

Sujet: Dossier Cas par Cas - Stoyanovitch

De : "> Cabinet Hugo Petroni (par Internet)" <cabinetpetronibastia@geometre-expert.fr>

Date : 23/09/2015 09:55

Pour : <julie.dalle@developpement-durable.gouv.fr>

Affaire : Commune de PRUNELLI-DI-FIMUMORBU – Dossier STOYANOVITCH Charly

Objet : Examen Cas par Cas – Dossier Incomplet

N/ref : 12133

V/ref : DREAL/SBEP/AS/2015/n°254

Chère Madame,

Dans le cadre de l'affaire citée en référence, je vous adresse le présent courriel en ma qualité de géomètre expert foncier en charge de l'établissement du dossier de demande Permis d'Aménager, pour le compte de M.Stoyanovitch Charly, sur la commune de Prunelli-di-Fiumorbu.

Vous avez adressé à mon client le 01/04/2015 un courrier lui indiquant que son dossier de demande d'examen cas par cas était incomplet.

Or, je me vois dans l'incapacité de lui remettre certaines des pièces complémentaires que vous lui demandez pour les raisons suivantes :

- En premiers lieux, il convient de noter que l'emprise du projet est en zone 2AU au PLU, l'opération d'aménagement est donc soumise aux décisions des autorités municipales et préfectorales de reclasser la zone. De ce fait, il est plus juste de considérer le projet dans sa phase « étude de faisabilité » du morcellement plutôt que dans sa phase « réalisation » des travaux d'aménagement. Aussi, les questions relatives à la phase chantier, aux modalités d'exécution de la voirie et la mise en œuvre des équipements communs, sont, pour l'heure, sans réponses précises ;
- De même, la décision de l'autorité environnementale dispensant le pétitionnaire de réaliser une étude d'impact, ou dans le cas contraire l'étude d'impact, étant une pièce obligatoire au dossier d'instruction de l'autorisation de défrichement, mon client ne peut procéder, pour le moment, au débroussaillage du terrain objet de l'opération, sans quoi je ne peux procéder à une topographie complète du site. De ce fait, il nous est difficile de réaliser à une étude plus approfondie du projet et notamment à l'établissement de pièces graphiques telles que photomontages et insertions paysagères. Je vous remets néanmoins sous ce pli une note de présentation sommaire qui avait été rédigée suite à la venue des architectes conseils sur le terrain, afin de vous donner une idée sur les orientations paysagères du projet (attention ce descriptif porte sur le projet d'aménagement des parcelles E 58-59 uniquement).
- L'autorisation d'urbanisme sollicitée, dans ce dossier, est l'obtention d'un Permis d'aménager pour la réalisation de 59 lots viabilisés sur l'assiette foncière constituée des parcelles E 58-59 et de 11 lots viabilisés sur la parcelle E 762. Ce projet ne comprend pas la réalisation des constructions qui s'implanteront sur les lots privatifs. Nous ne pouvons donc pas vous apporter les précisions demandées quant aux bâtiments futurs.

La DDTM 2B étant en attente de votre décision afin de pouvoir instruire le dossier de demande d'autorisation de défrichement, je vous remercie d'avance de l'attention particulière que vous pourrez porter à ce dossier.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

CABINET HUGO PETRONI

Hugo PETRONI

Ingenieur Géomètre Diplômée de l'E.S.G.T.

Géomètre Expert Foncier n°05409

Res. Linari1 – BP 43

20240 GHISONACCIA

T 04 95 36 69 46 F 04 95 36 69 47



L'absence de virus dans ce courrier électronique a été vérifiée par le logiciel antivirus Avast.
www.avast.com

— Pièces jointes : —

PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET.pdf

1.0 Mo

PROJET D'AMENAGEMENT

COMMUNE DE PRUNELLI DI FIUMORBU

PARCELLES E 58-59

Maitrise d'ouvrage :

STOYANOVICH Charly
Immeuble Mureddi
20240 GHISONACCIA
T 04 95 56 09 36 F 04 95 56 13 46
avenir-agricole@wanadoo.fr

PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET

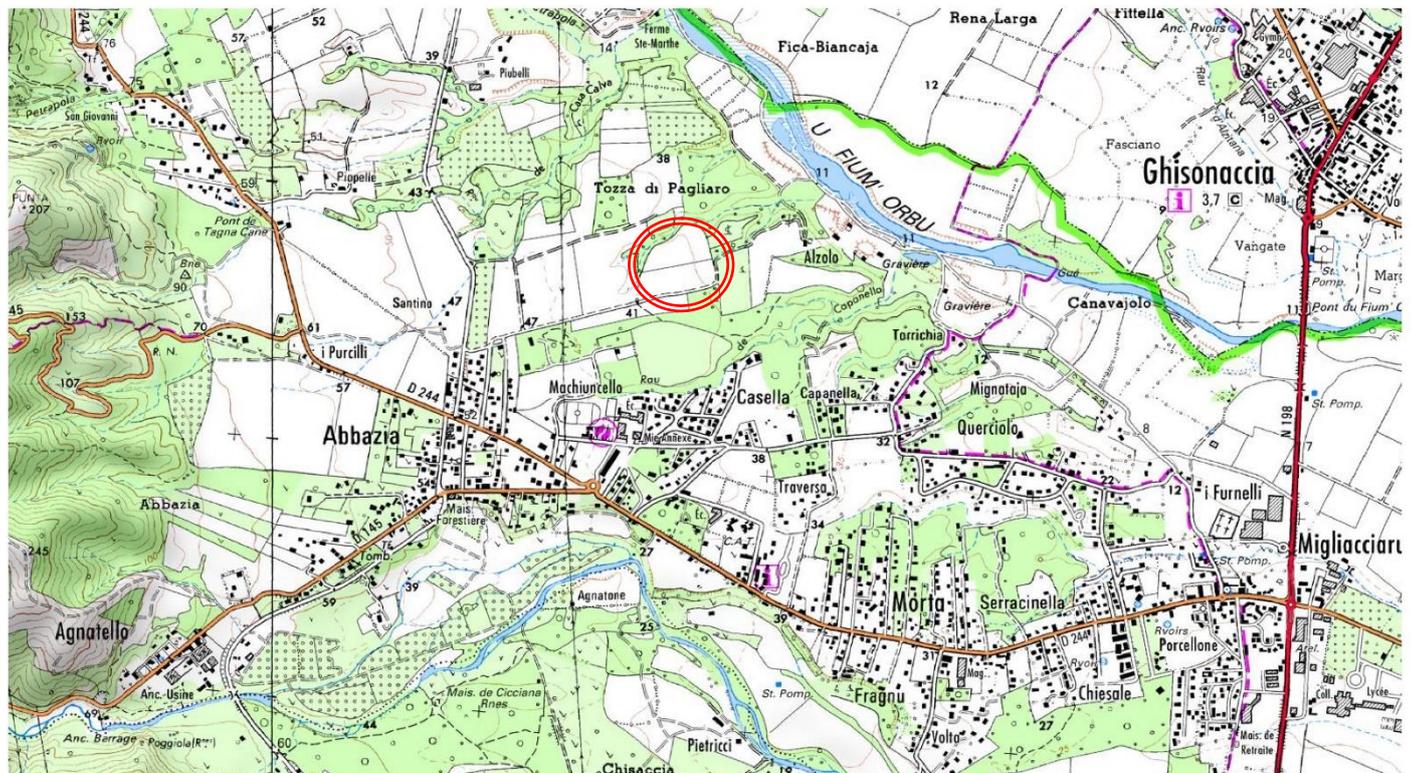
Le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement de 59 lots sur l'assiette foncière constituée des parcelles sises commune de PRUNELLI-DI-FIUMORBU, cadastrées section E n°58 et 59



Commune : PRUNELLI-DI-FIUMORBO (Haute-Corse)

Date d'édition : 24/10/2014

Sources : Géoportail IGN, OGE



Portail GéoFoncier de l'Ordre des Géomètres-Experts

Document établi dans une représentation plane de type Mercator sphérique cylindrique.
L'échelle est indicative.

0 200 400 m

A. L'ETAT INITIAL DU TERRAIN A AMENAGER ET DE SES ABORDS :

EMPRISE DU PROJET

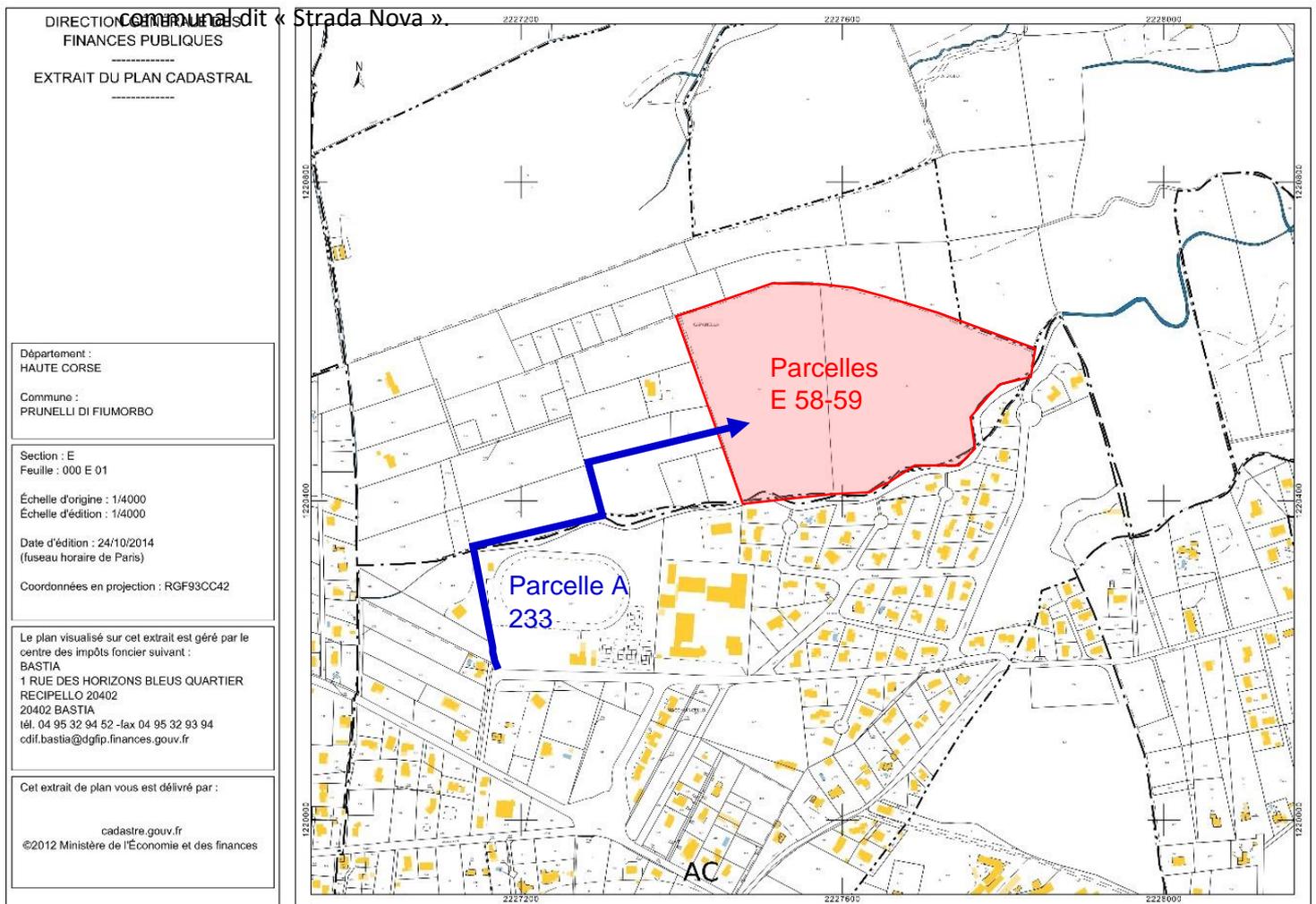
L'emprise du projet recouvre la totalité des parcelles E n°58 et 59 pour une superficie totale arpentée de 81064 m² (bornage contradictoire non réalisé – la superficie n'est pas garantie)

Le terrain est délimité :

- au Nord et à l'Est par des parcelles privées
- à l'Est et au Sud par un ruisseau dit « ruisseau de Capannella »

ACCES

La commune de Prunelli-di-Fiumorbu prévoit l'acquisition d'une emprise foncière de 5m de large sur les parcelles privées E 62-63 pour la réalisation d'une voie de desserte double sens permettant le désenclavement du projet par la parcelle AC 233 appartenant à la commune, jusqu'au chemin



P.L.U.

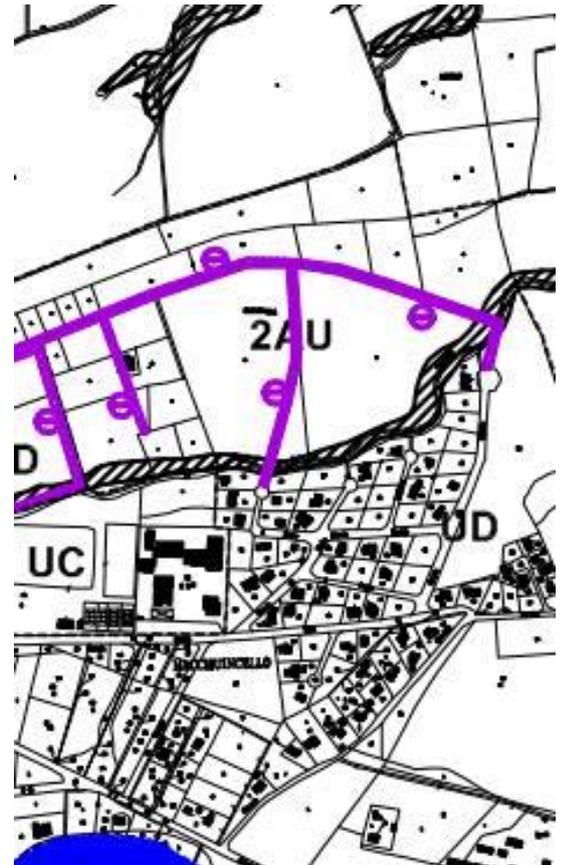
Le projet figure en zone 2AU.

Il est grevé d'une zone non-aedificandi le long de sa limite Sud, et d'emplacements réservés pour création de voiries le traversant dans la direction Nord/Sud ainsi que le long de sa limite Nord.

Pour être réalisable l'opération nécessite une modification du PLU et, pour ce faire, la présentation d'un plan d'aménagement global devant permettre un développement harmonieux de la zone.

Les voies réservées inscrites au PLU ont pour vocation de connecter la zone avec l'urbanisation en cours et à établir des continuités de voirie afin d'éviter les répétitions de lotissements autonomes « en cul de sac » (cf. le lotissement aménagé de l'autre côté du ruisseau de Capannella).

Néanmoins l'emplacement réservé Nord/Sud risque d'être abandonné par la commune au vu des constructions déjà réalisées au Sud ; la mise en place de cette voirie nécessiterait des démolitions jugées inutiles par le Maire.



L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Le site planté d'un boisement disséminé de chêne lièges, bordé par un ruisseau au Sud et par un fossé au Nord, présente une belle ambiance végétale à préserver.

Les points de vues ouvrent sur un paysage de collines avec une vue depuis le bas du terrain sur le village de PRUNELLI-DI-FIUMORBU.

B. Le projet d'aménagement

COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET (Stot = 81064m²)

Les lots privés (S = 62909m²)

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de 59 lots maximum destinés à la construction de maisons individuelles isolées ou jumelées, sur des lots de superficies comprises entre 630m² et 1790m².

Le lotisseur souhaite procéder dans la même continuité à l'aménagement de 11 lots supplémentaires sur la parcelle voisine cadastrée E 762. Les dimensionnements des ouvrages techniques prévus sur le présent projet doivent intégrer cet aménagement futur.

La voirie (S=10736 m²)

L'aménagement du lotissement doit permettre le respect des orientations imposées par le PLU notamment en matière de voirie.

Il doit également tenir compte des contraintes paysagères et notamment la préservation des arbres présentant un fort potentiel urbanistique.

L'aménagement prévoit donc une hiérarchisation des voies avec :

- Des voiries principales larges (8m d'emprise) et fonctionnelles permettant le chemin piéton en même temps que la circulation des véhicules (5m de chaussée et 1.50m de trottoir de part et d'autre)
- Des voiries secondaires (5m d'emprise) traitées simplement conçues dans un cheminement imposé par les arbres
- Une voirie tertiaire (4.50m d'emprise) le long de la limite Nord permettant l'éventuelle mise place de la voirie prévue par la commune sur l'emplacement réservé n°V 21

Les espaces verts (S=7419 m²)

Le long du ruisseau de Capannela, la zone non aedificandi pour protection des vallons est traitée en espace vert du lotissement. Ceci permettra en outre la mise en place des ouvrages techniques communs (pour les évacuations gravitaires notamment) sans création de servitude sur les lots privés.