

# **LOTISSEMENT ORTIBARZO**

## **PA2 NOTE DE PRESENTATION**

Aménagement de trois terrains en vue de la création de 1 lotissement

**Adresse du projet :**  
**Lieudit ORTIBARZO**  
**20137 Porto Vecchio**  
**C713, C674 ET C1947**

**Aménageur :**  
**ORTIBARZO**  
**TRINIT ALBA 75**  
**Trinité**  
**20137 Porto Vecchio**

**Architecte :**  
**PINELLI**  
**20137 Porto Vecchio**

### Introduction :

La présente note a pour objet de présenter un projet de réalisation d'un lotissement de dix lots de terrains à bâtir sur une unité foncière d'une superficie totale de 29618 m<sup>2</sup> environ.

Le périmètre de l'opération est composé de 3 parcelles cadastré section C n°674, 713 et 1947 de superficies respectives : 16040 m<sup>2</sup> + 8000 m<sup>2</sup> + 5578 m<sup>2</sup> pour un total de 29618 m<sup>2</sup>

### Localisation géographique à grande échelle :

Porto-Vecchio est une commune balnéaire située dans le sud de la Corse. C'est une destination touristique prisée, offrant de magnifiques plages et une atmosphère animée. Porto-Vecchio est réputée pour ses paysages enchanteurs, son port de plaisance et ses nombreux commerces et restaurants. C'est une ville dynamique qui attire les visiteurs en quête de détente, d'activités nautiques et de découvertes culturelles. Elle constitue un point de départ idéal pour explorer les merveilles naturelles et les sites historiques de la région.

### Démographie et Activités

La commune de Porto-Vecchio, compte une population de 13000 habitants environs. Au cours des dernières années, la région a connu un développement significatif, avec une augmentation notable du secteur du bâtiment et une demande foncière de plus en plus difficile à satisfaire, en particulier pour les résidents permanents. Pendant la période estivale, la population de la ville est multipliée.

### Urbanisme

La commune de Porto-Vecchio ne possède pas de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet se situe dans un environnement paisible et résidentiel, principalement composé de maisons individuelles utilisées comme résidences principales ou secondaires. En raison de la forte demande, en particulier pour les résidences principales, la commune fait face à des défis pour répondre aux besoins fonciers.

Porto-Vecchio, en tant que destination touristique populaire, offre une combinaison unique de charme méditerranéen et d'activités animées. Son urbanisme est adapté pour accueillir les résidents permanents ainsi que les visiteurs estivaux qui affluent vers la ville pour profiter de ses plages, de ses activités nautiques et de son ambiance dynamique.

Contrainte d'urbanisme :

Le territoire de la commune n'est couvert par aucun document d'urbanisme. La délibération du 30 juillet 2009 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme a été annulée par un jugement du Tribunal Administratif de Bastia du 20 mai 2011, confirmé en appel et en cassation par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 09 novembre 2015.

**La commune respecte donc le RNU (règlement national d'urbanisme)**

*[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031719326/#LEGISCTA000031721322](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031719326/#LEGISCTA000031721322)*

**La commune respecte également la charte architecturale de Porto-Vecchio joint en annexe**

### Etat actuel du terrain :

Le terrain sur lequel est envisagé le projet est situé sur la commune de Porto Vecchio, il est composé des parcelles cadastrées sous les numéros 713 674 et 1947 Section C pour une superficie totale de 29618 m<sup>2</sup>, il se situe à proximité de Palavese dans une zone d'urbanisation pavillonnaire périurbaine.

La zone est couverte par le RNU en l'absence du PLU qui est en cours de réalisation. L'aménagement est situé dans une zone déjà urbanisée et le terrain lui est couvert par une végétation assez dense. Ainsi, à proximité du terrain d'assiette du projet du lotissement, on trouve plusieurs maisons d'habitation.

Les terrains forment trois grandes bandes, ils sont orientés SUD. Sa longueur totale est d'environ 200 m, sa largeur moyenne d'environ 230 m. Sur la partie Sud aucune construction n'existe. Sur la partie Nord il est naturellement séparé par la végétation des maisons d'habitation. Les habitations existantes sont présentes sur la partie nord des terrains.

Le terrain se caractérise par un couvert végétal important constitué du maquis de chênes verts avec arbousiers et bouquets d'oliviers. Le couvert végétal alterne les zones denses de chênes verts (sujets de hauteur jusqu'à une dizaine de mètres) avec les zones arbustives basses de myrtes, petits oléagineux et arbousiers. On trouve également des Pins, quelques bouquets épars d'oliviers adultes, ainsi que quelques petits massifs rocheux de type granitique.

### Le projet de lotissements et son impact :

Le lotissement est destiné aux résidents ou autres, composés de 10 lots de surface moyenne d'environ 1700 m<sup>2</sup>, destinés à la construction de maisons d'habitation confortables.

Le lotissement s'adresse donc à l'ensemble de la population, avec des prix au m<sup>2</sup> intéressants.

De plus le lotissement est destiné aux primo-accédants, qui va permettre ainsi de privilégier les matériaux locaux, etc...

Le promoteur jouera le rôle d'aménageur en réalisant tous les travaux d'aménagement de la voie, ainsi que la zone de retournement normalisée conforme aux moyens de secours de lutte contre les incendies et pour un espace de manœuvre agréable pour les véhicules des résidents.

Sur le lotissement, une borne à incendie sera également construite à partir du réseau AEP construit pour le lotissement, deux zones de rétention d'eau seront, également aménagées et paysagées pour prendre la forme de deux bassins naturels, et le réseau électrique sera dimensionné en fonction des nouveaux besoins, comme le réseau Telecom.

Des boîtes aux lettres, un compteur TGBT si besoin en fonction de la demande, un réseau d'eau pluviale via cunette pour la voirie et un local Poubelle seront également installés

E-mail : marc.pinelli@orange.fr

Le ramassage des ordures ménagères se fera par une aire de présentation des poubelles situées sur l'accotement de l'accès au niveau de l'entrée.

La distribution du courrier se fera au niveau de l'entrée du lotissement.

Les constructions respecteront le RNU ainsi que la charte architecturale de Porto-Vecchio

Pour répondre à une intégration cohérente avec l'urbanisation existante, les tons des bâtiments seront harmonieux. (Voir charte graphique de Porto-Vecchio)

Les énergies renouvelables seront mises en avant le plus possible.

Enfin, une étude d'impact dans le cas où l'examen au cas par cas l'exige, sera réalisée pour permettre la prise en compte du maintien de la faune, et du respect de la flore sur le site.

Elle définira le protocole des travaux à réaliser pour que ce projet s'intègre parfaitement le milieu naturel.

Cette étude permettra de mettre en adéquation les enjeux du projet et le respect total de l'environnement.

#### **LOTISSEMENT :**

Désignation des Lots	Surface en m <sup>2</sup> des Lots	Emprise au sol maximale envisagée 35%
LOT 1	1382.56	483.89
LOT 2	2125.07	743.77
LOT 3	1734.10	606.93
LOT 4	1736.20	607.67
LOT 5	1724.90	603.72
LOT 6	1482.38	518.83
LOT 7	1525.81	534.03
LOT 8	1762.47	616.86
LOT 9	1771.09	619.88
LOT 10	2105.61	736.96
TOTAL :	17350.19	6072.56

\*Les espaces verts, techniques et la voirie occuperont 12267.81 m<sup>2</sup>