

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL	2
PRESENTATION GENERALE	3
ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	4
Evolution de la population	4
Structure de la population	4
STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS	6
Une vocation résidentielle émergente	6
Une offre de logements locatifs et collectifs en progression	6
DYNAMIQUES ECONOMIQUES	8
Structure de la population active	8
Tissu économique	9
MORPHOLOGIE URBAINE	11
Une urbanisation de plaine récente	11
Des hameaux de l'intérieur traditionnels	14
EQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES	15
Un niveau d'équipements publics relativement insuffisant	15
Une structure viaire inadaptée	15
Une réseau d'assainissement inachevé	15
PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	16
Scénario 1 : une croissance ralentie	16
Scénario 2 : une croissance forte	16
Scénario 3 : une croissance faible	16
BILAN ET PERSPECTIVES	18
Tableau de synthèse	18
Enjeux et orientations du futur projet d'aménagement et de développement durable	19
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	22
A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	23
Le milieu naturel et le paysage	23
Les valeurs écologiques	26
Les sites d'intérêt archéologiques	28
Les risques	30
L'application de la loi littoral sur la commune de Poggio-Mezzana	32

A L'ECHELLE DU SITE DE PROJET	35
Localisation et diagnostic du site	35
Prescriptions	37

PRESENTATION DU PROJET – PRINCIPES D'AMENAGEMENT SUR LE SITE D'ETUDE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS	41
2. PARTI D'AMENAGEMENT	42

JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE CADRE REGLEMENTAIRE ET MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT DE L'AVILLANELLA

JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES LEGALES	44
Respect des Servitudes d'Utilité Publique	44
Prise en compte des facteurs de risques naturels	44
Prise en compte du Schéma d'Aménagement de la Corse (valant Directive Territoriale d'Aménagement et Schéma de Cohérence Territoriale)	44
Prise en compte de l'article I111-1-4 du Code l'Urbanisme : Etude d'entrée de ville	45
MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE	46
MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT	47
Contrôler les usages du sol	47
Définir l'implantation des constructions	47
Encadrer la forme architecturale	47
Assurer de bonnes conditions d'accès et de stationnement	47
Imposer le raccordement aux réseaux	47

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PRESENTATION GENERALE

La commune de Poggio-Mezzana fait partie de l'espace géographique de la Castagniccia. Située à 40 km au Sud de Bastia, via les RN 193 et 198, elle constitue l'extrême Nord de la micro-région de la plaine orientale corse : la Costa Verde. Les communes¹ de cette micro-région se sont d'ailleurs regroupées en une Communauté de Communes en décembre 2000.

Le territoire communal s'étire en une bande allongée entre mer et montagne. Il se constitue d'une étroite plaine littorale bordée par un piémont collinaire en grande partie boisé.

Située à quelques kilomètres des communes Sud du grand Bastia, le tissu urbain de la plaine s'articule entre structures d'accueil touristiques et habitat pavillonnaire. Débutée dans les années 60, l'urbanisation de la plaine est récente. D'abord orientée vers le tourisme, elle s'oriente peu à peu vers une vocation plus résidentielle en liaison avec la relative saturation de l'offre foncière des communes du grand Bastia.

Les lignes de crêtes du piémont accueillent le village et les hameaux traditionnels de Poggio-Mezzana. Ces entités urbaines de l'intérieur offrent un patrimoine bâti indéniable et un cadre de vie agréable au sein d'une entité naturelle remarquable exploitée et entretenue par une agriculture de montagne traditionnelle. Hormis quelques constructions récentes en périphérie, les hameaux de l'intérieur ont peu évolué depuis le début du siècle

Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1989, devenu Plan Local d'urbanisme depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000, la Commune souhaite aujourd'hui réviser ce document et fixer les objectifs suivants :

- programmer un développement harmonieux des parties urbanisées de la commune,
- protéger et mettre en valeur les paysages et les milieux naturels remarquables de la commune
- favoriser le développement de l'économie locale.

C'est dans cette perspective que la commune de Poggio-Mezzana a prescrit le 17 septembre 2002 la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

¹ La Communauté de Communes Costa Verde regroupe les communes de Sant'Andréa-di-Cotone, Cervione, Valle-di-Campoloro, San-Giuliano, Santa-Maria-Poggio, San-Nicolao, San-Giovanni, Santa-Reparata-di-Moriani, Santa-Lucia-di-Moriani, Poggio-Mezzana, Velone-Ornetto, Pero-Casavecchie, Talasanie et Taglio-Isolaccio.

ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

EVOLUTION DE LA POPULATION

UNE IMPORTANTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AVEC DES RYTHMES DIFFERENTS SELON LES PERIODES

La proximité de la zone de peuplement industriel et urbain du Sud de Bastia (qui comprend les communes de Bastia, Furiani, Biguglia, Borgo, Lucciana et Vescovato) et la présence de l'importante voie de liaison que représente la RN 198, permettent à Poggio-Mezzana de s'insérer dans la dynamique résidentielle qui prévaut sur les communes du grand Bastia plus au Nord.

Cette dynamique se matérialise par une croissance démographique forte et continue durant ces 30 dernières années, malgré un relatif fléchissement entre 1990 et 1999. La population communale est ainsi passée de 237 habitants en 1975 à 648 habitants en 2007, soit quasiment un triplement de la population en près de 30 ans.

UNE CROISSANCE EXPONENTIELLE ENTRE 1975 ET 1989...

Poggio-Mezzana a connu une augmentation de 50 % de sa population au cours de la période 1975-1989. La faculté de pouvoir disposer de vastes espaces libres et facilement accessibles a favorisé l'accueil de nouveaux ménages durant ces 15 années. En effet, comme l'indique le solde migratoire largement excédentaire sur la période 1975-1989, la croissance démographique de Poggio-Mezzana s'explique alors principalement par l'installation de populations nouvelles sur la commune.

...QUI RALENTIT ENTRE 1990 ET 1999

Devant une réduction de l'offre immobilière, le rythme de croissance a eu tendance à diminuer entre 1990 et 1999. Il atteignait ainsi +12% entre 1990 et 1999, soit 44 habitants supplémentaires.

La croissance démographique est alors moins dépendante de l'installation de nouveaux ménages. En effet, le taux de variation annuel a atteint son point d'équilibre avec un solde naturel excédentaire et un solde migratoire déclinant sur la période 1990-1999.

...ET S'ACCELERE DEPUIS 1999

Depuis 1999, le rythme démographique s'accélère. En effet, en 2007, la population communale compte 244 habitants de plus qu'en 1999, soit un taux d'accroissement de 60% pour la période.

De plus, l'importance du parc de résidences de tourisme facilement mutable en résidences principales constitue un important potentiel de développement démographique.

A cela s'ajoutent, les populations occupant une résidence secondaire de façon permanente et de ce fait non comptabilisées dans la population communale.

STRUCTURE DE LA POPULATION

UNE POPULATION JEUNE QUI SUBIT UN RELATIF VIEILLISSEMENT

Poggio-Mezzana bénéficie d'une population jeune puisque les moins de 20 ans représentent en 1999 environ 23% de la population communale et les moins de 40 ans près de 50% des habitants.

Cependant, à l'instar des communes alentours et de la périphérie Sud de Bastia, la commune est confrontée à un relatif vieillissement de sa classe d'âge dite active (20-59 ans). En effet, la part des 20-39 ans diminue au profit des 40-59 ans, tandis que la classe d'âge jeune (0-19 ans) et les plus de 60 ans connaissent peu d'évolutions sur la période 1990-1999.

Cette évolution est liée à la baisse des apports de population extérieurs et au vieillissement des nombreux ménages installés entre 1975 et 1989.

- **Poggio-Mezzana connaît actuellement une accélération de sa croissance démographique.**
- **Malgré un renouvellement générationnel, la commune fait face à un relatif vieillissement de sa population.**
- **L'installation de jeunes ménages, à travers une offre immobilière adaptée à ses besoins, apparaît comme un enjeu fort du développement communal.**

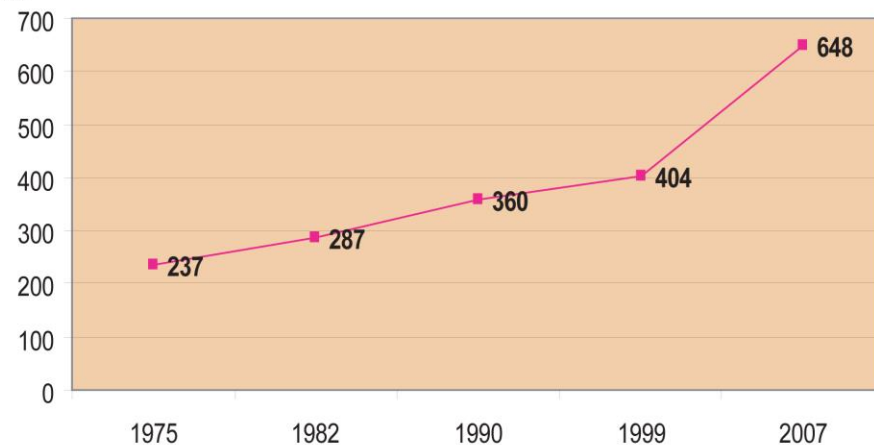
Commune de Poggio-Mezzana

Diagnostic territorial préalable

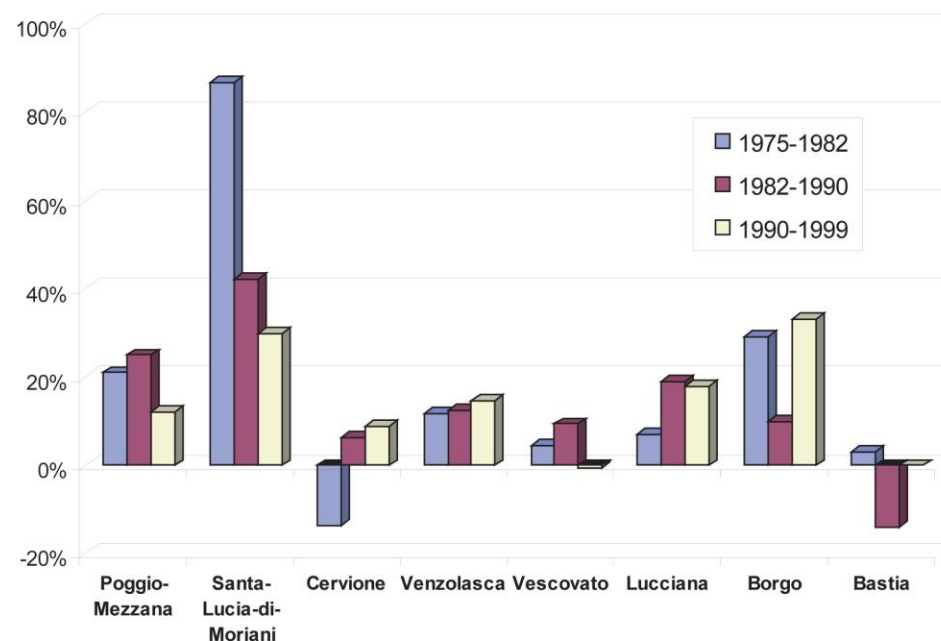
Croissance démographique

Recensement	1975	1982	1990	1999	2007	1975 à 2007	Evolution 75-82	Evolution 82-90	Evolution 90-99	Evolution 99-2007	Evolution 1975-2007
Population communale permanente	237	287	360	403	648	+ 411	+21%	+25%	+12%	+60%	+273%

Source INSEE



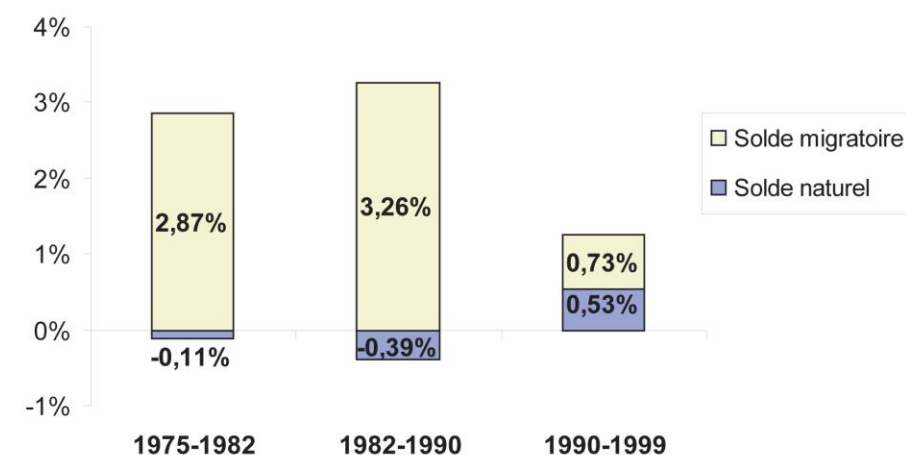
Evolution de la population des principales communes du bassin de vie



Taux de variation annuel

Taux de variation annuel	Evolution sur la période 1975-1982	Evolution sur la période 1982-1990	Evolution sur la période 1990-1999
Taux de variation annuel	+2,76%	+2,87%	+1,26%
Dont solde naturel	-0,11%	-0,39%	+0,53%
Dont solde migratoire	+2,87%	+3,26%	+0,73%

Source INSEE



Les classes d'âges

	1990		1999	
	Nombre	Part	Nombre	Part
de 0 à 19 ans	80	22,2%	90	22,3%
de 20 à 39 ans	111	30,7%	109	27,1%
de 40 à 59 ans	91	25,2%	115	28,5%
60 ans et +	79	21,9%	89	22,1%
total	361	100%	403	100%

Source INSEE

EVOLUTION DE LA POPULATION

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

UNE VOCATION RESIDENTIELLE EMERGENTE

A la lecture des données INSEE, il apparaît que le parc de logements a fortement augmenté entre 1999 et 2007. Avec 155 logements supplémentaires par rapport à 1999, la commune comptait en 2007 plus de 960 logements, répartis comme suit :

- 319 résidences principales, soit environ le tiers du parc,
- 637 résidences secondaires,
- 7 logements vacants.

L'étude des périodes de construction révèle que la commune dispose d'un parc de logements récent. En effet, 85% des logements ont été construits durant les 25 dernières années, dont 58,8% sur la période 1982-1989. Ce phénomène est lié à :

- la construction de résidences de tourisme de grande capacité sur la frange littorale, et notamment la réalisation du village de vacances « Alba Serena » en 1982;
- au développement d'un habitat pavillonnaire le long de la route nationale 198.

Cependant l'habitat ancien (constructions antérieures à 1949) est bien représenté avec 89 logements ; il se localise dans les hameaux de montagne.

Au-delà de la surreprésentation des résidences secondaires qui marquent la vocation touristique de Poggio-Mezzana, l'évolution de la structure du parc de logements sur les deux dernières périodes intercensitaires met en évidence une baisse relative du nombre de résidences secondaires. Cette diminution est liée à la transformation d'une partie du parc de résidences touristiques en habitat permanent. A noter notamment que 20% du parc de logements de la résidence de tourisme « Alba Serena » est ainsi occupé de façon permanente par une population désireuse d'accéder à un logement de petite superficie (type 2/3).

De plus, la commune subit actuellement une forte demande pour l'acquisition de petits terrains pour la construction de maisons individuelles. Preuve en est l'acquisition massive des derniers lots du lotissement Saint-Michel en 2002 qui étaient en vente depuis 1982.

- ***L'augmentation conséquente du nombre de résidences principales met en évidence une vocation résidentielle émergente de la commune qui bénéficie du tassement de l'offre immobilière des communes du grand Bastia situées plus au Nord.***
- ***La présence d'un important parc ancien dans les hameaux de l'intérieur offre à la commune un patrimoine architectural à valoriser.***

UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS ET COLLECTIFS EN PROGRESSION

Le parc de résidences principales de Poggio-Mezzana se compose en majorité de logements de type individuel.

Néanmoins, on a assisté entre 1990 et 1999 à une forte augmentation de la part de l'habitat collectif avec la création de 50 logements de type collectif. Il est à noter que l'habitat collectif se compose essentiellement de logements situés dans des résidences de tourisme occupées de façon permanente.

La population résidente communale est majoritairement composée de propriétaires. Toutefois, corrélativement à l'augmentation de l'habitat collectif, la part du locatif augmente progressivement.

- ***La part croissante des logements collectifs et locatifs fait apparaître une diversification de la demande immobilière. Orienté vers de jeunes actifs, ce type de logement mériterait d'être développé, en dehors des résidences de tourisme, à travers de petits programmes immobiliers sur le littoral et la réhabilitation de maisons de village traditionnelles des hameaux de l'intérieur.***

Commune de Poggio-Mezzana

Diagnostic territorial préalable

Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999

	RGP 1990	RGP 1999	Variation 1990-1999 (%)
Taglio-Isolaccio	332	386	+16,3%
Talasani	244	290	+18,8%
Poggio Mezzana	774	808	+4,4%
Santa-Luccia-di-Moriani	561	792	+41,2%
San-Nicolao	857	1180	+37,7%
Cervione	901	1183	+31,3%

Source INSEE

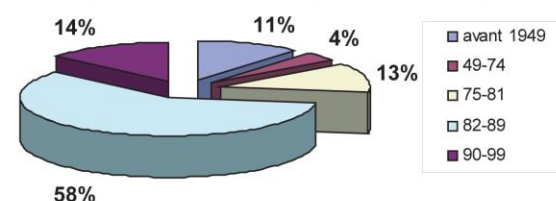
Permis de construire accordés entre 1999 et 2002

	1999	2000	2001	2002
Résidences principales	2	4	3	15
Résidences secondaires	-	2	2	2

Périodes de construction

	avant 1949	49-74	75-81	82-89	90-99
Nombre de logements	89	33	101	475	110
Nombre moyen de logements par an	-	1	17	68	12

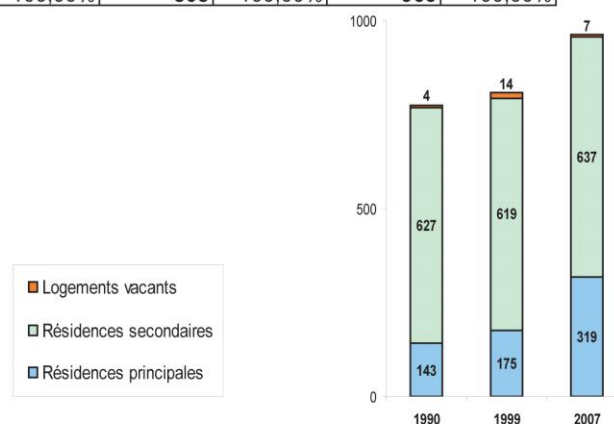
Source INSEE



Une prédominance de résidences secondaires qui diminue progressivement

	1990		1999		2007	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Résidences principales	143	18,48%	175	21,66%	319	33,13%
Résidences secondaires	627	81,01%	619	76,61%	637	66,15%
Logements vacants	4	0,52%	14	1,73%	7	0,73%
Total	774	100,00%	808	100,00%	963	100,00%

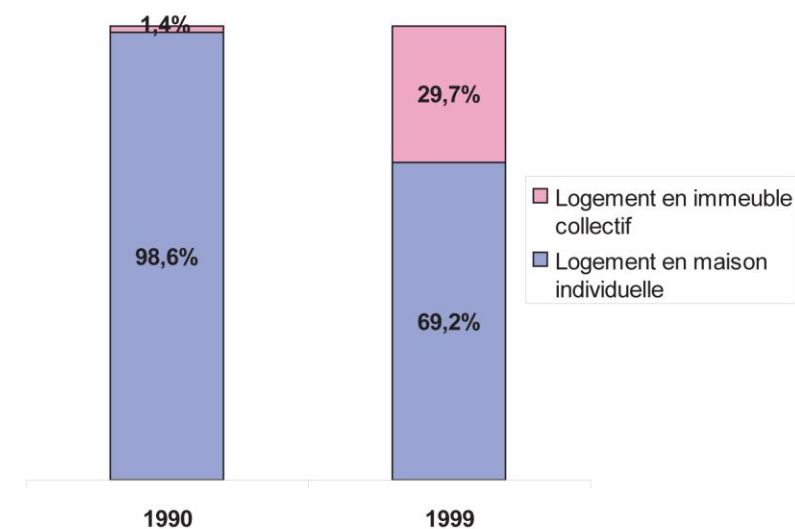
Source INSEE



Typologie des résidences principales

	1990		1999	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Logement en maisons individuelles	141	98,6%	121	69,2%
Logement en immeuble collectif	2	1,4%	52	29,7%
Autres	0	0%	2	1,1%
total	143	100%	175	100%

Source INSEE



Statut d'occupation par les ménages des résidences principales

	1990		1999		2007	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	91	63,6%	92	52,6%	164	51,4%
Locataires	34	23,8%	62	35,4%	139	43,6%
Logés gratuitement	18	12,6%	21	12%	16	5%
total	143	100%	175	100%	175	100%

Source INSEE

Taux d'occupation

Année	1990	1999	2007
Taux d'occupation	2,5	2,3	2,0

EVOLUTION ET STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

DYNAMIQUES ECONOMIQUES

STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE

UNE POPULATION ACTIVE DE PLUS EN PLUS TOURNEE VERS LA ZONE D'EMPLOI DU GRAND BASTIA

La commune de Poggio-Mezzana est fortement marquée par le secteur touristique ; cependant une part croissante de la population active est employée par des entreprises de la zone d'emploi de Bastia. En effet, Bastia, pôle administratif et commercial, ainsi que les nombreuses zones d'activités de sa périphérie Sud proposent une offre d'emploi conséquente.

Sur les 113 actifs communaux ayant un emploi, 70% travaillaient en dehors de la commune en 1999. Cet état de fait s'est affirmé ces dix dernières années avec une augmentation, de l'ordre de 20%, des actifs travaillant hors de la commune.

Les déplacements domicile/travail se répartissent entre les communes du grand Bastia, et les communes proches. Ils s'effectuent, en majeure partie, en voiture particulière. Les flux sortants sont majoritaires, les plus importants s'effectuent en direction des communes voisines (53%) et de l'agglomération bastiaise (38%), avec par ordre d'importance Penta-di-Casinca (18%), Bastia (17%), Borgo (13%) et Taglio-Isolaccio (13%). Les flux entrants, quant à eux, sont minoritaires et proviennent en grande partie des communes proches.

La relative proximité de la zone d'emploi du grand Bastia et la facilité d'accès par la RN 198 marquent fortement la structure de la population active. Ainsi, la commune de Poggio-Mezzana suit une dynamique économique favorable avec :

- une population active importante et en augmentation ; elle représentait 157 personnes en 1999, soit une augmentation d'environ 16% par rapport à 1990, et plus de 260 actifs en 2007
- une augmentation de 4 points du taux d'activité depuis 1990 (passage de 37,5% à 40,5% de la population communale).

Cependant, si le taux d'activité est en hausse, on relève aussi une fluctuation du taux de chômage : ce dernier a gagné plus de 7 points entre 1990 et 1999 mais a ensuite diminué de moitié entre 1999 et 2007.

A hauteur de 28% en 1999, ce taux de chômage particulièrement élevé était nettement au-dessus de la moyenne régionale (17,6%). Il est en grande partie lié au taux de chômage féminin qui atteint les 35,4% en 1999.

En 2007, le taux de chômage s'établit à 14,1 %, ce qui traduit l'arrivée entre 1999 et 2007 de nombreux actifs parmi les nouvelles populations résidentes.

TISSU ECONOMIQUE

UN SECTEUR AGRICOLE MARGINAL

A l'instar de nombreuses communes littorales périurbaines corses, Poggio-Mezzana a vu son secteur agricole fortement décliner sur les 20 à 30 dernières années. Aujourd'hui, le nombre d'exploitations est inférieur à 3 et la superficie agricole utilisée, avec 172 ha, n'excède pas 20% du territoire communal.

Le secteur agricole est exclusivement tourné vers l'élevage extensif de montagne. Quelques élevages ovins et bovins occupent ainsi les pentes du piémont qui mènent au village et hameaux de l'intérieur.

UN TOURISME BALNEAIRE OMNIPRESENT

La frange littorale accueille une succession de structures d'hébergement touristique. Nous distinguons :

Type d'hébergement	Nom	capacité	
		Unités (emplacements, chambres,...)	Lits
Camping	Miami plage	60	180
Centre de vacances	Alba Serena	-	2000
Hôtel	Chez Francis	17	45
Résidence de tourisme	Valicella	70	250
Résidences de vacances	Pinea Mare	40	200
	Scoba Marina	16	64
	Monticellu	24	96
	Résidence Bernardini	30	120
Total			2955

Communauté de communes Costa Verde

A partir de ces données, la capacité d'accueil touristique communale est estimée à 2955 personnes. A cela s'ajoute le parc locatif saisonnier de résidences secondaires dont la capacité d'accueil totale dépasse les 500 personnes. Soit une capacité d'accueil touristique communale d'environ 3500 personnes

Ces structures d'hébergement sont exclusivement tournées vers le tourisme balnéaire et rayonnent peu vers la zone du piémont qui occupe 80% du territoire communal.

UN TISSU ECONOMIQUE PEU DIVERSIFIE

En dehors de l'activité touristique, le tissu économique est peu développé. Seuls quelques commerces et entreprises de services prennent place le long de la route nationale, profitant ainsi de son effet vitrine. On distingue du Nord au Sud :

- une entreprise de matériaux de construction,
- un restaurant,
- une entreprise de transport routier,
- un garage/station-service,
- un commerce de livres et brocante,
- une entreprise de traitement des espaces verts,
- un salon de coiffure,
- une entreprise traitant d'assainissement, irrigation et canalisations.

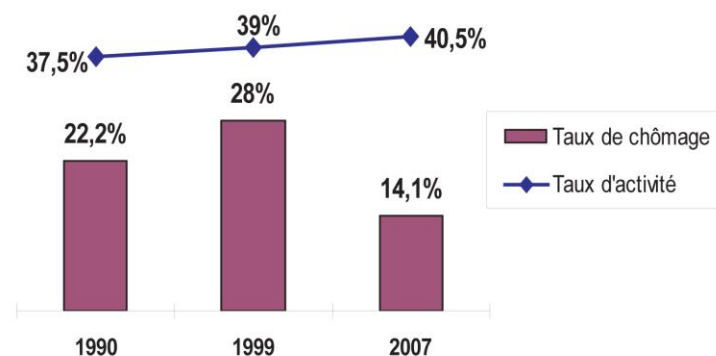
• *Poggio-Mezzana se partage ainsi entre une vocation résidentielle tournée en grande partie vers le bassin d'emploi du grand Bastia et une mono-industrie touristique. Cette structure particulière met en évidence la faible diversité du tissu économique. Il paraît donc nécessaire de favoriser l'implantation de nouvelles activités sur le territoire communal et de diversifier l'offre touristique essentiellement par une mise en valeur du piémont.*

Commune de Poggio-Mezzana

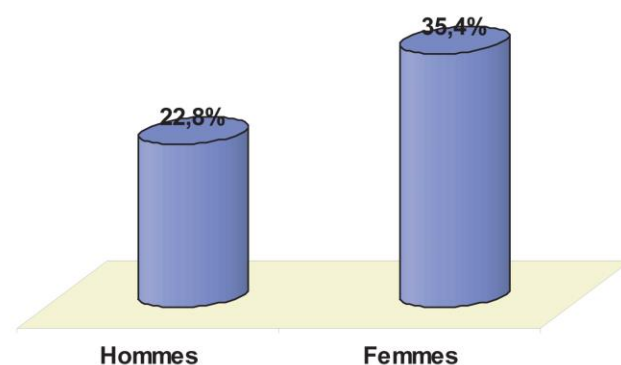
Diagnostic territorial préalable

Taux de chômage et d'activité

	1990	1999	2007
Population active totale	135	157	263
<i>dont population ayant un emploi</i>	105	113	226
<i>dont chômeurs</i>	30	44	37
Taux de chômage	22,20%	28%	14,10%
Taux d'activité	37,50%	39%	40,50%



Répartition du taux de chômage selon le sexe en 1999



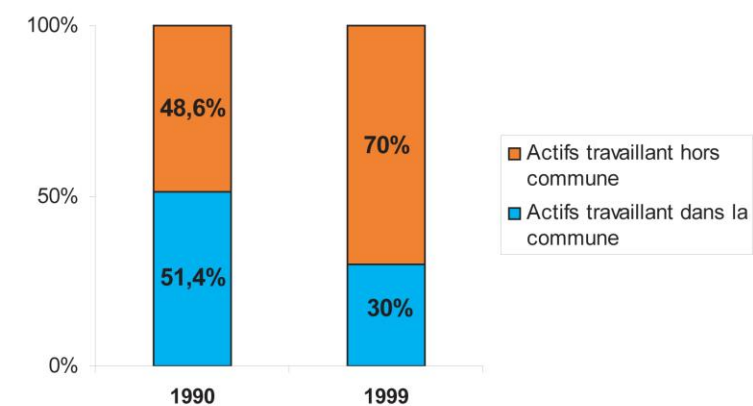
Taux d'activité des principales communes du bassin de vie de Poggio-Mezzana

	1990	1999
Taglio-Isolaccio	37,8%	39,2%
Santa-Luccia-di-Moriani	34,7%	36,2%
San-Nicolao	38,2%	34,5%
Cervione	32,2%	36,8%

L'emploi communal

	1990	1999
Population active ayant un emploi	105	113
<i>dont actifs travaillant dans la commune</i>	54	34
<i>Part</i>	51,4%	30%
<i>dont actifs travaillant hors commune</i>	51	79
<i>Part</i>	48,6%	70%

Source INSEE



Les migrations alternantes

Secteurs géographiques	Villes	Sorties	Entrées	Solde (entrées-sorties)
Grand Bastia	Bastia	13	0	-13
	Biguglia	2	0	-2
	Borgo	10	0	-10
	Lucciana	4	0	-4
	Ville-di-Pietrabugno	0	1	1
	Total	29	1	-28
Communes proches	Cervione	2	1	-1
	Monte	1	0	-1
	Penta-di-Casinca	14	3	-11
	Pruno	0	1	1
	San-Giuliano	1	0	-1
	Santa-Lucia-di-Moriani	2	5	3
	Santa-Maria-Poggio	1	4	3
	San-Nicolao	6	5	-1
	Taglio-Isolaccio	10	0	-10
	Talasani	1	2	1
	Valle-di-Campoloro	0	2	2
	Velone-Orneto	2	0	-2
	Venzolasca	2	2	0
	Total	41	25	-16
Communes éloignées		7	13	+6
Total		77	39	-38

DYNAMIQUES ECONOMIQUES

MORPHOLOGIE URBAINE

Le territoire communal présente deux ensembles urbains distincts :

- une plaine littorale récemment urbanisée et essentiellement occupée par des résidences de tourisme, ainsi que de l'habitat individuel ;
- des hameaux de montagne peu développés en dehors de leur emprise traditionnelle.

Ces deux entités fonctionnent quasiment indépendamment l'une de l'autre.

UNE URBANISATION DE PLAINE RECENTE

L'entité urbaine de la plaine accueille une population permanente venue s'installer récemment sur la commune, ainsi qu'une importante population touristique estivale. De plus, cette entité est le lieu privilégié d'installation de quelques entreprises et commerces attirés par l'effet vitrine de la route nationale 198.

UNE URBANISATION DE PLAINE MAJORITAIREMENT TOURNEE VERS LE TOURISME

Les résidences de tourisme occupent la majeure partie de l'espace situé entre le rivage et l'ancienne voie ferrée. Nous distinguons du Nord au Sud :

- le camping Miami plage,
- la résidence de tourisme la Valicella,
- l'hôtel-restaurant Chez Francis,
- des mini-villas,
- la résidence de tourisme Pinea Mare,
- la résidence de tourisme Scopa Marina,
- la résidence de tourisme Alba Marina,
- la résidence de tourisme Alba Serena,
- une auberge de jeunesse.

Alba Serena constitue la principale résidence de tourisme. Orientée en grande partie vers une clientèle italienne, elle possède une importante capacité d'accueil avec 50 résidences de type 2 en location, 225 résidences de type 3 en location, 200 chambres doubles et 50 chambres triples et quadruples. Face à la faible offre locative communale, 20% des résidences de type 2 et 3 sont occupées à l'année.

En arrière de cette frange littorale se localisent les bungalows Monticello, structure d'hébergement installée à l'Ouest de la route nationale dans les années 1970.



Bungalows d'Alba Serena – Citadia Conseil – Décembre 2002

UN HABITAT INDIVIDUEL RECENT

Les abords de la route nationale accueillent une urbanisation pavillonnaire récente entre l'ancienne voie ferrée à l'Est et les premières pentes du piémont à l'Ouest.

Le Nord de cette emprise est essentiellement occupé par des maisons individuelles réparties de façon diffuse le long de la RN 198. Ces constructions prennent place en avant de zones boisées, dont les essences majoritaires sont le chêne vert et le chêne liège, recouvrant les premières pentes du piémont.

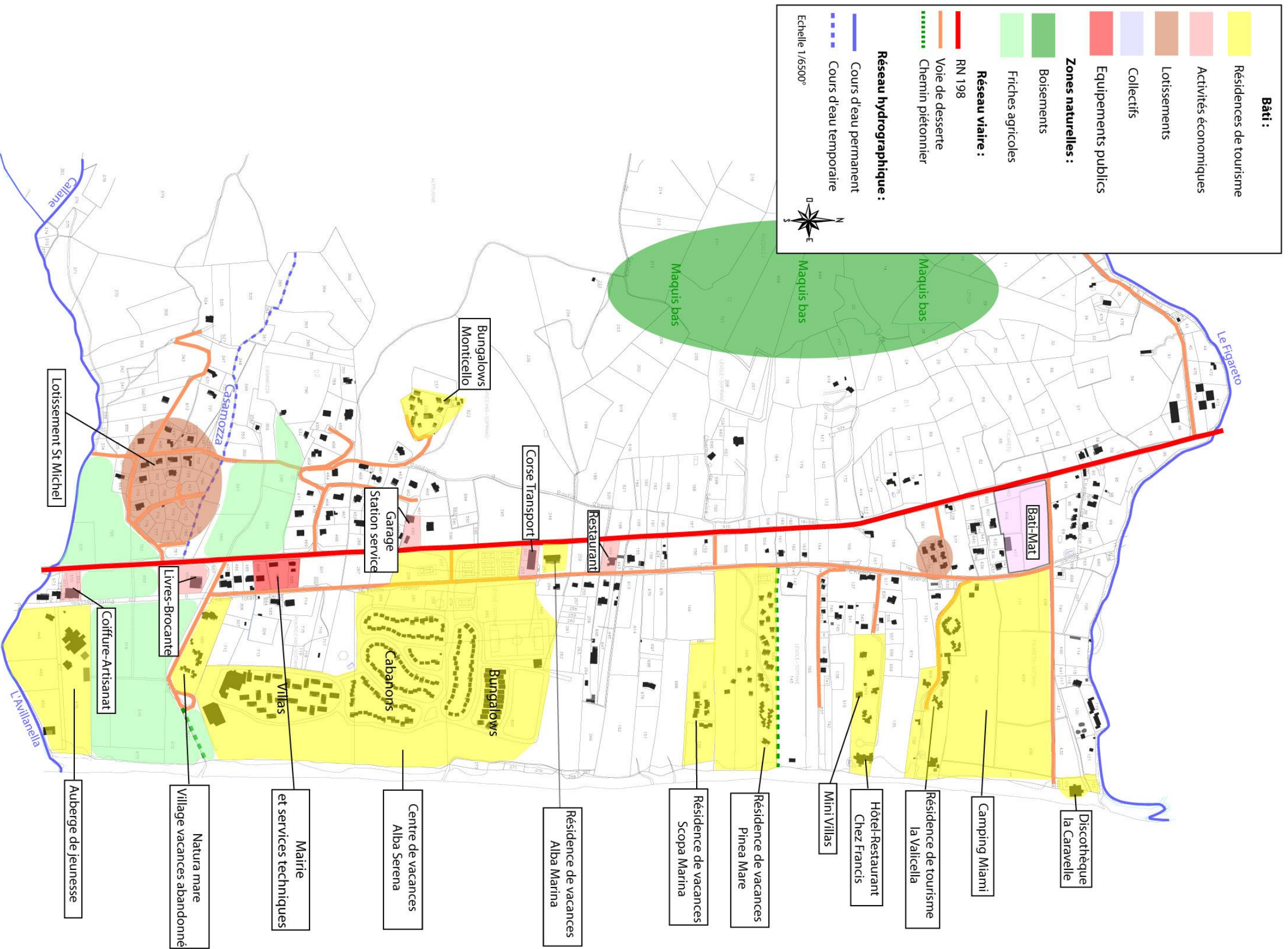
Le Sud connaît une urbanisation individuelle plus dense avec notamment le lotissement Saint-Michel et les logements individuels situés près de la station service. Ce bâti prend place sur d'anciennes terres agricoles, dont l'existence est signalée par des surfaces agricoles en friche, et notamment la présence d'anciennes vignes, près du ruisseau temporaire le Casamozza.



Lotissement St Michel – Citadia Conseil – Décembre 2002

Poggio-Mezzana

Diagnostic territorial préalable



OCCUPATION DE LA PLAINE LITTORALE

DES HAMEAUX DE L'INTERIEUR TRADITIONNELS

UN PATRIMOINE PEU MIS EN VALEUR

Constitués par le village de Poggio-Mezzana et les hameaux de Mezzana et Renoso, les hameaux de l'intérieur se localisent sur des lignes de crête. Ils s'insèrent dans un paysage naturel constitué de maquis bas où prédominent le chêne vert et le chêne liège. Constitué d'habitat aggloméré traditionnel à deux ou trois étages, le cœur des hameaux a peu évolué depuis le début du siècle. Ce bâti ancien est bien entretenu et présente peu de vacance.



Village de Poggio-Mezzana

A la périphérie prend place un habitat individuel plus récent, constitué de maisons individuelles construites dans le prolongement de la ligne de crête et de ce fait plutôt bien intégré à l'existant.

L'ensemble des constructions est en assainissement autonome.

Ces hameaux traditionnels accueillent un petit patrimoine bâti et religieux tels que :

- l'église Saint Jean
- des calades,
- et fontaines.



Eglise St Jean – Citadia Conseil – Décembre 2002

UNE DESSERTE LIMITEE

Situés à environ 12 km de la route nationale 198, les hameaux sont accessibles par la RD 9 au départ du lieu-dit de Figareto et par la RD 109 au départ de la commune de Santa-Lucia-di-Moriani. Ces départementales permettent un bouclage entre la RN 198 et les hameaux de l'intérieur. La topographie marquée, allonge la durée de transport et rend l'accès contraignant. Il faut ainsi compter 20 minutes pour atteindre l'église Saint-Jean située à la croisée des chemins entre Mezzana et Poggio-Mezzana.

- **Le patrimoine bâti des hameaux de l'intérieur mériterait d'être réhabilité afin d'attirer le flux touristique estival du littoral vers l'intérieur et d'accueillir de nouveaux résidents, malgré l'accès difficile. Cela permettrait d'impulser une démarche de développement économique globale pour la commune.**

EQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES

UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS PUBLICS RELATIVEMENT INSUFFISANT

La mairie et ses services techniques, localisée au Sud de la zone comprise entre la voie ferrée et la RN 198, constituent l'unique équipement public de la plaine littorale.

La commune ne dispose pas d'équipements scolaires ; elle compte pourtant plus de 50 élèves scolarisés. Les élèves se répartissent entre le groupe scolaire (maternelle et primaire) de Santa-Lucia-di-Moriani, le collège de Cervione et les lycées de Bastia.

UNE STRUCTURE VIAIRE INADAPTEE

La plaine littorale est traversée du Nord au Sud par la R.N. 198 qui permet la liaison Bastia / Bonifacio. La R.N. 198 constitue un axe structurant, elle permet une liaison rapide avec les communes du Sud de l'agglomération bastiaise, via la R.N. 193 qui relie Lucciana à Bastia.

La Collectivité Territoriale de Corse prévoit de réaliser un aménagement de traverse sur la RN 198. Il se caractérise par la création d'une voie centrale facilitant les « tourne à gauche » et la réalisation de contre-allées afin d'améliorer les dessertes transversales. De plus, une voie de contournement est à l'étude sur les communes de Taglio-Isolaccio, Talasani, Poggio-Mezzana, Santa-Luccia-di-Moriani, San-Nicolao, Valle-di-Campoloro et Cervione.

Hormis l'ancienne voie ferrée transformée en voie de desserte Nord/Sud, les axes de communication desservant les zones bâties suivent une orientation générale Est/Ouest et se répartissent selon une structure « en peigne » à partir de la RN 198. Cette organisation, l'absence d'une signalétique adaptée alliée à la présence d'une légère pente à l'Est de la RN rendent l'insertion au trafic de la route nationale difficile et le dégagement des véhicules vers les voies de desserte parfois dangereux.

L'ancienne voie ferrée mériterait un traitement spécifique. En effet, elle présente par endroit un gabarit trop faible (4 m) pour permettre à deux véhicules de se croiser, ainsi qu'un mauvais état général.

L'accès au littoral est contraint par le développement des résidences de tourisme. Trois accès sont ouverts au public ; ils sont du Nord au Sud :

- la voie de desserte bitumée de la Caravelle,
- un chemin piétonnier en bordure Nord de la résidence de tourisme Pinea Mare,
- un chemin piétonnier à partir du petit rond point de l'entrée Sud d'Alba Serena.



Chemin d'accès au littoral Sud – Citadia Conseil – Décembre 2002

UNE RESEAU D'ASSAINISSEMENT INACHEVE

Quelques constructions de la partie Nord de la plaine littorale, ainsi que certaines habitations en hauteur de la partie Sud ne sont pas encore reliées au réseau d'assainissement collectif. Leur raccordement devrait toutefois intervenir progressivement au cours des prochaines années.

L'urbanisation récente de la plaine littorale sous forme de résidence de tourisme et d'habitat individuel est ainsi source de dysfonctionnements. Un développement cohérent du tissu urbain passe par :

- ***l'apport d'une centralité,***
- ***une diversification du bâti,***
- ***l'aménagement des réseaux viaires et techniques,***
- ***une mise en sécurité des biens et des personnes face au risque inondation.***

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Nous avons vu au travers du diagnostic les principales tendances observées sur la commune de Poggio-Mezzana :

- une offre immobilière composée d'habitat individuel, d'habitat ancien et de résidences de tourisme ;
- un habitat touristique comblant la faible offre de petits logements récents ;
- une forte demande d'habitat individuel en réponse au renchérissement de l'offre immobilière des communes de la périphérie Sud de Bastia.

En se fondant sur la situation actuelle, trois scénarios sont envisageables quant à l'évolution de Poggio-Mezzana pour les 10 et 15 ans à venir.

SCENARIO 1 : UNE CROISSANCE RALENTIE

En se basant sur l'évolution démographique observée entre 1990 et 1999, à savoir une croissance démographique modérée, nous retiendrons ici un taux de variation annuel de 1,25%.

Taux de variation annuel	Population en 1999	Horizon 2008	Horizon 2015
1,25%	403	451	492

Cette évolution nécessite une capacité d'accueil préalable de :

Population supplémentaire en 2015	89
Résidences principales supplémentaires	39
Nombre de constructions par an	3

Cette hypothèse n'apparaît pas crédible au regard de l'évolution démographique constatée entre 1999 et 2007, dont le rythme de croissance est nettement plus soutenu.

SCENARIO 2 : UNE CROISSANCE FORTE

Un autre scénario peut être proposé. Ce scénario maximaliste dépend de la capacité de la commune à réhabiliter de nombreux logements dans le village et les hameaux de l'intérieur, à développer une offre foncière et immobilière dans la plaine littorale, et à offrir des équipements adaptés.

Ce scénario correspond à une croissance démographique forte similaire à celle enregistrée dans les années 80 avec un taux de variation annuel de 2,8%.

Taux de variation annuel	Population en 1999	Horizon 2008	Horizon 2015
2,8%	403	517	627

Cette évolution nécessite une capacité d'accueil préalable de :

Population supplémentaire en 2015	224
Résidences principales supplémentaires	97
Nombre de constructions par an	6

Ce scénario de croissance démographique forte est encore inférieur à celui qui s'est révélé entre 1999 et 2007 (245 nouveaux habitants entre 1999 et 2007).

La poursuite de ce scénario (de nouveau 250 nouveaux résidents entre 2007 et 2015, soit une population en 2015 de l'ordre de 900 personnes et 125 nouveaux logements) implique la réalisation à court ou moyen terme de nouveaux équipements structurants (voirie, assainissement, écoles...).

SCENARIO 3 : UNE CROISSANCE FAIBLE

Si rien n'est fait pour diversifier l'habitat et rationaliser l'offre foncière, l'accueil de nouveaux ménages sur la commune deviendra difficile. La croissance démographique serait alors entretenue par le solde naturel et stagnerait. Cette situation correspond à un taux de variation annuel presque nul que nous estimerons à 0,5%.

Taux de variation annuel	Population en 1999	Horizon 2010	Horizon 2015
0,5%	403	422	436

Cette évolution nécessite une faible capacité d'accueil préalable et aurait peu d'impact sur les équipements existants. Au regard de la croissance démographique récente entre 1999 et 2007, ce scénario ne peut être retenu.

Population supplémentaire en 2015	33
Résidences principales supplémentaires	14
Nombre de constructions par an	1

- *La tendance actuelle d'évolution démographique suit le scénario n°2.*
- *Reste à la commune à définir une politique de développement cohérente afin de maîtriser la croissance urbaine, préserver son cadre de vie et prévoir les équipements de superstructure et d'infrastructure*
- *De plus, il paraît opportun de diversifier l'offre de logements par la création de petits collectifs afin d'endiguer le phénomène de transformation de résidences touristiques en résidences principales qui semblent peu adaptées à une utilisation permanente.*

BILAN ET PERSPECTIVES

TABLEAU DE SYNTHESE

CONSTATS	CONTRAINTES	POTENTIALITES
1. Une urbanisation de plaine récente sous forme de résidences de tourisme et d'habitat individuel	<p>Une centralité urbaine inexistante</p> <p>Une urbanisation peu diversifiée</p> <p>Des voies d'accès au littoral souvent privatisées</p> <p>Un stationnement près du rivage difficile</p> <p>Existence d'un risque inondation lié au caractère torrentiel des ruisseaux</p> <p>Une économie peu diversifiée et saisonnière</p>	<p>Un secteur touristique bien implanté</p> <p>Un cadre de vie agréable</p>
2. Un effet frontière de la R.N. 198 entre la frange littorale et les premières pentes du piémont	<p>Des difficultés d'intégration au trafic des véhicules circulant sur les voies perpendiculaires à la R.N. 198</p> <p>Un défaut de signalétique à certains carrefours</p>	Présence d'un axe de déplacement structurant favorisant la mobilité et les échanges.
3. Des hameaux de montagne pittoresques	<p>Un éloignement du littoral</p> <p>De faibles perspectives d'extension</p>	<p>Un patrimoine bâti remarquable</p> <p>Des entités urbaines marquées</p>
4. Un piémont possédant un caractère naturel fort	<p>Une topographie accidentée</p> <p>Un risque incendie important</p>	<p>Des entités paysagères possédant un fort potentiel de valorisation</p> <p>Un espace mis en valeur par l'activité agricole (élevage et sylviculture)</p>

ENJEUX ET ORIENTATIONS DU FUTUR PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

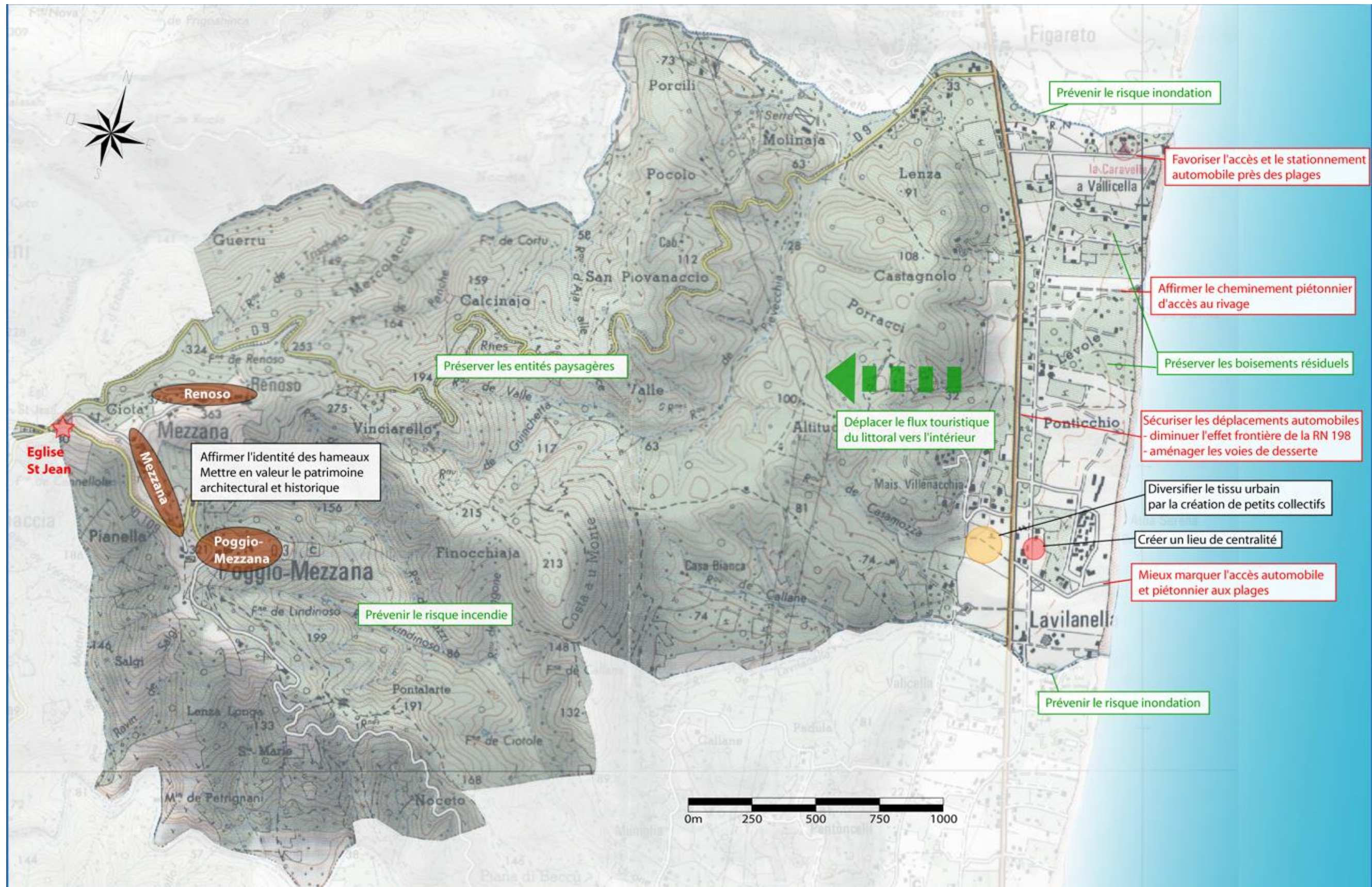
OBJECTIFS	ACTIONS A COURT TERME	ACTIONS A MOYEN TERME
1^{er} ENJEU – STRUCTURER ET/OU RESTRUCTURER LE TISSU URBAIN DE LA FRANGE LITTORALE		
<ul style="list-style-type: none"> Créer une centralité urbaine près de la mairie 	Aménager une petite place Favoriser l'implantation de commerces de proximité	Réaliser un lieu de convivialité
<ul style="list-style-type: none"> Diversifier le tissu urbain 	Lancer un programme de création de petits collectifs	Créer des logements sociaux
<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'accès aux plages 	Créer des emplacements réservés	Aménager des chemins piétonniers d'accès à la plage Aménager des parcs de stationnement à proximité du rivage Mettre en place une signalétique appropriée
<ul style="list-style-type: none"> Garantir la sécurité des zones urbanisées et réduire le risque inondation sur les aménagements futurs 	Mettre en cohérence le PLU avec le PPRI	Intégrer le risque inondation dans la gestion des activités urbaines et touristiques
<ul style="list-style-type: none"> Concilier développement urbain et préservation du milieu naturel 	Maintenir les boisements d'eucalyptus résiduels, ainsi que les première pentes boisées du piémont à l'Ouest de la RN 198 Opter pour une urbanisation durable de la zone NAI, respectant les entités paysagères	Développer une image « nature » forte
2^{ème} ENJEU – AMENAGER LE RESEAU VIAIRE		
<ul style="list-style-type: none"> Sécuriser les déplacements automobiles 	Sécuriser les croisements dangereux entre la RN 198 et les voies de desserte perpendiculaires Mettre en place une signalétique adaptée	Rationaliser les déplacements sur l'ensemble de la commune

3^{ème} ENJEU – VALORISER LE PATRIMOINE BATI DES HAMEAUX DE L'INTERIEUR

<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien 	Inventorier Réhabiliter Communiquer	Affirmer le rôle identitaire des hameaux Déplacer le flux touristique du littoral vers l'intérieur
--	---	---

4^{ème} ENJEU – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE NATUREL DU PIEMONT

<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'activité agricole • Préserver les entités paysagères 	Maintenir de larges périmètres agricoles Affirmer les limites des entités urbaines Lutter contre le risque incendie	Eviter la dilution et l'étalement des secteurs urbanisés
---	---	--



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE

UNITES PAYSAGERES

La commune de Poggio-Mezzana se développe en une bande allongée entre le littoral et le piémont de Moriani. Le territoire communal se décompose en deux unités paysagères : le piémont de Moriani et la plaine littorale.

Le piémont de Moriani

Le piémont de Moriani s'étend à l'Ouest de la R.N. 198, sur des pentes étagées entre 363 m d'altitude et la plaine littorale. Le relief est entaillé de nombreux vallons d'orientation Nord/Sud et Est/Ouest. Les versants se composent de pentes boisées et regroupent les hameaux de Renosso et Mezzana, ainsi que le village de Poggio-Mezzana sur les points hauts. Ces entités urbaines suivent les lignes de crête et s'intègrent dans le milieu naturel environnant. De plus, ils offrent des points de vue sur la mer qui rendent le cadre de vie d'autant plus agréable. Les adrets sont en majorité occupés par des chênes verts et des pins, tandis que les ubacs, plus humides, accueillent principalement des châtaigniers.

- **Le milieu naturel et le paysage du piémont sont entretenus et mis en valeur par une agriculture traditionnelle de montagne basée sur l'élevage extensif et la sylviculture, malgré le vif recul de l'activité agricole depuis une vingtaine d'années.**
- **Il serait souhaitable de maintenir l'activité agricole afin de préserver les entités paysagères séculaires du piémont de Moriani.**

La plaine littorale

La plaine littorale est constituée de terrains plats s'étendant entre l'Ouest de la R.N. 198 et le littoral. Anciennement agricole, elle est aujourd'hui très urbanisée. Les constructions sont de type maisons individuelles et résidences de tourisme. L'occupation des sols et la répartition du bâti seront détaillés ultérieurement dans la partie morphologie urbaine.

Quelques boisements résiduels perpendiculaires au rivage occupent la plaine littorale. Ils se composent :

- d'eucalyptus au niveau de la résidence de tourisme Scopa Marina,
- de maquis bas entre la résidence la Valicella et l'hôtel-restaurant Chez Francis.

CLIMAT

Le climat de Poggio-Mezzana est de type méditerranéen côtier. Il se caractérise par :

- des températures douces,
- des vents généralement faibles,
- des précipitations moyennes (750 mm/an en moyenne),

- un ensoleillement très important (environ 340 jours/an).

L'amplitude thermique est faible. Les températures moyennes maximales s'établissent à environ 20°C et les températures moyennes minimales à environ 10°C.

Les vents sont faibles. Ils sont régis par un régime de brises côtières orientées Sud-Ouest et Sud/Sud-Ouest en fréquence automnale et hivernale, et Sud/Sud-Est en été. Leurs vitesses moyennes sont faibles (2,9 m/s) et les jours avec vents forts (supérieur à 16 m/s) ne dépassent pas 26 jours par an en moyenne.

Le régime des précipitations est caractérisé par une pluviométrie moyenne (750 mm/an en moyenne), principalement sous formes orageuses réparties sur une période de 30 jours par an en moyenne. Les averses sont parfois violentes.

HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique communal est constitué de deux fleuves côtiers principaux qui marquent les limites de la commune : le Lavilanella et le Figareto. Ils proviennent de sources situées sur les massifs élevés alentours, avec des exutoires localisés sur la frange littorale de Poggio-Mezzana.

Au Nord, le ruisseau Figareto se situe en limite communale avec Talasani. Il est alimenté par de nombreux affluents qui prennent leur source sur le piémont.



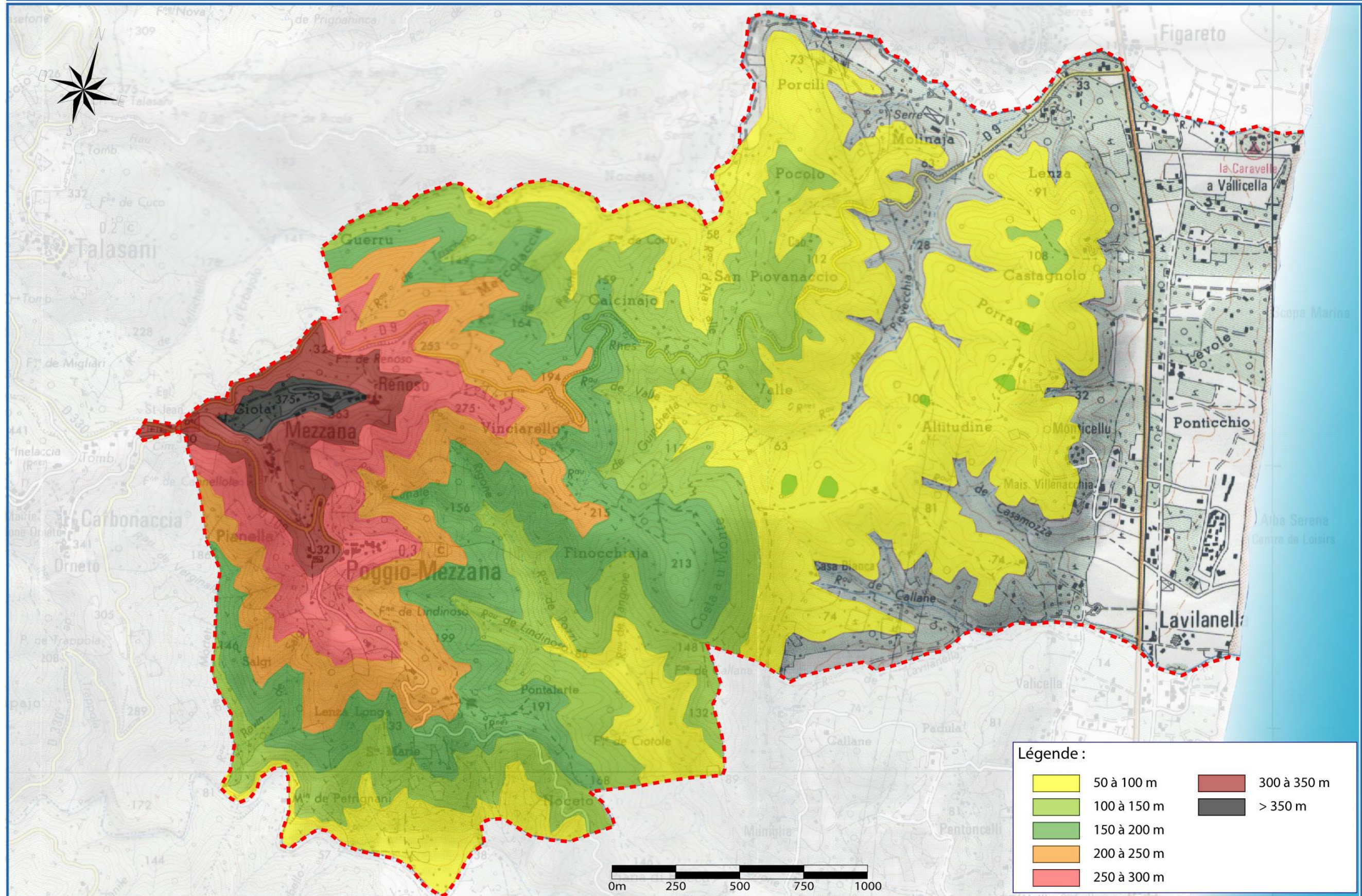
Embouchure du Figareto – Citadia Conseil - Décembre 2002

Au Sud, le ruisseau Lavilanella marque la limite communale avec Santa-Lucia-di-Moriani. D'une faible longueur (environ 1,7 km), le Lavilanella prend sa source dans le piémont de Moriani. Il est alimenté, en partie, par le ruisseau Callane.

- **Ces cours d'eau, alimentés par des sources et des précipitations souvent orageuses, présentent des régimes torrentiels et constituent ainsi des risques d'inondations localisés.**

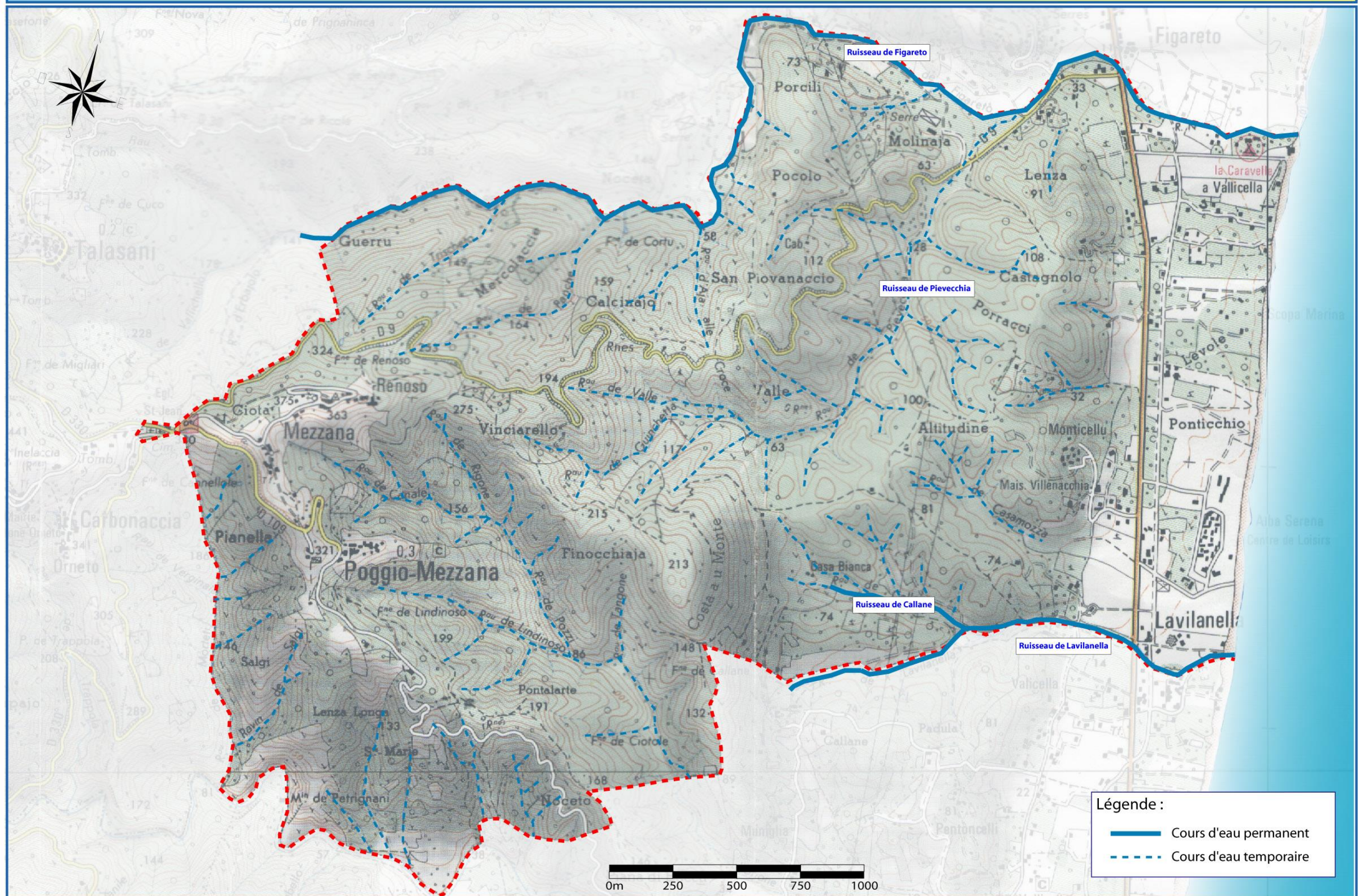
Commune de Poggio - Mezzana

TOPOGRAPHIE



Commune de Poggio - Mezzana

HYDROLOGIE



LES VALEURS ECOLOGIQUES

LA ZNIEFF DES HAUTS MAQUIS PREFORESTIERS DES COLLINES ORIENTALES DE LA CASTAGNICCIA

La commune de Poggio-Mezzana est concernée par une ZNIEFF de type II : la ZNIEFF n°0112 des hauts maquis préforestiers des collines orientales de la Castagniccia.

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. On distingue les ZNIEFF de type I qui correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquables (présence d'espèces ou d'habitats de grande valeur écologique) et les ZNIEFF de type II, grands ensembles naturels riches, ainsi que les ZNIEFF géologiques qui mettent l'accent sur les caractéristiques exceptionnelles de certaines formations.

D'une superficie de 1200 ha dont environ 300 ha sur la commune de Poggio-Mezzana, la ZNIEFF des hauts maquis préforestiers des collines orientales de la Castagniccia présente un intérêt remarquable par l'importance de la couverture boisée et la diversité des peuplements forestiers qu'elle abrite. On rencontre, en effet, sur ce secteur des bois mixtes à Châtaignier, Aulne cordé et Charme houblon.

L'avifaune est composée de :

Espèces	Protections	
	Arrêté du 17/04/1981	Annexe I de la Directive Européenne sur la conservation des oiseaux sauvages
Torcol fourmillier	*	
Milan royal	*	*
Epervier d'europe	*	
Buse variable	*	
Hibou petit duc	*	
Pic épeiche	*	
Grimpereau des bois	*	
Mésange noire	*	

DIREN Haute Corse

• **Le piémont, en grande partie couvert par la ZNIEFF des hauts maquis préforestiers des collines orientales de la Castagniccia, constitue une entité naturelle remarquable.**

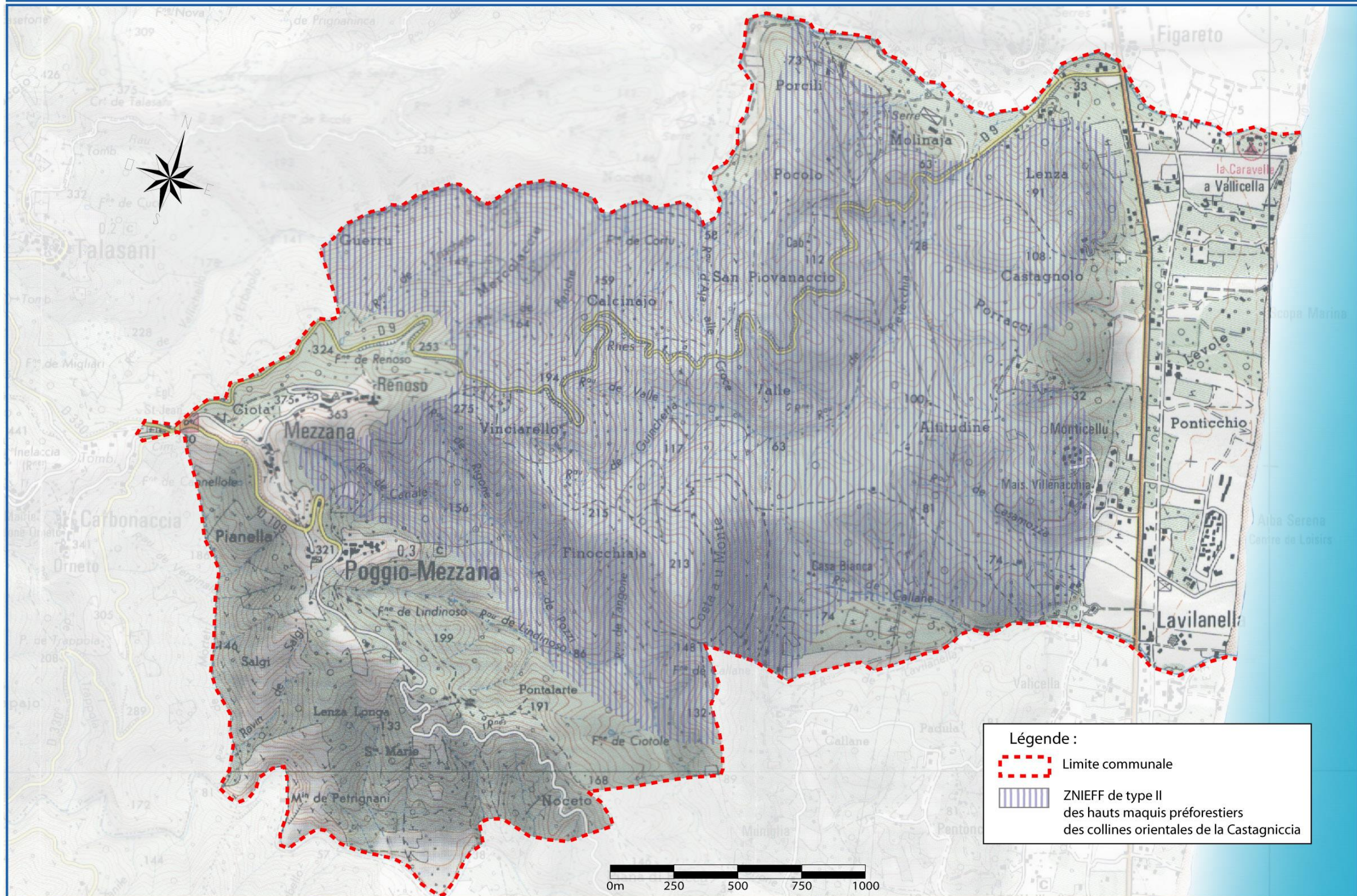
• **Une ouverture au public maîtrisée permettrait de développer le tourisme vert en complémentarité du tourisme balnéaire et ainsi d'attirer le flux touristique du littoral vers l'intérieur de la commune. Plusieurs actions peuvent être menées telles qu'une réfection des sentiers pédestres, une campagne de communication sur l'utilisation du maquis par l'agriculture de montagne traditionnelle et par la sylviculture...**

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une ouverture à l'urbanisation sur les basses collines du secteur de Casamozza. Toutefois, des dispositions particulières ont été intégrées au règlement d'urbanisme de la zone UC afin de favoriser le maintien des arbres de haute tige, notamment l'article 13 qui stipule :

« Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes » et « Dans les lotissements et groupe d'habitation comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération ».

Commune de Poggio - Mezzana

LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS ENVIRONNEMENTAUX



LES SITES D'INTERET ARCHEOLOGIQUES

La commune de Poggio-Mezzana possède de nombreux sites d'intérêt archéologiques identifiés :

Lieu	Type
San Giovanni	Zone archéologique médiévale
San Vito	Zone archéologique médiévale
San Lorenzo	Zone archéologique médiévale
San Giacomo	Zone archéologique médiévale
Vinciarellu	Zone archéologique médiévale et moderne
Coasta a u Monte	Zone archéologique préhistorique et protohistorique
Plaine de Poggio-Mezzana	Zone archéologique préhistorique et antique

La servitude de protection du patrimoine archéologique applique la loi du 27 septembre 1941 qui régit les fouilles archéologiques : *"Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la*

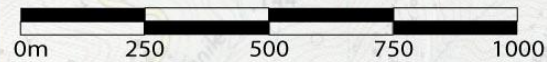
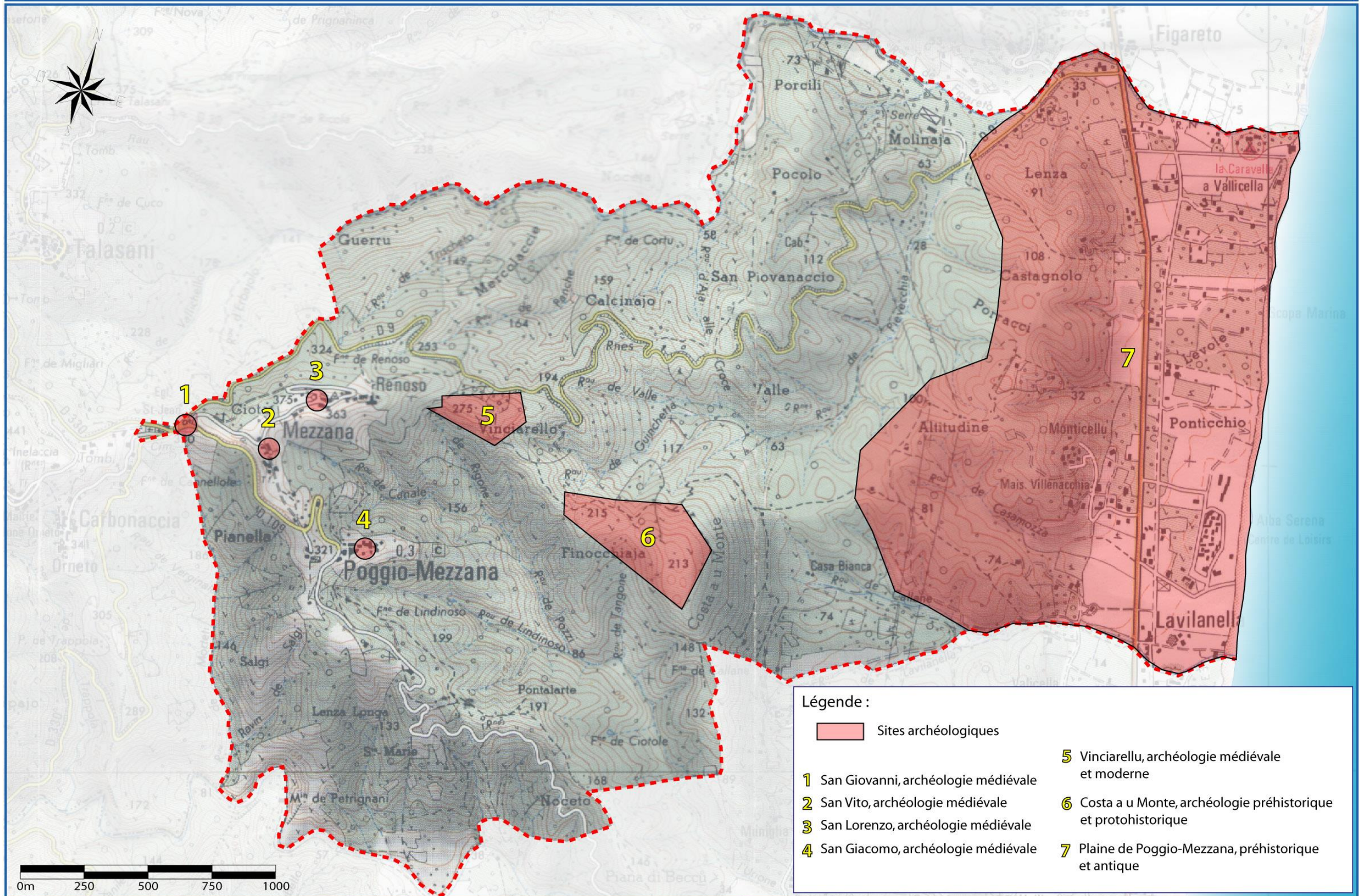
Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse
 Service régional de l'archéologie
 19 cours Napoléon
 B.P. 301
 20181 AJACCIO CEDEX 1
 tél. 04 95 51 52 27 - télécopie : 04 95 21 20 69.

Cette procédure permet en effet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants projets."

Cette servitude s'applique en particulier aux sites d'intérêt archéologique déjà identifiés, mais aussi à l'ensemble du territoire communal où il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie Corse. Cette procédure permet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants projets d'urbanisation.

Commune de Poggio - Mezzana

Sites archéologiques sensibles



LES RISQUES

La commune de Poggio-Mezzana est exposée à deux types de risques : les risques naturels d'une part et les risques technologiques d'autre part.

LES RISQUES NATURELS

Le risque inondation

Le caractère torrentiel des ruisseaux Figareto et Lavinella pose un risque d'inondation torrentielle d'une partie du territoire de Poggio-Mezzana. Un Plan de Prévention des Risques crue torrentielle, approuvé le 03/05/2001 sur le bassin de Morianincu, met en évidence ce risque.

Une carte des aléas, définissant les périmètres inondables, a été réalisée. Les zones inondables sont assujetties à trois types d'aléas : très fort, fort et moyen.

- Le secteur classé en aléa très fort est une zone particulièrement exposée où les inondations exceptionnelles peuvent être redoutables, notamment en raison des hauteurs d'eau ou des vitesses d'écoulement. Il n'existe pas de mesures de protection économiquement opportunes pour y autoriser la création et l'implantation de nouveaux biens ou de nouvelles activités.
- Le secteur classé en aléa fort est une zone où le risque est important et pour lequel il est prévu un ensemble d'interdictions, réglementations à caractère administratif et technique, dont la mise en œuvre est de nature à prévenir le risque, réduire ses conséquences ou le rendre acceptable. Les dispositions applicables dans cette zone permettent notamment d'admettre exceptionnellement et sous certaines conditions une constructibilité d'espaces déjà urbanisés.
- Le secteur classé en aléa modéré est une zone pour laquelle l'aléa peut être considéré comme acceptable pour admettre des constructions, des travaux et des installations, en respectant toutefois un certain nombre de prescriptions particulières.

Les zones inondables recouvrent une partie des zones urbanisées situées le long des cours d'eau.

La majorité des zones urbanisées inondables se situe en limite Nord de la commune. Elles concernent :

- la discothèque la Caravelle,
- les habitations individuelles situées au Nord de la route d'accès à la Caravelle,
- les quelques constructions localisées au croisement de la RN 198 avec la RD 9.

Au Sud, seules deux maisons individuelles sont touchées par le risque inondation.

- ***Le risque inondation limite l'urbanisation en limite Nord et Sud de la plaine littorale***

Le risque feux de forêt

Suite à un arrêté préfectoral de 1995, tout le territoire de la Haute Corse a été classé en zone où l'aléa feux de forêt est important.

Les feux de forêts sont des sinistres qui se déclarent et se propagent dans des formations végétales d'une superficie minimum d'1 hectare pouvant être des forêts ou des formations subforestières - maquis ou garrigues. Le risque incendie est davantage lié à l'état de peuplement de la forêts (dispositions des différentes strates, état d'entretien de la forêt, densité, teneur en eau,...), qu'à l'essence forestière. Le relief joue aussi un rôle important dans le comportement et la propagation du feu.

La commune de Poggio-Mezzana présente un risque de feux important. Les hameaux de piémont sont situés à l'intérieur de la zone à risque. Par contre, la zone urbaine du littoral n'est qu'en bordure de la zone à risque. En effet, les piémonts sont recouverts de façon continue par des forêts et des maquis hautement combustibles, tandis que la plaine et le littoral ne possèdent que quelques parcelles boisées dispersées.

- ***Le piémont est ainsi contraint par le risque incendie qui limite l'extension de l'urbanisation en dehors des entités urbaines existantes.***

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques technologiques se réduisent aux risques liés au transport de matières dangereuses.

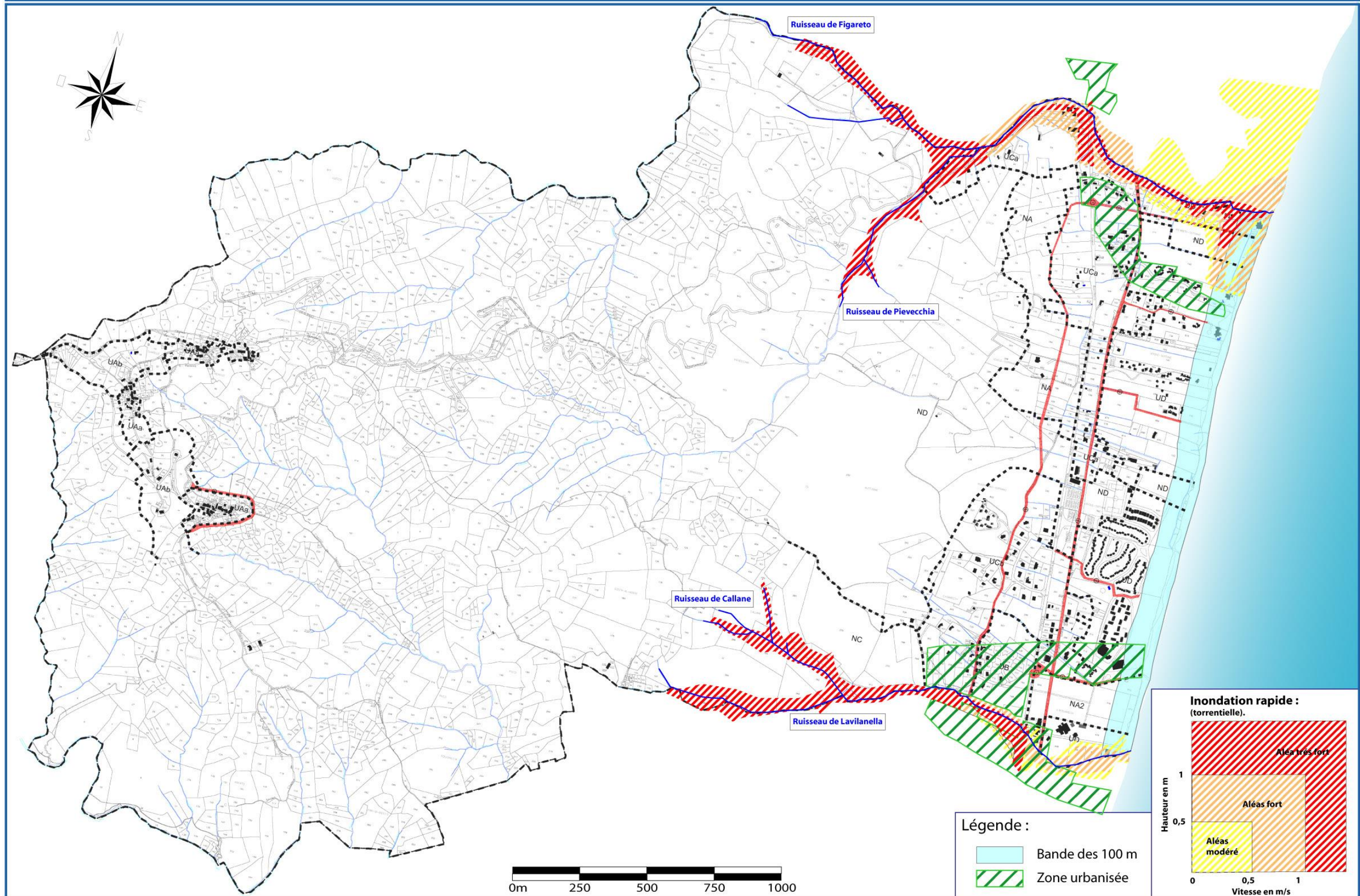
Le risque de transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement.

Le transport d'hydrocarbures, sur la R.N. 198 reliant Bastia à Bonifacio, constitue l'essentiel des matières dangereuses transitant par Poggio-Mezzana.

Commune de Poggio - Mezzana

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES



L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL SUR LA COMMUNE DE POGGIO-MEZZANA

Les services de l'administration ont établi en 2004 une cartographie identifiant les milieux et espaces qu'il convient de préserver tant pour leur intérêt écologique que paysager (art. L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme) et délimitant les espaces proches du rivage au sein desquels s'applique la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (L.146-4-II). Les choix de délimitation de ces espaces ont été argumentés dans des fiches d'analyse des éléments du paysage.

Bien que ne possédant aucune valeur réglementaire, ce document, intitulé « Atlas Littoral de la Corse », doit être pris en compte dans l'élaboration du P.L.U. Cependant, il ne reflète qu'imparfaitement la réalité et recèle un certain nombre de points litigieux.

LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES (L.146-6 DU C.U.)

Afin de déterminer les espaces naturels à protéger au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme, l'administration a pris en considération la configuration géographique du site et s'est appuyée sur les données des inventaires ZNIEFF. Trois types d'espaces ont ainsi été recensés :

Les landes côtières et les plages :

- Les plages et les complexes dunaires sont relativement étroits sur la commune de Poggio-Mezzana. Toutefois, un espace de plage, qui s'étale sur un peu plus de 2 km, se trouve pratiquement sans discontinuité sur toute cette portion du littoral.

Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer :

- une yeuseraie littorale, en contact avec la mer, a été identifiée sur l'ensemble du secteur de Levole. Or, si effectivement, ce site abrite des peuplements de chênes verts et de chênes lièges, les individus qui composent ce boisement sont dégradés et ne présentent alors aucune valeur écologique (cf. photo ci-dessous). Les autres secteurs présentent une occupation du sol plus hétérogène :



Yeuseraie (secteur Nord) – photo n°2

- On distingue au Sud une zone arborée (cf. photo ci-dessous), anciennement agricole, comprenant quelques individus de taille adulte de chênes lièges et de chênes verts ainsi que des taillis (ormes, peupliers, trembles) répartis sporadiquement. La faible densité de ces peuplements confère à cette zone une ambiance de clairière. En outre, cette zone s'inscrit dans un environnement urbain en devenir puisqu'elle se situe dans le prolongement d'un groupement d'habitations.



Zone arborée (secteur Sud) – photo n°3

- A l'Est, se développe une ancienne zone agricole qui s'est graduellement transformée en maquis bas. Elle est recouverte d'une végétation caractéristique essentiellement composée de fougères, de bruyères et d'arbustes (chênes verts et chênes lièges). On distingue toutefois quelques individus adultes de chênes verts et de lièges disséminés çà et là.

Ces deux zones ne correspondent donc pas à des yeuseraies. Elles ne présentent qu'un faible intérêt d'un point de vue écologique et paysager et ne peuvent, en conséquence, être assimilées à des espaces naturels remarquables au titre des articles L.146-6 et R.146-1.

Il convient parallèlement de préciser que le secteur de Levole, déjà partiellement urbanisé, se situe en continuité d'espaces urbanisés et comporte des coupures physiques importantes. En effet, il est traversé du Nord au Sud par une ligne électrique de moyenne tension générant une absence totale de végétation élevée et maillé par un réseau de voies de dessertes non bitumées.

Une pinède plantée (cf. photo ci-après) se développe en continuité de la yeuseraie mentionnée précédemment et non identifiée dans l'Atlas. Formée d'individus adultes, elle s'insère dans une résidence touristique et forme une coupure d'urbanisation. Elle n'est pas recensée dans l'Atlas.



Pinède (Partie Nord du secteur de Levole) – photo n°1

- Plus en arrière, les collines boisées de Lenza, Pozzacci et Altitudine comprennent en partie quelques châtaigniers. Ce sont les collines littorales les plus proches de la mer Tyrrhénienne entre Bastia et Solenzara (moins d'1 km), et les chênes verts et lièges y sont prépondérants, formant des frondaisons caractéristiques.

Les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'ARTICLE 4 DE LA LOI N°76-409 du 10 juillet 1976 :

Une ZNIEFF de type 2 se développe sur les premiers versants en contact visuel avec la mer.

- D'une superficie de 1200 ha dont environ 300 ha sur la commune de Poggio-Mezzana, cette ZNIEFF des hauts maquis préforestiers des collines orientales de la Castagniccia présente un intérêt de par l'importance de la couverture boisée et la diversité des peuplements forestiers qu'elle abrite. On rencontre en effet sur ce secteur des bois mixtes à Châtaignier, Aulne cordé et Charme houblon.

Certains secteurs de cette ZNIEFF ne présentent cependant pas les mêmes caractéristiques, notamment sur la partie Est de Lenza. En effet, la formation végétale qui recouvre ce secteur s'apparente à du maquis haut (Cf. photo ci-après). Le maquis haut correspond au stade de la végétation le plus proche de la suberaie. Cette formation luxuriante est dominée par des bruyères arborescentes et des arbousiers. Elle se différencie de la forêt par une densité d'individus adultes moins importante. Il s'agit d'une formation que l'on retrouve abondamment sur l'ensemble du territoire corse. Elle ne constitue donc pas un élément remarquable du paysage.

Aucun critère isolé ou cumulatif ne permet donc de retenir ce site comme un espace naturel remarquable au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme.

En outre, elle s'insère dans un environnement urbain puisqu'elle est d'une part, partiellement urbanisée et équipée, et que d'autre part, elle borde des habitations et des terrains qui ont fait l'objet de travaux de terrassement.



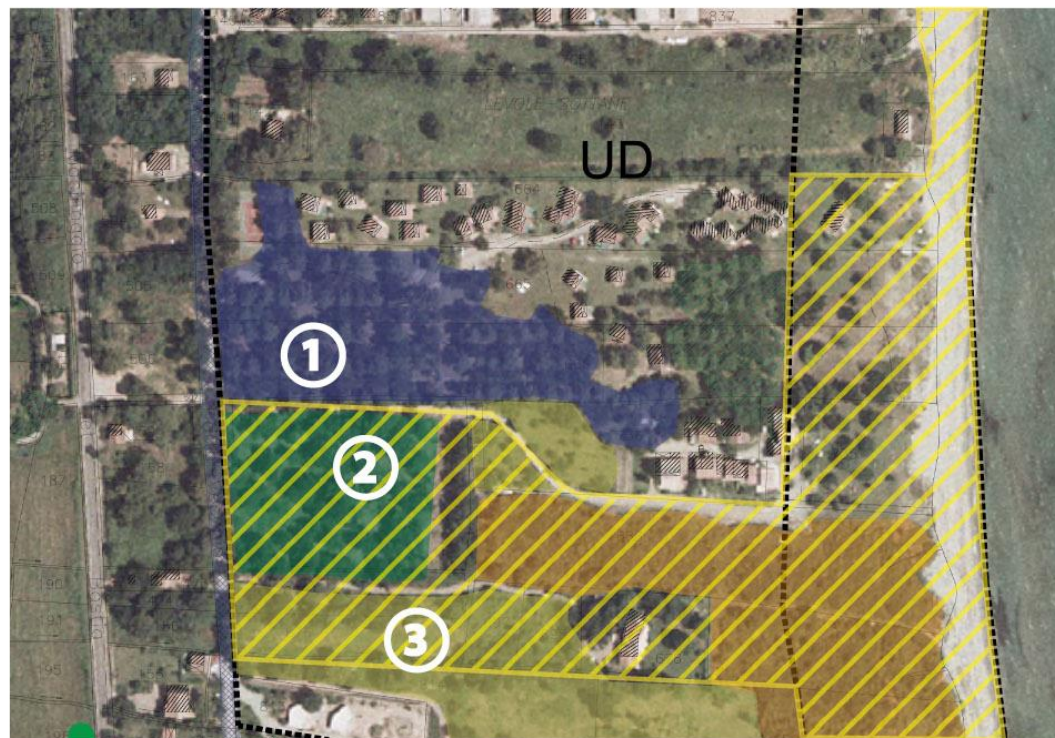
Maquis haut (secteur de Lenza) – photo n°4

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA CORSE (SAC)

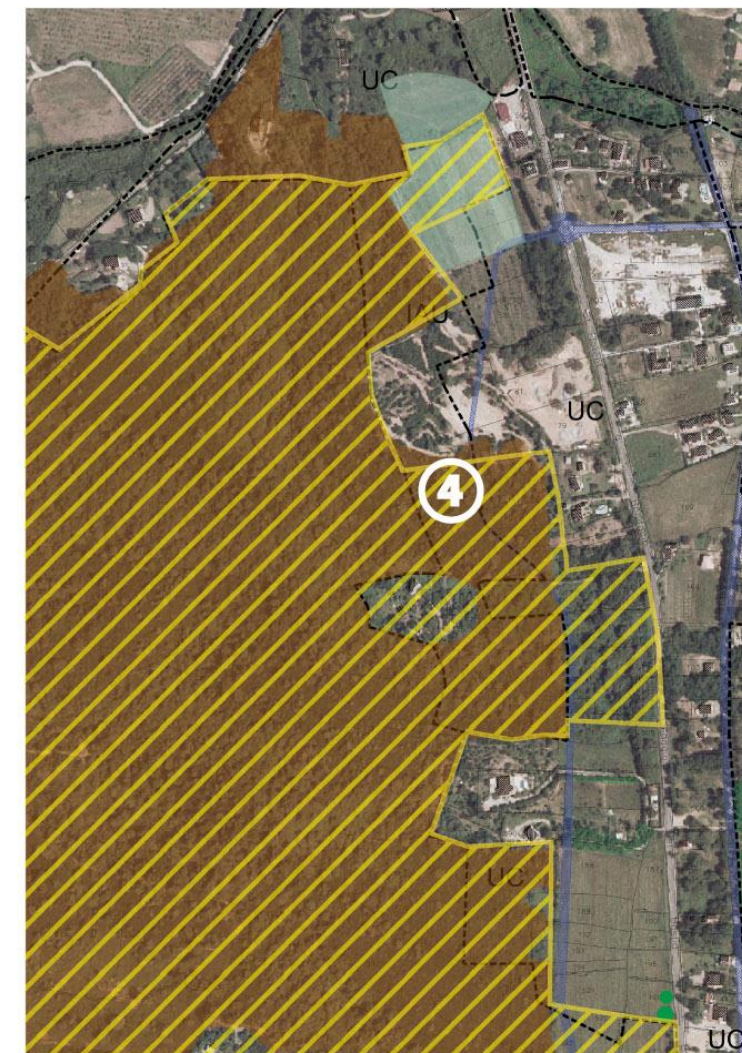
Le Schéma d'Aménagement de la Corse définit deux types d'espaces sur le territoire de la commune de Poggio-Mezzana :










- **le littoral** est classé à la fois en un « espace à dominante de développement agricole » et en espace à dominante de structuration urbaine ». Il s'agit de protéger les terres agricoles cultivées et de pérenniser les activités liées à l'élevage afin de maintenir le caractère rural du paysage communal.
- **l'arrière-pays** est concerné par un tourisme adapté aux espaces ruraux intérieurs. Il s'agit d'un tourisme qui doit contribuer à la sauvegarde et à la réhabilitation du patrimoine architectural local, sur la valorisation des productions agricoles et artisanales du terroir et offrant des formes d'activités et d'animation propres (tourisme vert, randonnées pédestres et équestres).

Secteur de Levole



Secteur de Lenza



- | | |
|--|---|
|  Pinède |  Espaces Naturels Remarquables de l'Atlas |
|  Yeuseraie |  Zonage PLU |
|  Zone arborée |  Localisation des photos |
|  Maquis bas | |
|  Maquis haut | |
|  Friche | |

A L'ECHELLE DU SITE DE PROJET

LOCALISATION ET DIAGNOSTIC DU SITE

LOCALISATION

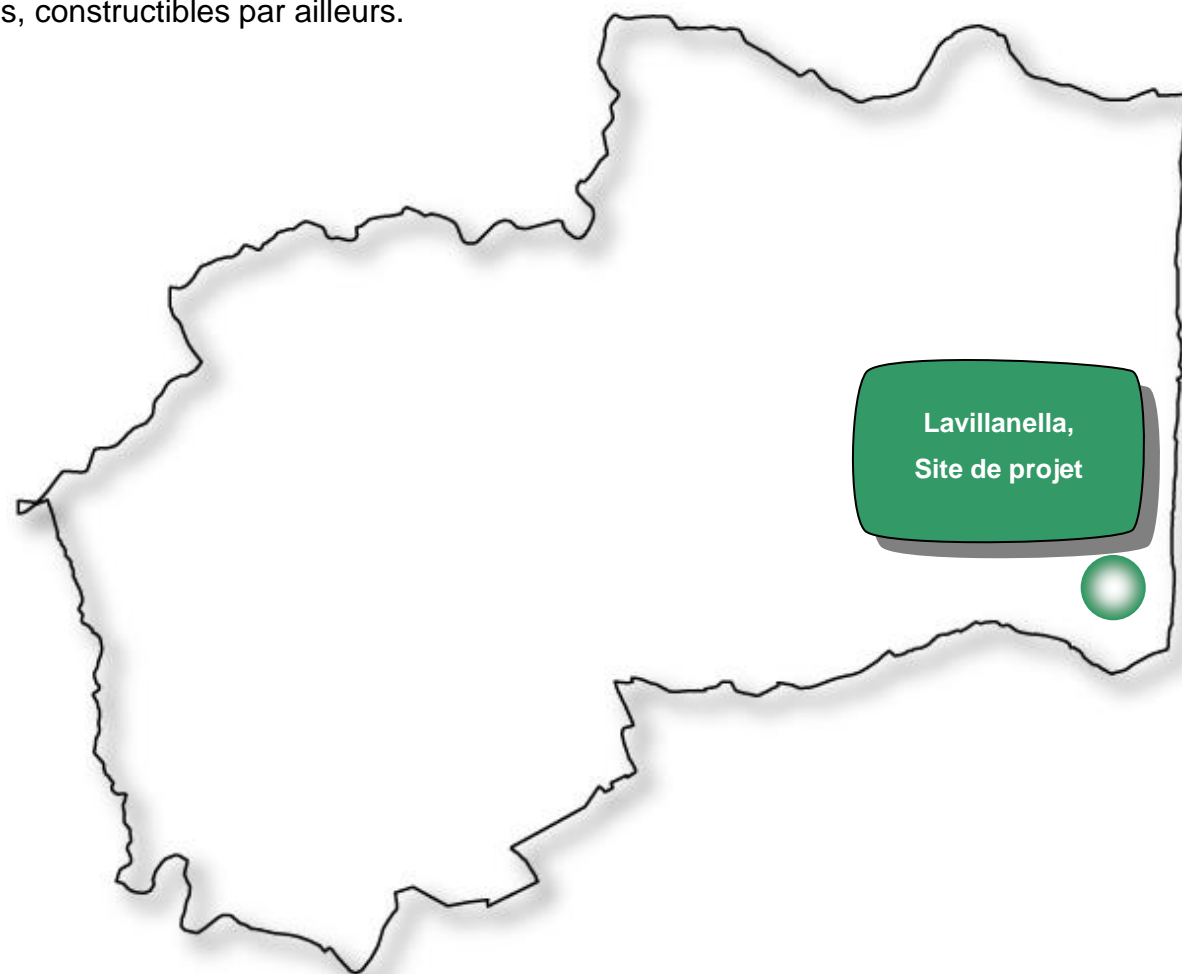
Le site du projet est situé sur le territoire de la commune de Poggio-Mezzana, dans la plaine littorale, au sud du rivage. Il prend place au lieu-dit l'Avellanella, sur un tènement foncier de plus de 58 000 m².

A terme cet ensemble foncier fera l'objet de divisions permettant de séparer les différentes composantes du projet.

Le périmètre est bordé à l'Ouest par la Route Nationale 198, au Nord par la résidence touristique Alba Serena et au Sud par la résidence Acqua Linda. Les parcelles entourant la zone de projet sont considérées comme formant une zone urbanisée. Seules les parcelles du projet n'en font pas partie.

Le site est également traversé par la route dite de l'ancienne voie de chemin de fer.

Les parcelles concernées par le projet sont parmi les dernières parcelles urbanisables du littoral. La conception d'un projet intégrant du logement en accession, un potentiel de logements sociaux, accompagnés par la mise en place d'espaces à dominante naturelle et de modalités de gestion adaptées pour la conservation du rivage, justifie l'utilisation de ces terrains, constructibles par ailleurs.



CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN ENVIRONNANT

Le tissu environnant est essentiellement consacré à la satisfaction de la demande en matière de tourisme, les résidences étant positionnées le long du littoral, dans la Plaine Orientale, tandis que le village se situe dans le piémont.

Les parcelles concernées par le projet sont encadrées au Nord par la résidence de tourisme d'Alba Serena, au Sud par celle d'Acqua Linda et à l'Ouest par des constructions individuelles ou sous la forme de lotissements.

Les constructions présentes sur les parcelles alentour prennent la forme de villas dont l'architecture de facture contemporaine ne présente pas d'intérêt notable.



PRESENTATION DU MILIEU PHYSIQUE

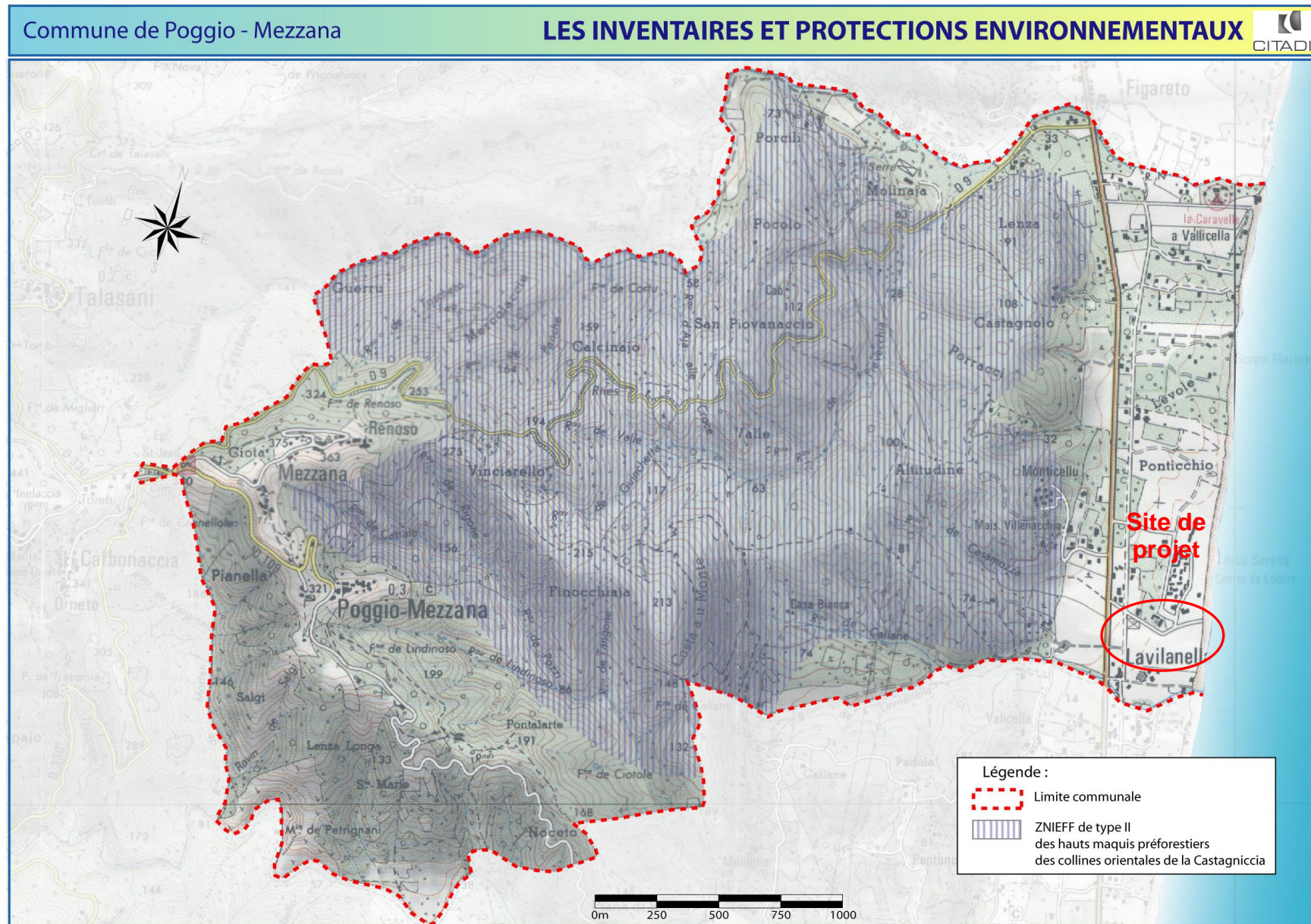
Le site présente une légère pente d'orientation Ouest-Est en direction de la mer.
 On note la présence d'un cordon dunaire d'arrière plage sur environ 15 mètres.
 Le site n'est concerné par aucun cours d'eau.

PRESENTATION DU MILIEU NATUREL

Le site est localisé à distance du périmètre de ZNIEFF qui affecte la commune.
 Le site est actuellement occupé par une végétation basse de type pelouse littorale au sein de laquelle sont tracés des sentiers permettant l'accès à la plage.
 La limite Est du site est constitué de la plage et de son cordon dunaire.
 Le site ne fait actuellement l'objet d'aucun usage remarquable : pas d'exploitation agricole, de pâturage, pas de boisement exploité, ...

PRESENTATION DES ENJEUX PAYSAGERS

Compte tenu des caractéristiques des terrains adjacents et de l'absence de végétation sur le site, on peut considérer qu'il n'existe pas d'enjeu paysager notable. Le site est actuellement visible depuis la route et depuis les hauteurs. Cependant, le projet intégrant des plantations et la constitution d'un talus sur les limites du site, les impacts visuels des constructions devraient être limités. De plus, la réalisation de plantations de boisement en continuité avec la pinède installée sur le domaine de la résidence d'Acqua Linda apparaît bénéfique au regard de la protection de la plage et du cordon dunaire.



PRESCRIPTIONS

LOI LITTORAL

Le site de projet est inclus dans les espaces dits « espaces proches du rivage ».

Dans la bande des 100 m à compter de la ligne des plus hautes eaux, aucune construction n'est autorisée.

Dans les espaces proches du rivage, les constructions et aménagements sont autorisés à condition de respecter certains principes comme l'homogénéité des formes urbaines avec les formes constatées sur les parcelles environnantes.

La forme retenue pour le projet s'apparente à celle présente à Acqua Linda, avec une répartition des constructions orientées vers le Sud Est, avec des hauteurs de R+1 maximum.



Résidence Acqua Linda : modèle de gabarit et d'implantation pour le projet de l'Avillanella



Exemple de la résidence Alba Serena, situé au Nord du site de projet

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA CORSE (S.A.C.)

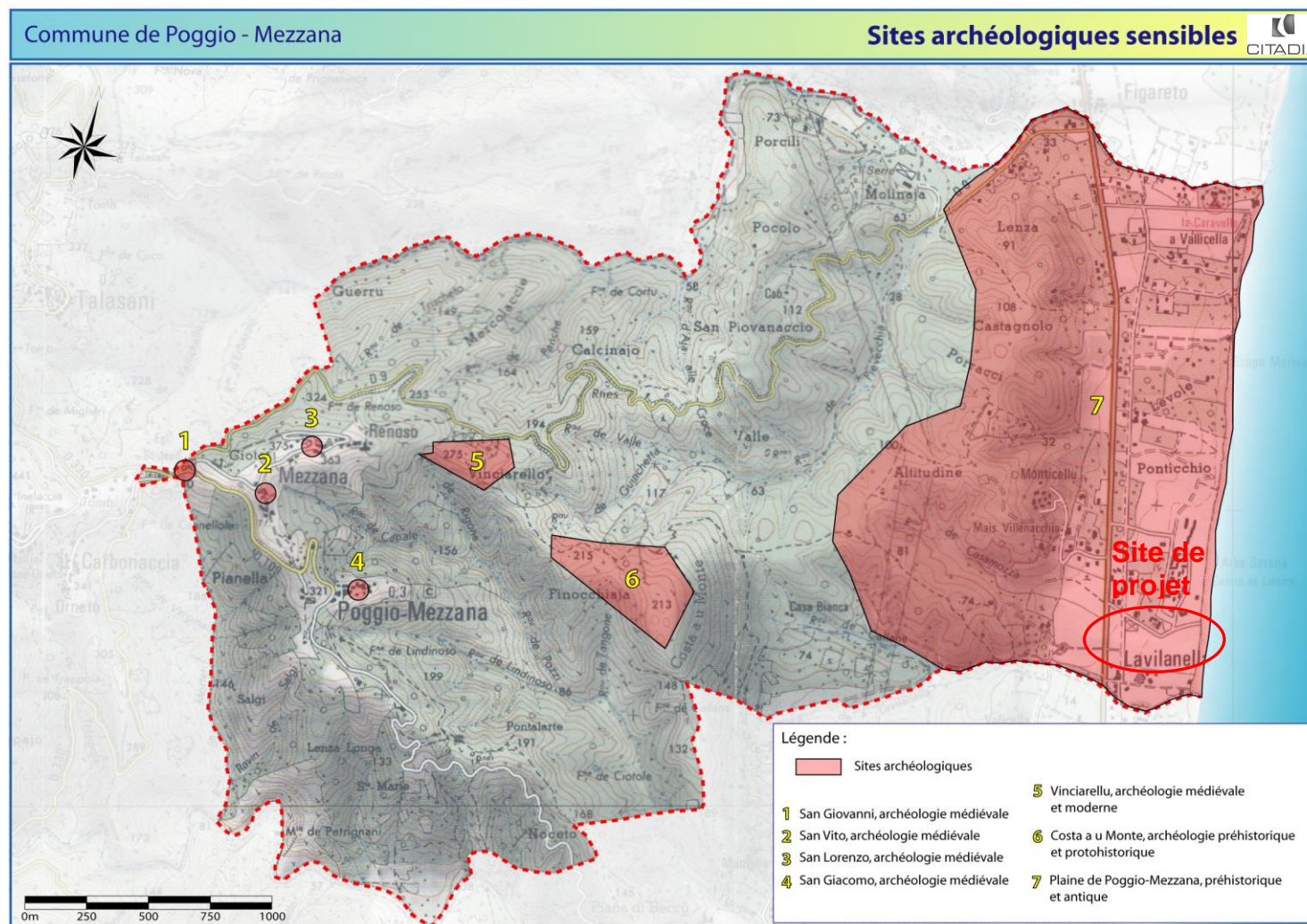
Le S.A.C. est un document exclusif du territoire corse. Il a la valeur d'un Schéma de Cohérence Territoriale et d'une Directive Territoriale d'Aménagement.

Ce document définit également les modalités d'applications de la Loi Littoral.

Cependant, il ne prévoit aucune disposition particulière sur le site de projet.

LA PROTECTION DES ZONES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES

Différentes parcelles du territoire communal sont concernées par des périmètres de zones archéologiques sensibles. Le site de projet est concerné par le périmètre n°7 qui couvre toute la plaine de Poggio-Mezzana et qui laisse supposer la présence possible de vestiges préhistoriques et antiques.



LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES

La commune de Poggio-Mezzana est soumise à trois types de risques :

- inondation
- incendies
- transports de matières dangereuses.

Seul le risque d'inondation fait l'objet d'un plan de prévention des risques. Ce document réglementaire permet la prise en compte du risque dans l'aménagement. Le site n'est pas concerné par les différents niveaux de risque définis.

La Haute-Corse fait l'objet d'un Périmètre d'Intérêt Général dans le cadre de la prévention contre les incendies. Cependant, le site de projet n'est pas concerné par ce périmètre.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

La prise en compte minutieuse de l'ensemble des documents réglementaires et des contraintes environnementales a permis la mise en place d'un zonage et d'un règlement adapté à la situation des terrains.

Zonage et règlement

Le site de projet est actuellement majoritairement classé en zone AU ce qui le rend constructible, avec l'extrémité Nord-Ouest du site classée en zone UC. Seule la bande la plus à l'Est est classée au PLU en zone Nm.

La zone AU de l'Avillanella est la seule zone d'urbanisation future de la commune. Elle doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble encadrée par la réalisation d'une modification ou d'une révision simplifiée du PLU, objet du présent dossier. La zone n'est pas réglementée sur la plupart des articles du fait de la nécessaire procédure de révision simplifiée.

La zone UC concerne les 6 000 m² de la parcelle D320 située à l'angle Nord Ouest du site de projet. Cette zone correspond à un secteur d'habitat individuel de densité moyenne s'étirant en différents secteurs le long de la RN 198.

La bande littorale est classée en zone Nm, correspondant à une zone naturelle, inconstructible, comprenant les espaces littoraux inclus dans la bande des 100 m tels que définis au titre de la Loi Littoral.

Réseaux et assainissement

La zone AU n'étant pas immédiatement constructible, les articles concernant les réseaux et l'assainissement n'ont pas été renseignés.

Servitudes d'Utilité Publique

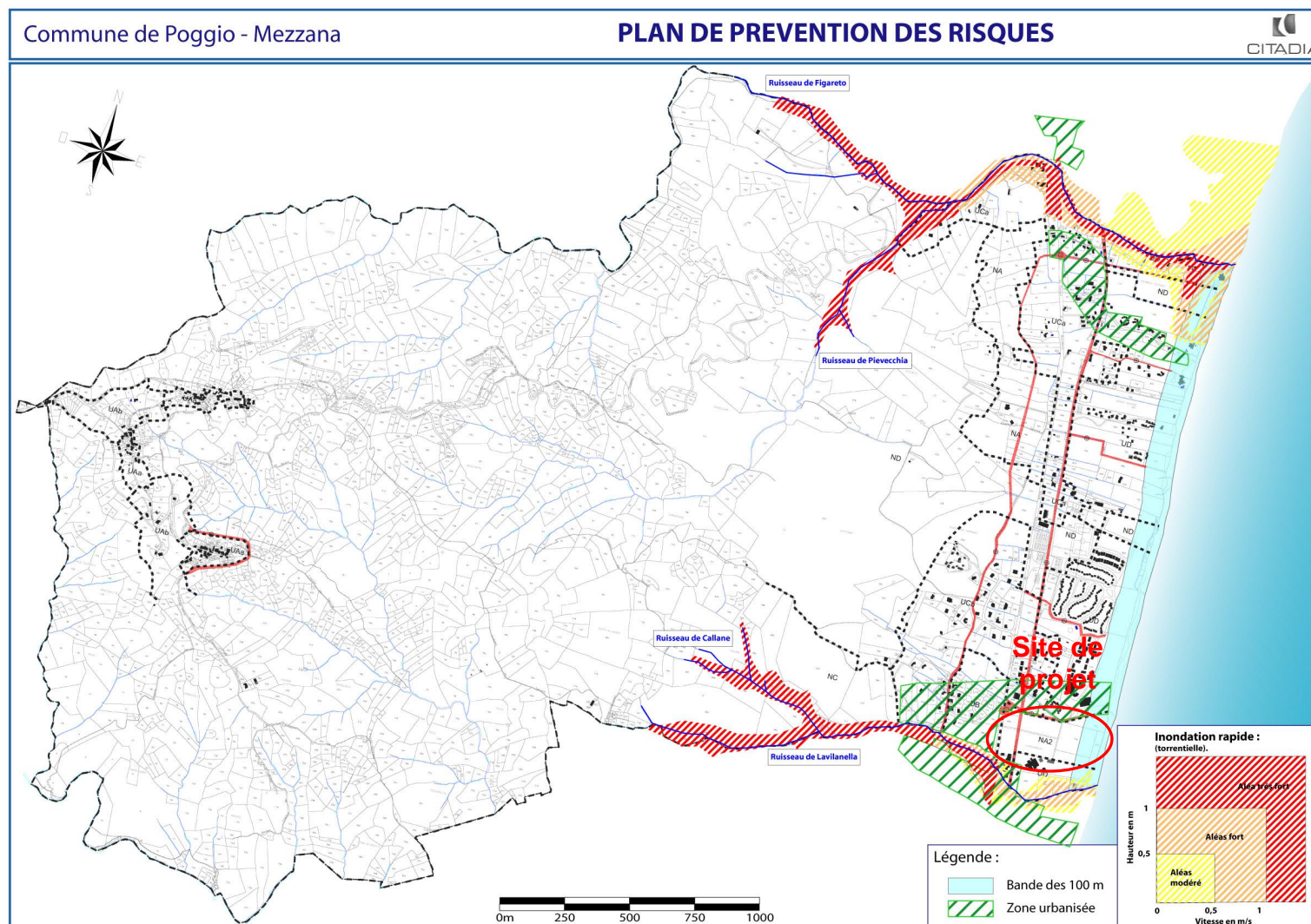
La seule contrainte notable concerne donc la présence d'une zone archéologique sensible impliquant la consultation des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles lors du dépôt de permis de construire, service qui pourra prescrire des sondages ou des fouilles préventives.

SECURITE ROUTIERE

Le site est bordé par la RN 198 mais le projet ne prévoit aucun accès sur cet axe, conformément à la réglementation.

L'existence d'un axe parallèle, la route dite de l'ancienne voie ferrée, accessible par des giratoires adaptés, permet d'organiser la desserte du site de projet. Cette voie permettant la desserte de nombreuses opérations, la vitesse y est limitée à 50 km/h.

Le projet n'est donc pas de nature à aggraver les problèmes de sécurité routière qui pourraient exister par ailleurs.



PRESENTATION DU PROJET – PRINCIPES D'AMENAGEMENT SUR LE SITE
D'ETUDE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

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

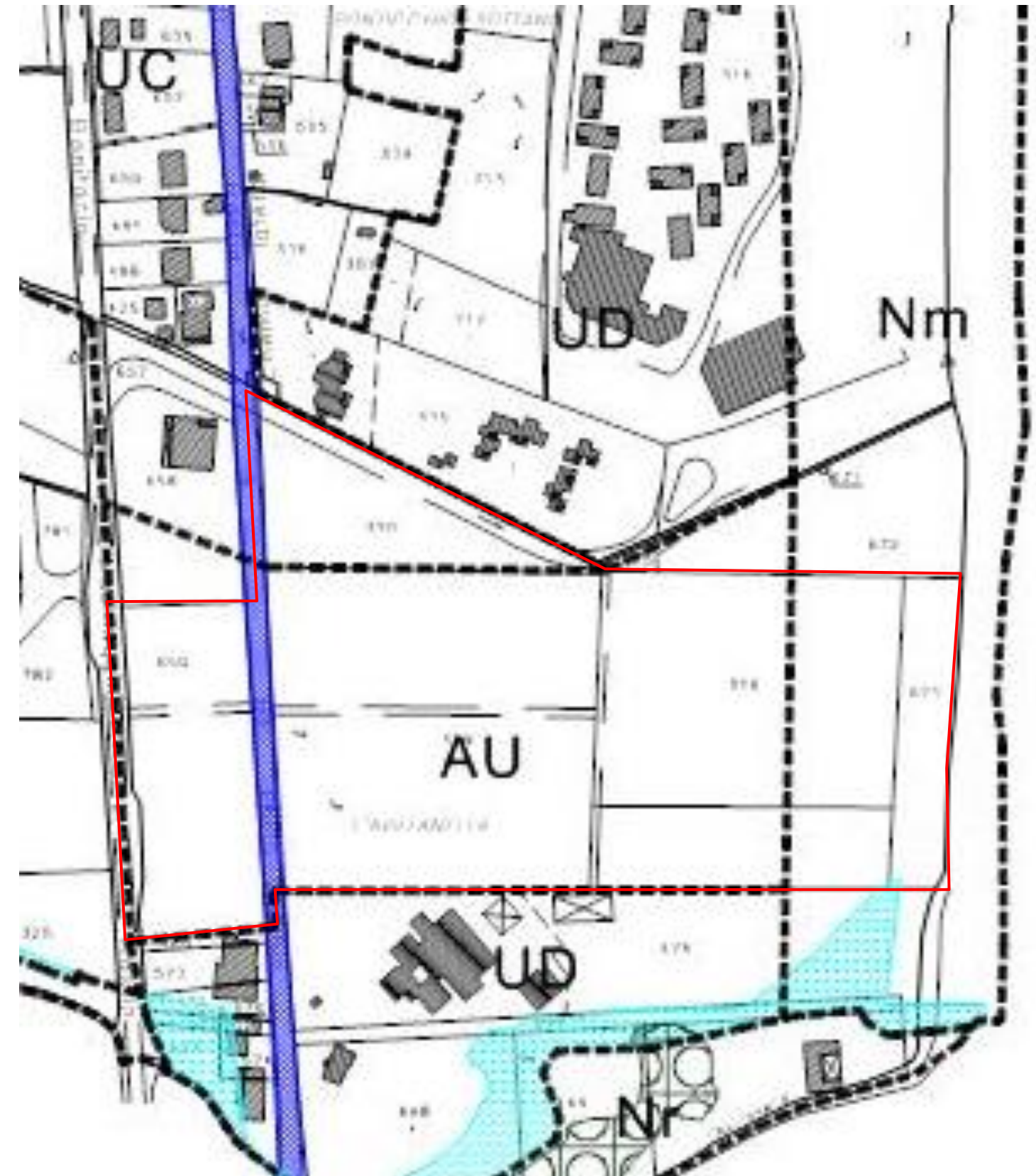
Il s'inscrit sur cinq parcelles cadastrées D316, D319, D320, D659 et D673 ainsi que sur la parcelle D322 correspondant à un axe routier (route dite de l'ancien chemin de fer de Bastia à Porto-Vecchio).

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 1978 et coupé selon un axe Nord-Sud 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 résidentielle est situé entre plusieurs opérations d'aménagement comparables, le site du projet ayant été destiné à l'urbanisation future depuis plusieurs années déjà.

Le projet présente un parti d'aménagement librement inspiré de la forme urbaine constatée sur l'opération d'Acqua Linda, au sud du site, ce qui le place en compatibilité avec l'esprit de la Loi Littoral qui précise que les extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches doivent respecter la forme urbaine des opérations environnantes.



2. PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement repose sur une harmonie avec les constructions de la résidence Acqua Linda (au Sud du site de projet) pour ce qui concerne la disposition et l'organisation des constructions.

Il repose également sur une importante végétalisation qui devra concerner la totalité des espaces extérieurs (à l'exception des voies de circulation et des zones de stationnement).

Les espaces de regroupement du stationnement seront paysagés et largement plantés d'arbres de haute tige.

La répartition des constructions permet de distinguer deux entités : la copropriété et la résidence de tourisme.

L'ensemble des constructions respecte les différents reculs imposés : plus de 100 m entre le rivage et les premières constructions, 10 m par rapport à l'axe de la route de l'ancienne voie ferrée, retrait de près de 50 m et création d'un talus le long de la RN 198. La végétalisation des limites du site permettra la création d'écrans phoniques et visuels.

Les capacités de stationnement ont été étudiées afin de satisfaire les besoins en stationnement des habitants, des résidents et de leurs visiteurs. :

- 140 places pour le parking de la résidence (dont 3 réservées aux visiteurs),
- 28 places + 4 places « visiteurs » pour celui de la copropriété (soit un total de 32 places),
- 12 places « visiteurs » et 8 places réservées aux personnes à mobilité réduite réparties sur les voies d'accès et de desserte de l'opération.

Les constructions devront s'inscrire dans les polygones d'implantation définis dans le Document d'Orientation Particulière d'Aménagement (DOPA – Notice de projet) et les espaces non bâtis feront l'objet d'une mise en valeur paysagère (engazonnement, plantation d'arbustes en massif, arbres de haute tige).

La superficie totale qui sera construite sur ces parcelles représente près de 8 500 m² de SHON.

JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE CADRE
REGLEMENTAIRE ET MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL
D'URBANISME POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT
DE L'AVILLANELLA

JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES LEGALES

RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les parcelles désignées pour recevoir le projet d'aménagement de l'Avillanella sont concernées par une seule servitude d'utilité publique qui concerne la mise en place de périmètres archéologiques sensibles : il s'agit de zones sur lesquelles des découvertes peuvent être faites à l'occasion de travaux touchant le sol et le sous sol.

Les permis de construire dans ces zones doivent être visés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, laquelle peut prescrire des sondages préalables ou des fouilles préventives.

PRISE EN COMPTE DES FACTEURS DE RISQUES NATURELS

Le site de projet n'est pas soumis aux risques recensés sur le territoire communal.

PRISE EN COMPTE DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA CORSE (VALANT DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT ET SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE)

Le Schéma d'Aménagement de la Corse définit deux types d'espaces sur le territoire de la commune de Poggio-Mezzana :

- **le littoral** est classé à la fois en un « espace à dominante de développement agricole » et en espace à dominante de structuration urbaine ». Il s'agit de protéger les terres agricoles cultivées et de pérenniser les activités liées à l'élevage afin de maintenir le caractère rural du paysage communal.

- **l'arrière-pays** est concerné par un tourisme adapté aux espaces ruraux intérieurs. Il s'agit d'un tourisme qui doit contribuer à la sauvegarde et à la réhabilitation du patrimoine architectural local, sur la valorisation des productions agricoles et artisanales du terroir et offrant des formes d'activités et d'animation propres (tourisme vert, randonnées pédestres et équestres).

Le Schéma d'Aménagement de la Corse ne mentionne pas de prescriptions particulières sur ce site. Dans le même temps, le projet est totalement compatible avec la loi Littoral :

- respect de l'inconstructibilité de la bande des 100 m,
- extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage avec respect de la forme urbaine présentée dans les opérations adjacentes,
- valorisation des espaces naturels remarquables avec cession des terrains à la commune pour les espaces dunaires de l'arrière plage et création d'un espace vert littoral d'agrément,
- création d'une voie et maintien d'un mail à la mer permettant un accès à la plage,
- limitation de la circulation des véhicules et regroupement du stationnement dans un espace qui sera paysagé et qui pourra être fonctionnalisé à plus long terme.

Le projet proposé ne met en cause aucun élément relevant d'un patrimoine naturel avéré et respecte l'ensemble des contraintes édictées par la Loi Littoral.

PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE L'URBANISME : ETUDE D'ENTRÉE DE VILLE

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 plantations 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'une 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 regroupés 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.

MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

A l'état actuel, le site est concerné par trois zonages différents :

- AU pour environ 42 000 m²
- UC pour environ 6 000 m²
- Nm pour environ 10 000 m².

Seules les zones AU et UC sont constructibles (soient environ 48 000 m²), la zone Nm désignant les espaces situés dans la bande des 100 m au sens de la Loi Littoral.

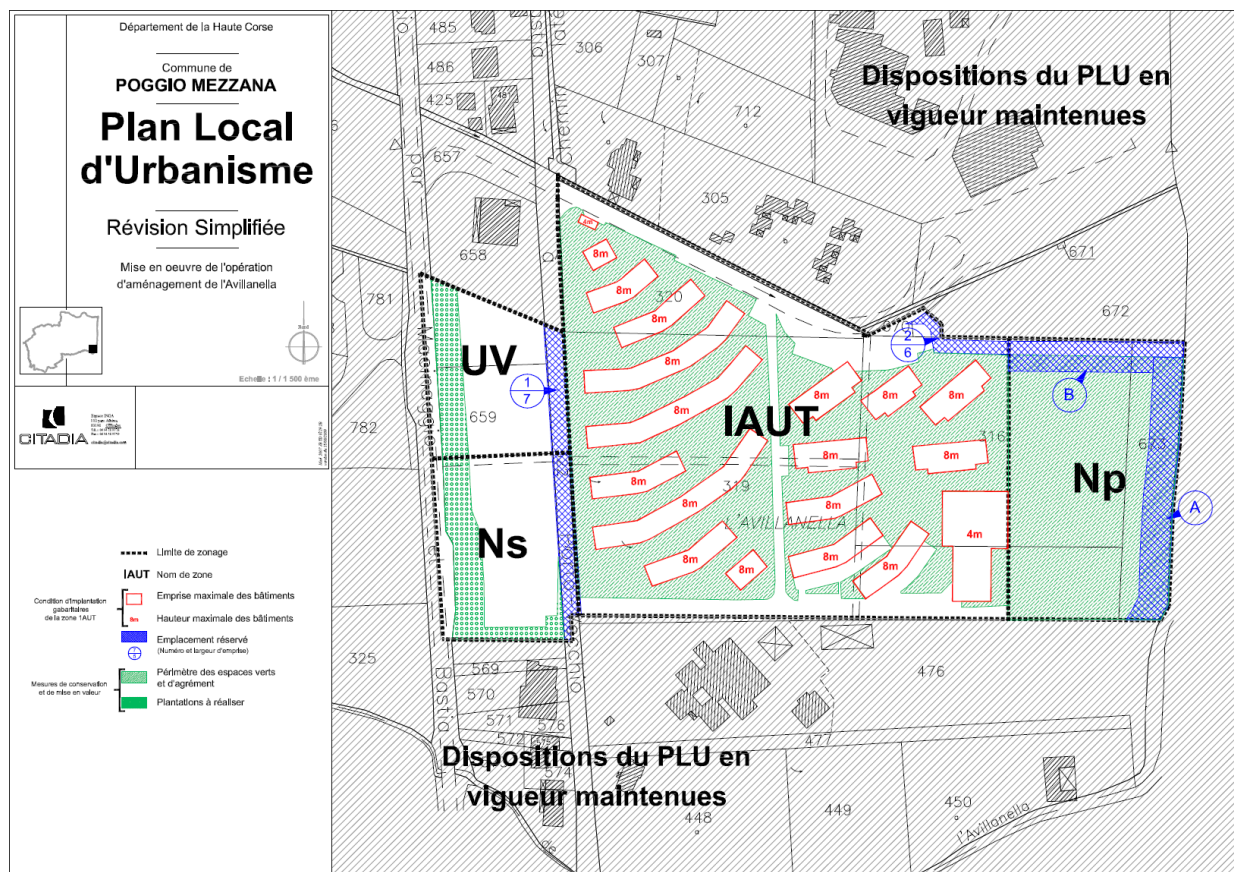
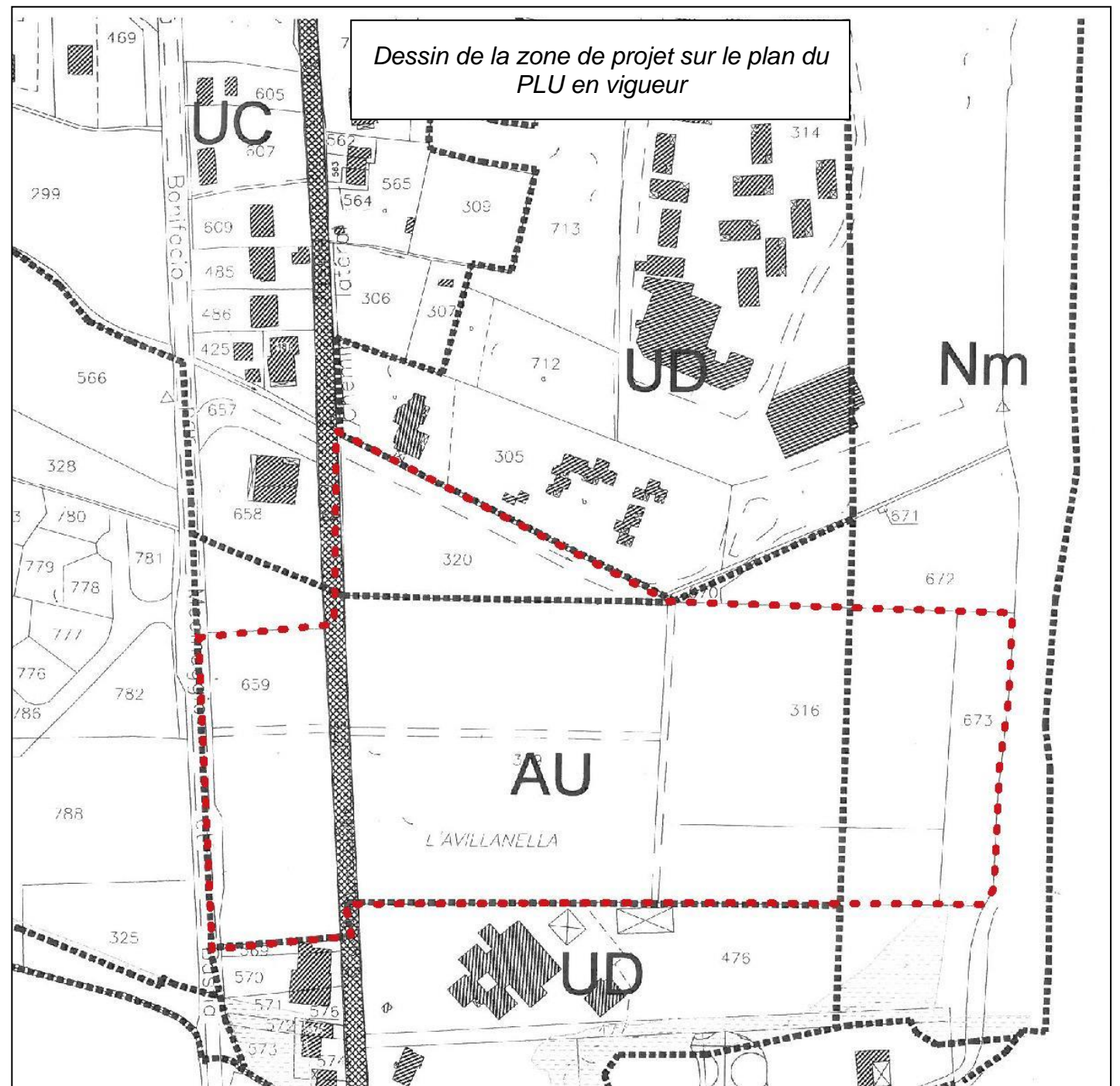
Les modifications apportées au zonage sont différents ordres.

Tout d'abord il est demandé la création d'une zone Np, correspondant à la bande littorale des 100 m telle que définie dans la Loi Littoral et dans laquelle est prescrite la réalisation d'un espace parc littoral aménagé permettant la fréquentation du public dans de bonnes conditions : plantations, aires de jeux, mobilier adapté, dessin de cheminements piétons, ...

D'autre part, une seconde zone N est créée, intitulée Ns, correspondant à la création d'un espace de stationnement à caractère paysager fort.

Pour les espaces ayant vocation à recevoir l'urbanisation, il est créé une zone IAUT correspondant à l'opération d'aménagement, résidence de tourisme et copropriété.

Enfin, une zone UV est créée. Elle concerne la mise en place d'un secteur résidentiel de mixité urbaine. A terme, les parcelles concernées devront recevoir un programme de logement intégrant une part de logement social.



Le projet de zonage intègre également la création d'emplacements réservés. Au nombre de quatre, deux d'entre concernent l'aménagement de voies existantes : la route de l'ancien chemin de fer et la route d'accès à la mer. Les deux autres permettent l'acquisition par la commune de terrains en bordure de l'opération l'un concernant l'espace dunaire de l'arrière plage, l'autre concernant le maintien d'un mail à la mer permettant l'accès à la plage par le public.

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

La révision du PLU permet à Poggio – Mezzana d'ajuster son règlement dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone dédiée à cet usage.

Situé dans un contexte littoral particulièrement prégnant, bien que sans contrainte environnementale particulière, le règlement d'urbanisme permet de préciser les conditions d'usage et les interventions à mener dans les différentes zones.

CONTROLLER LES USAGES DU SOL

Le sous-secteur Np, en dehors de l'emplacement réservé B dont la surface sera cédée à la commune chargée de mettre en œuvre les modalités de gestion adaptées sur le cordon dunaire, sera consacré à un espace parc accessible au public, aménagé et entretenu. Il fera l'objet de plantations et d'aménagements destinés à canaliser la fréquentation du site.

De même, si la zone IAUT est réservée au programme d'aménagement, il est également prévu de développer l'habitat résidentiel et la mixité sociale par l'urbanisation du secteur UV. Enfin, dans un objectif de qualité des espaces et de développement durable, le programme prévoit que les véhicules ne circuleront pas à l'intérieur de la résidence de tourisme et de la copropriété. Des espaces de stationnement sont donc prévus tout en imposant la réalisation d'importants aménagements paysagers tant pour les parkings que pour les espaces laissés libres entre les constructions.

DEFINIR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La mise en place d'un plan gabarit mentionnant les enveloppes constructibles sur le site de projet permet de limiter les densités des constructions. Le dessin des polygones d'implantation des constructions a suivi les règles de retrait relatives aux différentes voies de circulation, et notamment la RN 198 qui peut présenter des nuisances (nuisance a priori réduites par les plantations et la création d'un talus).

ENCADRER LA FORME ARCHITECTURALE

La hauteur des constructions est limitée à 4 ou 8 mètres, selon les bâtiments. Cette hauteur volontairement limitée permet de conserver une harmonie avec les constructions constituant le tissu urbain local, et plus particulièrement avec la résidence Acqua Linda située au Sud du site.

Les façades doivent être soignées.

ASSURER DE BONNES CONDITIONS D'ACCES ET DE STATIONNEMENT

Les accès au site sont aménagés à partir de la route de l'ancien chemin de fer, voie de desserte parallèle à la RN 198.

Des stationnements sont prévus pour les véhicules des usagers de la résidence de tourisme ainsi que pour les résidents de la copropriété. Des places supplémentaires sont réservées aux visiteurs et aux personnes à mobilité réduite.

Les voiries auront un gabarit de 5 mètres minimum afin de permettre la circulation et le croisement des véhicules.

IMPOSER LE RACCORDEMENT AUX RESEAUX

L'ensemble des locaux sera desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

La station d'épuration dont dépend la commune de Poggio-Mezzana est une station mettant en œuvre le procédé de lagunage. Elle concerne les communes de Poggio-Mezzana, de Santa-Lucia-di-Moriani, de Santa-Maria-Poggio et de San Nicolao, soit 3 000 habitants permanents et environ le double durant la période estivale. Cela représente environ 60 % de la capacité de la station, ce qui est largement suffisant.

De plus, dans un courrier adressé à la commune, le SIVU gestionnaire – exploitant de l'ouvrage a confirmé la « réservation » d'une capacité d'épuration correspondant à la capacité d'accueil du projet, garantissant ainsi les conditions de recevabilité des effluents issus l'opération.

Par conséquent, le projet d'aménagement de l'Avillanella est cohérent avec l'état actuel et projeté du réseau.

Les autres réseaux techniques (électricité, téléphonie,...) desserviront également le terrain. L'ensemble de ces réseaux est disponible en limite du terrain, le long de la RN 198.