

Plan Local d'urbanisme d'OCANA

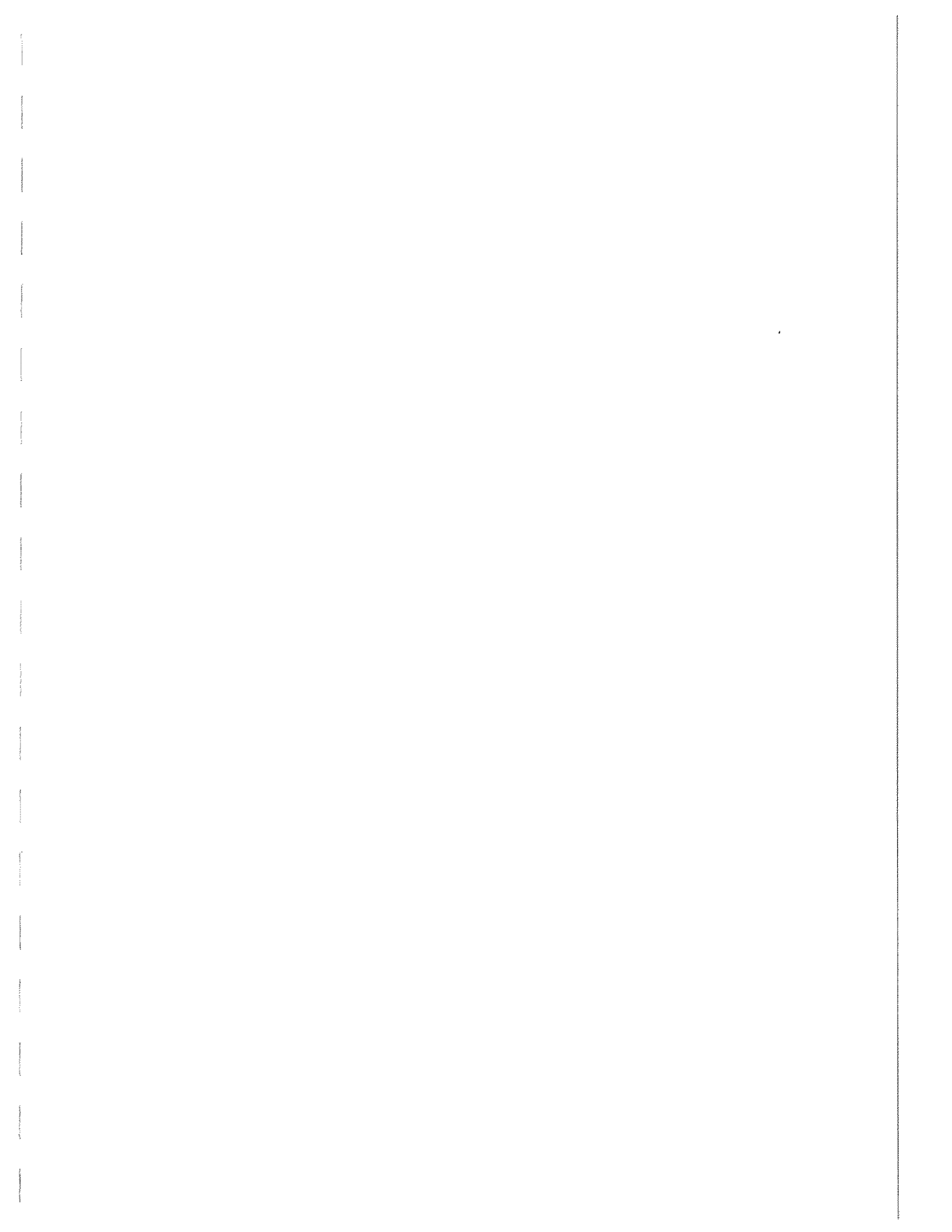
PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Débatu en conseil municipal le 7 juillet 2007

P.L.U arrêté par
délibération du Conseil Municipal le 24 octobre 2008

PLU approuvé par
délibération du conseil municipal 15 MARS 2010

A handwritten signature in black ink is written over a circular official seal. The seal contains text that is partially obscured by the signature.

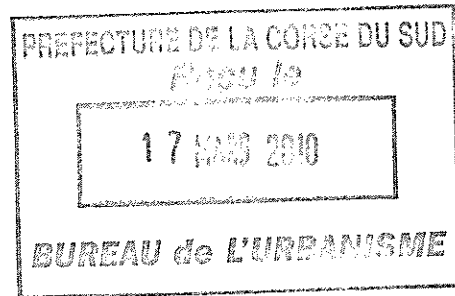


SOMMAIRE

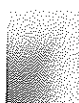
Rappel du contexte local 3

**Orientations de développement et lignes conductrices du
projet communal 5**





RAPPEL DU CONTEXTE
LOCAL



Ocana : symbole d'une ruralité renouvelée

Au centre de la vallée du Prunelli, en limite avec Bastelicaccia et à 35 min des portes d'Ajaccio, la commune d'Ocana présente un profil singulier où se côtoie l'héritage rural et les dynamiques périurbaines.

Le territoire administratif de la commune se déploie dans la vallée du Prunelli. C'est une vallée caractérisée par un relief accidenté détermine l'implantation des activités humaines.

Aujourd'hui l'occupation des sols est marquée par deux zones de développement distinctes: la partie ouest du territoire en limites de Bastelicaccia et le village et les hameaux de moyenne montagne.

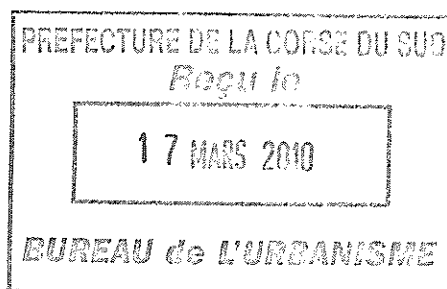
Ces deux espaces ont peu de choses en communs dans leurs caractéristiques tout comme dans l'évolution programmée à travers le Plan Local d'Urbanisme.

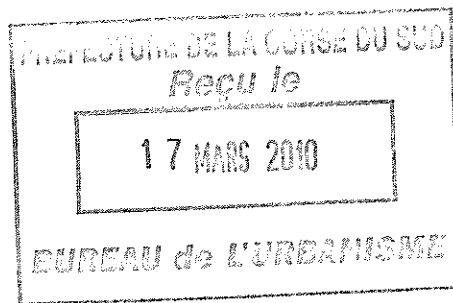
La vallée est dans une moindre mesure en continuité des dynamiques qui touchent la commune de Bastelicaccia : une urbanisation principalement stimulée par la périurbanisation dans un contexte foncier plus favorable pour les communes légèrement excentrée comme Ocana. Ici, le secteur agricole résiste à la poussée urbaine grâce à la plus-value dégagée par le maraîchage.

Le village bien en amont, est ancré dans un espace plus hostile mais qui a été le scénario dans le passé d'une vie sociale et économique intense. C'est encore un lieu de vie qui a su retrouver de nouvelles ressources après les avatars de l'exode rural : l'exploitation hydroélectrique du barrage de Tolla a été une opportunité majeure mais d'autres initiatives privées et publiques ont été bénéfiques au renouveau de cet espace rural. Ces initiatives socio-culturelles et touristiques -développées dans le rapport de présentation – ont rendue attrayante la commune comme lieu de résidence. Ainsi les indicateurs démographiques démontrent des tendances positives.

Ocana, c'est aussi une commune qui a pu maintenir des activités traditionnelles dont l'agriculture extensive à travers l'AFP, garante d'une gestion active du territoire.

Dès lors, profitant de ce contexte favorable et dans la continuité d'une démarche politique engagée, le PADD s'oriente vers une consolidation de l'attractivité du territoire pour de nouveaux ménages, mais aussi dans la démonstration qu'une commune rurale si proche d'un pôle urbain structurant, peut ré-inventer son avenir tout en conservant son identité rurale. Ocana s'attache à son environnement et le met en valeur à travers le PLU.





ORIENTATIONS
DE DEVELOPPEMENT et
LIGNES CONDUCTRICES DU
PROJET COMMUNAL

Approche globale du développement : une commune rurale dans la modernité

Le Plan Local d'Urbanisme est abordé comme un outil de développement socio-économique dont les deux principaux axes de réflexion sont :

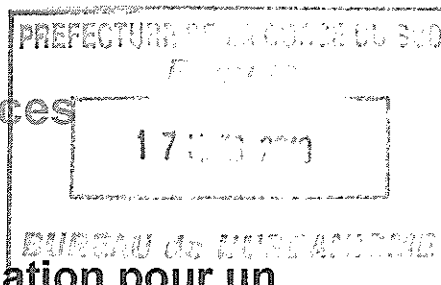
→ **gérer le territoire** dans son état actuel : réagir par rapport aux besoins de la population (en augmentation constante) en terme d'équipements, de services et de logements.

→ **renforcer et développer l'économie locale** en exploitant les atouts et en anticipant sur les nouveaux besoins afin de ne pas réduire Ocana à une commune dortoir.

La **qualité de vie** est souvent le principal atout des communes rurales mais leur économie locale est fortement affaiblie. La dépendance à la ville centre reste très forte. Ocana dispose de nombreux atouts pour **consolider** non seulement la **qualité de vie** de ses habitants mais aussi pour développer l'**économie locale**.

Le PLU souhaite encourager l'initiative publique et privée pour favoriser un **développement équilibré** et dynamique du territoire.

Les lignes conductrices du projet communal



I- Maîtriser l'urbanisation pour un développement équilibré et durable

a- Le cadre du projet

La géographie du territoire d'Ocana est contraignante comme le montre le rapport de présentation (volet 1). L'objectif du PLU est donc **d'optimiser l'utilisation des sols** dans les sites favorables tout en préservant et valorisant son patrimoine naturel et économique. Le développement du territoire semble suivre deux logiques : la basse vallée et le village.

Le projet urbain s'ébauche à partir des choix de la carte communale validée en 2004. Le PLU permettra d'une part de mieux gérer l'utilisation des sols dans les secteurs déjà bâtis et de créer des nouvelles zones d'urbanisation conformément à la loi montagne.

L'organisation actuelle du territoire vis-à-vis du fonctionnement de la vallée et des communes limitrophes, est préservée par le PLU :

- **Le village** : le développement des fonctions résidentielle et économique, autour d'un projet culturel, de loisirs et d'hébergement, fait du village une véritable centralité locale.

- **La basse vallée** se tourne plutôt vers le golfe d'Ajaccio et se profile comme une zone résidentielle.

La route départementale reste le lien spatial le long de la vallée entre chaque hameau: de la haute vallée à la basse vallée, la route est ponctuée de petites zones d'habitat. Hormis le déterminisme géographique, il y a dans cette implantation un héritage du mode d'appropriation de la vallée.

Le projet vise donc à concilier développement de l'habitat et des activités liées au tourisme et à la culture tout en préservant :

- les espaces boisés
- les ripisylves
- les versants pentus
- les terrains agricoles : gérés par l'AFP, les zones de maraîchages
- le patrimoine paysager

b- Mise en corrélation entre le projet spatial et les équipements : garantie d'un projet viable

Les choix d'urbanisation et l'utilisation des sols prévus, sont envisagés selon l'état des lieux des réseaux (voies, eau et assainissement) et des projets prévus par la communes, les autres collectivités compétentes et les porteurs de projets privés. Mais il faut également prendre en compte l'impact de certains choix de développement dans les besoins à venir afin d'anticiper les investissements et la stratégie à suivre. Il y a une constante interaction entre ces différents paramètres.

Le projet tient compte de :

→ la capacité des réseaux en eau et de la ressource (barrage de Tolla, prises d'eau dans le Prunelli) pour connaître le potentiel d'extension de chaque secteur dans l'immédiat.

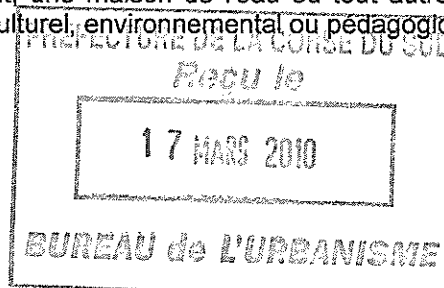
→ du mode de traitement des eaux usées pour déterminer les densités et les formes d'urbanisation envisageables.

→ des projets de la commune pour organiser dans le temps et dans l'espace les choix d'urbanisation.

Toutes les zones à urbaniser (AU) du projet feront l'objet d'extension des réseaux situés en périphérie. La ressource en eau potable est suffisante sur la commune pour pouvoir les desservir.

Ainsi, toutes les zones AU du zonage du P.L.U doivent ne seront ouverte à l'urbanisation que de manière progressive selon les travaux d'extension des réseaux en périphérie : eau et accès.

Pour la zone AUL, l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à un projet global couvrant la totalité du périmètre dont la réalisation pourra être faite en une ou plusieurs phases. Ce projet portera exclusivement sur un centre de loisirs sans hébergement, une maison de l'eau ou tout autre structures ayant pour objectif un aspect culturel, environnemental ou pédagogique.



II- Valoriser les fonctions du territoire : Ocana, lieu de vie

En dehors de ces considérations techniques, nonobstant nécessaires, le projet de la commune d'Ocana vise en premier lieu à conforter l'économie locale pour faire de la commune, un territoire vivant et non seulement un lieu de résidence.

Le projet du PLU est donc construit sur la multiplicité de ses fonctions et la complémentarité entre l'évolution du village plutôt "rural" et celle de la basse vallée plutôt "périurbaine".

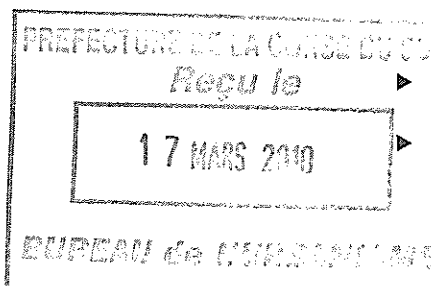
Le PLU est envisagé de manière à :

- préserver et consolider le secteur agricole
- valoriser et exploiter le patrimoine naturel : Ocana, aujourd'hui site touristique de transit, demain site touristique de séjour.
- accueillir de nouvelles populations et renforcer la mixité sociale

Les orientations

- **économiques**

- ▶ *préserver les terrains agricoles ou à potentialités agricoles de la pression urbaine notamment sur les zones de maraîchage et prendre en compte les limites de l'AFP*
- ▶ *encourager par le règlement l'implantation d'activités compatibles avec les caractéristiques environnementales du territoire*
- ▶ *autoriser les activités complémentaires à l'agriculture (agrotourisme)*
- ▶ *mettre en place des produits touristiques relayés par des initiatives privés en matière d'hébergements et de commercialisation : centre de loisirs sans hébergements, maison de l'eau dans les environs de Pratu, camping.*



- **sociales :**

- ▶ *favoriser l'implantation de logements sociaux et communaux sur le territoire et plus particulièrement au village*
- ▶ *construction d'un groupe scolaire au village*
- ▶ *lotissement communal pour stimuler l'installation de jeunes foyers*

- **culturelles et sportives :**

- ▶ *construction de la "maison de l'eau " en corrélation avec le barrage de Tolla et les infrastructures hydroélectriques*
- ▶ *renforcement des équipements sportifs existants*
- ▶ *création d'un centre de loisirs sans hébergement*

- **habitat**

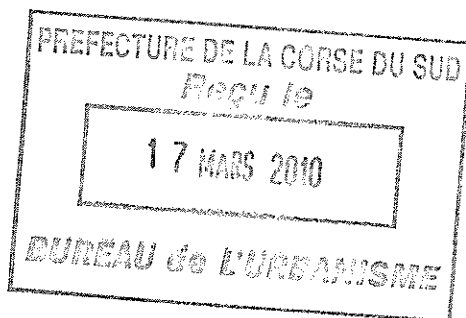
- ▶ *Etendre le village en respectant son identité dans le site*
- ▶ *diversifier les formes d'habitat*
- ▶ *Encadrer l'urbanisation de la basse vallée*
- ▶ *Création d'un hameau nouveau au lieu-dit "la Vanna"*

- **gestion du foncier**
 - ▶ *Politique foncière : emplacements réservés pour l'élargissement des voies dans le village.*
 - ▶ *Réglementer l'utilisation des sols pour réduire les effets de "gaspillage" et encourager les projets d'ensemble*
 - ▶ *Classement en zone d'urbanisation stricte (révision du P.L.U) de certain site pour une meilleure gestion de l'étalement des zones urbanisées.*

III- Valoriser et protéger le patrimoine environnemental

- **Du point de vue milieu naturel**
 - ▶ *Améliorer la gestion de la ressource eau (règlement)*
 - ▶ *Améliorer la gestion des eaux usées (règlement)*
 - ▶ *Prendre en compte la topographie (règlement et zonage)*
 - ▶ *Protéger les grands ensembles boisés*
 - ▶ *Préserver la diversité des milieux naturels notamment à travers l'agriculture, la préservation des ripisylves, la lutte contre le risque de grands incendies*

- **Du point de vue paysager**
 - ▶ *Repérage spatial des éléments et sites sensibles de la commune : les vues sur le village, les perspectives transversales dans la vallée...*
 - ▶ *Maintenir le petit patrimoine dans les projets même individuels.*
 - ▶ *Réglementer l'implantation du bâti dans les anciens bocages de la basse vallée, par rapport à la route départementale.*
 - ▶ *Prendre en compte le site d'implantation du village ancien dans les prescriptions réglementaires*
 - ▶ *Cadrer les choix architecturaux pour les nouveaux projets d'ensemble*



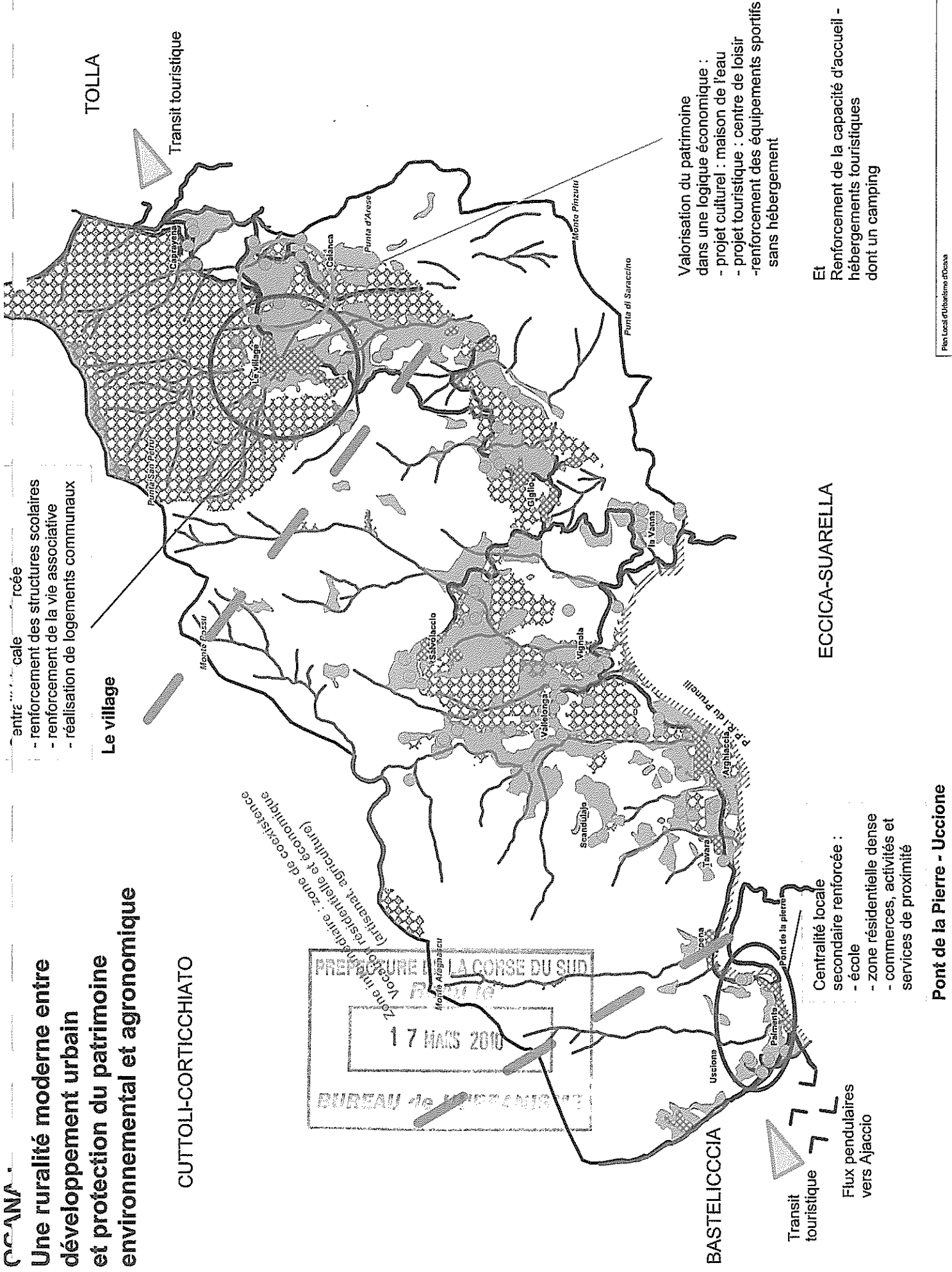
Une ruralité moderne entre développement urbain et protection du patrimoine environnemental et agronomique

- entre ... cale ... rcée
- renforcement des structures scolaires
 - renforcement de la vie associative
 - réalisation de logements communaux

Le village

TOLLA

CUTTOLI-CORTICCHIATO



Zone intermédiaire : zone de coexistence (artisanal, agricole)

Zone résidentielle et économique

Valorisation du patrimoine dans une logique économique :

- projet culturel : maison de l'eau
- projet touristique : centre de loisir
- renforcement des équipements sportifs sans hébergement

Et Renforcement de la capacité d'accueil - hébergements touristiques dont un camping

ECCICA-SUARELLA

Centralité locale secondaire renforcée :

- école
- zone résidentielle dense
- commerces, activités et services de proximité

Pont de la Pierre - Uccione

Transit touristique

Flux pendulaires vers Ajaccio

BASTELICCIA

