



P.L.U de la commune de Sotta  
approuvé par délibération en date  
du 07.03.2008.

Le Maire,



**COMMUNE DE SOTTA  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**FÉVRIER 2008**

# TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	1
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	6
<b>PARTIE I .....</b>	<b>8</b>
Etat des lieux et diagnostic .....	8
<b>PRÉSENTATION DU TERRITOIRE .....</b>	<b>9</b>
Etat initial de l'environnement.....	9
<b>I. QUELQUES ÉLÉMENTS DE GÉOGRAPHIE PHYSIQUE.....</b>	<b>9</b>
I.1 <i>Le climat</i> .....	9
I.2 <i>Les reliefs</i> .....	9
I.3 <i>Les cours d'eau</i> .....	11
Le réseau hydrographique .....	11
La qualité des cours d'eau .....	12
La politique de l'eau en Corse.....	13
I.4 <i>La qualité de l'air</i> .....	15
Les observations actuelles en matière de qualité de l'air.....	15
Les orientations du Plan Régional pour la Qualité de l'Air en Corse.....	15
<b>II. PATRIMOINE ET PAYSAGES .....</b>	<b>16</b>
II.1 <i>Les milieux naturels</i> .....	16
La couverture végétale de Sotta .....	16
Les ZNIEFF .....	16
La ZNIEFF II « Suberaie de Porto-Vecchio ».....	18
La ZNIEFF II « Crêtes et hauts versants de la montagne de Cagna ».....	18
Le réseau Natura 2000 : la proposition de site « Suberaie de Ceccia / Porto-Vecchio ».....	18
II.2 <i>Le patrimoine culturel</i> .....	20
Quelques mots d'histoire.....	20
Le patrimoine archéologique et historique .....	20
Le patrimoine architectural .....	22

II.3	<i>Les grandes unités paysagères</i> .....	23
III.	LES RISQUES ET NUISANCES .....	26
III.1	<i>Un risque de feu de forêt très élevé</i> .....	26
	Une végétation très sensible au feu .....	26
	La gestion du risque de feu de forêt .....	26
	Le PIDAF .....	26
III.2	<i>Le risque d'inondation</i> .....	29
	L'Orgone, un cours d'eau au régime torrentiel .....	29
	La gestion du risque .....	29
III.3	<i>Les risques liés au radon</i> .....	31
	Un risque encore mal connu .....	31
	Les mesures de précaution .....	31
III.4	<i>Les nuisances</i> .....	31
	Les établissements classés pour la protection de l'environnement (ECPI) .....	31
	La station d'épuration.....	32
IV.	L'OCCUPATION DU TERRITOIRE .....	32
IV.1	<i>Sotta dans son contexte</i> .....	32
	L'environnement administratif.....	32
	La commune de Sotta au sein de l'espace régional .....	32
IV.2	<i>Les déplacements</i> .....	33
	La desserte locale .....	33
	Sécurité routière et accidentologie .....	34
	Les transports publics.....	36
	Un maillage dense de chemins .....	36
IV.3	<i>L'armature urbaine</i> .....	37
	Une multitude de hameaux.....	37
	Le village de Sotta.....	38
	Les tendances actuelles d'évolution .....	39
	LA VIE LOCALE.....	45
	Analyse des besoins .....	45
V.	UNE DÉMOGRAPHIE PORTÉE PAR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE .....	45
V.1	<i>Quelle dynamique démographique ?</i> .....	45
	Une croissance continue depuis 1968.....	45
	Caractéristiques de la population venue s'implanter à Sotta depuis 1990.....	47
V.2	<i>Une population « rajeunie » entre 1990 et 1999</i> .....	48

L'évolution du nombre d'hommes et de femmes selon l'âge.....	48
Une population âgée en cours de renouvellement entre 1990 et 1999 .....	48
V.3 <i>Une faible diminution de la taille moyenne des ménages</i> .....	50
<b>VI. LE PARC IMMOBILIER.....</b>	<b>53</b>
VI.1 <i>Un parc de logements saturé.....</i>	53
Une forte diminution du nombre de résidences secondaires .....	53
Un vacance presque nulle.....	53
L'évolution du nombre de permis de construire depuis 1999 [ .....	53
L'âge du parc immobilier .....	54
VI.2 <i>Les caractéristiques des résidences principales</i> .....	55
Un parc de maisons individuelles.....	55
Une offre locative peu étoffée .....	56
Une majorité de logements de 3 ou 4 pièces .....	57
<b>VII. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....</b>	<b>61</b>
VII.1 <i>La population active.....</i>	61
Les impacts des caractéristiques démographiques actuelles.....	61
Un taux de chômage inférieur à la moyenne départementale.....	62
VII.2 <i>Une fonction principalement résidentielle</i> .....	63
Un déficit en matière d'emplois .....	63
Un secteur tertiaire peu affirmé.....	63
Les navettes domicile-travail.....	64
VII.3 <i>Les grandes caractéristiques de l'économie locale</i> .....	64
L'artisanat, le commerce et les services .....	65
Le tourisme.....	65
Une agriculture tournée vers l'élevage.....	65
<b>VIII. LES SERVICES, LES ANIMATIONS ET LES ÉQUIPEMENTS .....</b>	<b>68</b>
VIII.1 <i>Les équipements et services.....</i>	68
Les équipements scolaires .....	68
Les services médicaux ou para-médicaux .....	68
Les équipements .....	68
VIII.2 <i>La vie associative</i> .....	68
Les associations à caractère sportif .....	68
Les associations à caractère culturel ou artistique.....	68
Les associations pour la protection et la valorisation de l'environnement et du patrimoine 68	
Les autres associations .....	69

IX. LES RÉSEAUX DE VIABILITÉ .....	69
IX.1 L'alimentation en eau potable.....	69
IX.2 Le système d'assainissement .....	69
Le réseau d'assainissement collectif .....	69
La station d'épuration Sotta Village.....	69
L'assainissement autonome.....	70
IX.3 La gestion des ordures ménagères .....	70
X. LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE .....	71

## **PARTIE II .....**

**72**

LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE ET LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT.....	72
--	----

### I- LES CHOIX D'AMENAGEMENT .....

73

#### 1.1- LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE.....

73

#### I.2- LES OBJECTIFS POUR LE FUTUR .....

75

### II- L'APPLICATION DE CES CHOIX SUR LE TERRITOIRE .....

79

#### II.1- LES ESPACES NATURELS .....

79

#### II.2- LES ESPACES CONSTRUCTIBLES .....

81

##### II.21- Les zones U (urbaines).....

82

##### II.22- Les zones AU (à urbaniser).....

84

##### ▶ Les zones AU1 .....

84

##### ▶ Les zones AU2.....

85

##### ▶ La zone AU3.....

87

##### ▶ La zone AU4 ou zone d'activité économique.....

88

##### ▶ La zone AU5.....

89

#### II. 3- L'ESPACE ENJEU POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....

89

##### 3.1- Il est stratégique à plusieurs titres.....

90

##### 3.2 Quel projet porte-t-il? .....

90

##### 3.3 Comment le PLU peut-il contribuer à sa réalisation?.....

91

C- LES INCIDENCES DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT..... 92

III.1- EN QUOI L'URBANISATION PRÉVUE PEUT-ELLE AVOIR DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMMENT ONT-ELLES ÉTÉ TRAITÉES DANS LE PARTI D'AMÉNAGEMENT?..... 92

- ▶ *La première incidence concerne la consommation de l'espace et la qualité de l'espace consommé..... 92*
- ▶ *La deuxième incidence concerne les sites archéologiques. .... 93*
- ▶ *La troisième incidence porte sur l'insertion des constructions dans le paysage. .... 93*
- ▶ *La quatrième incidence implique le risque de pollution. .... 94*
- ▶ *la cinquième incidence concerne le risque d'incendie de forêt..... 94*

III.2. QUELLES SONT LES INCIDENCES QUE L'ENVIRONNEMENT PEUT GÉNÉRER À L'ENCONTRE DES BIENS ET DES PERSONNES? ..... 95

- 2.1- Le feu de forêt est le premier risque encouru par les personnes. .... 95*
- 2.2- L'inondation. .... 96*

III.3- LES INCIDENCES QUANTITATIVES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT SUR LE TERRITOIRE..... 96

- 3.1 Superficie des zones. .... 96*
- 3.2 Remarques..... 97*

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

Le relief .....	10
La qualité des eaux du Stabiacciu de 2001 à 2003.....	12
Le réseau hydrographique .....	13
La couverture végétale de Sotta .....	17
Les milieux naturels répertoriés pour leur valeur patrimoniale .....	19
Localisation des sites recensés dans la base nationale de la carte archéologique .....	21
Liste des sites recensés dans la base nationale de la carte archéologique.....	22
Représentation schématique des grandes entités paysagères .....	25
Les secteurs exposés au risque de feux de forêt.....	28
Les zones inondables.....	30
Sotta en Corse du Sud : localisation schématique.....	33
Le réseau viaire communal .....	34
L'accidentologie de Sotta – 1996/2005.....	35
Localisation des accidents à Sotta entre 1996 et 2005 .....	35
Le réseau de chemins .....	37
Carte d'Etat Major de Sotta – IGN – 1876.....	40
Le tissu urbain actuel.....	41
Les risques et nuisances : localisation schématique.....	43
Croquis schématique de l'organisation du territoire .....	44
La population de Sotta de 1968 à 1999 .....	46
Les taux de croissance démographique de Sotta, de Porto-Vecchio et de Corse du Sud entre 1968 et 1999 .....	47
Les taux d'évolution démographique de Sotta entre 1968 et 1999 .....	47
Lieu de résidence des habitants actuels de Sotta au 01 janvier 1990 .....	48
La répartition de la population de Sotta selon l'âge en 1990 et en 1999 .....	49
La répartition de la population selon l'âge à Sotta, Porto-Vecchio et en Corse du Sud en 1999 .....	50
La taille moyenne des ménages à Sotta, dans l'unité urbaine de Porto-Vecchio et en Corse du Sud en 1999.....	50
Les hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2020.....	52

Evolution du nombre de logements à Sotta entre 1990 et 1999.....	54
Comparaison entre la structure du parc immobilier de Sotta et de l'unité urbaine de Porto-Vecchio en 1999.....	54
L'âge du parc immobilier de Sotta et de l'unité urbaine de Porto-Vecchio.....	55
Logements individuels et logements collectifs à Sotta, dans l'unité urbaine de Porto-Vecchio et en Corse du Sud en 1999.....	56
Le statut d'occupation des résidences principales à Sotta, dans l'unité urbaine de Porto-Vecchio et en Corse du Sud en 1999.....	56
Répartition du parc de résidences principales de Sotta selon le nombre de pièces (1999).....	57
Les grandes caractéristiques du parc immobilier de Sotta en 1999.....	58
La répartition de la population selon le type d'activités à Sotta, dans l'unité urbaine de Porto-Vecchio et en Corse du Sud en 1999.....	61
La répartition de la population active selon l'âge à Sotta en 1990 et 1999.....	62
La répartition de la population active selon les grands secteurs d'activité.....	62
Les taux de chômage de Sotta, de l'unité urbaine de Porto-Vecchio et de Corse du Sud en 1990 et 1999.....	63
Le déficit en matière d'emploi en 1999.....	63
Les secteurs d'emploi à Sotta en 1999.....	64

# PARTIE I

## État des lieux et diagnostic

# PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

## État initial de l'environnement

Sotta est une commune rurale qui s'étend sur 6 650 ha, depuis les hauteurs de Cagna jusqu'aux confins de Santa Ghjulia, Figari et Bunivaziu. Elle se situe dans l'unité géographique de la plaine de Figari, au pied du massif de Cagna. Son territoire se prête à un tourisme culturel et naturel à dimension humaine.

La commune de Sotta n'existe administrativement que depuis 1853 date à laquelle ses terres sont séparées de Si Surbudda et Di A Sarra Di Copamena. Terre de légendes et d'histoire, riche de diversités et de particularités, elle est la commune de Corse qui possède le plus grand nombre de hameaux (plus d'une trentaine), chacun étant le berceau d'une famille. Son territoire compte de nombreux vestiges : le dolmen de Poghjarella, la nécropole mégalithique Bancalu, la forteresse de Tappa ...

## I. QUELQUES ÉLÉMENTS DE GÉOGRAPHIE PHYSIQUE

### I.1 Le climat

La Corse, située au cœur du Golfe de Gênes, relève pleinement du climat méditerranéen. Il se caractérise globalement par :

- une grande luminosité, le taux moyen d'ensoleillement est d'environ 2700 h/ an ;
- des hivers doux,
- des sécheresses estivales fréquentes et des précipitations très irrégulières (d'une saison et d'une année sur l'autre) qui peuvent prendre la forme d'averses violentes et abondantes.

Sur la commune de Sotta, les vents dominants viennent du Sud.

### I.2 Les reliefs

Le territoire de Sotta, très contrasté, s'organise globalement en trois grands ensembles selon une orientation générale Nord-Est / Sud-Ouest :

- Au Nord-Ouest, dominant les massifs de la montagne de Cagna qui culminent avec la Punta di Compolelli (1292 m) et le plateau de Bitalza (1045 m environ). Ils sont bordés d'une frange de coteaux s'étageant entre 100 et 380 m.
- Au cœur du territoire se déploient les deux plaines des ruisseaux de l'Orgone et de Caniggione dont l'altitude s'échelonne en moyenne entre 30 et 70 m. Elles sont ponctuées de pointes rocheuses « Punta di o Nidu », « Punta di a Campana », « Punta di Soricaggia », ... qui peuvent atteindre 250 m d'altitude.

- Au Sud / Sud-Est, s'étire une couronne formée d'une succession de pointes rocheuses, d'une altitude variant de 130 à 300 m environ.

## Le relief



Ces pointes rocheuses ou « punti » sont formées d'accumulations de gros blocs sphériques qui proviennent de la décomposition du granit en boule à amphibole. Ces

chaos granitiques se retrouvent aussi bien sur le plateau de Cagna que sur les coteaux ou dans les plaines. Ils sont également très présents dans les hameaux où les jardins et le bâti les intègrent de façon originale.

Le territoire se caractérise ainsi par des dénivelés importants, de la basse plaine (25 m) aux montagnes surmontées de crêtes rocheuses atteignant des altitudes de plus de 1200 m. Ce relief particulier est un des facteurs de la variété des paysages de Sotta.

### **I.3 Les cours d'eau**

#### *Le réseau hydrographique*

▣ Quatre ruisseaux principaux s'écoulent sur la commune de Sotta et se rejoignent pour former le Stabiacciu qui se jette dans le golfe de Porto-Vecchio.

- Les ruisseaux de Pétrosu au Nord, l'a Piscia et l'Orgone au centre prennent source dans la montagne de Cagna.

- Le ruisseau de Caniggione prend sa source dans les reliefs sud de la commune.

- Une multitude de ruisseaux et de sources alimente ces cours d'eau ; une source de Cagna aurait même des vertus thermales.

▣ L'Orgone et le Caniggione forment chacun une belle plaine légèrement vallonnée et caractéristique du paysage de Sotta. L'Orgone, issu d'une zone de montagne, présente un régime torrentiel typique des régions méditerranéennes. Il traverse une large plaine et donne lieu à des crues d'une amplitude importante. Le Caniggione provient d'un relief moins élevé et draine un bassin d'une taille moindre ; ses crues sont plus modérées.

## La qualité des eaux du Stabiacciu<sup>1</sup> de 2001 à 2003

TYPE DE POLLUTION OU DÉGRADATION TESTEE	QUALITÉ	PRECISIONS
Matières en suspension	++	Qualité excellente hors période de crue
Matières organiques et oxydables	+	
Matières azotées	--	Impact fort de l'agglomération de Porto-Vecchio
Nitrates	+	
Matières phosphatées	-	Impact fort de l'agglomération de Porto-Vecchio
Micro-organismes	--	Impact des rejets des stations d'épuration conventionnelles qui ne traitent pas ces germes et de l'importance de l'élevage extensif

### *La qualité des cours d'eau*

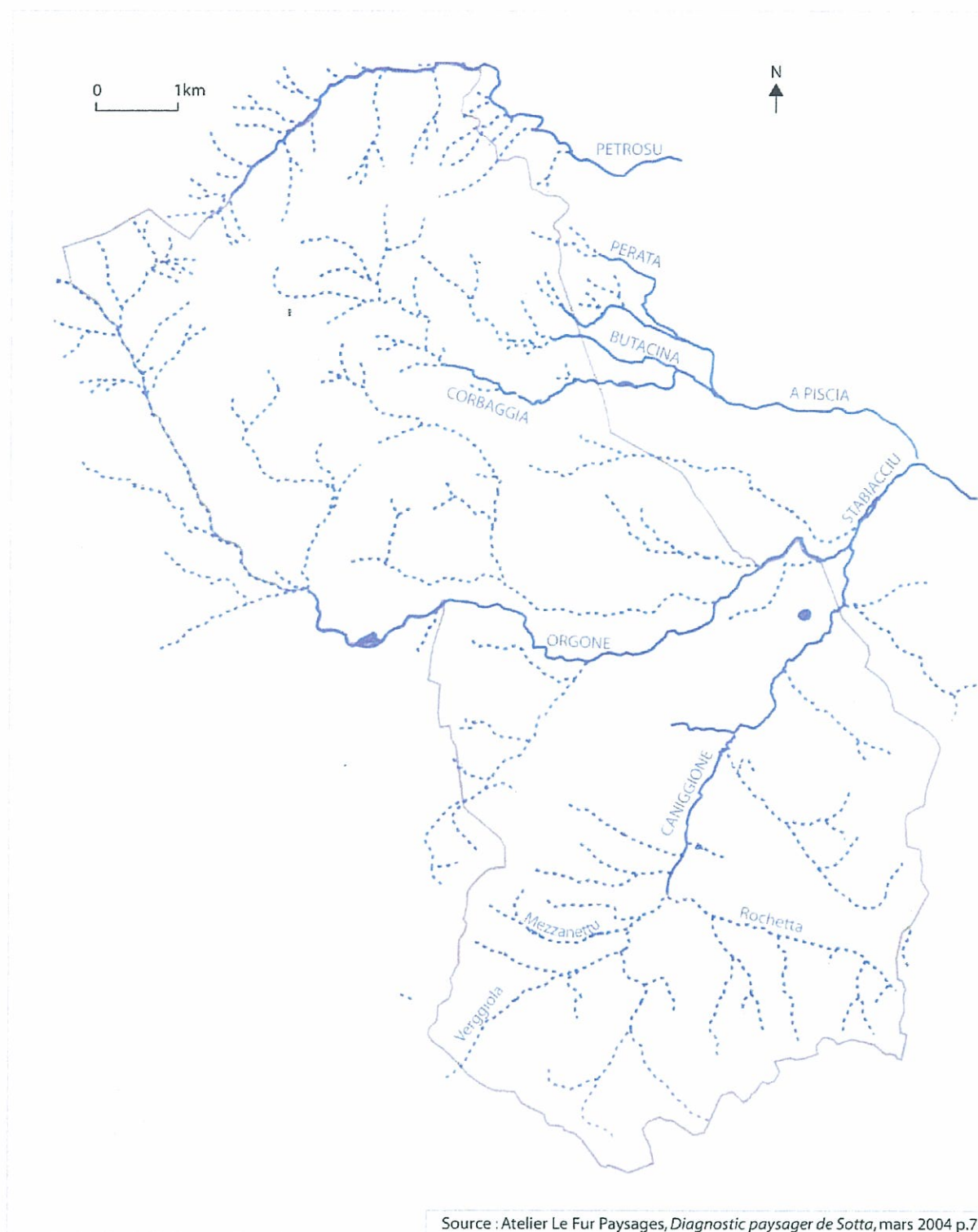
La préservation de la qualité des ruisseaux est une priorité sur la commune dans la mesure où son attractivité et ses activités principales (liées au tourisme) reposent sur la qualité de son environnement.

Il n'existe pas d'analyse de la qualité des cours d'eau sur le territoire même de Sotta. La qualité de l'eau du Stabiacciu, mesurée en aval, est mauvaise au regard des matières azotées et phosphatées et des micro-organismes. Ces résultats s'expliquent en partie par les impacts de l'agglomération de Porto-Vecchio, mais la qualité des systèmes d'assainissement et l'élevage ont également une influence (taux de micro-organismes).

---

<sup>1</sup> Source : SEQ-Eau, *Qualité des cours d'eau de la Corse*, Années 2001-2002-2003.

## Le réseau hydrographique



### *La politique de l'eau en Corse*

■ La loi n°2002.92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse a reconnu l'île comme un bassin hydrographique et prévu dans son article 26 la création d'un Comité de Bassin de Corse. L'assemblée de Corse a défini la composition du comité de bassin de Corse (qui comprend 36 membres) par la délibération du 17 avril 2003.

Le comité de bassin est une assemblée qui regroupe les différents acteurs publics ou privés agissant dans le domaine de l'eau. Son objet est de débattre et de définir de façon concertée les grands axes de la politique de gestion de la ressource en eau et de protection des milieux naturels aquatiques, à l'échelle du grand bassin versant hydrographique :

- il donne un avis conforme sur les taux des redevances prévues pour financer le programme de l'Agence de l'Eau ;
- il est chargé de l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) avant approbation de l'État ;
- il en suit l'exécution et il donne son avis sur les périmètres des SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) éventuels ;
- il est saisi pour avis, notamment par l'État, sur toute question intéressant la gestion de l'eau dans leur bassin et en particulier sur les projets d'ouvrages, d'aménagements ou de programmes d'action structurants.

■ A l'heure actuelle, la Corse relève du SDAGE « Rhône-Méditerranée-Corse », adopté en décembre 1996 après 5 ans de travail et de concertation. Ce schéma détermine pour 15 ans les grandes orientations de la politique de l'eau sur les bassins Rhône-Méditerranée et Corse :

- poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution ;
- garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usagers ;
- réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines ;
- mieux gérer avant d'investir ;
- respecter le fonctionnement naturel des milieux ;
- restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables ;
- restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés ;
- s'investir plus efficacement dans la gestion des risques ;
- penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire ;
- renforcer la gestion locale et concertée.

■ Ce SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse reste ainsi la référence jusqu'en 2009. Suite à la directive cadre sur l'eau et à la loi Corse, le SDAGE actuel sera remplacé en 2009 par deux plans de gestion portant sur deux districts : le district « Rhône-Méditerranée » et le district « Corse ». A partir de 2009, la Corse sera donc concernée par un SDAGE / plan de gestion Corse approuvé par le Comité de bassin de Corse et par l'Assemblée Territoriale de Corse.

## I.4 La qualité de l'air<sup>2</sup>

### *Les observations actuelles en matière de qualité de l'air*

Aucunes mesures spécifiques n'ont été réalisées dans la commune de Sotta. Les données actuellement disponibles sur la qualité de l'air en Corse concernent principalement les alentours de Bastia, d'Ajaccio et des centrales thermiques.

■ Les émissions de CO<sub>2</sub> représentent la plus grande source de pollution depuis 2003 – soit pour 2004 environ 6,6 t de CO<sub>2</sub> par habitant, quatre fois la moyenne nationale. Elles proviennent pour 80% de la production d'électricité et des transports routiers. Elles sont liées à l'évolution de la consommation des produits pétroliers et d'électricité, et s'expliquent en partie par le poids de la production thermique en Corse : la quasi-totalité de l'électricité produite sur le continent est issue du nucléaire et de l'hydraulique.

Les quantités élevées d'émissions de CO<sub>2</sub> se traduisent par des niveaux d'ozone préoccupants, même s'ils restent actuellement en dessous des seuils réglementaires. Ce polluant est plus présent en période estivale en raison de l'importance du rayonnement solaire.

Toutefois, les produits pétroliers utilisés respectent désormais des normes environnementales plus strictes et le renouvellement du parc automobile par des véhicules neufs est de l'ordre de 16%. Ces deux facteurs peuvent expliquer la stabilisation des émissions de NO<sub>x</sub> autour de 17000 t./an et de SO<sub>2</sub> autour de 4000 t. avec une tendance à la diminution.

■ Les deux centrales thermiques d'EDF constituent la principale source fixe des émissions polluantes : leurs émissions correspondent ainsi à 80% de l'émission en oxydes d'azote sur l'ensemble de la Corse. Les émissions en NO<sub>x</sub> et SO<sub>2</sub> sont supérieures aux valeurs limites fixées par l'arrêté du 11 août 1999. En réponse à cette situation, un arrêté préfectoral du 28 juillet 2005 oblige EDF à équiper l'ensemble des 7 moteurs du Vazzio d'un système de dénitrification pour traiter les gaz à l'échappement avant fin 2006, exigeant ainsi le respect des Valeurs Limites à l'Emission (VLE) des NO<sub>x</sub>.

■ La dernière grande source de pollution réside dans les incendies de forêt et de maquis, qui libèrent des quantités importantes de gaz et de particules toxiques dans l'atmosphère, et émettent des gaz réactifs à effet de serre. Il n'existe aucun bilan sur les quantités et la qualité des gaz polluants émis, ni sur les phénomènes de dispersion locale.

### *Les orientations du Plan Régional pour la Qualité de l'Air en Corse*

Un plan régional pour la qualité de l'air en Corse (PRQA) est en cours d'élaboration. Dans ce cadre, plusieurs grandes orientations ont été définies :

- Le développement du réseau de mesures de la qualité de l'air
- Les recommandations sanitaires et environnementales

---

<sup>2</sup> Source : Office de l'Environnement de la Corse, *Plan régional pour la qualité de l'air en Corse – Projet version 7.0*, juin 2006.

- La maîtrise des émissions pour l'amélioration et la préservation de la qualité de l'air, qui passe par l'utilisation d'outils de production de l'électricité plus respectueux de l'environnement ; la réduction de la pollution due aux transports et aux déplacements (mise en place de Plans de Déplacements Urbains, utilisation de biocarburants, ...) ; la prévention des incendies ; etc.
- L'information et la sensibilisation du public.

## II. PATRIMOINE ET PAYSAGES

### II.1 Les milieux naturels

#### *La couverture végétale de Sotta*

■ Le couvert végétal de Sotta est assez varié du fait des différences importantes d'altitude sur le territoire communal. On peut y trouver les essences typiques du maquis corse et tous les étages de végétation, du maquis bas à la forêt des pins maritimes en passant par le maquis de chênes verts et de chênes-lièges.

Deux espaces se distinguent toutefois :

- la montagne où se développent des pins maritimes, des chênes verts, quelques hêtres, divers pins et conifères et des landes ;
  - la plaine peuplée de chênes-lièges et chênes verts en maquis, de futaie, de pâtures en sous-bois et de pâturages ouverts.
- La forêt en elle-même couvre 4703 ha sur les 6550 ha que compte la commune, soit plus de 70% du territoire.

#### *Les ZNIEFF*

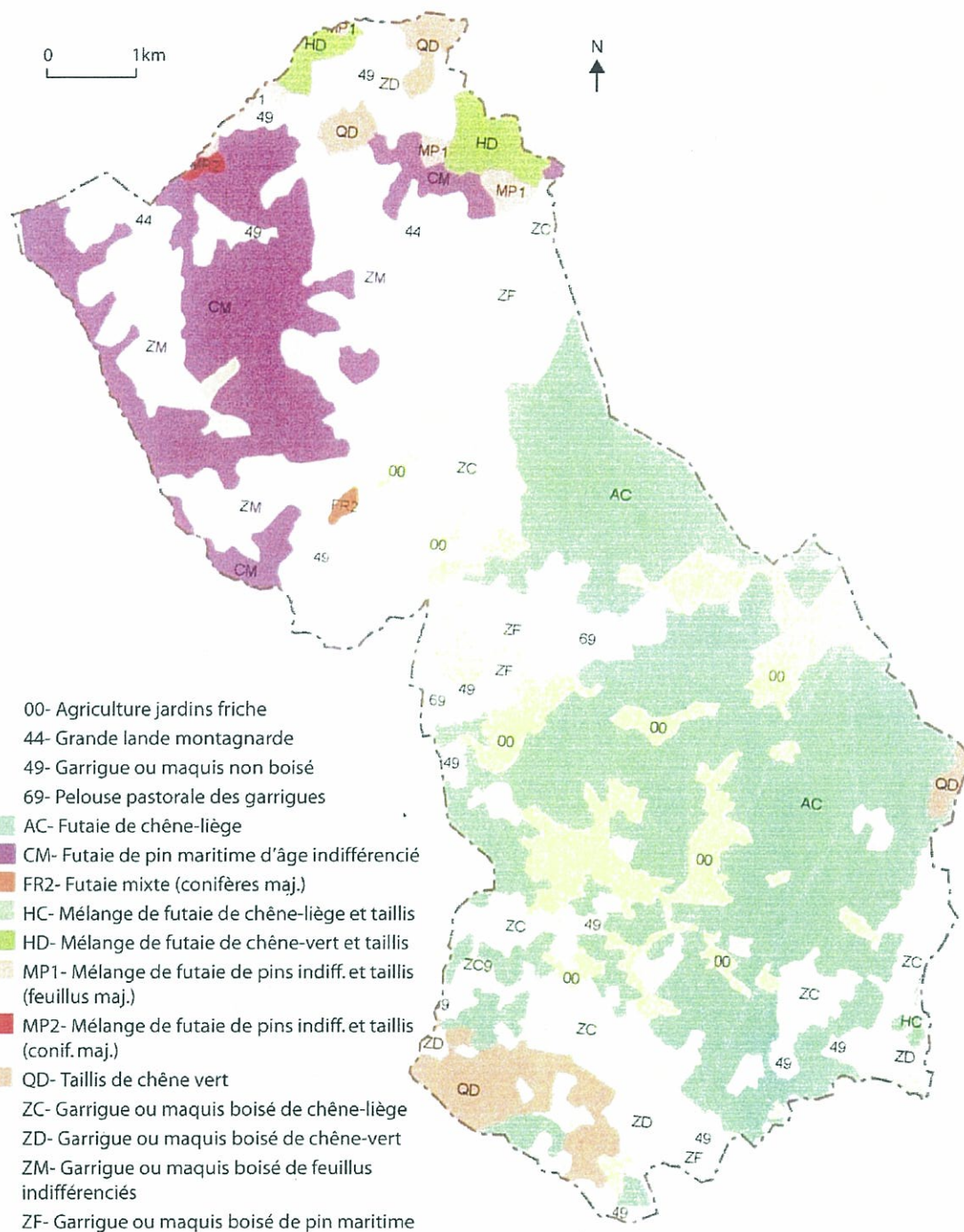
La commune de Sotta – limitrophe du Parc Naturel Régional de Corse – est pourvue d'un patrimoine naturel remarquable qui fait l'objet de deux ZNIEFF et d'une proposition de site pour le réseau Natura 2000. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (les ZNIEFF) peuvent être de type I ou II.

- Une ZNIEFF de type I est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant. Il s'agit de sites particuliers, de taille réduite, auxquels sont associés des enjeux très forts de préservation voire de valorisation des milieux naturels.

- Une ZNIEFF de type II désigne un territoire correspondant à un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible. Les ZNIEFF de type II sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I. Elles délimitent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas

qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes.

## La couverture végétale de Sotta



Source : Atelier Le Fur Paysages, *Diagnostic paysager de Sotta*, mars 2004 p.8. Carte établie selon la carte IFN des types de formation végétale du département de Corse du Sud (2000).

### *La ZNIEFF<sup>3</sup> II « Suberaie de Porto-Vecchio »<sup>4</sup>*

Cette ZNIEFF couvre une vaste superficie de 7980 ha qui s'étend autour du golfe de Porto-Vecchio jusqu'à la plaine de Sotta et les collines orientales de Figari. Il se subdivise en plusieurs zones éparses plus ou moins étendues et de formes plus ou moins régulières.

Cet ensemble forestier constitue la plus vaste suberaie de l'île, qui caractérise le paysage de la région de Porto-Vecchio / Figari. D'un point de vue faunistique, il présente un intérêt exceptionnel pour la conservation de la Tortue d'Hermann, dont il abrite les plus belles populations de Corse. Cette espèce, très menacée en France, est protégée au niveau national par l'arrêté du 09-09-1993 et elle est inscrite à l'annexe II de la Directive Européenne sur la Conservation des Habitats, de la Flore et de la Faune Sauvages. Les incendies de forêt, la pression immobilière et touristique et le ramassage strictement interdit mais largement effectué à des fins domestiques ou commerciales pèsent lourdement sur la survie de cette tortue.

### *La ZNIEFF II « Crêtes et hauts versants de la montagne de Cagna »<sup>5</sup>*

Cette ZNIEFF se déploie sur 1293 ha sur les massifs de la montagne de Cagna, en partie au sein du Parc Naturel Régional. Elle est répertoriée pour l'intérêt patrimonial de sa flore et la présence d'espèces rares (phanérogames).

### *Le réseau Natura 2000 : la proposition de site « Suberaie de Ceccia / Porto-Vecchio »<sup>6</sup>*

Les secteurs autour de Ceccia et de l'embouchure du Stabiacciu ont été proposés comme Zones Spéciales de Conservation, dans le cadre de l'application pour la Corse de la Directive Européenne sur la Conservation des Habitats. Ils bordent Sotta mais restent en dehors des limites du territoire communal.

Cette zone couvre une partie importante des plus belles suberaies de Corse ; elle présente les plus fortes densités de Tortue d'Hermann et les habitats fréquentés par cette espèce les mieux préservés de l'île et de France. La Tortue boueuse ou Cistude est également présente.

On note par ailleurs la présence d'autres espèces relativement rares telles que le Grand Capricorne (insecte), le Discoglosse sarde (amphibien) ou le lézard de Bédriaga sur le site rocheux de Tappa.

Les deux ZNIEFF couvrent une superficie de 1995 hectares sur la commune de SOTTA.

---

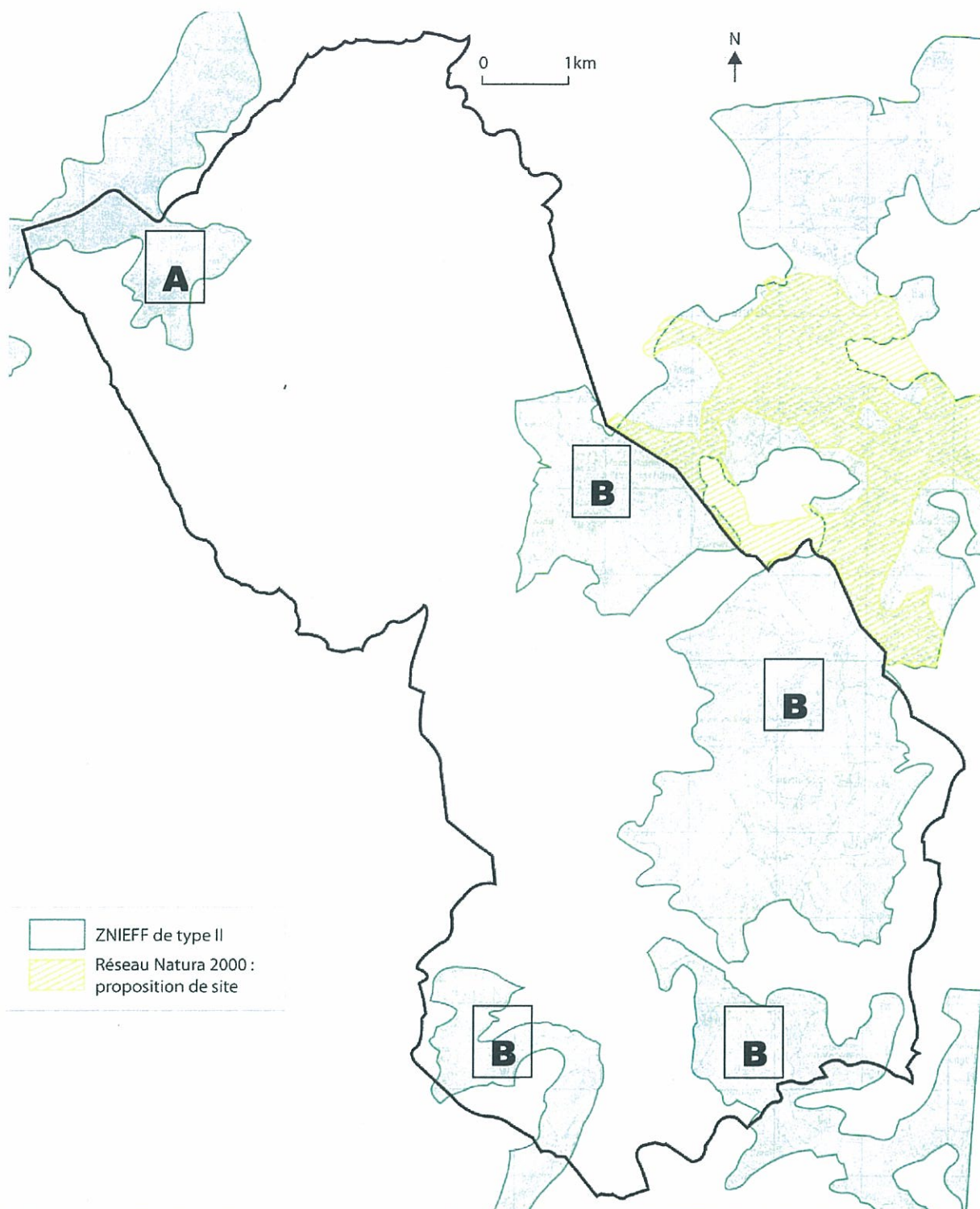
<sup>3</sup> ZNIEFF n°Fr940004101.

<sup>4</sup> Source : consultation de la base de données Internet de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

<sup>5</sup> ZNIEFF n°Fr940004241.

<sup>6</sup> Répertoriée sous le n°FR9400588.

## Les milieux naturels répertoriés pour leur valeur patrimoniale



Source : D'après la carte au 1/50 000e de la Direction Régionale de l'Environnement *Protections et inventaires*, 24 février 2004

A = ZNIEFF II crêtes et hauts versants de la Montagne de Cagna

B = ZNIEFF II Suberaie de Porto Vecchio

## II.2 Le patrimoine culturel<sup>7</sup>

### *Quelques mots d'histoire*

L'histoire de Sotta est intimement liée à celle des villages de Sorbollano et de Serra di Scopamène, situés plus au nord, à 25 km à vol d'oiseau mais à plusieurs jours de marche lorsqu'il s'agissait, à l'époque de la transhumance, de franchir la montagne de Cagna et de passer les nombreux cols jusqu'à la « Montagne de Bruyère ». Sotta était en effet une « dépendance d'hiver » de ces deux villages, située en dessous – d'où son nom « Sott'u paese ».

Traditionnellement en Corse du Sud, le village de montagne était indissociable d'un village côtier que les habitants rejoignaient l'hiver avec les bêtes, mais qui devenait insalubre dès les premières chaleurs (proximité des marécages, paludisme, ...) ; familles et troupeaux remontaient alors sur les plateaux.

Ainsi Sotta, bien qu'éloignée de la mer de plus de 10km et considérée aujourd'hui comme un village de montagne, jouait-elle alors le rôle de « plage » des hameaux de Sorbollano et Serra di Scopamène. On parle encore des « plages » de Sotta pour désigner les prairies. La séparation des terres de Sotta avec ses villages-mère date de 1853.

### *Le patrimoine archéologique et historique*

■ La région de Sotta est habitée depuis fort longtemps, ce dont témoigne la liste des 17 vestiges actuellement enregistrés dans la base nationale de la carte archéologique. Le culte torréen était présent sur le plateau de Cagna et la commune recèle des vestiges mégalithiques d'une grande richesse dans la plaine d'Avretu, passage obligé entre les deux rives du Sud et entre mer et montagne. Pourtant, seul le site archéologique de Tappa, situé en limite de la commune de Ceccia, est réellement exploité sur le plan touristique.

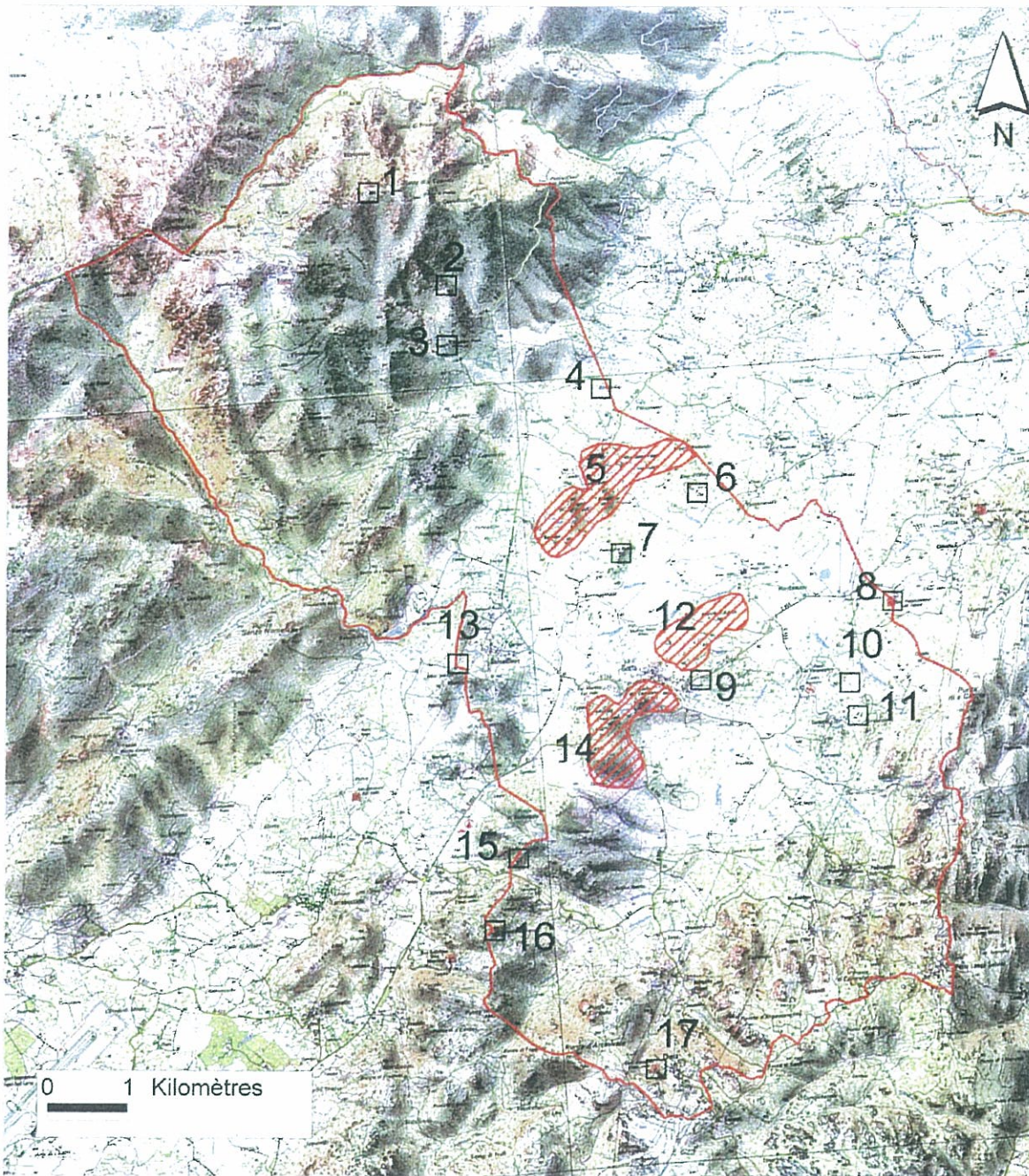
■ Au-delà de ces sites archéologiques, la commune abrite de nombreux éléments témoignant du mode de vie de ses habitants ou de certains événements marquants de son histoire. Il en est ainsi par exemple du site de Bitalza<sup>8</sup> ou de la stèle présente à l'orée du tunnel de Bacinu. Elle a été édifiée en mémoire des résistants morts au combat en 1943 lors d'une bataille qui a permis de stopper la progression des colonnes allemandes en direction de l'Alta Rocca.

---

<sup>7</sup> Source : Atelier Le Fur Paysages, *Diagnostic paysager de la commune de Sotta*, mars 2004, p.16-19.

<sup>8</sup> Voir le paragraphe suivant concernant *Le patrimoine architectural*.

## Localisation des sites recensés dans la base nationale de la carte archéologique



-  Sites archéologiques
-  Zones archéologiques
-  Fonds communal



PREFECTURE DE CORSE

Direction régionale des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

Carte archéologique de la commune  
de Sotta

Source BD Patriarche, fonds cartographique  
Scan 25 © IGN 2003

Décembre 2003

## Liste des sites recensés dans la base nationale de la carte archéologique

NOM DU SITE		NATURE DU SITE
1	Pointe de Litia	Site médiéval
2	Chirghinu	Site protohistorique
3	Chirghinu / Visconti	Indice de site
4	Rinaghjolu	Indice de site
5	Zone archéologique de Bonifaziu	
6	Olmù	Site protohistorique
7	Punta di a Purraja	Indice de site
8	Tappa	Site protohistorique
9	Sarfzni	Site néolithique
10	Cardettu	Site néolithique
11	Cardettu 2	Site néolithique
12	Zone archéologique du Monte d'Aguja	
13	Vallebona	Site néolithique
14	Zone archéologique du Punta Campana	
15	Punta Pagara	Indice de site
16	Castellu de Conca	Site néolithique
17	Sant'agostino	Site médiéval

Cette liste n'est pas exhaustive : elle fait mention des vestiges actuellement enregistrés dans la base nationale de la carte archéologique. Les secteurs concernés sont soumis aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941 et de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive.

### *Le patrimoine architectural*

■ Plusieurs châteaux et chapelles ont été retrouvés, souvent à l'état de ruines.

- Le Castellu di Conca, situé au sommet d'une colline dominant la plaine d'Avretu correspondrait au château d'Ursu Alamanu décrit comme le centre d'un lieu de culte. Au pied de ce relief existait un système d'habitat et de chapelles dont la chapelle Sant'Andria, du X<sup>e</sup> siècle, qui est en cours de restauration.

- Les chapelles de San Martinu près de Sotta et Sant'Ursula à Pietra Longa Filippi sont également des pièces remarquables. De la seconde il ne reste que des ruines ; elle serait la sœur jumelle de San Quilicu de Montilati.

- A Chera, la chapelle San Austinu est classée monument historique depuis 1980. Bâtie au VII<sup>e</sup> siècle et restructurée au X<sup>e</sup> siècle, elle fut construite en granit rose puis en calcaire. Elle permettait à un moine de vivre de son troupeau et de son jardin tout en dispensant l'office.

■ Le site de Bitalza, désormais touristique, est perché à 1100 m sur le plateau de Cagna. Il n'est plus habité mais reste célèbre pour ses 53 bergeries qui constituent un véritable petit joyau d'architecture montagnarde. Une demi-douzaine d'entre elles ont été restaurées par leurs propriétaires et servent de résidence de villégiature. Le site est en lui-même remarquable et offre de très belles vues panoramiques. Une association a été créée, dont la préoccupation actuelle est la prévention des feux de forêt.

■ La restauration et la valorisation du petit patrimoine (fours, moulins, lavoirs, etc.) est grandement portée par les actions d'associations de bénévoles telle que *La pierre sèche*.

### II.3 Les grandes unités paysagères<sup>9</sup>

Une étude paysagère réalisée par le bureau d'études Atelier Le Fur Paysages a permis de définir 7 grandes entités paysagères.

1- *Sotta, le village jardin* a une position stratégique car il se situe à un carrefour important de Corse du Sud. Il a la montagne de Cagna pour toile de fond et se présente sous une forme urbaine originale. L'urbanisation de Sotta est aérée et entourée de maquis. On observe une organisation dispersée des constructions qui ne sont pas systématiquement alignées ; une place transparait toutefois et porte le nom de Joseph Marie Susini. Le village se compose majoritairement de grosses maisons en granit pourvues de jardins.

Globalement, ce village présente une qualité architecturale très homogène. Les maisons traditionnelles se caractérisent par :

- la simplicité des volumes ;
- la grande harmonie de couleur due à l'usage du granit et aux toitures à deux pentes ;
- leurs escaliers et leurs appareillages monumentaux ;
- les dalles en pierre ;
- les bancs en granit massif devant les maisons ;
- les arcs en plein cintre des portes d'entrée ;
- les balcons et rampes en fer forgé.

2- *Les plages du ruisseau de l'Orgone* désignent des prairies qui forment un paysage plat à tendance marécageuse, cerné par les reliefs collinaires périphériques. Le ruisseau permanent de l'Orgone y serpente, provenant directement de la montagne de Cagna. Il présente des risques d'inondations qui doivent être pris en compte dans les choix

---

<sup>9</sup> Source : Atelier Le Fur Paysages, *Diagnostic paysager de Sotta*, mars 2004.

d'urbanisme. Dans ce secteur se trouvent notamment les hameaux de Salvadilevo, Fureddi et de Pantanaghja.

3- *Le chapelet de hameaux autour de Punta di u Nidu* regroupe 4 hameaux sur un relief de collines dont le sommet est la Punta di u Nidu : Raghinu, Baldaravita, Ciumbulara et Petra Longa Filippi. La plaine de l'Orgone s'étend aux alentours.

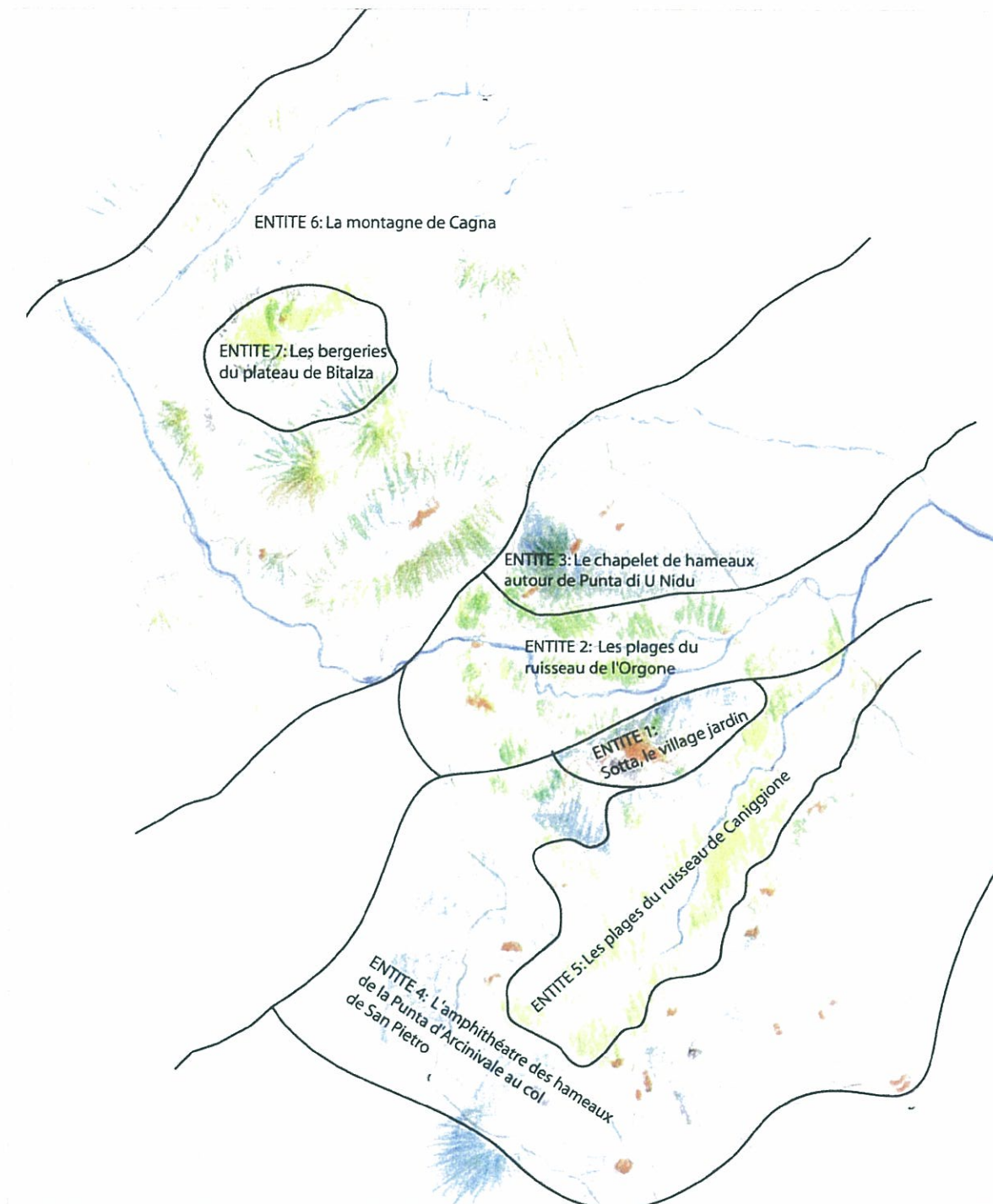
4- *L'amphithéâtre des hameaux de la Punta d'Arcinivale au col de San Pietro* correspond à un cirque ouvert sur les « plages » de Caniggione. Seize hameaux à l'architecture souvent typique s'y sont implantés : Cardetu, Valavu, Usciolu, Coggia, Mola, Pagliaggiolo, Purgu, Canavaghja, Muscatoghju, Acqua d'Illici, Fontanella, Zucarella, Cani, Scaella, Chera, Petra Lunga Salvini, Cuo, Cancaraccia, Ghjaddinavarghja.

5- *Les plages du ruisseau de Caniggione* apparaissent comme des pâturages parsemés de haies boisées. Elles étaient autrefois ponctuées de marais ; aujourd'hui le paysage est verdoyant et le regard porte sur les reliefs au loin. Des activités agricoles y sont pratiquées : l'élevage de bovins sous les chênes-lièges, les cultures d'oliviers sur les premières hauteurs en limite de la plaine, ...

6- *La montagne de Cagna*, surmontée plus loin par « l'Homme de Cagna » est un site emblématique du Sud de la Corse. Le maquis de chênes verts fait place peu à peu à la pinède de pins maritimes. On ne trouve pas encore de pins Lariccio, présents à des altitudes plus élevées. Plusieurs cascades et torrents descendent de la montagne et animent le paysage, qui peut offrir par ailleurs, sur les hauteurs, des panoramas exceptionnels sur la baie de Porto-Vecchio. Elle ne comprend que quelques hameaux, dont Borivoli et Vacca.

7- *Les bergeries du plateau de Bitalza* se mêlent au chaos granitique et forment un paysage exceptionnel, à la fois naturel et habité. Seuls les randonneurs avertis connaissent ce site où l'on ne peut accéder qu'en 4x4 ou à pied. Certains viennent y camper pendant l'été car plusieurs sources permanentes permettent d'y séjourner.

## Représentation schématique des grandes entités paysagères<sup>10</sup>



<sup>10</sup> Source : Atelier Le Fur Paysages, document cité p.21.

## III. LES RISQUES ET NUISANCES

### III.1 Un risque de feu de forêt très élevé<sup>11</sup>

#### *Une végétation très sensible au feu*

Le territoire de Sotta possède un couvert végétal important, constitué de maquis et de forêts. Le risque d'incendie est très élevé, compte tenu de la combustibilité du peuplement végétal, de son état et de sa grande continuité. La sécheresse estivale, les vents d'Ouest et la tendance à l'embroussaillage contribuent à accroître le risque.

Les deux derniers feux de forêt les plus importants ont eu lieu :

- en 1985, un feu important venant de Figari
- en 1979, un très grand feu descendu des crêtes jusqu'à la mer (aucune maison n'a été brûlée).

Les secteurs exposés au risque sont très majoritairement des espaces naturels. Toutefois, le risque est aggravé sur la commune de Sotta par une forte dispersion de l'habitat en plus d'une trentaine de hameaux (outre le village principal).

#### *La gestion du risque de feu de forêt*

Afin de limiter les risques et de faciliter l'accès des pompiers, les règles de prévention et de lutte doivent être appliquées : elles précisent les obligations en matière de débroussaillage, d'accessibilité (gabarit de la voirie), de réserves d'eau disponibles, etc.

Par ailleurs, plusieurs mesures de prévention sont mises en œuvre aux niveaux départemental et communal :

- la sensibilisation du public à la réglementation existante ;
- la surveillance régulière des massifs par les Sapeurs Pompiers, renforcée en période estivale ;
- la mise en place d'un Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (le PIDAF, décrit ci-après).

La lutte contre les incendies est assurée par les Sapeurs Pompiers de Porto-Vecchio. Ils ont le renfort, pendant la saison estivale, des moyens et des personnels prépositionnés dans le cadre de la Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), comprenant notamment des moyens aériens. Douze citernes sont installées sur la commune.

#### *Le PIDAF*

Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier planifie les travaux et équipements destinés à permettre ou faciliter la prévention et la lutte contre les incendies à l'échelle d'un massif forestier. Il précise le positionnement et

---

<sup>11</sup> Source : Préfecture de la Corse du Sud, *Dossier communal synthétique des risques majeurs, Information des populations*, février 2000.

l'articulation entre elles des « Lignes de Combat préparées à l'Avance Contre les Grands Incendies de Forêt » ou LICAGIF.

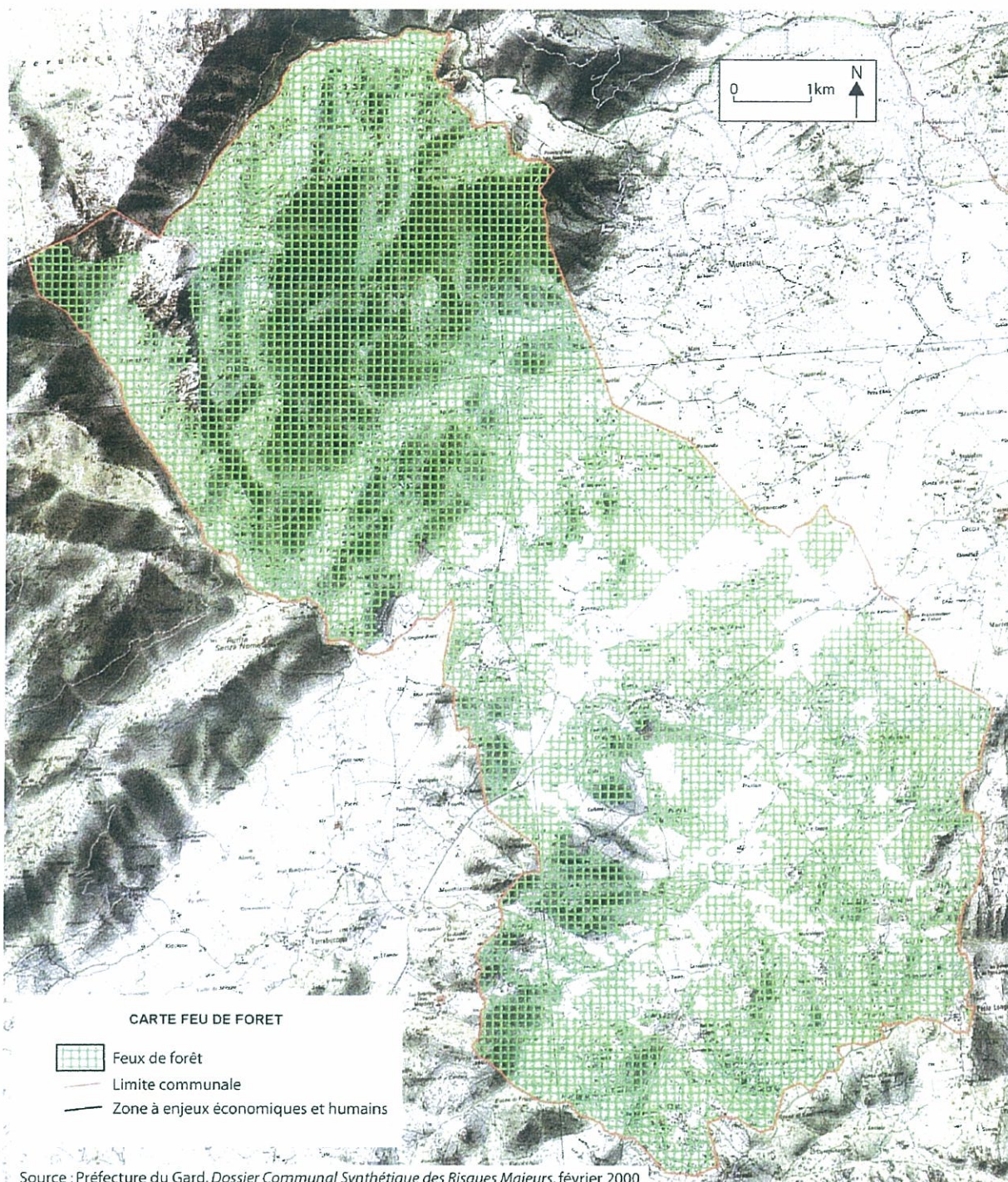
Il est élaboré en concertation avec les maires concernés, les services forestiers et de lutte contre les incendies et tous les organismes concernés par la gestion du territoire.

Le PIDAF s'intègre dans les objectifs du Plan Départemental de Prévention et de Lutte Contre les Incendies de Forêts qui concernent :

- la réalisation du débroussaillage obligatoire des zones habitées, la prévention et la répression de l'usage du feu ;
- la lutte contre les petits incendies ;
- la lutte contre les feux de grande ampleur dévastant les zones naturelles, grâce à des infrastructures adaptées (LICAGIF, coupures stratégiques, ...).

L'implantation de l'ensemble de ces infrastructures (réseau routier stratégique, LICAGIF) se fait de manière cohérente au travers de cet outil.

## Les secteurs exposés au risque de feux de forêt



### III.2 Le risque d'inondation<sup>12</sup>

#### *L'Orgone, un cours d'eau au régime torrentiel*

Dans la commune de Sotta, le risque est lié à la rivière Orgone, affluent du fleuve Stabiacciu.

Ce cours d'eau a un régime torrentiel, lié au caractère montagneux de la région. Ses crues se caractérisent par :

- leur caractère soudain et brutal, le temps de réponse souvent très court entre l'arrivée de la pluie et l'apparition de la crue (de 30 min à quelques heures) ;
- d'importantes augmentations de débit ;
- des vitesses d'écoulement élevées (plusieurs mètres par secondes) ;
- un important transport solide (boues, graviers et blocs, corps flottants).

La dernière grande crue date de 1932. Un pont en construction avait été emporté par les eaux. Depuis cette date, il n'y pas eu de crues débordantes importantes, ce qui ne signifie pas que le risque a disparu.

La zone exposée au risque d'inondation est constituée des terrains riverains des berges de l'Orgone. Elle inclut plusieurs maisons habitées, notamment autour de Salvadilevo.

#### *La gestion du risque*

■ En amont, la réduction du risque passe par le bon entretien des cours d'eau et des bassins versants et par sa prise en compte dans les documents d'urbanisme. Dans ce but, plusieurs études ont été réalisées, afin de mieux connaître le risque et de préciser les règles à adopter :

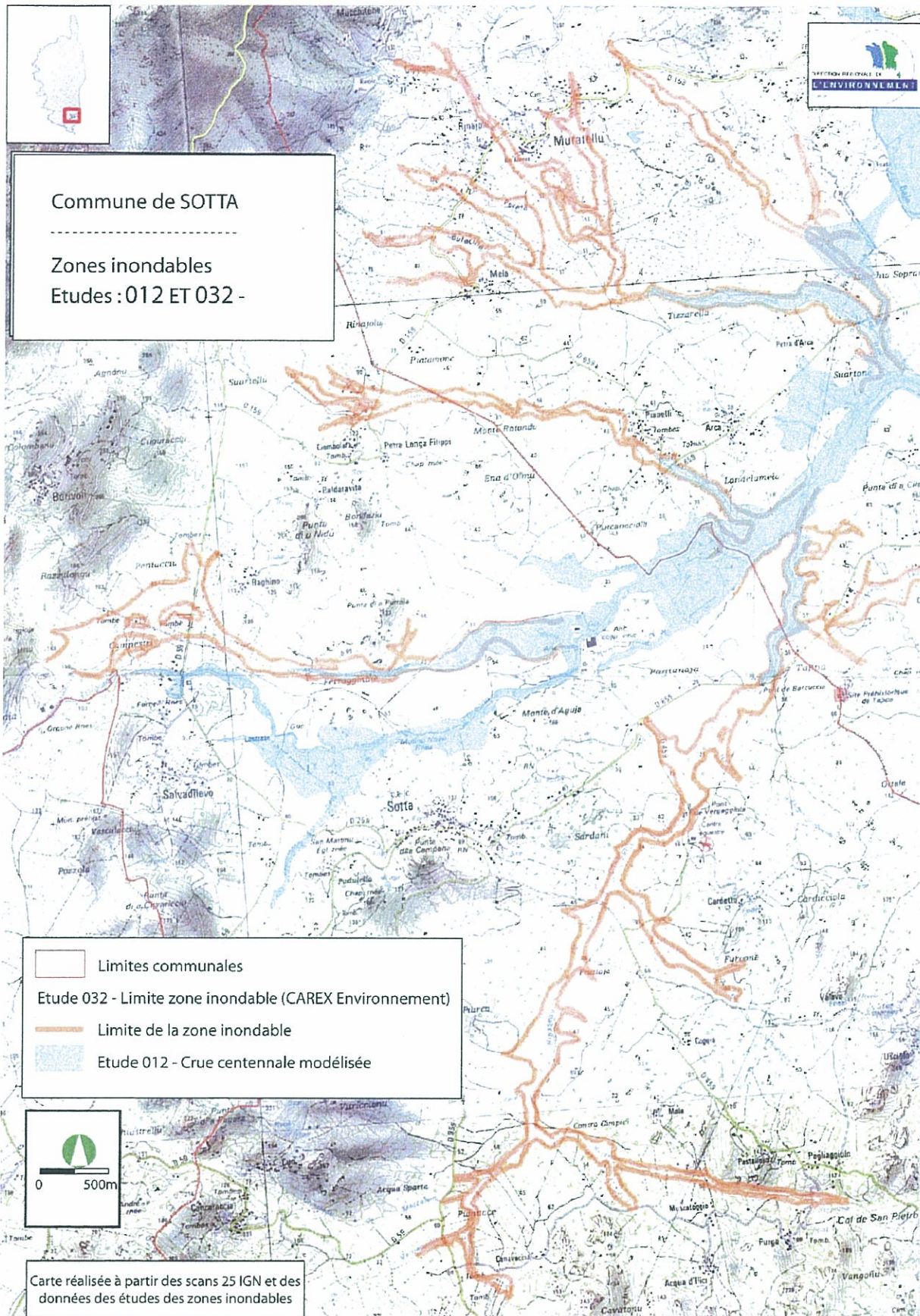
- Un Plan de Prévention du Risque d'Inondation a été élaboré par l'État : le PPRI de Stabacciu, approuvé le 26 juillet 2000. Il s'agit d'un document opposable au tiers ; le PLU doit lui être compatible. Il précise la zone inondable de l'Orgone.
- D'autres zones inondables sont recensées autour des cours d'eau dans l'atlas des zones inondables dressé par CAREX en 2003.

■ En aval, un dispositif de surveillance et d'alerte a été mis en place : en cas de danger, le Préfet prévient le Maire par l'intermédiaire du service d'annonce des crues ; celui-ci transmet alors l'information et les consignes à appliquer à la population. Si nécessaire un plan de secours spécifique aux inondations (plan ORSEC, plan rouge) peut être élaboré au niveau du département.

---

<sup>12</sup> Source : Préfecture de la Corse du Sud, *Dossier communal synthétique des risques majeurs, Information des populations*, février 2000.

# Les zones inondables



### III.3 Les risques liés au radon

Une plaquette d'information *Le radon en Corse*, éditée par le Ministère de la santé et de la solidarité et l'Office de l'environnement de la Corse, est disponible en mairie ou sur le site Internet de l'Observatoire de l'environnement de Corse.

#### *Un risque encore mal connu*

La Corse du Sud est le département dont l'activité en radon est la plus importante en France, en raison de ses sous-sols granitiques. Le radon est un gaz rare qui trouve son origine dans la désintégration de l'uranium et dont la désintégration donne naissance à des éléments eux-mêmes radioactifs, puis à du plomb non radioactif. Il est inodore et incolore. En atmosphère libre, il est rapidement dilué par les courants aériens. En revanche, dans une atmosphère plus confinée il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées. Les études existantes concluent que l'exposition au radon a des conséquences néfastes pour la santé, mais le risque est encore mal cerné.

#### *Les mesures de précaution*

Afin de réduire les risques, il est demandé à tous les propriétaires de bâtiments recevant du public de façon répétée et durable de procéder à des mesures de concentration en radon. De même, il est conseillé au public habitant dans l'une des zones réputées à risque de procéder à une mesure de la concentration en radon dans l'une des pièces habitables situées au-dessus du vide sanitaire ou de la cave grâce à la pose de dosimètres.

- Lorsque la concentration dépasse la valeur de  $400 \text{ Bq/m}^3$ , il convient de procéder à des travaux visant à réduire cette concentration : dans la plupart des cas il s'agit de la mise en place de joints d'étanchéité ou de colmatage de fissures.
- Lorsque les concentrations dépassent les  $1000 \text{ Bq/m}^3$ , des travaux de plus grande ampleur doivent être rapidement mis en œuvre. Ils consistent principalement à empêcher la pénétration du radon dans les pièces habitables.

### III.4 Les nuisances

Commune rurale parcourue de peu d'axes routiers fréquentés, Sotta est peu exposée aux nuisances sonores, olfactives ou paysagères.

#### *Les établissements classés pour la protection de l'environnement (ECPI)*

- La carrière Sauli est soumise à autorisation préfectorale, pour une production pouvant atteindre  $250\,000 \text{ t/an}$ . Elle génère en conséquence des nuisances sonores et produit de grandes quantités de poussières. Pour limiter les impacts dans ce domaine, elle doit être équipée d'un réseau de mesure des retombées de poussières dans l'environnement : la concentration du rejet doit être inférieure à  $30 \text{ mg/Nm}^3$ . Sur le site se trouve également une installation de traitement des matériaux relevant du régime de l'autorisation préfectorale, pour une capacité annuelle maximale de traitement de  $250\,000 \text{ t}$ . La carrière et les installations de traitement sont susceptibles d'avoir un impact important sur les milieux aquatiques (entre autres) si les mesures pour la préservation de l'environnement ne sont pas appliquées.

- La centrale d'enrobage Mocchi est également soumise à autorisation préfectorale ; elle se trouve sur le site de la carrière Sauli.

#### *La station d'épuration*

Elle est pourvue d'un périmètre de protection de 100 m alentours afin de protéger la population des nuisances olfactives.

## IV. L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

### IV.1 Sotta dans son contexte

#### *L'environnement administratif*

La commune fait partie du département de la Corse du Sud. Elle appartient à l'arrondissement de Sartène et au canton de Figari.

La Corse est dotée d'un Schéma Régional d'Aménagement dont le PLU doit respecter les orientations. La commune est également assujettie (entre autres) à la loi montagne.

#### *La commune de Sotta au sein de l'espace régional*

La commune de Sotta se situe en Corse du Sud, sur les premiers reliefs de la montagne de Cagna, entre le Parc Naturel Régional et le littoral.

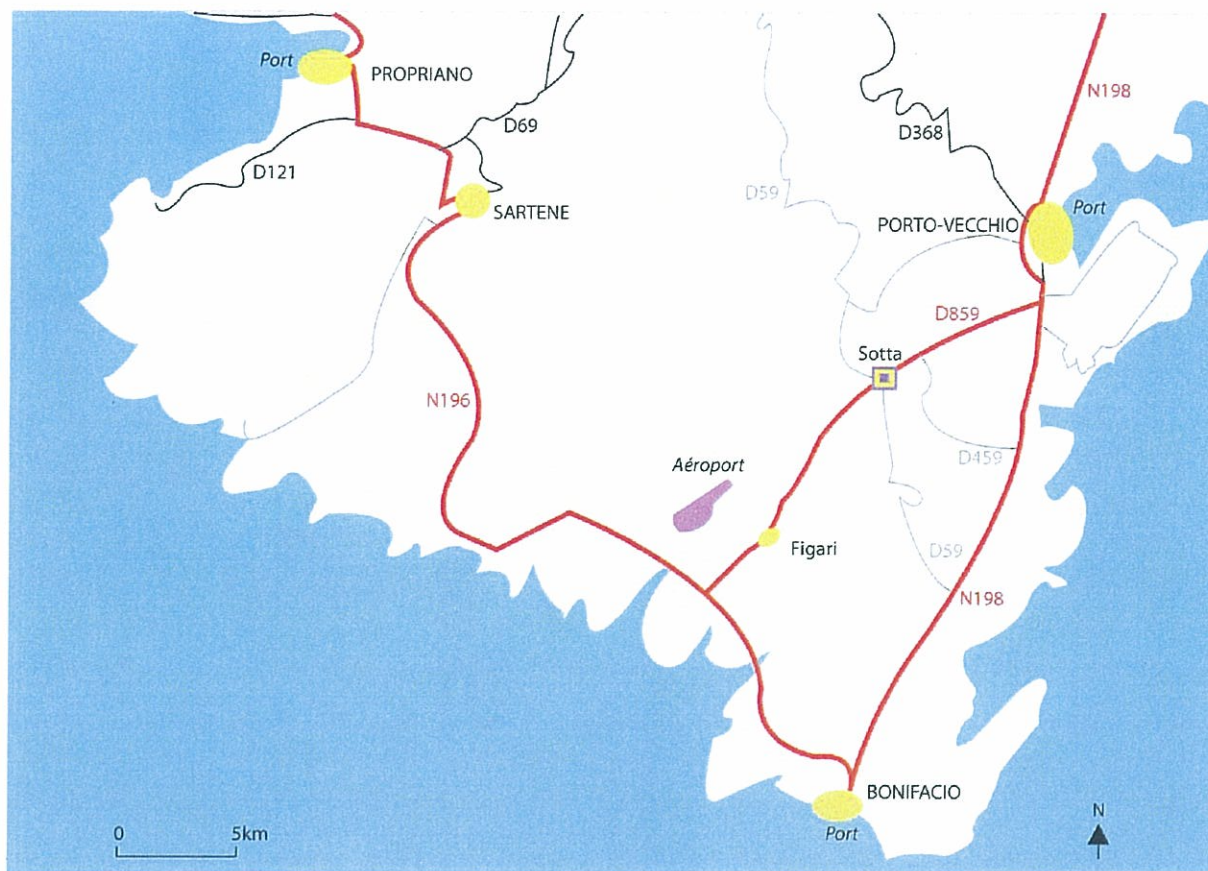
Elle s'inscrit sur un axe majeur à cette échelle – la route D 859 – qui relie deux nationales traversant l'île : la route N 198 (Ajaccio – Porto-Vecchio – Bonifacio) et la route N 196 (Bonifacio – Propriano – Bastia). La RD 859 permet ainsi d'éviter la pointe du Grand Sud.

Sotta se trouve ainsi dans l'arrière-pays de Porto-Vecchio à 10 km environ du centre-ville et à environ 10-15 km des plages les plus proches. L'agglomération de Porto-Vecchio constitue un gros pôle urbain avec lequel Sotta entretient de nombreuses interactions. Ses ports de plaisance et de marchandises assurent des liaisons avec l'ensemble de la Méditerranée et tout particulièrement avec l'Italie.

A une dizaine de kilomètres à l'Ouest de Sotta, l'aéroport de Figari est apte à recevoir de gros porteurs et joue un rôle non négligeable dans le développement touristique du Sud de l'île. Un peu plus loin encore vers l'Ouest (25 km), le port de Bonifacio (port de plaisance et de marchandises) n'est qu'à quelques dizaines de miles nautiques de la Sardaigne.

La commune est donc, à son échelle, très bien desservie : les demandes pour l'implantation d'activités artisanales ou de locaux témoignent de l'intérêt actuel de ce positionnement.

## Sotta en Corse du Sud : localisation schématique

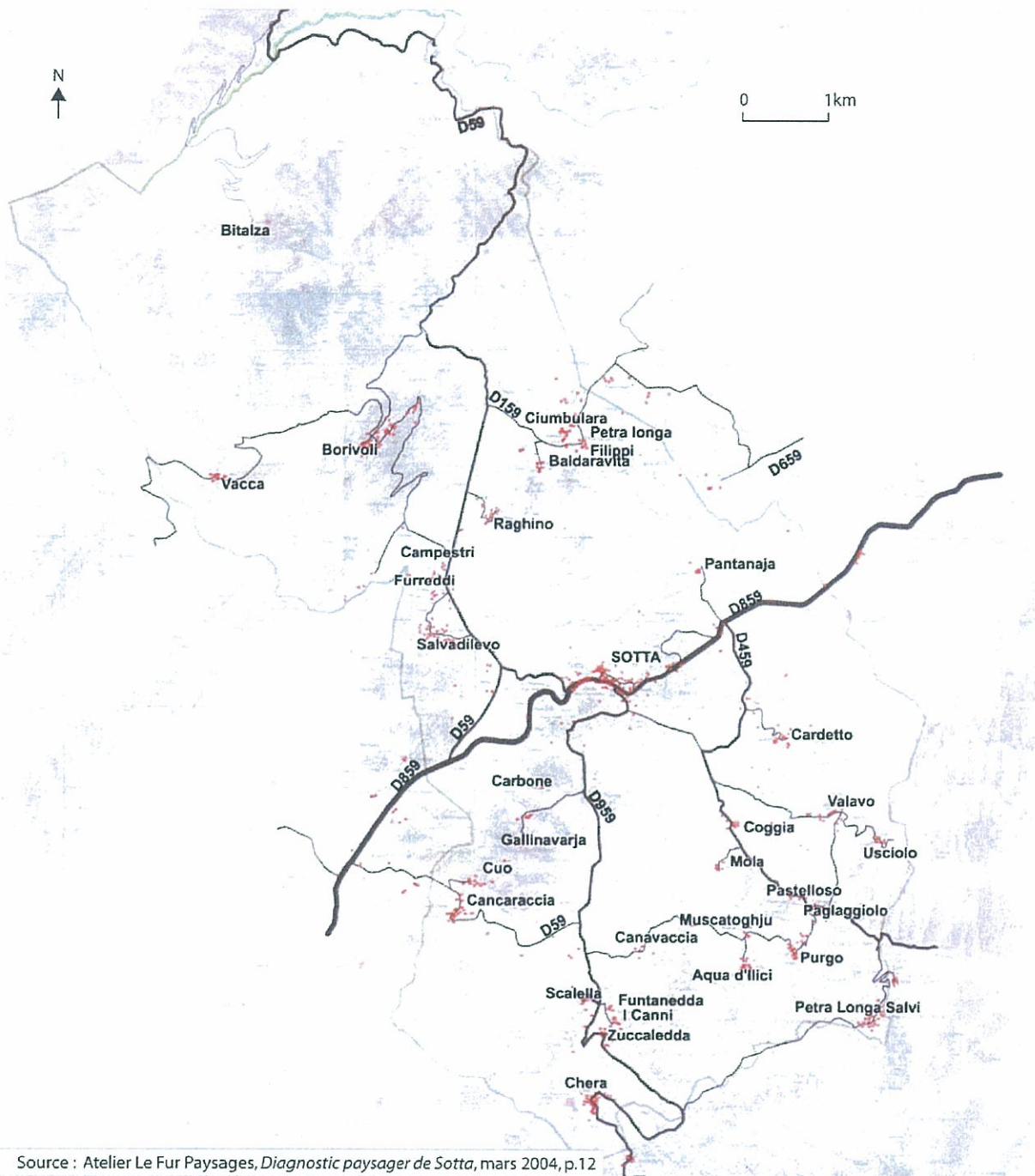


## IV.2 Les déplacements

### *La desserte locale*

- Le réseau de voirie s'organise à l'échelle communale autour de la route principale R 859 qui traverse la commune d'Est en Ouest entre les ruisseaux de l'Orgone et du Caniggione, via le village de Sotta lui-même. En raison de son positionnement (voir le paragraphe *IV.1 Sotta dans son contexte > La commune de Sotta au sein de l'espace régional*), elle accueille un trafic dense et les véhicules roulent relativement vite dans le village, en dépit de la zone 30, ce qui se traduit par des nuisances sonores accrues et une sécurité moindre.
- Au Nord, les reliefs de la montagne de Cagna sont peu urbanisés et seules quelques routes sillonnent ce massif ; la RD 59 le traverse en direction du Nord. Au Sud de la RD 859 en revanche, un maillage relativement étoffé de petites routes irrigue la plaine et les abords de la couronne de pointes rocheuses ; il dessert ainsi les nombreux hameaux et habitations qui se sont développés dans ce secteur. Ces voies étroites reprennent parfois le tracé d'anciens chemins et leur gabarit n'est pas toujours suffisant pour un accès aisé des services de lutte contre les feux de forêt ou pour pouvoir accueillir un trafic plus dense (difficultés à se croiser, etc.).

## Le réseau viaire communal



### *Sécurité routière et accidentologie*<sup>13</sup>

■ A l'échelle du département, le nombre global d'accidents a augmenté entre 2004 et 2005 (passant de 411 à 443) ; le nombre de morts (16 en 2005) est resté stable à une personne près. Les accidents en rase campagne, bien que beaucoup moins nombreux qu'en agglomération, font plus de morts (10 personnes tuées en rase campagne pour 99 accidents ; 6 en agglomération pour 344 accidents).

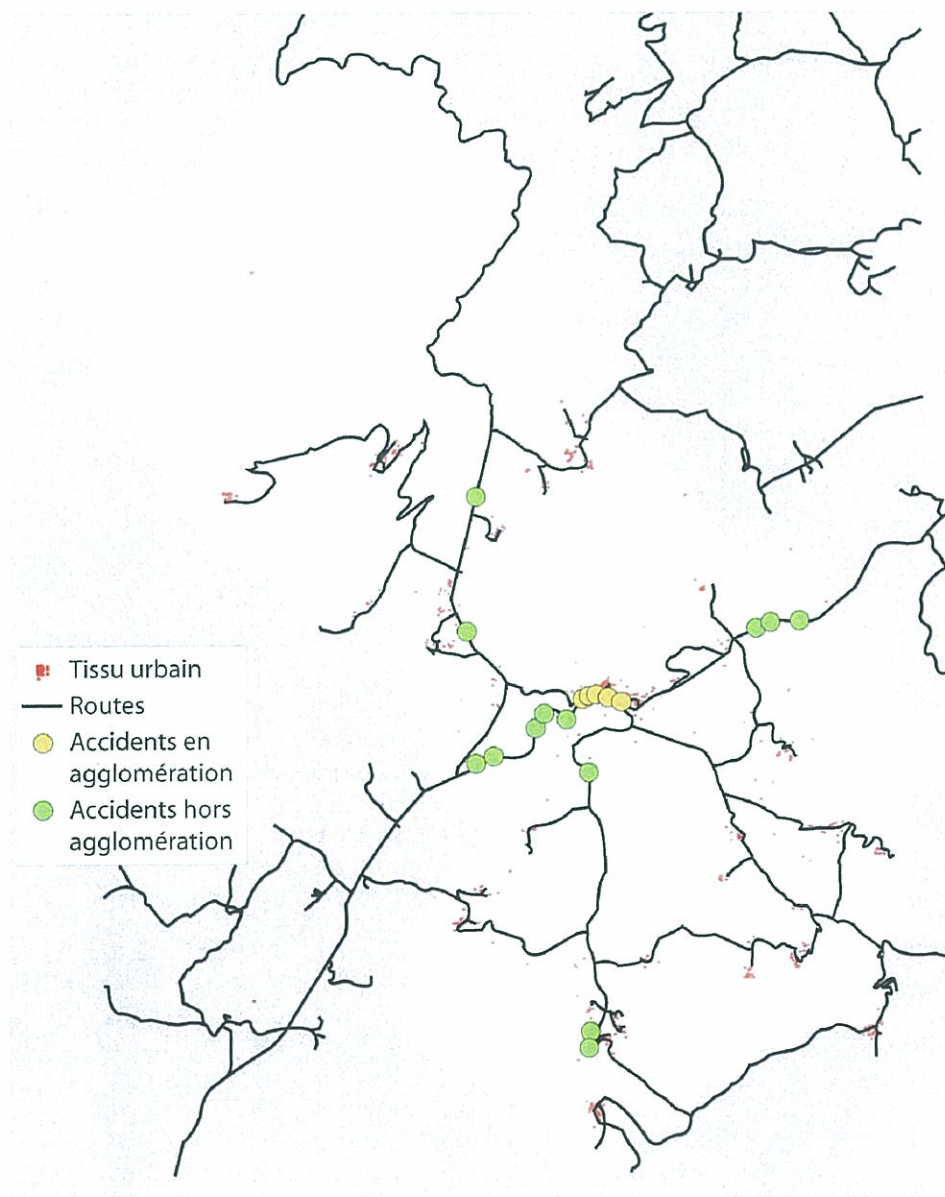
<sup>13</sup> Source : Observatoire Régional de la Sécurité Routière en Corse, *Bilan annuel 2005*.

■ A Sotta même, 26 accidents se sont produits entre 1996 et 2005, dont 13 graves. Ils se concentrent le long de la RD 859 – en particulier au niveau du village de Sotta.

### L'accidentologie de Sotta – 1996/2005

Nombre d'accidents : 26		Nombre d'accidents graves : 13	
BILAN HUMAIN			
Nombre de tués : 2	Blessés hospitalisés : 18	Blessés non hospitalisés : 26	
SITUATION			
En agglomération : 5		Hors agglomération : 21	

### Localisation des accidents à Sotta entre 1996 et 2005



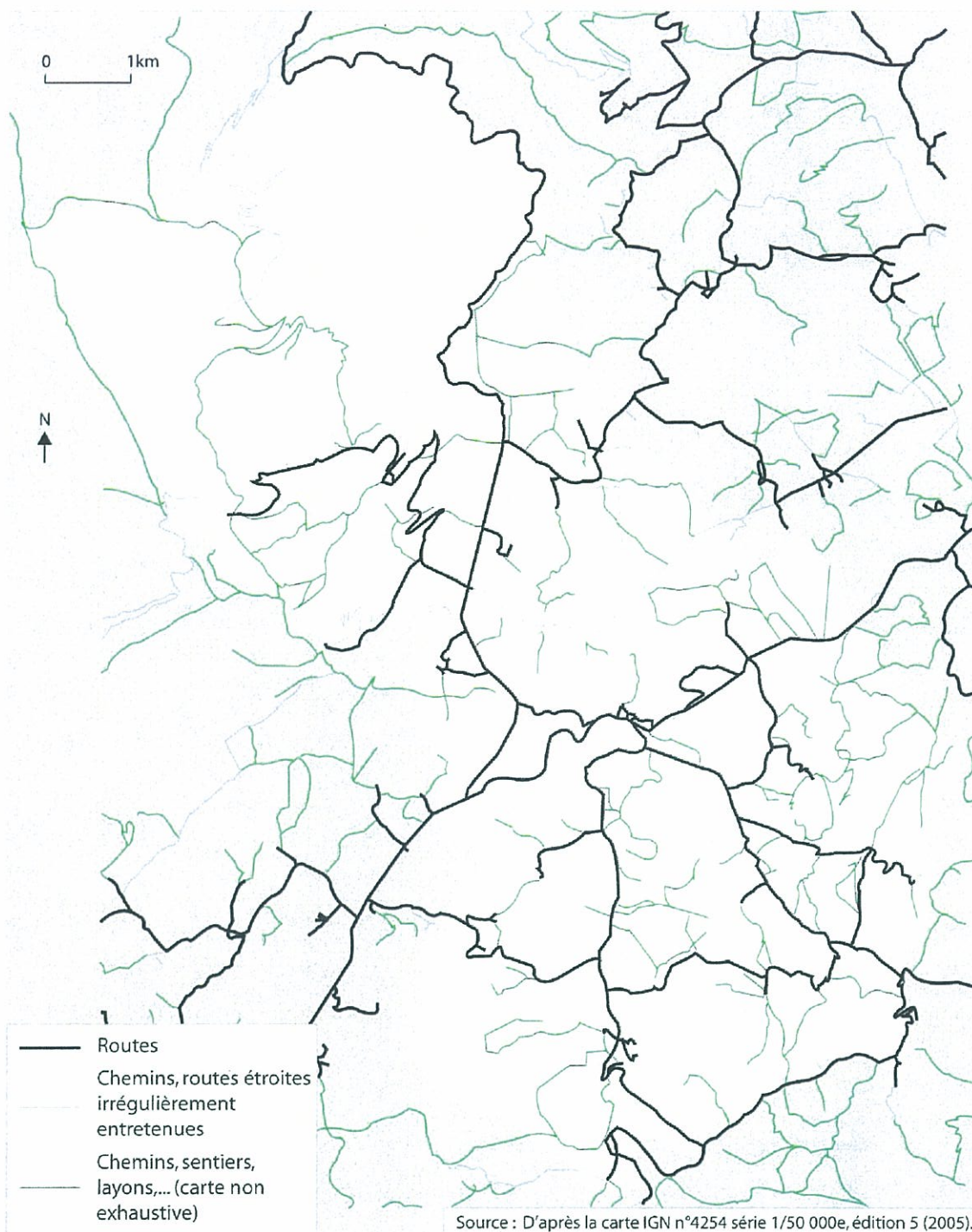
### *Les transports publics*

La desserte par les transports publics relève des compétences du Conseil Général. Elle comprend les lignes régulières et plus spécifiquement les transports scolaires (écoles, collèges et lycées).

### *Un maillage dense de chemins*

Le maillage de chemins est très étoffé et constitue dans l'ensemble des itinéraires cohérents, tant dans la montagne que dans les plaines. Il dessert les hameaux, suit les lignes de crêtes, emprunte les vallées, parcourt les flancs de côteaux, ..., et s'explique par une activité agro-pastorale qui conserve une place importante, et par les pratiques touristiques actuelles (randonnées).

## Le réseau de chemins



### IV.3 L'armature urbaine

#### *Une multitude de hameaux*

■ Les cours d'eau ont toujours représenté un danger à la saison des pluies. Ils alimentaient encore des marécages insalubres dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Traditionnellement l'urbanisation évitait donc les plaines de l'Orgone et du Canigone (comme elle s'écartait du littoral) pour s'implanter sur les coteaux de la montagne de

Cagna ou sur les flancs des pointes rocheuses. Ce n'est que depuis quelques décennies que l'urbanisation tend à s'orienter vers ces plaines.

■ Le tissu urbain de la commune se compose du village de Sotta lui-même et de très nombreux hameaux (plus d'une trentaine)<sup>14</sup> selon une structure urbaine très éclatée et très rurale, qui renvoie à une organisation : très souvent, les hameaux ont une pour origine une exploitation, une bergerie (...) d'une famille qui s'est développée et a parfois donné son nom à ce lieu d'implantation (par exemple Pietralonga Filippi, Pietralonga Salvini, etc.).

■ Toutefois, le territoire n'est pas exposé uniformément aux pressions urbaines. Certains hameaux font l'objet de demandes importantes, alors que d'autres n'ont pas connu de modifications depuis longtemps. Deux points de fixation peuvent être distingués :

- Sotta, que sa position sur la route D 859 rend très vulnérable à la pression foncière ;
- Salvadilevo, gros hameau situé sur la D 58 et distant de Sotta d'1,5 km environ. Plusieurs paramètres (proximité des infrastructures, exposition favorable, qualité du bâti traditionnel, structure foncière particulière, etc.) en font un lieu d'implantation privilégié.

### *Le village de Sotta*

■ Sotta s'est développé sur le flanc Nord-Est de la Punta di a Campana, entre les plaines de l'Orgone et du Caniggione, au carrefour entre les routes D 859 et D 959 ; il est également encadré par les intersections entre les RD 859 et 59 (à quelques kilomètres à l'Ouest) et entre les RD 859 et 459 (à quelques kilomètres à l'Est). Chef-lieu de la commune, il occupe donc à plusieurs niveaux une position centrale sur le territoire communal et il concentre la plupart des activités et des services.

■ Sa forme urbaine<sup>15</sup> est celle d'un « village jardin » harmonieusement intégré dans son site. Le village présente une silhouette allongée qui s'étire autour de la route D 859 mais les maisons ne forment pas un front bâti continu ; elles ne sont pas strictement alignées. Au contraire, elles se posent selon différentes configurations donnant à voir tantôt leur façade principale, tantôt un muret derrière lequel un jardin s'offre au regard. Cette urbanisation très aérée donne au village un aspect très verdoyant avec de nombreuses ouvertures sur le paysage lointain. Le maquis et le chaos granitique sont très présents même depuis la rue principale.

■ Une partie du village s'est organisée autour d'une place et forme un quartier verdoyant, bâti de belles maisons corses et isolé du bruit de la route, qui peut constituer une amorce pour le développement éventuel d'extensions du village.

■ La route D 859 en revanche, si elle anime et porte en partie le développement de Sotta, n'en constitue pas moins une coupure et une nuisance au sein du village. La limitation de vitesse (zone 30) n'est généralement pas respectée, ce qui nuit à la sécurité des piétons et deux-roues.

---

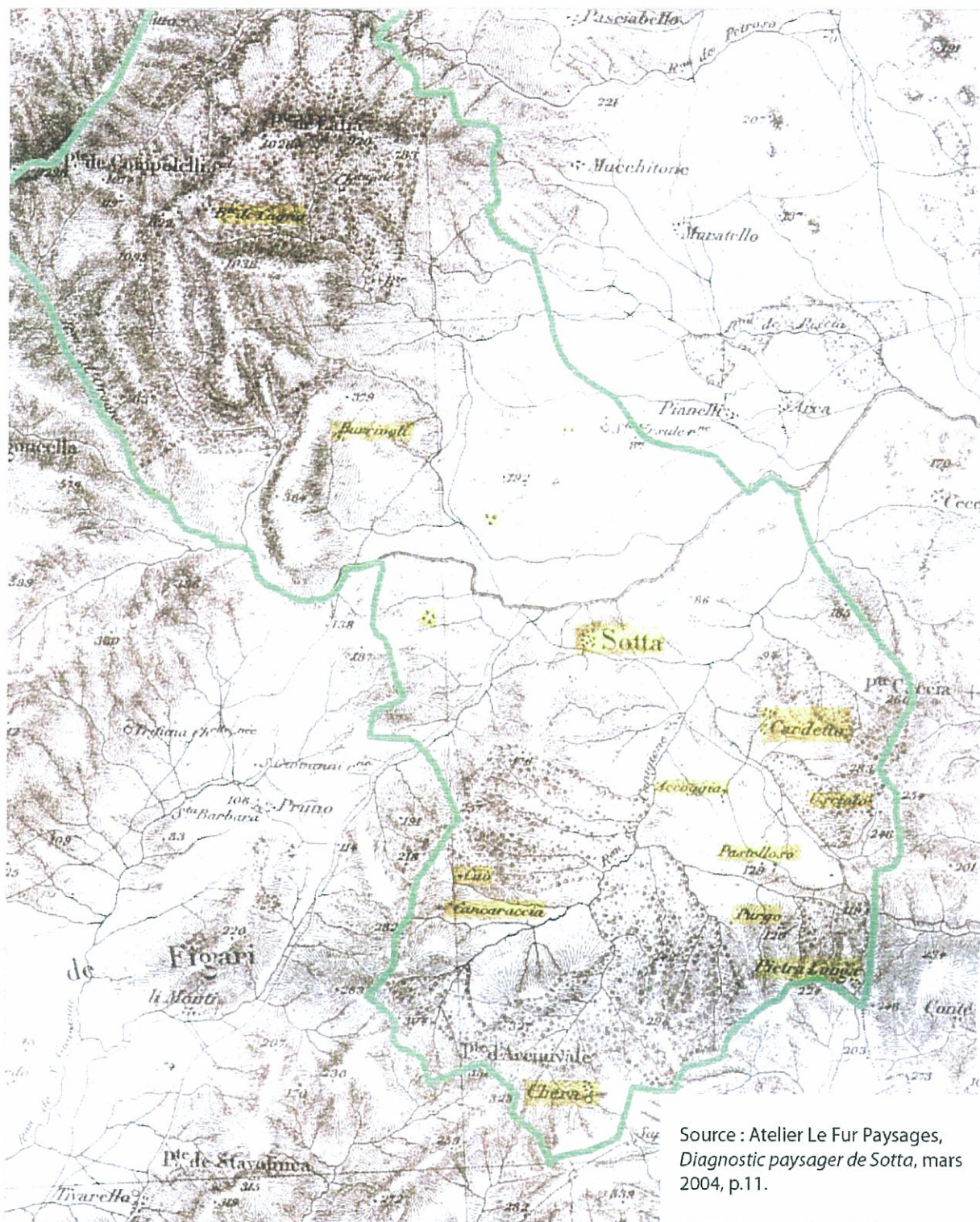
<sup>14</sup> Voir le paragraphe II.3 *Les grandes unités paysagères*.

<sup>15</sup> Source : Atelier Le Fur Paysages, document cité p.13.

### *Les tendances actuelles d'évolution*

Au cours des dernières années, à mesure que la population de Sotta s'accroît dans le sillage du développement de Porto-Vecchio, le tissu urbain tend à se développer de façon dispersée le long des principaux axes routiers et autour de certains hameaux (Sotta, Salvadilevo, etc.). Une continuité urbaine se crée ainsi progressivement entre certains hameaux, à l'exemple de l'ensemble surnommé « *Les États-Unis* » : Scalella, Zucarella, Canni et Belleville.

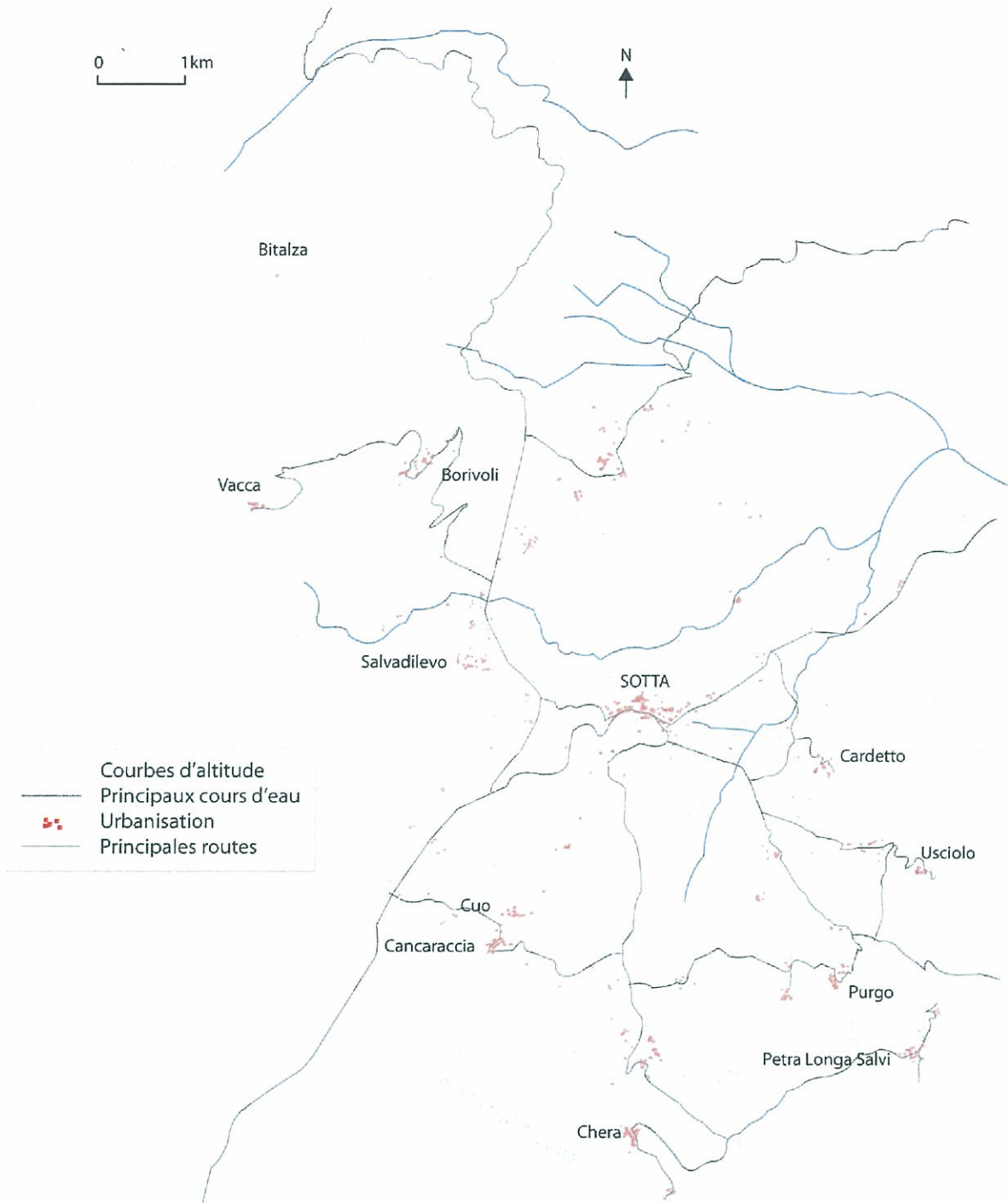
Carte d'Etat Major de Sotta - IGN - 1876



Source : Atelier Le Fur Paysages, Diagnostic paysager de Sotta, mars 2004, p.11.

En 1876, seule une douzaine de hameaux est répertoriée sur la carte d'Etat Major (Sotta compris). Plusieurs groupes d'habitations y figurent déjà qui seront identifiés comme des hameaux 25 ans plus tard (sur la carte d'Etat Major de 1901). La structure urbaine est celle que l'on retrouve encore aujourd'hui en plus étoffée : Sotta est le village principal, entouré d'une couronne de hameaux. Entre 1876 et aujourd'hui, le nombre de hameaux s'est accru et la plupart d'entre eux se sont étoffés. On retrouve toutefois l'influence des principaux axes routiers, avec un développement très net du tissu urbain aux alentours de la route D 59 vers le Nord et de la route D 959 au Sud.

## Le tissu urbain actuel



Source : Atelier Le Fur Paysages, *Diagnostic paysager de Sotta*, mars 2004, cartes p.6-7-12.

## CONCLUSION

### Une commune d'« arrière-pays » de grande qualité

Le territoire de Sotta est formé d'un relief contrasté, socle de paysages variés et ponctués de chaos granitiques, entre plaines vallonnées et crêtes rocheuses de montagne. Il abrite une faune et une flore relativement riches (cf. ZNIEFF, site proposé pour le réseau Natura 2000). Il est également émaillé d'un patrimoine historique et architectural de grande qualité disséminé sur l'ensemble du territoire (maisons traditionnelles, murets, vestiges historiques et préhistoriques, etc.), mais encore peu souligné.

Un maillage dense de chemins parcourt à peu près l'ensemble du territoire ; il donne accès aux différents milieux naturels et aux richesses patrimoniales (naturelles, historiques, ...) qu'ils recèlent ; il permet de cheminer d'un hameau à un autre.

La qualité de ce territoire comme le faible niveau de nuisances (sonores, olfactives ou paysagères) en font un cadre de vie et de séjour remarquable, à proximité de l'agglomération de Porto-Vecchio ou de l'aéroport de Figari d'une part, du littoral ou du Parc Naturel Régional d'autre part.

La commune est en revanche très exposée aux risques de feux de forêt. Plusieurs facteurs contribuent à en faire un risque majeur : le type de couverture végétale, une urbanisation dispersée, la fréquentation touristique, des gabarits de routes parfois insuffisants, (etc.). Le risque d'inondation est également très présent mais beaucoup plus localisé : il concerne principalement les plaines de l'Orgone et du Caniggione.

### L'organisation du territoire

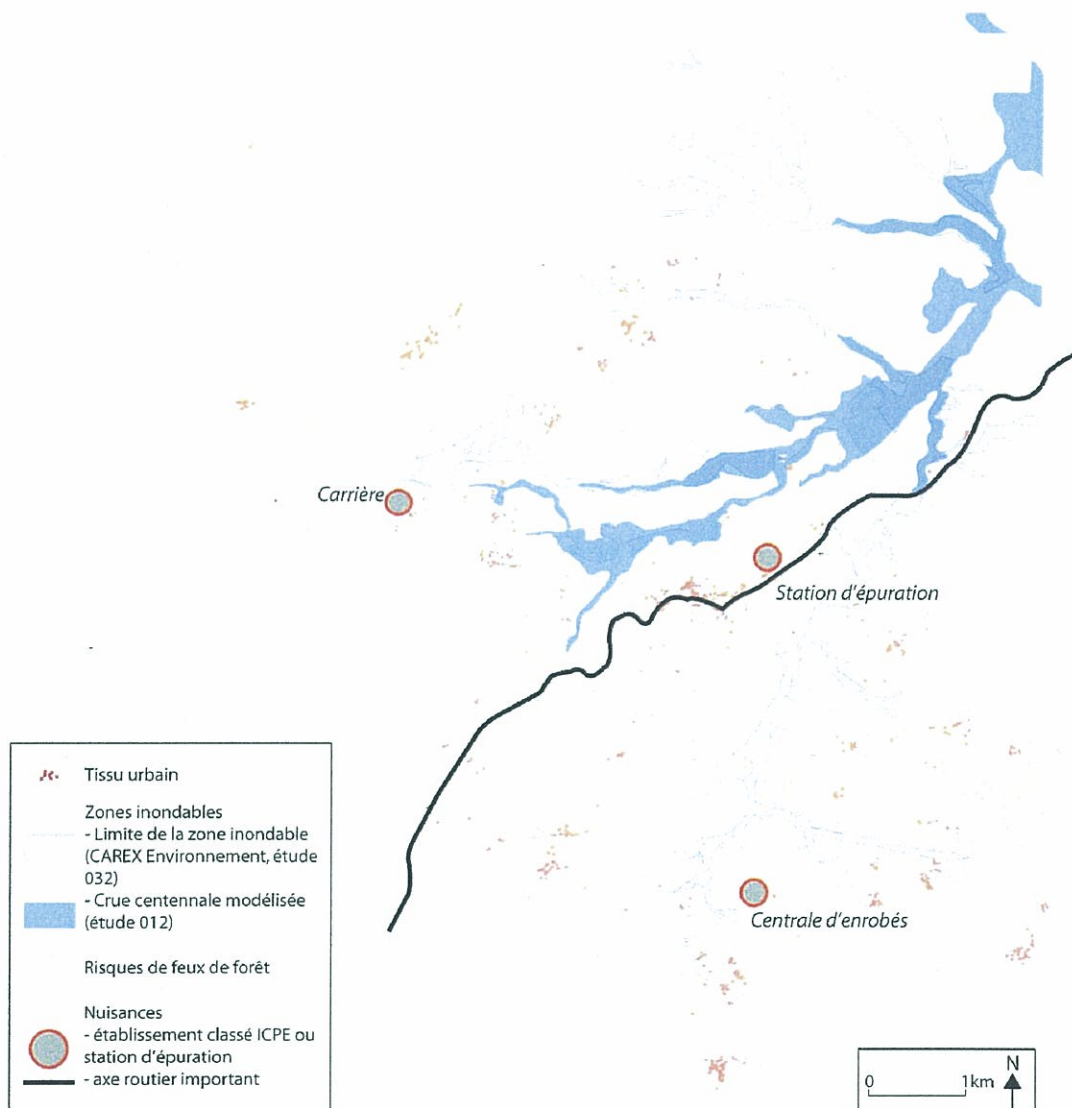
Le 1/3 Nord-Ouest de la commune est constitué des massifs largement boisés de Cagna ; il se caractérise par des altitudes plus élevées que sur le reste du territoire et une emprise humaine peu importante.

Le village de Sotta s'est implanté et développé en s'appuyant sur une position centrale :

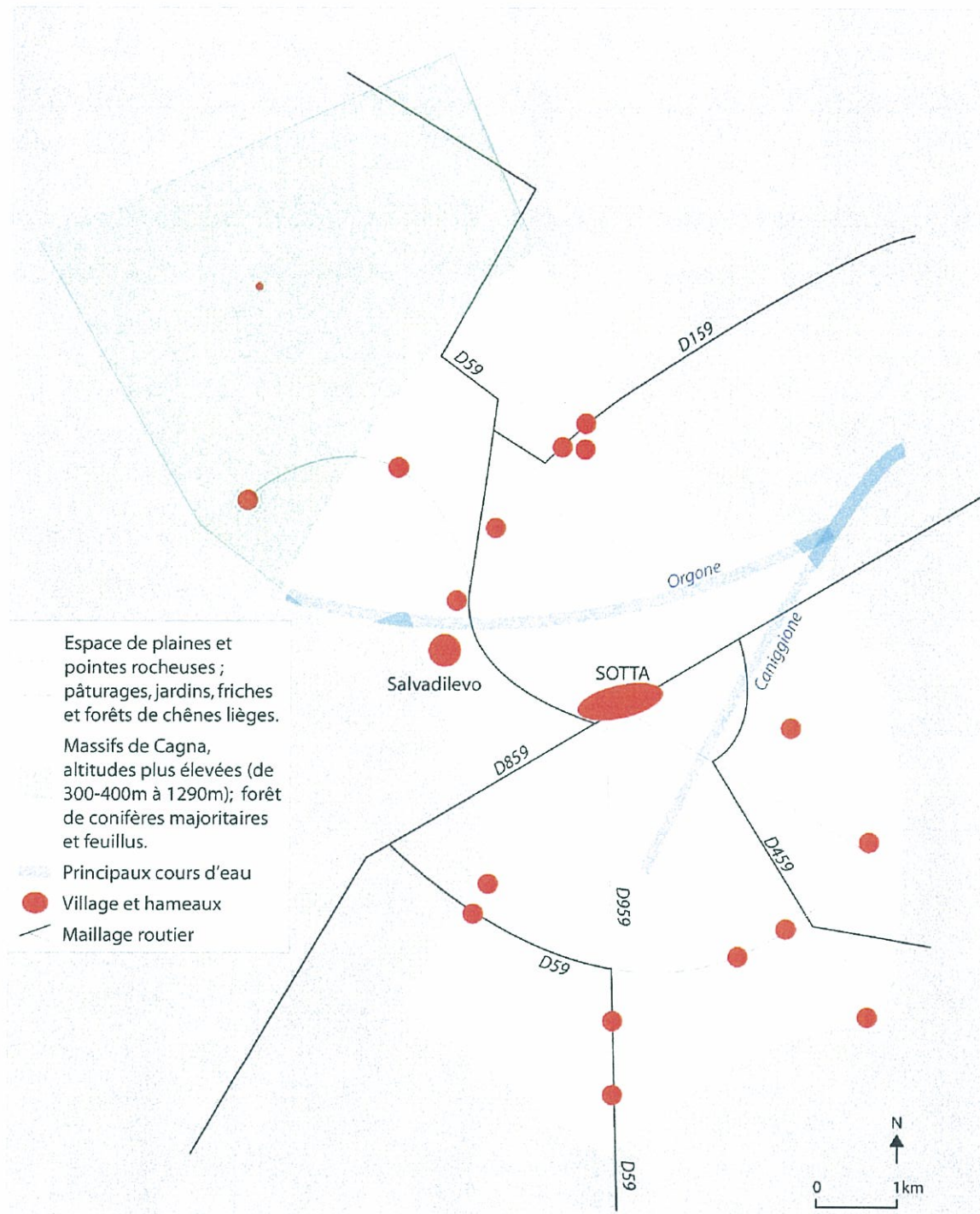
- sur le flanc d'une pointe rocheuse qui se situe entre la montagne de Cagna au Nord et la « chaîne » de pointes rocheuses au Sud ; entre la plaine de l'Orgone et celle du Caniggione
- au niveau d'un carrefour de plusieurs routes départementales : les routes D859, D59, D459, D159.

Il est environné d'une large couronne de très nombreux hameaux, qui se sont répartis sur les coteaux ou les flancs des pointes rocheuses autour des plaines centrales, partiellement inondables et autrefois insalubres.

### Les risques et nuisances : localisation schématique



## Croquis schématique de l'organisation du territoire



# LA VIE LOCALE

## Analyse des besoins

La commune de Sotta est pourvue d'un grand territoire (6 650 ha) occupé par une population peu nombreuse (environ 800 habitants). Elle se situe à une dizaine de kilomètres seulement de Porto-Vecchio à l'Est et à environ 25 km de Bonifacio au Sud. La proximité de l'agglomération de Porto-Vecchio se traduit par des interrelations et des impacts importants démographiquement et économiquement. Par ailleurs, la commune borde le Parc Naturel Régional au Nord et se trouve relativement près des côtes au Sud-Est : elle se trouve donc située entre deux espaces hautement attractifs. C'est une situation à double tranchant : ces deux espaces peuvent éclipser ou valoriser la commune selon l'approche adoptée.

## V. UNE DÉMOGRAPHIE PORTÉE PAR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

### V.1 Quelle dynamique démographique<sup>16</sup> ?

*Une croissance continue depuis 1968*

■ La commune de Sotta a connu une augmentation constante de sa population entre 1968 et 1999 : environ +40% en trente ans.

- La croissance est particulièrement importante entre 1968 et 1975 (+2,42%), période à laquelle Sotta bénéficie du desserrement de l'unité urbaine de Porto-Vecchio<sup>17</sup> alors en pleine expansion (+5,56% entre 1968 et 1975). En revanche, dès cette période l'attractivité du département commence à décliner : sa population augmente toujours, mais de moins en moins rapidement au cours des années suivantes.

- Entre 1975 et 1982, l'essor de Sotta et de Porto-Vecchio ralentit.

- Entre 1990 et 1999, la croissance de Porto-Vecchio diminue à nouveau ; celle du département s'essouffle. Or Sotta connaît une croissance stable entre 1982 et 1999, aux alentours de +0,6% par an, confirmant ainsi son attractivité en dépit d'une forte tension entre l'offre et la demande en matière de logements ; il est d'ailleurs possible que celle-ci ait constitué un frein au développement démographique entre 1990 et 1999<sup>18</sup>.

---

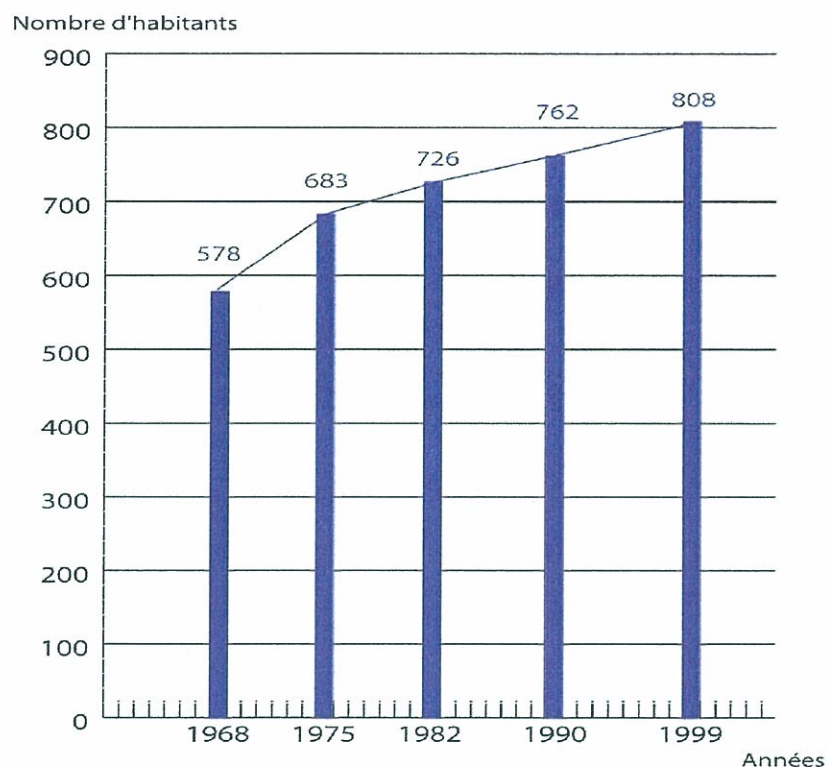
<sup>16</sup> Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999.

<sup>17</sup> Il s'agit ici de l'unité urbaine de Porto-Vecchio – selon la définition INSEE 1999.

<sup>18</sup> Voir le chapitre VI.1 *Un parc de logements saturé*.

■ Pendant l'ensemble de la période considérée (1968-1999), le solde naturel<sup>19</sup> est resté constamment négatif : la croissance de la population résulte uniquement de son attractivité qui s'exprime par un solde migratoire nettement positif<sup>20</sup>. Si le solde migratoire s'essouffait, Sotta verrait sa population diminuer.

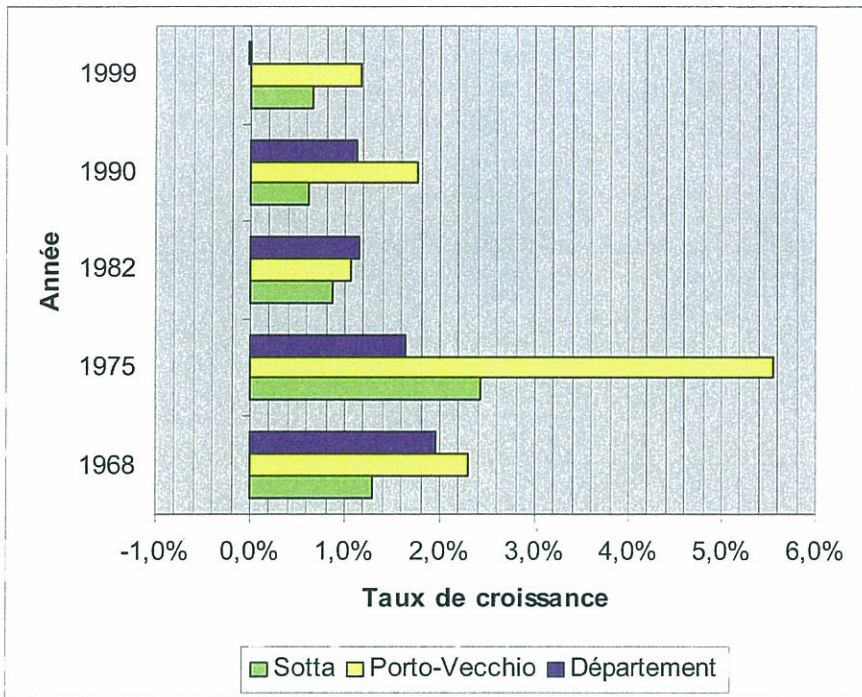
### La population de Sotta de 1968 à 1999



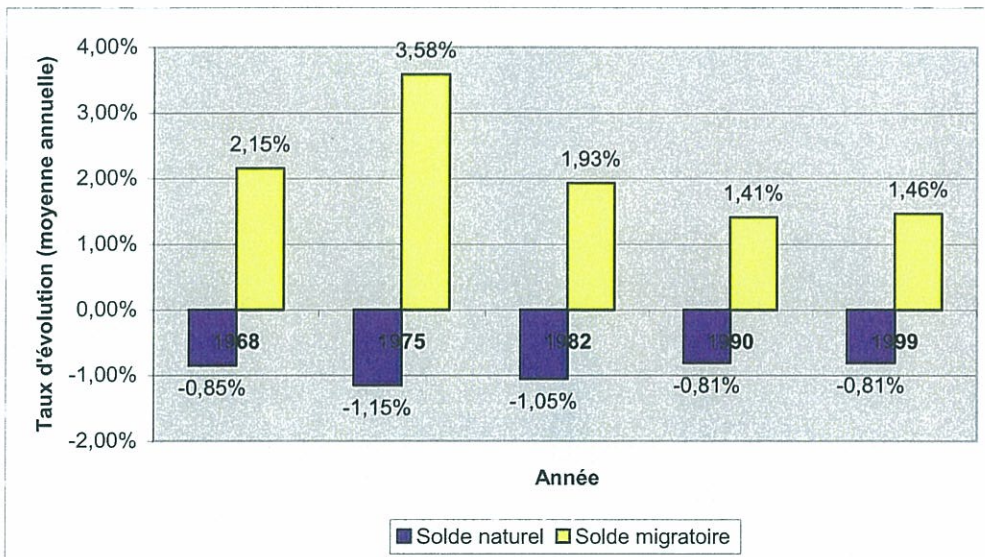
<sup>19</sup> Solde naturel = naissance – décès

<sup>20</sup> Solde migratoire = arrivée (de nouveaux habitants) – départs

Les taux de croissance démographique de Sotta, de Porto-Vecchio<sup>21</sup> et de Corse du Sud entre 1968 et 1999



Les taux d'évolution démographique de Sotta entre 1968 et 1999



*Caractéristiques de la population venue s'implanter à Sotta depuis 1990*

- Presque 40% des habitants résidant à Sotta en 1999 résidaient dans une autre commune en 1990. Ces nouveaux habitants proviennent essentiellement : soit d'une autre commune de Corse du Sud (bassin proche), soit au contraire du « continent ».

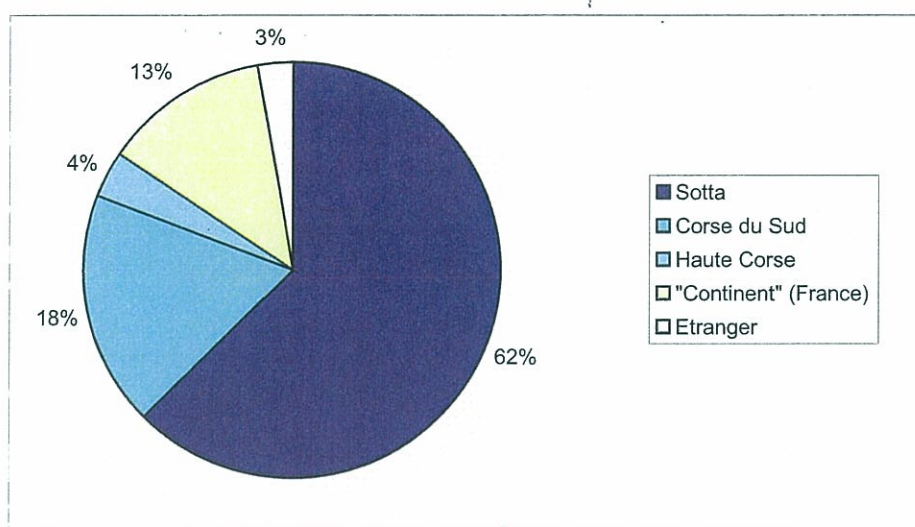
<sup>21</sup> Il s'agit ici de l'unité urbaine de Porto-Vecchio – selon la définition INSEE 1999.

■ Ce sont généralement des personnes âgées de 30 à 59 ans et leurs enfants : la commune est particulièrement attractive pour les familles et/ou les personnes souhaitant accéder à la propriété. En effet :

- la majorité des habitants de 30-39 ans en 1999 résidaient dans une autre commune en 1990 et se sont donc installés récemment ;

- parmi les personnes venues résider à Sotta depuis 1990, les 2/3 sont âgées de 30 à 59 ans ou de 0 à 14 ans.

#### Lieu de résidence des habitants actuels<sup>22</sup> de Sotta au 01 janvier 1990



## V.2 Une population « rajeunie » entre 1990 et 1999

### *L'évolution du nombre d'hommes et de femmes selon l'âge*

La répartition de la population selon l'âge laisse apparaître quelques caractéristiques que l'on retrouve à l'échelle nationale : le nombre d'hommes est nettement supérieur au nombre de femme dès la naissance et jusqu'à environ 45 ans. Ensuite la part des femmes dans la population augmente rapidement en raison de la différence d'espérance de vie entre les deux sexes : au-delà de 75 ans on compte ainsi deux fois plus de femmes que d'hommes.

### *Une population âgée en cours de renouvellement entre 1990 et 1999*

■ L'évolution de la répartition de la population selon l'âge présente à Sotta un profil spécifique : contrairement à la population de l'aire urbaine de Porto-Vecchio ou du département, la population de Sotta tend à « rajeunir » grâce à son solde migratoire positif.

En effet, en 1990 la population de Sotta était en moyenne très âgée : près de 40% de la population avait 60 ans ou plus pour 17% dans l'aire urbaine de Porto-Vecchio. Entre

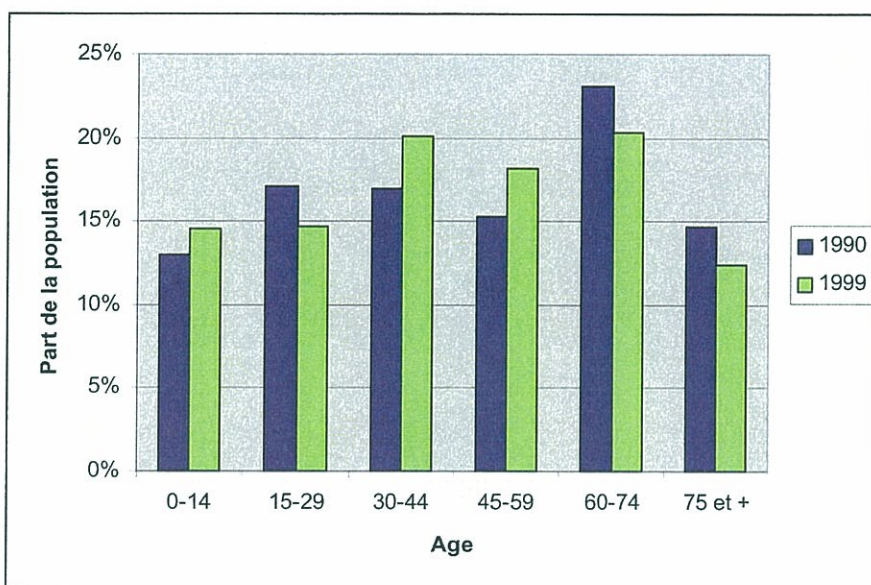
<sup>22</sup> Est considérée ici comme « actuelle » la population recensée en 1999.

1990 et 1999, une partie de ces habitants a disparu ; parallèlement, une population nouvelle largement composée de familles est venue s'implanter dans la commune.

La population de Sotta reste néanmoins plus âgée, en moyenne, que celle de Corse du Sud ou de l'unité urbaine de Porto-Vecchio.

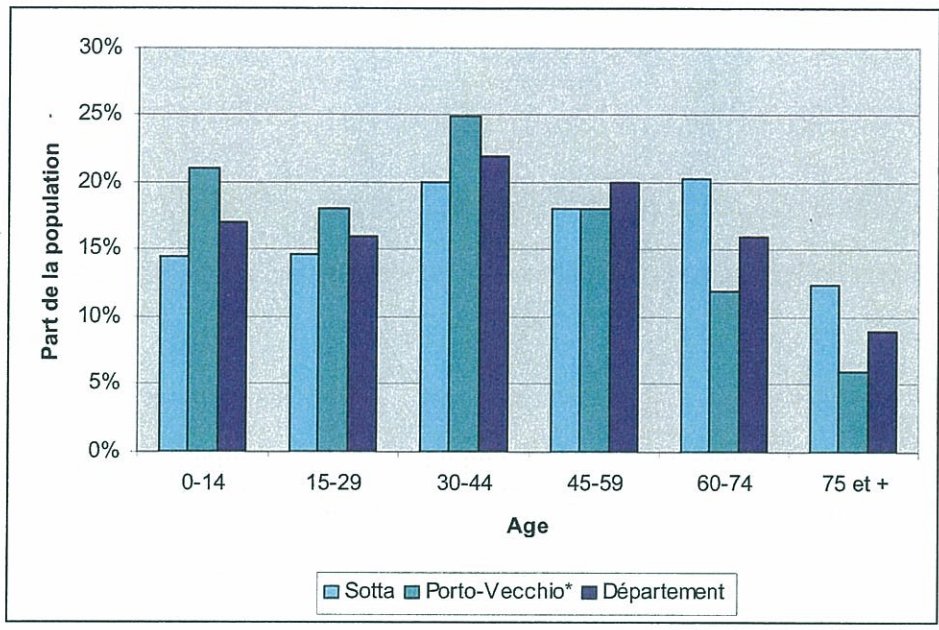
■ En revanche, à Sotta comme à Porto-Vecchio<sup>23</sup> ou dans le département, la population des jeunes de 15 à 29 ans est moins nombreuse et laisse apparaître un « creux » relatif qui s'explique en partie par les départs pour poursuivre des études, rechercher un (premier) emploi, etc.

#### La répartition de la population de Sotta selon l'âge en 1990 et en 1999



<sup>23</sup> Cf. précédemment : pour toutes les données statistiques précédentes ou suivantes, il s'agit de l'unité urbaine de Porto-Vecchio qui est considérée, selon la définition INSEE 1999.

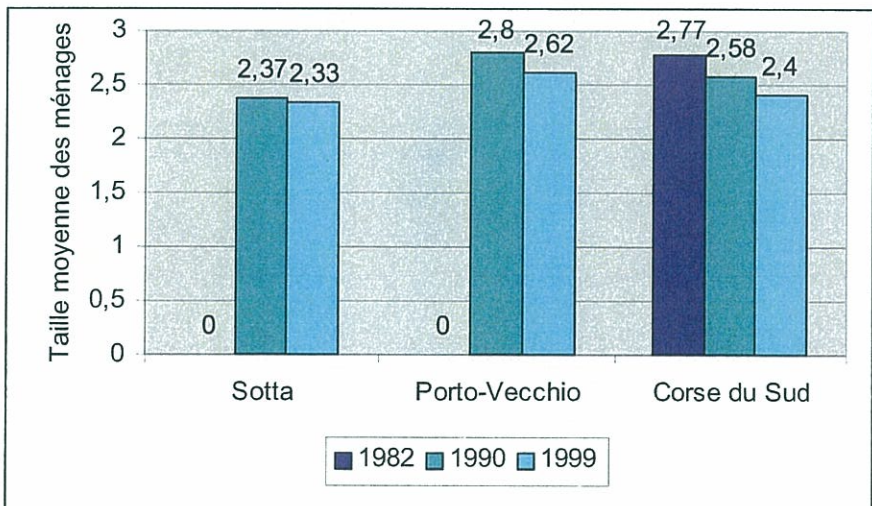
La répartition de la population selon l'âge à Sotta, Porto-Vecchio et en Corse du Sud en 1999



V.3 Une faible diminution de la taille moyenne des ménages

La taille moyenne des ménages à Sotta est en 1999 de 2,33 personnes. Ce chiffre est inférieur à celui du département (2,4 personnes) ou de l'unité urbaine de Porto-Vecchio (2,62 personnes), la population de Sotta étant en moyenne relativement âgée. Toutefois, il a peu varié entre 1990 et 1999, grâce au renouvellement de la population au cours de cette période.

La taille moyenne des ménages à Sotta, dans l'unité urbaine de Porto-Vecchio et en Corse du Sud en 1999



## DIAGNOSTIC

### Quelle population à l'horizon 2020 ?

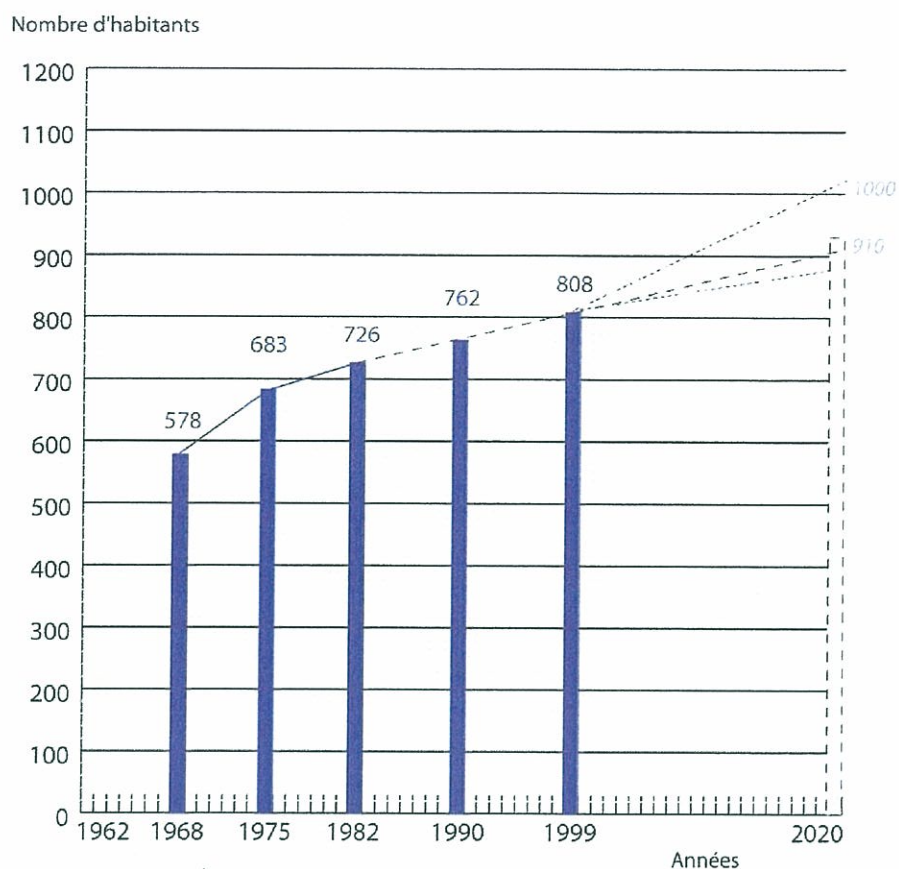
Les dernières données INSEE datent du recensement de 1999. Il est donc difficile d'établir des hypothèses démographiques pour les 15 ans à venir, ne sachant les évolutions des 6 dernières années ; les données du recensement 2006, pas encore disponibles, permettront d'affiner ce diagnostic.

Quoiqu'il en soit, il ne s'agit pas d'établir des prévisions démographiques, mais des hypothèses d'évolution qui sont fonctions du projet communal et permettent d'envisager les besoins futurs.

La poursuite de la tendance observée au cours des années 1990 pourrait laisser envisager une population d'un peu plus de 900 habitants à l'horizon des 15 prochaines années. Toutefois, la saturation progressive de parc de logements au cours des années 1990 en raison des règles édictées le document d'urbanisme alors en vigueur (constructibilité limitée) a probablement freiné le développement démographique au cours de cette période. En outre, on constate depuis une dizaine d'années une forte pression pour la construction au travers des demandes de permis de construire, qui ne peuvent être toutes satisfaites faute de disponibilités.

Dans ce contexte, l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation dans le cadre du PLU rendra possible la satisfaction de ces demandes et pourra se traduire par une augmentation de population plus sensible que dans les années précédentes. C'est une hypothèse démographique haute qui est donc retenue pour l'estimation des besoins : le seuil de 1000 habitants est envisagé à l'horizon 2020, soit une augmentation d'environ 200 habitants en 20 ans.

## Les hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2020



### Un doublement de la population en période estivale<sup>24</sup>

Sotta est une commune à vocation touristique ; l'évaluation des besoins doit donc tenir compte non seulement de la population « permanente » actuelle et future, mais également de la population touristique, nombreuse en période estivale. Ainsi, il est estimé que Sotta accueille l'été environ 1400 personnes au total. Les réseaux d'assainissement, les ressources en eau potable, (etc.) doivent donc être à même de répondre à cette demande.

<sup>24</sup> Voir également le paragraphe *VII.3 Les grandes caractéristiques de l'économie locale*.

## VI. LE PARC IMMOBILIER

### VI.1 Un parc de logements saturé

#### *Une forte diminution du nombre de résidences secondaires*

■ En 1999, le parc de logements se compose au total de 452 logements : ce nombre a diminué depuis 1990 (-14%), alors que la population a augmenté au cours de la même période (+6%).

■ Cette baisse porte sur les résidences secondaires, dont le nombre a presque réduit de moitié (de 193 à 100 résidences secondaires) et sur les logements vacants, déjà peu nombreux en 1990. Les résidences secondaires constituaient en 1990 une très forte proportion du parc immobilier (plus d'1/3) ; elles en représentent encore 22% en 1999.

■ La diminution du nombre de résidences secondaires est partiellement compensée par une augmentation du nombre de résidences principales (+25 logements) : certaines résidences secondaires ont pu devenir des résidences principales à l'occasion d'une vente ou d'une installation définitive à Sotta (lors d'un départ en retraite par exemple). Le parc immobilier accuse néanmoins une perte sèche de 71 logements.

Cette perte se constate à la comparaison des données des recensements de l'INSEE de 1990 et 1999. Rien ne permet d'apporter une explication plausible si ce n'est le fait de recensements portant sur des données ne relevant pas de la même nomenclature.

#### *Un vacance presque nulle*

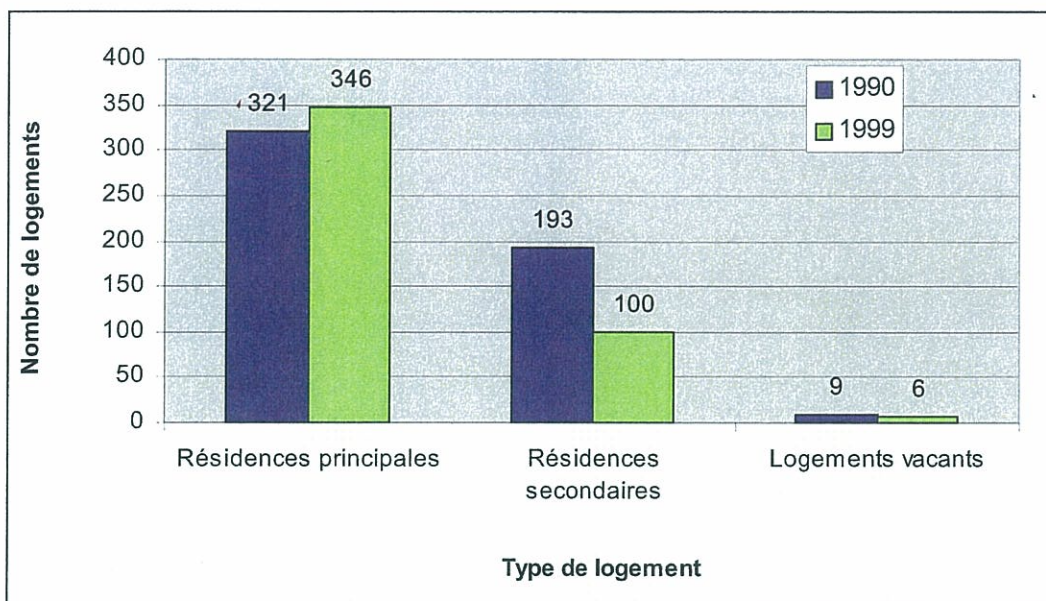
■ Cette évolution du parc immobilier se traduit par une forte tension entre l'offre et la demande. La vacance est réduite à 1,3% ; il n'existe plus de disponibilités pour l'accueil d'une population nouvelle, ce qui peut constituer un frein à la croissance démographique.

■ Au sein de l'unité urbaine de Porto-Vecchio en revanche, le parc immobilier s'est grandement accru entre 1990 et 1999 (+24%). Les résidences secondaires sont très nombreuses et constituent 41% de l'ensemble du parc immobilier. Cette croissance générale s'est accompagnée d'une nette augmentation de la vacance (+71%) qui reste néanmoins modérée (5,6% en 1999).

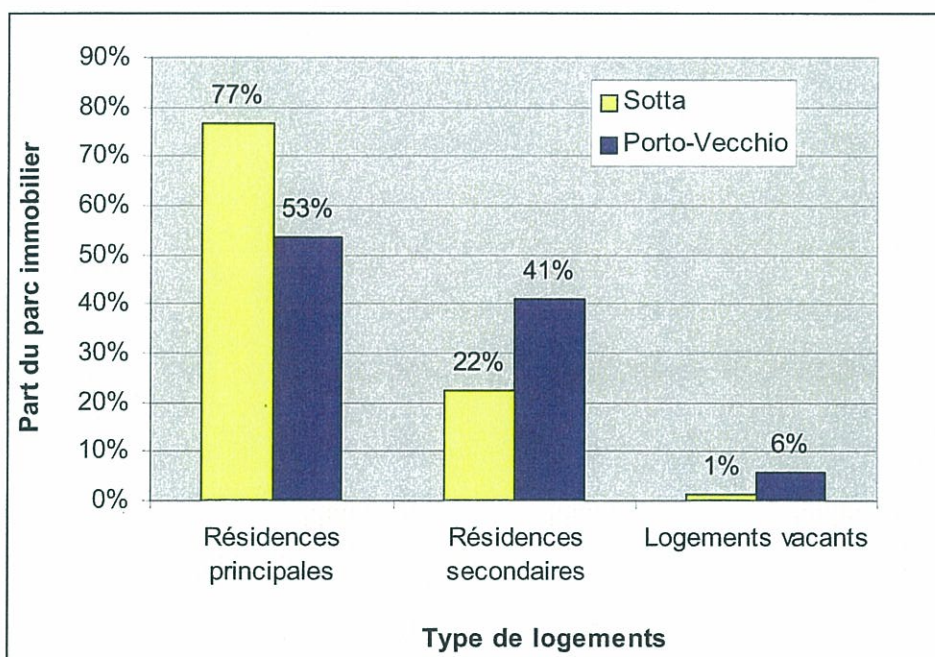
#### *L'évolution du nombre de permis de construire depuis 1999 [*

Depuis l'année 2000 le rythme annuel des permis de construire se situe autour de 21 pour les résidences principales et autour de 4,4 pour les résidences secondaires. A titre d'information, le nombre de logements locatifs dans les permis de construire s'élève à 6 pour la même période de référence, à savoir de 2000 à la fin du mois de juin 2006.

## Evolution du nombre de logements à Sotta entre 1990 et 1999



## Comparaison entre la structure du parc immobilier de Sotta et de l'unité urbaine de Porto-Vecchio en 1999

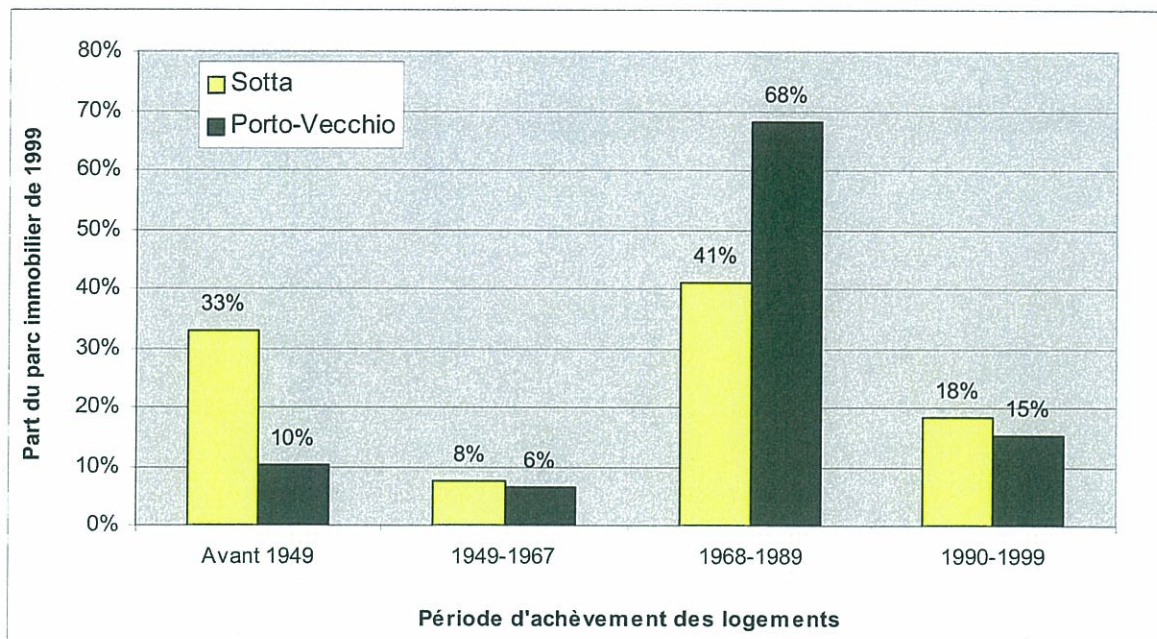


### L'âge du parc immobilier

■ La répartition du parc immobilier de 1999 selon la date d'achèvement des constructions témoigne de l'importance du patrimoine « historique » de Sotta : 1/3 des logements datent d'avant 1949. Le parc immobilier connaît toutefois un renouvellement et un accroissement régulier depuis les années 1970 : 60% du parc immobilier actuel est postérieur à 1967.

■ En comparaison, le parc immobilier de l'unité urbaine de Porto-Vecchio est beaucoup plus récent : il s'est accru très rapidement au cours des années 1970, période d'essor démographique de Porto-Vecchio. Par comparaison, le patrimoine immobilier antérieur aux années 1950 ne représente que peu de logements.

#### L'âge du parc immobilier de Sotta et de l'unité urbaine de Porto-Vecchio<sup>25</sup>



## VI.2 Les caractéristiques des résidences principales

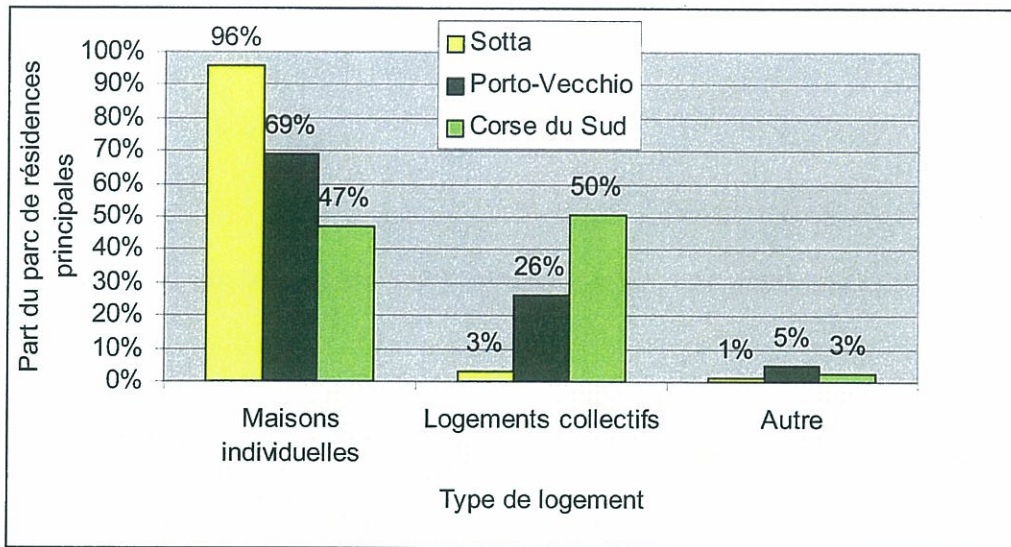
### *Un parc de maisons individuelles*

■ Sotta est une petite commune rurale dont le parc de résidences principales, classiquement, se compose essentiellement de maisons individuelles (à 96% en 1999). Entre 1990 et 1999, la proportion de logements collectifs, déjà très faible, a encore diminué, passant ainsi de 7 à 3%.

■ Une tendance similaire de renforcement de la proportion des logements individuels est observée à l'échelle de l'unité urbaine de Porto-Vecchio et à l'échelle du département. Mais à l'échelle du département, le nombre de logements collectifs est au contraire légèrement supérieur au nombre de logements individuels.

<sup>25</sup> L'interprétation de ce graphique doit tenir compte des différences dans la durée des périodes considérées : une proportion moindre date de la période 1990-1999 car elle ne dure que 10 ans.

Logements individuels et logements collectifs à Sotta, dans l'unité urbaine de Porto-Vecchio et en Corse du Sud en 1999

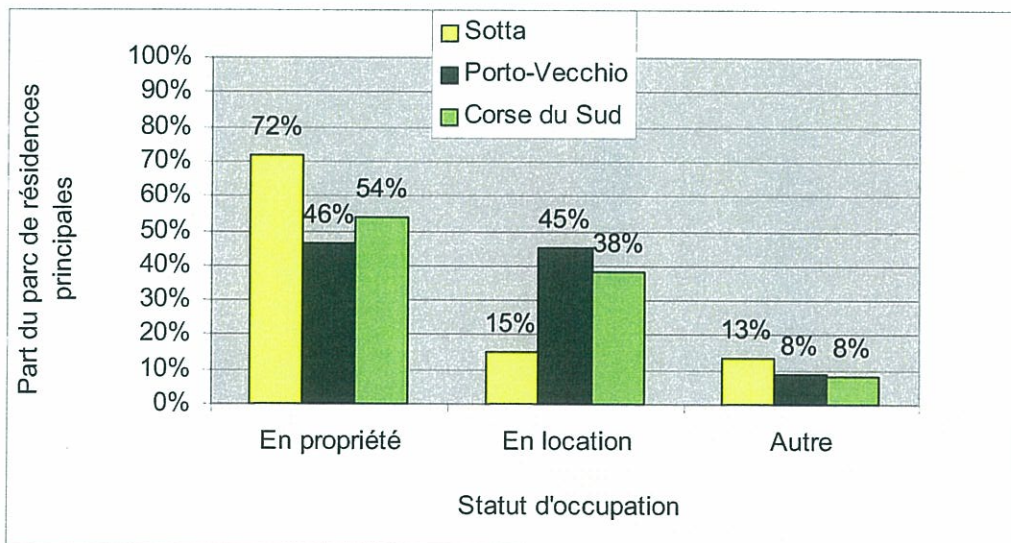


*Une offre locative peu étoffée*

L'offre locative est peu importante à l'échelle de la commune de Sotta : elle correspond à 15% seulement des résidences principales – proportion similaire en 1999 et en 1990. Elle est en moyenne un peu plus étoffée à l'échelle du département (38%, proportion stable au cours des années 1990).

Dans l'unité urbaine de Porto-Vecchio en revanche, la répartition des logements selon le statut d'occupation est équilibrée (aux alentours de 45% dans les deux cas) : la proportion de logements locatifs s'est accrue dans les années 1990, passant de 40 à 45% du parc de résidences principales.

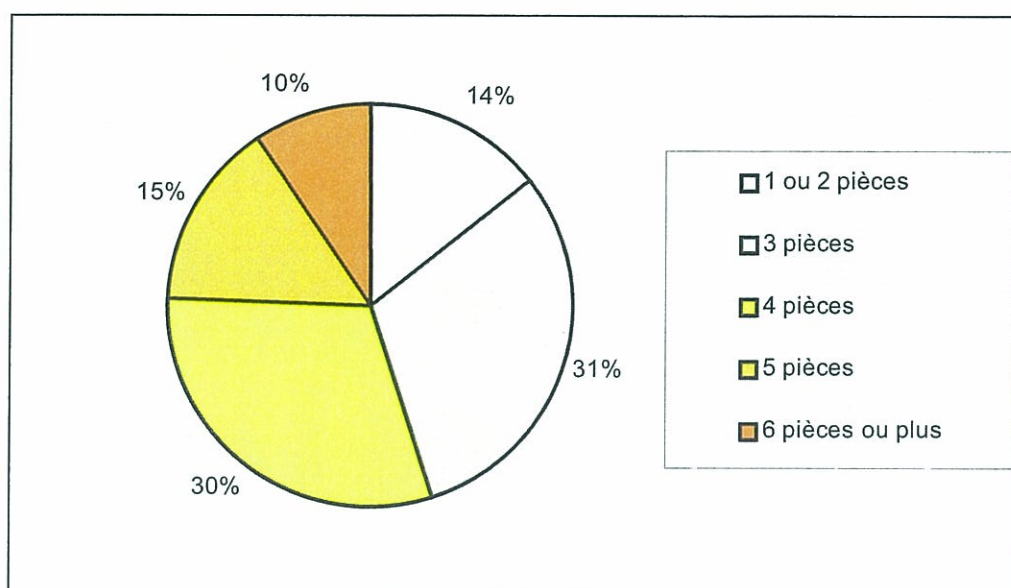
Le statut d'occupation des résidences principales à Sotta, dans l'unité urbaine de Porto-Vecchio et en Corse du Sud en 1999



### *Une majorité de logements de 3 ou 4 pièces*

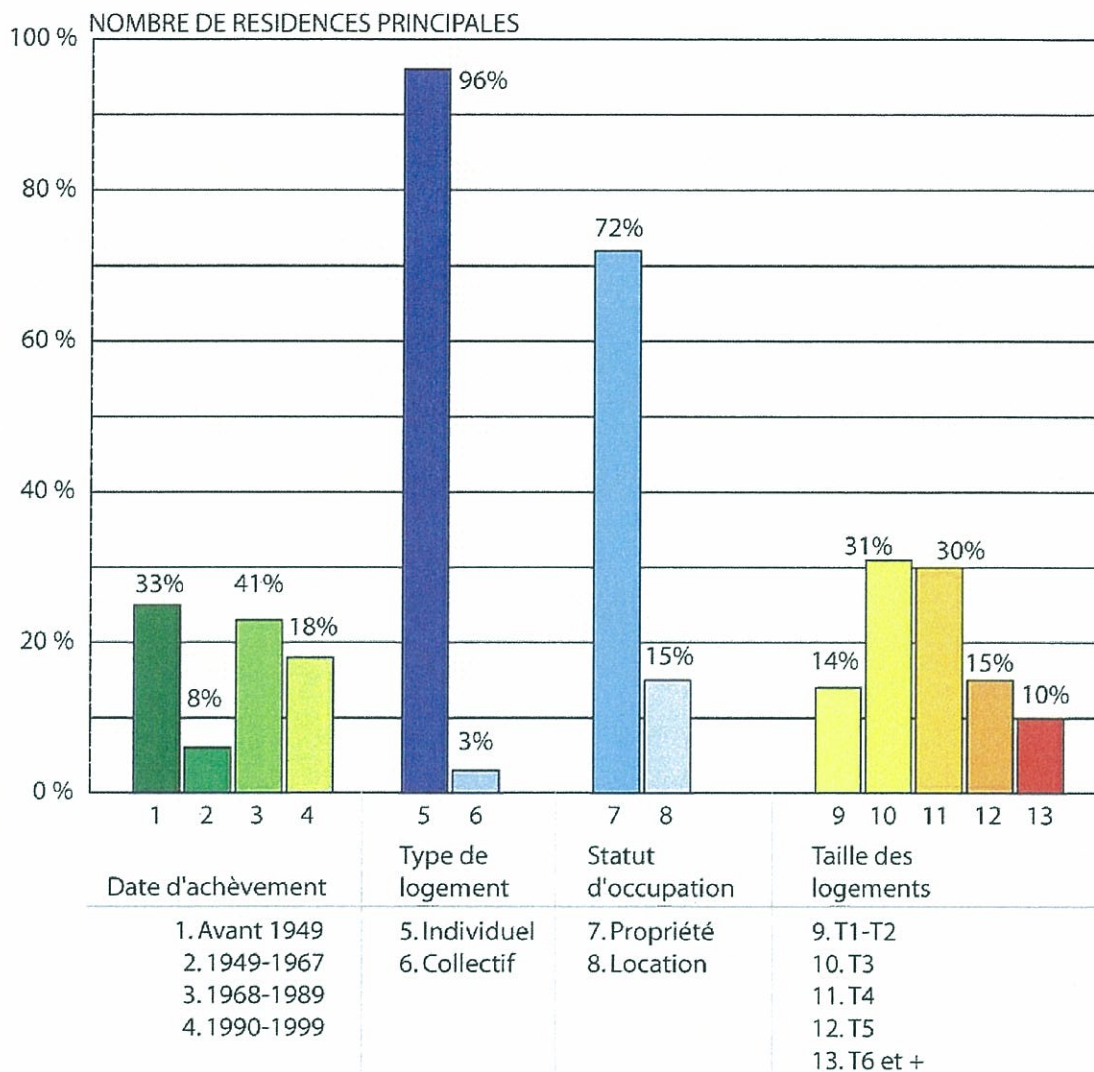
La répartition du parc de résidences principales selon la taille des logements est sensiblement la même quelque soit l'échelle adoptée (commune de Sotta ou département) ou le type d'habitat (rural ou urbain). Les 2/3 des logements sont ainsi pourvus de 3 ou 4 pièces ; ¼ environ sont des grands logements (de 5 pièces ou plus). Les petits logements (1 ou 2 pièces) ne représentent que 15% environ des résidences principales.

### Répartition du parc de résidences principales de Sotta selon le nombre de pièces (1999)



## Les grandes caractéristiques du parc immobilier de Sotta en 1999

COMPOSITION DU PARC (452 logements)	Résidences principales	346	(77%)
	Résidences secondaires	100	(22%)
	Logements vacants	6	(1%)



Les données sont issues du Recensement Général de la Population, INSEE, 1999.

## DIAGNOSTIC

### Un parc de maisons individuelles

Le parc immobilier de Sotta est caractéristique des petites communes rurales. En réponse à une forte demande, il se compose presque exclusivement de logements individuels ; l'offre locative existe mais reste peu développée. Sotta accueille ainsi beaucoup de familles et/ou de personnes souhaitant accéder à la propriété et recherchant un cadre de vie « naturel » de qualité. Toutefois, en raison de la faible diversité du parc immobilier, elle n'est pas toujours à même de répondre à l'ensemble des besoins (primo-accédant, jeunes quittant le foyer familial, etc.).

### Peu de disponibilités en matière de logements

En 1999, le parc immobilier de Sotta est à peu près saturé : la vacance n'est plus que de 1,3% ; la proportion de résidences secondaires reste élevée mais a nettement diminué dans les années 1990. Le manque de disponibilités peut constituer un frein à la croissance démographique de Sotta.

### Quels objectifs en matière de logements et de foncier à l'horizon 2020 ?

Selon le contexte actuel et le projet de développement communal, la population pourrait atteindre environ 1000 habitants à l'horizon 2020. Pour répondre à cet objectif, les besoins en logements peuvent être évalués entre 120 et 150 nouveaux logements entre 1999 et 2020.

Cette estimation tient compte entre autres des paramètres suivants :

- absence des logements vacants, ce qui traduit une forte tension sur le parc immobilier,
- accélération du nombre de demandes de permis de construire dans la dernière période,
- dynamique du bassin de Porto Vecchio
- effet d'entraînement dû à la volonté communale de développer son territoire témoignée dans les orientations générales de son document d'urbanisme.

Compte tenu de l'éclatement du tissu urbain en plus d'une trentaine de hameau de manière rationnelle et fiable les besoins en logements. Trois paramètres doivent être pris en considération dans les choix qui seront effectués :

- indépendamment de sa taille, chaque hameau a ses propres traditions et doit être considéré comme une unité à part entière ; les besoins nouveaux ne sont pas toujours proportionnels à la taille actuelle du hameau ;
- le phénomène de rétention foncière est important dans ces villages au passé agricole et dans un contexte où les conditions de transmission du patrimoine sont rendues difficiles des raisons d'indivision.
- la structure foncière et les conditions d'assainissement autonome poussent à une consommation de l'espace importante que les règles d'urbanisme doivent limiter.
- les difficultés du relief et les contraintes liées aux zones inondables à l'intérieur des zones ouvertes à l'urbanisation limitent très sensiblement les disponibilités foncières.

Compte tenu de ces paramètres le besoin en espaces ouverts à l'urbanisation pour les quinze à vingt années à venir peut être évalués entre 80 et 100 ha.

## VII. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### VII.1 La population active

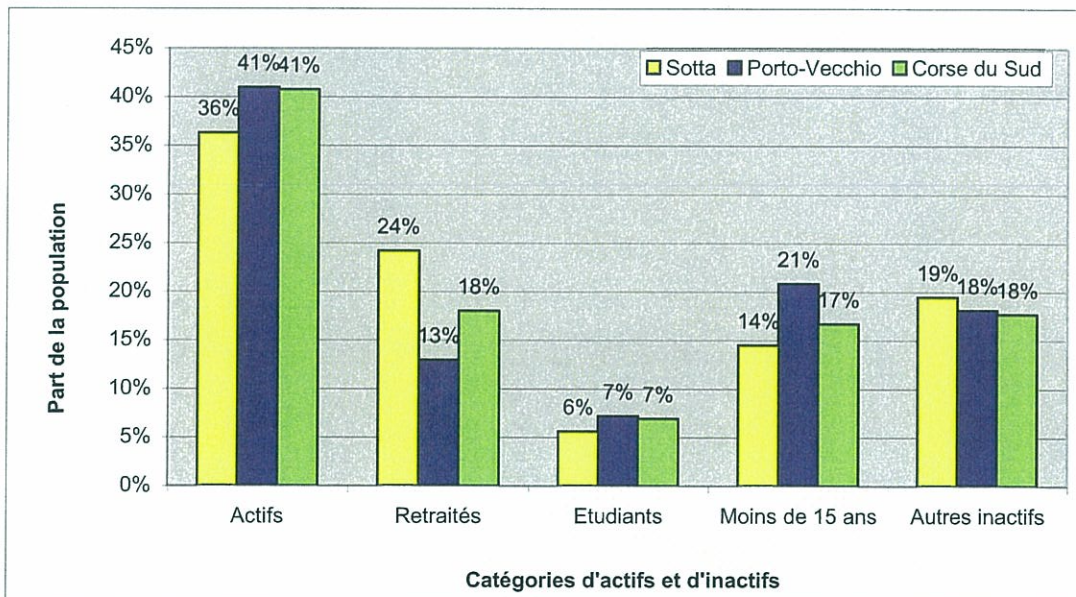
#### *Les impacts des caractéristiques démographiques actuelles*

La population de Sotta, bien qu'elle ait connu un renouvellement entre 1990 et 1999, reste relativement âgée, ce qui se traduit :

- par une part importante de retraités (environ 1/4 de la population) ;
- par une proportion moindre de jeunes de moins de 15 ans, d'étudiants et d'actifs.

En outre, on constate un vieillissement progressif de la population active entre 1990 et 1999 : la part des actifs de 40-59 ans augmente aux dépens de celle des 20-39 ans, passant de 39 à 45% des actifs. Cette tendance correspond à une évolution structurelle de la population (le vieillissement de la population) et s'observe également à l'échelle de l'unité urbaine de Porto-Vecchio ou du département.

La répartition de la population selon le type d'activités à Sotta, dans l'unité urbaine de Porto-Vecchio et en Corse du Sud en 1999



### La répartition de la population active selon l'âge à Sotta en 1990 et 1999

Classe d'âge	Part de la population active	
	1990	1999
Moins de 20 ans	1%	1%
20 à 39 ans	56%	52%
40 à 59 ans	39%	45%
60 ans et plus	5%	2%

#### *Un taux de chômage inférieur à la moyenne départementale*

En 1999, Sotta compte 293 actifs, dont 252 ayant un emploi.

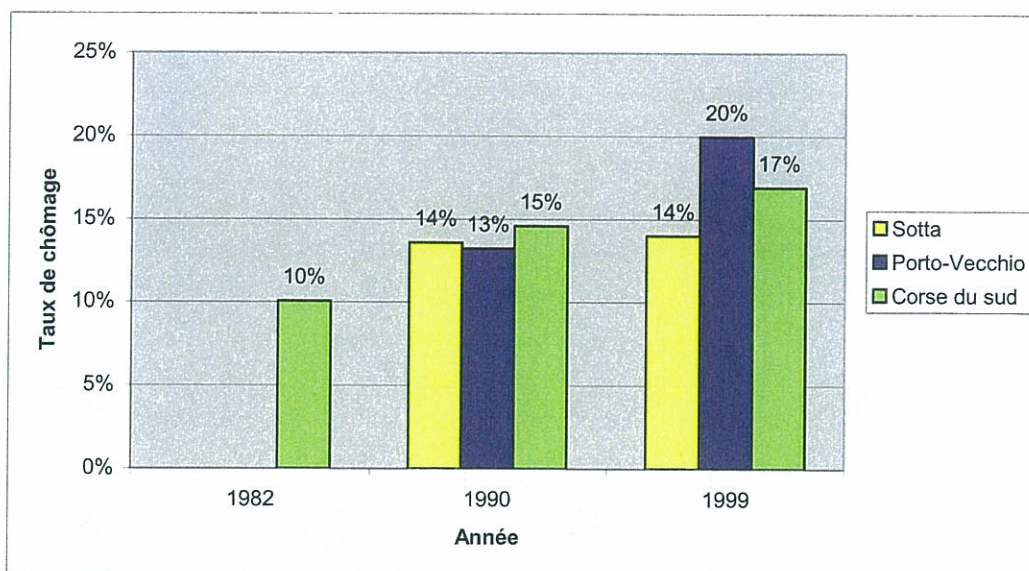
A l'instar de la population de l'unité urbaine de Porto-Vecchio, la population active de Sotta ayant un emploi travaille pour les 3/4 d'entre elle dans le secteur tertiaire, dans les domaines du commerce (29% des actifs occupant un emploi tertiaire), des services aux entreprises ou aux particuliers (24%) de l'éducation et la santé (19%), de l'administration (14%) et des transports (13%).

#### La répartition de la population active selon les grands secteurs d'activité

Secteur d'activités	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire
Sotta	8 %	10 %	8 %	74 %
Porto-Vecchio	4 %	5 %	15 %	76 %
Corse du Sud	4 %	7 %	8 %	80 %

Le taux de chômage – environ 14% – est resté à peu près stable entre 1990 et 1999. Relativement élevé, il reste néanmoins nettement inférieur aux taux de chômage de Corse du Sud (17%) et de l'unité urbaine de Porto-Vecchio (20%), qui ont connu une forte augmentation entre 1990 et 1999.

## Les taux de chômage de Sotta, de l'unité urbaine de Porto-Vecchio et de Corse du Sud en 1990 et 1999



## VII.2 Une fonction principalement résidentielle

### *Un déficit en matière d'emplois*

En 1999, la commune de Sotta ne compte que 114 emplois pour 293 actifs – mais le taux de chômage est inférieur à la moyenne départementale : la commune occupe principalement une fonction résidentielle, liée à la proximité de l'agglomération de Porto-Vecchio.

En 1999, l'unité urbaine de Porto-Vecchio et le département sont également déficitaires en terme d'emplois, ce qui explique les taux de chômage élevés.

### Le déficit en matière d'emploi en 1999

Territoire	Sotta	Porto-Vecchio	Corse du Sud
Nombre d'emplois / actif	0,39	0,94	0,84

### *Un secteur tertiaire peu affirmé*

Sotta compte des emplois dans les quatre grands secteurs d'activité. Le nombre d'emplois tertiaires est peu important, alors qu'il correspond au secteur d'activité principal de la population : les actifs de Sotta travaillant dans ce secteur sont donc majoritairement employés en dehors du territoire communal, ce qui se traduit par des navettes domicile-travail importantes.

## Les secteurs d'emploi à Sotta en 1999

Secteur	Nombre d'emplois
Agriculture	36
Industrie	29
Construction	12
Commerce	4
Transports	12
Services	12
Éducation, santé	7
Administration	12

### *Les navettes domicile-travail*

■ Les navettes domicile-travail sont nombreuses en raison de l'écart entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois de Sotta. Ainsi :

- près des  $\frac{3}{4}$  de la population active de Sotta ayant un emploi travaillent en dehors de la commune

- 27% des actifs ayant un emploi résident et travaillent à Sotta ; ils occupent environ 60% des emplois locaux

- 47 personnes viennent travailler à Sotta quand 185 personnes partent travailler hors du territoire communal.

■ Sotta étant une commune rurale, la plupart des actifs de Sotta utilisent leur voiture dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail : c'est le cas de 85% d'entre eux. Seuls 9% utilisent un mode de déplacement alternatif (à pied, en deux-roues ou en transport en commun).

### **VII.3 Les grandes caractéristiques de l'économie locale**

Dans ce domaine comme dans les chapitres précédents, il est difficile d'établir un portrait précis de la commune en 2006, dans la mesure où les dernières données statistiques datent de 1998 (l'inventaire communal INSEE) et qu'il existe peu d'informations permettant de les compléter ou de les mettre à jour.

## *L'artisanat, le commerce et les services*<sup>26</sup>

■ Sotta accueille plusieurs artisans. Le secteur du bâtiment prédomine, avec plusieurs entreprises de maçonnerie et une entreprise d'électricité générale. Il existe également une carrière et une entreprise d'enrobé routier à chaud au lieu-dit Canavaggia.

Une petite zone d'activités de 4 ha s'était implantée à Salvadilevo pour répondre à une demande exprimée il y a quelques années, liée au « désengorgement » de Porto-Vecchio. Toutefois cette demande ne s'est pas concrétisée car des disponibilités foncières plus attractives se sont finalement ouvertes à Porto-Vecchio même. Aussi la zone de Salvadilevo n'accueille-t-elle finalement qu'un forgeron et un emplacement réservé pour un service de sécurité civile.

■ L'armature de commerces et de services de la commune n'est en revanche pas très développée, comme en témoigne le faible nombre d'emplois dans ce secteur. Ces activités pâtissent :

- d'un niveau de population trop faible pour constituer une clientèle suffisante d'une part,

- de la proximité de Porto-Vecchio qui accueille une forte concentration d'hyper et supermarchés d'autre part.

Elle se compose donc de quelques commerces ou services quotidiens : une boulangerie, une alimentation générale-épicerie, une infirmière, un bureau de poste, etc<sup>27</sup>. L'accueil d'une population touristique relativement importante en période estivale (au regard de la population permanente) permet de conforter les commerces et services locaux.

## *Le tourisme*

■ Sotta dispose de nombreux atouts et d'un positionnement qui peuvent être valorisés touristiquement : un patrimoine naturel et culturel riche ; des paysages pittoresques, parsemés de vieux hameaux ; une localisation entre deux espaces attractifs : la côte et le Parc Naturel Régional de Corse.

■ En 1999, les capacités d'accueil de la commune lui permettent de recevoir une population touristique qui s'élève à près de 550 personnes, pour une population permanente de 807 habitants. Elle compte en effet :

- une centaine de résidences secondaires

- un camping 3 étoiles, le *Galina Varja* d'une capacité de 80 personnes environ ;

- un hôtel-restaurant 2 étoiles de 42 chambres, le *Mondoloni*,

- quelques gîtes, meublés, chambres d'hôtes, ... soit environ 50 lits.

## *Une agriculture tournée vers l'élevage*

■ L'agriculture de Sotta est centrée sur l'élevage extensif. En 2000, le cheptel se compose de bovins (environ 735), d'ovins (environ 435), de porcs (environ 115) et de chevaux (environ 35).

---

<sup>26</sup> Source : d'après *L'inventaire communal* (INSEE, 1998), partiellement mis à jour d'après l'annuaire des pages jaunes.

<sup>27</sup> Voir également le chapitre IV. *Les services, les animations et les équipements*

■ Lors du dernier recensement agricole (de 2000), la commune accueille 29 exploitations dont 8 exploitations professionnelles<sup>28</sup>. Le nombre total d'exploitations a diminué de moitié depuis 1979 ; en revanche le nombre d'exploitations professionnelles est resté à peu près stable. De manière générale, l'activité s'est concentrée au cours des années 1980 et 1990 : la taille moyenne des exploitations s'est globalement accrue de 90% et de 116% pour les exploitations professionnelles (passant ainsi de 45 à 97 ha). Cette évolution s'est accompagnée d'une diminution du nombre d'emplois : les effectifs sont passés de 72 UTA<sup>29</sup> en 1979, à 44 UTA en 1988 et 22 UTA en 2000.

La superficie agricole utilisée (ou « SAU ») communale est de 994 ha, soit environ 15% de l'ensemble du territoire. La « SAU » utilisée par les exploitations de Sotta est un peu supérieure (1040 ha), certaines parcelles exploitées étant situées en dehors du territoire communal ; elle est exploitée presque intégralement en « superficies fourragères ». Depuis 1979, la SAU des exploitations a peu diminué (-8,5%).

■ A terme, le problème de la pérennité des exploitations existantes peut donc se poser au regard de plusieurs facteurs :

- une concurrence spatiale qui s'accroît avec le développement démographique et urbain de la commune dans le sillage de Porto-Vecchio ; cette concurrence est néanmoins à relativiser au regard de l'importance des disponibilités spatiales.

- l'âge des chefs d'exploitation et des coexploitants, dans la mesure où 5 d'entre eux seulement (sur 29) sont âgés de moins de 40 ans en 2000 ;

- les difficultés économiques rencontrées de manière générale par ce secteur d'activité.

Les difficultés de l'agriculture à Sotta sont plus d'ordre démographique et économique que foncières.

## DIAGNOSTIC

■ Sotta occupe une fonction principalement résidentielle, qui transparaît dans :

- une proportion relativement faible d'actifs (36%) et relativement élevée de retraités (environ 24%) au sein de la population ;

- un nombre d'emplois peu important au regard du nombre d'actifs mais un taux de chômage nettement inférieur à la moyenne

---

<sup>28</sup> Exploitation professionnelle : exploitation dont le nombre d'UTA est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 ha équivalent blé.

<sup>29</sup> UTA : une Unité de Travail Annuel est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

départementale : la plupart des actifs travaillent en dehors de la commune.

■ En revanche, l'économie locale est diversifiée : elle s'appuie à son échelle sur tous les grands secteurs d'activité.

- L'agriculture repose sur l'élevage extensif. Elle constitue l'un des principaux pôles d'emplois de la commune et contribue à en forger une image positive, valorisable touristiquement (paysages, produits du terroir, etc.).

- L'industrie et la construction sont portées par deux grandes entreprises (la carrière et la centrale d'enrobage) et plusieurs artisans (maçons, électricien, etc.). Une petite zone d'activités de 4ha existe à Salvadilevo et suffit à répondre à la demande : dans le contexte actuel, il n'y a pas de besoins patents nécessitant une extension de cette zone ou l'ouverture d'une nouvelle zone spécifique.

- Le secteur tertiaire, formé de l'armature de services et de commerces de proximité, repose principalement sur la réponse aux besoins quotidiens des habitants. Il reste peu étoffé en raison de la forte concurrence du pôle Porto-Vecchiais. Néanmoins des besoins fonciers se font sentir depuis quelques années pour l'implantation d'activités tertiaires / de services : pour des locaux administratifs, une maison de retraite, etc.

L'accroissement de population en période estivale nourrit l'économie locale, mais nécessite également pour la collectivité d'assurer un niveau d'équipements et de ressources correspondant ponctuellement à une population d'environ 1400 habitants.

■ Sotta est en interaction avec l'agglomération de Porto-Vecchio et l'ensemble du bassin local d'emplois, dont elle dépend fortement ; cette situation se traduit par des navettes domicile-travail nombreuses.

- La commune bénéficie ainsi de la proximité de Porto-Vecchio : elle s'est développée démographiquement dans le sillage de l'agglomération et doit pouvoir à terme profiter de son « désengorgement » grâce à ses disponibilités lui permettant d'accueillir de nouvelles entreprises.

- Toutefois, ce pôle génère également une concurrence forte, qui se ressent dans le moindre développement du secteur tertiaire sur la commune : les commerces et services de proximité restent relativement peu nombreux. Le développement démographique et touristique de la commune peut contribuer à renforcer ce secteur grâce à une clientèle accrue.

## VIII. LES SERVICES, LES ANIMATIONS ET LES ÉQUIPEMENTS

### VIII.1 Les équipements et services

#### *Les équipements scolaires*

La commune est dotée d'une école maternelle et d'une école primaire.

#### *Les services médicaux ou para-médicaux*

La commune est dépourvue de tous services en matière de santé à l'exception d'une infirmière.

#### *Les équipements*

Par ailleurs, le cimetière actuel arrive en limite de capacités : il sera nécessaire de prévoir son extension ou la création d'un nouveau cimetière.

### VIII.2 La vie associative

Près d'une vingtaine d'associations sont inscrites dans la commune de Sotta et animent la vie locale.

#### *Les associations à caractère sportif*

L'association – club des supporters de Porto-Vecchio

L'association des cavaliers propriétaires de Cardetto (centre équestre)

L'association *man'e mani Sotta* d'animation et de promotion sportive

Le dojo Porto-Vecchiaïais de judo

Le kick-boxing club Porto-Vecchiaïais

#### *Les associations à caractère culturel ou artistique*

L'association *pa a racotta e a puduzzioni artistica* (production, promotion d'arts et d'artistes, spectacles vivants ou de rue, ...)

Groove music

*U libru apartu* (livres, bibliothèques)

#### *Les associations pour la protection et la valorisation de l'environnement et du patrimoine*

*A funtana* (préservation du patrimoine)

L'association pour la préservation et l'avenir du plateau de Bitalza (tourisme, patrimoine, environnement)

L'association pour la restauration de l'église San Martinu de Sotta

*Les autres associations*

*A bocca di a voce* (défense des citoyens)

*A suttinca* (protection de l'environnement, causes, évènements)

L'association des pensionnés de retraite militaire et de leurs veuves ou veufs de la région corse

L'association dite « comité de sauvegarde des intérêts du contribuable et de l'utilisateur : Sotta vivu »

Le collectif du 24 juillet (informations et services, environnement, défense des citoyens, association de propriétaires, etc.)

Le comité des fêtes

Le groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification des transports de voyageurs de la région corse.

## IX. LES RÉSEAUX DE VIABILITÉ

### IX.1 L'alimentation en eau potable

La commune s'alimente à partir des deux sources de Cagna et d'une prise en rivière. En période de forte fréquentation estivale un apport complémentaire d'eau brute se fait par le barrage de l'Ospédale, par achat à l'OEHC.

Ces captages ne sont pas très exposés : ils se situent au Nord-Ouest du territoire communal, éloignés et en amont de toute zone urbanisée.

Le SIVOM<sup>30</sup> des Plaines du Sud assure la distribution de l'eau potable. Tous les hameaux sont desservis par le réseau public.

### IX.2 Le système d'assainissement<sup>31</sup>

*Le réseau d'assainissement collectif*

La commune est pourvue d'un système d'épuration, qui dessert le village de Sotta. Ce système est régi par la commune. Le réseau est de type séparatif. Gravitaire, il compte un linéaire de 3,57 km.

*La station d'épuration Sotta Village*

Le nombre d'habitations raccordées au réseau du village de Sotta est de 157. La longueur du réseau est d'environ 2421 m.

---

<sup>30</sup> Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple.

<sup>31</sup> Source : SIEE, *Zonage de l'assainissement, Rapport final 1*, mai 2006.

La station d'épuration, de type « décantation primaire – lit bactérien faible charge », date de 1970. Son milieu récepteur est le ruisseau de Caniggione.

La station est dotée d'une capacité de 500 EH<sup>32</sup>. Selon les estimations de population de la mairie, la station d'épuration fonctionne à 48% de sa capacité nominale hors saison et à 90% en période estivale.

D'après une visite réalisée le 06 novembre en 2003 par les services de la SATESE, il apparaît que le fonctionnement de la station est moyen, avec un rejet d'effluents partiellement épurés et ne satisfaisant pas le niveau de rejet imposé.

De manière générale, l'ouvrage est vieillissant et arrive en fin de vie : son remplacement est envisagé. La commune recherche un terrain pour positionner le nouvel ouvrage de manière à pouvoir, à terme, récupérer de manière gravitaire le plus de branchements possibles.

#### *L'assainissement autonome*

■ Il concerne une grande partie des secteurs urbanisés de la commune : après recensement et visite sur site dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement, il apparaît en effet que 321 « habitats »<sup>33</sup> ne sont pas raccordés aux réseaux existants. Ils se répartissent en 4 secteurs et 20 hameaux différents.

Dans la majorité des cas, le prétraitement des eaux est assuré par fosses septiques (filière eaux vannes) et par bacs à graisse (circuit des eaux ménagères). Le traitement des eaux se fait par épandage souterrain pour environ  $\frac{1}{3}$  des habitations ; environ  $\frac{2}{3}$  des habitations sont en revanche équipées de puits perdus, ce qui est insuffisant.

L'entretien des dispositifs de traitement est très irrégulier et les vidanges des fosses ne sont généralement réalisées que lorsque des problèmes importants surviennent.

■ Ainsi, en conclusion, 11% des dispositifs sont strictement conformes, 22% sont pourvus de filières adaptées à la réglementation mais sous dimensionnées et les  $\frac{2}{3}$  restants ne sont pas dotés de systèmes conformes à la réglementation.

Le service public d'assainissement non collectif, mis en place au niveau intercommunal, aura pour tâche d'identifier la nature des dysfonctionnements, d prescrire les travaux à faire pour mettre en état les systèmes défaillants.

### **IX.3 La gestion des ordures ménagères**

La commune organise le ramassage des ordures ménagères, qui se fait deux fois par semaine en hiver, trois fois l'été. Elles sont ensuite traitées par la décharge publique de Porto-Vecchio moyennant une cotisation annuelle.

---

<sup>32</sup> EH : Equivalent-Habitant.

<sup>33</sup> Est considéré comme un « habitat » une entité de logements, ainsi un centre de vacances regroupant plusieurs résidences est enregistré comme 1 habitat.

## X. LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune est grevée de plusieurs servitudes d'utilité publique dont notamment :

- les servitudes aéronautiques
- le PPRI de Stabacciu, approuvé le 26 juillet 2006
- une servitude de télécommunications.

Elles sont mentionnées exhaustivement et détaillées dans les annexes du dossier.

## PARTIE II

---

### LE PARTI D'aménagement DE LA COMMUNE ET LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

# I- LES CHOIX D'AMENAGEMENT

Par définition ils ne sont pas neutres. Ils traduisent une volonté, une vision du futur. Ils induisent un cadre de vie pour les générations à venir. Ils orientent les actes et les décisions.

En matière d'aménagement, les choix sous-tendent le projet communal. Celui-ci ne peut être conçu sans référence au réel, à la situation de départ. Le diagnostic, établi dans la partie précédente, fonde les choix à l'intérieur d'un champ du possible. S'ils ont pour objectif de conduire vers le futur, vers une situation imaginée, ils partent d'une réalité qui les explique.

Aussi, dans un premier temps, seront rappelés les grandes caractéristiques du territoire communal, et dans un second temps, les objectifs poursuivis par la commune.

## 1.1- LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

### *1.11- La commune de Sotta est vaste.*

Elle couvre 6 650 hectares pour une population voisine de 8 100 habitants. C'est une commune essentiellement rurale avec une faible densité au kilomètre carré.

C'est une commune qui se singularise par une très grande diversité de paysages : montagne dans sa partie Nord, plaine au centre, collines relativement élevées au sud. Paysage de forêts, de maquis et de prés. Relief varié : 1292 mètres d'altitude dans la montagne de Cagna et 36 mètres seulement, au centre du territoire, dans son point le plus bas.

Ces données montrent à quel point le contexte naturel de la commune est complexe, sans pour autant être très original pour la Corse. Cette complexité confère au territoire une valeur ajoutée indéniable et un fort pouvoir d'attraction. Elle explique également, pour partie l'histoire de la commune, les formes particulières de l'implantation humaine sur le territoire, sa richesse et les modes de vie de ses habitants.

### *1.12- La structure urbaine de la commune est particulière :*

Un centre bourg avec l'ensemble des services de la commune, et une multitude de hameaux, de tailles différentes, répartis sur tout le territoire –excepté la montagne de

Cagna. Certains hameaux sont de véritables villages (Chera ou Borivoli par exemple), d'autres se limitent à quelques constructions autour de bergeries comme Vacca, pour ne

citer que ce cas. On en compte plus de trente. Vouloir les citer tous est prendre le risque d'en oublier un et de créer un mécontentement chez ceux qui y habitent. Il faut savoir en effet que ces hameaux sont nés en général autour de bergeries habitées par une famille qui lui a souvent donné son nom (Pietra Longa Salvini ou Piétra Longa Filippi par exemple). Certains hameaux ou villages sont encore le berceau d'une famille depuis plusieurs générations. Ce phénomène permet de comprendre le sentiment d'identité que chacun attache à son village d'origine et la volonté de vouloir que son hameau ou village puisse se développer avec autant d'aisance que n'importe quel village de la Corse, comme si chaque hameau, appelé souvent "village" était une entité propre à considérer comme telle.

### ***1.13- La position géographique de Sotta dans le Grand Sud est stratégique***

La commune est limitrophe de Porto Vecchio : le pôle urbain sans doute le plus dynamique de la Corse. Si la commune de Porto Vecchio est très vaste, celle de Sotta est plus propice à accueillir une nouvelle population.

Elle est mieux desservie que beaucoup de quartiers de Porto Vecchio. On voit déjà des habitants de Porto Vecchio venir à Sotta pour certains services qui existent pourtant sur place, car leur accès est plus facile, c'est le cas par exemple de la poste.

D'autre part, l'espace disponible à Sotta est plus généreux et moins onéreux. Les différents villages et hameaux offrent un cadre et un mode de vie plus attirants qu'en ville. Ce phénomène se repère déjà dans l'évolution du prix du foncier.

Sotta est à côté de l'aéroport du Sud de la Corse qui joue un rôle essentiel dans le développement des activités de la région.

Entre le port de commerce et de plaisance d'un côté et l'aéroport de l'autre, la commune, avec ses disponibilités foncières importantes pour accueillir des activités et des logements nouveaux, se trouve au cœur d'un contexte qui peut être prometteur si elle sait se donner les moyens de saisir les opportunités et les conditions pour les exploiter.

### ***1.14- L'évolution de la population n'a cessé d'être positive depuis plus d'un demi siècle.***

Tous les villages corse ne peuvent en dire autant. Qui plus est : cette population rajeunit. C'est dire que "naturellement" Sotta est une commune qui a une dynamique propre. Les éléments mentionnés plus haut ne sont pas étrangers à ce phénomène.

***Une action volontaire sur les facteurs de croissance que connaît la commune, à travers le Plan Local d'Urbanisme, ses choix, son cadre réglementaire et son rôle informatif, ne peut être que dynamisant pour le futur.***

## 1.2- LES OBJECTIFS POUR LE FUTUR

D'une manière générale, l'objectif pilote qui va orienter tous les autres comme autant de champs d'actions, peut se formuler ainsi : fonder le développement de la commune sur les atouts qu'elle possède.

En laissant faire, sans prendre de dispositions particulières, la croissance démographique peut se poursuivre à un rythme régulier et fort pour donner à Sotta une population de l'ordre de 950 habitants permanents environ dans quinze ans. En période estivale, avec le retour saisonnier de la diaspora et les touristes, on peut estimer la population de la commune à 1 600 à 1 800 habitants dans les quinze prochaines années.

C'est dire qu'en menant une action volontaire et coordonnée sur l'ensemble de son territoire, en matière d'urbanisme et de développement économique, la commune a devant elle une marge d'action intéressante. D'où la nécessité de la cohérence dans les choix pour contrôler quantitativement et qualitativement la croissance.

### *1.21- Le premier objectif est de renforcer la structure urbaine de la commune.*

C'est une question à la fois d'équilibre urbanistique et sociologique. La commune se présente comme une véritable mini région avec sa ville centre, (le village de Sotta), son village limitrophe sur lequel se joue une partie de son avenir en raison de sa facilité d'accès, de la disponibilité de ses terrains, (Sava di Levo), et ses villes et villages reliés entre eux par un réseau viaire dense. Le tout en concurrence ou en synergie avec la région voisine, plus forte sur le plan économique et démographique. Dans cette mini région, chaque ville et chaque village a son histoire et son attachement à son clocher, sa volonté d'autonomie, son désir d'identité.

Pour que l'ensemble se développe de manière harmonieuse, chaque partie doit trouver sa place, son intérêt, son rôle.

Le renforcement de la structure urbaine de la commune passe par le fait de donner à chaque village ou hameau la possibilité de se développer sur son propre territoire pour donner à sa propre population la chance, si elle le veut, de vivre et de croître sur place.

Evidemment, cela peut se traduire dans les faits par des ouvertures qui peuvent apparaître démesurées au regard de la population concernée. Mais chaque village ou hameau a ses désirs, ses besoins, ses contraintes foncières et naturelles ou physiques, l'histoire de ses familles, sa nécessité de choix pour implanter sa maison sur les terres de sa famille. Il faut pouvoir satisfaire ces motivations sans créer de conflits ou de gaspillage. D'où la nécessité du renforcement "équilibré" de la structure urbaine sur le plan géographique et sociologique.

Dans cette "mini région" que forme la commune, il y a un centre avec son satellite immédiat. Le village de Sotta accueille déjà tous les services de la commune. C'est le centre bourg vers où convergent tous les déplacements liés aux besoins quotidiens (services publics, services privés, commerces, artisans...) Cette mini région n'est pas assez riche et peuplée pour se permettre d'avoir plusieurs centres. Déjà la présence de Porto Vecchio, à quelques kilomètres, est un facteur de déstabilisation de l'appareil

commercial et de services de la commune. D'où l'objectif de renforcer le rôle de centre bourg du village de Sotta.

La configuration des lieux (topographie, orientation des espaces disponibles..) et de la structure urbaine de la commune, fait de Sava di Levo, le hameau limitrophe du village de Sotta, l'espace de "convivence" pour la création d'un pôle de développement pour l'ensemble de la commune.

Entre le hameau de Salva di Levo et le village de Sotta, se déploie une plaine, disponible car non encore bâtie, dont une grande partie est la propriété de la commune, facilement accessible et aménageable, sur l'axe aéroport- port de commerce, à mi chemin de la mer d'un côté et de la montagne de l'autre, deux pôles d'attraction touristique d'égale force. Sur ces espaces peuvent se réaliser des structures d'accueil pour des activités tertiaires générées par la dynamique de Porto Vecchio et les infrastructures d'échange (réseau routier, aéroport, port de commerce et de plaisance) et pour des logements afin de satisfaire une population diverse dans sa composition et ses besoins (jeunes ménages, personnes âgées, population travaillant sur Porto Vecchio, population touristique...)

***Doit se développer une synergie forte, et bénéfique pour l'ensemble de la commune, entre le centre bourg et ses services (actuels et futurs), le hameau de Sava di Levo en tant qu'implantation humaine déjà existante et partant porteur de la "greffe" et la plaine, espace d'implantation des nouvelles réalisations motrices de la dynamique recherchée.***

Les prévisions démographiques font état d'une population qui pourrait se situer autour de 950 habitants en 2020. L'accueil de cette nouvelle population nécessiterait la création de quelques 120 à 150 logements.

Compte tenu des objectifs de la commune et de la manière dont elle conçoit son avenir, il convient de prévoir une répartition de la population et donc des logements entre les différents villages et hameaux de la commune. La clé de répartition renvoie au projet : par sa localisation et les disponibilités foncières qu'il offre, le secteur de Sava di Levo doit devenir le pôle moteur du développement de la commune en accompagnement de la croissance du village de SOTTA, là où se concentre les services publics et privés offerts à la population. Sava di Levo devrait pouvoir accueillir 40% de la croissance démographique, le village de Sotta 30% environ et l'ensemble des hameaux les 30% restant. Entrer plus dans le détail serait difficilement motivable.

Devant ces estimations, se pose la question des conditions de desserte d'une population concentrée pour près de 70% dans le village de Sotta et le secteur de Sava di Levo.

Les besoins en eau potable seront couverts par le Syndicat qui assure la desserte de la commune par ses ressources propres et par un complément fourni par l'OHEC quand le besoin se fait sentir.

Pour régler les problèmes d'assainissement, la commune a prévu dans son schéma, la création d'une nouvelle station d'épuration, non loin de la station actuelle. Les études sont en cours. Le réseau sera repris dans sa partie centrale en même temps que les travaux de sécurisation prévus sur la route départementale traversant le village et pris en charge par le Département. Dans le même souci d'amélioration des équipements urbains, la commune crée, en ce moment, un lotissement communal de 25 lots tous desservis par un réseau d'assainissement collectif. A terme il est prévu la création d'un

réseau d'assainissement collectif dans le secteur de Salva di Lévo. Il sera mis en place quand les zones AUI seront ouvertes à l'urbanisation, ce qui permettra une économie d'échelle pour amortir les coûts d'investissement dus aux branchements des constructions existantes à l'heure actuelle.

La position géographique de Sotta, la vie économique de l'aire d'influence de Porto Vecchio et les modes de vie modernes génèrent de plus en plus de déplacements. Aux déplacements domicile-travail s'ajoutent ceux liés aux courses (commerce, services..), aux visites et aux loisirs. Les déplacements sont à l'origine de nombreux accidents. Pour les limiter, il convient d'améliorer et de sécuriser les infrastructures, d'en créer d'autres si nécessaire. Le PLU a prévu dans ce domaine de mettre en place les conditions d'amélioration de la traversée du village, actuellement très dangereuse, de créer des emplacements réservés pour élargir voire créer de nouvelles voies de desserte ; il a mentionné des schémas intentionnels de voirie pour permettre d'aménager des zones à urbaniser. Dans les zones ouvertes à l'urbanisation, il a précisé les conditions d'obtention des autorisations de construire afin que l'ensemble de la zone puisse être urbanisée de manière cohérente au fur et à mesure de la réalisation des opérations de constructions.

Il faut noter encore que tous les hameaux sont desservis par le réseau d'eau potable et que les nouvelles constructions ont obligation de s'y brancher. La ressource en eau ne doit pas poser de problème, l'OHEC vient abonder la ressource en période de plus forts besoins.

### ***1.22- Protéger l'environnement et permettre le maintien et le développement de l'agriculture.***

La diversité des paysages et la complexité de l'environnement sont des atouts pour la commune. Les protéger, c'est d'abord assurer un minimum d'équilibre écologique, c'est aussi maintenir une richesse naturelle sur le territoire communal, c'est encore s'assurer du pouvoir d'attraction de l'environnement sur le cadre de vie. C'est en somme donner une plus value extraordinaire aux efforts de développement de la commune.

L'agriculture est une activité qui s'inscrit dans l'espace naturel. Elle fait vivre toute une population qui travaille sur place. Elle est créatrice de richesses et participe à la vie de la commune.

D'où la nécessité d'identifier les espaces naturels en les caractérisant selon leur fonction, la nature de leur occupation, selon leur sensibilité ou leur intérêt au regard des espèces qu'ils accueillent, selon les risques qu'ils présentent pour eux-mêmes et pour les êtres vivants.

Dans cette préoccupation, le PLU a distingué les différents espaces naturels en fonction de leur intérêt.

Les espaces agricoles ont été repérés en concertation avec les acteurs de l'agriculture ; la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, la Chambre d'Agriculture et les agriculteurs eux-mêmes. Leur délimitation a tenu compte également des données objectives issues des études de la DDAF.

Les espaces naturels ont été identifiés à partir de la réalité physique de leur occupation ce qui a permis de cerner plusieurs secteurs. A noter dans ce chapitre le classement de près de 1917 ha de bois en espaces boisés classés pour assurer leur protection, alors que dans le POS partiel on n'en comptait que 63.

Tels sont les grands objectifs qui sous-tendent le parti d'aménagement du territoire.

## II- L'APPLICATION DE CES CHOIX SUR LE TERRITOIRE

Sur le terrain, les objectifs ne peuvent se concrétiser qu'en tenant compte de la manière dont se présente le contexte.

La formulation des ces choix, dans le plan d'urbanisme, est codifiée spatialement par des zones de vocations différentes et réglementairement par des normes propres à chaque zone portant sur ce qui est interdit ou autorisé et sur les conditions d'occuper et d'utiliser les sols.

Pour des raisons de clarté dans l'exposé, l'application des choix portera d'abord sur les espaces naturels en distinguant les zones de protection de la nature et les zones agricoles, puis sur les zones constructibles en faisant la différence entre les hameaux et les villages d'une part et le village de Sotta et le hameau de Sava di Levo avec la plaine d'autre part.

### II.1- LES ESPACES NATURELS

#### *II.11- Les zones naturelles.*

Elles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Définis ainsi les espaces naturels sur la commune de Sotta couvrent la majeure partie du territoire.

#### *a- motivation du classement et de la délimitation de la zone naturelle et de ses secteurs :*

Dans le diagnostic territorial, plusieurs types d'espaces naturels ont été identifiés. En reprenant ces types et en les qualifiant à partir des critères énoncés dans la définition précédente, six cas de figures peuvent être identifiés.

- le cas des espaces couverts par ce qu'on appelle une zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique. Ces espaces sont repérés dans les documents graphiques du plan local d'urbanisme sous l'appellation Nz.
- le cas des espaces à protéger pour leur valeur paysagère et forestière. Ils sont identifiés par le sigle Np. Une grande partie est classée en espace boisé classé. (montagne de Cagna)
- le cas de l'espace dont le sol fait l'objet d'une exploitation de carrière. Il est appelé dans le document graphique Nm.
- le cas des espaces boisés qui font l'objet d'exploitation forestière : Ils sont identifiés par le sigle Ne.
- le cas des espaces en superficie restreinte sur lesquels quelques constructions sont autorisées autour de constructions déjà existantes. Ces espaces sont nommés dans le document d'urbanisme Nc.
- Enfin le cas du secteur Nv sur les hauteurs de Salva di Levo qui est réservé à l'installation d'éoliennes,

Ces six types d'espace sont clairement délimités dans les plans de zonage et font l'objet de secteurs particuliers à l'intérieur de la zone N appelée ainsi de manière générique

### ***b- Que peut-on faire dans cette zone et dans quelles conditions?***

Parce qu'il faut protéger ces espaces pour les motifs exposés plus haut, parce que le territoire communal est assez vaste pour accueillir des activités humaines ailleurs, parce qu'un environnement protégé donne une valeur ajoutée non négligeable au cadre de vie, le choix consiste à interdire toute construction nouvelle dans la zone N. (sauf dans le seul secteur Nc de la commune : Pantanaja) Seuls sont autorisés les cas suivants :

- les extensions des constructions existantes, limitées à 30% de la SHON, sans changement de hauteur et une seule fois à compter de la date d'approbation du document d'urbanisme,
- les équipements et les installations à caractère public, nécessaires à la sécurité des biens et des personnes du type : lutte contre l'incendie, accessibilité, alimentation en eau, station d'épuration et canalisation d'eau usée, transformateurs électriques....
- des constructions à usage d'habitation en nombre limité en secteur Nc

Les occupations et les utilisations du sol se cantonnent donc, essentiellement, à des activités naturelles dans le but évident de protéger le patrimoine naturel du territoire.

### ***II.12- Les zones agricoles.***

Elles couvrent les espaces de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

### *a- motivation du classement et de la délimitation de la zone agricole.*

La commune a une forte tradition agricole et surtout d'élevage. L'agriculture est une source de revenus importante pour une population sédentaire. Elle joue un rôle important dans la composition des paysages et dans le maintien des équilibres biologiques.

Les espaces qui ont un potentiel reconnu, qu'ils soient ou non en exploitation, ont été versés dans la zone agricole. Cela ne veut pas dire que l'activité agricole se limite aux périmètres ainsi définis. Elle peut se développer sur des espaces classés en zone N dès lors qu'il s'agit d'exploiter les boisements, pour le liège entre autres.

La délimitation de la zone agricole renvoie également à des considérations d'ordre plus réglementaire. Dans la mesure où s'il est interdit de construire, en règle générale, dans la zone naturelle, il est possible, sous conditions, de construire en zone agricole. Dans les motifs qui ont présidé au classement des zones agricoles et naturelles, le croisement entre nature et vocation de la zone, d'une part et possibilités d'occuper et d'utiliser les sols d'autre part a été pris en compte.

### *b- Que peut-on faire dans cette zone et sous quelles conditions?*

Il s'agit d'une zone à protéger pour sa valeur agricole. Cela signifie que toute occupation ou utilisation des sols qui n'entre pas dans les activités proprement agricoles de l'exploitation ne peuvent être autorisées. Cette première restriction permet d'assurer la vocation essentielle des espaces classés dans cette zone.

En creux, cela veut dire que toutes les activités qui contribuent au développement de l'activité de l'exploitation agricole peuvent être autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet soit de consommer inutilement du terrain reconnu intéressant pour l'agriculture soit de dénaturer et de miter les espaces agricoles.

Ces conditions étant posées, les règles qui contrôlent les constructions autorisées dans la zone sont simples : elles ont pour effet de limiter leur impact sur l'environnement, (volumétrie, aspects extérieurs, implantation..) et leur usage.

## II.2- LES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Plusieurs cas de figures se présentent.

-Il y a d'abord les espaces déjà bâtis qui peuvent se distinguer entre eux par leur morphologie ou leur histoire. Certains en effet présentent un aspect plus compact que d'autres : le bâti est plus contigu, la hauteur des constructions plus grande, l'alignement des maisons entre elles plus régulier....Dans ce cas il s'agit généralement des centres ou des noyaux des villages ou hameaux.

- Il y a ensuite les espaces qui correspondent aux extensions des espaces précédents. Leur morphologie est plus lâche, le bâti plus moderne....

- Il y a enfin, les espaces encore peu ou pas équipés, naturels, qui ont pour vocation d'accueillir une nouvelle urbanisation. Dans ce dernier cas il faut encore distinguer les espaces qui peuvent être ouverts immédiatement à l'urbanisation, quelque soit leur

vocation et ceux qui ne seront urbanisables qu'après la modification du document d'urbanisme quand seront précisément définis leur vocation et les conditions de leur urbanisation.

Les deux premiers cas renvoient aux zones dites U (urbaines) ; le dernier aux zones dites AU (à urbaniser).

La majeure partie des villages et hameaux de la commune est couverte par ces deux grandes familles de zone.

Comme cela a été noté plus haut, une mention particulière sera apportée au "pôle" constitué du village de Sotta, du hameau de Sava di Levo et de la plaine qui relie ces deux secteurs. Cette mention a pour but uniquement d'attirer l'attention sur l'enjeu que présente ce "pôle" pour le devenir de la commune.

## **II.21- Les zones U (urbaines).**

Elles concernent les secteurs de la commune déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette définition fait explicitement référence aux types d'équipements publics de desserte et à leur capacité de réponse aux besoins générés par les constructions.

Les équipements de desserte sont globalement: la voirie, le réseau d'eau potable, l'électricité et le téléphone et le système de traitement des eaux usées.

Dans tous les villages et hameaux de la commune ces équipements se retrouvent, avec toutefois une distinction à faire pour le système de traitement des eaux usées.

### ***L'étude du zonage d'assainissement a conclu que :***

- Seul, pour l'instant, le village de Sotta, qui dispose déjà d'un réseau d'assainissement collectif, serait, pour partie assaini de manière collective,
- le futur lotissement communal en prolongement du hameau de Sava di Levo serait desservi lui aussi par un réseau d'assainissement collectif spécifique,
- tous les autres hameaux ou villages et certains quartiers existants ou nouveaux du village de Sotta, seraient assainis de manière non collective sous conditions de normes particulières induites par l'aptitude des sols à accepter l'assainissement non collectif.

Cette remarque porte en fait sur l'ensemble des espaces constructibles de la commune et ne concerne pas uniquement les zones U.

### ***a- motivation du classement et de la délimitation des zones U***

Les motifs qui ont poussé à ce type de classement renvoient directement à la définition donnée plus haut des zones dites U (urbaines).

Le parti d'aménagement a conduit à distinguer trois types de zones U en fonction de leur morphologie et de leur localisation.

► **La zone U1** correspond au centre du village de Sotta.

Ses limites reprennent au plus près les espaces les plus denses, là où la continuité du bâti est la plus grande, voire la règle générale, là où la hauteur des constructions est la plus forte et la plus régulière. Le contour de la zone est donc tourmenté, il veut cerner un espace relativement homogène.

► **La zone U2** couvre les espaces d'extension de la zone U1 précédente.

On ne la trouve donc que dans le village de Sotta. Dans cette zone la morphologie du bâti est plus lâche, les implantations des constructions plus irrégulières, les hauteurs moins homogènes. Il s'agit de quartiers plus récents, à l'aspect moins "village" traditionnel. Son contour peut apparaître encore plus mouvementé dans la mesure où ces nouveaux quartiers ont occupé des espaces disponibles autour du centre ancien, plus contraints par un relief plus accidenté.

► **La zone U3** concerne le centre de tous les autres villages ou hameaux.

Ils peuvent être de taille différente, de densité moins homogène, mais ils correspondent tous aux implantations historiques qui ont donné plus tard naissance à une urbanisation plus diluée dans leur espace environnant. Leur contour est évidemment à l'image des contraintes du relief et de leur histoire : chaque famille originaire du hameau, venue s'installer sur ses terres et a créé ainsi le futur hameau. D'où leur forme chahutée.

### ***b- Que peut-on faire dans ces zones et sous quelles conditions?***

La grande différence entre ces trois zones vient des conditions d'assainissement des constructions. Dans les zones U1 et U2 (village de Sotta) le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Dans la zone U3 (hameaux et autres villages) l'assainissement non collectif est autorisé.

La vocation de ces trois zones est identique : elles ont une vocation urbaine et peuvent donc accueillir toutes les activités nécessaires à la vie urbaine et celles qui n'apportent aucune nuisance pour l'environnement urbain.

Par contre, compte tenu de leur morphologie et de leur histoire, certaines règles peuvent être différentes d'une zone à l'autre :

- en zones U1 et U2 il n'est pas exigé de taille minimum des parcelles pour être constructibles. Par contre en zone U3 la parcelle doit avoir au moins 1 200mètres carrés pour être constructible ;

- la hauteur des constructions sera plus élevée en zone U1 (12m et 18m pour les édifices publics) qu'en zone U2 (7m et 12 pour les immeubles collectifs et les hôtels), qu'en zone U3 où la hauteur est limitée à 7m et 10 m pour les immeubles collectifs et les hôtels.

- Cette différence se retrouve dans les coefficients d'occupation des sols : en zone U1, il n'y a pas de COS, c'est l'application des règles –autres que celle concernant le COS- qui définit la densité. Dans les deux autres zones U, le COS intervient dans la définition de la densité : 0,40 et 0,50 pour les immeubles collectifs en zone U2 et 0,25 et 0,40 pour les immeubles collectifs en zone U3.

Ces différences dans les règles ont pour but explicite de définir des formes de quartiers différenciées.

Par contre, dans la mesure où il s'agit toujours, quelle que soit la zone U, de bâti qui a une histoire, une tradition dans l'usage des matériaux, des formes d'ouverture...un même corps de prescriptions architecturales et d'implantation des constructions en fonction du relief est donné à l'article 11 du règlement de la zone. Un soin particulier a été apporté à la définition de ces prescriptions.

## **II.22- Les zones AU (à urbaniser)**

Les zones AU concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Leurs vocations peuvent être différentes, allant de l'habitat aux sports en passant par des activités économiques et artisanales. Elles peuvent être ouvertes à l'urbanisation à des moments et dans des conditions différentes. Le fait commun qu'elles ont entre elles porte sur leur passage de l'état de nature à celui d'urbanisation. Ce qui est en jeu concerne les conditions de viabilité nécessaires qu'elles doivent présenter pour passer d'un état à l'autre.

### **► Les zones AU1**

Il s'agit des zones qui seront ouvertes à l'urbanisation après une modification du plan local d'urbanisme. Pour l'instant leur vocation à être urbanisées est affichée. Elles sont à considérer comme autant de réserves foncières qui seront aménagées quand un projet clairement défini sera connu.

#### ***a- Motivation du classement et de la délimitation.***

Les motifs qui ont poussé à classer ces espaces en zone à n'ouvrir à l'urbanisation qu'après modification du PLU sont les suivants :

Ces espaces ont un rôle stratégique par leur localisation et/ou par le rôle futur qu'ils peuvent jouer dans le développement de la commune.

Ils se situent soit à l'entrée du village de Sotta en venant de Figari, soit dans la plaine ou autour du village et du hameau de Sava di Levo.

Pour le premier, deux raisons essentielles son à retenir :

Il appartient à un particulier. Sa localisation en "entrée de ville" lui donne un statut particulier : ce qui doit s'y construire devra répondre à des critères de qualité dont les normes dépendront du contenu même du projet. Vouloir les définir avant de connaître ce contenu est prendre le risque de l'a priori qui ne correspondra peut être pas aux besoins spécifiques du projet en question.

Il se trouve pour l'instant un peu excentré par rapport aux zones urbanisées même si il constitue le prolongement du village le long de la RD

Le deuxième secteur classé en zone AU1 se trouve dans la plaine de Sava di Levo. Il appartient à la commune. Il est une pièce essentielle du "pôle" dont il était question plus haut.

Le troisième secteur se trouve "autour" du hameau de Salva di Levo. Son avenir est directement lié à celui qui précède. D'où la nécessité d'intégrer ces espaces dans une approche commune et globale du devenir du "pôle", globale par son contenu, son mode de fonctionnement, ses conditions de mise en œuvre et de réciprocité.

#### ***b- Que peut-on faire dans cette zone et sous quelles conditions?***

La réponse est implicitement donnée dans les motifs qui ont poussé à classer les espaces en zone AU1.

Les secteurs de Sava di Levo méritent une réflexion préalable à leur ouverture à l'urbanisation quant à leur vocation précise, et leurs règles de constructibilité. En fait, au regard de la cohérence du projet communal, cet espace mérite que soit défini un projet qui embrasse la globalité du secteur. Ce point sera repris dans la mention particulière qui sera faite plus loin relative à l'urbanisation de la plaine.

Le secteur en entrée de ville mérite tout autant une réflexion préalable avant son urbanisation, pour définir les règles les plus ajustées au projet que la commune voudra voir se réaliser sur le site.

### **► Les zones AU2.**

Elles ont pour vocation d'être ouvertes immédiatement à l'urbanisation.

#### ***a- Motivation du classement et de la délimitation de la zone.***

Il s'agit d'espaces dont la vocation est d'être urbanisés mais qui sont pour l'instant peu ou pas équipés. Les différentes infrastructures de desserte de la zone (voirie, réseau d'eau potable, réseau électrique et téléphonique, conditions d'assainissement...) ne sont pas toujours présentes ou suffisantes pour satisfaire les besoins générés par leur urbanisation.

Ces espaces constituent l'aire d'extension des zones déjà urbanisées. Ils ont vocation à accueillir une nouvelle population dans de nouvelles constructions.

Pour apprécier leur ampleur, il faut tenir compte des paramètres suivants :

- Pour le village de Sotta, les zones AU2 correspondent aux besoins exprimés au cours de l'élaboration du projet communal. L'ampleur des zones a été arrêtée en fonction de cette réflexion et des données de la concertation du public.

- pour les autres villages et hameaux, le dimensionnement des zones AU2 s'est fait à partir des besoins exprimés pendant la concertation du public et en tenant compte de la remarque avancée précédemment qui consiste à dire la chose suivante : Chaque hameau, chaque village est une entité qui se vit de manière autonome car relevant d'une histoire particulière, celle des familles qui ont fait le hameau, celle du hameau qui a donné naissance à la commune. La structure urbaine de la commune est à comparer à celle d'une mini région, formée de plusieurs communes, de taille différente, reliées entre elles par un réseau dense de voies. Chaque village a son histoire et sa population qui tient à son terroir, celui qui fonde son identité, son sentiment d'appartenance. Perçu ainsi, chaque village et chaque hameau a besoin d'espace pour penser son futur. Celui autour des constructions existantes, et celui, le plus proche, qui permet à chaque famille de savoir qu'elle pourra construire demain, sur ses terres, une maison pour elle, pour ceux qui vivent sur place ou qui reviendront finir leur vie au village.

Le contour des zones AU2 peut paraître compliqué. Il tient compte de ce qui est mentionné plus haut et du relief. A l'origine il y a la ferme et les premières implantations qui ont donné naissance aux hameaux. Les familles se sont installées sur un lopin de terre sans se poser la question de savoir si plus loin le relief serait tout aussi favorable pour permettre l'extension que l'on connaît aujourd'hui. Mais le relief avec ses ravins, ses talwegs, ses rochers, les périmètres des zones à protéger (N et A) sont là pour expliquer la contorsion des zones AU2.

### ***b- Que peut-on faire dans cette zone et sous quelles conditions?***

Leur vocation est d'accueillir des activités urbaines, et à ce titre elles autorisent ou interdisent à peu près les mêmes choses que les zones U3 (urbaines).

La grande particularité des zones AU2 réside dans les conditions de desserte des constructions au regard du mode de traitement des eaux usées et des autres réseaux de viabilité.

Dans la zone AU2, toute construction nouvelle doit être branchée sur le réseau public d'assainissement. Celui-ci n'existant que dans le village de Sotta, les seules zones AU2 dans le PLU se trouvent en périphérie du réseau d'assainissement public.

Tous les autres espaces classés en zone AU2 qui ne peuvent être desservis par ce réseau appartiennent au secteur AU2a qui lui, permet l'assainissement non collectif comme le montre le zonage d'assainissement.

La question de l'assainissement a une incidence directe sur la taille des parcelles pour être constructibles. Quand la zone est desservie par le réseau public, il n'y a pas de minimum imposé. Par contre, quand la zone n'est pas desservie par le réseau public, le pétitionnaire doit apporter la preuve que le système de traitement des eaux usées préconisé dans sa demande est compatible avec la charge polluante à traiter et avec les

caractéristiques du terrain : aptitude à l'assainissement non collectif et superficie sans que celle-ci puisse être inférieure à 1 200mètres carrés.

C'est une condition pour construire.

Une autre condition porte sur les autres infrastructures de viabilité. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Une dernière condition, et non la moindre, renvoie au fait que la commune est une commune de montagne et que les constructions doivent se faire en continuité des celles existantes.

En croisant les deux dernières conditions, la constructibilité des zones AU doit s'envisager de la manière suivante : quand une construction projetée se situe en continuité de constructions déjà existantes et quand les conditions de viabilité sont suffisantes pour desservir correctement la construction, celle-ci peut se faire de manière individuelle ou dans le cadre d'une opération d'ensemble. Par contre si la construction

envisagée se situe en discontinuité de constructions existantes celle-ci ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble à condition toutefois que les infrastructures de viabilité soient réalisées soit avant la construction, soit dans le cadre de l'opération d'ensemble.

***Les zones AU2 sont bien des zones constructibles mais dans des conditions particulières portant sur l'ouverture à leur urbanisation.***

Les règles concernant la construction elle-même sont comparables à celles de la zone U3 dans la mesure où lorsque la zone AU sera urbanisée, elle présentera toutes les caractéristiques d'une zone urbaine.

### ► La zone AU3

Sa vocation est d'accueillir des activités et des équipements de sport, de loisirs et des équipements publics.

Comme toutes les zones AU, elle est peu voire pas équipée et son ouverture à l'urbanisation est conditionnée aux mêmes règles que précédemment.

#### ***a- Motivation du classement et de la délimitation de la zone.***

Elle se situe dans la plaine de Sava di Levo et fait partie du projet communal portant sur l'émergence d'un "pôle" de développement sur ce secteur. Celui-ci fera l'objet d'une mention particulière plus loin. Notons simplement ici qu'il répond à un besoin d'accompagnement de la vie communale dès lors que celle-ci deviendra plus intense

parce que devant satisfaire une population plus importante et plus exigeante compte tenu de l'évolution des mœurs et des modes de vie.

La superficie de la zone a été dimensionnée pour rester à l'échelle de la commune mais aussi à celle du projet dans la mesure où la proximité de Porto Vecchio peut générer un afflux de fréquentation des équipements sur place.

***b- Que peut-on faire dans cette zone et dans quelles conditions?***

En fonction de la vocation de la zone, les occupations et utilisations du sol autorisées sont évidentes : les installations et les équipements de sport et de loisir, les équipements publics et les logements liés au gardiennage des installations dans la limite de 150 mètres carrés de SHON.

Dans cette zone, l'assainissement non collectif est autorisé : il appartiendra au pétitionnaire d'apporter la preuve que le système de traitement des eaux usées est compatible avec la charge polluante à traiter et les caractéristiques du terrain.

**► La zone AU4 ou zone d'activité économique.**

Comme son nom l'indique, sa vocation est d'accueillir des activités économiques.

***a- motivation du classement et de la délimitation de la zone.***

La commune de Sotta n'a pas vocation à accueillir les activités de la zone d'influence de Porto Vecchio. Mais sur place, il existe une demande, même faible pour des terrains à vocation économique. La superficie de la zone est restreinte pour tenir compte de la faiblesse de la demande et pour répondre à un choix de la commune : la zone se trouve dans la plaine de Sava di Levo, le site accueille déjà un atelier de ferronnerie. La présence de cet atelier explique la volonté de regrouper autour de lui d'autres activités. La volonté de la commune de créer dans ce secteur un "pôle" de développement explique le caractère limité de la dite zone.

***b- Que peut-on faire dans cette zone et dans quelles conditions?***

Il est possible de créer des constructions pour des activités économiques ou des services publics uniquement. La zone autorise l'assainissement non collectif, à charge toujours dans ce cas de figure pour le pétitionnaire d'apporter la preuve que le système préconisé pour traiter les eaux usées est compatible avec la charge polluante à traiter et les caractéristiques du terrain. Pour limiter l'impact des constructions sur le voisinage, le COS est faible (0,40) et la hauteur est, elle aussi, limitée à 10 mètres avec une possibilité de sur hauteur liée aux conditions techniques d'exploitation de l'activité et de l'équipement autorisé.

## ► La zone AU5

Elle a pour vocation d'accueillir des campings, des caravanes, des habitations légères de loisir et les équipements de service liés à ces activités.

Elle comprend un secteur AU5a dans lequel ne sont autorisés que les équipements de loisir, de sport de plein air et de détente (exemple : piscine, terrains de jeux, parcours de santé...)

### *a- Motivation du classement et de la délimitation de la zone.*

La commune se trouve en arrière pays du littoral, dans la mouvance touristique de Porto Vecchio, au pied des montagnes de Cagna, sur la route de l'Alta Rocca. Sa vocation touristique est certaine, mais elle n'entend pas tout "miser" sur le tourisme de masse. Aussi a-t-elle souhaité délimiter des secteurs relativement restreints en surface mais bien "placés" pour permettre le développement de cette offre touristique.

Le premier emplacement concerne un espace déjà occupé par un camping, sur la route de Sotta à Chera. L'activité existe, la commune la reconnaît mais limite la zone à l'espace actuel.

L'autre espace se situe à l'entrée du village de Sotta en venant de Porto Vecchio. La desserte est aisée. La proximité de Porto Vecchio est un atout certain. La zone reste cependant relativement restreinte en surface pour garder l'échelle de la commune.

### *b- Que peut-on faire dans cette zone et quelles conditions?*

La vocation de la zone l'indique : on peut y accueillir des campings, des caravanes, des habitations légères de loisir, des équipements pour services liés à ces activités et des logements liés au gardiennage des activités autorisées. L'assainissement non collectif y est autorisé, et il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve que le système de traitement des eaux usées préconisé est compatible avec la charge polluante à traiter et avec les caractéristiques du terrain. La hauteur des constructions autorisées est limitée à 4 mètres et leur superficie ne peut dépasser 250 mètres carrés de SHON pour celles qui sont destinées aux activités de service et 150 mètres carrés de SHON pour les logements de gardiennage.

Ces conditions sont de nature à limiter l'impact des constructions dans le site et les nuisances que de telles activités peuvent générer pour le voisinage.

## II. 3- L'ESPACE ENJEU POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.

Il en est fait mention dans les chapitres précédents. Il s'agit de l'espace compris entre le village de Sotta et le hameau de Sava di Levo, là où se déploie la plaine.

### **3.1- Il est stratégique à plusieurs titres.**

-Il se situe dans un secteur déjà très bien desservi, à la croisée de l'axe est-ouest entre Figari et Porto Vecchio et de l'axe nord- sud : Porto Vecchio- Alta Rocca. D'un côté entre mer et montagne, deux pôles majeurs d'attraction du Grand Sud ; de l'autre entre aéroport et port de commerce et de plaisance : deux infrastructures majeures pour le développement du grand Sud. Un tel positionnement géo-économique est rare pour l'avenir.

- Il s'agit d'un espace encore libre et très facilement aménageable. Sa topographie est calme, son couvert végétal est constitué de maquis et de pâturages, ses accès sont des plus aisés.

- L'environnement urbain est porteur : le village de Sotta d'un côté, avec ses services, le hameau de Sava di Levo de l'autre avec un nouveau lotissement de plus de vingt lots, en cours de réalisation, desservi par un système d'assainissement collectif et conçu pour accueillir en priorité la population villageoise, pour la sédentariser sur la commune.

Il ne s'agit donc pas d'imaginer un "pôle" ex nihilo, parachuté en pleine nature, sans référence ni attache avec l'existant. Il s'agit de créer, dans un contexte déjà "humanisé", une "greffe" qui soit capable à terme de générer de la croissance.

- L'essentiel de cet espace appartient à la commune. Elle en est propriétaire, et de ce fait est maître de son devenir. Or il se trouve que la commune a déjà marqué sa volonté "d'utiliser" cet espace comme un levier du développement de son territoire : elle y crée un lotissement communal pour en conforter le socle urbain et en faire un centre d'intérêt pour la population.

- Autour du hameau de Sava di Levo, la commune a prévu des zones AU1 qui ne peuvent être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU à partir d'un projet d'ensemble portant sur une type d'urbanisation, des conditions de fonctionnement interne et externe en relation avec le reste de la commune. La vocation de ces zones et de servir d'appui et d'accompagnement au projet communal dans la plaine de Sava di Levo pour en renforcer son potentiel et sa dynamique.

### **3.2 Quel projet porte-t-il?**

La commune a choisi d'inscrire son avenir dans la dynamique du Grand Sud. Non pas pour se transformer en pôle touristique, mais pour devenir un village d'accueil pour une partie de la population nouvelle qu'attire irrémédiablement la région du Grand Sud.

Un village qui soit capable de proposer à cette population, plus exigeante en raison des modes de vie modernes et des besoins nouveaux générés par l'évolution de la société, un cadre de vie moderne, tourné vers ses attentes, conçu pour elle. C'est-à-dire un village dans lequel puisse être mélangés habitat et emplois à vocation plutôt tertiaires, tournés vers les services à la personne et aux entreprises. Un village dans lequel puisse vivre

ensemble toutes les générations dans des structures d'accueil adaptées. Un village qui offre à sa jeunesse d'abord et à toute sa population des équipements de loisirs et de sport ouverts toute l'année et pas seulement réservés à une population de passage, saisonnière. Un village qui puisse atteindre le seuil démographique qui lui permette de devenir un village de référence pour sa qualité de vie.

### **3.3 Comment le PLU peut-il contribuer à sa réalisation?**

En mettant en place les conditions spatiales et réglementaires de base. C'est-à-dire en programmant l'espace et le temps –autant que faire se peut- en fonction de ce qui doit ou peut être réalisé à tel endroit pour des raisons de cohérence de fonctionnement.

Cela se traduit de la manière suivante :

- autour du hameau existant : donner les conditions pour que s'installe immédiatement une population qui souhaite et qui a besoin de vivre au village en laissant se développer la demande en matière d'habitat. Le futur lotissement communal en est la manifestation la plus évidente; les zones AU2 en donne la possibilité. Prévoir pour le plus long terme des espaces d'accompagnement du projet communal, dont le déblocage à l'urbanisation sera conçu en fonction de son devenir. Il s'agit des zones AU1, à concevoir comme des réserves foncières au service du projet communal.

- organiser l'espace de la plaine- en majorité propriété de la commune- de telle sorte que les équipements et les types d'activités souhaitées puissent trouver leur place et leur espace de croissance : pour cela, le parti d'aménagement a défini des zones à cet effet :

zone d'habitat disponible immédiatement (AU2); zone d'activité économique (AU4) ; zone de sport, de loisir (AU3) ; zone qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU, à partir d'un projet d'ensemble définissant la fonction des constructions, le schéma de fonctionnement interne avec ses relations avec le reste de la commune, les normes de constructibilité (AU1). Déjà, au cours de la concertation du public, l'annonce du projet communal, dans sa finalité et dans son approche programmatique a suscité l'intérêt de partenaires pour des opérations allant dans ce sens. Tout laisse penser que cette zone AU1 devrait être ouverte à l'urbanisation avant celles qui entourent le hameau de Sava di Levo.

Dans l'organisation de l'espace, le parti d'aménagement a intégré les secteurs naturels, pour tenir compte évidemment de la réalité, en pensant cependant à leur rôle dans la composition du futur quartier.

La description des différentes zones a fait l'objet des chapitres précédents.

# C- LES INCIDENCES DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT.

L'ouverture à l'urbanisation d'espaces initialement "naturels" a des incidences sur l'environnement. Réciproquement, l'environnement a des incidences sur l'urbanisation. Il y a un jeu de réciprocité évident entre espaces naturels et espaces urbanisés. La question est de trouver un "équilibre" entre ces deux types d'espaces qui se traduise par le fait qu'aucun des deux ne soit détruit dans ce qu'il a de plus identitaire et de plus nécessaire pour son propre fonctionnement.

L'enjeu n'est pas mince.

Le traitement de cet enjeu peut se faire de la manière suivante, en répondant à ce double questionnement :

- en quoi l'urbanisation prévue peut-elle avoir des incidences sur l'environnement et comment ont-elles été traitées dans le parti d'aménagement?
- Quelles sont les incidences – ici appelées risques- que l'environnement peut générer sur l'urbanisation – ici les biens et les personnes-?

## III.1 - EN QUOI L'URBANISATION PRÉVUE PEUT-ELLE AVOIR DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMMENT ONT-ELLES ÉTÉ TRAITÉES DANS LE PARTI D'AMÉNAGEMENT?

### ► La première incidence concerne la consommation de l'espace et la qualité de l'espace consommé

L'espace ouvert à l'urbanisation, au de-là de la partie urbanisée est évidemment naturel. Il couvre environ 110 ha.

Il s'agit d'espaces en continuité des hameaux et des villages existants. Une grande partie de ces espaces était avant des potagers. La structure de foncier en témoigne : généralement des petites parcelles appartenant aux différents habitants du village. Les terres exploitées, essentiellement pour l'élevage, étaient plus éloignées des habitations.

Les extensions d'urbanisation concernent des espaces de moindre valeur économique pour l'agriculture.

Le parti d'aménagement a fait en sorte d'empiéter le moins possible sur des espaces qui présentent un intérêt reconnu pour sa richesse naturelle : zone d'intérêt écologique, floristique ou faunistique par exemple, ni sur aucun autre espace réputé sensible du point de vue écologique, la zone natura 2000 par exemple.

Le hameau de Pietra Longa Filippi empiète sur la ZNIEFF 0036 de la suberaie de Porto Vecchio. Les accidents du relief ne permettent pas d'envisager une extension de ce hameau dans une autre direction sans induire de lourdes charges financières supplémentaires pour les constructions.

Pour limiter les impacts de l'urbanisation sur ces espaces sensibles, le PLU a prévu deux mesures : les clôtures doivent être conçues de manière à laisser passer les tortues d'Hermann et les chênes lièges doivent être maintenus.

L'ensemble des espaces naturels a été identifié dans le LU par des sigles bien distinctifs de leur motif de classement. Un tel repérage a un effet informatif certain, et en cela attire l'attention sur la spécificité et la qualité des espaces ainsi identifiés. Il montre également que le parti d'aménagement du territoire communal a tenu compte de cette réalité dans la détermination des zones constructibles.

Dès l'instant où une zone constructible, existante ou future, était traversée par un cours d'eau, présentant ou pas des risques connus d'inondation, le parti d'aménagement a classé les berges de ces cours d'eau en zones inondables inconstructibles, pour laisser la nature vivre ses événements sans être perturbée ou gênée et sans créer des risques pour les hommes.

Pour maintenir les berges et pour laisser à la nature son rôle structurant, le parti d'aménagement les a classées en espaces boisés classés, conférant ainsi une certaine pérennité aux ripisylves.

### ► La deuxième incidence concerne les sites archéologiques.

Ils sont repérés sur les documents d'analyse territoriale. Les zones d'extensions des villages et hameaux ne touchent pas ces sites. Le règlement prévoit en outre que les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne soient entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde conformément au code du patrimoine, livre V, titre II.

### ► La troisième incidence porte sur l'insertion des constructions dans le paysage.

Une attention particulière est portée à l'aspect extérieur des constructions pour d'une part tenir compte du caractère traditionnel de l'architecture du bâti, et d'autre part pour faire en sorte que chaque construction s'inscrive le plus harmonieusement possible dans le paysage. Toutes les zones constructibles sont soumises aux mêmes prescriptions. Qu'il s'agisse des matériaux utilisés pour les façades dont il faudra faire état dans les déclarations de travaux ou les permis de construire (pas de bois comme matériau de construction par exemple) ; des toitures dont les pentes sont définies, du rôle et de la part des terrasses dans la construction, de la manière de réaliser les clôtures, des couleurs des façades... Tous ces éléments sont détaillés dans le règlement des zones.

Une mention particulière est faite concernant l'implantation des constructions dans le but de réduire leur impact. Il est ainsi prévu que sur des terrains en pente, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain, par paliers successifs, pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site. La position du garage doit être définie par rapport aux accès afin d'éviter les voies carrossables internes trop longues. Le sens des façades doit être proche de la parallèle aux courbes de niveaux sauf direction du faîtage différente des constructions avoisinantes.

#### ► La quatrième incidence implique le risque de pollution.

Il s'agit essentiellement des risques de pollution dus aux modes de traitements des eaux usées.

La question est d'importance dans la mesure où ce genre de problème n'était pas toujours traité à l'époque avec l'attention qu'on lui apporte actuellement. La commune a fait faire les études nécessaires pour déterminer les secteurs qui pouvaient accepter un assainissement autonome, les différents types de traitement des eaux usées et la surface minimale des parcelles pour permettre la réalisation du projet de construction. L'objectif étant bien évidemment d'inciter à la remise aux normes des installations défectueuses, et d'imposer des modes de traitement des eaux usées conformes aux normes d'hygiène en vigueur.

Cette étude a également permis d'identifier les anomalies du réseau d'assainissement collectif et de la station d'épuration. Pour remédier à celles-ci, la commune vient de lancer une étude de diagnostic du réseau collectif pour préparer un programme de remise à niveau et définir les conditions techniques et financières de création d'une nouvelle station d'épuration.

La commune est d'autant plus sensible à ces questions qu'elle a décidé que le lotissement communal serait desservi par un réseau public d'assainissement spécifique.

#### ► la cinquième incidence concerne le risque d'incendie de forêt.

L'ensemble de la commune est exposé aux risques d'incendie. L'urbanisation aggrave les risques en accroissant la fréquentation humaine et ses activités.

Des mesures de précaution doivent être prises par les collectivités pour ce qui concerne le débroussaillage le long des routes et chemins dont elles assurent la gestion ; et par les particuliers pour ce qui concerne les abords de leurs habitations. Ainsi, dans les zones d'habitat relativement diffus (exemple : zone AU) le débroussaillage doit être réalisé sur une profondeur de 50 mètres des abords des constructions, des chantiers, des travaux et des installations de toute nature et sur une profondeur de 10 Mètres de part et d'autre des voies privées.

En zone d'habitat dense (exemple : zone U), le débroussaillage doit porter sur la totalité du terrain. Dans les opérations d'ensemble, il en est de même, il doit concerner la totalité de l'emprise du lotissement.

Ces mesures sont de nature à limiter les risques dans la mesure où les zones de risques sont facilement accessibles par les engins de secours. D'où la nécessité de n'ouvrir à l'urbanisation des zones nouvelles que lorsque les différentes infrastructures de viabilité (dont ici eau et route d'accès) sont réalisées.

## III.2. QUELLES SONT LES INCIDENCES QUE L'ENVIRONNEMENT PEUT GÉNÉRER À L'ENCONTRE DES BIENS ET DES PERSONNES ?

### 2.1- Le feu de forêt est le premier risque encouru par les personnes.

Les mesures dont il est fait état ici visent en premier lieu la protection des personnes et des biens contre le feu. Il est tout aussi évident qu'elles ont pour cause et pour effet, également, la protection des espaces forestiers contre l'incendie.

- L'État envisage d'établir sur la commune un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF). Quand il sera établi et opposable aux tiers, il s'imposera de droit au PLU. Celui-ci devra intégrer les dispositions du PPRIF.

- Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) planifie les travaux et les équipements destinés à permettre ou faciliter la prévention et la lutte contre les incendies de forêts à l'échelle du massif forestier. Il précise le positionnement et l'articulation entre elles des Ligues de Combat préparées à l'Avance Contre les Grands Incendies de Forêts (LICAGIF).

Le PIDAF s'intègre dans les objectifs du Plan Départemental de Prévention et de Lutte Contre les Incendies de Forêts qui concerne :

- La réalisation du débroussaillage obligatoire en zone habitée, la prévention et la répression de l'usage du feu,

- la lutte contre les petits incendies. Elle est poursuivie et intensifiée par le déploiement de service de surveillance et par la préparation du terrain à la lutte : le développement d'un réseau routier stratégique, l'implantation de citernes pour les véhicules de lutte et pour les hélicoptères bombardiers d'eau,

- la lutte contre les feux de grande ampleur dévastant les zones naturelles, grâce à des infrastructures adaptées (LICAGIF, coupures stratégiques).

*La gamme de mesures contre les risques d'incendies est importante, à la dimension de l'enjeu. La prudence d'une part et la volonté de ne pas nuire d'autre part, restent toujours les deux mesures les plus efficaces, en amont, contre le risque d'incendie.*

## 2.2- L'inondation.

Les mesures prises contre les inondations sont à la fois physiques et réglementaires. Les premières consistent à ne pas aller à l'encontre du libre écoulement des eaux. En interdisant toute construction et tout obstacle le long des rivières et ruisseaux.

## III.3- LES INCIDENCES QUANTITATIVES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT SUR LE TERRITOIRE.

### 3.1 Superficie des zones.

Zone	Superficie de la zone		Superficie disponible	
	hectares	%	hectares	%
U	98,5	1,5	19,5	0,3
AU2	171,5	2,5	93,5	1,4
AU1	17	0,25	17	0,25
AU3	5	0,07	3	0,04
AU4	0,8	0	0,5	0
total	293	4,3	133,5	2
A	1130	17,1		
N	5227	78,6		
total	6650	100	133,5	2

EBC : 1917 hectares soit 29% du territoire

### 3.2 Remarques.

Les données chiffrées de la répartition des zones et de leurs tailles respectives sur l'ensemble du territoire appellent les remarques suivantes :

- les zones actuellement urbanisées représentent environ 1,5% de la superficie totale de la commune soit environ 98,5ha. Dans ces zones, réparties dans plus de trente hameaux ou villages, il ne reste que 20 ha environ disponibles.

- les zones d'extension pour accueillir de l'habitat et des activités qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain représentent le double des espaces actuellement urbanisés, pour dégager une superficie disponible de 110 ha soit, à quelques ha près, la superficie actuellement bâtie.

Dans le diagnostic, les besoins en surface pour accueillir la nouvelle population des quinze prochaines années ont été estimés entre 80 et 100 ha.

- les zones agricoles couvrent environ 1130ha, soit plus de 17% de la superficie totale de la commune. Les données du recensement agricole indiquaient qu'en 2000, la superficie agricole utilisée était de 994 ha.

- La dernière remarque concerne les espaces boisés classés: Ils couvrent 1 917ha environ soit 29% de la superficie totale du territoire communal.

### 3.3 Pour mémoire

Il peut être intéressant de voir comment ont évolué les espaces compris dans le POS partiel de la commune, avec toutes les réserves nécessaires dans la mesure où cette évolution ne prend un sens que par rapport à un projet de développement de l'ensemble du territoire manifesté par le PLU.

L'intérêt de la comparaison entre le POS et le PLU, sur un espace commun très limité, hors du contexte plus vaste du territoire communal, est de manifester la volonté de la commune de créer un pôle moteur du développement territorial autour du hameau existant de Sava di Lévo et du village de Sotta.

Le tableau ci-après en fait la démonstration :

- le PLU offre plus de 36 ha à l'urbanisation par rapport au POS

- globalement, 68 ha sont disponibles pour accueillir de nouvelles constructions

Le calcul des surfaces disponibles s'est fait sur la base des parcelles non occupées, sans faire intervenir les normes de constructions prévues dans le règlement (essentiellement : surfaces des parcelles pour être constructibles, prospects, cos....) On ne peut en effet, à partir des données du tableau, déduire de manière objective et réaliste un

nombre de constructions même théorique. Personne ne peut actuellement avancer un taux de rétention des terres en zones constructibles, ni préjuger de la volonté et de la décision de chaque propriétaire foncier de vendre ses biens pour la construction ou de construire lui-même en faisant en sorte qu'à terme, la zone soit "remplie" au maximum des possibilités offertes par le règlement.

Il est cependant possible d'affirmer que le PLU donne une marge de manœuvre assez large pour pouvoir réaliser l'ambition communale.

### **Tableau comparatif des surfaces constructibles entre les mêmes espaces couverts par POS partiel et le PLU**

	<b>POS</b>	<b>hectares</b>	<b>PLU</b>	<b>hectares</b>	<b>Différence</b>
<b>SOTTA</b>	<b>U</b>	20	<b>U</b>	26	
	<b>II NA</b>	6	<b>AU</b>	38	
	<b>NB</b>	15			
<b>Total SOTTA</b>		41		64	+ 23
<b>SALVA DI LEVO</b>	<b>NB</b>	16	<b>U</b>	8,5	
	<b>NA</b>	20	<b>AU</b>	41	
<b>Total SAVA DI LEVO</b>		36		49,5	+ 13,5
<b>Total général</b>		77		113,5	+ 36,5