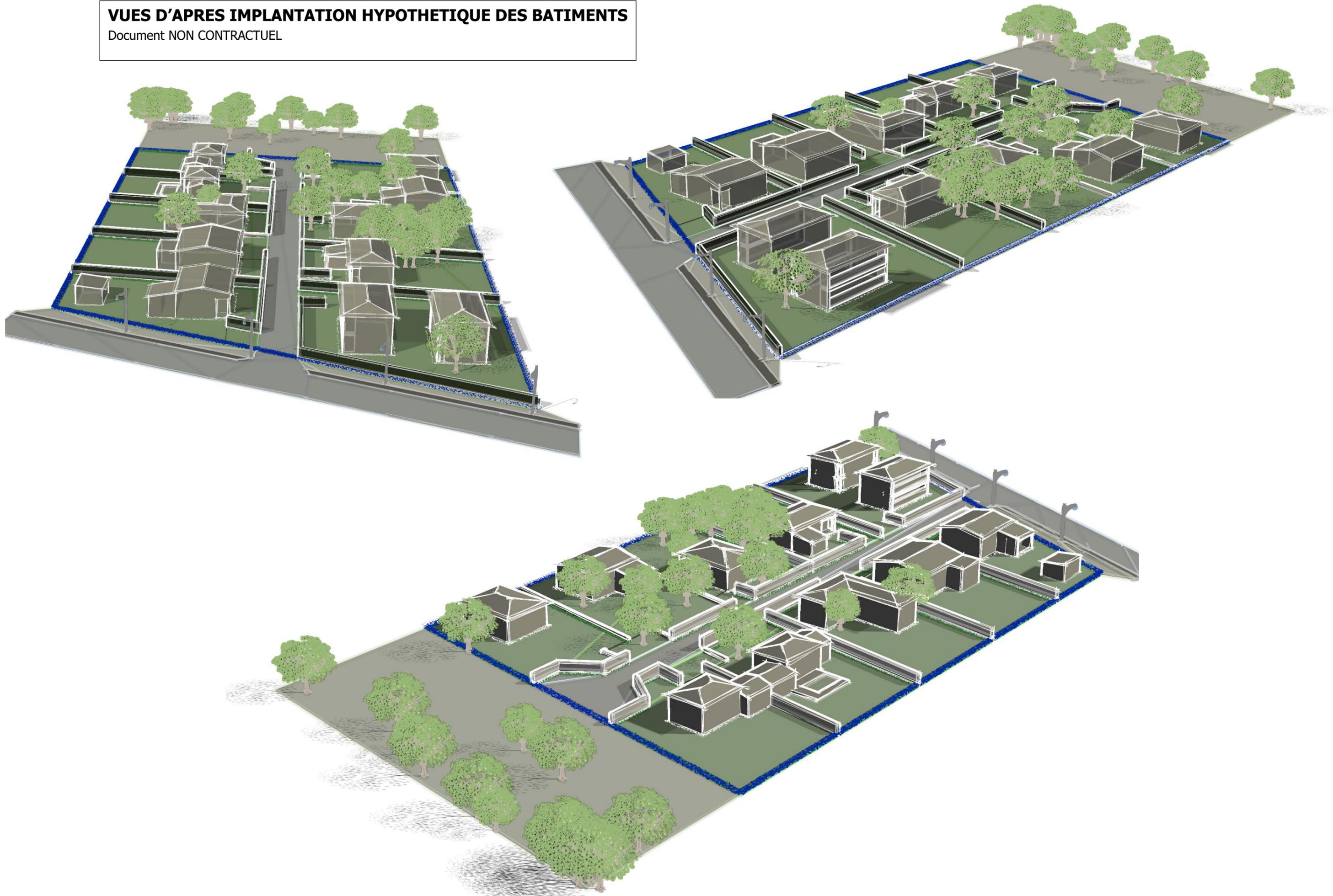


COUPE B - B'



VUES D'APRES IMPLANTATION HYPOTHETIQUE DES BATIMENTS

Document NON CONTRACTUEL



COMMUNE DE PRUNELLI-DI-FIUMORBU
LIEU-DIT "MUCCHIELLO"
PARCELLES SECTION AC N°59-454

**PROJET D'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT
RESIDENTIEL (14 LOTS MAXIMUM)**

P.A.6 et P.A.7 : PRISES DE VUES



REPERAGE DES VUES
Source : portail Géofoncier – Sans Echelle

P.A.6 : PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE



P.A.7 : PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

SOURCE DE L'IMAGE :
GOOGLE MAP
Sans Echelle



PA 9 : HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



POSITIONS ET CARACTERISTIQUES
DES CONSTRUCTIONS PUREMENT HYPOTHETIQUES
CE DOCUMENT EST UNE PIECE DE LA DEMANDE DE P.A.
IL N'A AUCUNE VALEUR CONTRACTUELLE

Zone NON AEDIFICANDI définies en application des art. UD 6 et UD 7 DU PLU

Le présent document est une pièce du dossier administratif de demande de permis d'aménager. Il ne peut en aucun cas servir de document technique pour exécution ou devis. Les limites, cotations et superficies indiquées dans le présent document ne seront définitives qu'après bornage des lots

MAITRISE D'OUVRAGE : SOCIETE JACQUES LOUIS / M.SATGE Jean
Zone Industrielle - 20240 VENTISERI
eurl.satge@gmail.com

AUTEUR DU DOCUMENT



CABINET HUGO PETRONI
Cabinet Principal :
Résidence LINARI 1 - BP 43 - 20240 GHISONACCIA
Cabinet Secondaire:
Résidence La Habana - 20215 Arena VENZOLASCA
T 04 95 36 10 51 M cabinetpetronibastia@geometre-expert.fr
www.corse-expert-geometre.com

Commune de PRUNELLI-DI-FIUMORBU (2B)
LIEU DIT "MUCCHIELLO"
Section AC parcelles 59-454
ECHELLE : 1/500

Référence : 20163

Indice	Date	
0	23/09/20	relevé sur site
1	Nov. 2020	projet pour avis

NOTA : L'altimétrie est rattachée au N.G.F. sur le repère F.G.K - 48
NOTA : Les coordonnées planimétriques sont rattachées au RGF93-CC42 (post-traitement)

- Emprise du projet
- Nouvelles limites après division foncière
- Cette limite reste incertaine tant que le plan de division foncière qui la définit n'a pas été joint en l'état à un acte authentique ou n'a pas fait l'objet d'une décision de justice
- Limites NON GARANTIES définies par application du plan cadastral et d'après signes apparents de possession

Elles ne seront définitives qu'après un bornage contradictoire avec les riverains
Les superficies ne sont pas garanties.
Seul un bornage contradictoire des lignes qui composent leurs périmètres pourra garantir des superficies réelles et certaines.