

ZONZA – Parcelle G3250

Etude de programmation urbaine et Permis d'aménager
Demande d'examen au cas par cas



Juin 2025

Résidence Parc Azur, Le Pélican, 20090 Ajaccio
fabre.alice@urba-corse.fr



SOMMAIRE

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC

- I- CONTEXTE GENERAL
- II- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- III- URBANISME, PAYSAGE ET ARCHITECTURE
- IV- DEPLACEMENTS
- V- COMMERCES, EQUIPEMENTS ET SERVICES
- VI- DEMOGRAPHIE ET MARCHE IMMOBILIER
- VII- RESEAUX

PARTIE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT

- I- PHILOSOPHIE GENERALE DU PROJET
- II- PRESENTATION DU SCHEMA D'AMENAGEMENT
- III- DETAIL DES ELEMENTS DU PROJET

PARTIE 3 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

- I- LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT
- II- LES MESURES ET LES CARACTERISTIQUES DU PROJET DESTINEES A EVITER OU REDUIRE SES PROBABLES EFFETS NEGATIFS NOTABLES
- III- LES EFFETS RESIDUELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC

I. CONTEXTE GENERAL

1. Situation



Le site d'étude est situé sur la commune de Zonza. Dans l'ancien département de la Corse-du-Sud, aujourd'hui Collectivité Territoriale unique de Corse (fusion des 2 départements), elle appartient à la **Communauté de Communes de l'Alta Rocca** et à la **piève de Carbini**. Elle se positionne sur la façade orientale du Sud de la Corse.

La population communale s'élève à 2 745 habitants (INSEE, 2018) et sa superficie à 134,46 km², soit une densité de population de 20 habitants/ km².

Plus précisément, le site d'étude se localise dans le lieu de vie de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio, principal secteur habité de la commune.

Constituant la **façade littorale de la commune de Zonza, Sainte-Lucie-de-Porto-Vecchio est une petite agglomération** d'origine historique comportant une urbanisation récente. Traversée par le Cavo, elle se situe à 3 kilomètres de la côte. Elle se développe rapidement avec des constructions nouvelles d'habitations et de commerces. Une annexe de la mairie de Zonza y est installée. Sainte-Lucie occupe une position centrale au sein de l'ancienne piève de Porto-Vecchio, dans le sud-est de l'île.

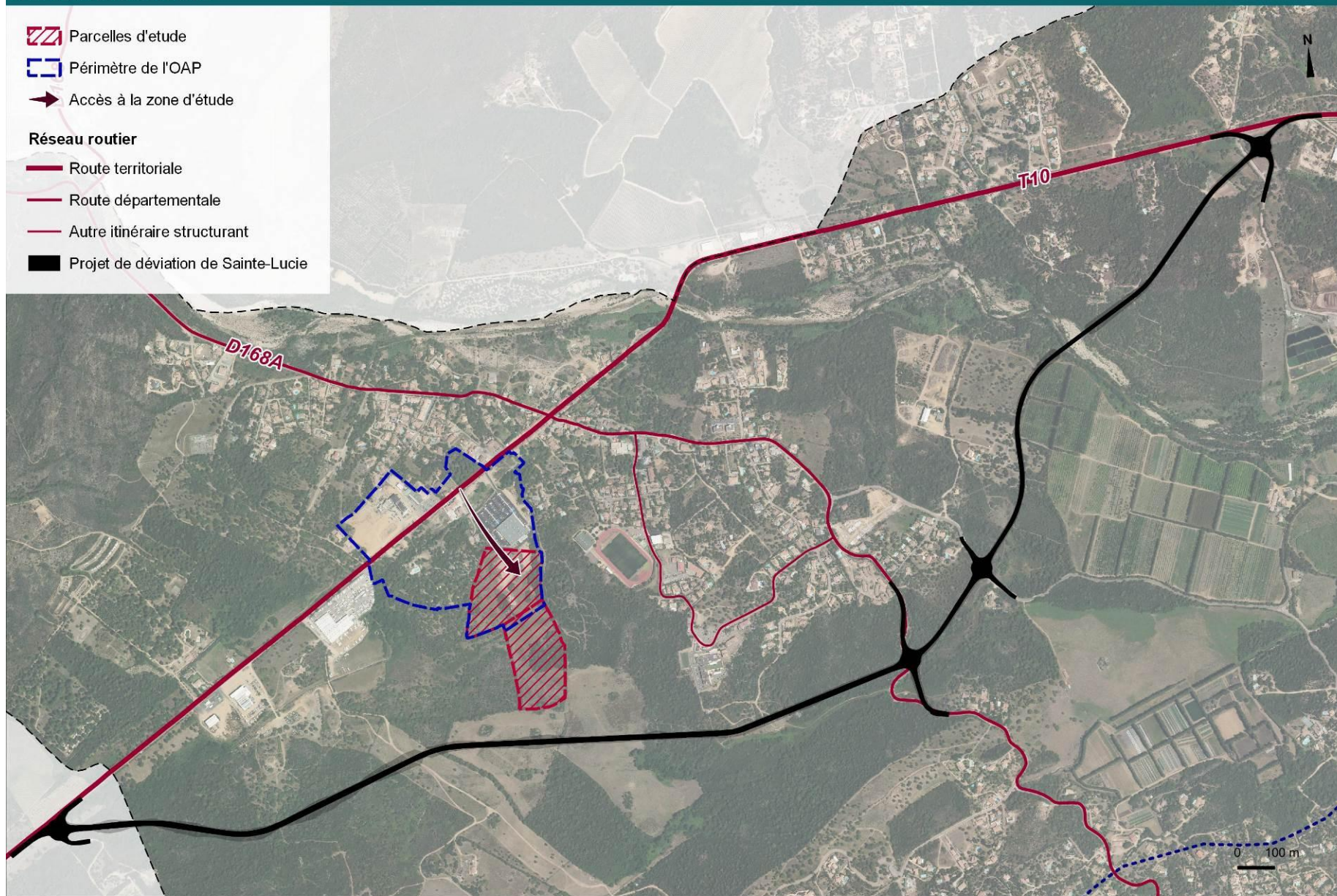
Concernant le site d'étude, il s'agit d'une opportunité foncière dans un contexte contraint. En effet, la commune de Zonza, et tout particulièrement le secteur de Sainte-Lucie, est soumis à l'aléa inondation avec des aléas parfois forts ou très forts. Ce site s'est avéré exempt des aléas forts vis-à-vis du risque inondation.

Dans le même temps, il paraît opportun de recentrer l'urbanisation autour des commerces et services existants, gage d'une qualité de vie améliorée et plus accessible. Il s'avère que le site est à proximité immédiate de tous les commerces et services qu'offre l'agglomération de Sainte-Lucie et en continuité de l'urbanisation existante, et à ce titre bénéficie d'un potentiel certain.

Il est en outre idéalement localisé pour reconnecter les différents quartiers de la commune et proposer des espaces communs isolés de la RT10. Il permet de bénéficier de la présence d'une centralité existante, accessible à pied, tout en préservant des îlots de nature urbaine.

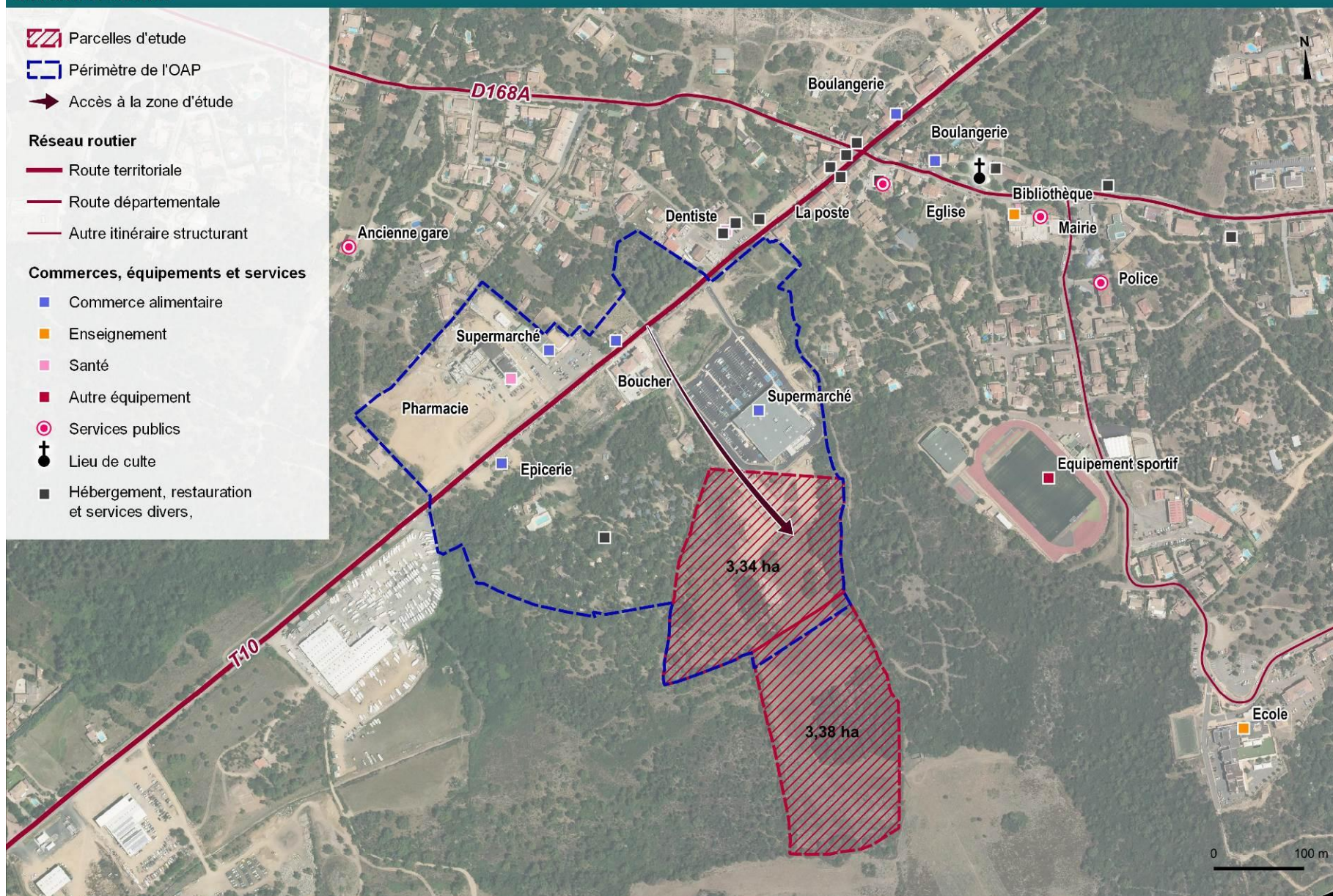
L'accès au site se fait par la RT10. A l'heure actuelle, l'accès nécessite de traverser le parking du supermarché attenant. L'accès devra donc être pérennisé lors de la réalisation du projet. Sur les deux parcelles étudiées (0G3250 et 0G497), **seule la parcelle la plus au Nord, à savoir la 0G3250 a été retenue pour l'établissement d'un programme d'aménagement en raison de sa continuité urbaine.**

Plan de situation et accès



IGN©, Urba Corse, 2023

Situation et contexte

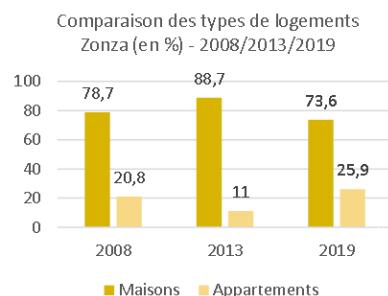
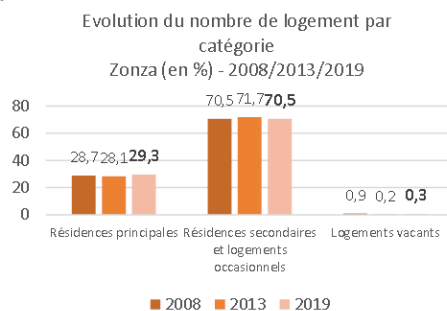


IGN©, Urba Corse, 2023

2. Chiffres clés

| 2019 | ZONZA | CC de l'Alta Rocca |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Nombres d'habitants | 2 759 | 8 519 |
| Taux de variation de la pop. (2013-2019) | 1,30 | 0,30 |
| Population < 30 ans | 31,8% | 27,0% |
| Population 30-44 ans | 19,1% | 17,2% |
| Population 45-59 ans | 20,9% | 21,3% |
| Population > 60 ans | 28,2% | 34,5% |
| Nombre de ménages | 1 230 | 4 050 |
| Taille des ménages | 2,24 | 2,09 |
| Taux d'emménagements depuis - de 5 ans | 33,0% | 32,0% |
| Nombre de familles | 813 (soit 66,1% des ménages) | 2450 (soit 60,5% des ménages) |
| Couples sans enfant | 28,5% | 28,3% |
| Couples avec enfant(s) | 27,6% | 22,6% |
| Familles monoparentales | 10,0% | 9,6% |
| Volume annuel construction (2010-2019) | | |
| Revenu médian | 21 360 | 20 850 |
| Part de CSP +(*) | 31,8% | 30,2% |
| Nombre d'emplois dans la zone | 689 | 2 095 |
| Indice de concentration d'emploi | 64,5 | 66,6 |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone | 38,7% | 36,9% |
| Nombres de logements | 4 205 | 11 895 |

(*) La catégorie des CSP+ regroupe les chefs d'entreprises, les artisans et commerçants, les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires.



3. Contexte réglementaire

1. Rappel des principes de la loi littoral

La Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « Loi Littoral » détermine les conditions d'utilisation et de mise en valeur des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elle s'applique aux communes riveraines des océans, mers, étangs salés et plans d'eau naturel ou artificiel de plus de 1000 hectares.

Cette loi a pour but :

- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral,
- la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau,
- la mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

Le territoire de Zonza fait partie des 98 communes corses¹ soumises à l'application de la loi « Littoral » du 3 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, qui définit un cadre permettant d'y assurer de façon durable : une urbanisation maîtrisée et en profondeur par rapport au rivage, la préservation des sites, milieux et paysages les plus remarquables ou fragiles, le maintien et le développement des activités économiques exigeant la proximité de la mer, l'accès du public au rivage.

Cependant face aux particularités géographiques et spécificités locales, la loi n°2011-1749 du 5 Décembre 2011 relative au Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC) accorde au territoire corse et des différentes communes soumises à la loi « Littoral » de « préciser les modalités d'application adaptées aux particularités

géographiques locales, suivant du code de l'urbanisme sur les zones littorales ».

La loi « Littoral » distingue ainsi comme espaces à enjeux spécifiques :

- La bande littorale des 100 mètres (art. L. 121-16 c. urb.) ;
- Les espaces proches du rivage où l'extension de l'urbanisation est limitée (art. L. 121-13 c. urb.) ;
- Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22 c. urb.) ;
- Les espaces remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (art. L. 121-23 c. urb.) ;
- Les espaces boisés les plus significatifs (art. L121-27 c. urb.)

Les différents principes que définit cette loi adaptée aux mesures locales et relatives à la loi n°2011-1749 du 5 Décembre 2011 du PADDUC, et compte-tenu des modifications apportées par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi « ELAN ») s'appliquent de façon cumulative à chacun des espaces concernés et sont opposables à tout document d'urbanisme et à toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Principe cardinal de la loi du 3 janvier 1986, le contrôle de l'urbanisation du littoral est aujourd'hui redéfini par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. »

Dans le cadre du PLU en cours d'élaboration, Sainte-Lucie de Porto-Vecchio est reconnu en tant qu'agglomération. A ce titre, ce secteur pourra admettre sous conditions une extension de l'urbanisation.

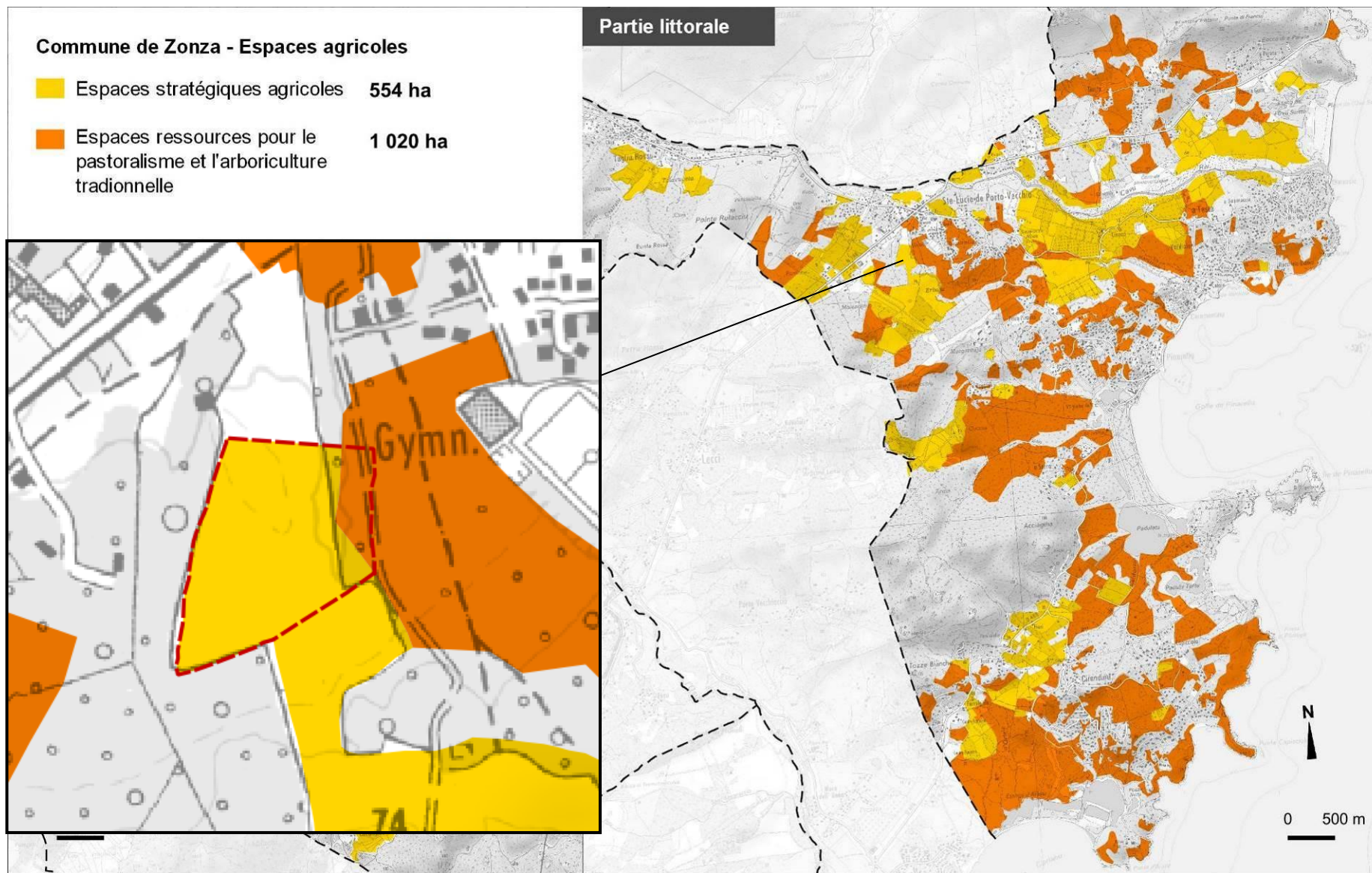
2. Les ESA du PADDUC

Les Espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC ont été créés dans le but de préserver les espaces agricoles et sylvicoles, déterminés à partir des données de la SODETEG, **dans l'optique de pouvoir doubler la production agricole et sylvicole du territoire Corse à 30 ans. Ces ESA sont régis par un principe général d'inconstructibilité.** Seules les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles y sont autorisées. Tous documents d'urbanisme (carte communale, plan local d'urbanisme) doivent être en conformité avec ces espaces.

Cette approche régionale apporte une visualisation générale. Elle est à retranscrire à l'échelle communale suivant les critères méthodologiques du PADDUC.

Le PADDUC a répertorié 500 hectares d'espaces stratégiques agricoles sur le territoire communal. **La cartographie des ESA issue du PLU en cours d'élaboration retranscrira à l'échelle de Zonza environ 554 hectares d'ESA (carte page suivante).** Un chiffre supérieur à celui indiqué dans le PADDUC et qui se justifie par un travail local depuis le traitement de données plus précises (prise en compte des pentes à 10m de résolution du modèle numérique de terrain et travail plus précis sur l'artificialisation des sols).

Le secteur d'étude, situé sur un espace agricole, est concerné par un Espace Stratégique Agricole. Toutefois, le nombre d'hectares d'ESA réels et justifiés est supérieur de plus de 50 hectares au quota du PADDUC, la compatibilité est donc respectée. Le terrain d'études est en continuité de l'urbanisation existante de l'agglomération de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio, et offre une opportunité de réalisation d'un quartier résidentiel inspiré du référentiel écoquartier. A ce titre, la suppression d'environ 3,2 ha d'ESA permet de rester compatible avec le PADDUC, tout en privilégiant une urbanisation en continuité de l'existant. Cet ESA a d'ailleurs été supprimé dans le PLU arrêté.



3. Le PLU et les objectifs de la loi Climat et Résilience

Le PLU, arrêté le 20 mars 2024, définit les besoins en logements de la commune et retranscrit les objectifs de la loi Climat et Résilience notamment en ce qui concerne la consommation d'espace.

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme :

- en introduisant la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à cet article L. 101-2,
- et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).

Ainsi, la consommation foncière constatée de la commune de Zonza sur la période 2011-2021, doit être divisée par 2 à horizon 2031.

A. Consommation foncière et besoins en logements

La consommation foncière est liée aux besoins du projet territorial et est encadrée par le bilan de consommation observée pour la période 2011-2021. **Le seuil maximal de consommation autorisée est de 78,9 ha (données CEREMA), avec un seuil maximal de 39,5 ha pour la période 2021-2031.** Le PLU fixe sa projection jusqu'en 2035, ce qui ajoute 9,9 ha supplémentaires (**14 ha déjà consommés** entre 2021 et 2023 sont à déduire)

Les besoins du projet territorial comprennent des logements à l'année, des équipements et aménagements d'intérêt général, ainsi que le développement économique. Les objectifs démographiques fixent une augmentation de 900 habitants entre 2018 et 2035. Les récentes données INSEE de 2023 (3014 hab.) permettent d'ajuster l'évolution attendue entre 2024 et 2035 à un **taux de + 1,23%/an.**

Les besoins en logements sont calculés en fonction de l'évolution démographique souhaitée et du nombre d'occupants par ménage, ainsi que d'autres dynamiques telles que le desserrement des ménages et le taux de renouvellement du parc.

Le PLU propose 6,3 hectares en surfaces résiduelles et 25 hectares en extension de l'existant. Ainsi, le projet communal peut produire environ 496 logements pour une consommation de 31 ha. Parmi ces logements, 294 sont destinés à des résidences principales, **alors que les besoins sont estimés à 343 logements.**

Or, le site faisant l'objet de cette étude produit 107 logements, principalement en résidence principale. Il constitue donc un projet phare du PLU de la commune en offrant une réponse à la nécessité de produire du logement permanent.

B. Les OAP du PLU

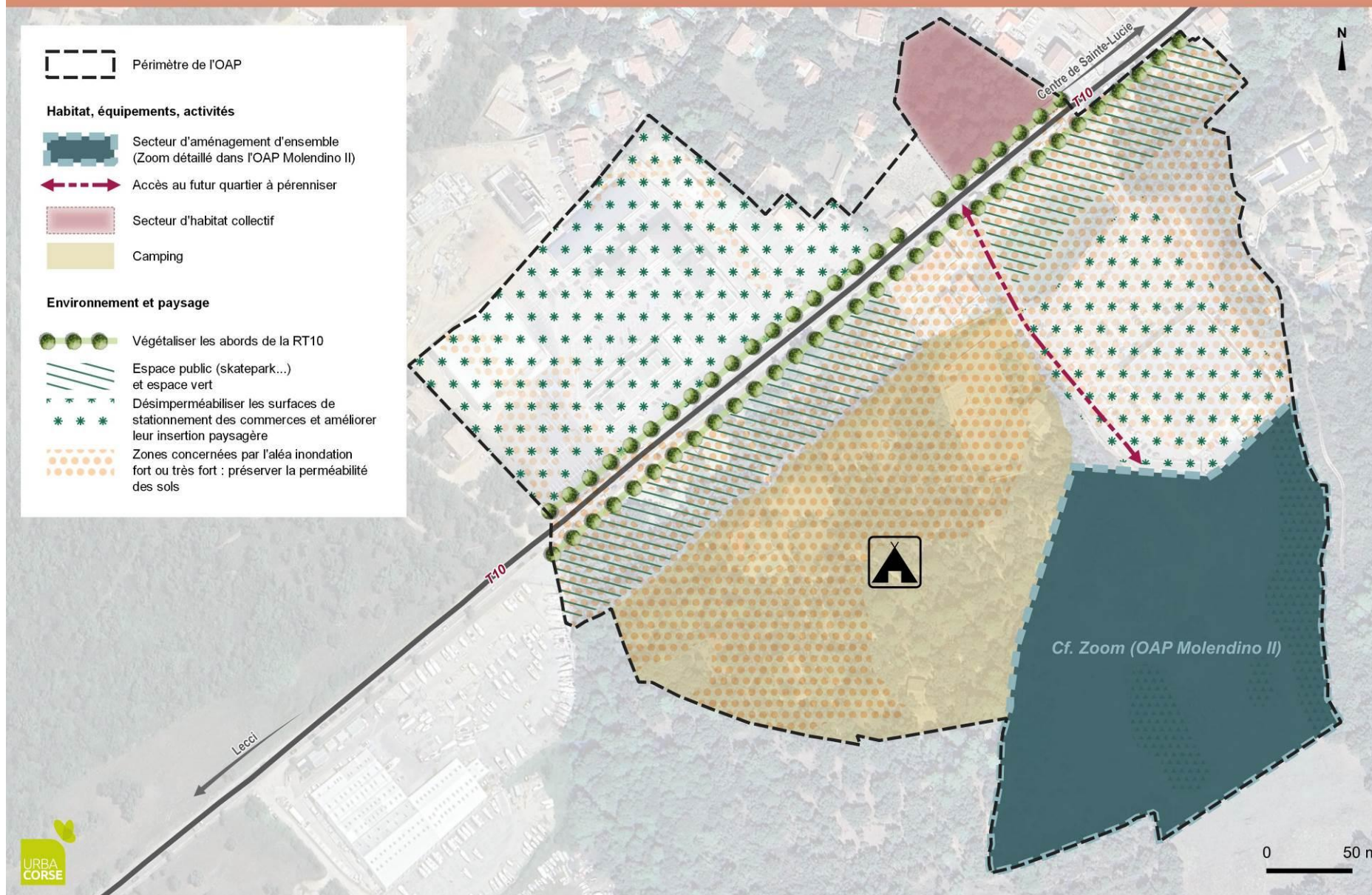
Le secteur d'étude est intégré dans deux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. illustrations ci-après).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives. Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.


L'aménagement choisi devra donc respecter les prescriptions de ces OAP. Les OAP sont jointes à ce document.






Le site étant inclus dans une OAP de secteur d'aménagement (dite sans règlement), seule l'OAP s'applique en matière de compatibilité du projet avec le PLU, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de règlement propre à ce secteur, classé en AUQ.

OAP Molendino








OAP Molendino - Zoom





 Périmètre de l'OAP**Habitat et équipements**

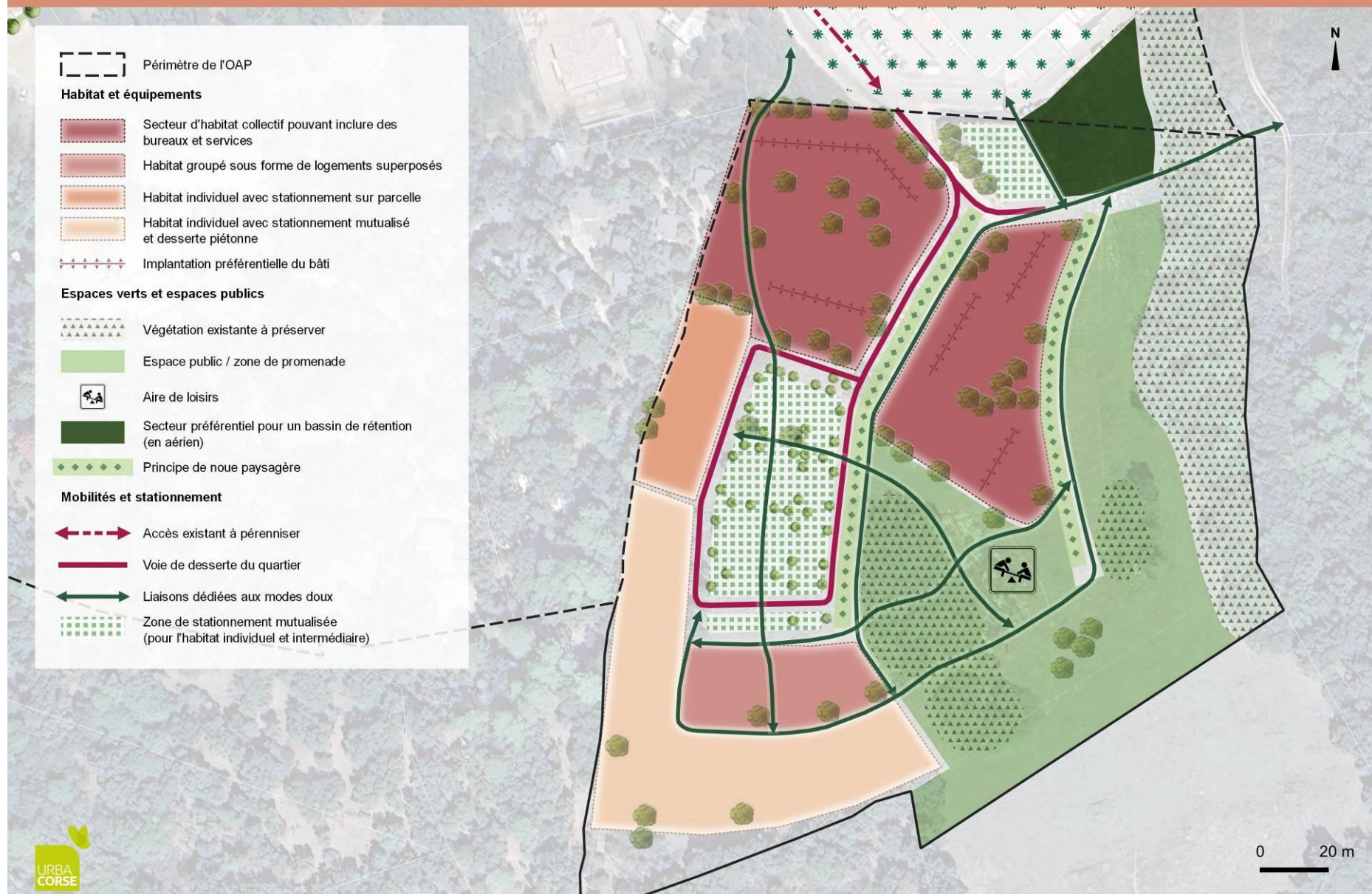
-  Secteur d'habitat collectif pouvant inclure des bureaux et services
-  Habitat groupé sous forme de logements superposés
-  Habitat individuel avec stationnement sur parcelle
-  Habitat individuel avec stationnement mutualisé et desserte piétonne
-  Implantation préférentielle du bâti

Espaces verts et espaces publics

-  Végétation existante à préserver
-  Espace public / zone de promenade
-  Aire de loisirs
-  Secteur préférentiel pour un bassin de rétention (en aérien)
-  Principe de noue paysagère

Mobilités et stationnement

-  Accès existant à pérenniser
-  Voie de desserte du quartier
-  Liaisons dédiées aux modes doux
-  Zone de stationnement mutualisée (pour l'habitat individuel et intermédiaire)



II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Géographie physique

1. Topographie et description du site

Le site, dans son ensemble est relativement plat.

Sur son secteur Est, il comporte une légère pente orientée Est-Ouest qui conduit aux points les plus bas du site, à savoir l'Est et tout particulièrement le Nord-Est.

Ces secteurs, après de fortes pluies, restent immergés, les bâtis devront respecter un recul vis-à-vis de ces secteurs. Le point le plus bas étant situé au Nord-Est, ce secteur n'accueillera pas de constructions ni ne sera imperméabilisé et pourra accueillir le bassin de rétention permettant de traiter les eaux pluviales de la future opération.

Au Nord-Ouest, au-dessus de l'accès, on note la présence d'une butte. Constituée de remblais, il n'y a pas d'intérêt particulier à la préserver dans le futur projet d'aménagement.

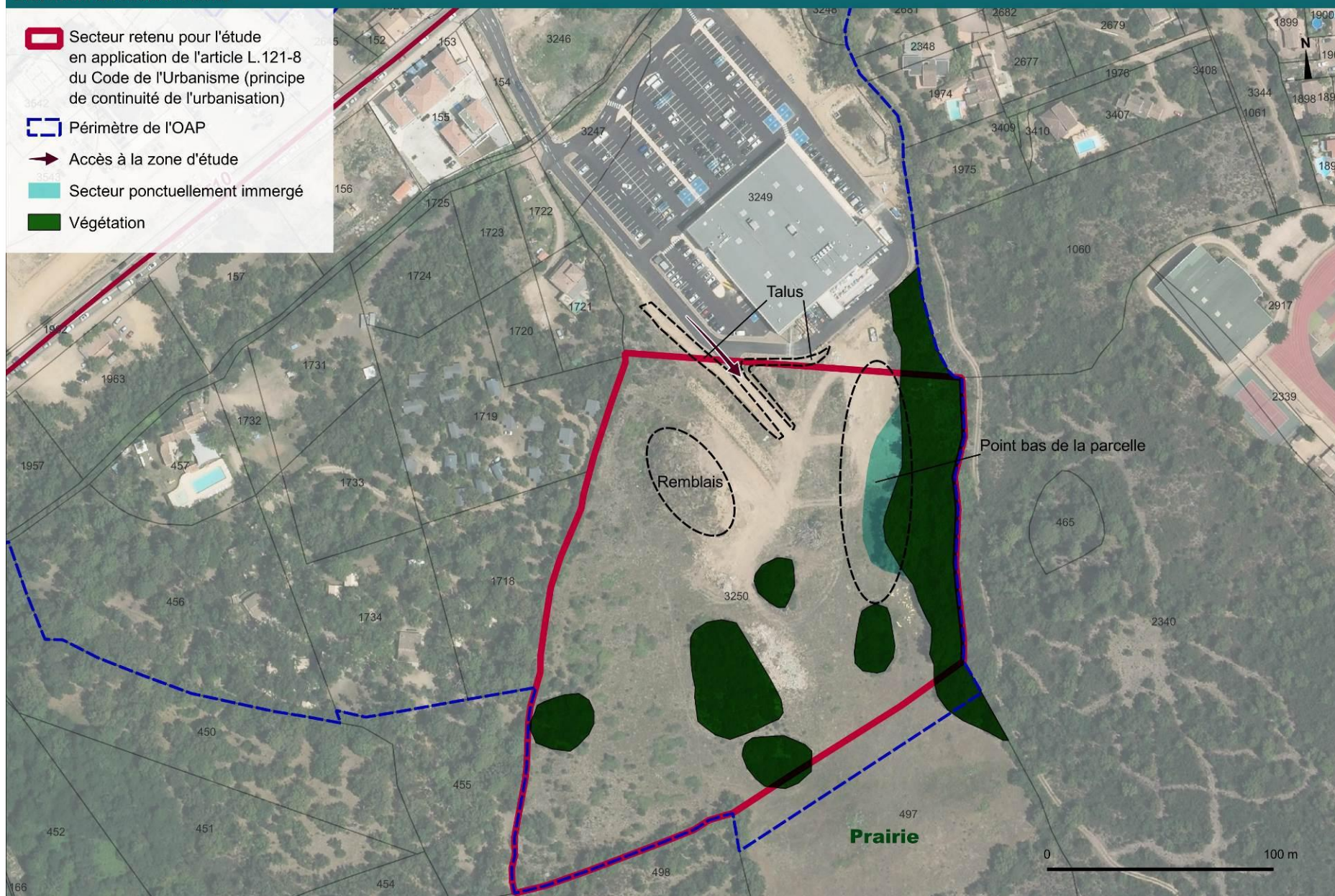
Le secteur Est est bordé d'une lisière végétale qui sera préservée. Quelques bosquets sont également présents.



Points bas immergés après de fortes pluies



Etat initial du secteur retenu



IGN©, Urba Corse, 2023



Extrait du levé topo. Cabinet Palandri Rodriguez

2. Climat

Source : Météo France

La plaine de la commune de Zonza où se trouve Sainte-Lucie de Porto-Vecchio a un climat de type méditerranéen c'est-à-dire marqué par un été chaud et sec et un hiver doux et pluvieux.

Les valeurs enregistrées pour Sainte-Lucie de Porto-Vecchio sont représentées dans le diagramme ci-après.

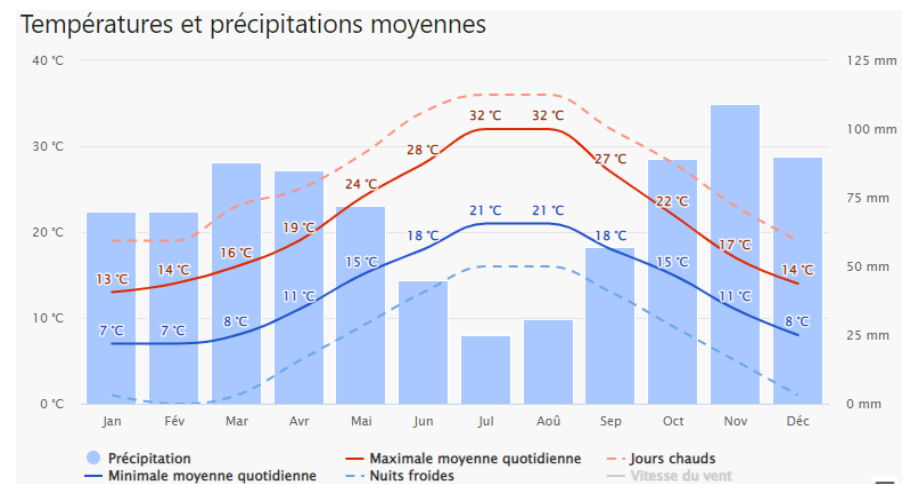


Diagramme des précipitations et des températures moyennes de Ste-Lucie de Porto-Vecchio (Source : MétéoBlue)

Le climat étant plutôt doux en hiver, on cherchera avant tout à maintenir des températures confortables en période estivale. Pour ce faire, un des premiers éléments est de végétaliser au maximum le site en limitant les surfaces accumulant la chaleur (bitume...).

Ensuite certaines orientations des bâtiments sont à privilégier. Une orientation Nord/Sud permettra de se protéger aisément des rayons de soleil tandis qu'une orientation Sud-Est / Nord-Ouest permettra de profiter de L'Ambata et U Terranu, brises thermiques venant de la mer et de la terre, favorisant ainsi la ventilation naturelle des bâtiments.

2. Patrimoine naturel

1. Zonages écologiques


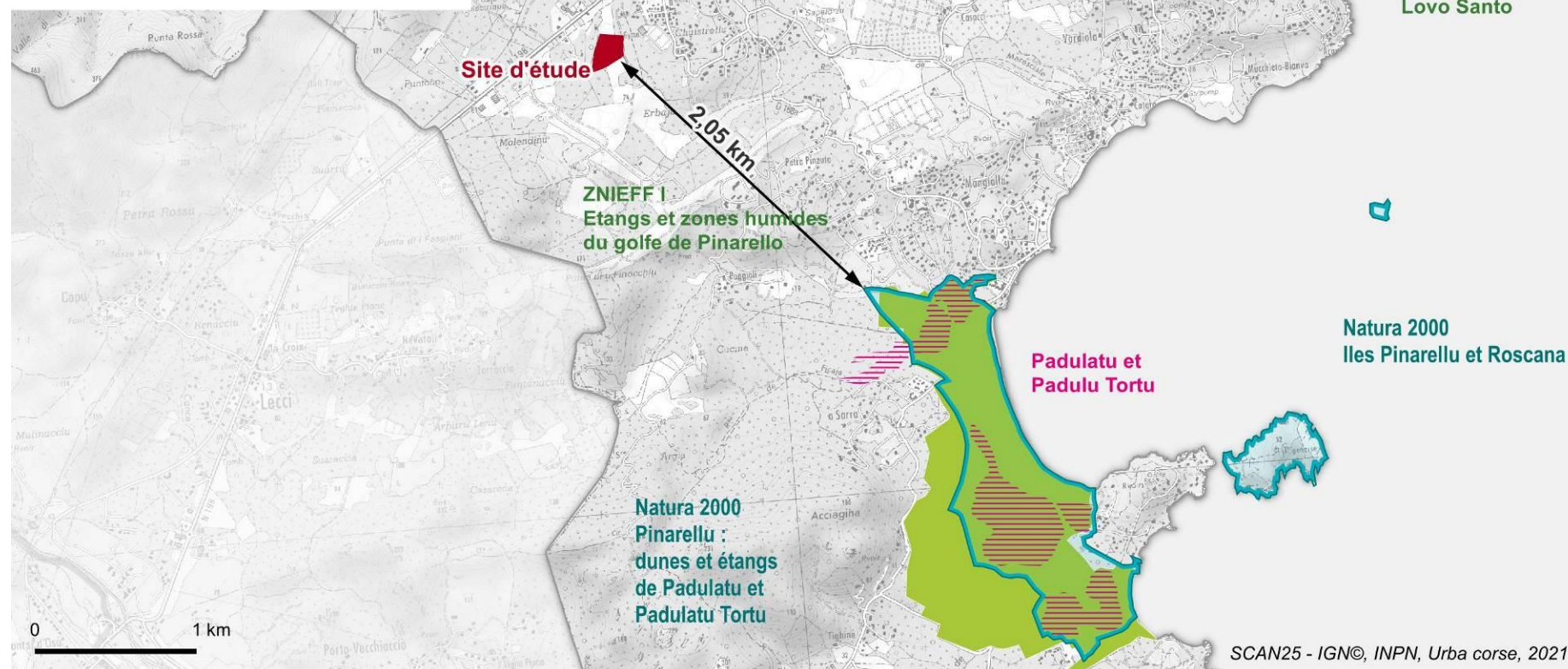
Le site n'est concerné par aucun zonage écologique de type ZNIEFF ou Natura 2000 par exemple.

Le littoral de la commune en revanche comprend de nombreux zonages écologiques :

| Type de zonage | N° et nom du zonage |
|-----------------------------|--|
| Parc Naturel Régional | FR8000012- Parc naturel régional de Corse |
| Conservatoire du Littoral | FR1100081 - Fautea |
| Conservatoire du Littoral | FR1100082 - Ile Pinarellu |
| Conservatoire du Littoral | FR1100443 - Arasu |
| Conservatoire du Littoral | FR1100948 - Punta Capicciola |
| ZNIEFF de type 1 | 940004093 - Zone humide de Lovo Santo |
| ZNIEFF de type 1 | E940004094 - Etang et Zone humide du Golfe de Pinarellu |
| ZNIEFF de type 1 | 940030776 - Iles de Pinarellu et Roscana |
| ZNIEFF de type 1 | 940004095 - Etang et zone humide d'Arasu |
| ZNIEFF de type 1 | 940004226 - Forêt de Bavella |
| ZNIEFF de type 1 | 940004227- Forêt de l'Ospedale |
| ZNIEFF de type 2 | 940004150 - Forêts de Barocaggio Marghesse et Zonza |
| ZNIEFF de type 2 | 940004224 - Crête et hauts versants du massif de Bavella |
| ZNIEFF de type 2 | 940004238 - Forêts claires et maquis préforestiers du haut Rizzanese |
| Zone de Protection Spéciale | FR9410113 - Forêt territoriale de Corse |

| Type de zonage | N° et nom du zonage |
|--|---|
| (ZPS) | |
| Zone Spéciale de Conservation (ZSC) | FR9400603 - Rivière de la Solenzara |
| Zone Spéciale de Conservation | FR9400585 - Iles Pinarellu et Roscana |
| Zone Spéciale de Conservation | FR9400584 - Marais de Lavu Santu et littoral de Fautea |
| Zone Spéciale de Conservation | FR9400606 - Pinarellu : Dunes et étang de Padulatu et Padulatu Fortu |
| Zone Spéciale de Conservation | FR9400607 - Baie de San Caprianu : étang d'Arasu et îles San Caprianu et îlot Cornuta |
| Zone Spéciale de Conservation | FR9402010 - Baie de Stagnolu, golfu di Sognu, Golfe de Porto-Vecchio |
| Arrêté Préfectoral d'Arrêté de Biotope | FR3800540 - Ilot de Cornuta |
| Arrêté Préfectoral d'Arrêté de Biotope | FR3800580 - Ilot de Roscana |

La zone Natura 2000 la plus proche est située à plus de 2 km. Il s'agit de la ZSC FR9400606 - Pinarellu : Dunes et étang de Padulatu et Padulatu Fortu.

Commune de Zonza - Protections
environnementales, partie littorale Réseau Natura 2000,
Sites d'Intérêt communautaire Zones humides ZNIEFF de type I ZNIEFF de type II

2. Etat des lieux du milieu naturel - faune – flore

| | |
|--------------------|--|
| Objectifs : | <p>Cartographier les habitats présents (périmètres des OAP initialement prévus)</p> <p>Identifier les milieux aquatiques et humides</p> <p>Caractériser les enjeux écologiques</p> |
| Méthode : | <p>Prospection de terrain par un écologue</p> <p>Date de relevé de terrain : le 28/04/2023</p> |

NB : Les cartes qui suivent indiquent un périmètre d'OAP qui a par la suite, dans le travail d'élaboration du PLU, été modifié. En revanche, l'état des lieux a bien été mené sur le terrain visé par cette présente étude.

Aucune espèce végétale protégée n'a été recensée sur le secteur d'étude.

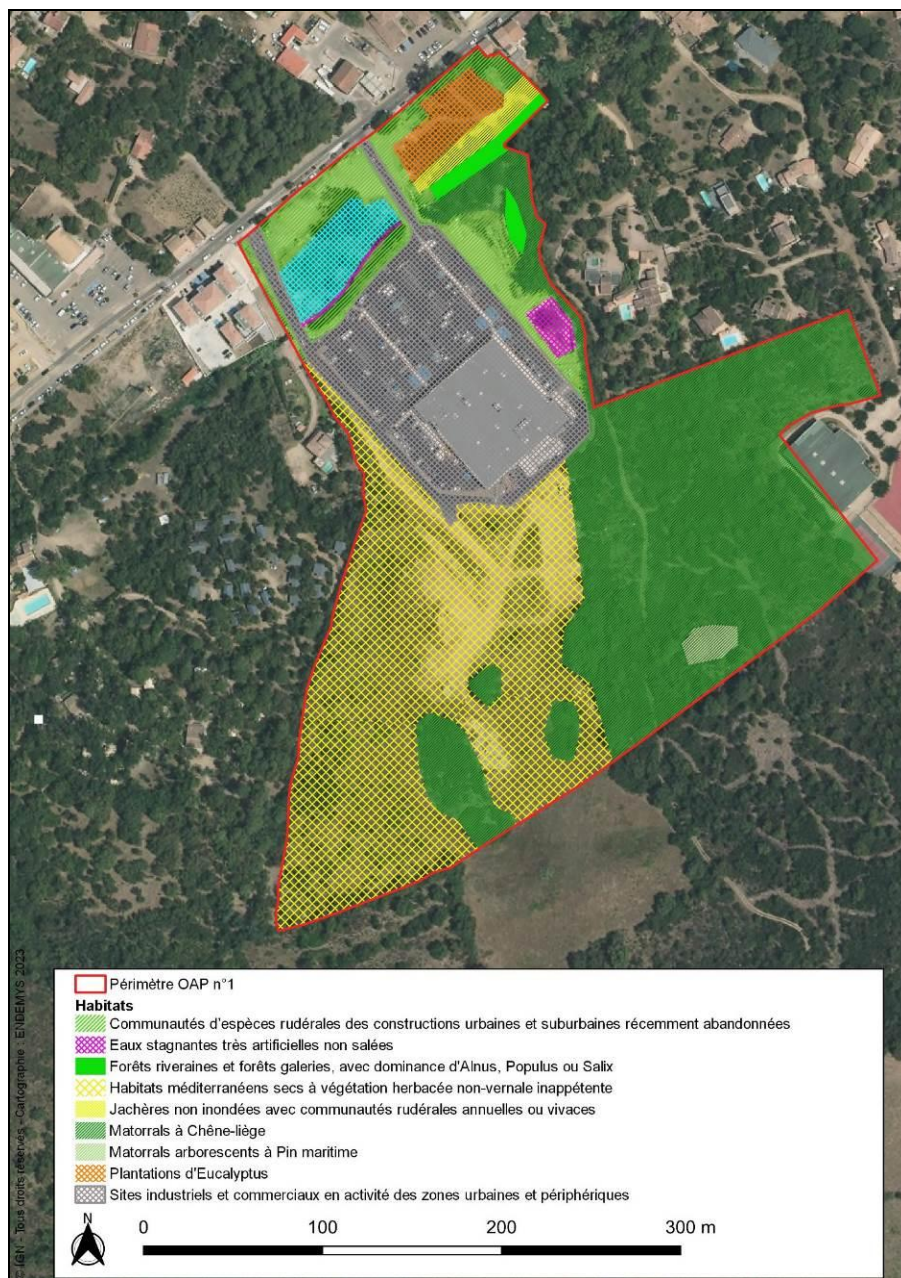
ETAT DES LIEUX DU MILIEU NATUREL - FAUNE - FLORE

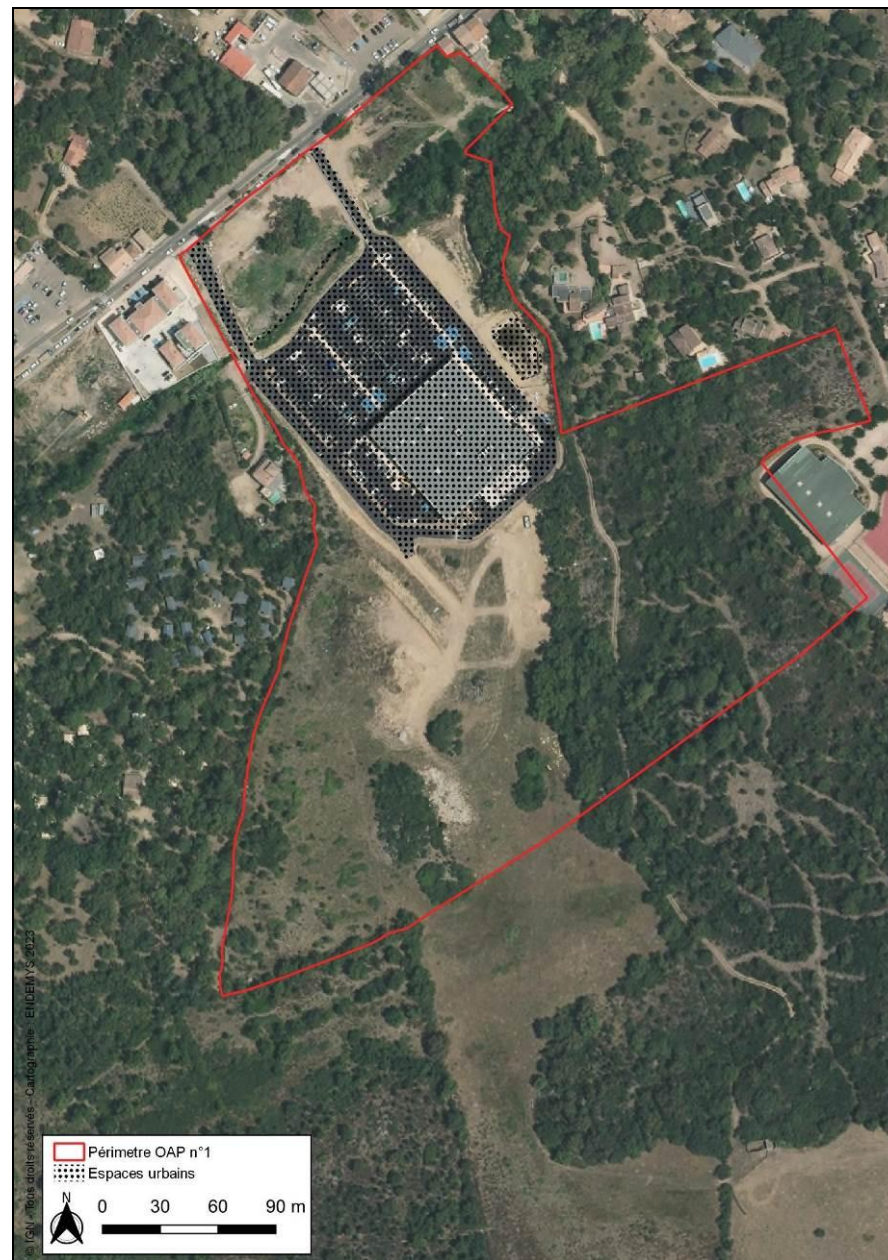
| | |
|--|---|
| Identifier et cartographier les habitats | <p>Présence d'un seul habitat artificialisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sites industriels et commerciaux en activité des zones urbaines et périphériques <p>Présence de deux habitats anthropisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Eaux stagnantes très artificielles non salées Plantations d'Eucalyptus <p>Présence de sept habitats naturels ou semi naturels dont un d'intérêt communautaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Communautés d'espèces rudérales des constructions urbaines et suburbaines récemment abandonnées ; Forêts riveraines et forêts galeries, avec dominance d'<i>Alnus</i>, <i>Populus</i> ou <i>Salix</i> (d'intérêt communautaire) ; Habitats méditerranéens secs à végétation herbacée non-vernale inappétente ; Jachères inondées avec communautés rudérales annuelles ou vivaces ; Jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles ou vivaces ; Matorrals arborescents à Pin maritime ; Matorrals à Chêne-liège. <p>➔ Voir cartes pages suivantes</p> |
| Identifier et cartographier les zones humides | <p>Présence de deux habitats humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> « Forêts riveraines et forêts galeries, avec dominance d'<i>Alnus</i>, <i>Populus</i> ou <i>Salix</i> » ; « Jachères inondées avec communautés rudérales annuelles ou vivaces » et d'un cours d'eau : le ruisseau de Casavecchia. <p>➔ Voir cartes pages suivantes</p> |

| ETAT DES LIEUX DU MILIEU NATUREL - FAUNE - FLORE | | |
|---|---|---|
| Identifier et cartographier les lisières urbaines (=frontière entre habitats naturels et habitats artificiels) | → Voir cartes pages suivantes. | |
| Identifier et cartographier les espaces urbains (=habitats artificiels) | → Voir cartes pages suivantes | |
| Mise en évidence des tendances concernant l'état de la biodiversité et des facteurs portant atteinte et les facteurs d'amélioration | Etat de conservation des habitats et des espèces : | Bon état de conservation des habitats et des espèces mais certains habitats sont fragmentés dû à l'urbanisme. |
| | Menaces avérées qui influent sur la biodiversité : | Présence avérée d'une espèce végétale exotique envahissante : <i>Eucalyptus</i> à fruits globuleux (<i>Eucalyptus globulus</i> var. <i>globulus</i>) Fragmentation des milieux et urbanisation qui engendrent : <ul style="list-style-type: none"> • Propagation d'espèces végétales exotiques envahissantes ; • Dégradation d'un cortège floristique ordinaire et patrimoniale ; • Dégradation des habitats de la faune ordinaire et patrimoniale, et de leurs fonctionnalités |

| ETAT DES LIEUX DU MILIEU NATUREL - FAUNE - FLORE | | |
|--|---|--|
| | Facteurs l'amélioration de l'état de conservation de l'environnement naturel : | ⇒ Intégration de corridors écologiques ; ⇒ Préservation des zones humides ; ⇒ Préservations des arbres à cavités ; ⇒ Préservations d'îlots de nature dans les espaces urbanisés ; ⇒ Maitrise de l'expansions urbaine. |
| Habitats et espèces à enjeux présents ou potentiels | Habitats naturels : | Présence : <ul style="list-style-type: none"> • D'un habitat d'intérêt communautaire : Forêts riveraines et forêts galeries, avec dominance d'<i>Alnus</i>, <i>Populus</i> ou <i>Salix</i> (EUNIS G1.1 ; CH 92A0) • De deux habitats humides : « Forêts riveraines et forêts galeries, avec dominance d'<i>Alnus</i>, <i>Populus</i> ou <i>Salix</i> » et « Jachères inondées avec communautés rudérales annuelles ou vivaces » • D'un cours d'eau : le ruisseau de Casavecchia |

| ETAT DES LIEUX DU MILIEU NATUREL - FAUNE - FLORE | | |
|--|---------|---|
| | Flore : | <p>Faible diversité floristique avec un cortège d'espèces communes et ordinaires néanmoins, des espèces déterminantes pour les ZNIEFF Corse (<i>Serapias cordigera</i>, <i>Serapias lingua</i>, ...) sont présentes.</p> <p>Présence avérée de deux espèces végétales protégées : <i>Ranunculus ophioglossifolius</i> et <i>Serapias parviflora</i>. Voir Erreur ! Source du renvoi introuvable.</p> <p>Présence potentielle d'espèces végétales protégées telle que <i>Serapias neglecta</i>, <i>Kickxia commutata</i> ; etc.</p> |
| | Faune : | <p>Présence d'amphibiens protégés dans les milieux aquatiques.</p> <p>Présence du cortège classique des oiseaux, reptiles, mammifères et insectes, dont des espèces protégées, classiquement inféodé aux mosaïques d'habitats.</p> <p>Présence probable de la Tortue d'Herman (<i>Testudo hermanni</i>).</p> |





3. Diagnostic écologique

Des études approfondies sur la biodiversité locale ont été menées par un bureau d'écologie pour garantir la préservation des espèces et des écosystèmes présents sur le terrain.

Les conclusions de ces études sont détaillées dans la partie 3 du présent document.



3. Risques naturels

Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de Corse-du-Sud

1. Risque inondation

La commune de Zonza est dotée d'un **PPRN inondation pour la rivière U Cavu dont la révision est en cours**.

Les rapports d'études et les nouvelles cartes d'aléas, hauteurs et vitesses d'eau ont été réalisés et ont fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) le 14 septembre 2021 aux communes concernées, dont la commune de Zonza. L'annexe au PAC, spécifique à chaque secteur d'études, présente les principes de précautions à prendre en compte par rapport aux aléas inondation résultant des études.

Toute construction nouvelle sera interdite en aléa fort et très fort, sauf exceptions en aléa fort (infrastructures routières...).

Les zones d'aléa sont fortement présentes à Sainte-Lucie, et ont donc conditionné les zones d'ouverture à l'urbanisation, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

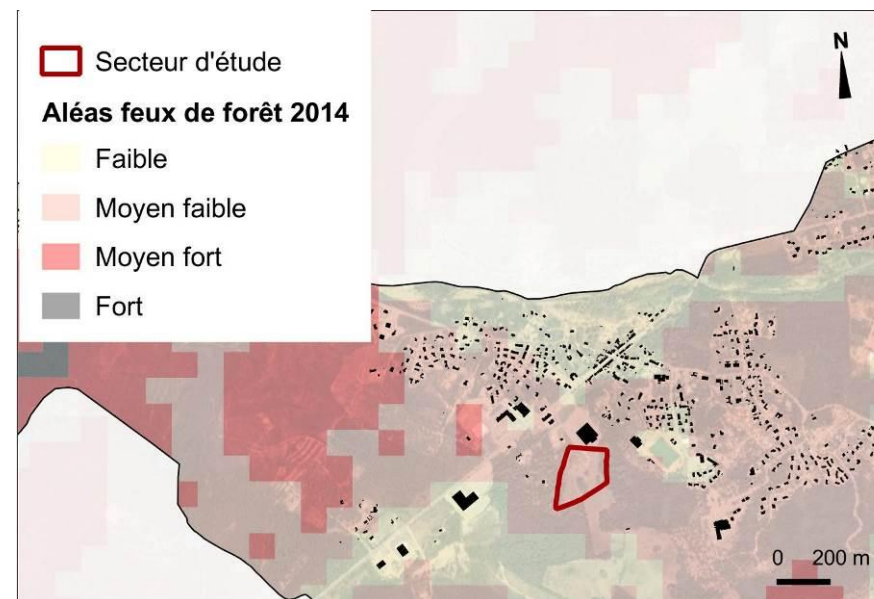
Le site d'étude est exempt des aléas forts ou très forts du PPRi en cours de révision, seuls l'aléa résiduel et, dans une moindre mesure, l'aléa modéré (petite portion au nord) se superposent avec le terrain d'étude.

Il n'est pas concerné par le PPRi actuel (2001).

2. Risque Mouvements de terrain

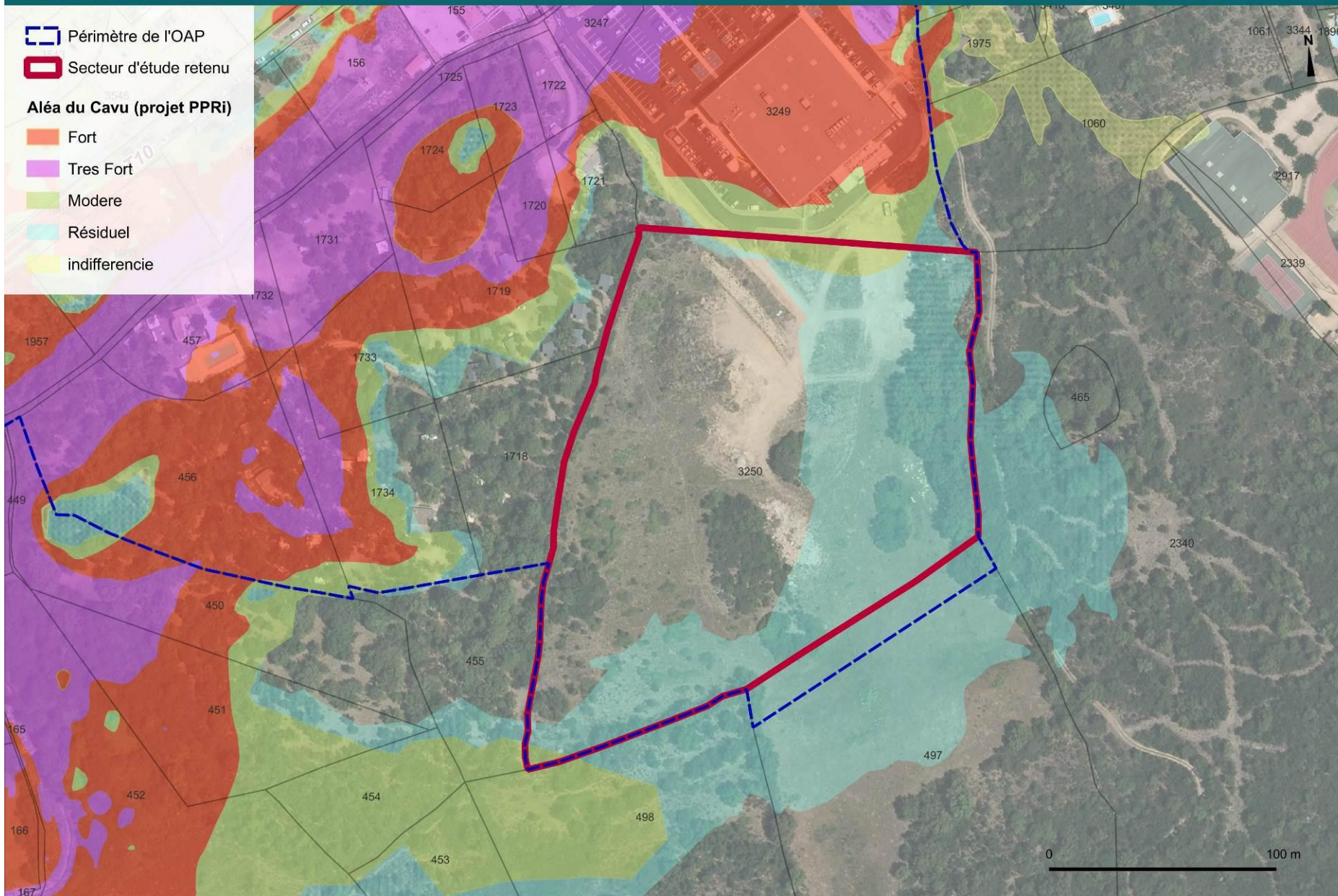
Le terrain d'étude n'est pas concerné par l'aléa mouvements de terrain.

3. Risque feux de forêt



Situé en aléa Moyen faible, le terrain d'étude n'est pas limité quant à la possibilité de construire. La protection des enjeux nécessite toutefois la mise en œuvre de mesures renforcées, sous la forme de parades individuelles.

Risque inondation



IGN©, Urba Corse, 2023

4. Agriculture et surfaces déclarées

1. ESA

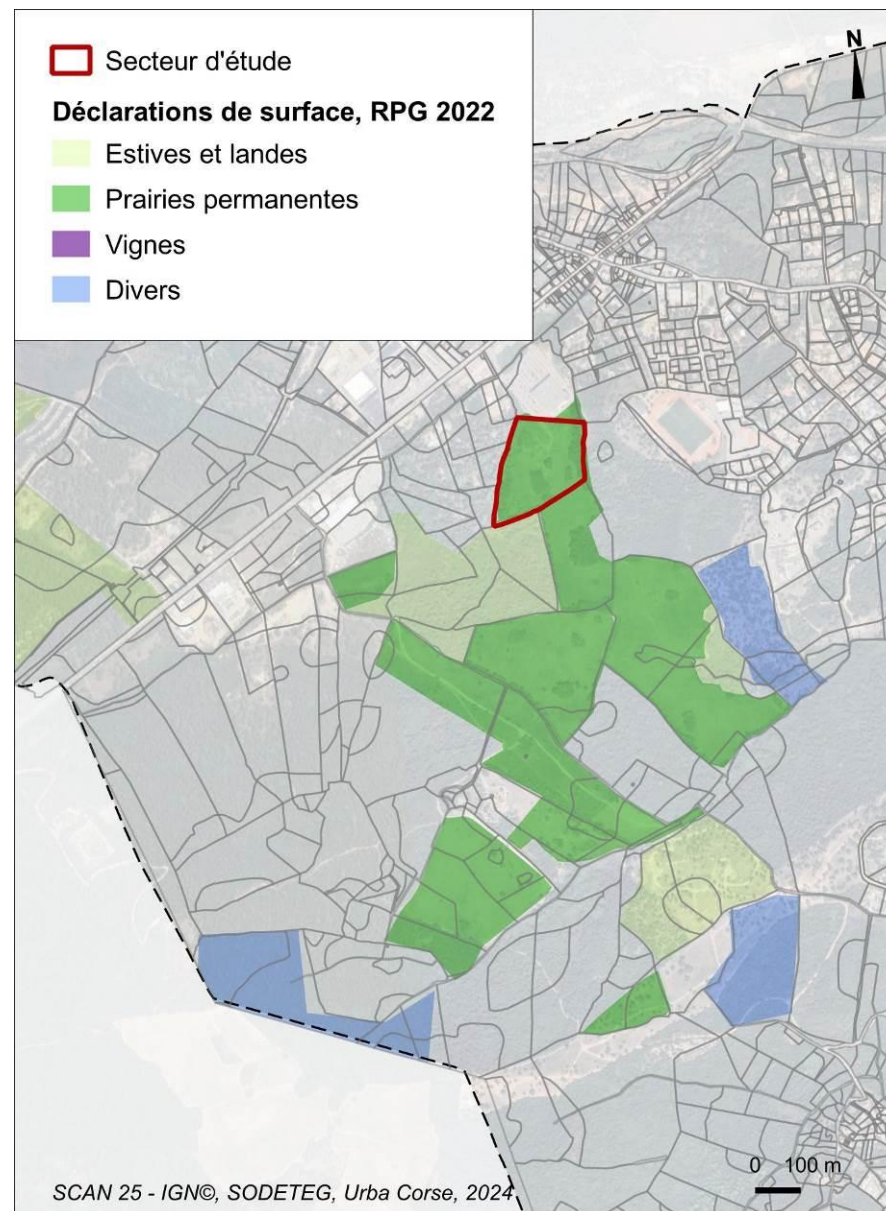
Cf. paragraphe « Les ESA du PADDUC » p.10

2. RPG

Le terrain comporte aujourd'hui des surfaces déclarées au RPG 2022.

Toutefois, en raison de l'étendue de l'unité foncière déclarée (63,7 ha au total) pour un élevage de vaches, les 3 hectares destinés à la réalisation du projet ne sont pas essentiels à l'activité de l'agriculteur.

L'agriculteur a d'ailleurs transmis son accord écrit dans lequel il précise que cela ne met pas en péril son exploitation.



III. URBANISME, PAYSAGE ET ARCHITECTURE

1. Urbanisme et architecture

A. Sainte-Lucie de Porto-Vecchio

Le site d'étude s'inscrit en lisière de la forme urbaine de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio.

Placé le long de la RT10, Sainte-Lucie de Porto-Vecchio est un lieu de vie ayant plusieurs facettes.

Le socle historique occupe l'espace stratégique par rapport à l'axe routier régional.

Ce lieu **concentre à lui seul l'ensemble des fonctions urbaines. L'implantation très organisée du bâti et la présence de bâtiments publics majeurs** comme la mairie, la bibliothèque et l'école maternelle comme des commerces de proximité conforte la centralité fonctionnelle (cf. détail dans le chapitre « équipements et services » p.44). Il est très largement doté, d'une part car il regroupe la majorité de la population communale mais aussi en raison d'une affluence estivale attractive pour l'implantation de commerces.

Véritable **carrefour urbain**, c'est aussi un **bassin d'emplois** avec une **mixité** de l'habitat, mixité sociale et mixité des usages. **L'habitat permanent** s'est y d'ailleurs renforcé.

La forme urbaine retenue est de type « Agglomération » avec la nécessité de structurer la desserte (viaire et modes doux) et de renforcer les espaces publics.

Bien que la densité globale de Sainte-Lucie soit relativement faible, on observe autour du **noyau dense une continuité de l'habitat**, ponctuée d'équipements. **La densité du bâti** et sa typologie correspondent bien à une installation ancienne mais plus récente que celle du village. L'intensité des flux routiers a modifié l'utilisation de l'espace rue en le réduisant à un axe de transit, notamment l'été.

Le bâti ancien côtoie une architecture contemporaine ; des façades à l'alignement de l'espace public laissent place à un bâti en recul pour y dessiner des espaces verts privatifs ou des aires de stationnement. **Le cœur du lieu est cependant bien identifié par une uniformité de critères.**

Dans ce cœur ancien, **l'habitat est dense** mais dépasse rarement deux niveaux. **Le site de l'église constitue une centralité désormais plus apaisée** (relativement) avec son pourtour enherbé face aux bâtiments administratifs.

La trame d'espaces publics (incluant les voiries) est lâche à Sainte-Lucie où elle est quasi limitée à l'emprise des 2 voies majeures formant ainsi une large croix sans autre connexion.

Les trottoirs parfois arborés (acacias) **créent le lien entre différentes parties** de cet espace central.

Le stationnement longe généralement les voies publiques et quelques poches aux abords des bâtiments publics sont maintenues. L'urbanisation plus récente a préféré de véritables aires de stationnement peu intégrées au paysage et sans autres fonctions urbaines. C'est le cas face à l'école, à l'entrée sud au niveau de commerces. Souvent en avant plans, ces stationnements appauvrissent les ambiances du lieu. La voiture dicte ici l'évolution urbaine.

Les bâtiments publics sont concentrés dans l'espace. Ils donnent du corps à ce centre urbain. La périphérie s'est développée sans plan d'ensemble donnant lieu à une **multiplication de voies privées**, sans issue souvent et desservant un parc de logements d'habitat individuel. Ces dernières années, **l'habitat groupé et les logements collectifs émergent** avec la prise en main par les promoteurs de terrains de plus en plus coûteux.





Pregnance de l'espace routier dans le paysage de Sainte-Lucie. Photos : Urba Corse



Espace public et stationnement. Photos : Urba Corse



Bâti traditionnel et absence de clôtures. Photos : Urba Corse

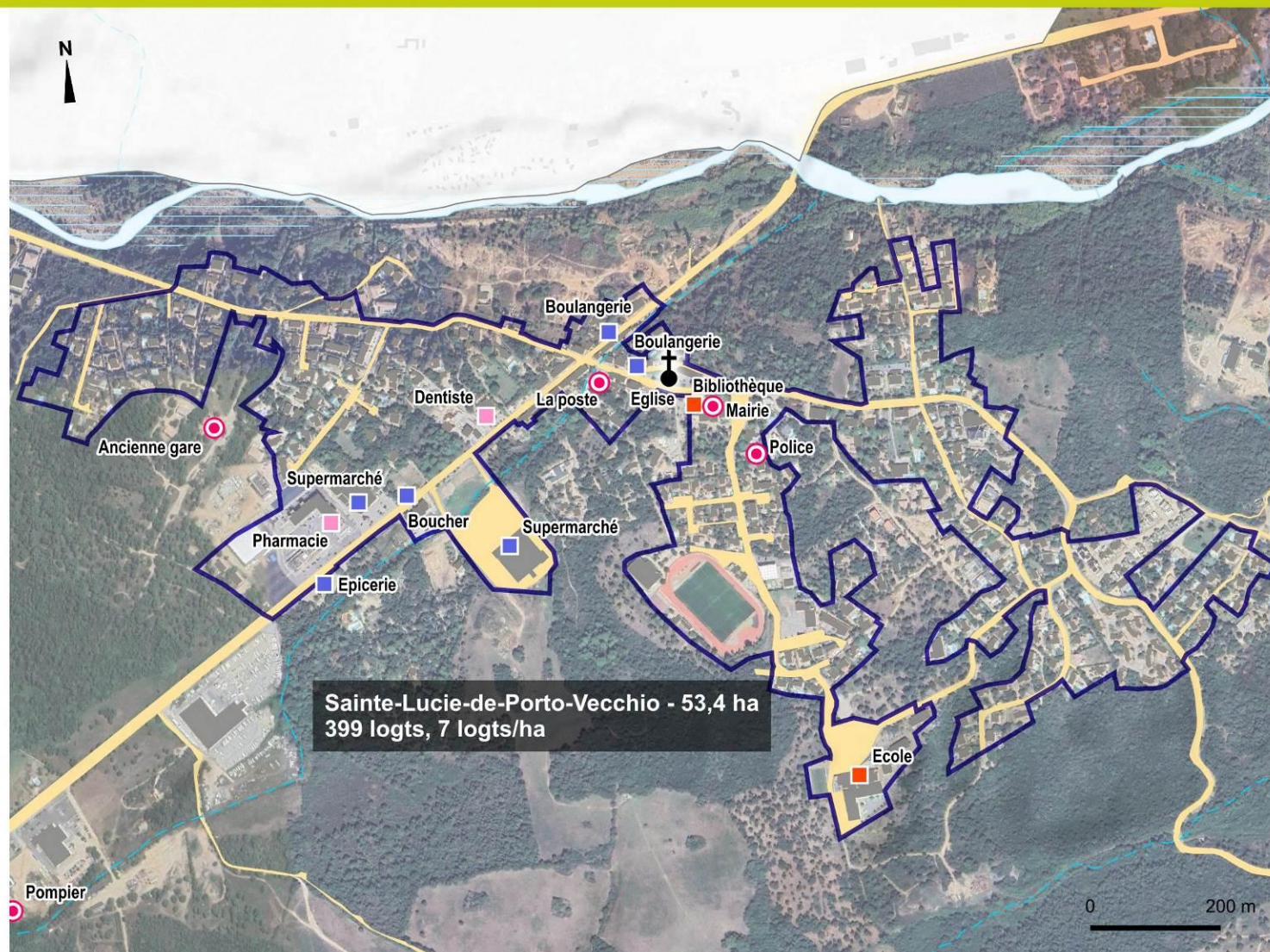
| Fonctions principales | Lieux symboliques et de la vie sociale | Projets |
|---|---|---|
| Administratives Événementielles Culturelles Culturelles Sociales Economiques | Eglise Cimetière Place Aire de jeux Boulodrome Mairie Bibliothèque Ecole Poste Espaces verts Complexe sportif | Déviation de la RT Logements communaux Maillage piétons Cadre de vie |

Commune de Zonza - Sainte-Lucie-de-Porto-Vecchio

- Formes urbaines
- Espaces urbanisés
- Bâtiments
- Voirie

Services à la population

- Commerce alimentaire
- Enseignement
- Santé
- Services publics
- Lieu de culte
- Patrimoine
- Hébergement, restauration et services divers

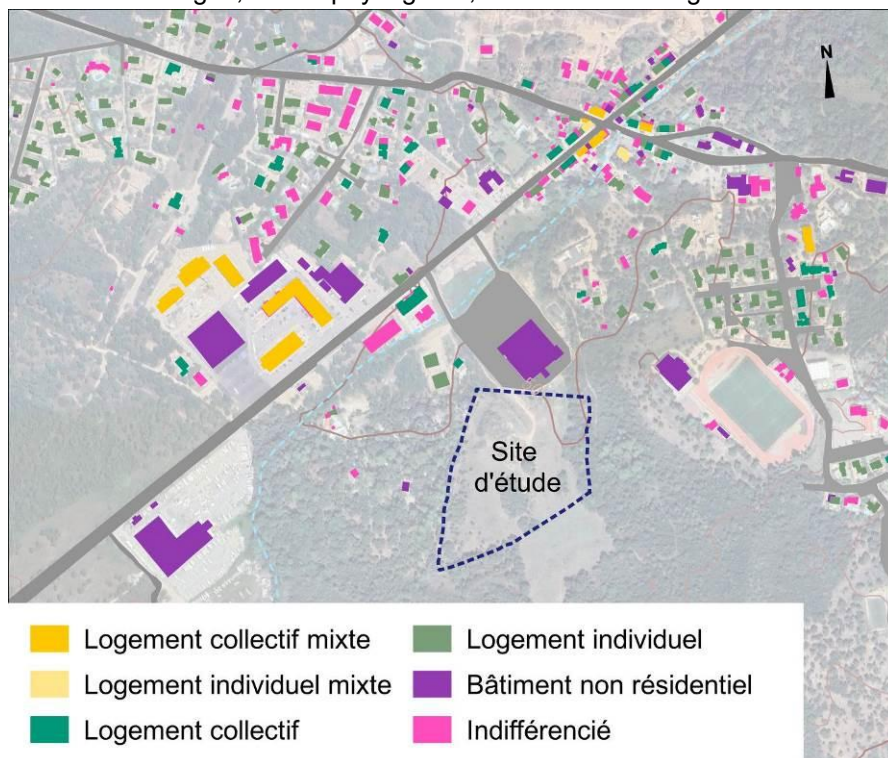


BDTOPO2021 - IGN©, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021

B. Zoom sur le tissu urbain autour du site

La parcelle d'étude est située à proximité de l'entrée Ouest de Sainte-Lucie. Ce quartier, composé essentiellement d'ensembles commerciaux, mériterait une requalification paysagère, notamment en ce qui concerne le traitement des stationnements.

Le site à proprement parler est en retrait de la RT10, à l'arrière d'un supermarché existant. Peu visible depuis l'espace public actuel et déconnecté des ensembles résidentiels, il pourra bénéficier d'une identité propre. Il conviendra de s'inspirer des espaces naturels alentours pour « inventer » le tissu urbain de ce quartier. La nature devra s'inviter au sein de celui-ci en préservant en partie l'existant (boisements) et en insérant trames d'ombrages, noues paysagères, stationnement végétalisés...



2. Paysage et patrimoine

A. Description et insertion du site dans le paysage



Vue sur le site depuis l'entrée du parking du supermarché (RT10)



Entrée du site

Le secteur, en arrière-plan d'un supermarché, de bâtiments en R+2 et d'un camping, est presque imperceptible depuis les axes existants actuellement, notamment la RT10.

L'enjeu d'insertion réside surtout dans la volonté de rendre lisible cet accès et de le dissocier du parking du supermarché, pour mieux connecter le quartier au tissu urbain existant.



Extrait Google Street View depuis la RT10



Extrait Google Street View depuis la RT10

La parcelle visée par le projet est une parcelle nue. Il s'agit d'une prairie ouverte qui s'étend en direction du sud. Bordée par des boisements denses et offrant une vue vers les montagnes en direction du Nord, l'ambiance qui se dégage de ce site est remarquable et offre une sensation de quiétude. Cependant, le nord de la parcelle donne sur l'arrière d'un supermarché, interface qui nécessitera un traitement pour la qualité paysagère du projet.

Le relief local est peu marqué. Des pentes douces sont perceptibles sur le côté Est en direction du boisement et vers le Nord-Est où se trouvent les points les plus bas. La prairie remonte en partie sud mais les pentes les plus marquées sont en dehors de la parcelle visée par le projet. Une butte, mentionnée dans le chapitre « topographie », est notée au Sud-Est de la piste en terre permettant aujourd'hui l'accès à la parcelle. Constituée de remblais, elle ne présente pas d'intérêt particulier. Sur la partie la plus au Nord-Ouest, on constate un surplomb par rapport à l'emprise du supermarché et de son stationnement. Ce surplomb est marqué par un talus dominant d'environ 3 mètres le parking.

Outre les boisements des abords de la prairie, le site compte quelques bosquets (espèces : Alnus, Populus ou Salix).



Piste d'accès actuelle



Lisière Est du site



Secteur Nord, point bas à l'arrière du supermarché



Prises de vue depuis le site en direction du Nord-Est



Prise de vue depuis le point haut du site en direction du Nord



Prises de vue depuis le site en direction du Sud





Prises de vue depuis le point haut du site avec le supermarché en contrebas

B. Secteurs de sensibilité archéologique

Le secteur d'étude n'est pas concerné par un secteur de sensibilité archéologique. A ce titre, les travaux d'aménagement ne sont pas susceptibles de faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

IV. DEPLACEMENTS

1. Accessibilité et réseau

L'accès au site se fait depuis une voie qui se greffe sur la RT10.

La RT10 est un axe majeur à l'échelle régionale qui relie Bonifacio à Casamozza, et constitue la desserte principale de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio.

Le trafic routier de la route T10 au niveau de Sainte-Lucie peut s'élever à 15 000 véhicules en moyenne journalière estivale avec un trafic de poids lourd non négligeable. En plus d'être un axe de communication fréquenté par les populations résidentes et le transport de marchandises, il constitue **un axe touristique sur lequel la circulation est soutenue durant la période estivale, les embouteillages y sont fréquents.**

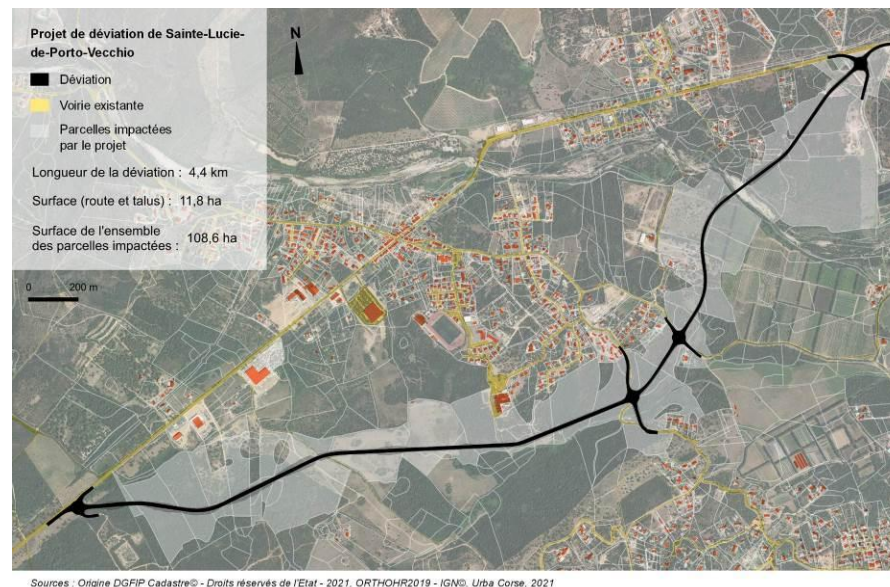
La vitesse des véhicules sur cette voie est en outre pénalisante.

Un projet de déviation, qui consiste à aménager une voie nouvelle d'une longueur d'environ 4 km contournant l'agglomération, a donc été engagé. Elle prendra son origine au carrefour d'accès à la déchetterie au nord, pour se terminer à la sortie sud de l'agglomération de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio (cf. carte ci-contre).

Parallèlement à la création de cette voie, la route territoriale existante, en traversée de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio, sera requalifiée et aménagée en boulevard urbain.

Cette portion de route territoriale sera alors déclassée en voirie communale.

Il paraît ainsi opportun de développer pour ce site d'étude, les alternatives aux déplacements motorisés, notamment pour se rendre dans les nombreux services et commerces de Sainte-Lucie. La plupart de ces commerces et services sont situés à l'intérieur d'un rayon praticable à pied ou à vélo.



L'accès au site existe déjà. Empruntant actuellement la voie d'accès au stationnement d'un supermarché, il conviendra de pérenniser cet accès et éventuellement d'envisager un traitement pour dissocier visuellement la voie et le parking.

2. Transports en commun

Le site en lui-même ne sera pas desservi par les transports en commun mais sa proximité avec le centre de Sainte-Lucie permettra aux occupants de se rendre à pied aux arrêts de bus existants et ainsi d'utiliser les réseaux :

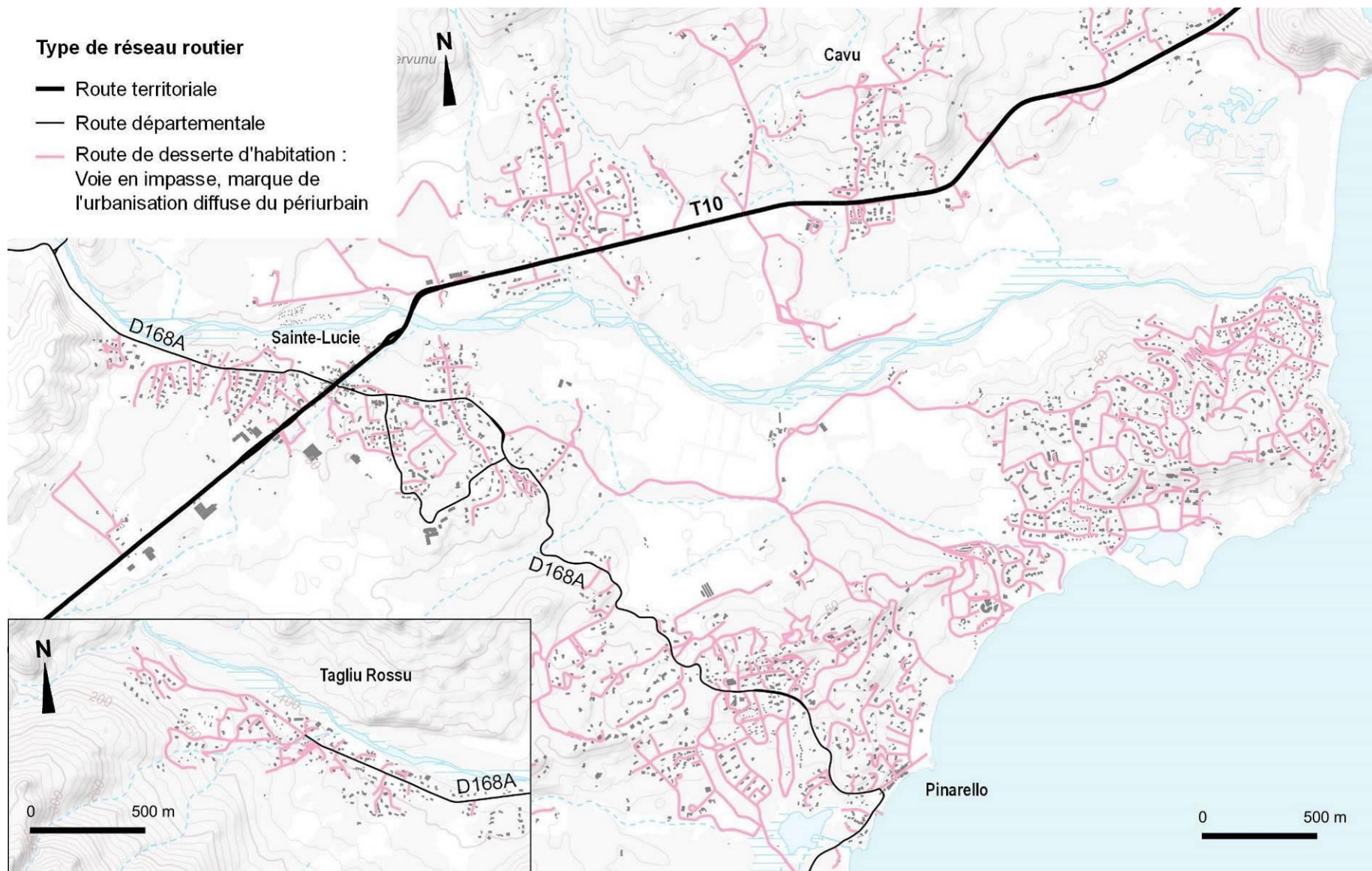
- De transport scolaire
- De transports intercommunaux (A Berlina pour rejoindre Porto-Vecchio)
- Des lignes des transporteurs privés pour des usages ponctuels



IGN©, Urba Corse, 2024



IGN©, Urba Corse, 2024



Sources : BDTOPO2021 - IGN©, Urba Corse, 2021

V. COMMERCE, EQUIPEMENTS ET SERVICES

1. Commerces

Sainte-Lucie est bien pourvue en matière de commerces, et les futurs habitants de la parcelle étudiée pourront en bénéficier. En termes de moyennes/grandes surfaces alimentaires, Sainte-Lucie est doté de 2 supermarchés (dont un attenant au site). Complétée par une offre de commerces de proximité à Sainte-Lucie, le secteur dispose d'une certaine autonomie.



Commerces aux abords de la RT10 à Sainte-Lucie. Photo : Google

2. Services administratifs

Sont implantés à Sainte-Lucie de Porto-Vecchio, **une mairie annexe, une poste, le siège de la communauté de communes, ainsi qu'un Office de tourisme.**

3. Santé et sécurité

Sainte-Lucie est équipée d'un Centre de secours et d'une brigade de gendarmerie, ainsi que de cabinets médicaux et paramédicaux.

Une pharmacie est située à environ 300 mètres du secteur d'étude.



Pharmacie de Sainte-Lucie

4. Établissements scolaires

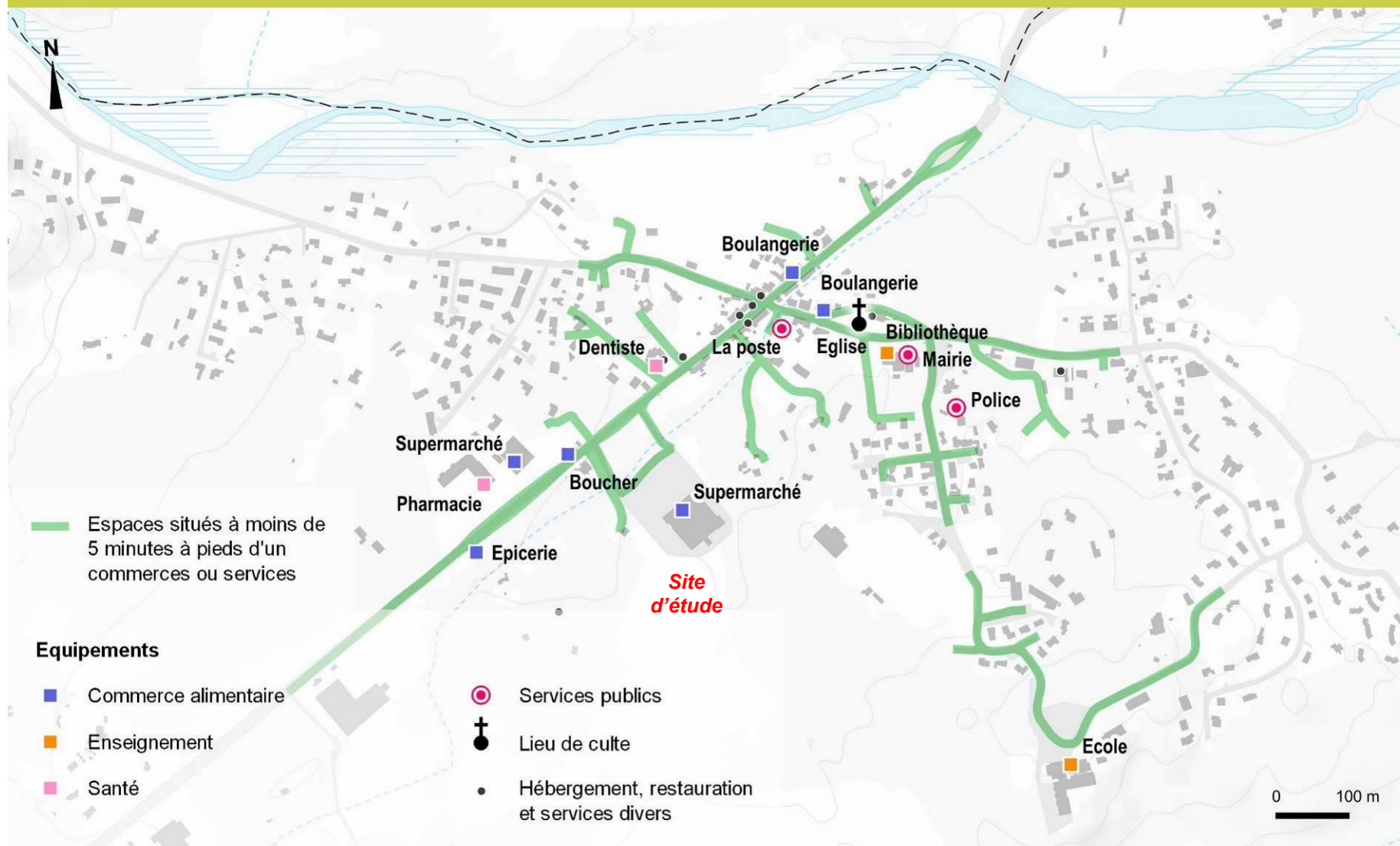
L'école de Sainte-Lucie compte environ 300 enfants scolarisés de la maternelle au CM2. Les élèves du secondaire bénéficient du ramassage scolaire vers Porto-Vecchio.

5. Équipements sportifs / loisirs / culturels

Sont recensés à Sainte-Lucie :

- Complexe sportif (terrain de football, de tennis, gymnase, stade d'athlétisme)
- Bibliothèque
- CLSH (Centre de Loisirs Sans Hébergement)
- Salle des fêtes
- Maison des associations

Commune de Zonza - Equipements en commerces et services à Sainte-Lucie-de-Porto-Vecchio



Sources : OSM, GoogleMaps, BDTOP0 2021, Urba Corse, 2021

VI. DEMOGRAPHIE ET MARCHE IMMOBILIER

NB : La commune intègre deux parties distinctes où aucune communication routière n'existe entre les deux : Zonza et Sainte-Lucie-de-Porto-Vecchio. L'étude de marché porte plus particulièrement sur Sainte-Lucie-de-Porto-Vecchio, cependant les données INSEE ne pourront être aussi précises.

1. Caractéristiques du terrain pour sa commercialité



**Commercialité
aujourd'hui**

13/20

Le terrain d'étude, bien que situé dans une commune et une agglomération très touristiques et attractives, est également légèrement excentré du cœur de village de Sainte-Lucie, aux abords d'un grand supermarché et contre la route de Bastia – route majeure de l'île.

Le seul accès actuel au centre du village est par la route territoriale de Bastia. Un trottoir est présent de chaque côté de la voie. La plage de Pinarellu est à moins de 10 minutes en voiture du site d'étude. Le centre-village, quant à lui, est accessible en 10-12 minutes à pied.

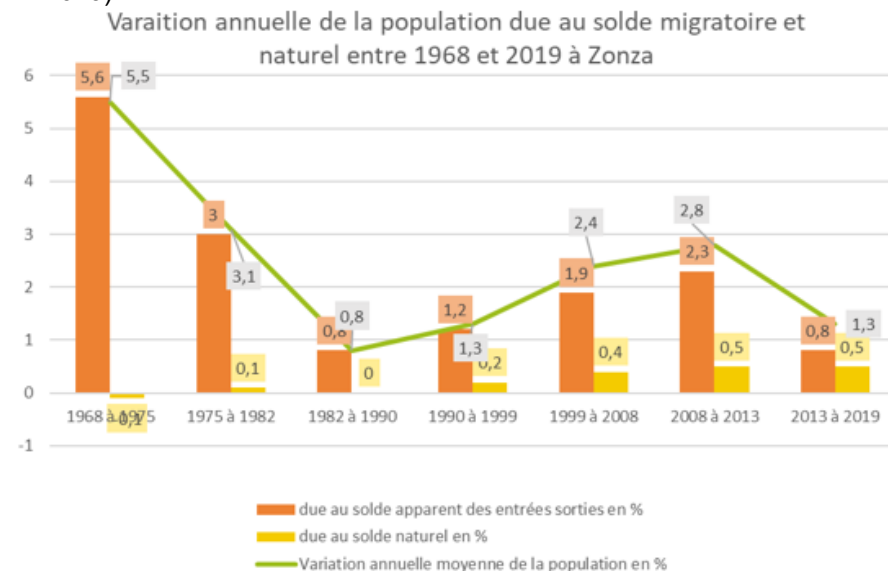
Ces points seront à prendre en compte lors de la mise en vente des futurs biens à vendre ou à louer.

2. Demande et cibles de clientèle

1. Une croissance démographique à confirmer

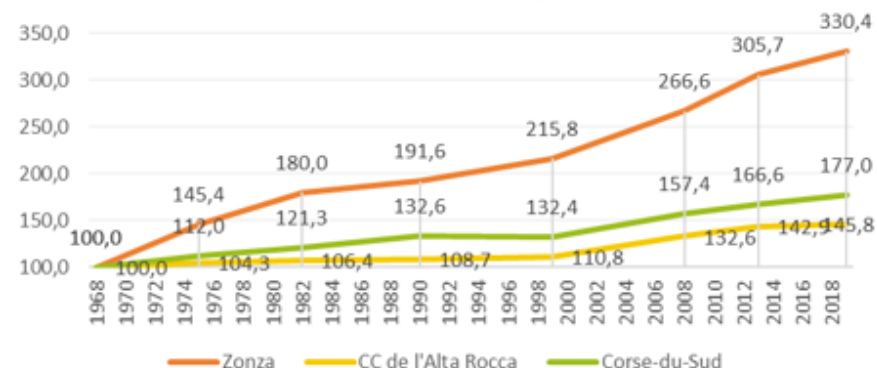
a. Les tendances de 1968 à aujourd'hui

Entre 1968 et 2019, la population de Zonza a plus que triplée, beaucoup plus qu'au niveau de son intercommunalité (177%) et de son département (146%). Sa **variation démographique moyenne annuelle est en dent de scie depuis 1968 (mais toujours en positif)**. En moyenne la population a augmenté d'environ 240 habitants supplémentaires par an (à nuancer par rapport aux différents taux d'évolution). La commune continue aujourd'hui à voir croître sa population (25 habitants supplémentaires /an entre 2013 et 2019).



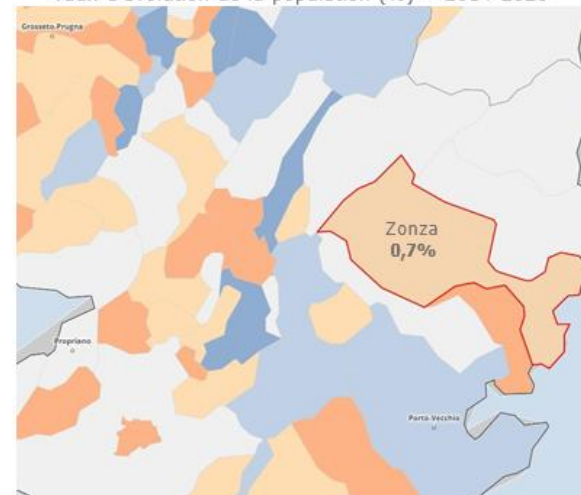
En observant le taux d'évolution de la population entre 2013 et 2019, on constate que celui-ci est positif sur la commune de Zonza et souvent négatif sur les communes alentours. Seul Lecci au sud à un taux d'évolution plus haut que Zonza. Le solde migratoire positif observé sur la commune peut donc s'expliquer par une offre en terme de logement qui répond à la demande locale (zones constructibles nombreuses) et au délestage de Porto-Vecchio qui est arrivé à une forme saturation (prix de l'immobilier, pression des résidences secondaires...).

Evolution comparée de la population de Zonza, la CCAR et la Corse-du-Sud (indice 100)



La baisse de variation annuelle observée entre 2013 et aujourd'hui semble être corrélée à un **solde migratoire moins fort que celui de la décennie précédente** pouvant être révélateur d'un manque d'offre de logements ou d'équipement adaptée et/ou d'une raréfaction de foncier.

Taux d'évolution de la population (%) – 2014-2020



b. Les tendances perspectives du PLU en cours d'élaboration

Dans le PLU en cours d'élaboration, nous considérons que la commune va **poursuivre une croissance forte du fait de son attractivité** mais que cette croissance va, dans une certaine mesure, s'émousser comme nous avons pu la constater sur les 5 dernières années.

Cet **infléchissement** est intégré dans la perspective de l'évolution de population car la croissance très forte de ces dix dernières années a été en partie conditionnée par une ancienne carte communale dont le zonage extrêmement généreux a permis l'ouverture de zones à l'urbanisation alors même que ces zones n'auraient pu l'être au regard de la loi littoral. Cet ancien zonage a provoqué un appel d'air dans des secteurs qui, à l'heure d'aujourd'hui, ne pourraient plus être constructibles, et où de nombreux permis de construire y ont été accordés.

Pour cette perspective à 10-15 ans, sont également pris en compte les **objectifs du projet de territoire du PLU** et la **croissance constatée sur les communes voisines et dans la micro-région**.

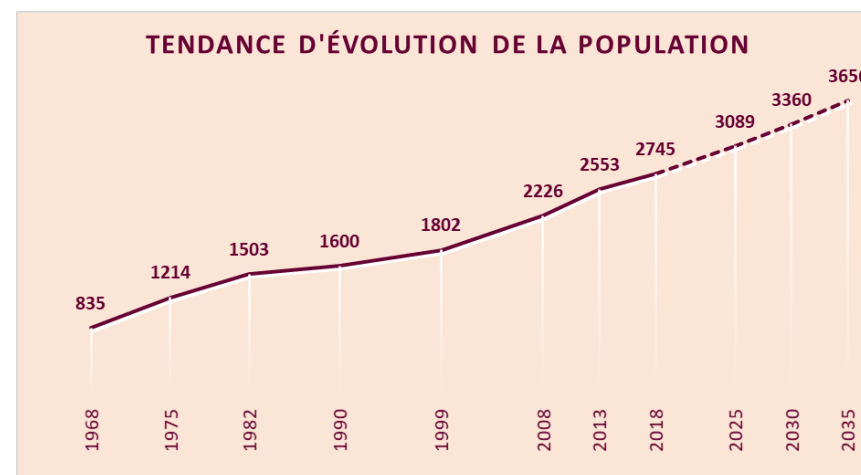
Nous retenons donc, comme hypothèse de l'évolution démographique de Zonza, **un taux de +1,7% par an**. Ainsi, la commune pourrait atteindre 3360 habitants en 2030, et 3656 habitants en 2035, **soit respectivement environ 600 et 900 habitants supplémentaires**, et environ **22 nouveaux ménages par an**.

L'hypothèse est axée sur un projet communal ambitieux qui s'étale sur un temps long de plusieurs années, et qui permettrait le maintien des plus jeunes et l'installation des familles. Le développement économique envisagé permettra aussi de consolider son attractivité.

L'enjeu principal de la commune est de rééquilibrer la répartition de la population sur le territoire et de permettre l'installation d'habitants permanents.

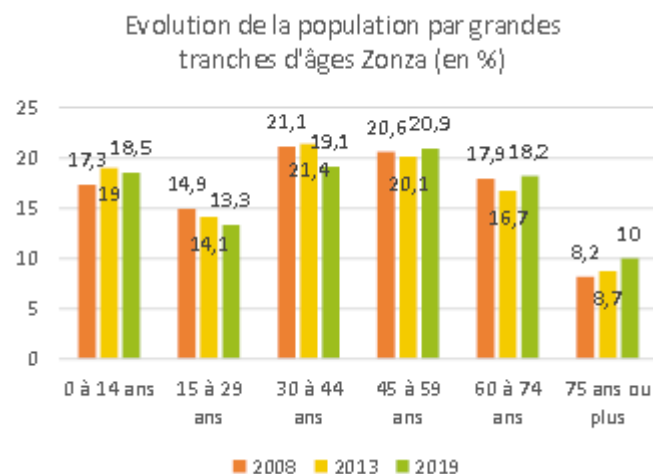
Perspective +1,7 % par an

| Année | Population | Nombre de ménages |
|-------|------------|-------------------|
| 2018 | 2745 | 1215 |
| 2019 | 2792 | 1235 |
| 2020 | 2839 | 1256 |
| 2021 | 2887 | 1278 |
| 2022 | 2936 | 1299 |
| 2023 | 2986 | 1321 |
| 2024 | 3037 | 1344 |
| 2025 | 3089 | 1367 |
| 2026 | 3141 | 1390 |
| 2027 | 3195 | 1414 |
| 2028 | 3249 | 1438 |
| 2029 | 3304 | 1462 |
| 2030 | 3360 | 1487 |
| 2031 | 3418 | 1512 |
| 2032 | 3476 | 1538 |
| 2033 | 3535 | 1564 |
| 2034 | 3595 | 1591 |
| 2035 | 3656 | 1618 |



Tendance d'évolution de la population à taux +1,7% par an. Réalisation : Urba Corse

2. Evolution de la population par tranches d'âges

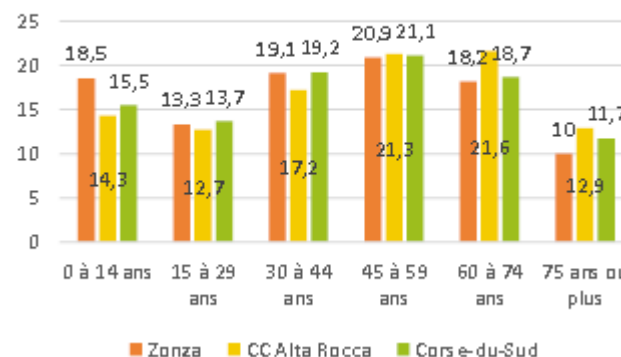


En observant l'indice de vieillissement de la population par commune, on constate **que celui de Zonza est bas et que celui des communes de haute montagne explose** (atteignant les 2 200 à Sorbellano par exemple). L'indice à l'échelle nationale reste tout de même plus bas à 82,5%. On peut supposer que les jeunes ménages auront tendance à s'installer en vallée, près des côtes et surtout proche des communes principales comme Porto-Vecchio, soit parce qu'ils y trouvent une meilleure réponse à leurs attentes en termes de type ou prix de logements et équipements, soit parce qu'ils y trouvent plus d'opportunités de travail. L'accessibilité du territoire et les temps de parcours associés sont également un élément de réponse.

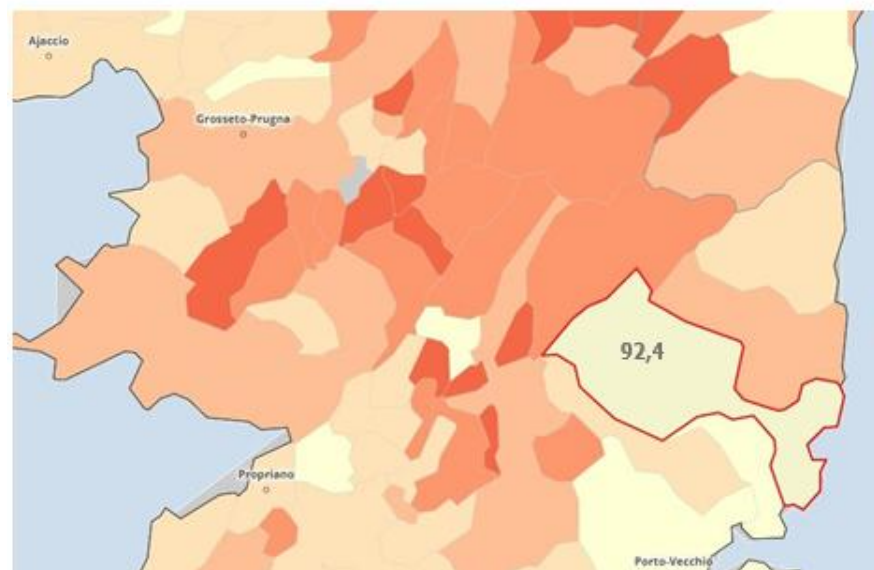
On note une **présence plus marquée des tranches des 30 à 59 ans sur Zonza**.

Entre 2008 et 2019, on observe un **léger vieillissement de la population qui est à pondérer** au regard des taux dans les échelles territoriales englobantes. La population de Zonza est en moyenne plus jeune que dans le département et que dans l'ensemble de la CC l'Alta Rocca. La tranche d'âge entre 45 et 59 ans est quasiment stable mais avec une baisse des tranches plus faibles.

Population par grandes tranches d'âges - % -
2019 - Zonza / CCAR / Corse-du-Sud



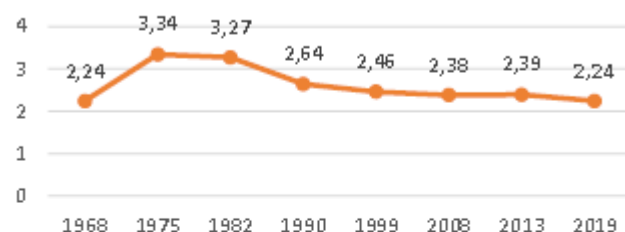
Indice de vieillissement de la population - 2018



→ Cette observation est non négligeable car l'attractivité des jeunes ménages est essentiel au bon renouvellement de la population et donc à assurer la pérennité d'une commune.

3. Des ménages familiaux et des couples en diminution

Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 - Zonza



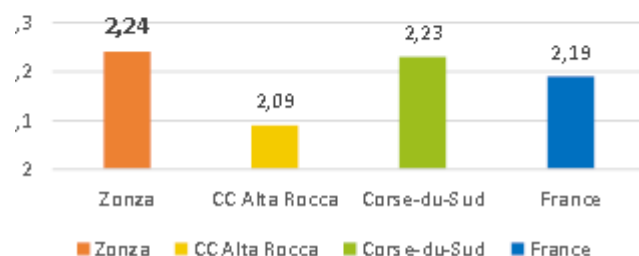
En continuité des observations précédentes (léger vieillissement de la population), on constate que **la taille des ménages a tendance à diminuer au niveau de la commune**. S'il s'agit d'une tendance nationale, on note tout de même que cette tendance est moins marquée au niveau communal que dans la CC de l'Alta Rocca et au même niveau que celle du département de la Corse-du-Sud.

Toutefois, elle n'en reste pas moins légèrement plus élevée qu'au niveau de l'intercommunalité, ce qui montre bien que **l'attractivité de la commune pour les ménages de types familiaux reste présente mais semble être menacée pour les années à venir**.

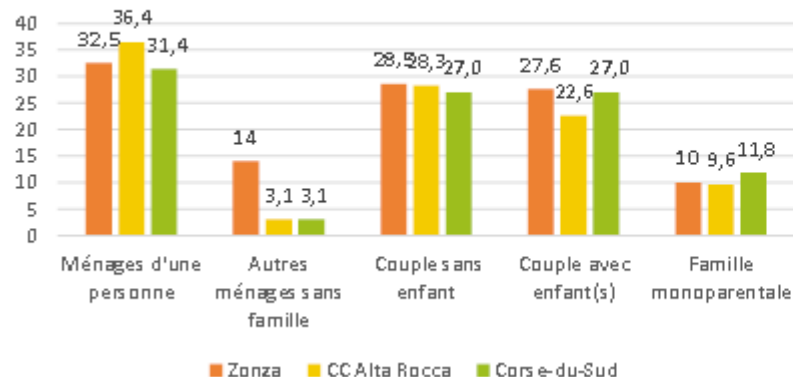
En effet, on remarque **une nette diminution des ménages avec enfants depuis une dizaine d'années sur la commune**. On peut supposer que le prix de l'immobilier, le peu d'offres en location à l'année (aucune actuellement) et la sédentarisation des propriétaires jouent des rôles prépondérants.

Sans production de logements adaptés à la population permanente, il est à craindre un vieillissement de la population associé à une difficulté à accueillir des jeunes ménages.

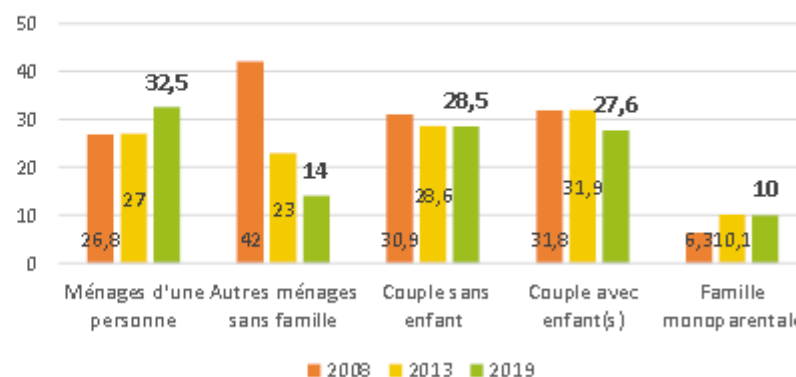
Taille des ménages en 2019
Zonza / CCAR / 2A / France



Ménages selon leur composition - 2019
Zonza/CCAR/2A (%)

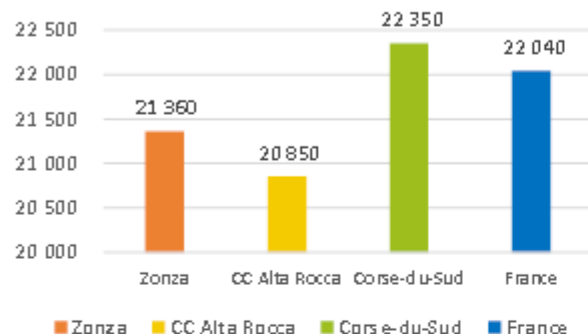


Ménages selon leur composition
2008/2013/2019 - Zonza



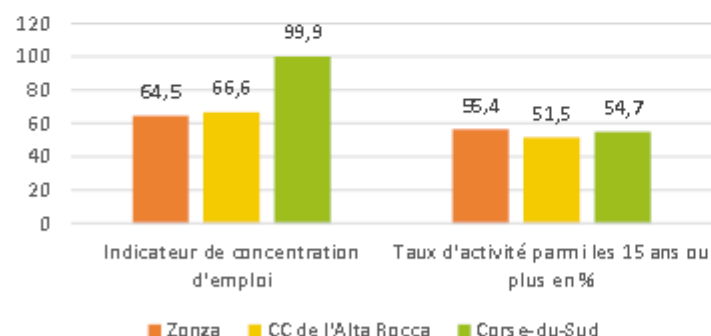
4. Une commune touristique avec des revenus corrects

Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) - 2019
Le monétier-les-Bains/OCB/Haute-S-Alpes



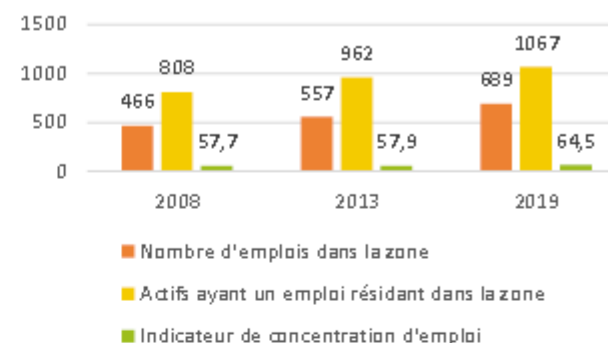
Probablement en lien avec la présence majoritaire de plus petits ménages quelques peu vieillissants, et un foncier cher, on constate **un revenu disponible par unité de consommation plus haut à Zonza** que dans la CC de l'Alta Rocca. Les habitants de la Corse-du-Sud ont un revenu médian plus élevé que la moyenne nationale.

Emploi et activité - 2019
Zonza/CCAR/Corse-du-Sud



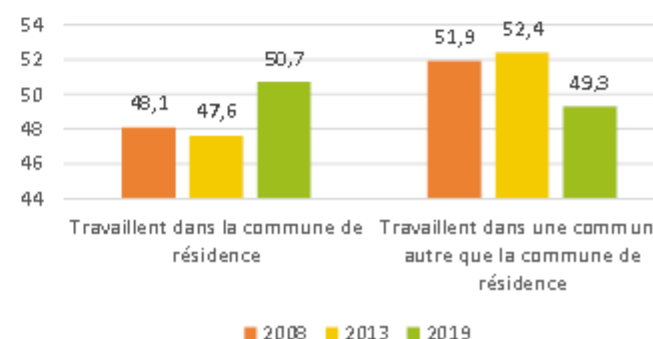
Zonza montre une concentration d'emplois qui ne la définit **pas comme commune polarisante**. En effet, une commune polarisante concentre plus d'emplois que d'actifs. Ainsi, Zonza est une commune essentiellement polarisée par Porto Vecchio qui dispose d'un taux de concentration d'emplois particulièrement élevé.

Emploi et activité - Zonza
2008/2013/2019



En dix ans, le nombre d'emplois dans la commune a considérablement augmenté, dû notamment à l'attractivité touristique notamment Sainte Lucie et les hameaux donnant sur le littoral. L'indicateur de concentration d'emploi est ainsi en augmentation. Autre point positif, 50,7 % des actifs travaillent et vivent tout de même à Zonza ou Sainte Lucie (en augmentation).

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone - Zonza
2008/2013/2019



5. Focus sur le logement social et communal

Zonza dispose de logements sociaux.

La répartition des logements sociaux sur la commune en 2021 est la suivante :

| Intitulé de l'organisme | Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2021 | Nombre de logements attribués dans cette commune en 2021 |
|-------------------------|--|--|
| S.A. ERILIA | 22 | 1 |

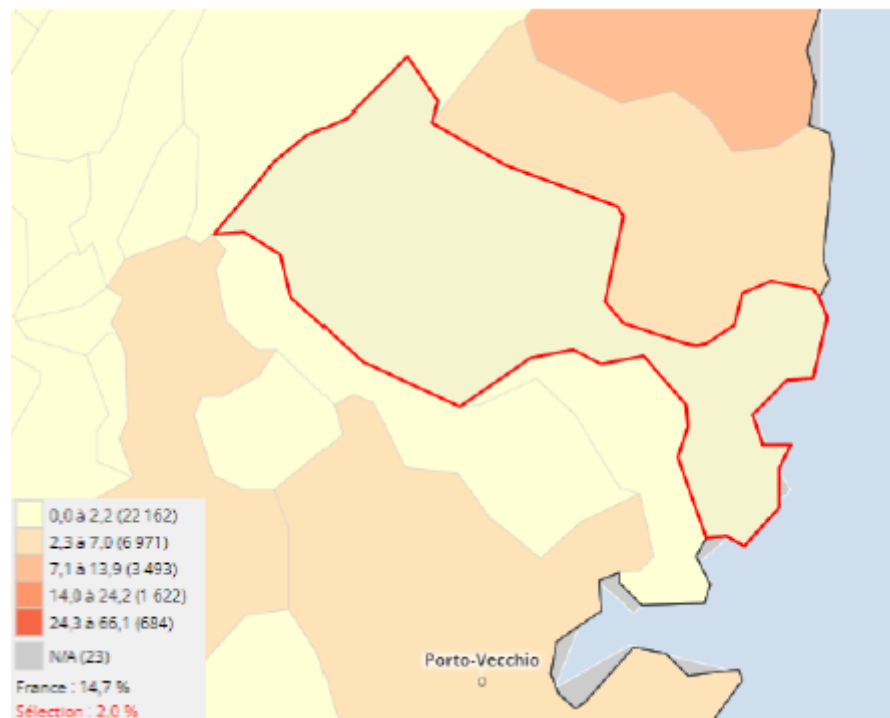
Le **parc des logements sociaux est géré par un seul opérateur** : S.A. ERILIA dont l'actionnaire majoritaire est La Caisse d'Epargne.

Sur le territoire communal, **il n'y a pas de logements réservés aux travailleurs saisonniers, ni aux personnes âgées ou en situation de précarité**. Ce genre d'établissement ou type de logement se situent à Levie (15 minutes en voiture) ou à Porto-Vecchio (20 minutes en voiture depuis Sainte-Lucie).

Avec 0,52% de logements sociaux, Zonza ne fait pas figure de bon élève. Cependant elle n'est pas soumise à une obligation de minima en application de l'article 55 de la loi SRU.

A noter que comparativement aux communes alentours, Zonza comporte une part peu élevée de résidences principales occupées par un locataire d'un logement HLM (2%) contre 4,9% à Porto-Vecchio, 5,4% à Conca ou encore 12,9% à Sari-Solenzara.

La commune souhaite aujourd'hui fixer sa population locale qui n'a plus les moyens de se loger sur le territoire de Zonza. Le logement social ou communal peut être un levier pour cela.



A ce titre, la commune dispose de **35 logements communaux** :

- 17 Logements Communaux et sociaux à Zonza village,
- 6 Logements Communaux (5 Gendarmeries + 1 Gardien Ecole) à Ste Lucie de Porto-Vecchio.
- 12 Logements Communaux et sociaux à Ste Lucie de PoVo.

La commune a lancé un programme avec Erilia de 70 logements à Ste-Lucie et de 36 au village (2x18).

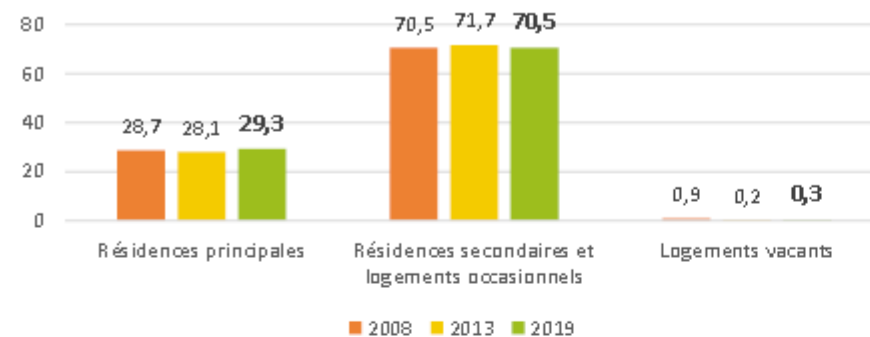
En tout, 106 logements à vocation sociale viendront compléter une offre qui se tournera également vers la primo-accession.

A noter qu'il existe un Ehpad à Levie. Il est situé à 15 minutes du village de Zonza montagne mais à 1h30 de Sainte-Lucie.

3. Evolution et occupation du parc immobilier

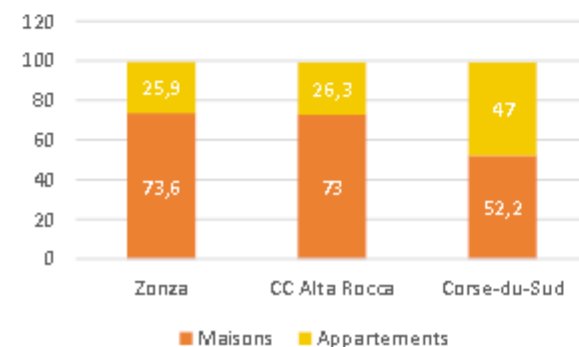
1. Un parc immobilier représentatif d'une commune touristique

Evolution des catégories de logements à Zonza entre 2008 et 2019



Le **taux extrêmement faible des logements vacants** montre une **tension extrême du marché immobilier à Zonza**. Ce taux ne permet pas un turn-over correct des ménages. Zonza et plus particulièrement Saint Lucie et les hameaux côtiers, bien que touristiques, possèdent plus de maisons que la CC de l'Alta Rocca et de la Corse-du-Sud. Cela reflète une **clientèle touristique avec un pouvoir d'achat élevé**.

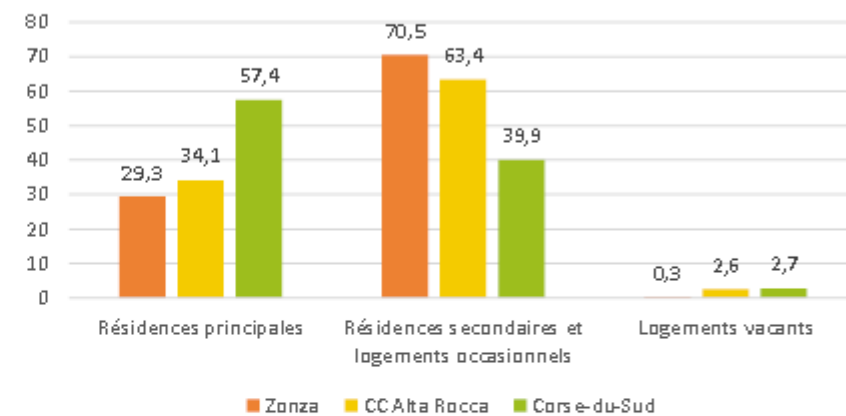
Comparaison du type de logements dans la commune, la CCAR et la Corse-du-Sud en 2019 (%)



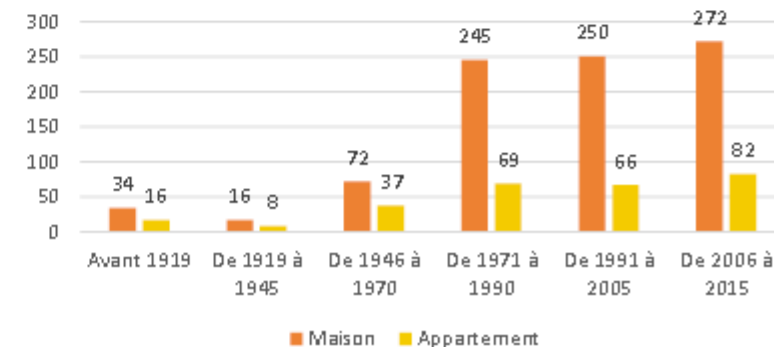
L'évolution du parc de logements selon le nombre et le type est **représentatif de l'étalement urbain et de la fuite des centres urbains** dès les années 1980, avec une forte évolution des maisons et logements individuels dans les années 1970 à aujourd'hui.

4 255 logements présents sur le parc immobilier en 2018 dont seulement 29,3% en résidence principale contre 70,5% en résidence secondaire et logement occasionnel et 0,3% de logements vacants.

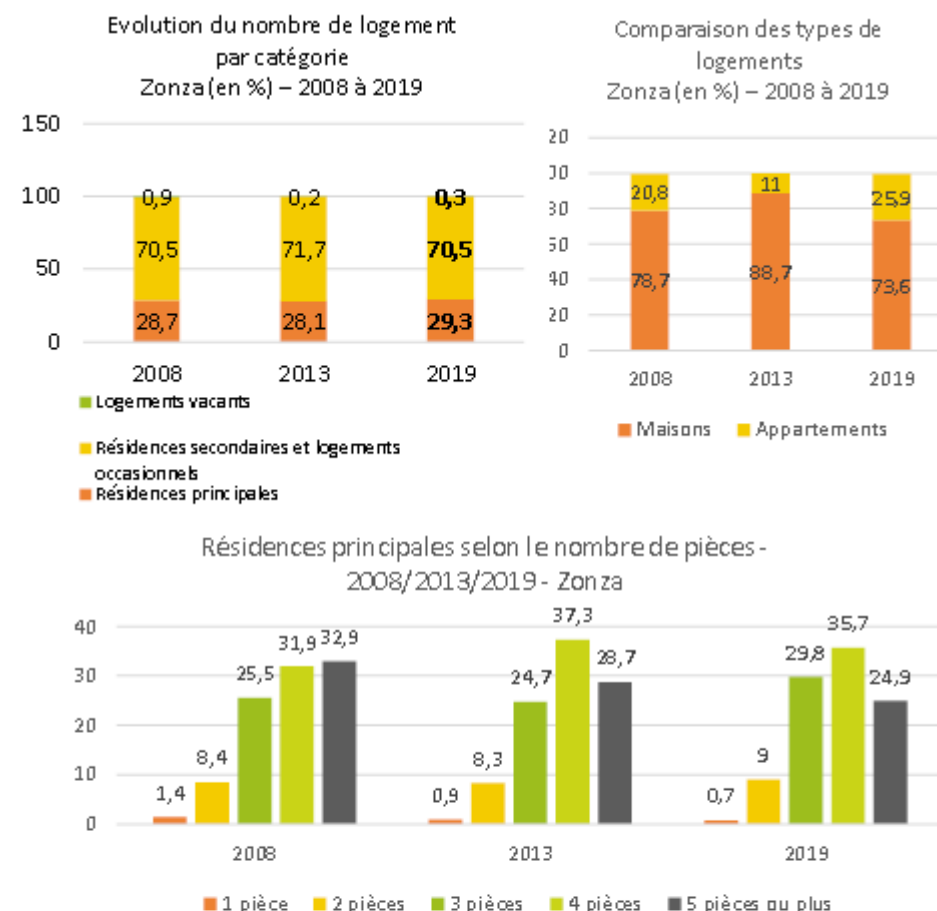
Comparaison des catégories de logements entre la commune, la CCAR et la Corse-du-Sud 2019



Résidences principales selon le type de logement et la période d'achèvement - 2019 Zonza



2. Evolution de la typologie et de la catégorie des logements



On observe une **légère augmentation des résidences principales entre 2008 et 2019** (+ 0,6 points) en lien avec le desserrement de Porto Vecchio.

L'augmentation des maisons, si elle correspond à une aspiration des ménages avec enfants, n'apparaît pas forcément être en cohérence avec le vieillissement prévu sur la commune. On peut imaginer, aux vues des annonces en ligne et du nombre d'agence de locations saisonnières et de conciergeries implantées sur le territoire, que les **nouveaux logements individuels ne sont pas destinés à du logement permanent** mais bien à des résidences secondaires de tourisme.

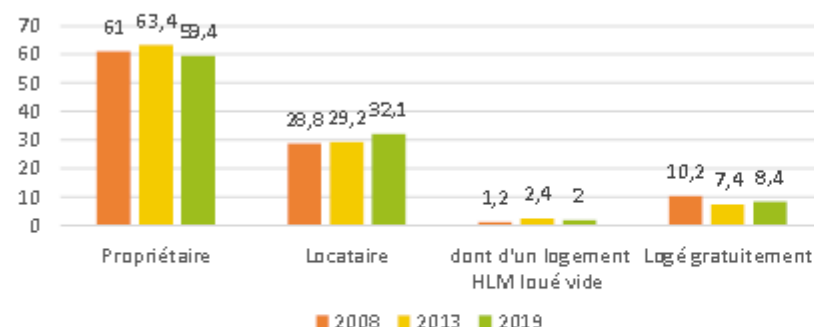
On note l'**omniprésence de T4 et T5** malgré l'évolution de la typologie des ménages sur la commune qui induit une nécessité de logement type plutôt T3/T4. Cela indique aussi que les ménages présents depuis plus de 10 ans sont toujours dans le même grand logement avec des enfants partis vivre leur vie et/ou les **logements saisonniers avec des tailles conséquentes**.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2019 |
|--|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ensemble | 775 | 686 | 1700 | 2110 | 2606 | 3256 | 3809 | 4205 |
| Résidences principales | 356 | 358 | 460 | 605 | 733 | 934 | 1069 | 1231 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 96 | 171 | 1173 | 1461 | 1852 | 2294 | 2732 | 2963 |
| Logements vacants | 323 | 157 | 67 | 44 | 21 | 28 | 8 | 12 |

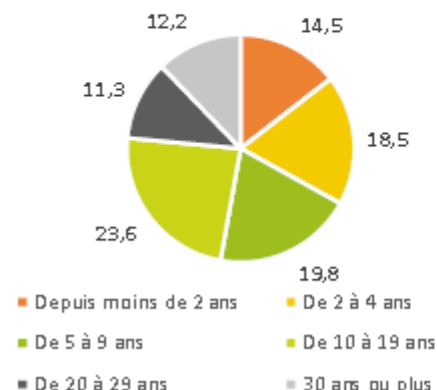
3. Un bon turn-over et un manque de locataires

Résidences principales selon le statut d'occupation (en %) -
2008/2013/2019 - Zonza



On note que la proportion de propriétaires a tendance à stagner (-0,6 points entre 2008 et 2019) tandis que la **proportion de locataires a augmenté** (+3,3 points entre 2008 et 2019), probablement en lien avec le nombre de **personnes logées gratuitement en diminution égale**, ce qui peut correspondre aux enfants de résidents permanents se déclarant fiscalement chez leurs parents mais ne vivant pas sur la commune ou des travailleurs saisonniers logés gratuitement puis s'installant sur le territoire communal.

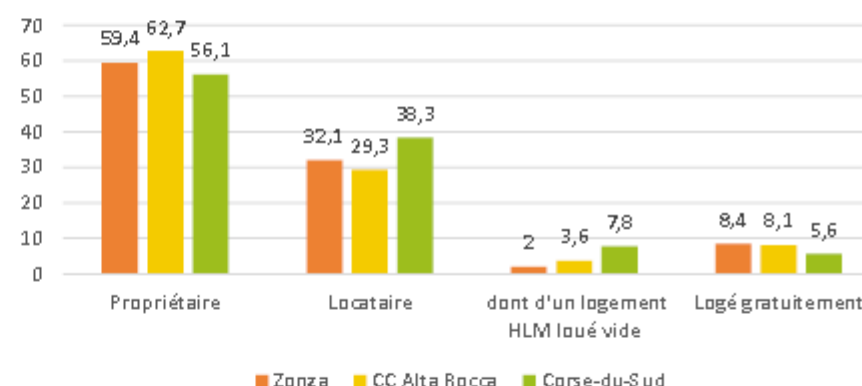
Ancienneté d'emménagement des
ménages - 2019 - Zonza



Les propriétaires représentent 59,4%, les locataires 32,1% et 8,4% logés gratuitement.

Le petit nombre de locataires peut être dû à un manque dans l'offre de ce type d'occupation. En effet, aujourd'hui aucune annonce n'est présente sur internet ; un marché caché peut exister via le bouche-à-oreille mais il resterait tout de même peu significatif.

Comparaison des résidences principales selon le statut
d'occupation dans la commune, la CCAR et la Corse-du-Sud
en 2019 (%)



En lien avec la répartition propriétaire/locataire, **Zonza semble à la fois réussir à fixer sa population**, avec 47% d'habitants ayant emménagés depuis 10 ans minimum dans sa résidence principale et **à la fois connaître un certain turn-over**, garant du renouvellement démographique, avec le reste des habitants ayant emménagés dans leur résidence principale depuis moins de 9 ans.

Le modèle actuel fonctionne grâce à une abondance de foncier. Toutefois, du fait de sa raréfaction, combiné à une forte pression des résidences secondaires, il est à craindre qu'il soit de plus en plus difficile de se loger sur la commune notamment en termes de logements permanents en location. De plus, l'accès à la propriété pour les populations permanentes sera très rapidement problématique.

4. Constructions de logements neufs de 2011 à 2021

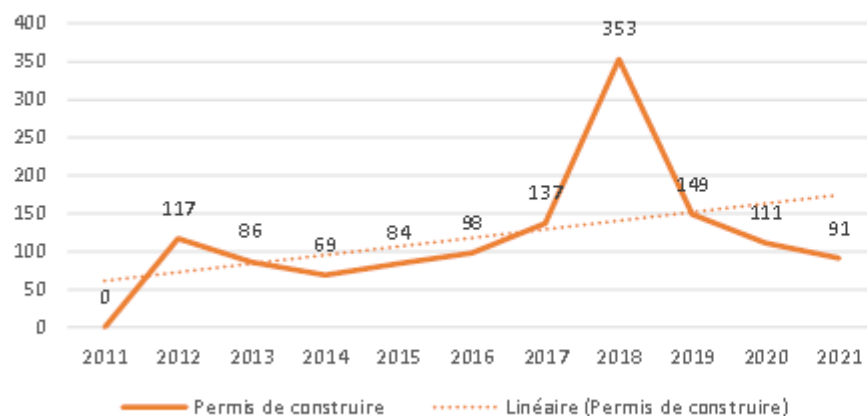
Sit@del2- Logements commencés par type et par commune (2010-2019) - données arrêtées à fin novembre 2021

2A - ZONZA

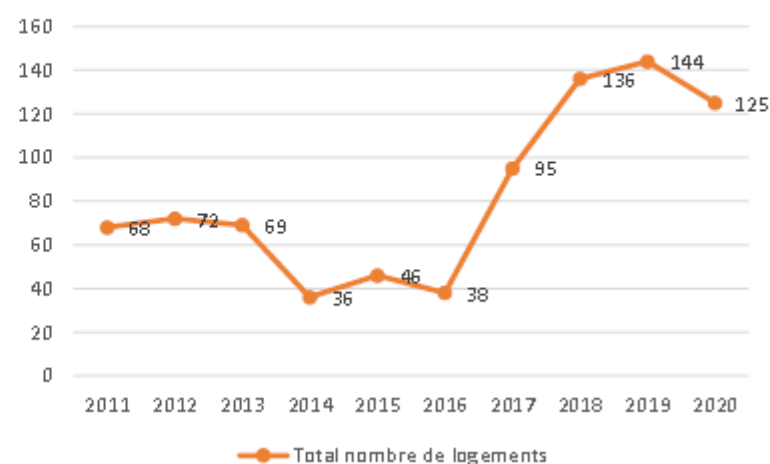
| Période | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | TOTAUX | MOYENNE/AN |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Nombre de logements commencés individuels pris | 26 | 30 | 38 | 22 | 24 | 20 | 32 | 75 | 75 | 74 | 416 | 41,6 |
| Nombre de logements commencés individuels groupés | 32 | 27 | 27 | 14 | 5 | 18 | 33 | 43 | 27 | 33 | 259 | 25,9 |
| Nombre de logements commencés collectifs | 10 | 15 | 4 | 0 | 17 | 0 | 30 | 18 | 42 | 18 | 154 | 15,4 |
| Nombre de logements commencés en résidence | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| Total nombre de logements | 68 | 72 | 69 | 36 | 46 | 38 | 95 | 136 | 144 | 125 | 929 | 92,9 |
| Surface en m² de logements commencés individuels pris | 4 689,0 | 4 484,0 | 4 999,0 | 3 414,0 | 3 357,0 | 2 841,0 | 5 166,0 | 10 629,0 | 11 864,0 | 12 227,0 | 63 270,0 | 6 327,0 |
| Surface en m² de logements commencés individuels groupés | 3 213,0 | 3 987,0 | 1 988,0 | 1 967,0 | 423,0 | 2 284,0 | 2 487,0 | 5 217,0 | 2 717,0 | 3 099,0 | 26 962,0 | 2 696,2 |
| Surface en m² de logements commencés collectifs | 1 601,0 | 0,0 | 256,0 | 0,0 | 1 035,0 | 0,0 | 1 596,0 | 1 836,0 | 2 709,0 | 1 741,0 | 10 774,0 | 1 077,4 |
| Surface en m² de logements commencés en résidence | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Total surface en m² | 9 503,0 | 8 471,0 | 6 423,0 | 5 381,0 | 4 815,0 | 5 125,0 | 9 249,0 | 17 682,0 | 17 290,0 | 17 067,0 | 101 006,0 | 10 100,6 |

| Période | 2011-2021 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Permis de construire | - | 117 | 86 | 69 | 84 | 98 | 137 | 353 | 149 | 111 | 91 |
| Permis d'aménager | - | 6 | 11 | 8 | 1 | 4 | 9 | 13 | 4 | 6 | 2 |
| Déclaration préalable | - | 64 | 55 | 55 | 61 | 57 | 60 | 100 | 76 | 69 | 47 |
| Permis de démolir | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - |
| Nombre d'habitants | | | 2553 | | | | | | 2759 | | |

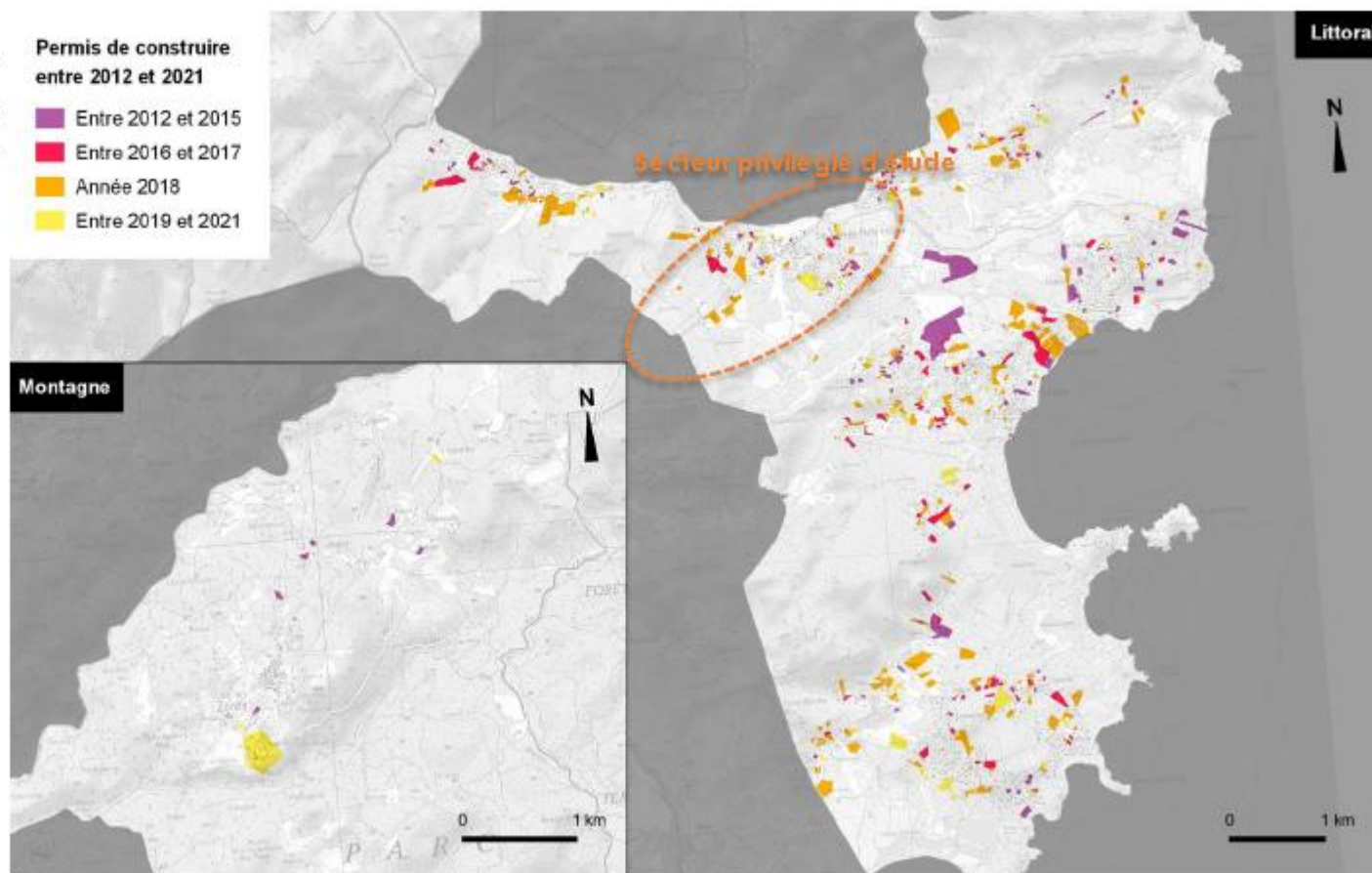
Nombre de permis de construire (logements + locaux + travaux divers) entre 2011 et 2021



Nombre de logements commencés entre 2011 et 2020 à Zonza



Comme le montre les tableaux des permis de construire et du nombre de logements commencés sur la page précédente, on observe bien un **pic de la construction en 2018**, notamment pour Sainte-Lucie *autour de la route de Bastia*.



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2021

En moyenne, c'est environ **83 logements qui sont commencés par an** sur les 10 dernières années statistiques. *Cette valeur de l'ordre de 80/100 logements correspond à la vitesse d'écoulement dans le contexte actuel de saturation de Porto Vecchio.*

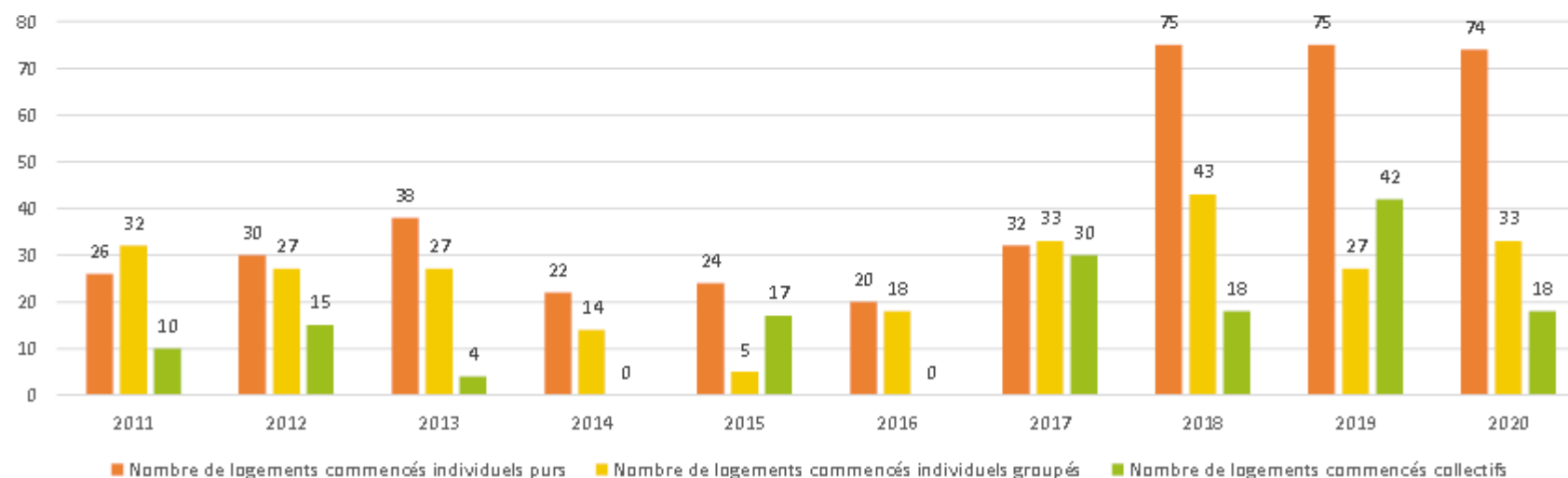
Sur ces 83 logements / an, la **moitié des constructions sont en logements individuels purs, un tiers en logements individuels groupés** et le **reste en logements collectifs**.

L'évolution du nombre de permis de construire est en dents de scie avec un pic en 2018. En contradiction, on observe une explosion des logements commencés selon la source « sit@del2 » depuis 2016. Cela est dû à la création de lotissements de logements individuels. Le prix du foncier ne paraît pas être un frein à la construction sur le territoire de Zonza.

On note que l'offre en logements est plutôt diversifiée selon la typologie (individuels purs, individuels groupés, collectifs etc.) sur l'ensemble des dix dernières années avec une tendance vers l'individuel pur ces 5 dernières années.

Compte tenu de la raréfaction à venir du foncier, il apparaît pertinent de diversifier davantage les typologies de logements vers plus de mitoyen et de collectif qui répondent davantage aux besoins des primo accédants.

Nombre de logements commencés par type entre 2011 et 2020 à Zonza



4. Marché de la promotion immobilière

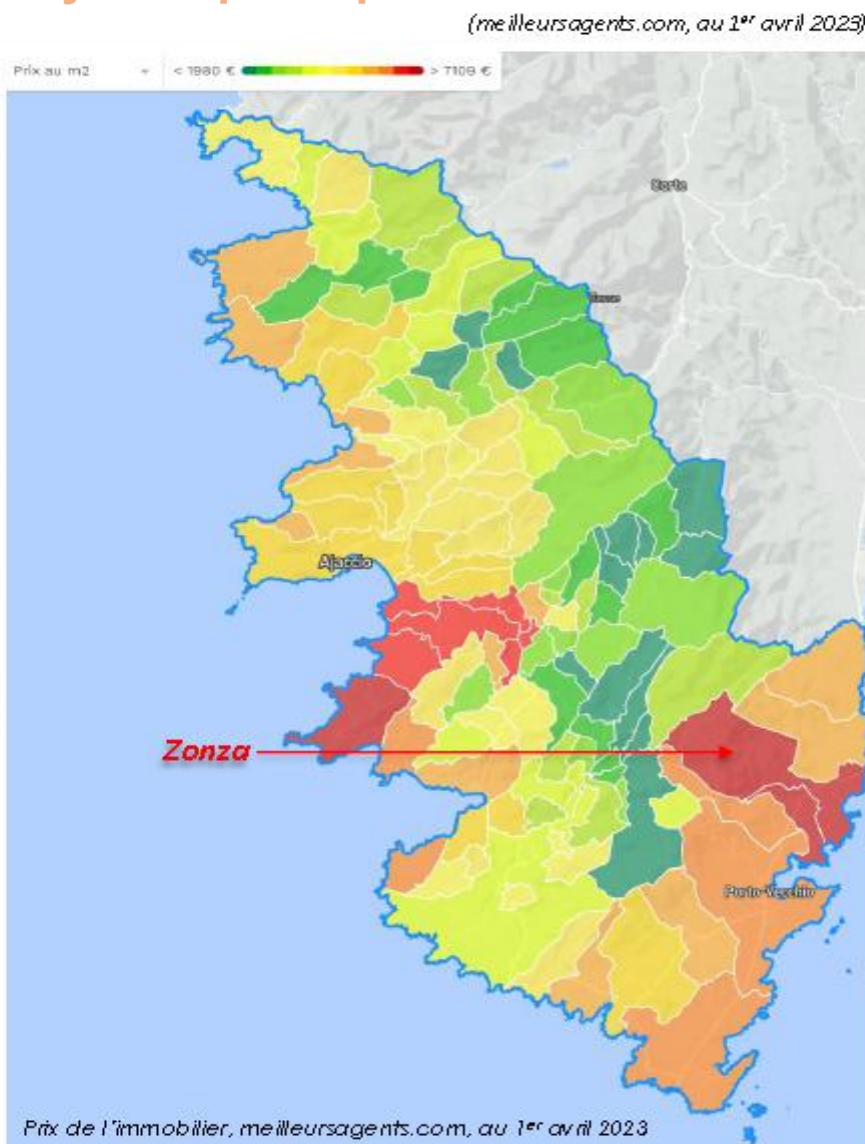
1. Analyse de la dynamique départementale

A l'échelle départementale, un appartement coûte à l'achat 4 384 € / m² en moyenne, et une maison 5 374 € / m².

Les zones les plus chères se situent à l'Ouest au sud d'Ajaccio et au nord de Porto-Vecchio.

Cela correspond à l'Ouest, à l'Est du golfe d'Ajaccio pôle d'attraction important du département et les stations balnéaires, et à l'Est, aux communes de Zonza et Lecci qui sont des secteurs de délestage de Porto-Vecchio.

→ Les prix à Zonza se situent dans la fourchette haute du département.



2. Analyse de la dynamique locale

A. Dans l'ancien

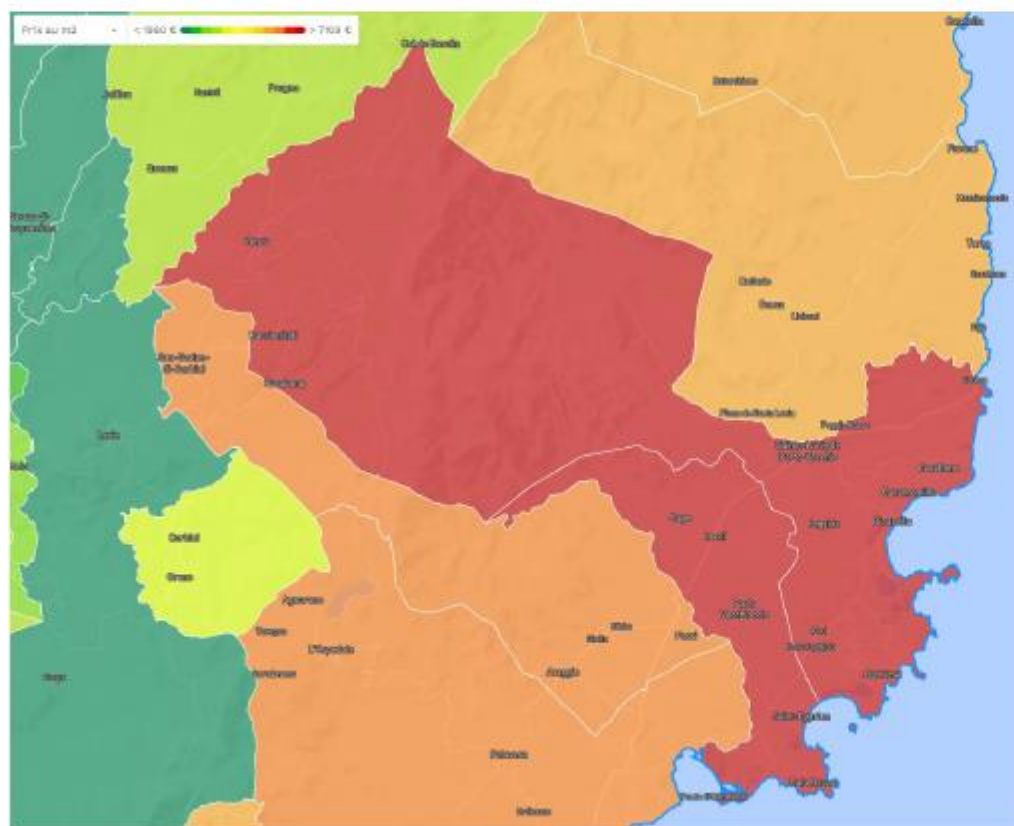
Prix immobilier à Zonza (20124)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2023. [Comprendre nos prix](#)



Loyer mensuel à Zonza (20124)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2023. [Comprendre nos prix](#)



(meilleursagents.com, au 1er avril 2022)

A Zonza, en moyenne et dans l'ancien, un appartement coûte à l'achat 5 878 €/m² et une maison 7 614 €/m². Les appartements ainsi que les maisons sont plus chers qu'au niveau départemental. Le prix au mètre carré dans l'ancien tout confondu est de 7 423€.

La proximité, pour Sainte-Lucie et les hameaux proches, du littoral (attractivité touristique), l'attractivité de Porto-Vecchio et les facilités de constructions ces dernières années (près de 300 hectares disponibles dans la carte communale) peut expliquer les prix du marché immobilier.

Les zones les plus chères se situent à l'Ouest, dans la vallée et près du littoral (vue sur la mer + plages dont Pinarellu) et des commerces et services (Porto-Vecchio).

ACHAT

| €/m ² | CORSE-DU-SUD | | ZONZA | |
|------------------|--------------|-------------|--------|-------------|
| | maison | appartement | maison | appartement |
| Meilleurs Agents | 5 150 | 4 479 | 7 423 | 6 277 |
| Efficity | 4 930 | 4 160 | 6 160 | 4 610 |
| La Côte Immo | 4 541 | 4 541 | 6 408 | 6 152 |
| Moyenne | 4 874 | 4 393 | 6 664 | 5 680 |

On trouve sur le marché de la vente dans l'ancien, principalement de la typologie maison individuelle et avec un nombre de pièce surtout de type T4.

B. Auprès des professionnels de l'immobilier

Selon les différentes agences immobilières contactées, l'offre immobilière sur Zonza (Sainte-Lucie) est la suivante :

- Essentiellement de grandes maisons pour le secondaire ;
- neufs et anciens s'équivalent ;
- pour un prix neuf de 4 500 €/m², pouvant monter jusqu'à 8000€/m² ;
- budget moyen des acheteurs est de 500 000 € ;
- localisation préférentiel sur le littoral (Pinarellu etc.) ;

La demande allant jusqu'aux agences est la suivante :

- maison, mais plutôt pour du secondaire ou de la location saisonnière ;
- minimum T3-4 ;
- budget élevé, voir illimité ;
- localisation préférentiel sur le littoral, proche des stations balnéaires de Pinarellu etc. ;
- profil des acheteurs – de la France entière, ménages âgés de 40-60 ans ;

Des demandes de plus en plus régulières pour du logement à l'année : location (max. 1000€/mois) et achat (max. 400 000 - 500 000€).

| Offre | | | | | | | | |
|---|------------|--------|-------------|------------|--------|----------------|----------|--|
| Type de bien le + répandu sur le marché | | | | Ancienneté | | Prix | | Localisation |
| Principale | Secondaire | Maison | Appartement | Neuf | Ancien | Appartement | Maison | |
| | x | x | | x | x | 900-1000€/mois | 4500€/m2 | Pinarellu / Sainte Lucie / Grazzano / Zappalorso / Fiarina / Piniola |

| Demande | | | | | | | | |
|---------------------------|------------|--------|-------------|------------------------|----------------|----------------|-----------|--|
| Type de bien le + demandé | | | | Type d'acheteurs | | Budget | | Localisation |
| Principale | Secondaire | Maison | Appartement | Localisation | Âge | Appartement | Maison | |
| x | x | x | | Corse - France entière | de 40 à 60 ans | 900-1000€/mois | 500 000 € | Pinarellu / Sainte Lucie / Grazzano / Zappalorso / Fiarina / Piniola |

C. Les dernières ventes autour de Sainte-Lucie-de-Portovecchio

| Typologie présumée ou connue | Maisons | | | | | | Appartements | | | | | |
|--------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | T6+ | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | T6+ |
| moins de 100 000€ | - | - | 1 | - | - | - | 1 | 1 | 1 | 12 | - | - |
| entre 100 001€ et 200 000€ | - | - | 4 | - | - | - | - | 18 | 3 | - | - | - |
| entre 200 001€ et 300 000€ | - | 2 | 2 | 1 | - | - | - | 2 | 13 | - | - | - |
| entre 300 001€ et 400 000€ | - | - | 2 | 3 | - | - | - | - | 2 | 10 | - | - |
| entre 400 001€ et 500 000€ | - | - | - | 4 | - | 1 | - | - | - | 1 | - | - |
| entre 500 001€ et 600 000€ | - | - | 1 | 2 | 3 | - | - | - | - | - | - | - |
| entre 600 001€ et 700 000€ | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| entre 700 001€ et 800 000€ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| entre 800 001€ et 900 000€ | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
| entre 900 001€ et 1 000 000€ | - | - | - | 1 | - | 1 | - | - | - | - | - | - |
| entre 1 000 000€ et 1 500 000€ | - | - | - | 2 | 2 | - | - | - | - | 2 | - | - |
| entre 1 500 000€ et 2 000 000€ | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| plus de 2 000 000€ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total | 0 | 2 | 10 | 25 | 5 | 2 | 2 | 21 | 19 | 24 | 0 | 0 |
| | | | | | TOTAL | 34 | | | | | TOTAL | 65 |

Bilan des prix de ventes autour de Sainte-Lucie-de-Portovecchio entre le 01/07/2017 et le 30/06/2022

Source : Données DVF : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr> consulté en avril 2023

Au total, **154 biens immobiliers ont été vendus autour de Sainte-Lucie-de-Portovecchio entre le 1er juillet 2017 et le 30 juin 2022**, dont : 65 appartements, 34 maisons, 12 locaux commerciaux ou industriels, 43 biens de type inconnu et 20 terrains, **soit un écoulement de l'ordre de 30-40 logs/an** sur la période (dans les hameaux autour de Sainte-Lucie).

Sur cette totalité de biens immobiliers pour 79 biens qui ont été vendu dans le parc immobilier existant, 75 biens ont été vendu en état de futur d'achèvement (neuf).

L'essentiel des ventes effectuées sur le secteur sur cette période se porte sur **des appartements** de petites et moyennes tailles, allant du T2 au T4 (soit 52% des dernières ventes). Les tailles des logements peuvent s'expliquer par le coup de revient au mètre carré qui est très cher sur cette partie de la commune.

Les ventes de maisons varient entre 100 000 et 700 000 € bien qu'on trouve également 2 ventes à plus de 1 000 000 €. Cette variation est due aux divers éléments à prendre en compte (neuf / ancien, travaux ou non, taille du logement, emplacement, etc.). En ce qui concerne la vente de maisons, ce sont les **logements de taille moyenne à grande** qui sont les plus vendus (entre T3 et T6+).

Les ventes d'appartements ou de maisons neuves en l'état futur d'achèvement ont eue **un prix élevé** (compris entre 3 500 €/m² environ en 2017, jusqu'à 4 500 €/m² environ en 2022).

| | | Appartement | Maison | Local industriel, commercial ou assimilé | Inconnu |
|---------------------------------|--------------------|-------------|-----------|---|-----------|
| Studio | 30m² ou moins | 2 | - | - | - |
| T1 (32m²) | entre 31 et 40m² | 2 | 1 | 2 | - |
| T2 (45m²) | entre 41 et 50m² | 16 | 3 | - | 2 |
| T3 (65m²) | entre 51 et 70m² | 31 | 4 | 1 | 6 |
| T4 (80m²) | entre 71 et 90m² | 8 | 3 | - | 7 |
| T5 (95m²) | entre 91 et 120m² | 3 | 6 | 6 | 1 |
| T6 et + (au-delà de 95m²) | entre 121 et 160m² | - | 13 | 1 | - |
| Luxe | au-delà de 161m² | - | 4 | 1 | - |
| Total (surfaces connues) | | 62 | 34 | 11 | 16 |
| Total (type de bien) | | 65 | 34 | 12 | 43 |

* Les hameaux pris en compte pour cette base de donnée sont les suivants : Sainte-Lucie, Fiorino, Grazioso, Molendino, Padula, Pinolo, Paschia Vecchia, Tavola, Zappalorso, Pietra Bianca, et les résidences / lotissements autour de Sainte-Lucie.

D. Dans l'ancien à Sainte-Lucie-de-Portovecchio

| | Appartements | | | | | | Maisons mitoyennes | | | | Maisons individuelles pures | | | |
|----------------------------------|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------------|----------|----------|----------|-----------------------------|----------|-----------|----------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | T6 et + | T3 | T4 | T5 | T6 | T3 | T4 | T5 | T6 et + |
| entre 200 001 € et 250 000 € | | | | | | | 3 | | | | | | | |
| entre 300 001 € et 350 000 € | | 1 | | | | | | | | | | | | |
| entre 350 001 € et 400 000 € | | | 1 | | | | | | | | | | | |
| entre 400 001 € et 450 000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| entre 450 001 € et 500 000 € | | | | | | | | | | | | | 1 | |
| entre 500 001 € et 600 000 € | | 1 | | | | | 1 | 1 | | | 2 | | 1 | |
| entre 600 001 € et 700 000 € | | | | | | | 1 | | | | | 2 | 1 | |
| entre 700 001 € et 800 000 € | | | | | | | | 4 | | | | 3 | 1 | 1 |
| entre 800 001 € et 900 000 € | | | | | | | | | | | | 2 | 3 | 1 |
| entre 900 001 € et 1 000 000 € | | | | | | | | | | | | | 2 | 1 |
| entre 1 000 000 € et 1 500 000 € | | | | | | | | | | | | 1 | 2 | 2 |
| entre 1 500 000 € et 2 000 000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| plus de 2 000 000 € | | | | | | | | | | | | | | 1 |
| TOTAL | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 | 2 | 8 | 11 | 6 |

Bilan des prix de ventes d'appartements et de maisons sur la commune de Zonza, au village de Sainte-Lucie au 03/04/2023

Source : <https://leboncoin.fr>

Au total, à Sainte-Lucie-de-Portovecchio, 42 biens sont en vente sur le site **leboncoin.fr**.

28 logements anciens sont en vente, contre 12 logements neufs, 2 terrains à bâtir (1 700 environ et 2 100 m²).

L'offre de maisons anciennes est largement majoritaire. On retrouve une offre répartie principalement du **T4 ou plus** pour l'offre dans l'ancien.

Il y a très peu d'offres en logements collectifs.

Les programmes neufs en cours de **vente ou en projet actuellement sont avec du logement individuel groupé** (mitoyen et/ou superposé).

| | Appartement | Maison mitoyenne | Maison individuelle |
|--------------|-------------|------------------|---------------------|
| Studio et T1 | | | |
| T2 | 2 | 1 | |
| T3 | 1 | 4 | 2 |
| T4 | | 5 | 8 |
| T5 | | | 11 |
| T6 | | | 5 |
| T7 et + | | | 1 |

E. Dans le neuf à Sainte-Lucie-de-Portovecchio

Les logements neufs représentent plus de 28% de l'offre immobilière autour de Sainte-Lucie-de-Portovecchio. La moitié sont des maisons mitoyennes, l'autre moitié étant des maisons individuelles.

L'offre de logements neufs en individuel groupé (ou non) est basée sur des surfaces plus que sur des typologies d'habitat. On retrouve ainsi des logements allant de 75m² pour le plus petit à plus de 160m² pour les plus grands. La répartition est la suivante : 2 x 80m², 3 x 97m², 3 x 122m², 1 x 160m², 1 x 168m²

L'offre d'appartement est nulle.

Pour l'ensemble des logements neufs en vente actuellement, les prix semblent plus importants encore que les prix pratiqués sur les dernières ventes.

D'après les agences immobilières interrogées, les prix pratiqués se situent entre 4000€/m² et 5000€/m² sdp dans le neuf en logement individuel. Les prix élevés sont un frein au logement permanent, le seul moyen de faire du logement permanent est de développer le Prêt Social Location Accession ou de créer une offre locative (inexistante aujourd'hui).

Très peu de terrains constructibles sur le marché en avril 2023 (2 lors de l'étude). Les terrains constructibles sont de l'ordre de 300 €/m² dans et autour de Sainte-Lucie-de-Portovecchio.

Exemple de rentabilité foncière : entre 4 500 et 5 000 €/m² de surface de plancher, la charge foncière admissible est d'environ 450€/m². Il ne faut pas que le prix au m² de surface de plancher n'excède 10% de la valeur de vente finale donc entre 400€ et 500€ en fonction du terrain et de la destination finale de la construction (le logement social faisant fortement chuter le prix).

| | Appartements | | | | | | Maisons mitoyennes | | | | Maisons individuelles pures | | | |
|----------------------------------|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------------|----------|----------|----------|-----------------------------|----------|----------|----------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | T6 et + | T3 | T4 | T5 | T6 et + | T3 | T4 | T5 | T6 et + |
| entre 200 001 € et 250 000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| entre 300 001 € et 350 000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| entre 350 001 € et 400 000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| entre 400 001 € et 450 000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| entre 450 001 € et 500 000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| entre 500 001 € et 600 000 € | | | | | | | 1 | 1 | | | 1 | | | |
| entre 600 001 € et 700 000 € | | | | | | | 1 | | | | | | | |
| entre 700 001 € et 800 000 € | | | | | | | | 4 | | | | 1 | | |
| entre 800 001 € et 900 000 € | | | | | | | | | | | | | 2 | |
| entre 900 001 € et 1 000 000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| entre 1 000 000 € et 1 500 000 € | | | | | | | | | | | | | 1 | |
| entre 1 500 000 € et 2 000 000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| plus de 2 000 000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 5 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 0 |

Bilan des prix de vente de logements à Sainte-Lucie-De-Portovecchio au 01/04/2022

Source : <https://leboncoin.fr>.

| | Appartement | Maison mitoyenne | Maison individuelle |
|--------------|-------------|------------------|---------------------|
| Studio et T1 | | | |
| T2 | | | |
| T3 | | 2 | 1 |
| T4 | | 5 | 1 |
| T5 | | | 3 |
| T6 | | | |
| T7 et + | | | |

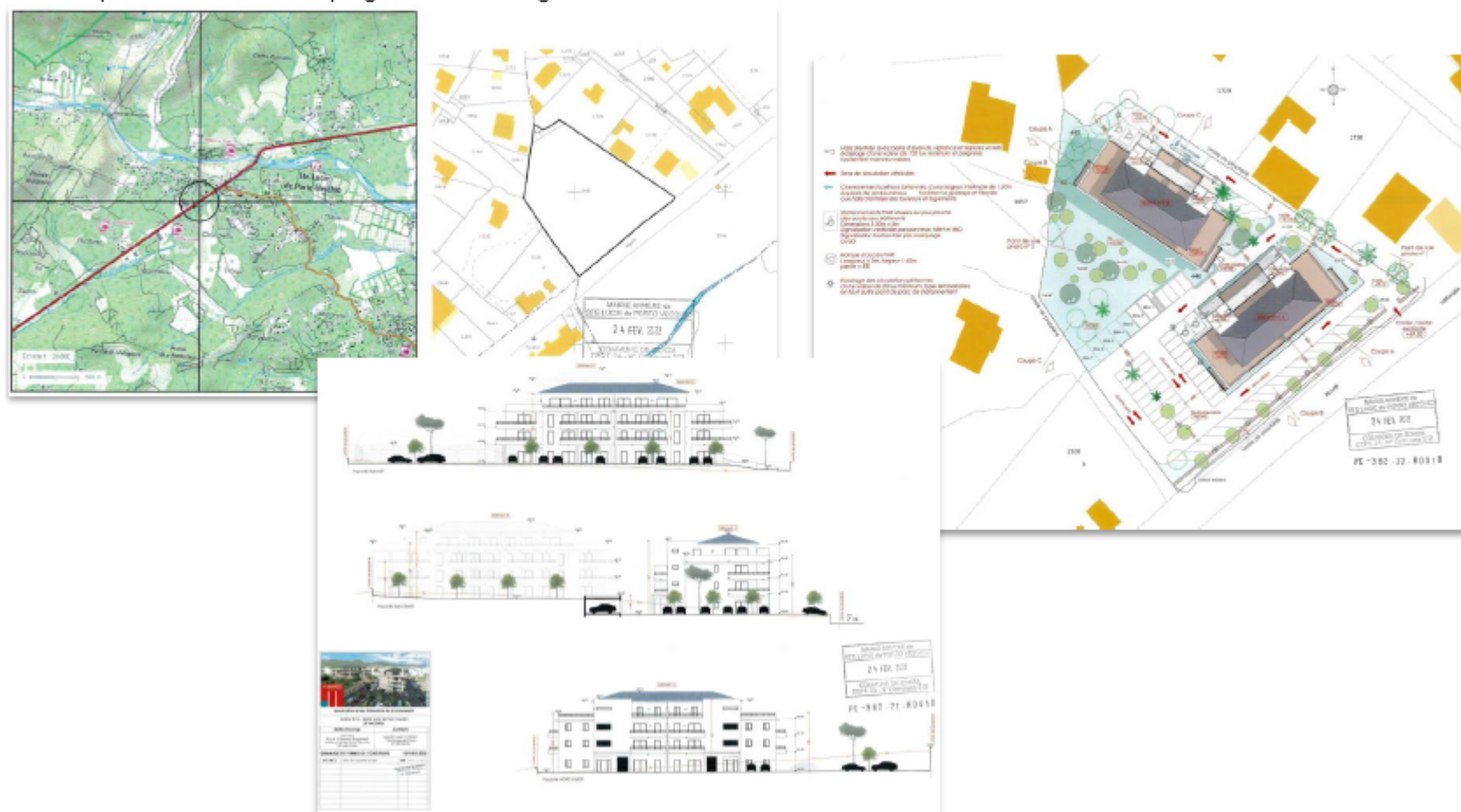
F. Analyse du marché du neuf et des projets en cours

D'ici à fin 2024, en plus des nombreux PC en cours et des opérations isolées, un programme neuf va voir le jour dans Sainte-Lucie-de-Portovecchio proche centre-bourg et proche du terrain envisagé pour cette étude de marché.

Le projet est le suivant :

- ✓ Le programme, avec **52 logements sur deux bâtiments** (8 logements par niveau du RDC au R+2 puis 2 logements par attique, situé le long de la RT10 proche du centre-bourg, livraison pour fin 2023 (à vérifier auprès de Urba Corse).

Extrait du permis de construire du programme des 52 logements à Sainte-Lucie.



5. Programmation envisageable sur le site de projet

Cibles > des habitants permanents et quelques touristes

Une **population répondant aux critères du PSLA** qui permet d'accéder à la propriété avec des revenus modérés (budget inférieur à 200 000 €). Il s'agira ici de proposer des logements plutôt collectif de type T2/T3 pour les célibataires et familles monoparentales.

Des **habitants permanents souhaitant accéder à la propriété** mais dont le pouvoir d'achat ne le permet pas. Cette cible doit permettre à la commune de Zonza de fixer sa population et de rapprocher les actifs de leur lieux d'emplois. Cette cible à un pouvoir d'achat relativement limité au regard des prix pratiqués sur le marché. Budget maximum de 200 000 € à 300 000 €. Au dessus, ils chercheront une maison individuelle à une dizaine, voir vingtaine de kilomètre en voiture. Cette cible de population cherche à devenir propriétaire. Il s'agit de proposer essentiellement des T3/T4/T5 sous forme de collectifs / groupés voir quelques individuels.

Des **habitants permanents ou saisonniers** sans budget pour accéder à la propriété. Cette cible cherche à **louer un bien**. Cette cible doit permettre à la commune de Zonza de fixer sa population et de rapprocher les actifs de leur lieux d'emplois. Il s'agit ici de proposer des T2 au T3.

Une **population touristique qui est prête à mettre le prix fort pour acquérir une résidence secondaire**.

Cette cible de population permet d'assurer un certain équilibre d'opération et de pérenniser une offre touristique sur la commune. Il s'agit de proposer des T3 au T5 avec des fortes valeurs ajoutées (attique, maison individuelle) plutôt en retrait de la RT10

Stratégie > environ 80 /100 logements

Travailler sur une offre de logements variée en typologies : petit collectif (R+2+attique), maisons mitoyennes et superposées (pour varier les typologies), et villas individuelles afin de rentabiliser au mieux l'opération.

Cette variété de typologies permet également une mixité sociale et temporelle : des primo-accédants, des locataires, du logement secondaire loué l'été, ...

Ecoulement envisageable des biens en 4 ans sous réserve de l'absence d'opérations concurrentielles.

| | 2 bâtiments en R+2,5 max. | | Terrains de 250 à 400m ² | | Terrains de 600 à 1000m ² | |
|---------------|---------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
| | Appart. | m ² | Maison mitoyenne ou superposée | m ² | Maison individuelle | m ² |
| T2 | 19 | 40-50 | | | | |
| T3 | 31 | 60-70 | 10 | 70-80 | | |
| T4 | 5 | 80 | 25 | 85-100 | | |
| T5 | | | | | 6 | 120-140 |
| T6 | | | | | 4 | 150-160 |
| TOTAUX | 55 | | 35 | | 10 | |

Exemple de répartition des futurs logements sur la parcelle de projet sur une base de 100 logts (pouvant être remis en pourcentage)

Les prix de commercialisation moyen seront de :

- 4200 € TTC en collectif, soit entre 160 000 € et 330 000 €
- 220 000 € à 400 000 € pour les logts groupés ;
- Plus de 400 000 € pour les maisons individuelles ;

Attention : Ceci est une programmation basée sur les divers éléments de l'analyse de marché, elle ne tient pas compte des **souhaits de la commune et du maître d'ouvrage de proposer des logements pour la population résidente, avec des produits spécifiques type résidence pour personnes âgées**. Le manque d'offre en logements permanents permet d'envisager sereinement la mise sur le marché des biens produits sur le secteur d'étude.

VII. RESEAUX

1. Réseau AEP

A. Alimentation en eau potable du secteur littoral

■ Le réseau sur le secteur

La question de l'eau potable est au cœur des enjeux eu égard à la progression démographique et les changements climatiques. Le SIVOM régit directement la question de l'eau sur un bassin qui concerne aujourd'hui près de 10 000 habitants.

La ressource est bien présente mais son renforcement nécessite deux interventions majeures :

- Le barrage du Cavu permettra de sécuriser la ressource mais l'échéancier n'est pas connu
- L'interconnexion avec Figari – prévue à court terme

Aujourd'hui une DUP est en cours pour U Cavu pour renforcer les ressources pour le SIVOM. La connexion avec le barrage de Figari constitue un enjeu majeur pour soulager l'Extrême Sud et le Sivom du Cavu en particulier pour 2022 et 2023, d'autant plus qu'un approvisionnement en eau potable par camion-citerne a déjà été nécessaire en période estivale.

Données de cadrage Ste Lucie – Littoral – Sivom du Cavu 2017 :

Alimentation en gravitaire.

7 réservoirs : 1264m³. Autonomie de 15h46mn en période estivale et de 55h44mn en basse saison.

Usine de potabilisation de 1500 m³. 600 m³/h de capacité de traitement. Estimation 675m³/h horizon 2030.

2 captages – rivière de Cavu.

Source de Cirendinu.

Eau OEHC – barrage de l'Ospedale et barrage de Figari.

Nappe phréatique du Cavu : 32ha.

310 kms de conduites d'alimentation et d'adduction en PVC 63-160mm, en fonte 80mm à 400mm et partiellement en amiante ciment 50mm à 110mm.

6 réseaux de distribution interconnectés (63mm à 350mm) :

- UDI de Gialla (sources captées – San Gavino).
- UDI Capo-Torraccia-Lecci.
- UDI Cla Rossa – Cavo2 (rivière du Cavo + eau OEHC).
- UDI de Ste Lucie – Cavo1 Rivière du Cavo + eau OEHC).
- UDI de Tarcu – (Forage de Tarcu).
- UDI de Solenzara – Solaro (3 forages).

■ Consommation et besoin

2750 abonnés sont recensés sur le secteur de Sainte-Lucie et du littoral de Zonza.

Le volume d'eau potable facturé sur le secteur de Sainte-Lucie et du littoral de Zonza est de 592 520 m³.

La consommation actuelle est donc de 479l /hab./ j sur le secteur littoral de Zonza.

B. Raccordement au réseau du secteur d'étude

Concernant le réseau d'Eau potable, une canalisation en fonte diamètre 150 mm au niveau de l'entrée du site sur la RT10.

Le réseau Eau potable semble correctement dimensionné à ce stade mais nécessitera, pour viabiliser le site, de prévoir la mise en place du réseau entre la RT 10 et le site du projet.

2. Gestion des eaux usées

A. Assainissement collectif du secteur littoral

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Données Clés

Station de STE LUCIE DE PORTO-VECCHIO

Charge maximale en entrée :

11 673 EH

Capacité nominale : 19 000 EH

Débit arrivant à la station

Valeur moyenne : 2 089 m³/j

Percentile95 : 4 390 m³/j

Débit de référence retenu :

4 390 m³/j

Production de boues : 199 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement : oui

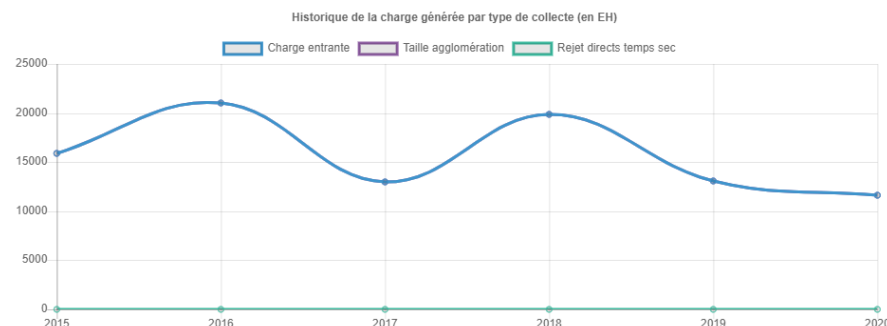


Conformité performance : oui



Source : <https://www2.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

La Société des Eaux de Corse est délégataire du service pour l'assainissement collectif et non collectif.



Toutes les boues produites sont compostées.

La STEP de Sainte-Lucie a été remise en conformité en 2021. Des études relatives aux eaux parasites permet d'améliorer progressivement l'état des réseaux et la performance de la STEP. En outre, la construction d'une nouvelle STEP sur Lecci-Saint-Cyprien de 15 000 EH permet de délester celle de Ste-Lucie d'environ 8500 H en période estivale.

Le dimensionnement de la STEP permet d'envisager une évolution démographique, y compris en tenant compte de la population estivale.

Le réseau est de type séparatif en PVC et fonte allant de Favona à Cala Rossa et est équipé de 4 postes de relevage : Villata, Pinarello, Vardiola et Cataro.

195 130ml du réseau est en gravitaire et 24 1057ml en refoulement.

B. Raccordement au réseau du site d'étude

Pour le réseau d'assainissement Eaux usées, une canalisation en gravitaire diamètre 160 mm est située sur la RT10. Des réserves pourraient être émises sur le diamètre de la canalisation d'eaux usées sur la RT 10 (160 mm).

Il faudra pour viabiliser le site prévoir la mise en place du réseau entre la RT 10 et le site du projet.

3. Réseau électrique

Le réseau HTA se situe sur la RT10. Un poste UP est situé à proximité de la sortie Nord du projet sur la RT 10.

De plus ce poste de transformation alimente un poste dédié au centre commercial.

Après avoir défini les puissances précises nécessaires au programme d'aménagement, le concessionnaire réseau pourra identifier le point de raccordement au réseau public.

A ce stade il est envisagé de porter le réseau jusqu'au poste UP principal.

Il sera également prévu la réalisation d'un poste de transformation dédié au projet.

4. Réseau Telecom

Le réseau ORANGE est présent sur la RT 10 également.

Il faudra donc prévoir, à ce stade, le raccordement du site et des futurs logements depuis la route territoriale.

Le réseau SFR Fibre est également présent sur la RT10.

Le raccordement sera à définir avec le concessionnaire réseau fibre.

Les réseaux de communications semblent correctement dimensionnés à ce stade mais nécessiteront, pour viabiliser le site, de prévoir la mise en place des réseaux entre la RT 10 et le site du projet.

PARTIE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT

1. Philosophie générale du projet

La commune de Zonza fait face à une évolution démographique qui engendre un besoin important de création de logements, notamment en résidence principale et à tarif maîtrisé. Seulement, les potentialités foncières exemptes de contraintes (aléa, rétention foncière...) et situées en continuité de l'urbanisation sont relativement rares.

Ce site, dont le projet sera porté par un aménageur, propriétaire du terrain et soucieux de suivre les recommandations actuelles en matière d'aménagement durable, répond à plusieurs critères :

- La continuité urbaine : il jouxte le cœur de l'agglomération de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio et est donc situé à proximité immédiate de ses équipements (commerces, services, école...) permettant de proposer une offre en résidence principale pour tous publics (familles avec enfants, personnes vivant seules, seniors...) tout en se donnant la possibilité de limiter les déplacements motorisés. Recentrer l'urbanisation autour des commerces et services existants est également gage d'une qualité de vie améliorée
- Bien que des enjeux environnementaux aient été relevés (cf. rapport en annexe), ils sont moindres par rapport à d'autres sites étudiés dans le cadre du PLU, ce qui a conditionné le choix de l'emplacement des OAP et a orienté la décision de privilégier ce site tout en mettant en place les conditions pour limiter autant que faire se peut l'impact du futur aménagement
- L'absence de risques naturels, notamment pour les aléas inondation forts et très forts du Cavu dont la commune est très fortement grevée. La prégnance des zones inondables le long de la RT limite fortement les possibilités de structuration et de consolidation urbaine à Sainte-Lucie ainsi que le long de la RD qui mène à Taglio Rossu où le contexte est similaire

- La nature des sols au moment du PLU (présence de remblais, absence de flore remarquable, terrain déboisé...)
- Les caractéristiques foncières (absence de rétention ou de dureté foncière, pas de morcellement foncier, propriétaire-aménageur). A noter que le long de la RD en direction de Pinarello, l'occupation des sols est déjà très marquée et laisse peu de place à des opérations de cette envergure.
- Le site dans le grand paysage : peu visible depuis les différents axes routiers de la commune, en retrait de la RT

L'ensemble de ces critères a convaincu la commune de l'importance de ce site pour répondre aux enjeux et besoins. Le morcellement foncier est un handicap lorsqu'il s'agit de résoudre, de manière efficace, les déséquilibres du parc de logements constatés à ce jour à Zonza, à savoir, 70% de résidences secondaires. La mutation de ce parc bien que probable sera inévitablement lente, trop lente pour répondre aux besoins locaux plus immédiats. Les opérations d'ensemble sont donc un des moyens pour tenter d'apporter un début de réponse.

Seule la parcelle la plus au nord, la parcelle 0G3250 d'une surface de 3,34 ha, a été retenue pour l'établissement d'un programme d'aménagement en raison de sa continuité urbaine. En retenant les objectifs de densité actuels (ZAN...) et pour limiter l'impact d'un aménagement sur une trop grande surface par rapport au besoin réel de logements à créer, il a été décidé d'exclure la parcelle 0G497 plus au sud.

Ceci correspond à un choix délibéré qui est motivé par une surface suffisante pour créer un nouveau quartier et éviter ainsi des projets ponctuels sur une moindre surface qui n'auraient pas pu traiter la question des espaces de vie, de la nature en ville... Le fait d'avoir inclus ce projet dans une OAP du PLU est la démonstration même de la raison d'être des OAP et de l'importance de traiter autant que possible les extensions urbaines sous forme de projets d'ensemble. Sa conception encourage les élus comme les porteurs de projets à proposer une vision d'ensemble sans empêcher par soucis de réalisme financier, une réalisation en différentes phases.

Nouveau quartier résidentiel proposant des logements, des activités de services et des espaces publics qui assurent les fonctions urbaines, ce projet s'inscrit dans l'esprit et les objectifs du PADD du PLU et répond aux attentes en matière d'urbanisme durable.

Un des objectifs est de reconnecter les différents quartiers de la commune et proposer des espaces communs isolés de la RT10. Il permet de bénéficier de la présence d'une centralité existante, accessible à pied, tout en préservant des îlots de nature urbaine. Ces îlots sont aujourd'hui indispensables à la régulation de la chaleur en milieu anthropisé, et participent à constituer une trame verte en milieu urbain.

Les logements prévus visent à faciliter l'accès à la résidence principale pour de nombreux primo-accédants, initiative cruciale dans une région où les prix des terrains constructibles sont élevés et où la demande est réelle. Il est notamment envisagé la réalisation d'une résidence pour seniors, la situation étant adéquate pour ce type de programme compte tenu de la proximité des commerces et services.

La commune récupèrera une partie du foncier pour produire des logements à bas coût et aménagera un espace public qui pourra rayonner au-delà de l'emprise du futur projet.

Pour tirer parti au maximum du potentiel de la zone et limiter son impact environnemental, il a été convenu que le projet s'inspirerait de la démarche Ecoquartier. Le projet mettra donc l'accent sur des principes de développement durable et de respect de l'environnement, comme consigné dans l'OAP correspondante. Cela répond à la volonté des citoyens de vivre mieux et autrement.

Ainsi, une place importante est donnée aux espaces verts et continuités écologiques, le sol sera laissé perméable autant que faire se peut, les déplacements piétons sont favorisés, la mixité sociale est encouragée... Le quartier favorisera des modes de vie durables, tels que l'utilisation de ressources renouvelables, la gestion efficace de l'énergie, la récupération de l'eau de pluie et la promotion d'un parc paysager et de jardins. Cela

contribuera à la création d'un environnement sain et attrayant pour les résidents.

2. Présentation du schéma d'aménagement





3. Détails des éléments du projet

Le projet a été conçu en suivant comme guide le référentiel écoquartier.

1. Qualité environnementale et prise en compte de la morphologie du site

A. Maintien des boisements et préservation de « zones vertes »

Au total, sur les 3,34 ha de la parcelle 0G3250, 1,15 ha ont été maintenus en zone verte pour plusieurs raisons :

- Des boisements ont été identifiés et seront préservés, notamment toute la lisière Est de la parcelle. Ce boisement est conservé ainsi qu'une bande attenante au boisement pour préserver cette interface de milieu semi-ouvert propice à certaines espèces (notamment la tortue d'Hermann). D'autres boisements sont également maintenus en partie sud de la parcelle, dans la zone centrale. Ils marquent la transition entre les secteurs bâtis et aménagés et la zone de loisirs laissée naturelle.
- La gestion des eaux pluviales se fera en aérien. Pour ce faire, une zone dédiée à un bassin de rétention a d'ores et déjà été identifiée sur le plan d'aménagement au Nord-Est mais, plus généralement, tout le secteur Est (constituant le point bas du site) pourra être utilisé pour la gestion des eaux pluviales (en plus des noues dont le principe est détaillé plus loin dans ce rapport).
- Cela constitue également une prévention supplémentaire concernant les risques inondation : bien que situés en zone d'aléa résiduel du PPRi du Cavu (et donc potentiellement constructibles), ces zones préservées éviteront d'aggraver le risque existant, ce qui aurait été le cas si elles n'avaient pas été laissées perméables.

- Concentrer l'habitat sur une partie de la parcelle est également une façon, en optimisant les densités, de limiter au maximum l'imperméabilisation de la parcelle tout en offrant des espaces partagés de qualité pour les résidents (présence de la nature en ville, promenades ombragées...).

B. Le bioclimatisme comme principe de conception urbaine

■ Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, la gestion des eaux pluviales se fera en aérien même si quelques portions peuvent se faire en souterrain lorsque des contraintes techniques l'exigent (passage sous une voie...). *Se référer au paragraphe précédent pour les bassins de rétention.*

De larges noues, d'environ 5 mètres à minima, collectent les eaux pluviales et se dirigent vers le bassin de rétention. La largeur des noues prévue dans l'OAP permet, d'une part la mise en valeur paysagère de celles-ci, d'autre part facilite leur entretien.

Sur le secteur Est de la zone, on constate la stagnation d'eau après des épisodes pluvieux, le long du boisement existant. Ainsi, les futurs secteurs bâtis s'en éloignent, pour préserver au maximum la perméabilité des sols du secteur, et une noue s'intercale pour collecter les eaux de ruissellement des habitations les plus proches.





Exemples de noues

■ Perméabilité des sols

Préserver la perméabilité des sols autant que possible permet, en plus d'optimiser l'infiltration des eaux pluviales, de limiter l'îlot de chaleur urbain et de créer un cadre de vie agréable tant en termes de paysage que de confort climatique. Le projet maximise donc les surfaces perméables en :

- S'assurant que les abords des opérations restent perméables et végétalisés (comme prescrit par l'OAP correspondante)
- Limitant le linéaire et l'emprise de voirie de l'opération
- Proposant des surfaces perméables et arborées pour le stationnement
- Comme décrit précédemment, en optimisant les densités pour préserver des « zones vertes »

■ Ventilation naturelle et confort climatique

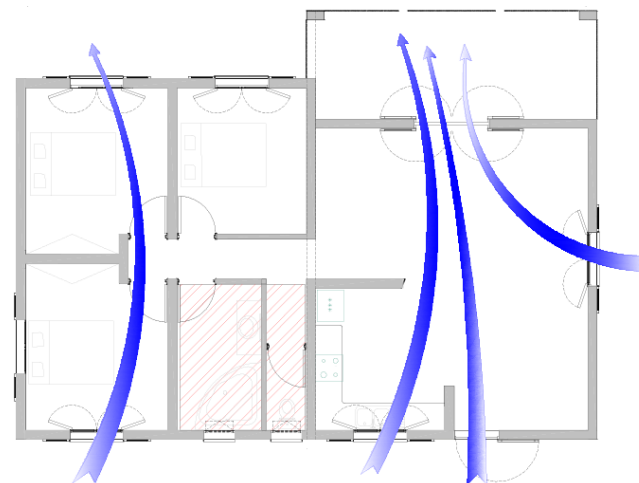
La conception du quartier et des bâtis joue un rôle fondamental pour le confort climatique, que ce soit dans les espaces extérieurs ou au sein des logements.

Ventilation naturelle

Le vaste parking central fait office de « régénérateur de ventilation » : En laissant une superficie suffisante végétalisée en cœur de quartier, la ventilation du projet est maximisée. Les « écrans » sont limités (par exemple les bâtiments collectifs sont orientés de façon à ne pas faire obstacle à la ventilation du site).

Autant que faire se peut, les bâtiments sont orientés de façon à capter au mieux les brises de terre / brises de mer.

Tous les bâtiments sont conçus de façon à permettre une ventilation naturelle des logements (logements traversants). Ainsi la largeur des bâtiments n'excède pas 10 mètres et la desserte des logements collectifs se fait par le biais de coursives extérieures pour éviter les couloirs centraux qui rendent impossible la ventilation naturelle des logements. L'obligation de proposer des logements traversants est inscrite dans l'OAP du site.



Exemple de bâtiment bénéficiant d'une ventilation traversante. Source : PERENE

Végétalisation

La végétalisation du site (préservation de l'existant et plantations futures) est une des solutions les plus efficaces pour assurer le confort climatique du quartier et des logements. Elle sera satisfaite par :

- La préservation de « zones vertes » et la gestion des eaux pluviales en aérien (détaillé précédemment)
- Des espaces de stationnement végétalisés (cf. paragraphe détaillé p.83)
- Des abords des bâtiments plantés

Le sol fini autour des bâtiments est protégé efficacement de l'ensoleillement direct par des espaces végétalisés. Aucun bâtiment n'est directement accolé à une surface imperméabilisée (par exemple de type voirie).

La végétalisation du sol aux abords du bâtiment est complétée, lorsque cela est possible, par la plantation d'arbres de haute tige permettant de générer une trame d'ombrage et ainsi d'éviter le rayonnement direct.

Il est inscrit dans l'OAP du site que les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées car elles augmentent les apports thermiques et réchauffent l'air ambiant autour du bâtiment. Ci-dessous quelques illustrations extraites de l'OAP :



Exemples d'environnements privilégiés



Exemples d'environnements à proscrire

Orientations du bâti et protections solaires

Les orientations Nord-Sud ont été privilégiées autant que faire se peut (sauf pour les bâtiments dont l'orientation est conditionnée par la pente comme précisé dans le paragraphe suivant et les maisons avec stationnement sur parcelle pour des raisons de facilité d'accès). L'orientation Nord-Sud permet en effet de mettre aisément en place des systèmes de protections solaires performants. Pour des orientations Sud, des protections de type débord infini ou non limité à la largeur de la fenêtre sont efficaces.

De manière générale, les types de protections solaires sont à adapter en fonction de l'orientation des ouvertures. Pour des orientations Est et Ouest, des protections de type brise-soleil ou lames verticales ou horizontales seront plus adaptées.

▪ **Des déblais-remblais limités**

Les bâtiments sont implantés de manière à respecter le terrain naturel. Les déblais-remblais sont limités au maximum. Seule la butte du secteur Nord sera arasée car, constituée de remblais, elle ne présente aucun intérêt particulier et ne permet pas d'implanter correctement les futurs bâtiments et infrastructures.

Bien que le site soit peu contraint en termes de relief, les bâtiments situés à l'Est de la future voie, là où les pentes sont le plus significatives, sont implantés parallèlement aux courbes de niveaux pour limiter les décaissements ou les remblais.

C. Recommandations environnementales

Par rapport aux enjeux actuels connus de la zone d'étude, constatés par l'écologue dans le rapport joint, des mesures d'évitement, de réductions et de compensation sont d'ores et déjà envisagées afin de réduire les effets sur l'environnement et notamment sur la Tortue d'Hermann.

Les points suivants constituent les propositions de mesures, prises en compte dans l'élaboration du projet :

▪ **Pour la conception du projet :**

- Conservation des formations boisées (réduction, solution de moindre impact), évitement des secteurs à enjeux forts : lisières et bosquets, et maintien de connexions herbacées voir arbustives entre ces espaces.
- Concentration des aménagements en partie nord (évitement, solution de moindre impact) : il a en effet été décidé de supprimer des logements en partie sud

- Limiter les effets du projet sur les espèces nocturnes avec un travail d'intégration des solutions d'éclairage les plus pertinentes : réduction à minima de l'éclairage nocturne (voir évitement total) au niveau des zones aménagées (voir exemple de schéma de principe ci-dessous) : nombre limité de points d'éclairage, orientation des éclairages vers le sol, cône d'éclairage réduit, utilisation lampes adaptées (basse tension au sodium, diodes de couleur adaptée, LED ambrées), extinction des éclairages pour une partie de la nuit ou détecteurs de présence, hauteur des mats limitée à 4 m (réduction)... Pour la préservation de la trame noire, l'éclairage public sera limité à un système de jalonnement lumineux.



Schéma de principe de l'implantation de l'éclairage nocturne

- Plantations d'espèces arbustives et arborées locales autour du projet et notamment en partie sud afin de maintenir la connexion écologique d'axe est-ouest (voir la liste d'espèces végétales à privilégier et les recommandations pour optimiser la haie forestière à l'accueil de la faune dans le document « Modalités de prise en compte de la Tortue d'Hermann et de ses habitats dans les projets d'aménagement » réalisé par la DREAL Corse) (réduction).
- Maintien d'espaces verts favorables à la tortue au sein des espaces verts du projet d'OAP : présence d'une strate arbustive maintenue dense et de cache (amas de blocs par exemple) (réduction),
- Evitement de la zone humide temporaire : le projet tel que prévu actuellement évite ce secteur.
- Conservation de parterres méditerranéens non bétonnés, au sein du projet : espaces verts d'espèces locales. Il est recommandé d'utiliser un foin provenant de la prairie située juste au sud de la zone d'étude et de l'étaler sur les parterres afin de réensemencer avec une banque de graines locale. La zone humide temporaire ne doit faire l'objet d'aucun ensemencement ou plantation (réduction),
- Limiter l'imperméabilisation des sols et réfléchir à l'utilisation de matériaux perméables pour les chemins d'accès et les zones de stationnement (réduction).

■ Pour la réalisation des travaux :

- Démarrage des travaux hors période de reproduction de l'avifaune, des mammifères et des reptiles (réduction),
- Balisage du chantier et notamment des secteurs à forts enjeux à préserver et cloisonnement du chantier avec des barrières adaptées afin d'éviter l'introduction de la faune dans le chantier lors de la phase travaux (voir les types de clôture à utiliser dans le document « Modalités de prise en compte de la Tortue d'Hermann et de ses habitats dans les projets d'aménagement » réalisé par la DREAL Corse) (réduction).
- Limiter les emprises du chantier au strict minimum (réduction),

- Suivi écologique du chantier, suivi des mesures mises en œuvre, valorisation des mesures par communication (réduction),
- Sensibilisation du personnel de chantier aux enjeux environnementaux sur le site et formation d'un agent de chantier chargé de la surveillance de la mise en place des mesures et de leur suivi lors du démarrage du chantier et donneur d'alerte en cas de découverte de tortue sur le chantier (réduction).
- Opération de capture et déplacement des individus de Tortue d'Hermann (réduction et accompagnement) à réaliser en plusieurs passages quelques semaines avant le démarrage du chantier et la veille avec déplacement des individus sur le site préalablement repéré.

■ Pour la phase exploitation :

- Mise en place d'un mode de gestion des espaces verts en phase exploitation adapté au maintien de la tortue avec un cahier des charges spécifiques (réduction),

D. Energies renouvelables

En matière d'énergies renouvelables, l'utilisation de tuiles photovoltaïques et le recyclage des eaux de pluie sont envisagés.

2. Voirie et stationnements optimisés pour limiter la place dédiée à la voiture

A. Une emprise de voirie minimisée au profit des mobilités douces

Les quartiers où la voiture est omniprésente, constitués de maisons desservies par une voirie sans espace public ni liaisons douces, ne sont pas vecteurs de sociabilité.

De plus, la situation du quartier, à proximité immédiate des équipements et services existants du cœur de Sainte-Lucie, permet de s'affranchir en partie des déplacements en véhicule motorisé et donc de répondre à un des objectifs du futur quartier, celui de réduire la place de la voiture.

Ainsi, la desserte viaire a volontairement été limitée et certains logements ne seront desservis que par des cheminements dédiés aux modes doux à partir de l'espace de stationnement commun. La distance à parcourir à pied sera de moins de 100m. Plus généralement, une trame de liaisons douces a été conçue dans tout le quartier de façon à proposer une véritable alternative à l'utilisation de la voiture. Elle sera complétée par une trame d'ombrage, pour offrir des espaces praticables par les piétons (et autres modes doux) en toutes saisons.

Précisons toutefois que certains cheminements doux bénéficieront d'une largeur de 3,50m afin de permettre l'accès pour les secours ou faciliter les déménagements... Pour éviter que cela devienne une voie empruntée quotidiennement, un système de bornes est vivement recommandé.

Parallèlement, la voie principale de desserte du quartier favorisera la mixité des usages en donnant la priorité aux circulations douces. Seront utilisés des revêtements adaptés et intégrés pour organiser l'espace et son utilisation. Son emprise a volontairement été limitée pour réduire l'imperméabilisation tout en offrant une solution à la limitation de vitesse

des véhicules. Une partie de la voie constitue une boucle à sens unique pour des trajets fluides avec une emprise minimale.



Exemple d'espace de circulation favorisant la mixité des usages

L'accès se faisant aujourd'hui par le parking d'un supermarché, la pérennisation de celui-ci sera assurée et une vraie voie d'accès sera matérialisée.

B. Des stationnements qualitatifs

Au total, 184 places de parking sont prévues en plusieurs zones de stationnement :

- Les collectifs ont des zones de stationnement propres à chaque opération : 1,5 places par logement, 106 places au total
- 6 maisons individuelles disposent d'un stationnement sur parcelle : 2 places par logement, 12 places au total
- Les autres logements individuels et intermédiaires possèdent une zone de stationnement mutualisée : 2 places de stationnement par logement, 66 places au total

Tous les stationnements sont en aérien. Les largeurs réduites des bâtiments collectifs pour garantir une ventilation traversante rendent

difficiles la faisabilité de stationnements enterrés (coût important pour le nombre de places proposées).

L'espace de stationnement commun, a une double fonction. En plus d'offrir des places pour les logements individuels et groupés ne disposant pas d'espace de stationnement propre, sa position favorise une bonne ventilation des futurs bâtiments du quartier (l'absence d'obstacles de type bâtiment permet une meilleure régénération de la ventilation).

Il bénéficiera en outre d'un traitement paysager soigné car sa position centrale lui confère un rôle de lien entre les différents espaces publics et de promenade.

Tous les espaces de stationnement restent perméables et sont plantés de manière à procurer un ombrage efficace et faciliter l'insertion paysagère des parkings.

Les parkings communs, ainsi que ceux des opérations de logement collectif seront dotés d'espaces de stationnement dédiés aux cyclistes.





Exemples de stationnements perméables et paysagés

3. Une densité de logements étudiée pour répondre aux objectifs du ZAN tout en intégrant les volontés de potentiels occupants

A. Une densité garante de l'économie des sols avec des typologies diversifiées

Sainte-Lucie connaît une forte évolution démographique qui nécessite une production importante de logements. Toutefois, il est également indispensable de prôner une utilisation économe des sols pour limiter autant que faire se peut l'artificialisation et ainsi s'inscrire dans les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) de la loi Climat et Résilience.

Ainsi, le projet a été dessiné en recherchant une densité élevée tout en garantissant un cadre de vie agréable pour ses habitants et en conservant une cohérence avec le tissu environnant. Une densité de 32 logements par hectare est obtenue en incluant les espaces verts (1,15 ha ont été maintenus en zone verte / espace public) soit une densité de près de 50 logements / ha si l'on exclut les principaux espaces verts (en revanche le stationnement, les noues, les circulations restent inclus dans le calcul).

Ce programme permet la réalisation de plusieurs typologies de logements : collectifs et individuels. Dans le contexte urbain de Sainte-Lucie, l'habitat individuel est groupé pour, en plus de garantir une certaine densité, faciliter l'accès à la propriété par des coûts fonciers réduits.

B. Des logements en résidence principale et à tarif maîtrisé

Un des objectifs de ce nouveau quartier est de proposer des logements en résidence principale et à tarif maîtrisé dans un contexte de tension

foncière et immobilière dans lequel de nombreuses personnes ne peuvent se loger (prix, inadéquation entre l'offre et la demande...). Le projet inclut donc des logements adaptés à différents types de ménages, favorisant ainsi une diversité d'habitants et répondant aux besoins variés de la population locale. Cette mixité contribuera à renforcer la cohésion sociale et à dynamiser le quartier.

Plusieurs pistes sont envisagées pour atteindre cet objectif :

- Transférer une partie de l'opération à un bailleur social pour proposer du LLS (Logement Locatif Social) ou autre produit en lien avec le logement social / intermédiaire
- La création d'une résidence dédiée aux seniors, en partenariat, si possible, avec la MSA, (MARPA) est également prévue. Elle assurera un cadre de vie adapté, sécurisé et riche en services de proximité. Des espaces communs seront intégrés pour encourager la socialisation, l'entraide et les activités intergénérationnelles, contribuant ainsi à réduire l'isolement des aînés. La démarche MARPA (Maisons d'Accueil et de Résidence Pour l'Autonomie) est privilégiée car elle répond avant tout à un objectif social. Qu'elle soit gérée par une structure publique, par une association ou par une structure privée, cette résidence retraite est un établissement à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.
- Tarif de revente de l'ensemble des logements maîtrisé par l'aménageur (tarif plafond)
- Partenariat bancaire pour faciliter l'accès au crédit : Ce partenariat sera mis en place, afin de faciliter l'accès au crédit pour les primo-accédants, les jeunes et les demandeurs de résidences principales. Ce partenariat permettra d'offrir des conditions avantageuses et adaptées à la situation des personnes souhaitant acquérir un logement dans ce projet immobilier.

C. Un confort recherché jusqu'au sein des logements

▪ Des vis-à-vis limités

Une attention particulière a été portée quant au cadrage des vues depuis les logements, afin de limiter au maximum les vis-à-vis ou au moins de permettre de s'en protéger facilement. Des espaces d'intimité sont ainsi garantis pour tous les logements.

En revanche, les accès aux logements depuis l'espace public restent ouverts (pas de clôture côté accès) afin de favoriser les échanges et rencontres.

▪ Des orientations privilégiées

Les orientations ont été soigneusement étudiées de façon à :

- Inscrire le bâtiment parallèlement à la pente sur les secteurs concernés (le secteur Est compte les pentes les plus marquées)
- Capter les brises thermiques pour garantir une ventilation naturelle des logements (en complément de leur morphologie : logements traversants)
- Privilégier autant que faire se peut des orientations Nord-Sud pour lesquelles il est plus aisé de se protéger du rayonnement solaire. La plupart des accès aux logements se fait par le côté Nord pour favoriser la partie jardin ou terrasse au sud. Lorsque les logements n'ont pas de terrasse ou jardin au Sud, ils l'ont côté Est ou Ouest (jamais uniquement au Nord). Dans ce dernier cas, des protections de type brise-soleil ou lames verticales ou horizontales seront plus adaptées.

4. Des espaces d'agrément pour tous les habitants de la commune

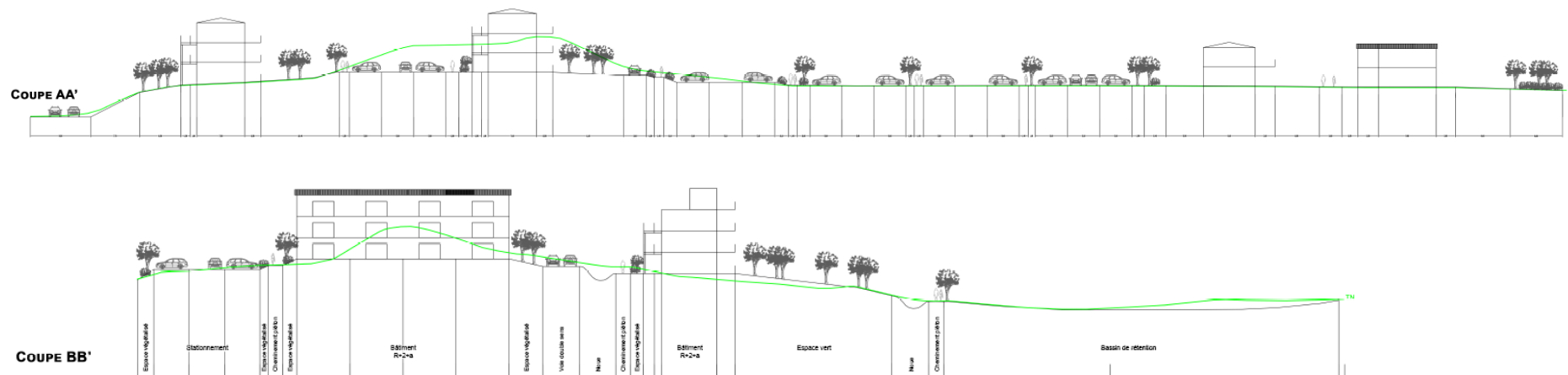
L'espace vert proposé est conçu comme un lien avec la nature environnante, il s'agit avant tout d'un espace vert où la végétation existante sera préservée et où de nouvelles plantations assureront une trame d'ombrage et des espaces de repos pour les habitants.

Une partie sera traitée en tant qu'itinéraire de promenade, et il sera garant du confort climatique de la zone : en plus des itinéraires ombragés, il agira en faveur de la réduction du phénomène d'îlot de chaleur pour les espaces habités à proximité...

Une aire de loisirs pourra être proposée, l'idéal étant que sa vocation soit définie par le biais d'une concertation lors de l'élaboration du projet. Elle sera intégrée au sein d'une placette ombragée.

Plus de 10 000 m² d'espaces verts sont donnés à la commune, il s'agira donc d'un espace public qui pourra bénéficier à tous les habitants de Sainte-Lucie.

5. Présentation du projet en coupes



➤ Ces coupes sont annexées au dossier de cas par cas sur un format A0.

6. Conclusion – Un projet structurant au service de l'intérêt général

Le projet d'aménagement présenté pour le secteur de Sainte-Lucie-de-Porto-Vecchio s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques de la commune de Zonza. Pensé en cohérence avec les objectifs du PLU, dans le respect des principes du développement durable et en réponse aux exigences du PADDUC, il répond à un double enjeu : apporter une réponse concrète à la demande en logements permanents, notamment à coût maîtrisé, et structurer un quartier à haute qualité de vie, intégré à son environnement et connecté au tissu existant.

En offrant une programmation diversifiée (logements familiaux, logements pour seniors, espaces publics végétalisés, cheminements doux...), ce nouveau quartier incarne une vision partagée du territoire : plus inclusive, plus résiliente, et tournée vers la qualité de vie des habitants à l'année. Il participe à conforter la centralité de Sainte-Lucie, tout en contribuant à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Fruit d'une collaboration étroite entre la commune et le porteur du projet, cette opération traduit une ambition collective forte : celle d'un développement maîtrisé, au service des habitants actuels et futurs, qui valorise les atouts du territoire tout en préservant ses ressources. Elle constitue à ce titre un levier essentiel pour concrétiser les engagements de la commune en matière d'aménagement durable et d'intérêt général.

PARTIE 3 – LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

I. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Synthèse de toutes les incidences du projet sur l'environnement

Les incidences sont évaluées avec les niveaux suivants :

| | | | | |
|---------|-----|--------|--------|------|
| POSITIF | NUL | FAIBLE | MODÉRÉ | FORT |
|---------|-----|--------|--------|------|

| Thématique | Les sensibilités identifiées | Description des incidences prévisibles | Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement | Justification |
|-----------------|------------------------------|---|---|---|
| Milieu physique | Topographie | <ul style="list-style-type: none"> Le projet s'inscrit le plus possible dans le terrain naturel. | FAIBLE | <ul style="list-style-type: none"> A l'échelle du projet, peu de remblai / déblai nécessaire pour les constructions. <ul style="list-style-type: none"> Les plus gros déblais / remblais nécessaires se situent sur une zone du terrain où la topographie n'est pas naturelle - gravats et déchets inertes stockés (cf. coupes du projet en annexe du présent document). |
| | Climat | <ul style="list-style-type: none"> Augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES). Artificialisation des sols. Modification locale du microclimat (effet îlot de chaleur). | MODÉRÉ | <ul style="list-style-type: none"> Augmentation liée à la phase de construction (extraction des matériaux, transport, chantier). Réduit la capacité des sols à stocker du carbone et à réguler la température locale. Construction d'une centaine de logement qui induit une certaine imperméabilisation et donc réchauffement des sols et de l'air ambiant. |

| Thématique | Les sensibilités identifiées | Description des incidences prévisibles | Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement | Justification |
|------------|------------------------------|--|---|--|
| | Risques | <ul style="list-style-type: none"> Le site d'étude est exempt des aléas forts ou très forts du PPRI en cours de révision, seuls l'aléa résiduel et, dans une moindre mesure, l'aléa modéré (petite portion au nord) se superposent avec le terrain d'étude. Il n'est pas concerné par le PPRI actuel (2001). | POSITIF | <ul style="list-style-type: none"> La partie du terrain de projet soumis à un aléa modéré ne sera pas construit et accueillera un bassin de rétention. |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Le terrain de projet est situé en aléa moyen-faible pour l'aléa feux de forêt. | FAIBLE | <ul style="list-style-type: none"> Le terrain d'étude n'est pas limité quant à la possibilité de construire. Mise en œuvre de mesures renforcées, sous la forme de parades individuelles (normes constructives, débroussaillage autour des constructions etc.). |
| | Agriculture | <ul style="list-style-type: none"> Le site de projet se situe sur une parcelle identifiée au PADDUC comme Espace stratégique agricole (ESA). | FAIBLE | <ul style="list-style-type: none"> Le secteur, bien qu'identifié comme Espace Stratégique Agricole, reste compatible avec le PADDUC, car la surface totale d'ESA excède largement le quota requis. Situé en continuité de l'urbanisation existante, il constitue une opportunité cohérente pour un développement résidentiel de type écoquartier, justifiant la suppression de 3,2 ha d'ESA dans le PLU arrêté. |
| | Biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> Destruction/dégradation d'habitats naturels dont habitats d'intérêt communautaire (communautés terrestres à Isoète) | FORT | <ul style="list-style-type: none"> Aménagement de la zone d'étude par des logements et aménagements connexes, augmentation de la fréquentation humaine sur le site, de la prédation par les animaux domestiques, de la pollution lumineuse, de la fragmentation des fonctionnalités écologiques. |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Destruction / dégradation d'habitats d'espèces patrimoniales (Tortue d'Herman) | FORT | |
| | | | | |

| Thématique | Les sensibilités identifiées | Description des incidences prévisibles | Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement | Justification |
|------------------------------------|------------------------------|---|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Destruction / dégradation d'espèces protégées : Isoète hérisson et Renoncule à feuilles d'ophioglosse (protection nationale, enjeu local de conservation modéré, population établie sur site pour les 2 espèces), Tortue d'Hermann (population bien établie sur site, milieux favorables) | FORT | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Destruction / dégradation des fonctionnalités écologiques et d'éléments écologiques remarquables (Chênes lièges remarquables). | FORT | |
| Urbanisme, paysage et architecture | Urbanité | <ul style="list-style-type: none"> Renforcement de la centralité. Amélioration de la cohérence urbaine. | POSITIF | <ul style="list-style-type: none"> Le projet contribuera à densifier modérément le cœur de village, favorisant un développement compact plutôt qu'étalé. En s'inscrivant dans la continuité du tissu bâti existant, le projet participe à une urbanisation maîtrisée. |
| | Paysage | <ul style="list-style-type: none"> Risques de ruptures paysagères. Maintien des vues vers le grand paysage. Valorisation du cadre de vie. | FAIBLE | <ul style="list-style-type: none"> Le nouveau quartier est peu visible depuis le réseau viaire existant. Des cônes de vues seront maintenus et les constructions seront de faibles hauteurs par rapport au grand paysage. Des espaces d'agréments paysagers créés pour tous les habitants de la commune. |

| Thématique | Les sensibilités identifiées | Description des incidences prévisibles | Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement | Justification |
|--------------|--|---|---|---|
| | Architecture | <ul style="list-style-type: none"> Des constructions aux typologies variées. Une densité garante de l'économie des sols. Des vis-à-vis limités et des orientations privilégiées. | POSITIF | <ul style="list-style-type: none"> Elles répondent à différents besoins en logement et favorisent la mixité sociale, tout en assurant une bonne intégration paysagère. Elle permet de limiter l'étalement urbain, d'optimiser les réseaux, et de préserver les espaces agricoles et naturels. Ces choix garantissent le confort des habitants, la qualité des vues et l'efficacité énergétique des logements. |
| Déplacements | Le trafic routier | <ul style="list-style-type: none"> Aujourd'hui axe de transit, surtout en période estivale, va redevenir demain un axe plus vivant. L'augmentation des flux automobiles peut générer une pression sur le réseau local, bien que la proximité des services permette de favoriser les mobilités douces. | FAIBLE | <ul style="list-style-type: none"> Les aménagements ne modifient pas le schéma viaire général et impactent faiblement la capacité des voies (profil de voie important car RT10) ; Augmentation marginale du trafic par rapport aux flux actuels. |
| | Les accès au projet | <ul style="list-style-type: none"> Une emprise de voirie minimisée au sein du secteur de projet. Des aires de stationnements désimperméabilisées. | FAIBLE | <ul style="list-style-type: none"> La voie d'accès permettant la desserte de la zone de projet devra être aménagée à la marge afin de pouvoir offrir un accès au nouveau quartier. |
| | Les nuisances sonores et l'émission de polluants | <ul style="list-style-type: none"> Une emprise de voirie minimisée au sein du secteur de projet. Des aires de stationnements désimperméabilisées. | FAIBLE | <ul style="list-style-type: none"> Augmentation modérée du trafic due à la création d'une centaine de logements (100 à 200 véhicules légers environ). |
| | Les mobilités douces | <ul style="list-style-type: none"> Renforcement de la continuité urbaine. Connexion aux aménités. Structuration du quartier. | POSITIF | <ul style="list-style-type: none"> Les cheminements doux assurent une meilleure intégration du nouveau quartier dans le tissu existant, évitant l'effet de quartier isolé. En reliant les habitations aux commerces, services, écoles ou équipements publics, ils facilitent l'accès au quotidien sans dépendance à la voiture. Ces liaisons peuvent servir d'ossature à la composition urbaine du quartier, organisant les flux et les séquences d'espaces publics. |

| Thématique | Les sensibilités identifiées | Description des incidences prévisibles | Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement | Justification |
|---------------|------------------------------|--|---|--|
| | Les transports en commun | <ul style="list-style-type: none"> Augmentation probable des besoins en transport en commun. Site actuellement non desservi. | POSITIF | <ul style="list-style-type: none"> Le nombre d'utilisateurs des transports en commun peut augmenter puisque 107 logements sont créés. |
| Milieu urbain | Habitants | <ul style="list-style-type: none"> Induit une mixité sociale et générationnelle. Génère des résidents permanents. | POSITIF | <ul style="list-style-type: none"> Le projet peut favoriser une diversité de publics (familles, retraités, jeunes), contribuant au renouvellement démographique du village. Le projet vise à répondre aux besoins en résidence principale, renforçant la vie à l'année et contribuant à la pérennité des services et équipements du village. |
| | Logements | <ul style="list-style-type: none"> Répond à la demande locale. Création de résidences principales. | POSITIF | <ul style="list-style-type: none"> Etude de marché immobilier réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Le projet vise à répondre aux besoins en résidence principale, renforçant la vie à l'année et contribuant à la pérennité des services et équipements du village. |
| | Equipements | <ul style="list-style-type: none"> Tensions potentielles sur les équipements. | MODÉRÉ | <ul style="list-style-type: none"> Augmentation significative de la population de Zonza et plus précisément de Sainte-Lucie-de-Portovecchio. |
| | Economie | <ul style="list-style-type: none"> Dynamisation du tissu commercial. Création d'emplois indirects. | POSITIF | <ul style="list-style-type: none"> Plus de résidents permanents près du centre profiteront aux commerces de proximité et aux services. La phase de construction puis l'installation de nouveaux habitants peuvent générer de l'activité économique locale. |

| Thématique | Les sensibilités identifiées | Description des incidences prévisibles | Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement | Justification |
|------------|------------------------------|--|---|---|
| Réseaux | Eau potable | <ul style="list-style-type: none"> La ressource est bien présente mais son renforcement nécessite deux interventions majeures : <ul style="list-style-type: none"> Le barrage du Cavu permettra de sécuriser la ressource mais l'échéancier n'est pas connu. L'interconnexion avec Figari – prévue à court terme. Raccorder l'aire de projet au réseau existant sous la RT10. | FAIBLE | <ul style="list-style-type: none"> Travaux prévus. Les travaux de raccordements sont nécessaires à la création du quartier et le nouveau réseau sera réalisé en souterrain. |
| | Eaux usées | <ul style="list-style-type: none"> Le dimensionnement de la STEP permet d'envisager une évolution démographique, y compris en tenant compte de la population estivale. Des réserves pourraient être émises sur le diamètre de la canalisation d'eaux usées sur la RT 10 (160 mm). Raccorder l'aire de projet au réseau existant sous la RT10. | FAIBLE | <ul style="list-style-type: none"> Vérifier le bon dimensionnement des canalisations existantes en vue du projet. Le nouveau réseau sera réalisé en souterrain. |
| | Eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> D'une manière générale, la gestion des eaux pluviales se fera en aérien. Sur le secteur Est, stagnation d'eau après des épisodes pluvieux. | POSITIF | <ul style="list-style-type: none"> De larges noues paysagères collecteront les eaux pluviales et viendront se déverser dans le bassin de rétention situé au nord du projet. Les futures constructions sont éloignées de cette zone. |
| | Electricité | <ul style="list-style-type: none"> Poste de transformation dédié au projet à créer. Raccord de l'aire de projet au réseau existant. | NUL | <ul style="list-style-type: none"> Après avoir défini les puissances précises nécessaires au programme d'aménagement, le concessionnaire réseau pourra identifier le point de raccordement au réseau public. |

| Thématique | Les sensibilités identifiées | Description des incidences prévisibles | Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement | Justification |
|------------|------------------------------|---|---|---|
| | Télécom | <ul style="list-style-type: none">Les réseaux de communications semblent correctement dimensionnés à ce stade du projet.Raccord de l'aire de projet au réseau existant sous la RT10. | NUL | <ul style="list-style-type: none">Le nouveau réseau sera réalisé en souterrain. |

2. Synthèse des incidences nécessitant l'application de mesures

Les incidences sont évaluées en fonction des niveaux suivants :

| | |
|--------|------|
| MODÉRÉ | FORT |
|--------|------|

| Thématique | Les sensibilités identifiées | Description des incidences prévisibles | Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement | Justification |
|-----------------|------------------------------|---|---|---|
| Milieu physique | Climat | <ul style="list-style-type: none"> Augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES). Artificialisation des sols. Modification locale du microclimat (effet îlot de chaleur). | MODÉRÉ | <ul style="list-style-type: none"> Augmentation liée à la phase de construction (extraction des matériaux, transport, chantier). Réduit la capacité des sols à stocker du carbone et à réguler la température locale. Construction d'une centaine de logement qui induit une certaine imperméabilisation et donc réchauffement des sols et de l'air ambiant. |
| | Biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> Destruction/dégradation d'habitats naturels dont habitats d'intérêt communautaire (communautés terrestres à Isoète) Destruction / dégradation d'habitats d'espèces patrimoniales (Tortue d'Herman) Destruction / dégradation d'espèces protégées : Isoète hérisson et Renoncule à feuilles d'ophioglosse (protection national, enjeu local de conservation modéré, population établie sur site pour les 2 espèces), Tortue d'Hermann (population bien établie sur site, milieux favorables) Destruction / dégradation des fonctionnalités écologiques et d'éléments écologiques remarquables (Chênes lièges remarquables). | FORT | <ul style="list-style-type: none"> Aménagement de la zone d'étude par des logements et aménagements connexes, augmentation de la fréquentation humaine sur le site, de la prédation par les animaux domestiques, de la pollution lumineuse, de la fragmentation des fonctionnalités écologiques. |
| Milieu humain | Equipements | <ul style="list-style-type: none"> Tensions potentielles sur les équipements. | MODÉRÉ | <ul style="list-style-type: none"> Augmentation significative de la population de Zonza et plus précisément de Sainte-Lucie-de-Portovecchio. |

II. LES MESURES ET LES CARACTERISTIQUES DU PROJET DESTINEES A EVITER OU REDUIRE SES PROBABLES EFFETS NEGATIFS NOTABLES

Des mesures et certaines caractéristiques du projet permettent d'éviter ou de réduire les effets notables lié au projet. Seule l'évaluation des incidences notées de modérées à fortes ont vu des mesures s'appliquer. Elles sont les suivantes :

| Thématique | Les sensibilités identifiées | Description des incidences prévisibles | Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement | Mesures et caractéristiques destinées à éviter ou à réduire les effets notables |
|-----------------|------------------------------|---|---|---|
| Milieu physique | Climat | <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES). • Artificialisation des sols. • Modification locale du microclimat (effet îlot de chaleur). | MODÉRÉ | <ul style="list-style-type: none"> • Préconisations d'une architecture respectueuse de l'environnement. • Désimperméabilisation des aires de stationnement et des cheminements piétons. • Création de parcs urbains arborés. • Gestion des eaux pluviales en surface. |

| | | | | |
|---------------|--------------|--|--------|---|
| | Biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> • Destruction/dégradation d'habitats naturels dont habitats d'intérêt communautaire (communautés terrestres à Isoète) • Destruction / dégradation d'habitats d'espèces patrimoniales (Tortue d'Herman) • Destruction / dégradation d'espèces protégées : Isoète hérisson et Renoncule à feuilles d'ophioglosse (protection nationale, enjeu local de conservation modéré, population établie sur site pour les 2 espèces), Tortue d'Hermann (population bien établie sur site, milieux favorables) • Destruction / dégradation des fonctionnalités écologiques et d'éléments écologiques remarquables (Chênes lièges remarquables). | FORT | <ul style="list-style-type: none"> • Conservation des formations boisées et des lisières. • Concentration des aménagements en partie nord et ouest. • Limitation de l'éclairage et travail d'intégration. • Plantations d'espèces arbustives et arborées locales. • Evitement de la zone humide temporaire. • Conservation de parterres méditerranéens non bétonnés. • Limitation de l'imperméabilisation des sols. • Evitement des arbres remarquables et de la lisière est. • Démarrage des travaux hors période de reproduction de l'avifaune, des mammifères et des reptiles (démarrage à l'automne). • Balisage du chantier et cloisonnement (clôture proposée dans le document « Modalités de prise en compte de la Tortue d'Hermann et de ses habitats dans les projets d'aménagement » DREAL Corse. • Limitation des emprises chantier au strict minimum. • Suivi écologique du chantier. • Sensibilisation du personnel de chantier. • Mode de gestion des espaces verts adapté en phase exploitation. |
| Milieu humain | Equipements | <ul style="list-style-type: none"> • Tensions potentielles sur les équipements. | MODÉRÉ | <ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic préalable de capacité. • Phasage du projet. • Renforcement ciblé des infrastructures. • Intégration de services dans le projet (résidence seniors notamment). • Concertation avec les gestionnaires d'équipements. • Financement à réfléchir via la participation des aménageurs (taxe d'aménagement, PUP etc.). |

III. LES INCIDENCES RESIDUELLES SUITE AUX MESURES ET CARACTERISTIQUES MISES EN PLACE

1. Les incidences résiduelles suite à la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement

Les incidences résiduelles sont calculées à partir du projet suite aux mesures et aux caractéristiques du projet mise en place pour réduire les effets notables du nouveau quartier. Elles sont les suivantes :

| Thématique | Les sensibilités identifiées | Description des incidences prévisibles | Impact brut | Mesures et caractéristiques destinées à éviter ou à réduire les effets notables | Impact résiduel |
|-----------------|------------------------------|---|-------------|---|-----------------|
| Milieu physique | Climat | <ul style="list-style-type: none">• Augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES).• Artificialisation des sols.• Modification locale du microclimat (effet îlot de chaleur). | MODÉRÉ | <ul style="list-style-type: none">• Augmentation liée à la phase de construction (extraction des matériaux, transport, chantier).• Préconisations d'une architecture respectueuse de l'environnement.• Désimperméabilisation des aires de stationnement et des cheminements piétons.• Création de parcs urbains arborés. | FAIBLE |

| | | | | | |
|---------------|--------------|--|--------|---|--------|
| | Biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> • Destruction/dégradation d'habitats naturels dont habitats d'intérêt communautaire (communautés terrestres à Isoète). • Destruction / dégradation d'habitats d'espèces patrimoniales (Tortue d'Herman) • Destruction / dégradation d'espèces protégées : Isoète hérisson et Renoncule à feuilles d'ophioglosse (protection national, enjeu local de conservation modéré, population établie sur site pour les 2 espèces), Tortue d'Hermann (population bien établie sur site, milieux favorables) • Destruction / dégradation des fonctionnalités écologiques et d'éléments écologiques remarquables (Chênes lièges remarquables). | FORT | <ul style="list-style-type: none"> • Conservation des formations boisées et des lisières. • Concentration des aménagements en partie nord et ouest. • Limitation de l'éclairage et travail d'intégration. • Plantations d'espèces arbustives et arborées locales. • Evitement de la zone humide temporaire. • Conservation de parterres méditerranéens non bétonnés. • Limitation de l'imperméabilisation des sols. • Evitement des arbres remarquables et de la lisière est. • Démarrage des travaux hors période de reproduction de l'avifaune, des mammifères et des reptiles (démarrage à l'automne). • Balisage du chantier. • Limitation des emprises chantier au strict minimum. • Suivi écologique du chantier. • Sensibilisation du personnel de chantier. • Mode de gestion des espaces verts adapté en phase exploitation. | FORT |
| Milieu humain | Equipements | <ul style="list-style-type: none"> • Tensions potentielles sur les équipements. | MODÉRÉ | <ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic préalable de capacité. • Phasage du projet. • Renforcement ciblé des infrastructures. • Intégration de services dans le projet (résidence seniors notamment). • Concertation avec les gestionnaires d'équipements. • Financement à réfléchir via la participation des aménageurs (taxe d'aménagement, PUP etc.). | FAIBLE |

2. Mesures de compensation

Concernant certaines espèces et certains habitats d'espèces et en particulier pour la Tortue d'Hermann, malgré la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement, la réalisation du projet entraîne des effets résiduels évalués comme toujours significatifs.

Des mesures de compensation sont ainsi proposées. Elles sont les suivantes :

- **Déplacement des Tortues d'Hermann du site projet à la parcelle de compensation de Conca (mesure de réduction et accompagnement complémentaire).**

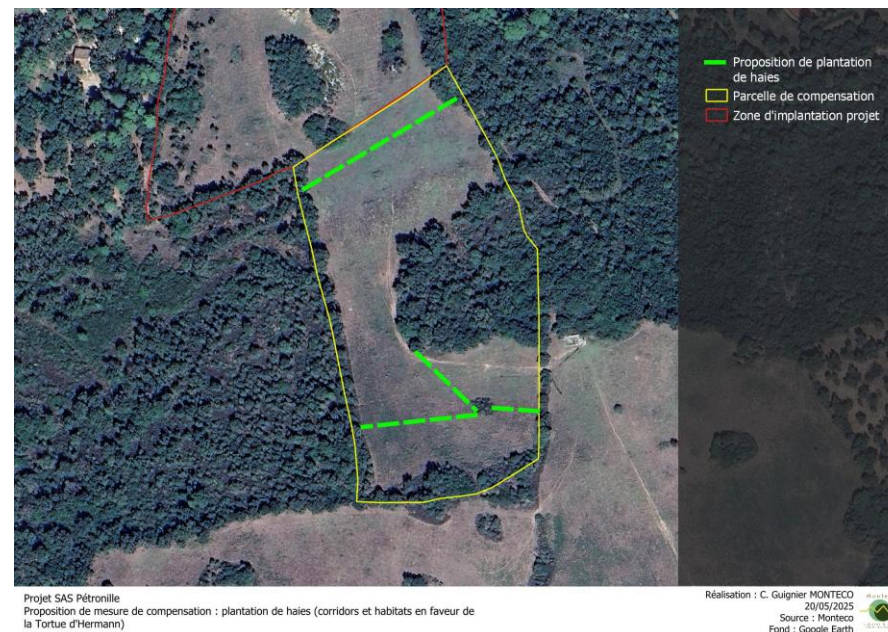
Les individus présents sur la parcelle seront capturés et déplacés (autorisation administrative requise) sur la parcelle de compensation de Conca (voir plus loin) : à réaliser en plusieurs passages quelques semaines avant le démarrage du chantier et la veille. Un protocole sera à rédiger et proposé.

- **Augmentation de la favorabilité d'une parcelle connexe au projet pour la Tortue d'Hermann (compensation).**

La parcelle OG 497, commune de Zonza, directement au sud du projet sera concernée par une plantation de haies arbustives et arborées permettant de relier les îlots boisés et les bords de parcelles. Ces haies seront à la fois favorables aux tortues en tant qu'habitat mais aussi pour leurs déplacements. Des espaces seront maintenues pour permettre le passage des vaches afin qu'elles puissent continuer à accéder à l'ensemble des parcelles. Les espèces végétales plantées sont arbustives ou arborées, identiques à celles qui sont naturellement présentes sur le site (Chêne liège, Arbousier, cistes, Myrte, Bruyère arborescente, Chêne vert). *Voir carte suivante.*

Le linéaire concerné représente environ 286 m. Le coût, évalué à environ 10 600 € HT intègre l'achat des plans, les plantations, l'entretien (dont arrosage pendant 3 ans et filet anti-gibier le temps de l'installation de la haie).

Un contrat ORE sera par ailleurs engagé pour cette parcelle sur 60 ans. Le contrat précise le maintien du site ouvert en prairie et des haies. Le pâturage reste possible et conseillé.



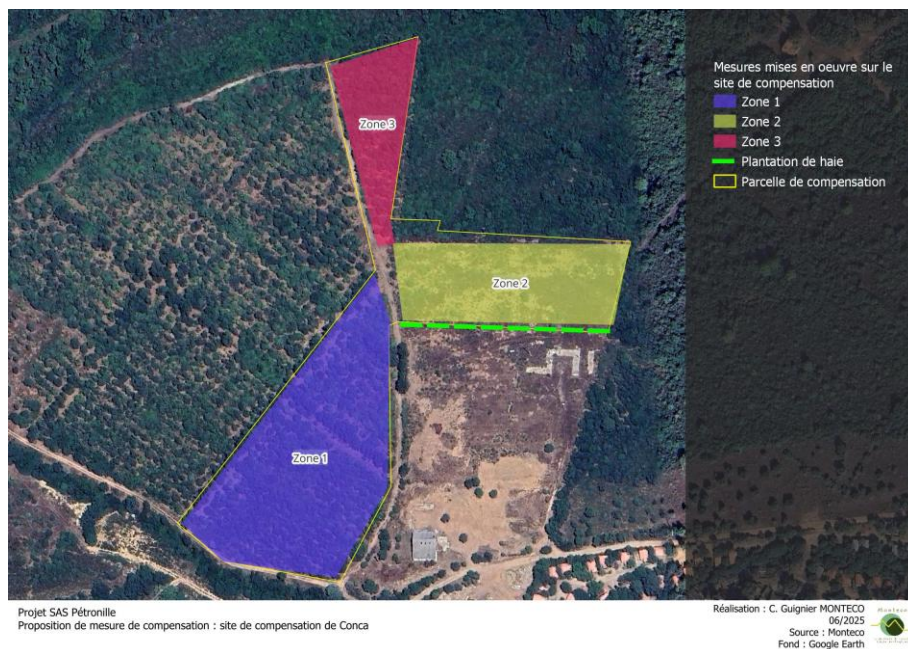
- **Restauration de site et gestion favorable à la Tortue d'Hermann sur la parcelle de Conca.**

Les parcelles OE 394 et 370, commune de Conca, en propriété du porteur de projet, sont évaluées comme potentiellement favorables à la Tortue d'Hermann après mesures de restauration et avec application d'une gestion spécifique.

Ces parcelles peuvent être définies en trois zones :

- **Zone 1** : ancienne plantation d'arbres (résineux exotiques et agrumes) très fermée et fortement soumise à la pression des sangliers / cochons,
- **Zone 2** : prairie thermophile semi-ouverte pâturée,
- **Zone 3** : garrigue méditerranéenne fermée.

Pour chacune de ces zones des opérations et une gestion spécifique sont proposées.



| Zone | Occupation du sol | Action compensatoire | Surface | Coût | Suivi technique |
|--------|------------------------------|---|-----------------------|--|--|
| Zone 1 | Ancienne plantation d'arbres | Retrait des arbres exotiques, réouvertures alvéolaires (40% d'ouverture pour 60 % d'arboré, arbustif), apport de blocs rocheux (caches), recherche de la diminution de la pression des sangliers¹ et gestion d'entretien (pâturage recommandé). | 14 780 m ² | 9000 € HT débroussaillage (pas de dossier de défrichement, caractère boisé maintenu). 2 500 € HT mesures en | Suivi écologique : 2 passages / an pendant 3 ans puis tous les 5 ans pendant 15 ans (3 passages). Coût : 2 000 € par année de suivi. |

¹ Différentes études ont permis de démontrer qu'une densité trop importante de sangliers ou de cochons sauvages avait des effets significatifs sur les populations de tortues terrestres (prédation des juvéniles, consommation des œufs, dégradation de l'habitat (Guyot, I., Cheylan, M. (2007). *La tortue d'Hermann et ses habitats dans le massif des Maures*. Revue d'Écologie (La Terre et la Vie) ; Luiselli, L., Capula, M., Rugiero, L. (2005). *Wild boar predation as a limiting factor in Testudo hermanni populations*.

| | | | | | |
|---------------|--|--|----------|--|--|
| | | | | vue de diminuer la pression des sangliers | |
| Zone 2 | Prairie thermophile semi-ouverte pâturée | Maintien de l'ouverture (pâturage) telle qu'actuellement, c.à.d. 70 % de milieux herbacés pour 30 % de milieux arbustifs en îlots et plantation d'un linéaire de haie d'environ 130 ml (espèces locales, voir liste à la mesure précédente). | 9 370 m² | 4850 € HT plantation de haie, entretien. | |
| Zone 3 | Garrigue méditerranéenne fermée | Réouverture alvéolaire (40% d'ouverture pour 60 % d'arboré, arbustif) et gestion d'entretien (pâturage recommandé). | 9 900 m² | 4500 € HT débroussaillage (pas de dossier de défrichement, caractère boisé maintenu) | |

Un contrat ORE sera par ailleurs engagé pour cette parcelle sur 60 ans. Le contrat précise le maintien du site ouvert en prairie et des haies. Le pâturage reste possible et conseillé.

Conclusion :

Avec la mise en œuvre des mesures de compensation proposées, les effets du projet concerné par cette étude sont évalués comme peu significatifs sur la biodiversité, dont la population locale de Tortue d'Hermann.

Amphibia-Reptilia ; Cheylan, M. (2013). *La Tortue d'Hermann*. Biotope, collection "Parthénope" ; CEN PACA / ONCFS. (2015). *Suivi de la tortue d'Hermann – Rapport annuel*.

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE..... | 3 |
| PARTIE 1 - DIAGNOSTIC..... | 4 |
| I. Contexte General | 5 |
| 1. Situation | 6 |
| 2. Chiffres clés..... | 9 |
| 3. Contexte règlementaire | 9 |
| II. Etat initial de l'environnement..... | 15 |
| 1. Géographie physique | 16 |
| 2. Patrimoine naturel..... | 19 |
| 3. Risques naturels | 27 |
| 4. Agriculture et surfaces déclarées | 29 |
| III. Urbanisme, Paysage et Architecture | 30 |
| IV. Déplacements | 39 |
| 1. Accessibilité et réseau | 40 |
| 2. Transports en commun | 40 |
| V. Commerces, équipements et services..... | 43 |
| 1. Commerces..... | 44 |
| 2. Services administratifs..... | 44 |
| 3. Santé et sécurité | 44 |
| 4. Établissements scolaires | 44 |
| 5. Équipements sportifs / loisirs / culturels..... | 44 |
| VI. Démographie et marché immobilier..... | 46 |
| 1. Caractéristiques du terrain pour sa commercialité | 47 |
| 2. Demande et cibles de clientèle | 48 |
| 3. Evolution et occupation du parc immobilier | 54 |
| 4. Marché de la promotion immobilière | 60 |
| 5. Programmation envisageable sur le site de projet..... | 67 |
| VII. Réseaux..... | 68 |
| 1. Réseau AEP | 68 |
| 2. Gestion des eaux usées | 69 |
| 3. Réseau électrique | 70 |
| 4. Réseau Telecom..... | 70 |
| PARTIE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT | 72 |

| | | |
|--|---|-----|
| 1. | Philosophie générale du projet | 73 |
| 2. | Présentation du schéma d'aménagement | 75 |
| 3. | Détails des éléments du projet | 77 |
| PARTIE 3 – LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT..... | | 90 |
| I. | Les incidences prévisibles sur l'environnement | 91 |
| 1. | Synthèse de toutes les incidences du projet sur l'environnement | 92 |
| 2. | Synthèse des incidences nécessitant l'application de mesures | 98 |
| II. | Les mesures et les caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire ses probables effets négatifs notables. | 100 |
| III. | Les incidences résiduelles suite aux mesures et caractéristiques mises en place | 103 |
| 1. | Les incidences résiduelles suite à la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement | 104 |
| 2. | Mesures de compensation | 106 |