

# COMMUNE DE SANTA MARIA POGGIO

## PLAN LOCAL D'URBANISME



PADD • 2024

ORIENTATIONS GÉNÉRALES, OBJECTIFS ET ACTIONS DU PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

# Sommaire

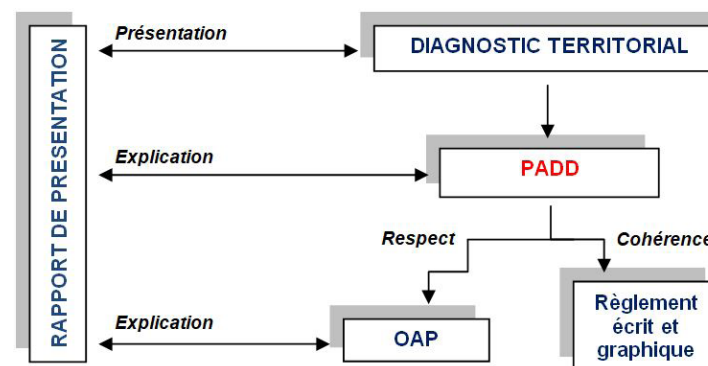
<b>I. LE PADD : LA PIERRE ANGULAIRE DU PLU .....</b>	<b>3</b>
<b>II. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>5</b>
II.1. LES CHOIX DES ORIENTATIONS .....	5
II.2. LES OBJECTIFS ET ACTIONS .....	6
<b>III. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....</b>	<b>23</b>

## I. LE PADD : LA PIERRE ANGULAIRE DU PLU

Rappelons que la phase n°1 de l'élaboration du Plan local d'urbanisme a abouti, ce conformément aux modalités de la concertation qui ont été fixées initialement, à une présentation du diagnostic territorial, en présence des élus de la commune, à la population. En outre, un débat contradictoire a alimenté la réunion publique et a permis de collecter divers avis et observations portant sur le contenu du diagnostic ainsi que sur les enjeux de développement et d'aménagement du territoire. Aussi, la seconde phase consiste à formaliser le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), lequel constitue la pierre angulaire du PLU.

Ce PADD s'articule avec les autres pièces du PLU et est à la fois :

- Un outil de prospective territoriale ;
- Un document politique exprimant le projet de la collectivité ;
- Une réponse aux besoins exprimés dans le diagnostic ;
- Un document stratégique en faveur du développement durable du territoire.

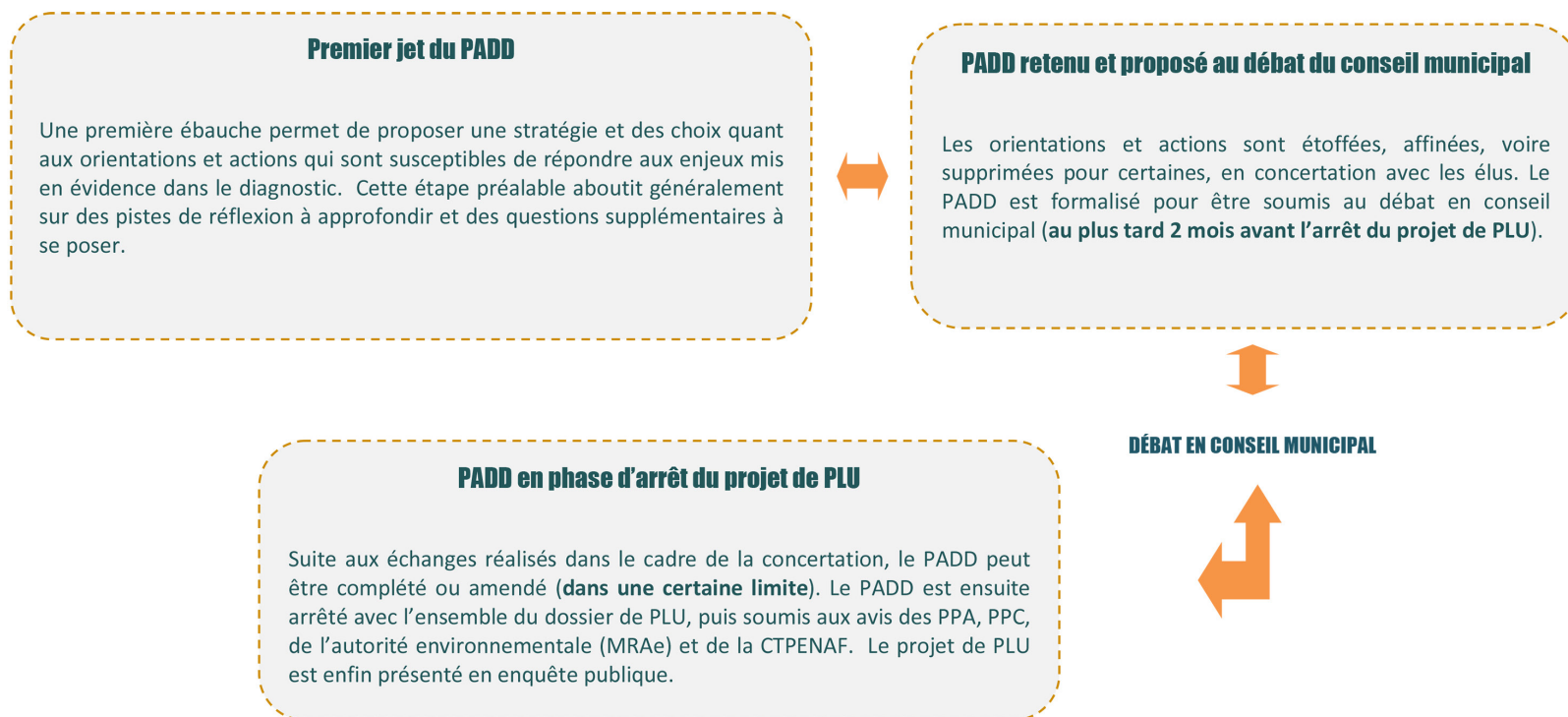


Il fixe des objectifs d'aménagement et de développement, mobilise des moyens spécifiques pour les atteindre et assure la cohérence d'ensemble du projet.

- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Il définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## UNE DÉMARCHE D'ÉLABORATION ITÉRATIVE

Au cours de l'élaboration du PADD, de multiples acteurs (élus de la commune et commission extra-municipale, population et porteurs de projets, personnes publiques associées et consultées...) interviennent à mesure de son avancement et permettent d'affiner son contenu. Au terme de sa formalisation, le conseil municipal débat, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU, des orientations générales.



## II. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

### II.1. LES CHOIX DES ORIENTATIONS

Le PLU a pour ambition de conforter l'attractivité de la commune, laquelle constitue un pôle de proximité de l'armature urbaine régionale, complémentaire aux pôles voisins de Cervione et San Nicolao (Moriani) et idéalement traversé par l'axe routier majeur qu'est la RT10. Le tout en s'appuyant sur les atouts et potentialités d'un territoire s'étendant de la montagne à la mer, en s'adaptant à ses contraintes et en respectant le principe d'équilibre entre valorisation et préservation d'un patrimoine d'exception (naturel, culturel, paysager...).

Le projet qui est proposé s'articule autour des grands axes suivants :

- Maîtriser l'urbanisation, planifier l'aménagement de l'espace et mieux utiliser le foncier potentiellement constructible, en fonction des besoins estimés. Il faut développer des formes urbaines cohérentes, tout en confortant le village de piedmont et l'agglomération de plaine ;
- Offrir aux habitants un cadre de vie (urbain, culturel, environnemental et paysager) de qualité ainsi qu'un niveau d'équipement adapté aux besoins, tout en tenant compte des complémentarités à l'échelle intercommunale ;
- Développer de manière rationnelle le tissu économique, en s'appuyant notamment sur les potentialités d'un territoire à la fois rural et tourné vers la mer ;
- Prendre en considération les grands projets régionaux de développement des infrastructures de transport, notamment la desserte future par la route 2x2 voies et le chemin de fer, et encourager une mobilité plus respectueuse de l'environnement autour entre autres du circuit de la coulée verte intercommunale ;
- Préserver la biodiversité ainsi que le patrimoine naturel et paysager des versants de Campuloru, des piémonts de Morianincu et des plaines de Morianincu-Campuloru. Par ailleurs, le maintien d'un cadre de vie de qualité nécessite de prévenir les risques naturels et sanitaires connus (amiante environnementale, érosion côtière, incendie de forêt, inondation...).

Compte tenu des éléments qui sont mis en exergue au travers du diagnostic territorial ainsi que des velléités de la commune quant aux objectifs prioritaires à atteindre en termes d'aménagement et de développement, les orientations majeures qui ont été définies sont :

- **ORIENTATION N°1** : MAÎTRISER L'URBANISATION POUR UNE MEILLEUR COHÉSION D'ENSEMBLE DE LA TRAME BÂTIE ET CONFORTER LE BIPÔLE «VILLAGE – AGGLOMÉRATION DE PLAINE» ;
- **ORIENTATION N°2** : MAINTENIR UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ADAPTÉ, ORGANISER LES DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS ;
- **ORIENTATION N°3** : AMÉLIORER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE EN S'APPUYANT NOTAMMENT SUR LES POTENTIALITÉS LOCALES ENTRE TERRE ET MER ;
- **ORIENTATION N°4** : PRÉSERVER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE D'UN TERRITOIRE QUI S'ÉTEND DES VERSANTS DE CAMPULORU AU LITTORAL.

## **II.2. LES OBJECTIFS ET ACTIONS**

Les fiches suivantes visent à présenter de façon synthétique la stratégie de développement qui est été adoptée par la commune au travers de son projet d'aménagement et de développement durables. Elles regroupent les objectifs qui sont définis dans le cadre de chaque orientation générale ainsi que les actions à mettre en œuvre à court ou moyen termes pour y répondre.

<b>OBJECTIF 1</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Maîtriser l'urbanisation en s'appuyant sur l'existant et en structurant le tissu bâti pour une meilleure cohésion d'ensemble.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dimensionner un projet de développement urbain raisonné, en adéquation avec les besoins et la capacité d'accueil du territoire de Santa-Maria-Poggio.</li> <li>✓ Refuser les réserves foncières « hypothétiques » et privilégier la prise en compte de projets concrets. Des mesures de suivi de la mise en œuvre du PLU, définies dans le cadre de l'évaluation environnementale, permettront entre autres d'apprécier la pertinence des choix effectués dans le temps.</li> <li>✓ Favoriser la densification et la requalification d'espace au sein de la trame urbaine de Vanga di l'Oro, notamment dans les quartiers d'expansion récente de l'agglomération, où la densité de bâti est moindre. Les extensions urbaines doivent être justifiées et réfléchies pour ne pas aboutir à un étalement anarchique des constructions nouvelles, lequel s'effectuerait au détriment de la cohésion d'ensemble du tissu et d'une consommation foncière rationnelle. En outre, il faut privilégier l'urbanisation en profondeur ou concentrique à une expansion linéaire sur le front de mer ou suivant le réseau routier principal (axe de la T10).</li> <li>✓ Conserver la silhouette dense voire compacte et étagée du village. Il faut encourager le renforcement et le renouvellement urbains (densification et mutabilité) dans les enveloppes. Les extensions doivent restées mesurées et ne pas engendrer un effet d'éclatement progressif du néo-bâti en périphérie.</li> <li>✓ Définir les limites du «front d'urbanisation» en tenant compte des zones de pression urbaine identifiées par le PADDUC. Conserver des coupures vertes qui assurent la bonne insertion paysagère du village et, surtout, de l'agglomération de Vanga di l'Oro dans leur écrin à la fois naturel et rural.</li> <li>✓ Encadrer les interventions (réhabilitation, travaux confortatifs et agrandissement...) ciblant du bâti existant qui est implanté en dehors du village et de l'agglomération.</li> </ul>

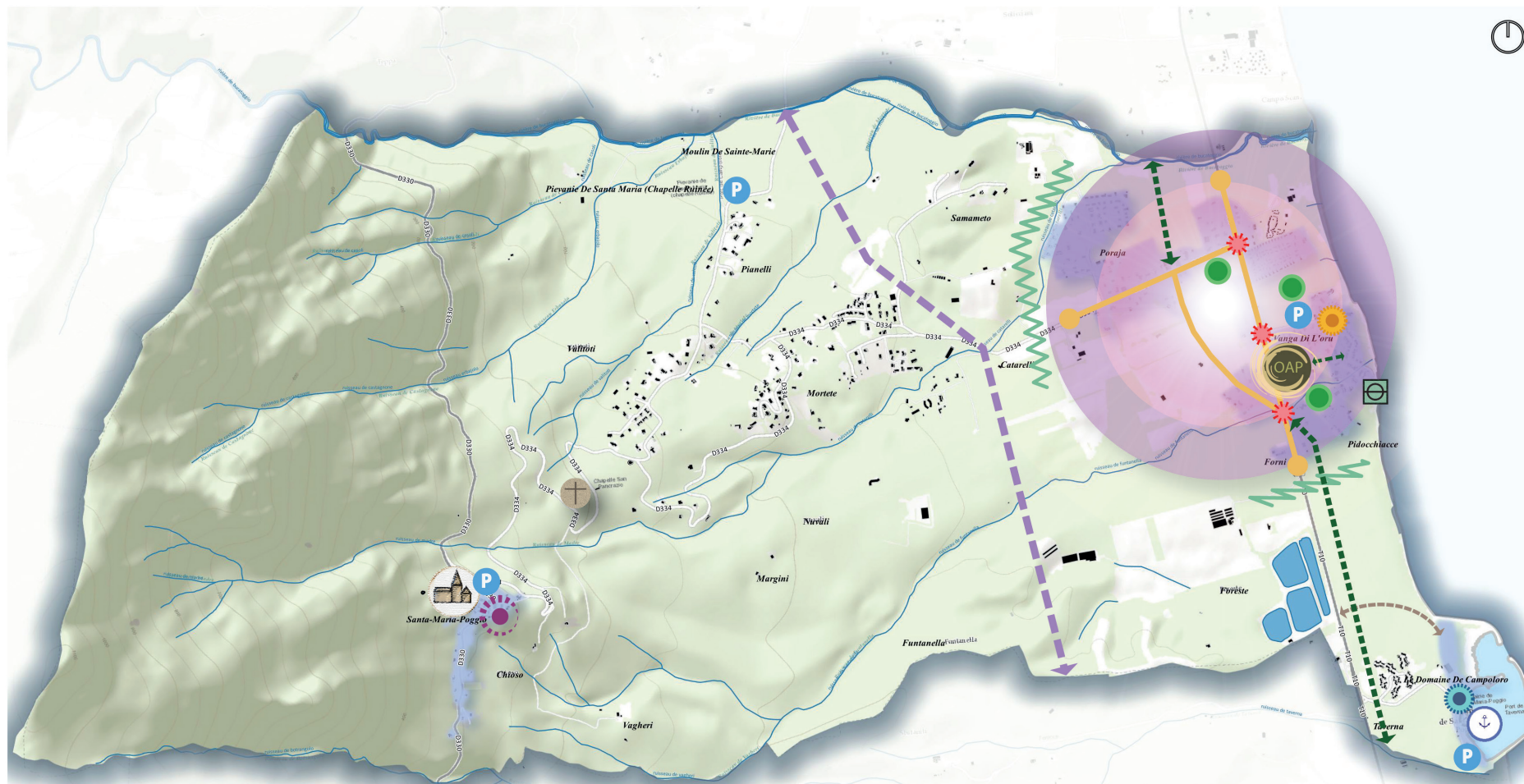
**Orientation n°1 : Maîtriser l'urbanisation pour une meilleur cohésion d'ensemble de la trame bâtie et conforter le bipôle «village - agglomération de plaine»**

<b>OBJECTIF 2</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Poursuivre la diversification du parc de logements pour répondre à la demande actuelle et future ainsi qu'au maintien de la mixité sociale.</b></p>	<p>✓ Poursuivre la diversification du parc de logements, aussi bien en néo-construction que par le biais d'interventions sur le bâti existant, pour répondre à la demande ainsi que pour capter et fixer un panel plus large de ménages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans sa forme : encourager le développement des formes d'habitat autres que l'individuel non groupé (habitat intermédiaire, individuel groupé ou collectif).</li> <li>- Dans sa taille : étoffer l'offre quant à la taille des logements, suivant la réalité de la demande d'habitat permanent et l'évolution récente des besoins des ménages.</li> <li>- Dans son statut : renforcer et rénover le parc de logements communaux et sociaux. Au village, il faut poursuivre la démarche communale d'acquisition et de remise sur le marché de biens vacants et de ruines. Il faut également améliorer l'accession à la propriété ou à du locatif à caractère social.</li> <li>- Forme, taille et statut : diversifier le parc de logements pour traiter au mieux la problématique de mobilité et parcours résidentiels des habitants.</li> </ul> <p>✓ Éviter une sectorisation de la trame bâtie confortant une typologie unique d'habitat.</p>
<b>OBJECTIF 3</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Préserver la qualité des paysages urbains et développer des espaces d'animation.</b></p>	<p>✓ Conserver l'identité du bâti traditionnel du village, lequel est caractéristique de la Castagniccia, ainsi que la qualité de sa silhouette.</p> <p>✓ Conserver des espaces verts de respiration qui concourent à la qualité du cadre de vie (jardins en terrasses, jardinets clos, îlots boisés...). Ils contribuent largement à l'insertion paysagère du bâti dans son écrin rural ou maritime, en assurant notamment une transition végétale et minérale.</p> <p>✓ Développer les espaces de vie publique et lieux partagés par la population au sein de l'agglomération de Vanga di l'Oro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouveaux projets de lotissements, d'ensembles collectifs, d'habitat groupé et/ou d'aménagement d'ensemble devront intégrer des espaces dédiés à la rencontre du public.</li> <li>- Autoriser et encadrer le traitement paysager qualitatif et la réalisation d'aménagements légers pour des lieux de vie publique.</li> </ul>

<b>OBJECTIF 4</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Maintenir un niveau d'équipements répondant aux besoins et à la qualité de vie de la population.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sécuriser et améliorer les déplacements comme le stationnement au sein ou à proximité des espaces urbanisés ainsi que des espaces fréquentés par le public :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement réfléchi des accès carrossables sur la voirie principale au travers des pièces réglementaires du PLU.</li> <li>- Prévoir une requalification en boulevard urbain et une sécurisation de la traversée de l'agglomération. Etablir, plus globalement, un projet d'urbanisation en cohérence avec le maillage viaire existant, développer des connexions intra-urbaines efficaces et éviter une desserte en peigne des quartiers.</li> <li>- Accroître la capacité de stationnement et favoriser la mise en valeur paysagère des aires dédiées.</li> </ul> </li>   <li>✓ Prendre en compte la stratégie régionale de réduction de la fracture numérique : l'amélioration de la couverture numérique, notamment à très haut débit, est un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire et l'une des priorités de la Collectivité de Corse (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Corse – SDTAN). Au travers du PLU, il faut assurer la faisabilité des équipements et infrastructures numériques, en évitant notamment le blocage des déploiements et aménagements à venir.</li>   <li>✓ Conforter l'équipement et les services portuaires, répondre aux besoins des plaisanciers et autres usagers de la mer.</li>   <li>✓ Maintenir dans sa vocation le terrain de pelote basque et développer des installations en lien avec cet équipement sportif.</li> </ul>

**Orientation n°2 : Organiser les déplacements et mobilités tout en intégrant les futurs infrastructures de transport programmées à une échelle supra-communale voire régionale**

<b>OBJECTIF 1</b>	<b>ACTIONS</b>
⇒ <b>Améliorer la desserte du territoire et intégrer les futurs projets de mobilité en Plaine Orientale.</b>	✓ Améliorer les déplacements à l'échelle des communes de la Plaine Orientale : <ul style="list-style-type: none"><li>- Intégrer le projet de voie douce intercommunale longeant le tracé de l'ancienne voie ferrée pour promouvoir les mobilités douces.</li><li>- Prendre en considération le tracé du projet de route territoriale 2x2 voies dans la stratégie d'urbanisation et d'aménagement du territoire communal.</li><li>- Prévoir la remise en service future de la voie ferrée desservant la Plaine Orientale.</li></ul>
<b>OBJECTIF 2</b>	<b>ACTIONS</b>
⇒ <b>Encourager la création de projets structurants à l'échelle supra-communale.</b>	✓ Développer l'espace portuaire de Taverna : <ul style="list-style-type: none"><li>- Développer et réorganiser les équipements de l'espace portuaire sont des impératifs.</li><li>- Prévoir l'extension de l'aire de carénage et de stockage de bateaux au nord du secteur actuel.</li><li>- Étoffer l'offre de stationnement de l'espace portuaire.</li></ul>



Préserver la qualité de la silhouette villageoise et l'identité architecturale du bâti traditionnel.



Structurer la trame agglomérée et maîtriser son renforcement.



Encadrer l'insertion d'opération d'ensemble avec des orientations d'aménagement.



Restructurer et mettre en valeur l'espace urbain portuaire de Taverna, maintenir son rôle majeur de lieu d'animation de la vie locale.



Développer un pôle culturel et patrimonial, maintenir le village comme lieu d'animation de la vie.



Conforter l'enseignement, la formation ainsi que les activités socio-culturelles.



Conforter le pôle administratif.



Maintenir et valoriser les équipements sportifs de plein air.



Aménager un cimetière communal.



Créer ou renforcer du stationnement public.



Sécuriser et faciliter les croisements de flux routiers et de mobilités douces sur la RT.



Créer ou mettre en valeur les mobilités douces.



Requalifier le réseau viaire principal traversant l'agglomération (valorisation paysagère des abords et mixité des déplacements).



Anticiper l'aménagement futur de la 2x2 voies territoriale.



Améliorer l'accessibilité au port par le cheminement existant.



Préserver des espaces de naturalité et de respiration en milieu urbain.



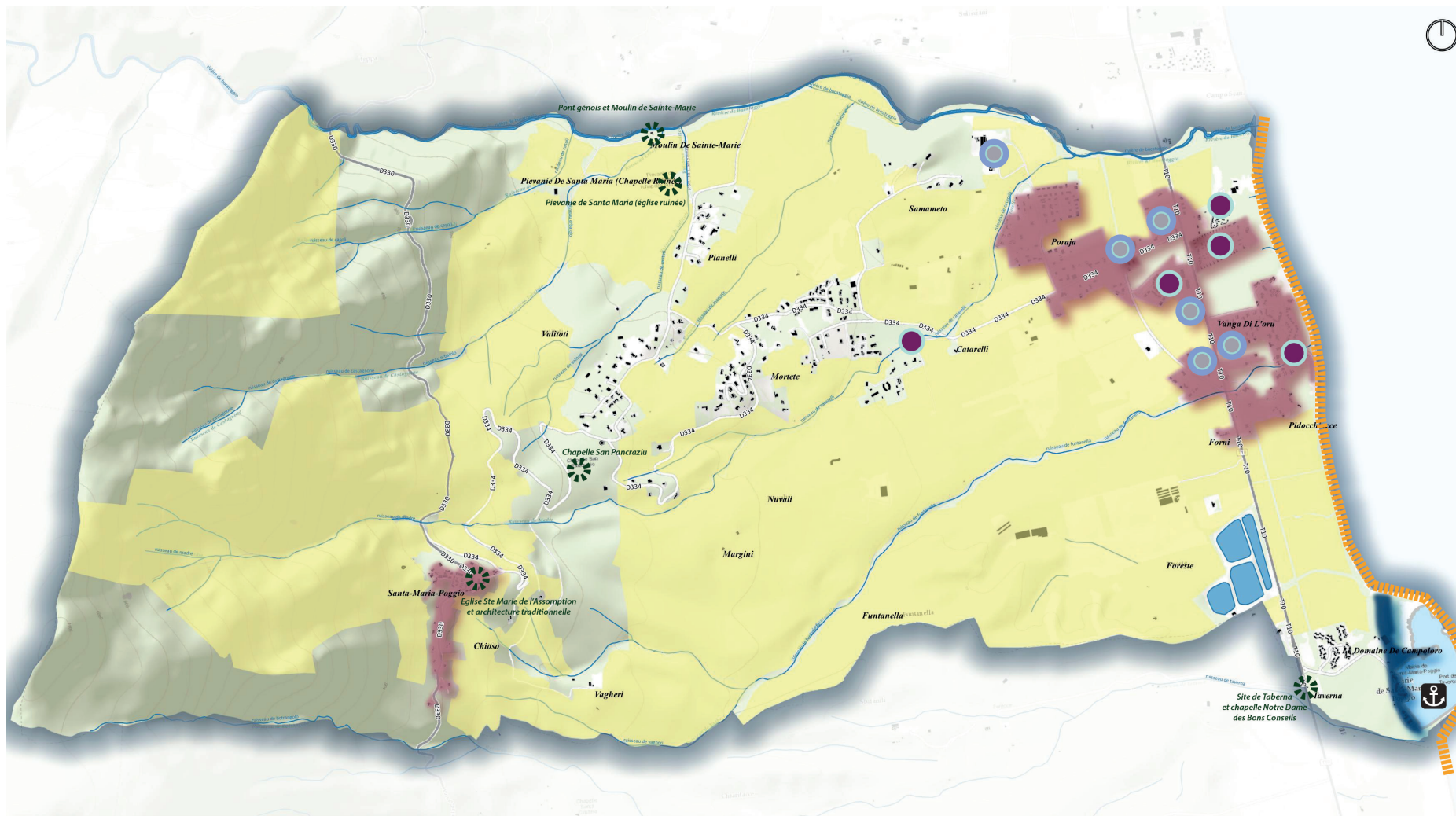
Préserver des coupures vertes à l'urbanisation.

## Orientation n°1 et 2 : Maîtriser l'urbanisation et organiser les déplacements et mobilités sur le territoire et à l'échelle régionale

## Orientation n°3 : Favoriser une dynamique économique durable et plus productive en s'appuyant sur les potentialités locales

<b>OBJECTIF 1</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Étoffer le tissu économique local, conforter l'offre en commerces et services.</b></p>	<p>✓ Renforcer la mixité des fonctions urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement du PLU favorise le développement d'activités économiques et artisanales qui sont compatibles avec le voisinage de l'habitat au sein des différents espaces urbanisés de la commune.</li> <li>- Prendre en compte le projet d'acquisition du local de l'ancien café du village pour relancer l'activité sous maîtrise communale.</li> <li>- La vocation économique et commerciale des espaces de regroupement d'activités qui sont implantés le long des axes routiers de la T10 et de la D334 doit être confortée.</li> </ul> <p>✓ Développer l'espace au nord du port de Taverna : répondre au besoin d'extension de l'espace de stockage du port à sec existant.</p>
<b>OBJECTIF 2</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Maintenir l'agriculture, une composante majeure du paysage économique communal et de la Plaine Orientale, et préserver le potentiel productif.</b></p>	<p>✓ Préserver le potentiel productif : il faut veiller autant que possible au maintien des terrains à fortes potentialités identifiées par le PADDUC, que sont les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT). Ce qu'ils soient ou non exploités et déclarés.</p> <p>✓ Soutenir les exploitations existantes et permettre l'installation de nouveaux exploitants, tout en encourageant le développement de filières qualitatives et de pratiques respectueuses du paysage comme de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les surfaces agricoles et pastorales qui sont exploitées et/ou déclarées ainsi que les terrains présentant des enjeux pour les exploitants.</li> <li>- Identifier et conserver des surfaces boisées et ensembles forestiers présentant des potentialités certaines pour la sylviculture.</li> <li>- Encadrer les activités, aménagements et constructions au sein des zones à vocation agricole et/ou sylvicole.</li> <li>- Promouvoir une pratique éco-responsable et raisonnée de l'agriculture, et prendre en compte le principe de réciprocité dans les multiples zones de contact avec les espaces habités.</li> </ul>

<b>OBJECTIF 3</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Diversifier l'offre d'accueil et les activités touristiques entre montagne et mer.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Étoffer quantitativement et qualitativement l'offre en hébergements marchands :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer, par le biais des pièces réglementaires du PLU, le bon développement des structures existantes dédiées à l'hébergement touristique dit «de masse» (camping, village vacances, résidence de tourisme, parc résidentiel de loisirs...) présentes en plaine et sur le littoral.</li> <li>- La mixité des fonctions dans les zones urbanisées doit permettre de diversifier l'offre d'accueil en autorisant les établissements de taille plus modeste comme les gîtes, chambres d'hôtes et les petites structures hôtelières. Le développement de ces types d'hébergements au village et dans les quartiers résidentiels de la plaine et du piedmont permettrait entre autres de capter plus de flux touristiques à l'intérieur du territoire</li> </ul> </li> <li>✓ Développer le panel d'activités et de loisirs entre montagne et mer :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer les sports et loisirs de pleine nature côté terre. Il faut conforter l'activité phare qu'est la randonnée par la valorisation de sentiers existants (signalétiques, entretien...) ou l'ouverture de nouveaux cheminements. La voie douce offrira entre autres un parcours de promenade intercommunal entre littoral et plaine.</li> <li>- Développer le tourisme culturel, notamment en préservant et en valorisant le patrimoine vernaculaire.</li> <li>- Le site portuaire de Taverna doit être repensé et restructuré. Le bon développement des activités et services liés aux métiers de la mer (pêche, nautisme, plaisance...) en dépend. Une réorganisation qui vise également à améliorer son attractivité en tant qu'espace commercial et d'animation ainsi qu'à capter la clientèle touristique plaisancière (passage et séjours).</li> <li>- Maîtriser les activités et loisirs de bord de mer, en compatibilité avec le PADDUC et son Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).</li> </ul> </li> </ul>



- Renforcer la mixité des fonctions urbaines.
- Pérenniser et encadrer les diverses activités présentes au sein de l'espace portuaire de Taverna.
- Préserver et valoriser les terrains présentant les meilleures potentialités agricoles, déclarés ou non.
- Maintenir ou créer des espaces de regroupement d'activités économiques (industries, commerces, artisanat...).
- Pérenniser et encadrer les structures d'hébergement marchand à grande capacité d'accueil.
- ⚓ Conforter les activités nautiques, loisirs aquatiques et améliorer l'attractivité du port en matière de tourisme plaisancier.
- ★ Préserver et mettre en valeur des sites d'intérêt patrimonial, composantes de l'essor du tourisme culturel dans la microrégion.
- Préserver le littoral, encadrer les activités et occupations en bord de mer suivant le SMVM (Schéma de mise en valeur de la mer - PADDUC).

**Orientation n°3 : Favoriser une dynamique économique durable et plus productive en s'appuyant sur les potentialités locales**

**Orientation n°4 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, culturel et paysager entre terre et mer, atout majeur de la qualité du cadre de vie et composante identitaire de la commune**

OBJECTIF 1	ACTIONS
<p>⇒ <b>Prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques naturels identifiés sur le territoire, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus.</b></p>	<p>✓ Prise en compte des risques liés aux feux de forêt. La commune ne dispose pas de plan de prévention des risques liés aux incendies de feux de forêt, mais son projet de développement prend en compte un certain nombre d'orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Appliquer la politique régionale de protection par l'application du Plan de Protection des Forêts et de l'Espace naturel contre les Incendies (PPFENI) dans toutes ses dimensions (juridique, technique, opérationnelle).</li> <li>- Contenir l'urbanisation dans les secteurs où le réseau viaire, le couvert végétal dense et la topographie accidentée ne facilitent pas la lutte contre les incendies et feux de forêts. Le piedmont et le village sont particulièrement concernés.</li> <li>- Aménager ou préserver des interfaces entretenues entre les zones habitées et les espaces naturels à risque. Cette action peut se traduire par le traitement des zones de reconquête agricole et des formations boisées venant au contact du bâti dans le secteur du piedmont et du village.</li> <li>- Des terrains de la partie haute de la plaine de Santa-Maria-Poggio, autrefois exploités, sont aujourd'hui boisés et potentiellement mobilisables pour la filière sylvicole. Ils constituent également des «réservoirs à combustible» accroissant le risque d'incendies de feux de forêt. Un bon nombre d'entre eux est en outre localisé autour des «grappes urbanisées» de Pianelli, Olivettu et Mortete.</li> <li>- Élaborer et actualiser régulièrement le Plan Communal de Sauvegarde.</li> </ul> <p>✓ Prévenir contre le risque inondation avec la prise en compte du PPRI dans la réflexion sur l'aménagement du territoire et la constructibilité. Il sera notamment nécessaire d'identifier les équipements et constructions qui sont directement exposés et d'étudier l'opportunité de leur déplacement. La même attention sera apportée pour la gestion des écoulements du pluvial et des zones de submersion marine.</p>

**Orientation n°4 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, culturel et paysager entre terre et mer, atout majeur de la qualité du cadre de vie et composante identitaire de la commune**

<b>OBJECTIF 2</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Préserver la qualité paysagère et écologique de la façade littorale communale.</b></p>	<p>Malgré une longueur réduite (2,4 kilomètres), le littoral de Santa-Maria-Poggio est soumis à diverses pressions naturelles ou artificielles. Il nécessite la mise en œuvre d'une protection stricte pour préserver toute sa richesse.</p> <p>✓ Sa protection s'effectuera :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En limitant l'urbanisation aux seules formes urbaines du bourg de Vanga di L'Oru et de l'espace portuaire de Taverna.</li><li>- En fixant des limites d'urbanisation qui permettront de préserver les espaces naturels en limite des zones urbanisées.</li><li>- En préservant les coupures d'urbanisation entre les principaux espaces urbanisés de la commune. Les plus importantes étant matérialisées en périphérie de l'agglomération.</li><li>- En délimitant précisément les espaces remarquables et caractéristiques, ainsi que les espaces proches du rivage, en compatibilité avec le PADDUC et les critères définis par le document de portée régionale.</li><li>- Par un régime d'urbanisation restrictif dans la bande des 100 mètres et en maîtrisant les accès piétons (transversaux et longitudinaux) au littoral, conformément à la législation et au principe d'accès pour tous à la mer.</li></ul>

**Orientation n°4 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, culturel et paysager entre terre et mer, atout majeur de la qualité du cadre de vie et composante identitaire de la commune**

<b>OBJECTIF 3</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Préserver et valoriser les composantes paysagères qui font notamment l'identité singulière du territoire.</b></p>	<p>Le capital paysager, écologique et agricole de la commune de Santa-Maria-Poggio est remarquable par sa diversité, sa richesse, mais aussi par sa fragilité. La plaine agricole, les premiers reliefs collinaires, la barrière montagneuse, les cours d'eaux sont porteurs de l'identité et de la spécificité de la commune. Ils constituent le cadre de vie qualitatif sur lequel s'appuie le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Préserver la qualité paysagère des espaces naturels et dunaires d'arrière-plage ainsi que l'ambiance de luxuriance des ripisylves et embouchures des cours d'eau.</li> <li>✓ Préserver la dimension monumentale des crêtes des versants du Campuloru.</li> <li>✓ Préserver du bâti les points hauts rythmant la topographie irrégulière de l'ensemble collinaire du piedmont.</li> <li>✓ Conserver des coupures vertes concourant à l'intégration du bâti dans son écrin rural.</li> <li>✓ Protéger et valoriser les points offrants des vues panoramiques et/ou de co-visibilités remarquables.</li> <li>✓ Préserver et favoriser la remise en culture d'anciens jardins en terrasses du village qui sont aujourd'hui abandonnés et/ou concernés par la reconquête végétale.</li> <li>✓ Maintenir l'empreinte agraire qui souligne l'identité rurale du piedmont et de la plaine du «Campuloru - Morianincu» :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par la reconnaissance et la sauvegarde des terrains à forte potentialité.</li> <li>- Par la conservation de boisements, haies et plantations d'alignements d'arbres (brise-vent) existants.</li> </ul> </li> <li>✓ Maintenir la silhouette compacte du noyau villageois ancien et son identité architecturale traditionnelle. Stopper le front d'urbanisation linéaire en extension le long de la route D 330.</li> <li>✓ Maîtriser l'urbanisation de la plaine et du piedmont, favoriser la densification des « grappes » qui sont issues de l'étalement du bâti.</li> <li>✓ Encadrer l'insertion de nouvelles constructions et les travaux réalisés sur le bâti existant par la mise en œuvre de règles architecturales et paysagères. Le bâti doit s'intégrer dans un ensemble harmonieux et pas forcément standardisé.</li> </ul>

**Orientation n°4 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, culturel et paysager entre terre et mer, atout majeur de la qualité du cadre de vie et composante identitaire de la commune**

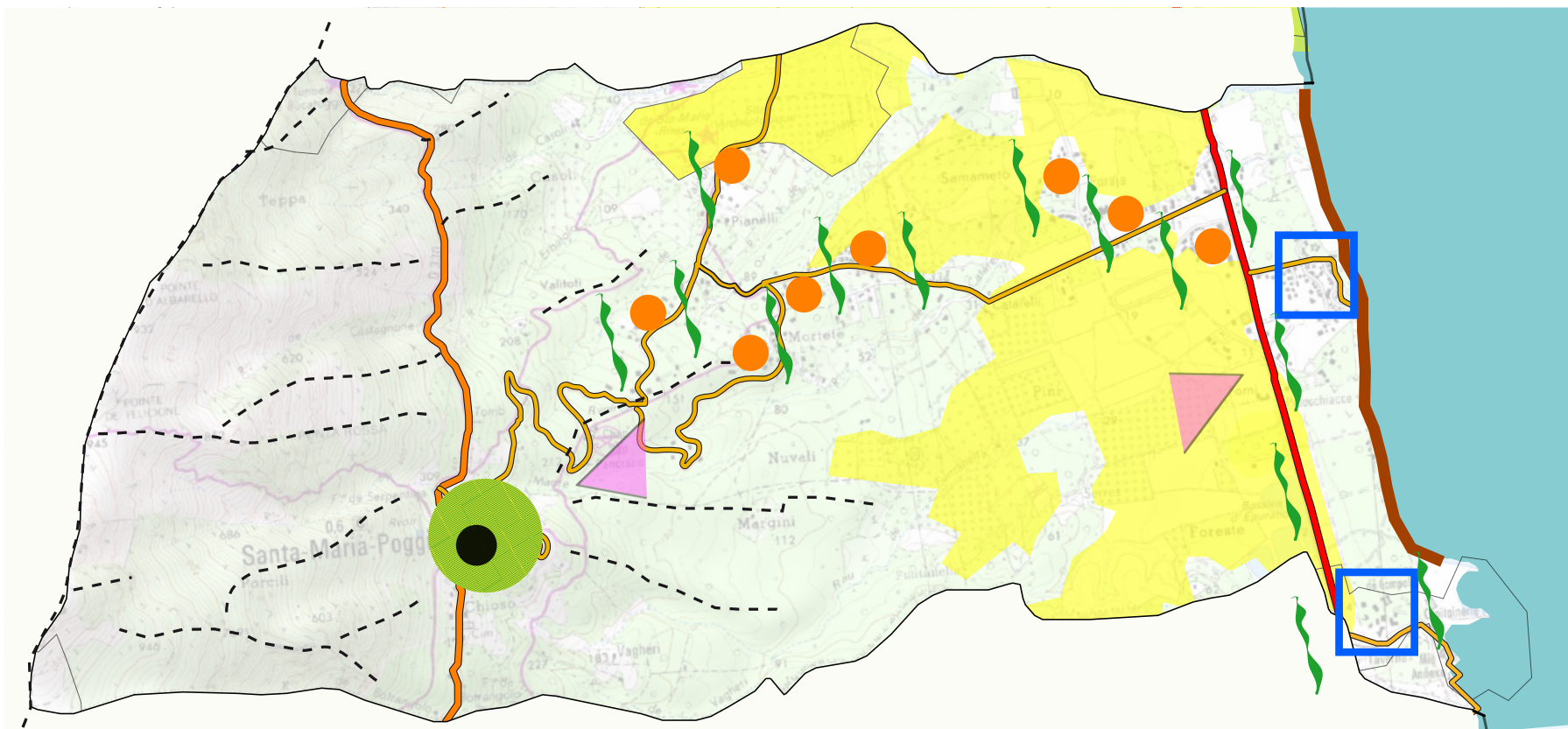
<b>OBJECTIF 4</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Préserver les milieux naturels et continuités écologiques.</b></p>	<p>✓ Préserver les espaces de la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les réservoirs de la trame verte et bleue dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.</li> <li>- Protéger et valoriser les corridors écologiques : ceux-ci assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Sur le territoire, les corridors sont dans un bon état. <ul style="list-style-type: none"> <li>■ D'une part, les principales continuités écologiques sont constituées par la trame bleue, laquelle comprend les deux principaux cours d'eau, Funtanella et Bucatoggio, la végétation associée et les zones d'expansion de crue. Ces espaces assurent le déplacement de la faune et de la flore ainsi que le maintien des berges.</li> <li>■ D'autre part, les grands ensembles forestiers et boisés constituent des corridors écologiques d'importance et l'une des composantes de la trame verte et bleue. Au regard de l'intérêt écologique du territoire, ils participent au maintien des équilibres biologiques entre la zone montagneuse et le littoral.</li> </ul> </li> </ul>

**Orientation n°4 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, culturel et paysager entre terre et mer, atout majeur de la qualité du cadre de vie et composante identitaire de la commune**

<b>OBJECTIF 4</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Préserver les milieux naturels et continuités écologiques.</b></p>	<p>✓ Préserver le milieu naturel des pressions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'identification et la protection des boisements les plus remarquables et exposés seront mises en œuvre dans le cadre de la définition des espaces boisés classés. Ces espaces comprennent des formations au sein desquelles des enjeux liés à la proximité des espaces urbanisés ou agricoles sont présents. Ainsi, les boisements protégés seront prioritairement localisés au sein des zones naturelles fréquentées et en périphérie des sites densément habités.</li> <li>- Définir des limites franches entre les espaces urbanisés et les espaces naturels les plus importants. Les Espaces écologiques présentent des enjeux de biodiversité, relevant d'une logique d'intervention prioritaire en référence à la trame verte et bleue. En fonction de leur localisation vis-à-vis de l'urbanisation, ces espaces peuvent être soumis à une pression anthropique ou urbaine.</li> <li>- Préservation de la nature qui se manifeste par la présence de boisements naturels, haies, alignements d'arbres ou encore de ripisylves.</li> </ul> <p>✓ Encadrer la fréquentation humaine et les activités dans les espaces naturels sensibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser l'accès et le déplacement « vers » et « au sein » des espaces naturels à enjeux. Ces espaces exceptionnels attirent une population toujours plus grandissante en période estivale. La gestion de ces sites fréquentés, constitue un enjeu majeur en termes de préservation des espèces floristiques et faunistiques d'intérêt patrimonial. Il est important de poursuivre les efforts d'accès, de stationnement et de déplacement des visiteurs, afin de ne pas porter atteinte aux écosystèmes en place.</li> <li>- Cette orientation concerne plus spécifiquement les plages et arrières-plages, où des espèces et habitats d'intérêt patrimonial sont présents, et où les pressions touristiques sont les plus importantes.</li> </ul>

<b>OBJECTIF 5</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Gérer durablement les ressources.</b></p>	<p>Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des habitants nécessitent la préservation des ressources naturelles, telles que la ressource en eau et les énergies. Il suppose également la mise en place d'une gestion durable des déchets, de disposer d'un réseau d'assainissement performant et de valoriser les ressources renouvelables.</p> <p>✓ Protéger et restaurer les ressources en eau : la gestion de la ressource passe, d'une part, par une protection des milieux et, d'autre part une adaptation du développement communal à la ressource en termes d'approvisionnement. L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. Le développement durable suppose un approvisionnement suffisant et de qualité en eau potable sur le long terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'identification sur le zonage du PLU des périmètres de protection des captages.</li> <li>- Définir un projet de développement économique et urbain qui soit cohérent au regard de la ressource en eau disponible.</li> </ul> <p>✓ Poursuivre les efforts liés à la gestion des eaux usées, notamment au niveau du village, par le développement d'un réseau de collecte indispensable au transfert des effluents vers le réseau de la plaine.</p> <p>✓ Conforter l'effort territorial et intercommunal en matière de gestion des déchets.</p> <p>✓ Lutter contre les décharges sauvages sur le territoire communal par le biais des pièces réglementaires du PLU.</p>

<b>OBJECTIF 5</b>	<b>ACTIONS</b>
<p>⇒ <b>Gérer durablement les ressources.</b></p>	<p>✓ Veiller à l'économie des énergies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En favorisant la densification des formes urbaines, en encadrant les extensions de l'urbanisation et en évitant l'étalement anarchique du bâti.</li> <li>- Promouvoir le développement des énergies renouvelables.</li> <li>- Les principes fondamentaux de réduction des gaz à effet de serre et de la recherche d'efficacité énergétique sont intégrés aux projets par : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ La mise en place et le développement de la «navette», un transport collectif connectant l'ensemble de l'agglomération au village ainsi qu'aux pôles voisins ou encore à l'unité urbaine bastiaise.</li> <li>■ Le développement et la promotion de la liaison douce intercommunale permettra de diminuer l'usage de la voiture.</li> <li>■ Encourager la création des locaux pour les vélos dans l'habitat collectif.</li> <li>■ La mise à disposition de parkings pour promouvoir le co-voiturage au sein de la microrégion, mais également vers Bastia.</li> <li>■ La maîtrise du développement des petites ou moyennes surfaces dans un cadre de proximité de l'habitat et l'exclusion de zones destinées aux grandes surfaces commerciales.</li> </ul> </li> </ul> <p>✓ La production de logements à haute performance énergétique dans les zones urbanisées ou à urbaniser : implantation tenant compte de l'ensoleillement (y compris le confort d'été) et choix des matériaux favorisant la sobriété énergétique, dispositifs de régulation pour assurer une meilleure gestion des consommations.</p>



- La préservation et la valorisation des crêtes
- ~~~~~ La conservation des boisements, écrans de végétation
- La sauvegarde des espaces ruraux
- ▨ L'arrêt de l'emmaqu岸ement des planches et des terrasses
- La requalification des espaces dépréciés des centre de vacances
- La maîtrise des logiques d'implantation de l'urbanisation récente
- ▲ La préservation des co-visibilités entre montagne/plaine/village et des panoramas exceptionnels
- Le maintien de la silhouette et du caractère nucléaire du village



## Orientation n°4 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, culturel et paysager de la commune

### III. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Population actuelle	767 habitants (RP 2018 entré en vigueur au 01/01/2021). Soit + 117 habitants en 10 ans.
Scénario démographique retenu	N°1 <sup>1</sup> = + 141 habitants sur 10 ans (horizon 2030) avec un taux d'évolution annuel moyen de population de + 1,7 %.
Estimation des besoins en logements pour les 10 prochaines années	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Total : 74 logements.</li> <li>⇒ Nombre de résidences principales : 64.</li> <li>⇒ Nombre de résidences secondaires : 10.</li> </ul>
Surface maximum à ouvrir à constructibilité avant déduction du potentiel de renforcement	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Logements : 7,4 ha<sup>2</sup>.</li> <li>⇒ Autres locaux et équipements : 1 ha (équipements et services pour le port et la plaisance) + 800 m<sup>2</sup> (locaux commerciaux au sein de l'OAP) + 1 ha dédiés pour le développement des secteurs regroupant des activités économiques et industrielles existantes. Soit près de 3 ha au total.</li> <li>⇒ Total : 10,4 ha soit environ 10 ha.</li> </ul>
Potentiel de renforcement urbain	<p>Densification : sur un total de 10,32 hectares de surfaces potentielles, seuls 1,3 ha sont mobilisables à court à court terme, car peu ou pas contraints. Le potentiel est très majoritairement composé de parties de propriétés privées, bâties et closes (jardins essentiellement).</p> <p>Mutabilité : 15 biens existants répertoriés, mais aucun ne peut être mobilisé à court terme (indivision).</p>
Surface maximum à ouvrir à constructibilité après déduction du potentiel de renforcement	Total (logements + locaux et équipements) : 8,7 ha.

<sup>1</sup>Rappel des scénarii :

- Scénario 1 (idem de 2008 à 2018) : + 141 habitants (Taux d'évolution annuel moyen de population de + 1,7 %) et environ + 64 logements principaux;
- Scénario 2 (idem de 2013 à 2018) : + 224 habitants (Taux d'évolution annuel moyen de population de + 2,6 %) et environ + 102 logements principaux;
- Scénario 3 (supposé) : + 123 habitants (Taux d'évolution annuel moyen de population de + 1,5 %) et environ + 56 logements principaux.

(sur la base de la taille actuelle des ménages = moyenne de 2,21 occupants par résidence principale en 2018).

<sup>2</sup>A titre informatif et en retenant un scénario « tout individuel » en néo-construction, la création de ces 74 nouveaux logements nécessiterait de mobiliser une surface de :

- Surface moyenne de terrain de 600 m<sup>2</sup> par bâtisse : 4,4 ha ;
- Surface moyenne de terrain de 1000 m<sup>2</sup> par bâtisse : 7,4 ha.

La commune souhaite maîtriser et optimiser la consommation de l'espace, en cohérence avec sa capacité d'accueil, pour répondre prioritairement aux besoins qui sont estimés sur une période de + 10 ans et recensés (projets recensés dans le cadre de la concertation publique). Dans ce dessein, les objectifs suivants sont fixés :

⇒ **Réduire la surface maximale à mobiliser et optimiser la consommation d'espace :**

Le seuil maximum de 10 ha à mobiliser peut être réduit. Concernant plus particulièrement le logement, la moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par construction nouvelle est abaissée à 700 m<sup>2</sup>. D'autant que l'habitat individuel non groupé avec jardin a déjà mobilisé de grandes parcelles ou unités foncières. Le tableau ci-dessous présente les surfaces maximum à mobiliser, après déduction du potentiel de renforcement, pour répondre aux besoins dans le cadre de la démarche de modération :

Type	Surface max à mobiliser avant déduction du potentiel de renforcement	Surface max à mobiliser après déduction du potentiel de renforcement
Logements	5 ha	6,7 ha
Locaux (hors habitat) et équipements	3 ha	
TOTAL	8 ha	

La réduction de la surface à consommer pour répondre aux besoins passe aussi par la diversification du parc de logements. Le règlement (écrit et graphique) du PLU ne favorisera donc pas une sectorisation avec une typologie ou forme unique d'habitat.

En outre, l'extension urbaine de l'agglomération est partiellement encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation. Au sein de cette OAP, un espace de 800 m<sup>2</sup> minimum est dédié à l'implantation d'habitat collectif et de locaux commerciaux, ce pour conforter la mixité d'habitat et la mixité des fonctions au sein du pôle urbain communal.

⇒ **Favoriser le renforcement urbain par densification :**

Le règlement des zones urbaines du PLU permettra d'implanter, y compris de manière contiguë, plusieurs constructions sur une même propriété. Il semble en effet pertinent d'encourager, au sein des enveloppes urbaines actuelles, le regroupement de constructions sur des propriétés privées déjà bâties et affichant des surfaces importantes. D'autant que la plaine et le piedmont présentent aujourd'hui une situation contrastée quant aux densités de constructions observées, que ce soit dans les quartiers d'expansion récente de l'agglomération comme dans les espaces urbanisés du piedmont. Un contraste qui est également observé au village, entre le centre ancien et ses extensions plus récentes.

Voici les objectifs de densité de bâti à atteindre à +10 ans :

Forme urbaine	Village	Agglomération	Espaces urbanisés
Objectif de densité	10 constructions/ha en périphérie du centre ancien compact	20 constructions/ha à l'échelle d'ensemble de la forme	10 à 15 constructions/ha pour chacune des formes

Ne sont pas concernées par ces objectifs les zones urbanisées à destination uniquement économique (port, activités industrielles, tourisme...).

⇒ **Encadrer les extensions urbaines mobilisant des surfaces notables par des orientations d'aménagement et de programmation et réduire autant que possible les surfaces artificialisées :**

Le principe d'optimisation de la consommation d'espace passe également par la promotion de projet ou d'opération d'urbanisme favorisant la concentration du bâti et la mixité des fonctions urbaines. Des projets et opérations qui reposent sur une réflexion d'aménagement d'ensemble pour une insertion cohérente dans le site et, plus globalement, dans le tissu urbain.

C'est dans ce dessein que le projet d'extension urbaine de l'agglomération, entre la RT10 et Vanga di l'Oru, est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La surface à mobiliser sera d'environ 1 ha, mais l'aménagement sera structuré. Les parties non artificialisées et les parties paysagères devront en outre couvrir au minimum 30 % de la surface interne au périmètre soumis à OAP.