

Commune de SANTA MARIA DI LOTA

Département de Haute-Corse

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



**VERSION DEBATTUE AU CONSEIL MUNICIPAL
DU 4 MARS 2010**

SOMMAIRE

LE P.A.D.D., PORTEE ET CONTENU	3
LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE	4
LES ORIENTATIONS GENERALES	
PREMIERE ORIENTATION :Environnement et Risques	10
SECONDE ORIENTATION :Patrimoine et Paysage	12
TROISIEME ORIENTATION : Habitat.....	14
QUATRIEME ORIENTATION : Développement économique.....	16
CINQUIEME ORIENTATION : Mobilités et transport.....	18

I. LE P.A.D.D., PORTEE ET CONTENU

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il 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, permettant sa mise en œuvre.

Ainsi, le P.A.D.D. présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui fixent l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme

L'article R123-3 du Code de l'Urbanisme précise : "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 générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal constituent la partie obligatoire du P.A.D.D. Elles 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 le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part,
- et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels 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

❑ l'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant

- la maîtrise des besoins en déplacements 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.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

II. LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

Le diagnostic territorial préalable a fait émerger trois grandes problématiques du développement communal de Santa Maria di Lota :

	ATOUTS /POTENTIALITES	CONTRAINTES	ENJEUX / PROBLEMATIQUES
ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE	<p>La quasi-totalité du territoire communal est occupée par un massif montagneux composé d'espaces naturels reconnus (ZNIEFF)</p> <p>Quelques coupures vertes perpendiculaires au littoral subsistent.</p> <p>Une géomorphologie variée expliquant la diversité des paysages.</p> <p>Une architecture locale typique</p>	<p>Des risques qui conditionnent l'aménagement du territoire.</p> <p>Un risque de feux de forêt fortement présent.</p> <p>Un réseau hydrographique dense et des ruisseaux présentant un régime torrentiel impliquant un risque d'inondation fort.</p> <p>Des difficultés d'accès notamment pour la partie montagneuse.</p>	<p>Valoriser le patrimoine environnemental et protéger les paysages et leur caractère rural notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> définissant des coupures vertes afin de favoriser des cônes de vue (en particulier depuis la route de la corniche), définissant et aménageant des sentiers de randonnée (des parcours « patrimoine environnemental et archéologique ») à but touristique, préservant ces grands espaces naturels situés aux portes de Bastia en particulier des zones urbaines existantes, valorisant cette identité Cap Corsine et en préservant le patrimoine architectural hérité (Maisons des Américains).
CONTEXTE URBAIN	<p>Une réelle volonté de définir Miomo comme centralité communale.</p> <p>Des potentialités urbaines au niveau du hameau de Partine.</p> <p>La présence en nombre de dents creuses.</p> <p>Des formes urbaines variées à Miomo (individuel, maisons groupées, collectif)</p>	<p>Une faiblesse dans l'organisation de la centralité.</p> <p>Des équipements et services peu importants.</p> <p>Un réseau viaire peu développé et aménagé.</p> <p>Une urbanisation individuelle sous forme de mitage.</p> <p>La RD 80, axe majeur, coupure entre le littoral et la centralité de Miomo.</p>	<p>Redéfinir clairement la ou les centralité(s) ainsi que les futures extensions urbaines en :</p> <ul style="list-style-type: none"> définissant une enveloppe précise à l'urbanisation des hameaux, densifiant la centralité de Miomo par la diversité des formes urbaines (réhabilitation de certains bâtiments, priorité au renouvellement urbain...) <p>réfléchissant à l'interface centralité de Miomo - littoral et donc en repensant les accès à la mer.</p>
CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE / HABITAT	<p>Une majorité de résidences principales.</p> <p>Un renouvellement des populations grâce à un solde migratoire positif.</p> <p>Une commune attractive sans pour autant connaître une explosion démographique.</p> <p>La résistance de certains hameaux montagnards.</p> <p>Une part de logements collectifs non négligeable</p>	<p>Une population vieillissante.</p> <p>Un parc immobilier « monotypé » : T4.</p>	<p>Adapter l'offre de logements aux besoins des populations.</p> <p>Conforter le tissu économique et adapter l'offre d'équipements aux populations.</p> <p>Continuer à valoriser les hameaux montagnards.</p>

III. LES ORIENTATIONS GENERALES

La commune de Santa Maria di Lota, en élaborant son P.L.U. s'engage à pallier ses handicaps et préserver ses atouts. Forte de son cadre de vie de qualité et de sa proximité à l'agglomération Bastiaise, elle se fixe 4 grands objectifs de protection de son territoire et de renforcement de son attractivité.

Les orientations générales du P.A.D.D. reposent sur 4 enjeux essentiels émergeant du diagnostic :

La fragilité du patrimoine naturel, paysager et architectural de qualité, symbole de l'identité communale



**Orientation 1 :
Préserver l'environnement et le cadre paysager du Cap**

**La faible lisibilité de la structure urbaine (centralité de Miomo et hameaux)
La fragilisation du cadre urbain de grande qualité par l'urbanisation récente**



**Orientation 2 :
Adopter des modèles différenciés de réalisation de l'urbanisme adaptés aux réalités géographiques**

La difficulté pour les habitants à se loger et à rester sur la commune étant donnée la pression foncière accrue De nouveaux besoins à satisfaire



**Orientation 3 :
Diversifier l'offre en habitat pour répondre aux nouveaux besoins**

Une commune péri-urbaine à dominante résidentielle, pour laquelle le dynamisme économique est relativement restreint



**Orientation 4 :
Consolider les fonctions économiques et le poids de centralité du bourg de Miomo**

Un enclavement relatif qui pénalise le développement de Miomo, des conditions médiocres d'accessibilité des hameaux devant être améliorée dans le cadre du PPR Incendie Feux de Forêt



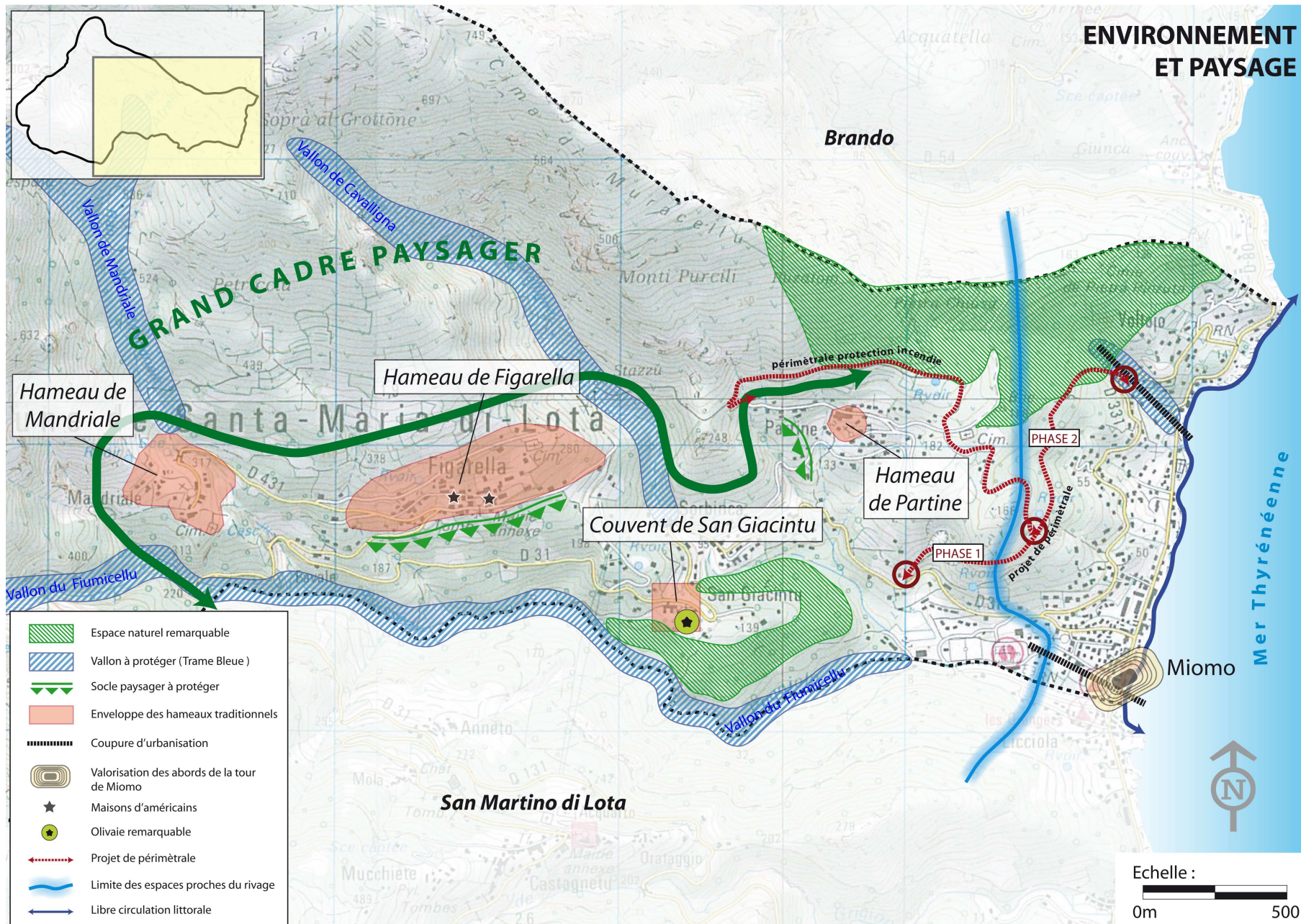
**Orientation 5 :
Refuser l'enclavement et améliorer l'accessibilité sur tout point du territoire**

PREMIERE ORIENTATION

Protéger le cadre environnemental et paysager de la commune

Objectif retenu	Actions inscrites au <i>Projet d'Aménagement et de Développement Durable</i>
1) Une protection accrue des grands espaces naturels du Cap Corse	<p>Le territoire communal recèle des espaces naturels reconnus (secteur de crêtes à la végétation basse, chênaie verte du Cap Corse), habitat de plusieurs espèces animales et végétales d'intérêt majeur au titre de la biodiversité.</p> <p>C'est à ce titre que le P.L.U. identifie plus finement ces espaces et proposent un classement de ces lieux au titre des Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral et de la loi Montagne, sites protégés de l'urbanisation et des artificialisations. Son ainsi inventoriés</p> <ul style="list-style-type: none">- le grand cadre paysager du Cap Corse impliquant le massif des Monti Purecelli, le Petricciu et les Hauts de Mandriale- les versants autour du San Giacinto- les pentes hautes et la crête de Pietra Pinzunta surplombant l'agglomération de Miomo <p>Ont été ajoutés les quatre grands vallons de montagne qui seront préservés dans leur aspect actuel. Le vallon de Voitojo est également repéré au titre de corridor écologique entre le massif et le littoral.</p> <p>Le maintien d'accès libres au rivage, et la libre circulation piétonne sur le littoral dans l'emprise de la servitude sont également des points clés du projet d'urbanisme.</p> <p>Le P.L.U. contribuera au maintien des activités de valorisation dans le respect des principes de gestion des sites et des paysages naturels. Ces espaces ne feront pas l'objet d'une urbanisation nouvelle (ouvrages et constructions lourdes), mais pourront accueillir des aménagements légers liés à des projets de valorisation touristique ou agro-pastorale et des ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, dans le cadre des orientations définies par la loi et les principes de gestion des ZNIEFF.</p>

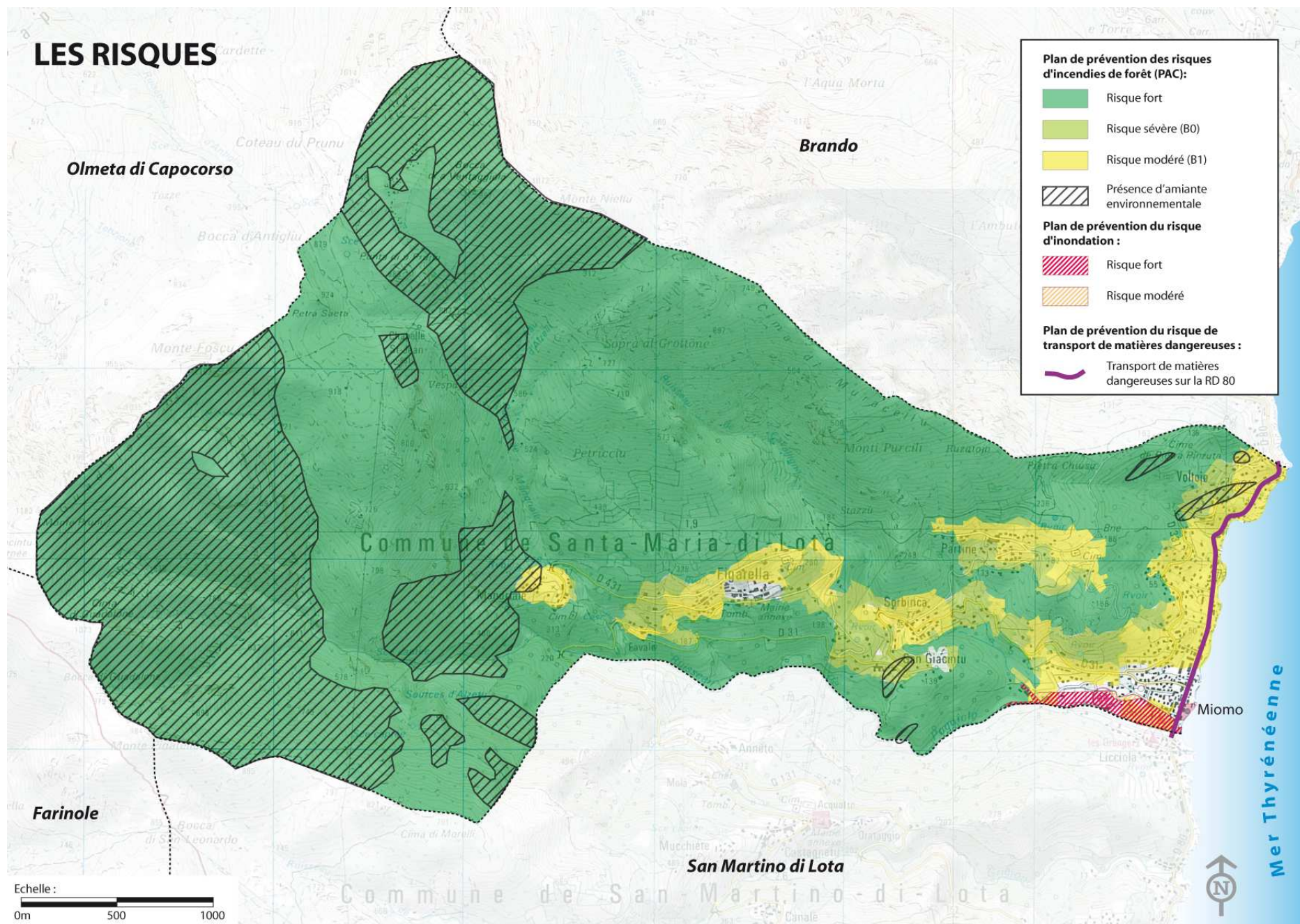
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



- Espace naturel remarquable
- Vallon à protéger (Trame Bleue)
- Socle paysager à protéger
- Enveloppe des hameaux traditionnels
- Coupure d'urbanisation
- Valorisation des abords de la tour de Miommo
- Maisons d'américains
- Olivaie remarquable
- Projet de péri-métrale
- Limite des espaces proches du rivage
- Libre circulation littorale

<p>2) Protéger les personnes et les biens face aux risques naturels</p>	<p>La prise en compte des risques naturels – inondation et incendie - connus est nécessaire pour définir les zones constructibles et les conditions d'une urbanisation dans les sites concernés par un aléa sévère à modéré.</p> <p>Le document d'urbanisme prend en considération le risque incendie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en créant une nouvelle piste de défense incendie dans la corniche du Cap, entre la D31 et la D331 permettant de sécuriser l'agglomération existante, mais aussi de desservir les terrains en contrebas de la future voie, inscrit depuis le POS initial en zone d'extension urbaine. Cette périmétrale de sécurité constitue un équipement majeur pour la Commune en ce qu'il met à la fois en sécurité de nombreux biens matériels et permet l'ouverture d'une nouvel axe d'urbanisme en deuxième plan de la corniche, - en s'attachant à conserver des zones tampons entre les sites habités et les grands massifs et à renforcer les dispositifs de défense (citernes, réservoirs, DFCI) dans les zones d'aléas sévère à modéré. Dans ces espaces de recul, indispensables et préalables à toute urbanisation, le PLU privilégie une occupation effective du lieu, pour en assurer une gestion pérenne, notamment au moyendes aménagements privés de plein air et de loisirs (jardins, parcs, espaces sportifs) <p>L'existence du risque inondations lié aux crues torrentielles impose tout d'abord de définir les conditions d'occupation du sol qui garantiront à la fois le bon écoulement des eaux mais aussi le ralentissement du ruissellement pluvial urbain (en limitant l'imperméabilisation des sols par exemple) dans les espaces collinaires et les pentes les plus importantes. Le traitement des impacts hydrauliques des aménagements nouveaux est désormais exigé pour chaque opération.</p>
<p>3) Reconnaître et conserver le patrimoine paysager et architectural</p>	<p>Santa Maria di Lota appartient aux communes du Cap Corse aux caractéristiques paysagères et patrimoniales fortes rassemblées autour des hameaux de montagne qui forment les noyaux historiques du lieu.</p> <p>La protection de ces valeurs identitaires est un enjeu fort du P.L.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les socles paysagers directs des hameaux de Figarella et de Partine soustraits à la constructibilité - la valorisation du noyau ancien et des abords de la tour génoise ainsi que la poursuite de sa mise en perspective - le grand espace paysager de San Giacintu comprenant l'olivaie et le couvent - les centres anciens des hameaux de montagne (Figarella, Partine et Mandriale) placés sous périmètre de protection du patrimoine bâti, permettant à la Commune d'être informée préalablement à toute modification ou démolition des constructions anciennes - les caractéristiques architecturales principales du bâti de montagne sont également appliquées aux constructions nouvelles (toiture en aspect de lauze, aspect lisse des façades....)

LES RISQUES



Plan de prévention des risques d'incendies de forêt (PAC):

- Risque fort
- Risque sévère (B0)
- Risque modéré (B1)
- Présence d'amiante environnementale

Plan de prévention du risque d'inondation :

- Risque fort
- Risque modéré

Plan de prévention du risque de transport de matières dangereuses :

- Transport de matières dangereuses sur la RD 80



Mer Thyrrénienne

DEUXIEME ORIENTATION

Adopter des modèles différenciés de réalisation de l'urbanisme adaptés aux réalités géographiques

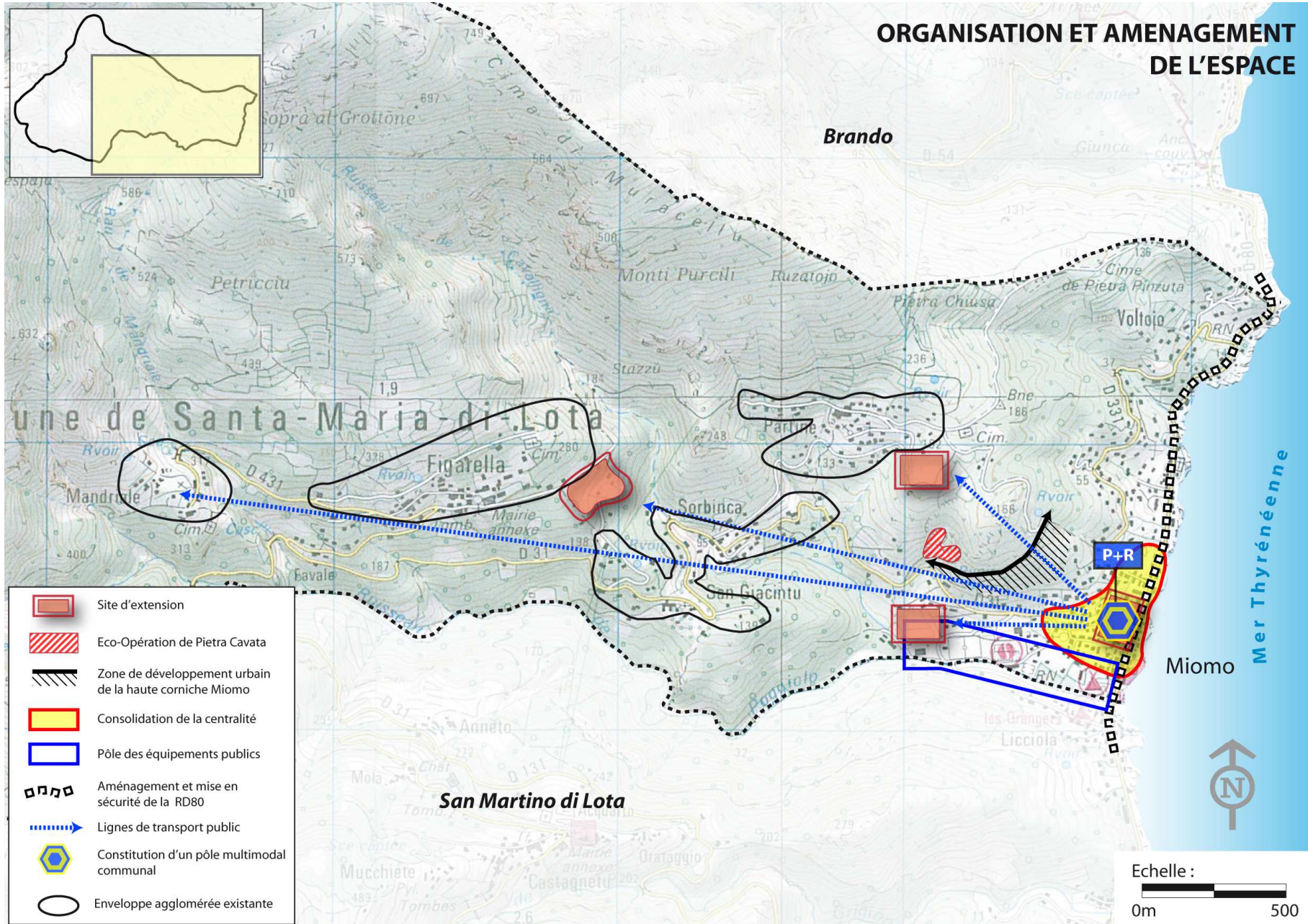
<i>Objectif retenu</i>	<i>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</i>
1) Différencier l'urbanisation littorale et de montagne	<p>Le Cap Corse et sa configuration montagneuse présente aujourd'hui un visage contrasté entre le littoral, très urbanisé en mode linéaire sur son trait de côte et plus paysager dans ses collines, et les secteurs de montagne composés de hameaux plus regroupés. C'est ce modèle de différenciation que le PLU doit encourager en distinguant, dans un souci d'équilibre, les modes constructifs spécifiques au littoral et à l'arrière pays.</p> <p>1) en encourageant la densification du cœur Miomo en retrait du littoral permettant aux porteurs de projet de mettre ici en œuvre un urbanisme collectif maîtrisé mêlant habitat, services et commerces et espaces publics contribuant à la redynamisation du bourg, 2) en poursuivant l'intégration de l'urbanisation récente dans les espaces proches du rivage, à proximité de la route du littoral et en imposant des densités dégressives suivant l'éloignement au centre pour éviter la concurrence visuelle du bâti dans le grand paysage, 3) en stimulant, au contraire, dans les hameaux de Partine, Figarella, Sorbinca et Mandriale, une urbanisation plus compacte, plus resserrée - propice à la diversification de l'habitat (habitat groupé, petits collectifs), et à la réalisation des objectifs de mixité sociale.</p>
2) Intégrer l'urbanisation nouvelle dans le grand paysage	<p>L'identité du territoire est façonnée par la couverture végétale et la trame paysagère qui le composent. Ces éléments paysagers correspondent le plus souvent à des parcs et jardins de propriétés privées ou des parcelles végétalisées et non bâties en milieu urbain. Il serait dommageable que cette trame végétale disparaisse au profit d'une imperméabilisation importante. Le PLU pourra veiller à la conservation de ces éléments paysagers en définissant des mesures de protection strictes limitant un démantèlement foncier des propriétés et une minéralisation préjudiciable à leur unité.</p> <p>Dans le même esprit, le PLU conservera les secteurs de points de vues à partir des voies en corniche offrant de vastes panoramas sur le grand paysage (instauration de servitudes de point de vue sur les secteurs observant un lien de co-visibilité avec le littoral).</p>

TROISIEME ORIENTATION

Diversifier l'offre en habitat pour répondre aux nouveaux besoins

<i>Objectif retenu</i>	<i>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</i>
1) Programmer un développement urbain durable et solidaire	<p>Après 25 ans d'application de son P.O.S., la Commune recherche un nouveau souffle en matière d'aménagement foncier et de capacités d'accueil pour l'habitat pour répondre, en priorité, aux nombreux besoins locaux en matière de logement.</p> <p>Six secteurs d'intervention prioritaire pour la production de l'habitat ont été identifiés :</p> <ol style="list-style-type: none">1) le centre bourg de Miomo où des opérations de renouvellement du tissu pavillonnaire actuel sont rendues possibles. C'est sur ce secteur que doit être réservée une partie de la capacité d'accueil nouvelle pour le logement spécifique dédié aux personnes âgées, profitant ainsi d'une implantation à proximité des services et leur offrant ainsi une plus grande autonomie,2) l'extension de l'habitat dans la partie haute du vallon du Fiumicello (vallon des équipements publics)3) la création d'une première Eco-Opération sur le secteur de l'ancienne carrière de Pietra Cavatta au service du logement public et aidé4) les zones d'urbanisation future en contrebas de la future périmétrale des Hauts de Miomo,5) l'extension du hameau de Partine sur le chemin de raccordement à la nouvelle Haute Corniche6) la création d'une petite zone aménagée dans les pentes sous le hameau, à l'est du socle paysager de Figarella.
2) Mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération	<p>La diversification de l'habitat est devenue indispensable pour la commune sous peine de voir son poids démographique réduire, et la présence de certains de ses équipements fragilisée. En optant pour une politique volontariste d'habitat, la Commune se prémunit de tout effet de décroissance démographique. Dans ce cadre, le PLU comporte les outils et incitations nécessaires pour assurer la diversification de l'habitat, premier levier de redynamisation démographique de Santa Maria. Le PLU contribue à la réussite de la politique d'habitat de l'Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none">- en adaptant le parc de logements au desserrement des ménages par la création de plus petits logements,- en élargissant l'offre locative et l'offre aidée (logements à prix modérés)- en majorant le Coefficient d'Occupation des Sols de 20% par rapport à la norme du PLU applicable pour toute construction à usage d'habitat locatif aidé.

ORGANISATION ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE



QUATRIEME ORIENTATION

Consolider les fonctions économiques et le poids de centralité du bourg de Miomo

<i>Objectif retenu</i>	<i>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</i>
1) Refuser la perspective strictement résidentielle	<p>La perspective d'évolution de Santa Maria di Lota en stricte commune résidentielle, vidée chaque jour de sa population active et évoluant vers un rang de simple quartier d'une agglomération plus vaste, le Grand Bastia, est rejetée par le P.L.U.</p> <p>Un premier enjeu évident pour contrer ce spectre est d'assurer demain un meilleur rapport habitants/emplois en proposant que cet indicateur de centralité ne soit pas dégradé à l'horizon de mise en œuvre du P.L.U. Pour cela, plusieurs leviers sont activés par le document d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none">- une incitation forte aux activités de services et de commerces dans l'ensemble du centre bourg de Miomo (abolition du COS en particulier pour les activités économiques, réduction des exigences de stationnement)- appliquer des mesures de sauvegarde au changement de destination de certains linéaires commerciaux du centre bourg pour conserver cet appareil de service- augmenter l'offre de places publiques dans le centre bourg où le sur-stationnement étrangle les services et commerces existants
2) Soutenir le développement touristique	<p>Sans positionner ce champ de l'économie comme exclusif ou premier, le P.L.U. lui reconnaît une capacité de création de valeurs et d'emplois au bénéfice du territoire et du bassin de vie.</p> <p>Mis en œuvre dans le strict respect des dispositions de la loi littoral (notamment pour ce qui concerne la notion d'extension limitée dans les espaces proches), le développement touristique est promu au moyen de règles d'urbanisme incitative. L'ouverture à l'urbanisation des contrebas de la périmétrale offrira, avec l'habitat, de nouveaux sites d'implantation d'intérêt paysager majeur pouvant intéresser des équipements de rang insulaire.</p>
3) Consolider le rôle de centralité de Santa Maria dans la micro-région	<p>Le regroupement des équipements publics et leur bonne accessibilité entre le centre bourg de Miomo et son vallon est un atout de taille pour la commune, ayant placé Miomo aujourd'hui comme la centralité de cette partie du Cap.</p> <p>Cette dynamique de réalisation groupée des équipements sera poursuivie avec :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'optimisation des équipements sportifs et de plein air du vallon du Fiumicello

CINQUIEME ORIENTATION

Refuser l'enclavement et renforçant l'accessibilité de tous les modes de déplacement sur tout le territoire

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Mettre en sécurité la Route du Cap	<p>Les études du Plan de Déplacement Urbain ont mis en évidence l'important trafic routier sur la RD 80 avec une charge autour de 7500 véhicules jour au droit de Santa Maria (estimation de la fourchette comptée entre San Martino et Sisco.</p> <p>L'objectif du PLU est double pour ce qui concerne l'apaisement routier de la traversée du bourg :</p> <ul style="list-style-type: none">- faciliter les traversées de voie et sécuriser les abords de l'axe, notamment devant les grands accès publics (plage, noyau commercial)- apporter des solutions alternatives au stationnement minute qui génère, en cas de sur stationnement, des dysfonctionnements lourds sur la fluidité du trafic.
2) Améliorer l'accessibilité dans les secteurs de piémont	<p>En relation avec le risque incendie, la Commune programme la création de voiries et l'amélioration de dessertes sur les hameaux de montagne :</p> <ul style="list-style-type: none">- la future périmétrale des Hauts de Miomo représente le 1er barreau d'une nouvelle corniche destinée à protéger l'agglomération existante et ouvrir à l'urbanisation les terrains en contrebas du site ,- des aménagements ponctuels pour l'élargissement des voies de desserte des hameaux et des quartiers
3) Garantir la liberté de mobilité des populations captives dans les zones	<p>En assurant une desserte régulière par navette de transport collectif des hameaux de montagne permettant un rabattement des populations desservies sur la ligne de bus principale cadencée de la Route du Cap Corse.</p>