

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

**COMMUNE DE
POGGIO – MEZZANA**

**REVISION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DE L'AVILLANELLA

1. NOTICE DE PROJET (valant Orientation Particulière d'Aménagement)



CITADIA

Espace INGA
110 Parc Athéna
83190 Ollioules

Tél : 04.94.18.97.18
Fax : 04.94.18.97.19
www.citadia.com

RAPPEL DU CONTEXTE

La commune de Poggio-Mezzana a approuvé la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme le 03 septembre 2008.

Dans le but de poursuivre son développement, la commune souhaite aujourd'hui accueillir un projet d'aménagement au lieu-dit l'Avillanella, dans un secteur classé à l'actuel PLU en zone d'urbanisation future pour un secteur non équipé (2AU).

Le projet prend place sur six parcelles situées au Sud de la commune, en bord de mer, dont la destination était l'urbanisation (zone AU). La commune aurait pu procéder à une simple modification de son Plan Local d'Urbanisme, cependant le règlement existant étant faiblement argumenté, il est apparu opportun de renforcer la sécurité juridique de la procédure autant que les contraintes posées à la réalisation des projets afin d'assurer le respect de l'environnement littoral.

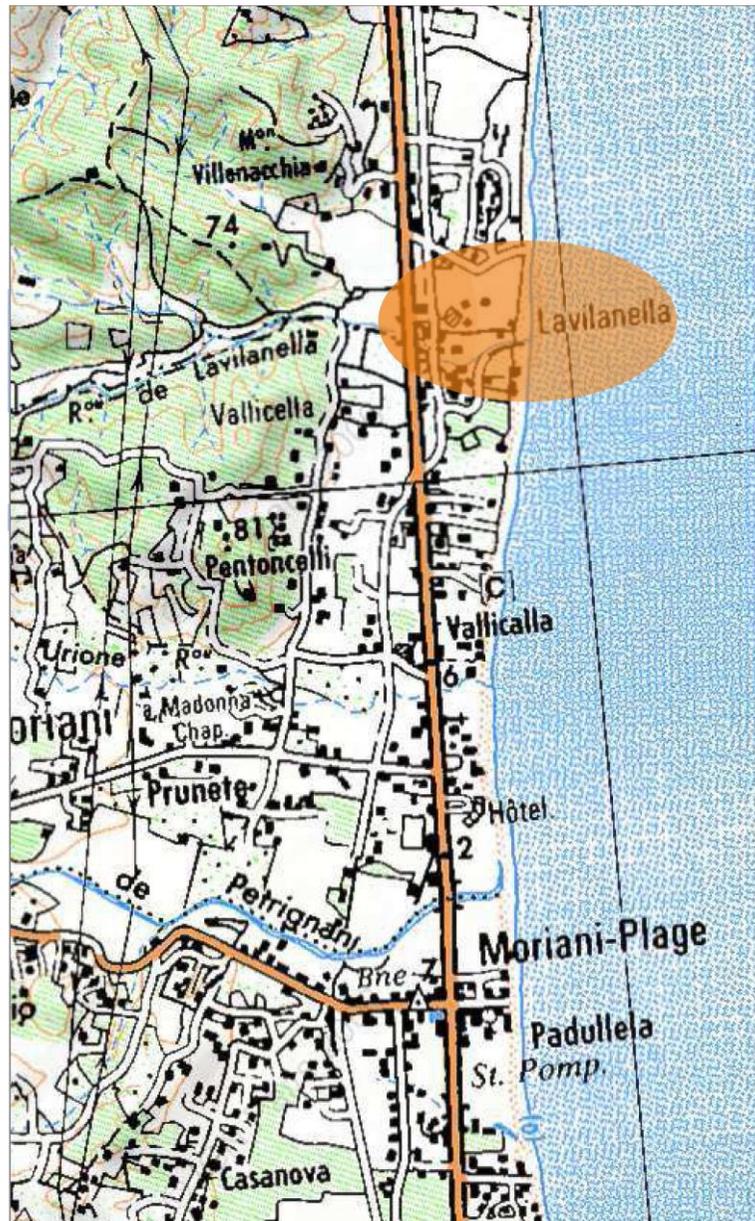
2

La présente notice de présentation du projet fait aussi office de Document d'Orientation Particulière d'Aménagement, permettant de préciser les conditions de l'aménagement de la zone 1AU prescrite. A ce titre, elle présente les principes de l'aménagement du site : principes de desserte, enveloppes constructibles, gabarits des bâtiments, ...

En tant que notice de présentation, ce document doit permettre au public de comprendre le contenu du programme à développer sur le site.

NOTICE DE PROJET

1. LOCALISATION DU PROJET



Le site de projet est situé sur la façade littorale, au sud de la commune de Poggio-Mezzana, au lieu-dit l'Avillanella.

Il s'inscrit sur cinq parcelles cadastrées D316, D319, D320, D659, D673 ainsi que sur la parcelle D322 correspondant à un axe routier (route dite de l'ancien chemin de fer de Bastia à Porto-Vecchio)

Au total, les terrains représentent une superficie de plus de 58 000 m² (hors route de l'ancien chemin de fer).

Le projet est limité à l'Ouest par la RN 198 et coupé par la route de l'ancien chemin de fer. Au Nord, il est bordé par l'opération touristique d'Alba Serena et au Sud par l'opération touristique d'Acqua Linda.

Ce projet à vocation touristique et résidentiel est situé entre plusieurs opérations d'aménagement comparables, situées au Nord et au Sud de la zone de projet, ces parcelles ayant été destinées à l'urbanisation future depuis plusieurs années déjà.

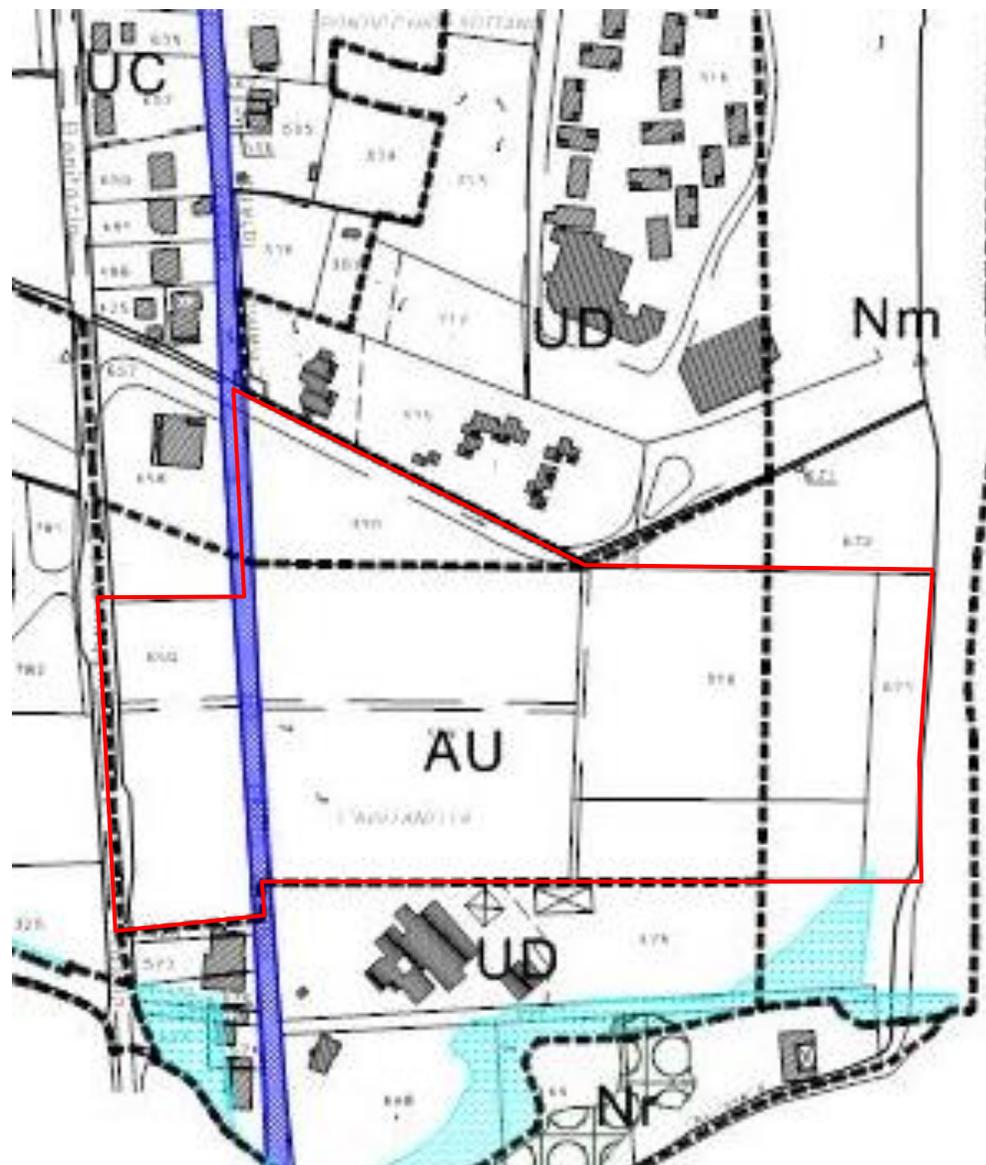
Caractéristiques du tissu urbain

Les parcelles situées au Nord et au Sud du site de projet sont urbanisées sous la forme d'ensembles à vocation touristique prenant la forme de lotissement.

Au Nord, la résidence de vacances d'Alba Serena est composée de villas réparties sur deux lignes parallèles à la plage. Au Sud, un projet a été réalisé dernièrement, la résidence Acqua Linda est formée de petits bâtiments en R+1 répartis en arcs de cercles concentriques orientés vers le Sud Est. La desserte des habitations est réservée aux piétons, le stationnement étant rejeté sur le pourtour du site de projet.

A l'Ouest, la RN 198 forme une frontière assez nette mais les constructions de l'autre côté de l'axe se multiplient et densifient l'urbanisation de la plaine.

Le projet développé sur le site s'inspire du projet implanté au Sud, reprenant le même type de constructions et le même type d'implantations.



2.1. BATI

Le périmètre du projet comporte plusieurs parties. La principale partie du programme concerne la création de 145 logements gérés sous la forme d'une résidence de tourisme. Ces logements à vocation touristique sont situés à l'Ouest et au Sud du site. Ils se décomposent en 51 logements de type 2, 86 de type 3 et 8 de type 4, parmi lesquels se trouvent 20 logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite (12 de type 2 et 8 de type 3).

La résidence de tourisme est assortie d'un espace de loisirs comportant une piscine et une plage aménagée ainsi qu'un bâtiment d'accompagnement.

La seconde partie du projet concerne la création de logements à vocation de résidences principale sous la forme d'une copropriété. Cette copropriété est composée de trois bâtiments totalisant 28 logements de type 2 et de type 3, tous adaptés à la vie et à la circulation des personnes à mobilité réduite.

Sur une large part du projet, les bâtiments sont disposés sur des arcs de cercles concentriques et orientés au Sud-Est, les autres bâtiments étant orientés au sud.

Les bâtiments auront une hauteur maximale de 8m et s'inscriront dans les polygones d'implantation définis au plan ci-contre (page de gauche).

Un local à poubelle permettant le regroupement des ordures ménagères et facilitant leur ramassage est prévu à l'angle Nord-Ouest du site.

Au total, l'opération déploie environ 1 230 m² de SHON pour la copropriété et 6 990 m² pour la résidence de tourisme. L'espace de loisirs de la résidence de tourisme représente quant à lui 207 m². La somme des constructions représente près de 8 500 m² de SHON, soit un Coefficient d'Occupation du Sol compris entre 0,15 et 0,20.

2.2. ESPACES EXTERIEURS

Grâce aux regroupements des véhicules sur des aires de stationnement adaptées, la résidence de tourisme et la copropriété formeront de vrais quartiers sans voiture. En dehors des enveloppes bâties, la quasi totalité des espaces extérieurs feront l'objet d'une végétalisation, qu'il s'agisse des jardins privatifs ou des espaces extérieurs collectifs.

Les limites du site seront plantées : avec un talus en limite Ouest du site (le long de la route de l'ancienne voie ferrée et le long de la RN 198) ou par de simples alignements arbustifs diversifiés pour les autres limites.

Les jardins privatifs seront engazonnés ; bordés de haies et comporteront des arbres de haute-tige.

Les espaces verts collectifs seront ornés de massifs arbustifs à fleurs.

Les circulations au sein des espaces extérieurs et jusqu'à la plage seront organisées par des sentiers à l'usage des piétons et seront constitués de tuff stabilisé permettant de structurer les déplacements.

La résidence de tourisme sera agrémentée d'un espace de loisirs comportant une piscine avec pataugeoire, une plage aménagée et un bâtiment comportant des locaux d'accueil pour un club-enfants.

2.3. ESPACES NATURELS

Respectant les modalités de la Loi Littoral, le projet s'implante en retrait de la et de la limite des plus hautes eaux en respectant un recul total de 110 m avant les premières constructions.

Un emplacement réservé créé par la présente révision simplifiée permet d'encadrer la cession prévue par le propriétaire des terrains d'une bande d'environ 20 m de large et correspondant à l'espace dunaire d'arrière plage. Sur cet espace, il appartiendra à la commune de mettre en place des mesures de gestion et de conservation adaptées au site (mise en défens, sentier d'accès, plantations de stabilisation de la dune, ...).

Au-delà de cette cession des terrains dunaires et avant les premières constructions, le projet prévoit la création d'un "espace-parc" qui fera l'objet de plantations et d'une gestion adaptée au site et à l'environnement naturel. Il s'agira d'un espace récréatif et de détente à usage des résidents.

La pinède existante sur la résidence d'Acqua Linda située au Sud du site sera prolongée par une plantation de pins dans la bande des 100 m.

2.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Bien que située le long de la RN 198, l'opération ne prévoit pas d'accès direct sur cette route pour des raisons évidentes de sécurité routière. Les accès se feront donc à partir de la route de l'ancienne voie ferrée.

A l'Ouest, la route de l'ancien chemin de fer desservira un grand parking de 140 places de stationnement. Ce parking paysager permettra d'accueillir les véhicules des personnes de la résidence de tourisme. De même, au Nord de la copropriété, une zone de stationnement comportant 32 places sera réservée aux résidents.

Des voies d'accès sont également prévues en bordure Nord et Sud du site de projet. Un emplacement réservé créé par la présente révision simplifiée du PLU doit permettre d'aménager un accès à la plage sous la forme d'un « mail à la mer » empêchant ainsi la privatisation du littoral. Les voies de desserte situées à l'intérieur du site de projet sont essentiellement destinées à la circulation des engins de secours et d'incendie afin de permettre un accès aux bâtiments, mais permettent également l'accès pour les personnes à mobilité réduite. Des emplacements de stationnement « visiteurs » sont également prévus.

2.5. OPERATION COMPLEMENTAIRE

La zone de stationnement de la résidence de tourisme laisse une emprise de près de 2 650 m² dont l'usage n'est pas encore défini. Etendu à la parcelle adjacente, le projet de zonage indique la possibilité de créer une opération de logements complémentaire dont les modalités devront être définies par la suite. Il s'agira vraisemblablement de logements à destination des actifs dans un programme pouvant comporter une part plus ou moins importante de logements à vocation sociale.



<p>PROJET DE CONSTRUCTION DE 173 LOGEMENTS LIEU DIT L'AVILLANELLA - POGGIO MEZZANA 20230</p>	 <p>BRANDIZI PROMOTION PROMOTION IMMOBILIERE - LOTISSEMENTS</p>	<p>PERMIS DE CONSTRUIRE PLAN DE MASSE</p>	<p>ECH 1/1 000 30 JUILLET 2009</p>
---	---	--	--

3. POINT PARTICULIER : PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE L'URBANISME : ETUDE D'ENTRÉE DE VILLE PERMETTANT DE DÉROGER À LA RÈGLE DU RETRAIT DE 75 M

Conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à la circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article 52 de la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, il apparaît nécessaire de préciser la prise en compte des problématiques liées aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale ainsi qu'à la qualité de l'urbanisme et des paysages, et ce du fait du classement de la RN 198 comme "voie à grande circulation".

La parcelle devant recevoir le projet mesure 58 000 m² environ et a une forme quasi rectangulaire, orientée Est - Ouest. Les bâtiments proposés respectent un important recul par rapport à l'axe de la RN 198, la mise en place d'un talus et de plantation étant par ailleurs prévues.

❑ Sécurité routière

La RN 198 ne présente pas de caractère accidentogène particulier, cependant elle connaît d'importants problèmes de trafic liés à la circulation des actifs dans leurs déplacements "domicile – travail" quotidiens.

Le site de projet étant situé dans un secteur déjà largement urbanisé, ces conditions de trafic limitent de fait la vitesse des usagers et incite à la vigilance.

Par ailleurs, la desserte des opérations via une voie d'accès parallèle appelée route de l'ancienne voie de chemin de fer, permet d'empêcher la création d'accès directs sur la RN 198 et permet la répartition des flux de véhicules grâce à des giratoires.

Les voies d'accès et de desserte de toute l'opération se brancheront sur la route de l'ancien chemin de fer en deux points : au sud de l'opération à l'angle avec la résidence Acqua Linda d'une part et sur la route d'accès à la mer au nord de l'opération d'autre part.

❑ Urbanisme et paysage

Le parti d'aménagement retenu permet de compléter la poche d'agglomération existante et de valoriser une parcelle laissée en friche au

milieu d'un secteur urbanisé. Les aménagements qui concernent le rivage de la mer (cession du cordon dunaire à la commune pour modalités de gestion et création d'un espace parc à vocation d'agrément planté d'une pinède sur une bande de plus de 80 m d'espace rétro littoral) sont de nature à préserver la plage de Poggio-Mezzana, à prévenir les phénomènes d'érosion et à maintenir de bonnes conditions pour l'accueil du public.

Le projet propose donc une amélioration de la qualité paysagère du site par les plantation qu'il propose et par la mise en valeur générale d'un ensemble de parcelle sans usage affirmé.

L'exploitation d'une partie du programme sous la forme d'une résidence de tourisme garantit un entretien soigné des plantations effectuées et des espaces verts du site.

❑ Architecture

La qualité architecturale est assurée par le recours à différentes dispositions précisées dans le règlement d'urbanisme :

- la hauteur des constructions sera limitée,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les imitations de matériaux sont interdites (faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ...),
- les clôtures ne devront pas gêner la perception visuelle.

❑ Nuisances

Les principales nuisances ont pour origine le trafic de la RN 198. Cependant, la création d'un talus assorti d'une bande végétalisée et la mise à distance des constructions par rapport à l'axe de la RN (plus de 50 m) sont autant de mesures destinées à supprimer autant que possible les nuisances.

De plus, les nuisances sonores sont généralement liées à la vitesse des véhicules circulant sur un axe. Or, la limitation de la vitesse sur la RN est de nature à diminuer cette nuisance.

Enfin, la constitution d'un résidence et d'une copropriété à vocation essentiellement piétonne permet de supprimer totalement des nuisances de voisinage liées à la circulation des véhicules. Les sentiers d'accès aux bâtiments seront à usage exclusif des modes doux (piétons, vélos éventuellement), tandis que les véhicules seront regroupé à l'extérieur des zones d'habitat. Seules quelques voies et quelques places de stationnement permettront l'accès des visiteurs, des personnes à mobilité réduite et des véhicules de secours en cas de besoin.