

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

**COMMUNE DE
POGGIO MEZZANA**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



CITADIA

PLU arrêté par DCM du 07/01/2008
PLU approuvé par DCM du 03/09/2008

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| SOMMAIRE | 1 |
| PREAMBULE | 2 |
| I. LE P.A.D.D. : PORTEE ET CONTENU | 3 |
| II. LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE | 4 |
| LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT | 5 |
| PREMIERE ORIENTATION : PROMOUVOIR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE | 6 |
| SECONDE ORIENTATION : S'ORIENTER VERS UN TISSU URBAIN STRUCTURE | 7 |
| TROISIEME ORIENTATION : CONSTRUIRE UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT LOCAL | 9 |

PREAMBULE

I . L E P . A . D . D . : P O R T E E E T C O N T E N U

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Défini par les articles L 123-1 et R 123-3 du Code de l'urbanisme, "le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (...)".

Ces orientations doivent aborder les trois thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- le respect du principe d'équilibre
 - * entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé d'une part,
 - * et préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale
 - * en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements,
 - * en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- une utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant
 - * la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile
 - * la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
 - * la réduction des nuisances sonores
 - * la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
 - * la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

"l'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagements, il pourra être très court"

II. LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

A l'issue du diagnostic territorial, trois pistes de réflexion majeures ont été dégagées, et concernent les points suivants :

Un territoire contraint mais un environnement à forte potentialité

La loi Littoral, les risques naturels d'inondation, et de feux de forêt sont autant de contraintes qui limitent l'extension de l'urbanisation. Ces contraintes ont toutefois un intérêt particulier pour la conservation des espaces naturels présents sur la commune (massifs boisés du piémont, cours d'eau...). Elles permettent ainsi de doter le territoire d'entités paysagères remarquables, facteurs d'attractivité.

Poggio-Mezzana bénéficie donc d'un cadre de vie préservé. La présence de ces richesses naturelles représente un atout à valoriser dans le cadre d'une politique de diversification de l'activité touristique, exclusivement balnéaire.

La commune devra dès lors concilier le développement d'une urbanisation maîtrisée avec la protection des milieux et la prise en compte des risques naturels.

L'émergence d'une vocation résidentielle

Le territoire communal regroupe deux ensembles urbains distincts :

- la plaine littorale récemment urbanisée
- les hameaux traditionnels

Tandis que la structure urbaine des hameaux n'a que très peu évolué depuis une trentaine d'années, la plaine s'est quant à elle rapidement urbanisée. Ce développement sous forme de résidences de tourisme et de maisons individuelles n'a pas engendré un tissu urbain réellement structuré.

La RN 198, axe majeur, n'a pas facilité une organisation cohérente de l'urbanisation. Elle paraît aujourd'hui inadaptée au tissu urbain qu'elle traverse. Elle est vecteur d'insécurité et crée une rupture entre les zones urbanisées situées de part et d'autre.

Aujourd'hui, la commune souhaite mener une nouvelle réflexion sur ce développement urbain, en tenant compte du contexte actuel qui diffère des décennies précédentes :

- peu d'espaces disponibles : il s'agira d'optimiser les surfaces par une densification autour des pôles existants (centre ancien, hameaux) et par comblement des dents creuses (parcelles interstitielles non construites).
- une modification de la structure démographique : l'adaptation de l'offre immobilière est nécessaire pour répondre à la demande actuelle et à venir (adaptation du nombre de logements type T2/T3 pour satisfaire le nombre croissant de petits ménages).
- une saturation de l'offre foncière et immobilière des communes du Grand Bastia : une vocation résidentielle émerge aujourd'hui à Poggio, accompagnée d'une mutation des résidences principales en résidences secondaires. Cela impliquera à terme un réajustement et un recalibrage des équipements.

Dans un objectif de restructuration urbaine, la commune cherchera à renforcer les centralités préexistantes, tout en accueillant de nouveaux ménages.

Un tissu économique fragile

La force économique de la commune est largement liée à une mono-activité touristique. Le tourisme balnéaire est en effet l'activité prédominante de la commune. Cependant, Poggio-Mezzana dispose de nombreuses potentialités à valoriser et exploiter : un milieu naturel riche, un patrimoine historique et architectural à redécouvrir.

Ces atouts dont dispose la commune doivent favoriser à terme la diversification de l'offre touristique en proposant une nouvelle gamme d'activité touristique. Il s'agit d'un tourisme vert, davantage associé à la découverte du patrimoine naturel, culturel et historique.

Le renforcement d'une activité touristique plus complète doit être accompagnée d'une redynamisation globale du tissu économique. Cela doit passer par l'implantation de nouvelles activités sur le territoire ; l'objectif étant de consolider l'armature commerciale existante.

DES ENJEUX POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les problématiques soulevées dans le cadre du diagnostic ont permis de mettre en avant trois axes essentiels orientant le développement communal, fondement du PADD :

PROMOUVOIR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

S'ORIENTER VERS UN TISSU URBAIN STRUCTURE

CONSTRUIRE UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PREMIERE ORIENTATION : PROMOUVOIR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

Rappel - constat du diagnostic

La commune de Poggio-Mezzana présente une grande diversité de paysages à laquelle s'ajoute un environnement naturel riche : massifs boisés, cours d'eau du Lavilabella et du Figareto. Par ailleurs, la commune dispose d'un potentiel patrimonial important tant au niveau historique qu'archéologique.

Dans le cadre du nouveau projet de développement communal, une identification précise des milieux et espaces remarquables est préconisée pour assurer leur protection et/ou valorisation. La commune doit s'orienter vers un objectif de lutte contre la banalisation paysagère et la préservation des diversités qui composent son paysage.

| OBJECTIF RETENU | ACTIONS INSCRITES AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE |
|--|---|
| <p>1) SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR LES ENTITES PAYSAGERES REMARQUABLES</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et encourager les activités agricoles de façon à entretenir la zone de piémont et à réduire le risque incendie. Le PLU devra proposer, par le biais du zonage, des terrains à valeur agronomique exploitables pour l'agriculture. • Eviter une fermeture dommageable du paysage par l'extension des boisements et la perte de repères visuels (uniformité des versants) grâce aux pratiques agricoles. • Maintenir des coupures d'urbanisation sur le secteur littoral • Classer l'ensemble de la bande des 100 mètres en zone naturelle non constructible. • Conserver les perspectives des hameaux sur le grand paysage communal • Promouvoir l'utilisation des sentiers de randonnées existants entre le littoral et le village en sensibilisant le public à l'environnement. • Refuser la cabanisation : caravanage, morcellement foncier |
| <p>2) METTRE EN SECURITE LES BIENS ET LES PERSONNES FACE AUX RISQUES NATURELS</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque naturel inondation dans les secteurs de L'Avillanella et Lenza : <ul style="list-style-type: none"> - transcrire les servitudes du Plan de Prévention du Risque Inondation dans le règlement du PLU, - limiter l'imperméabilisation des sols le long des vallons (constructions, aménagements divers...) afin de ne pas contraindre l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales, - protéger les ripisylves et aménager les berges des deux fleuves côtiers. • Lutter contre le risque incendie : <ul style="list-style-type: none"> - éviter le mitage autour des hameaux de l'intérieur, - développer les moyens de lutte contre le risque incendie (aménagement et entretien de pistes DFCl, mise en place de réserves d'eau...). |
| <p>3) REDECOUVRIR LES SITES PATRIMONIAUX</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les socles des hameaux. • Préserver la qualité architecturale du village et protéger le patrimoine bâti : <ul style="list-style-type: none"> - sauvegarder les caractéristiques architecturales traditionnelles : une réglementation urbanistique détaillée sur le centre village et les hameaux, plan-façade, respect de la volumétrie et intégration au tissu urbain pour toute nouvelle construction. - valoriser les sites d'intérêt patrimonial (église Saint Jean, fontaines...) : signalétique, information, communication autour du patrimoine. <p>La réalisation d'un nuancier communal, en partenariat avec le CAUE, dotera la commune d'un outil adapté pour une harmonisation des colorations de façades.</p> |

SECONDE ORIENTATION : S'ORIENTER VERS UN TISSU URBAIN STRUCTURE

Rappel - constat du diagnostic

La modification de la structure démographique nécessite de développer une offre immobilière adaptée pour l'installation de jeunes actifs ; d'autant plus que Poggio-Mezzana voit sa vocation résidentielle se renforcer. La raison de ce phénomène est le tassement progressif de l'offre immobilière des communes au Sud du Grand Bastia.

L'urbanisation récente et rapide de la plaine s'est effectuée de façon linéaire, sous forme d'habitats individuels et de résidences de tourisme. Elle souffre aujourd'hui d'un défaut de centralité et d'un niveau d'équipements inadaptés. Une structuration du tissu urbain s'impose sur la commune de Poggio-Mezzana.

| OBJECTIF RETENU | ACTIONS INSCRITES AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE |
|---|---|
| 1) ADAPTER L'OFFRE IMMOBILIERE | <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir la création de logements de taille moyenne en accession à la propriété et en locatif afin de favoriser les débuts de parcours résidentiels des jeunes ménages et notamment actifs : <ul style="list-style-type: none"> - permettre la construction de programmes collectifs neufs, à l'ouest de la RN 198, composés de logements de type 2 et 3, - mobiliser le stock de logements anciens des hameaux de l'intérieur en conduisant une politique publique de réhabilitation de l'habitat (type OPAH). L'objectif sera de développer une offre immobilière adaptée aux besoins des jeunes et/ou petits ménages (superficie, lumière, confort...). |
| 2) CONSERVER LE CARACTERE RESIDENTIEL DE LA PLAINE | <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser un urbanisme de qualité le long de la Route Nationale 198 : <ul style="list-style-type: none"> - limiter une trop forte visibilité du bâti depuis la Route Nationale : préférer une extension urbaine Nord-Sud à une extension vers l'Ouest (relief plus marqué), - tenir compte des contraintes environnementales liées à la loi Littoral (art. L.146-6 notamment) |
| 3) ADAPTER LES RESEAUX A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE | <ul style="list-style-type: none"> • Requalifier la RN 198 en tant que boulevard urbain : <ul style="list-style-type: none"> D'un statut d'axe routier de transit, la RN 198 doit évoluer vers un statut de boulevard urbain et d'espace de ville. En cela, certains réaménagements seront nécessaires : - repenser le profil en travers en réévaluant la place cédée au trafic automobile - privilégier les circulations douces (vélos, piétons) - paysager l'emprise du boulevard et ses abords (reconfiguration du Terre Plein Central, éclairage public urbain) • Sécuriser et hiérarchiser le réseau viaire : <ul style="list-style-type: none"> - traiter les voies de desserte perpendiculaires à la Route Nationale en liaison avec l'aménagement en boulevard urbain de la RN 198 par la Collectivité Territoriale de Corse, - affirmer le rôle de voie de desserte principale de l'ancienne voie de chemin de fer, - organiser l'accès automobile au littoral par l'aménagement de la voie d'accès à la discothèque la Caravelle - aménager un sentier piétonnier d'accès au rivage sur la coupure verte située au Nord de la résidence de tourisme Alba Serena. • Etendre le réseau d'assainissement à l'ensemble des zones urbanisées de la plaine |

| | |
|--|--|
| 4) DONNER DU SENS AUX ESPACES PUBLICS | <ul style="list-style-type: none">• Créer un lieu de centralité dans le tissu urbain de la plaine.• Affirmer l'identité des hameaux en réaménageant la place de la mairie afin d'apporter au tissu urbain ancien une nouvelle image, plus attractive. |
|--|--|

TROISIEME ORIENTATION : CONSTRUIRE UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT LOCAL

Rappel - constat du diagnostic

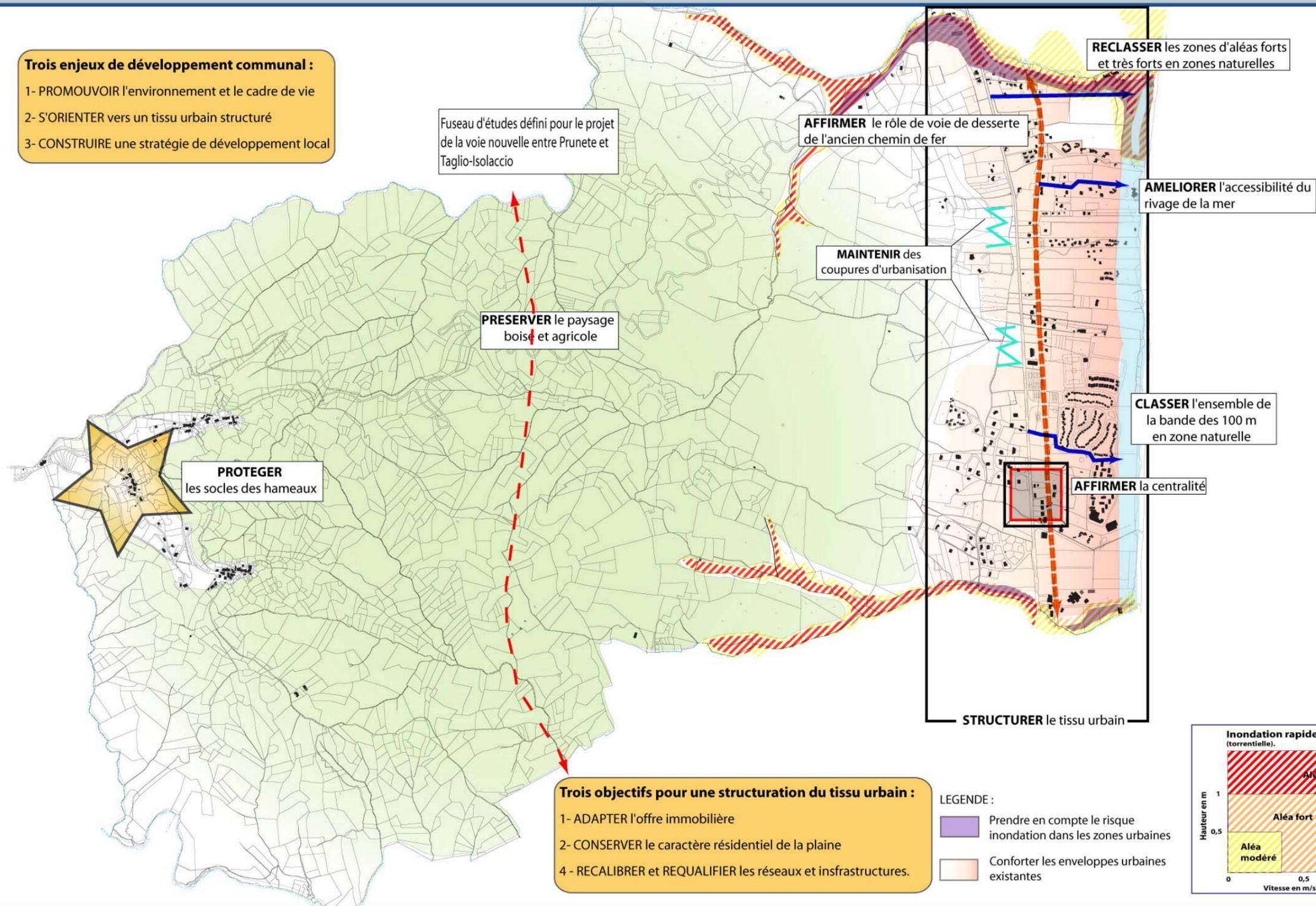
Poggio-Mezzana se partage entre une vocation résidentielle tournée en grande partie vers le bassin d'emploi du Grand Bastia et une mono-activité, le tourisme balnéaire. Cette structure particulière met en évidence la faible diversité du tissu économique, et donc sa fragilité. Il apparaît nécessaire de favoriser l'implantation de nouvelles activités sur le territoire communal et de diversifier l'offre touristique.

| OBJECTIF RETENU | ACTIONS INSCRITES AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE |
|--|---|
| <p>1) PRIVILEGIER LA VALORISATION TOURISTIQUE DES SITES ET MILIEUX PRESENTS</p> | <ul style="list-style-type: none"> • S'orienter vers un développement touristique durable réparti sur toute l'année et rayonnant sur l'ensemble de la commune : <ul style="list-style-type: none"> - favoriser les initiatives publiques issues de la Communauté de Communes Costa-Verde : mise en place d'une signalétique personnalisée, création d'itinéraires de randonnée pédestres, équestres et de VTT, - affirmer la caractère traditionnel de l'agriculture de piémont par le reclassement des zones naturelles (N) dédiées à l'élevage en zone agricole (A), mais aussi par des actions de communication en direction de l'agriculture de montagne et son rôle de maintien des entités paysagères. • Diversifier les structures d'accueil touristiques davantage liées au tourisme vert : création de gîtes ruraux et de meublés de tourisme • Renforcer l'activité agricole. |

Commune de Poggio-Mezzana

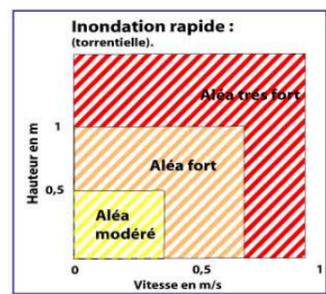
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Trois enjeux de développement communal :
 1- PROMOUVOIR l'environnement et le cadre de vie
 2- S'ORIENTER vers un tissu urbain structuré
 3- CONSTRUIRE une stratégie de développement local



Trois objectifs pour une structuration du tissu urbain :
 1- ADAPTER l'offre immobilière
 2- CONSERVER le caractère résidentiel de la plaine
 4 - RECALIBRER et REQUALIFIER les réseaux et infrastructures.

LEGENDE :
 Prendre en compte le risque inondation dans les zones urbaines
 Conforter les enveloppes urbaines existantes



ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

